



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO REGIONAL
Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO-RS



Valoração econômica referente a demolição de bem cultural: Sobrado dos Bastos, Osório-RS

Mateus Fernandes de Souza¹

Rafael Passos Calderon²

Resumo

O artigo discute o conceito de patrimônio cultural, destacando sua evolução do aspecto material para o imaterial, com base nas definições da UNESCO e do IPHAN. Utiliza como estudo de caso a demolição do Sobrado dos Bastos, um dos prédios mais antigos de Osório (RS), construído em 1857 e representativo da arquitetura açoriana local. O sobrado, apesar de seu valor histórico e identitário, não era tombado oficialmente, o que permitiu sua demolição em 2015 após o cancelamento judicial de um pedido de tombamento provisório. O artigo analisa os impactos dessa perda e propõe uma indenização pecuniária como forma de compensação, utilizando metodologia baseada na valoração monetária de bens culturais, conforme modelo do Ministério Público de Minas Gerais. O cálculo leva em conta fatores como tipo de proteção, causa do dano, grau de alteração e efeitos adversos, resultando em um valor estimado de R\$ 3.324.065,73. A avaliação usou dados da tabela de IPTU municipal, assumidamente inferiores ao valor de mercado, para evitar distorções por especulação imobiliária. O texto conclui ressaltando a importância de políticas públicas voltadas à proteção do patrimônio cultural, por meio de inventários e ações participativas, e alerta para a necessidade de que decisões sobre bens culturais envolvam a sociedade civil. Embora a perda seja irreparável, a indenização pode representar um ganho coletivo, ao reverter o valor para fins públicos. O caso do Sobrado dos Bastos exemplifica os desafios da preservação patrimonial frente a interesses privados.

Palavras-chave: Patrimônio Cultural; Valoração Econômica; Compensação pecuniária; Preservação histórica.

Economic valuation related to the demolition of cultural property: Sobrado dos Bastos, Osório-RS

Abstract

The paper discusses the concept of cultural heritage, highlighting its evolution from material to immaterial aspects, based on definitions by UNESCO and IPHAN. It presents a case study on the demolition of the Sobrado dos Bastos, one of the oldest buildings in Osório (RS), built in 1857 and representative of the city's Azorean colonial architecture. Despite its historical and symbolic value, the building was not officially listed as protected, which allowed its demolition in 2015 after a court annulled a provisional listing request. The article analyzes the impacts of this loss and proposes monetary compensation as a form of reparation, applying a methodology for economic valuation of cultural assets developed by the Public Prosecutor's Office of Minas Gerais. The calculation considers factors such as type of protection, cause of damage, degree of alteration, and adverse effects, resulting in an estimated compensation value of R\$ 3,324,065.73. The assessment was based on the municipal property tax (IPTU) values, which are below market prices, to avoid distortions from real estate speculation. The article concludes by emphasizing the need for public policies focused on protecting cultural heritage through inventories and participatory actions. It also underscores that decisions concerning cultural assets should involve civil society. Although the loss is irreversible, compensation can still benefit the community, as illustrated in this case, where the indemnity could cover one-third of Osório's monthly payroll expenses. The case of Sobrado dos Bastos exemplifies the challenges of preserving heritage amid private interests.

¹ Geógrafo, mestrando do PPG Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento - UFRGS, fernandes.souza@ufrgs.br.

² Médico Veterinário, mestrando do PPG Ambiente e Sustentabilidade - UFRGS, rpassoscalderon@gmail.com.



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO-RS



Keywords: Cultural Heritage; Economic Valuation; Financial Compensation; Historical Preservation.

1 Introdução

A palavra patrimônio pode assumir sentidos diversos, sempre ligado ao sentimento de pertencimento. Originalmente atrelada à materialidade, a etimologia da palavra - do latim *patrimonium*, *patri* + *monium*, aquilo que foi recebido do pai - já carrega o sentido de herança, legado. Contudo, em tempos contemporâneos, essa noção se expandiu, passando a incluir não apenas o legado material, mas também símbolos, saberes, representações, manifestações culturais e tradições — o que se convencionou chamar de patrimônio imaterial. O patrimônio é uma noção que define todos os recursos que se herdam, bens mobiliários e imobiliários, capitais, etc. Assim sendo, o patrimônio, enquanto legado, pode ser acumulado, perdido ou transformado de uma geração a outra. De forma que sua conservação, restauração, documentação e resgate, fornecem um vínculo ao passado histórico e à memória cultural.

