

Objeto de disputas técnicas e políticas, bem como forças com interesses divergentes, o patrimônio histórico é comumente entendido como um bem imóvel de valor cultural onde o bônus é social e o ônus individual e restrito aos proprietários. Buscando conhecer a veracidade dessa afirmação, a pesquisa aqui apresentada analisa o impacto do tombamento no valor imobiliário de um imóvel e as possibilidades de sua sustentabilidade através de incentivos legais disponíveis para sua boa conservação e gestão.

Orientador: Vera Lucia Nehls Dias

Florianópolis, 2019

ANO
2019

SIMONE HARGER | IMPACTO E GESTÃO SOCIOECONÔMICA DO PATRIMÔNIO
HISTÓRICO: ESTUDO DE CASO DO EDIFÍCIO NORMANDIE, FLORIANÓPOLIS - SC



UNIVERSIDADE DO ESTADO DE SANTA CATARINA – UDESC
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E DA EDUCAÇÃO - FAED
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL E
DESENVOLVIMENTO SOCIOAMBIENTAL

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**IMPACTO E GESTÃO
SOCIOECONÔMICA DO
PATRIMÔNIO HISTÓRICO: ESTUDO
DE CASO DO EDIFÍCIO
NORMANDIE, FLORIANÓPOLIS - SC**

SIMONE HARGER

FLORIANÓPOLIS, 2019

SIMONE HARGER

**IMPACTO E GESTÃO SOCIOECONÔMICA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO:
ESTUDO DE CASO DO EDIFÍCIO NORMANDIE, FLORIANÓPOLIS – SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental do Centro de Ciências Humanas e da Educação da Universidade do Estado de Santa Catarina, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental.

Orientadora: Profa. Dra. Vera Lúcia Nehls Dias

Florianópolis – SC

2019

**Ficha catalográfica elaborada pelo programa de geração automática da
Biblioteca Setorial do FAED/UDESC,
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)**

Harger, Simone
Impacto e gestão socioeconômica do Patrimônio Histórico
: Estudo de caso do Edifício Normandie, Florianópolis - SC /
Simone Harger. -- 2019.
167 p.

Orientador: Vera Lucia Nehls DIAS
Dissertação (mestrado) -- Universidade do Estado de
Santa Catarina, Centro de Ciências Humanas e da Educação,
Programa de Pós-Graduação Profissional em Planejamento
Territorial e Desenvolvimento Socioambiental, Florianópolis,
2019.

1. Patrimônio histórico. 2. Avaliação econômica. 3. Capital
Cultural. 4. Economia do patrimônio. I. DIAS, Vera Lucia
Nehls . II. Universidade do Estado de Santa Catarina, Centro
de Ciências Humanas e da Educação, Programa de
Pós-Graduação Profissional em Planejamento Territorial e
Desenvolvimento Socioambiental. III. Título.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por me possibilitar uma vida onde os princípios morais e éticos coletivos sempre se sobrepuseram àqueles econômicos e particulares.

Meus pais merecem um agradecimento especial, pois sem as condições educacionais, culturais e suporte emocional que me proporcionaram, não teria sido possível chegar até aqui.

Um muito obrigada para minha orientadora Vera Lucia Nehls Dias que abraçou a causa comigo sem saber aonde chegaríamos, se propondo ao aprendizado mútuo sempre com toda a atenção e, principalmente, com seu conhecimento, apoio, parceria e paciência em todos os momentos.

Aos professores Norma Lacerda e Norberto Hoschheim, que se dispuseram a fazer parte da banca em um tema onde se busca a aproximação de duas áreas tão distintas como avaliação imobiliária e patrimônio cultural.

Ao meu companheiro de vida Jonathan e nossos pequenos Oscar e Wilma que estiveram sempre presentes dando apoio e compreensão, principalmente durante as muitas ausências necessárias em função das pesquisas desenvolvidas.

Agradeço ainda a colega Lilian Fabre por ter sido a primeira pessoa a acreditar e me orientar sobre como iniciar os estudos para o mestrado, quando achei que minha trajetória acadêmica já estava finalizada. Da mesma forma, um muito obrigado à Natalia Pavez Fernandez que durante meus momentos de inquietude me lembrava da minha capacidade e potencial, só bons amigos são capazes disso.

Agradecimento também aos entrevistados que, apesar dos conflitos e impasses existentes, se disponibilizaram a conversar e expor seus pontos de vista.

Aos proprietários de bens tombados e colegas defensores de nossa arquitetura histórica que, através do exercício de suas funções (públicas ou privadas), possibilitaram o levantamento das questões que deram origem à pesquisa aqui apresentada.

HARGER, Simone. **Impacto e Gestão socioeconômica do Patrimônio Histórico: Estudo de caso do edifício Normandie, Florianópolis – SC.** Dissertação - PPGPLAN/UDESC. Florianópolis, 2019.

RESUMO

Objeto de disputas técnicas e políticas, bem como forças com interesses divergentes, o patrimônio histórico é comumente entendido como um bem imóvel de valor cultural onde o bônus é social e o ônus individual e restrito aos proprietários. Buscando conhecer a veracidade dessa afirmação, a pesquisa aqui apresentada analisa o impacto do tombamento no valor imobiliário de um imóvel e as possibilidades de sua sustentabilidade através de incentivos legais disponíveis para sua boa conservação e gestão. Para atingir esses objetivos foi desenvolvido estudo de caso do edifício Normandie, tombado como patrimônio histórico do município de Florianópolis e localizado em região de forte especulação imobiliária na cidade. Assim, foram aplicados métodos de inferência estatística para determinação do valor do impacto do tombamento no valor imobiliário do bem tombado e também foram desenvolvidos cálculos baseados nas possibilidades de incentivo previstas na legislação municipal como a transferência de potencial construtivo, neste trabalho tratadas com investimento. A metodologia aplicada demonstrou um impacto de 56% de redução no valor imobiliário do terreno onde está localizado o edifício. No entanto, esse impacto é diluído ao ser confrontado com as possibilidades de incentivo legalmente previstas, sendo totalmente absorvido pelas mesmas e, ainda, deixando valores que possibilitam que sejam desenvolvidas as obras de restauração necessárias à recuperação do edifício. A partir desse resultado, e considerando-se a existência de outras possibilidades de investimento que não puderam ser aqui aplicadas por falta de dados disponíveis, o estudo demonstrou que o ônus e o bônus do tombamento são muito mais uma questão de entendimento das possibilidades financeiras que se abrem a partir da proteção e possibilitam uma boa gestão do imóvel, do que propriamente a diferença entre o valor de um imóvel tombado frente a um imóvel não protegido. O estudo demonstrou que se o tombamento gera um impacto negativo no valor imobiliário de imóveis históricos, isso é devido muito mais ao desconhecimento das possibilidades econômicas que o tombamento representa - por parte dos agentes públicos, proprietários e mercado imobiliário -, do que em

função das restrições de uso e de intervenção impostas pelo instrumento legal do tombamento.

Palavras chave: patrimônio histórico, avaliação econômica, capital cultural, economia do patrimônio.

ABSTRACT

Cultural heritage is a subject of technical and political disputes, as well as forces with divergent interests, where its cultural value is recognized as having collective bonus and onus restricted to its owners. In order to understand the truth in this allegation, this research analyses the impact of the legal regulation in the real state value of a building and the sustainability possibilities from financial assistance that emerges from that regulation looking for the building management and conservation. To achieve this goal, a case study was developed with Normandie building, cultural heritage of Florianópolis city located in a strong real estate appreciation region. Statistical inference methods were applied to determinate the impact value of the regulation on the real state value of the cultural heritage and also calculations based on the financial assistance possibilities provided in the municipal legislation such as the transfer of constructive potential treated as investment in this research. The applied methodology demonstrated a 56% reduction in the real estate value of the land site. However, this impact is diluted when confronted with the legal financial assistance possibilities, being fully absorbed by them, and still leaving leftovers that allow the necessary restoration works to be carried out to recover the building. The research shows that the onus and bonus of cultural heritage regulation are much more a matter of understanding the financial possibilities that comes with the protection and allows a good management of the property, rather than the difference between the property's overturned against an unprotected property. The research showed that if the regulation has a negative impact on the real state value of cultural heritage, this is due much more to the lack of knowledge of the economic possibilities that the regulation represents – by public agents, landlords and the real estate market – than due to restrictions on use and intervention imposed by the legal protection.

Keywords: cultural heritage, economic valuation, cultural capital, cultural heritage economy.

LISTA DE TABELAS E QUADROS

Tabela 1 - Exemplo de aplicação do Método Comparativo de Dados do Mercado simplificado.