Segundo a UNESCO³ (2003), o Patrimônio Cultural é composto por monumentos, grupos de edifícios ou sítios que tenham valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, arqueológico, científico, etnológico ou antropológico. Patrimônio Natural as formações físicas, biológicas e geológicas excepcionais, habitats de espécies animais e vegetais ameaçadas e áreas que tenham valor científico, de conservação ou estético excepcional e universal. O Patrimônio Imaterial contempla os saberes, práticas, representações, expressões, conhecimentos e técnicas (IPHAN, 2025).

Os bens culturais fazem parte da história de um povo, cultura e sociedade, contam um pedaço de sua história com uma marca no espaço, nesse sentido a noção de rugosidade, definido pelo geógrafo Milton Santos, se torna importante para leitura do espaço, observando os vários tempos presentes. Ele define:

³ A UNESCO é a Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura. É uma agência especializada da ONU que atua para promover a paz, o desenvolvimento humano e a segurança no mundo, em <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/24>.



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



Chamemos de rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos. (SANTOS, 2002, pg 140).

Osório está localizada a aproximadamente 100 km a nordeste da capital Porto Alegre. Tendo sido originalmente povoada por imigrantes açorianos ainda no século XVIII, o município recebeu levas de outras etnias que foram se somando à comunidade e alterando a arquitetura e o meio urbano local. Estes diferentes aportes étnicos renderam ao município uma riqueza significativa de culturas, tais quais os “Festejos dos Ternos de Reis, Tafona da Canção Nativa, Maçambique e Folia do Divino”, baseado na Lei 6093/2018, que “ Declara como patrimônio cultural imaterial do Município de Osório os festejos dos Ternos de Reis, Tafona da Canção Nativa, Maçambique e Folia do Divino” (O Festival Tafona da Canção Nativa é parte integrante do patrimônio cultural do Rio Grande do Sul, segundo a Lei 347/2023) fazendo com que em seu espaço urbano hajam prédios que estão marcados na memória do município, prédios que contam parte da história, e que merecem olhares cuidadosos acerca da sua proteção, pois estes remetem a identidade cultural da cidade.

Este trabalho tem por objetivo principal reforçar os olhares sobre o patrimônio cultural da cidade, discutir a valoração econômica da demolição de um bem cultural urbano de interesse público, tendo como referência prédios antigos de projeção histórica, através da valoração da compensação por indenização pecuniária pelo processo de demolição com a perda física do bem cultural de interesse público, articulando conceitos de patrimônio material e imaterial com instrumentos legais e metodológicos para reparação de danos culturais.

A preservação do patrimônio cultural constitui não apenas um dever legal, mas também um compromisso ético com a memória coletiva e o direito à cidade. Em contextos marcados pela especulação imobiliária, omissão do poder público e fragilidade institucional, a demolição de bens culturais como o Sobrado dos Bastos evidencia a urgência de debates qualificados sobre os mecanismos de compensação e responsabilidade. A valoração econômica da perda patrimonial, ainda que insuficiente para reconstituir o valor simbólico e afetivo do bem destruído, pode se constituir em importante ferramenta de justiça cultural e



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO-RS



reparação histórica. Além disso, refletir sobre tais instrumentos contribui para o fortalecimento de políticas públicas de preservação e para o reconhecimento dos vínculos entre cultura, território e cidadania. Esta pesquisa se justifica, portanto, pela necessidade de ampliar o debate sobre patrimônio cultural em municípios brasileiros, especialmente no que se refere à sua proteção frente à ação de agentes privados e à omissão do Estado.

2 O Sobrado dos Bastos

Até 2015, um dos mais antigos prédios da cidade de Osório era o Sobrado dos Bastos, construído antes mesmo da emancipação do município, em 1857. Localizado no centro da cidade, na lateral da Praça da Catedral. O casario de propriedade particular, moradia da família Bastos no século passado, preservava as características da arquitetura colonial açoriana, típica da cidade. O prédio, que em sua posição privilegiada no coração da cidade, “testemunhou” mais de um século e meio da sua história, não era tombado pelo patrimônio histórico.