Tabela 2 - Resumo do item 5 da NBR 14653-7:2009 – Classificação e designação.

Tabela 3 – Resumo da NBR 14653-1:2001, itens 8.2 e 8.3.

Tabela 4 - Tabela Síntese do parecer técnico do processo de tombamento, apresentando os argumentos e justificativas para a proteção do edifício.

Tabela 5 – Limites de ocupação para o edifício Normandie à época do tombamento.

Tabela 6 – Limites atuais de ocupação para o edifício Normandie.

Tabela 7 - Tabela Síntese da NBR 14653:4.

Tabela 8 – Limites de ocupação para o lote.

Tabela 9 – Estimativa para área parcial.

Tabela 10 – Estimativa para área total.

Tabela 11 – Intervalo admissível para a mediana.

Tabela 12 – Tabela demonstrativa do valor do impacto do tombamento.

Tabela 13 – Tabela de cálculo do valor do projeto de restauro arquitetônico.

Tabela 14 – Tabela de cálculo do valor do projeto elétrico.

Tabela 15 – Tabela de cálculo do valor do projeto de prevenção e combate a incêndio e SPDA.

Tabela 16 – Tabela de cálculo do valor do projeto de estrutural.

Tabela 17 – Tabela de cálculo apresentando o valor total dos projetos de arquitetura e engenharia.

Tabela 18 – Valor da obra atualizado.

Tabela 19 – Tabela de cálculo demonstrando a área edificável virtual transferível.

Tabela 20 – Tabela de cálculo do valor do potencial construtivo de área transferível.

Tabela 21 - Tabela de cálculo dos valores a investir para recuperação do edifício.

Tabela 22 – Tabela de cálculo do impacto total do tombamento.

Quadro 1 - Síntese da configuração do edifício Normandie.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Propaganda do empreendimento, publicada no jornal A Gazeta, de março de 1959.

Figura 2 – Edifício Normandie, vista frontal.

Figura 3 – Vista da área frontal externa.

Figura 4 – Vista da fachada de fundos.

Figura 5 – Vista interna da área comum do primeiro pavimento.

Figura 6 – Fachada posterior, vista a partir dos fundos do terreno.

Figura 7 – Planta de situação do edifício Normandie conforme processo de tombamento.

Figura 8 – Vista da área de pilotis com acesso aos fundos do terreno, a partir da entrada do edifício, à época do tombamento.

Figuras 9 e 10 – Maquete eletrônica com simulação da ocupação da área remanescente do terreno, conforme processo de tombamento.

Figura 11 – Planta do lote conforme proposta do SEPHAN/IPUF.

Figura 12 – Configuração do lote conforme tombamento e configuração real do lote.

Figura 13 – Plantas apresentando as áreas parcial e total do lote.

Figura 14 – Mapa com a localização das amostras coletadas.

Figura 15 – Plantas esquemáticas apresentando a área de aproveitamento e área total do lote

SUMÁRIO

Introdução	10
1. Patrimônio histórico, valores, competências e atores sociais	17
1.1 Patrimônio Histórico	17
1.1.1 – Valores Culturais	20
1.1.2 – Patrimônio e Propriedade.....	27
1.1.3 – Atores Sociais	31
1.2 Economia do Patrimônio	34
1.3 Patrimônio e Competências.....	38
2. Avaliação imobiliária e patrimônio histórico	40
2.1 – História	40
2.2 – Conceituação	41
2.3 – Avaliações Imobiliárias – Atribuições	45
2.4 - Avaliação Imobiliária e a NBR 1465 3.....	48
2.5 – Capital Cultural	57
2.6 – Patrimônio e Sustentabilidade	63
3. Impacto do tombamento e gestão do Edifício Normandie	68
3.1 – Edifício Normandie	68
3.1.1 Perspectivas Pública e Privada	81
3.2 Plano Diretor e Incentivos	87
3.3 Metodologias e sua aplicação	90
3.4 Análise econômica.....	94
3.4.1 – Impacto do tombamento.....	95
3.4.2 – Projetos de arquitetura e complementares.....	101
3.4.3 – Valor da Obra de Restauração.....	103
3.4.4 – Transferência do Direito de Construir.....	104
3.5 – Análise dos resultados.....	106
3.6 - Gestão.....	110
Considerações Finais	117
Referências	123
Anexo I – Decreto de Tombamento do Edifício Normandie	129
Anexo II – Laudo de Avaliação	131
Anexo III – Imagens do edifício Normadie	147
Anexo IV – Amostras / Dados	152

Introdução

A presente dissertação é resultado de quase vinte anos de experiência como arquiteta restauradora e consultora técnica para assuntos pertinentes ao patrimônio cultural. Essa jornada começou a partir de uma experiência de oito anos de trabalho na Fundação Catarinense de Cultura desempenhando o cargo de Diretora de Preservação do Patrimônio Cultural.

Dentre as diversas ações desempenhadas pela Diretoria na área de patrimônio cultural, aquela que mais gerava impasses de gestão era a arquitetura histórica tombada pelo Estado. À época (2003), meu entendimento sobre a gestão do patrimônio tombado diferia muito pouco daquela até hoje utilizada pelos órgãos de preservação para a perpetuação da arquitetura histórica, ou seja, aprovação e fiscalização de projetos e obras voltados para os bens tombados estaduais.

Na ocasião, a gestão sustentável desses bens era entendida como uma atribuição dos proprietários, sendo que o Estado só contribuía para a preservação dessa arquitetura quando houvesse um edital com subsídios para projetos culturais que contemplasse o patrimônio.

Em função do trabalho desempenhado na Diretoria, já estava claro para mim a dificuldade dos proprietários em gerir seu imóvel e também em entender e buscar incentivos através de leis de isenção fiscal. Porém, no que tange à esfera estadual, os subsídios públicos para a permanência e sustentabilidade desses imóveis sempre foram limitados a editais de incentivo à cultura, pois o estado de Santa Catarina não possui fundo para o patrimônio histórico, tampouco uma política de financiamento e gestão desses bens o que me deixava, enquanto gestora, com pouca margem de possibilidades para essa arquitetura.

Uma vez cumpridas as atividades como servidora pública, passei a atuar na iniciativa privada em um escritório próprio de arquitetura, restauração e consultoria para proprietários de bens tombados no que diz respeito às intervenções possíveis para um imóvel histórico e as possibilidades de uso que as mesmas representavam.

Ocorre que, com o passar do tempo, cada vez mais fui chamada por proprietários para prestar consultoria em Termos de Ajustamento de Conduta por danos causados a imóveis tombados de sua propriedade.

Isso possibilitou uma aproximação com os proprietários de bens tombados e me fez perceber que os mesmos não entendiam o que era colocado pelos órgãos de

preservação, desconheciam leis de incentivo e, mesmo, não confiavam no meu parecer técnico acerca das possibilidades do bem em função de, por experiências anteriores, estarem certos de que nenhuma intenção de uso que necessitasse de adequação daquela arquitetura seria viável.

Da mesma forma, o poder público também ainda demonstrava resistência nas propostas de intervenção do edifício visando sua adequação a novos usos, ainda que dentro dos critérios que regem intervenções em imóveis históricos e propostas por profissional habilitado.

Isso me possibilitou perceber que tanto o poder público quanto proprietários tinham receio de dialogar abertamente sobre suas intenções acerca do bem tombado, pois cada um assumia que o interesse do outro era contrário a seus próprios valores.

Essa perspectiva se agravava ainda mais quando eram realizadas obras clandestinas em imóveis históricos, à revelia do poder público, gerando uma ação compensatória de multas por danos causados.

Foi nesse momento que percebi que havia algo mais a ser verificado nas questões pertinentes à proteção e gestão de imóveis tombados. Os cálculos utilizados para determinar o valor de um dano ao patrimônio não eram claros e, de modo geral, correspondiam a mais de 70 % do valor imobiliário do bem. Da mesma forma, percebi que em termos mercadológicos, os bens tombados tinham um decréscimo em seu valor imobiliário independente de estarem em uso e boas condições de conservação.

Visando entender como esses valores eram obtidos, busquei um curso técnico de avaliações imobiliárias onde, acreditei, teria as respostas que buscava. No entanto o referido curso, voltado para corretores imobiliários, se mostrou ineficiente para o tipo de resposta que procurava, pois essa perspectiva imobiliária pode até ser eficiente em transações mercadológicas de imóveis, porém, quando se trata de bens tombados, a mesma não considera quaisquer das especificidades inerentes ao patrimônio histórico.