Construído com tijolos maciços, apresentando grandes janelas quadradas e portas duplas feitas em alvenaria de lei de cor verde, todas com largas soleiras brancas, com sua fachada diretamente junto ao passeio público, sem distanciamento entre os prédios vizinhos. O sobrado de cor sóbria e telhas de barro cozido chamava atenção por ser o único na quadra em que se encontrava. De forma que a imagem da demolição repercutiu e causou polêmica nas redes sociais, com muitos internautas lamentando o fato.

Segundo Rodrigo Trespach, Artigo do Almanaque Gaúcho⁴, fala sobre a sua origem:

“Seu primeiro proprietário foi o comerciante Francisco Correia de Andrade, conhecido como Chico Minguta. A casa comercial de Minguta, invadida por maragatos durante a Revolução Federalista, foi reformada e transformada em residência familiar, em 1908, por Manoel Estevão Fernandes Bastos. A história do sobrado se mistura com a própria história político-administrativa da cidade, já que nela viveram dois intendentess municipais e pessoas ligadas à política regional. O filho de Chico Minguta, José Correia de Andrade, foi intendente da então Conceição do Arroio entre 1896 e 1900. A filha de José, Ana Brígida, casou com Manoel

⁴ Publicado em ZHBlogs de Zero Hora, no Almanaque Gaúcho por Ricardo Chaves e Luis Bissigo com colaboração de Rodrigo Trespach, em 31 de julho de 2012.



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO-RS



Estevão Fernandes Bastos, outro intendente da cidade. Bastos, que foi intendente em três oportunidades (entre 1912 e 1934), era também escritor, autor da mais importante obra da literatura litorânea gaúcha, *Noite de Reis*, publicada em 1935 e reeditada em 2007. Um dos filhos de Fernandes Bastos, Osvaldo Bastos, eleito deputado pela UDN em 1946, morto em naufrágio⁵ na Lagoa da Pinguela, em 1947, era casado com Cecy Gründler, filha de outro intendente arroioense, José Augusto Gründler.

Figura 1 - Sobrado dos Bastos, séc XVII



Fonte: Arquivo Histórico Stenzel Filho

3 Dano ao Bem Cultural

O sobrado era um ponto identitário, e um forte apelo histórico de uma das últimas casas desse período e estilo arquitetônico ainda em pé na cidade. O que motivou, em

⁵ Naufrágio do barco rebocador Bento Gonçalves, ocorrido em 1947, faleceu dezoito pessoas, entre passageiros e tripulantes, entre eles, Osvaldo Bastos, deputado constituinte de 1946, e Cândido Osório da Rosa, prefeito de Osório entre 1937 e 1942 e candidato a prefeito na ocasião.



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 A 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



2010⁶, um pedido de tombamento provisório pela prefeitura. Mas o descendente legal, ao qual pertencia o espaço, com movimento judicial, buscou a anulação da medida e, em junho de 2015, o sucesso de seu apelo judicial culminou em decisão que retirou a proteção do imóvel.

A Constituição Federal trata de alguns instrumentos de proteção do patrimônio cultural, quando cita formas de acautelamento e de preservação do patrimônio cultural. Uma das ferramentas é o inventário. Ao ser individuado por meio do instrumento do inventário, o bem ganha status de cultural e é modificada em profundidade sua essência jurídica, razão pela qual não só o conceito de bem cultural como o processo de sua constituição têm relevância jurídica.

Miranda ⁷(2006) trata do ato de individualização e reconhecimento do bem cultural, que podem ter natureza administrativa, como inventário, tombamento, registro etc., pode ter natureza legal, como a lei de zoneamento, e também de natureza judicial, com ação civil pública. A exemplo, a partir do inventário, a Administração Municipal e o Conselho de Patrimônio têm a obrigação de estabelecer normas de procedimentos e definição de diretrizes para a conservação e manutenção da integridade física do bem, e os proprietários devem ser notificados da proteção e os efeitos dela advindos.

O fato estudado neste ensaio ocorreu em agosto de 2015, após o proprietário conseguir anular o pedido de tombamento provisório, que em agosto foi autorizado a sua demolição.

Em agosto de 2015, o Sobrado dos Bastos, foi destruído após o judiciário declarar válida a anulação do tombamento provisório que ainda o protegia. O processo, iniciado em 2009 pelo então decreto municipal de tombamento parcial, foi contestado pelo proprietário que solicitou sua revogação ou indenização de cerca de R\$ 2 milhões — demanda julgada favoravelmente em primeira e segunda instâncias, tendo o Tribunal de Justiça confirmado por unanimidade a reversão da proteção em julho daquele ano. Consequentemente, a

⁶ Segundo Reportagem da Zero Hora de 24/08/2015.

⁷ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza (2006): **Tutela do patrimônio cultural brasileiro**: doutrina, jurisprudência, legislação. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 55

Prefeitura de Osório entendeu que não havia mais impedimento legal e autorizou a demolição do imóvel com base em laudos técnicos que apontavam risco de desabamento devido à infestação por cupins e severa deterioração estrutural, decisão formalizada pela Secretaria de Obras. O caso provocou intensa mobilização e debate público, visto que a demolição foi interpretada por diversos atores locais como um sintoma da fragilidade institucional na salvaguarda do patrimônio cultural coletivo

Figura 2 - Sobrado dos Bastos, 2015



Fonte: Rodrigo Trespach

Figura 3 - Local do antigo sobrado, 2025



Fonte: Google Maps

4 Reparação do dano ao patrimônio cultural

A reparação do dano ao patrimônio cultural deve ser compreendida à luz de um marco jurídico que reconhece o bem cultural como um direito difuso, cuja titularidade pertence à coletividade e às futuras gerações. A Constituição Federal de 1988, ao dispor no artigo 225, §3º, que “as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados”, oferece fundamento para a responsabilização em casos de destruição de bens culturais. Isso porque o meio ambiente, segundo interpretação ampliada do artigo 225, abrange também o meio ambiente cultural, cuja definição é complementada pelo artigo 216, que reconhece como patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial portadores de referência à identidade, à memória e à formação da sociedade brasileira. (art. 225, §3º, CF/1988).



**SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO REGIONAL**
Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 A 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



Quando a destruição do bem impede sua restauração, como no caso do Sobrado dos Bastos, a reparação do dano deve ocorrer por meio de indenização pecuniária associada a medidas compensatórias. Assim sendo, a adoção de medidas de restauração e recuperação é o principal fundamento para a reparação do dano ao bem. No entanto, na impossibilidade de adotá-las, medidas compensatórias devem ser associadas à indenização pecuniária a ser aplicada no local do dano ocorrido.

No caso deste, a restauração ou recuperação não são formas possíveis de reparação, uma vez que se trata de demolição total de bem edificado. Recomenda-se, portanto, a adoção de medida de compensação associada à indenização pecuniária para a reparação do dano causado ao patrimônio histórico. A adoção de compensações visa impedir que o proprietário obtenha benefício econômico decorrente da demolição do bem cultural, o que violaria o princípio da função socioambiental da propriedade previsto no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição.

Na impossibilidade de reconstrução do bem, o dever de indenizar pode ser revertido para ações compensatórias como o financiamento de ações educativas de valorização do patrimônio, a criação de espaços culturais, ou o fortalecimento institucional de conselhos de cultura e órgãos de preservação. Essas ações visam restaurar, de forma simbólica e prática, os vínculos entre memória, identidade e território. O Ministério Público Federal, em diferentes ocasiões, tem recomendado a adoção de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) que obriguem os responsáveis a investir em bens culturais da mesma natureza ou relevância, garantindo que a perda de um patrimônio seja, ao menos parcialmente, compensada em favor da coletividade.

Tem-se a prerrogativa de evitar que o proprietário tenha benefícios com a demolição do bem cultural, por isso este busca ser um instrumento para estabelecer uma medida compensatória pela demolição total da edificação.



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 A 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



4 Método adotado

A metodologia utilizada neste estudo baseia-se na Proposta de Critério Metodológico de Valoração Monetária de Danos Causados a Bens de Valor Cultural, sistematizada por Fernanda Cristina de Souza Paz, conforme apresentada no artigo “Valoração Econômica referente à demolição de Bem Cultural”, publicado na Coletânea da Central de Apoio Técnico do Ministério Público de Minas Gerais, em 2020. Esta abordagem tem como objetivo oferecer um instrumento técnico-científico que viabilize a estimativa financeira de danos irreversíveis causados a bens de valor cultural, servindo como subsídio para ações judiciais e medidas compensatórias.