Foi nessa ocasião que tive contato aprofundado com a Norma Técnica da ABNT (NBR 14653) voltada para a avaliação de imóveis, determinando que para avaliações de imóveis históricos, deve ser preferencialmente utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

O método busca imóveis (no mínimo cinco) com características similares àquele objeto da avaliação e seus valores de transação imobiliária. A partir das amostras (imóveis) levantadas são buscados os valores por metro quadrado de cada uma delas que, uma vez somados e aplicados em fórmula específica, possibilitarão a determinação do valor financeiro.

Tabela 1 – Exemplo da aplicação simplificada do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com base em amostras hipotéticas, para fins de compreensão das fórmulas e cálculos a serem aplicados.

Método Comparativo de dados do Mercado				
VALORES UNITÁRIOS DA AMOSTRA				
AMOSTRA	DESCRIÇÃO	ÁREA M²	VALOR DE VENDA	VALOR UNITÁRIO
1	Casa na Rua A - Bairro Y	195	R\$ 280.000,00	R\$ 1.435,90
2	Casa na Rua B - Bairro Y	200	R\$ 305.000,00	R\$ 1.525,00
3	Casa na Rua C - Bairro Y	207	R\$ 365.000,00	R\$ 1.763,29
4	Casa na Rua D - Bairro Y	187	R\$ 265.000,00	R\$ 1.417,11
5	Casa na Rua E - Bairro Y	203	R\$ 312.000,00	R\$ 1.536,95
HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES				
Média de valores homogeneizados		<u>Σ valores unitários amostra</u>		
		quantidade de amostras		
		<u>1435,9 + 1525 + 1763,29 + 1417,11 + 1536,95</u>		
		5		
		R\$ 1.535,65		
VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO				
Valor do imóvel	Área do imóvel avaliando x média dos valores homogeneizados			
	197,00 x 1.535,65			
	R\$ 302.523,05			

Fonte: Elaborado pela autora, 2019.

Apesar de aplicável, a metodologia do modo utilizado por agentes imobiliários, no caso de bens culturais protegidos é ineficiente, pois o número de

amostras (imóveis) comparáveis semelhantes no mercado e passíveis de comparação é reduzido, sendo que atributos intangíveis acabam não sendo considerados, pois os imóveis comparados deverão ser próximos à região do bem avaliado e possuir usos, metragem quadrada e compartimentações semelhantes.

Isso significa que, para a ideal aplicação dessa metodologia simplificada, seria necessária a existência de, no mínimo, cinco imóveis históricos com características físicas e atributos semelhantes, localização próxima e, ainda, mesmo tipo de uso.

Já tendo iniciado o mestrado e, conseqüentemente, o aprofundamento sobre o tema, percebi o primeiro impasse da avaliação de imóveis, pois a forma como a metodologia era aplicada pelos corretores imobiliários ignorava fortemente questões importantes da Norma 14653, deixando claro que a avaliação mercadológica de imóveis históricos não poderia ser aplicada pelo método comparativo direto de dados do mercado pelo modo simplificado dos corretores.

Foi quando entendi que a avaliação imobiliária é muito mais complexa do que a simples aplicação de uma fórmula comparativa de dados. Entendi então que os profissionais qualificados para realizar esse tipo de avaliação são aqueles especializados em Engenharia de Avaliações Imobiliárias e que, para encontrar a resposta que buscava seria necessária mais uma especialização.

Assim, em agosto e novembro de 2019, cursei junto ao IBAPE/SC, os Módulo I e Módulo Avançado do curso de avaliações imobiliárias, onde aprendi os fundamentos e aplicação da estatística inferencial aplicada a imóveis.

Finalizado o curso, constatei que seria possível encontrar valores mais coerentes para avaliações de imóveis, pois diversos aspectos da arquitetura são considerados e utilizados nos cálculos, o que possibilita uma maior precisão no que diz respeito aos valores encontrados.

Inicialmente, o objetivo geral da presente pesquisa era conhecer os métodos de valoração econômica para imóveis históricos tombados, as circunstâncias em que se aplica e analisar os critérios levados em consideração para definição do seu valor econômico. Tendo sempre em mente que esses cálculos buscavam um valor mais coerente para aplicação de multas por danos a imóveis históricos.

No entanto, quando me deparei com o estudo de caso aqui apresentado – Edifício Normandie – percebi que o objetivo geral deveria ser ampliado, pois antes de definir valores por danos causados, é necessário conhecer o valor do imóvel para

fins comparativos. Ainda, as circunstâncias do tombamento – explicitadas no Capítulo III – e o estado de conservação do edifício me fizeram perceber que essa visão poderia ser simplista, pois desconsiderava diversos fatores sociais e econômicos importantes.