A proposta metodológica de Souza Paz adota uma pontuação técnica para essas variáveis, que, convertida por critérios ponderados, permite calcular um valor estimado de indenização. Embora não se trate de uma valoração econômica direta do bem (como se faz no mercado imobiliário), o método visa garantir que a reparação seja proporcional ao dano cultural coletivo sofrido, refletindo a complexidade de se lidar com bens cujo valor é, sobretudo, imaterial e público.

As referências usadas neste artigo dizem respeito à caracterização, no tipo de proteção do bem cultural, e também quanto ao dano causado ao bem, no grau de alteração, causa, potencial de recuperação e efeitos adversos decorrentes.

Além disso, a adoção dessa metodologia preenche uma lacuna frequente no tratamento jurídico dos danos culturais: a ausência de parâmetros claros para o cálculo de indenizações em ações civis públicas ou acordos extrajudiciais, o que muitas vezes leva à impunidade ou à compensação simbólica insuficiente. A utilização de critérios como os propostos por Souza Paz reforça o princípio da proporcionalidade e contribui para a consolidação de uma política pública de preservação cultural mais eficaz, articulando técnica, justiça e responsabilidade social.

Abaixo quadro para atribuição de pontos do método.

Tabela 1: Atribuição de pontos

A - QUANTO À CARACTERIZAÇÃO DO BEM	ASPECTOS	PONTUAÇÃO	CONCEITO
	I - TIPO DE PROTEÇÃO		
	a) tombados	1,0	refere-se ao tipo de proteção administrativa sob o qual o bem se encontra atualmente tutelado ou poderá se encontrar depois do reconhecimento de seu respectivo valor cultural
	b) em processo de tombamento	0,8	
	c) por meio de lei de uso e ocupação do solo	0,6	
	d) integrante de área envoltória de bem tombado	0,4	
	e) inventariado, cadastrado, passível de preservação	0,2	
	II - GRAU DE ORIGINALIDADE		
	a) único	0,8	refere-se às características do bem e da frequência com que elas podem ser verificadas. Este conceito só se aplica a bens naturais tombados e respectivas áreas envoltórias
	b) raro	0,6	
	c) recorrente	0,4	
	III - GRAU DE CONSERVAÇÃO		
	a) bom	0,8	Refere-se ao estado de conservação em que a área se encontrava antes do dano ocasionado, considerando os critérios de degradação e de recomposição da área afetada. Somente será aplicado às áreas naturais tombadas, estando delas excluídos os bens arquitetônicos
	b) regular	0,4	
	c) precário	0,2	

Fonte: Coletânea da CEAT/MPMG

B- QUANTO AO DANO CAUSADO AO BEM

IV - GRAU DE ALTERAÇÃO - para bens arquitetônicos		
OBS: para áreas naturais foram atribuídas tabelas específicas.		
a) severo	2,0	Demolição integral do bem.
b) grande	1,5	Alteração da área ocupada/ construída ou da volumetria
c) médio	1,0	Alteração de esquadrias externas (portas e janelas) no que se refere a materiais e vãos; alteração da cobertura relativa a materiais ou à forma; alteração dos espaços internos mediante construção e/ou supressão de elementos divisórios fixos;
d) pequeno	0,5	alteração das folhas das portas internas sem alterar os vãos correspondentes; alteração do material de revestimento interno ou externo (pisos, paredes, forros, etc.); alteração do aspecto cromático dos diversos elementos que compõem a construção.
V - CAUSA DO DANO		
a) por ação	1,0	Este item busca identificar o motivo do dano pelo seu efeito e características.
b) por omissão	0,5	
VI - POTENCIAL DE RECUPERAÇÃO		
a) nulo	1,0	Possibilidade técnica de recuperar o bem lesado, de forma a resgatar as características que determinaram sua preservação.
b) parcial	0,6	
c) integral	0,2	
VII - EFEITOS ADVERSOS DECORRENTES		
a) alteração de atividades de lazer	0,5	Registro dos reflexos negativos nas atividades e processos considerados, decorrentes da lesão verificada. A pontuação pode ser cumulativa, computando-se, no mínimo, o valor atribuído ao subitem "e", pois sempre estará presente o prejuízo à pesquisa
b) alteração de atividades econômicas	0,5	
c) alteração de atividades culturais	0,5	
d) alteração de processos naturais	0,5	
e) prejuízo para pesquisa (atual e/ou futura)	0,5	

Fonte: Coletânea da CEAT/MPMG

Para a aplicação deste método, o ponto chave é ter uma avaliação real do valor do imóvel. De forma que a compensação mensure não apenas a questão histórico cultural, mas também a pressão de mercado sobre o imóvel histórico. Com a fórmula abaixo:



**SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO REGIONAL**
Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 A 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



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

Onde: **I** = valor da indenização; **R** = coeficiente de reincidência onde **R**, para o primeiro evento, é igual a ¼ para a primeira reincidência é igual a ½ para a segunda reincidência é igual a 1 para a terceira reincidência é igual a 2; **V** = valor venal (ou outro valor de referência). **P** = total de pontos obtidos pela aplicação do quadro para atribuição de pontos

5 Aplicação do método de cálculo da estimativa econômica do dano

Para calcular a estimativa econômica do dano ao bem cultural, tendo em vista a demolição total, preencheu-se no QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE PONTOS as variáveis adotadas no método conforme sua aplicabilidade ao caso em análise.

Dentro da proposta, analisando o Sobrado dos Bastos, analisamos o quadro para atribuição de pontos da tabela 1, atribuindo a cada item, sua pontuação correspondente neste caso:

- TIPO DE PROTEÇÃO: (0,2) inventariado, cadastrado, passível de preservação;
- GRAU DE ORIGINALIDADE: (0) aplicado apenas para áreas naturais;
- GRAU DE CONSERVAÇÃO: (0) aplicado apenas para áreas naturais;
- GRAU DE ALTERAÇÃO: (2,0) severo, demolição integral;
- CAUSA DE DANO: (1,0) por ação proposital;]
- POTENCIAL DE RECUPERAÇÃO: (1,0) nulo, impossível restauração;
- EFEITOS ADVERSOS DECORRENTES: (0,5 + 0,5) alteração de atividades culturais + prejuízo para pesquisas atuais e futuras.
- PONTUAÇÃO TOTAL: 5,2.



**SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO REGIONAL**
Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 A 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



Para o valor estimado do imóvel utilizou-se a tabela de IPTU do município de Osório, do ano de 2025. O metro quadrado do terreno é avaliado em R\$731,3937, e o metro quadrado de área construída é de R\$1.092,503381, no bairro centro.

O antigo Sobrado, apresentava área total de terreno 422m², e área construída de 240m². Dando-nos o valor de R\$308.648,1414 para o terreno, e R\$327.751,0143 para a edificação. Totalizando R\$636.399,1557 sua apreciação monetária, pela administração municipal. Este valor é visivelmente abaixo do valor de mercado, porém é o valor utilizado para o cálculo tributário no município, por isso a predileção por este, por receio de distorções pela especulação imobiliária.

O último fator necessário para aplicarmos a equação é a REINCIDÊNCIA (R), que eleva o montante indenizatório por conta de recorrência de ato lesivo pelo mesmo infrator sobre um mesmo bem. Para a edificação analisada, adotou-se o valor determinado para o primeiro evento, correspondendo a $R = \frac{1}{4}$ na fórmula da metodologia.

Assim os valores da equação para este caso são:

- $R = \frac{1}{4}$
- $V = R\$636399,1557$
- $P = 5,2$

Desta maneira nossa equação fica:

- $I = \frac{1}{4} \times 636399,1557 \times 10^{1/5(5,2+1,4)}$
- $I = \frac{1}{4} \times 636399,1557 \times 10^{1,32}$
- $I = \frac{1}{4} \times 636399,1557 \times 20,89296131$
- $I = 159099,7889 \times 20,89296131$
- $I = 3324065,734$

Resultando em um valor de compensação por indenização pecuniária de R\$3.324.065,73.



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



6 Considerações finais

Reforça-se que o valor estipulado como compensação pecuniária pela demolição do bem cultural em questão se apresenta abaixo do valor de mercado, uma vez que se baseia em metodologia ancorada no valor venal do imóvel segundo o IPTU, e não em critérios mais robustos de avaliação patrimonial cultural. Tal escolha metodológica revela uma limitação significativa, pois ignora a complexidade de atributos simbólicos, históricos e sociais associados ao bem demolido. A utilização de instrumentos mais precisos, como métodos de valoração contingente ou avaliação multicritério, permitiria uma estimativa mais justa e adequada ao dano cultural efetivamente causado.

Reforça-se que o valor estipulado como compensação pecuniária pela demolição do bem cultural em questão se apresenta abaixo do valor de mercado, uma vez que se baseia em metodologia ancorada no valor venal do imóvel segundo o IPTU, e não em critérios mais robustos de avaliação patrimonial cultural. Tal escolha metodológica revela uma limitação significativa, pois ignora a complexidade de atributos simbólicos, históricos e sociais associados ao bem demolido. A utilização de instrumentos mais precisos, como métodos de valoração contingente ou avaliação multicritério, permitiria uma estimativa mais justa e adequada ao dano cultural efetivamente causado.

Tais indenizações somente podem ser cobradas de imóveis devidamente inscritos no Inventário de Proteção do Patrimônio Cultural. Pois é este o dispositivo que corrobora a importância arquitetônica e urbanística, bem como o pertencimento social que a comunidade tem com seus patrimônios imobiliários locais.

Destaca-se, ademais, que a gestão do patrimônio cultural deve estar ancorada em princípios democráticos, garantindo que as decisões que envolvem tombamento, uso, reforma ou eventual descaracterização dos bens sejam tomadas com a ampla participação da sociedade civil, por meio dos conselhos municipais de patrimônio. Essa estrutura colegiada assegura a transparência e legitima o processo decisório, afastando práticas unilaterais ou interesses meramente privados que frequentemente colocam em risco o interesse público e a memória histórica local.



**SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO REGIONAL**
Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 A 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



Pois ainda que a desfiguração de prédios históricos seja uma lástima, e um duro golpe a memória da comunidade local, uma perda irreparável para o imaginário urbano e a identidade cultural de uma comunidade, é possível que, diante da consolidação do dano, medidas compensatórias revertam em benefícios concretos à coletividade. No caso em estudo, a indenização estimada poderia, por exemplo, representar aproximadamente um terço da folha de pagamento mensal do município de Osório (estimada em R\$ 10.750.000,00), o que ilustra o potencial financeiro envolvido na reparação. Ressalta-se, no entanto, que tais recursos, caso obtidos, deveriam ser direcionados a ações voltadas à educação patrimonial, restauro de outros bens ameaçados e valorização da cultura local — de modo a transformar uma tragédia cultural em uma oportunidade de conscientização e fortalecimento da memória coletiva.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.**

CACILDA, Therezinha. **O Naufrágio do Bento Gonçalves.** 1985.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio.** Curitiba: Editora Positivo, 2018.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza (2006): **Tutela do patrimônio cultural brasileiro:** doutrina, jurisprudência, legislação. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 55

MUNICÍPIO DE OSÓRIO. **Lei nº 6093, de 25 de setembro de 2018.** Declara como patrimônio cultural imaterial do Município de Osório os Festejos dos Ternos de Reis, Tafona da Canção Nativa, Maçambique e Folia do Divino. Disponível em:
<https://leismunicipais.com.br/a/rs/o/osorio/lei-ordinaria/2018/610/6093/lei-ordinaria-n-6093-2018-declara-como-patrimonio-cultural-imaterial-do-municipio-de-osorio-os-festejos-dos-ternos-de-reis-tafona-da-cancao-nativa-macambique-e-folia-do-divino>. Acesso em: 8 jun. 2025.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. Edusp, 2002.

SOARES, Alexandra Fátima Saraiva et al. Valoração econômica de danos ambientais: coletânea da Central de Apoio Técnico do Ministério Público de Minas Gerais. **Belo Horizonte: CEAF, 2020.**



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ambientalidades e Desenvolvimento Regional no Litoral Norte do RS
5 a 7 DE NOVEMBRO | IFRS CAMPUS OSÓRIO - RS



UNESCO E MINISTÉRIO DA CULTURA (2008) Patrimônio imaterial: política e instrumentos de identificação, documentação e salvaguarda. Brasília.

ZERO HORA. **Sobrado histórico.** Almanaque Gaúcho, ZH blogs. 31 de julho de 2012.

ZERO HORA. **Sobrado dos Bastos:** Casarão histórico de Osório é demolido após disputa judicial. GZH. 24 de agosto de 2015. Disponível em:

<https://gauchazh.clicrbs.com.br/geral/noticia/2015/08/casarao-historico-de-osorio-e-demoli-do-apos-disputa-judicial-4832136.html> Acesso em: 8 jun. 2025.