O tombamento do edifício Normandie foi consequência de uma solicitação de demolição do prédio junto à Prefeitura, feita por seus moradores, com base em laudo técnico de engenharia que condenava o imóvel.

Em Florianópolis, intervenções em edifícios com mais de cinquenta anos de existência devem ter o aval do departamento de patrimônio histórico municipal para serem autorizadas.

Assim, me deparei com um edifício com patologias estruturais sérias, condenado por um laudo de engenharia e preservado por laudos e pareceres técnicos da área de arquitetura histórica.

Quando constatada, por parte dos proprietários, a impossibilidade de recuperação do edifício em função dos altos custos envolvidos, a venda do terreno (o edifício estava condenado) mostrou-se a única possibilidade para os mesmos que, inclusive, já tinham sido procurados por investidores visando a demolição do Normandie e instalação de empreendimento residencial no local, sendo que os proprietários receberiam um novo apartamento no empreendimento a ser construído, como parte da negociação do terreno.

Assim, para a continuidade da pesquisa seria necessário conversar com proprietários e prefeitura para entender as perspectivas e possibilidades que ambas as partes entendiam como viáveis para o Normandie.

Essa etapa foi a mais difícil do processo. Os proprietários do edifício são bastante cautelosos e até mesmo temerosos de se pronunciar formalmente sobre a questão. Temem complicar ainda mais o processo administrativo corrente, onde os mesmos não reconhecem o tombamento e alegam falhas no processo administrativo que culminou na proteção. Por essa razão, os proprietários que concederam a entrevista para a presente dissertação solicitaram o sigilo de seus nomes, tendo inclusive rejeitado a possibilidade da entrevista ser gravada.

No que diz respeito ao poder público, os técnicos que participaram do tombamento do Normandie já estão aposentados e não possuem mais vínculo direto com a gestão do patrimônio na cidade. Independente desse fato foi possível

entrevistar profissionais envolvidos no tombamento do Normandie nas esferas municipal e federal.

Uma vez conhecida a perspectiva dos proprietários e também dos envolvidos na proteção do Normandie, era necessário conhecer a perspectiva do setor de patrimônio da prefeitura responsável pela gestão e proteção de imóveis históricos.

Aqui também a dificuldade foi grande e, apesar de ter sido possível conversar com quase todos os técnicos envolvidos na questão, o sigilo de seus nomes foi mantido para que as discussões e ações futuras para o Normandie sejam pautadas em discussões técnicas e não em questões pessoais – essa interpretação seria possível, pois cada entrevistado possui uma perspectiva sobre a questão, o que poderia direcionar as conversas para um profissional em detrimento de outro apenas em função de sua perspectiva sobre as possibilidades de gestão do imóvel.

A partir do acima exposto e das minúcias que envolvem a proteção e gestão de bens tombados, o objetivo geral da pesquisa voltou-se para a análise da gestão e impacto do tombamento em edifícios históricos, tendo como estudo de caso o edifício Normandie.

A presente dissertação está estruturada da mesma forma em que as pesquisas foram acontecendo. Ou seja, entender os valores e processos envolvidos na proteção da arquitetura histórica, bem como as possibilidades de gestão dessa arquitetura a partir de sua proteção.

Considerando-se as perspectivas estudadas – cultural e econômica – a dissertação foi estruturada em três capítulos.

O Capítulo I se aprofunda nas questões relativas ao patrimônio histórico, sua proteção e os agentes envolvidos. Neste capítulo se busca compreender os valores envolvidos na proteção e gestão desses bens culturais, o direito de propriedade e de que forma ele se aplica quando se trata de arquitetura tombada e de economia do patrimônio, ou seja, as possibilidades econômicas para o patrimônio sob uma perspectiva que busca conciliar valores culturais e econômicos.

No Capítulo II é apresentada a história da Avaliação Imobiliária no Brasil, sua conceituação, atribuições e aplicações. Ainda, este capítulo traz à tona conceitos recentes sobre o tema, como patrimônio culturalmente sustentável e capital cultural.

No Capítulo III é apresentado o edifício Normandie, as questões que levaram a sua condenação, seu tombamento e a situação atual do mesmo. Neste capítulo, a partir do estudo de caso, são apresentados cálculos que buscam, com base científica, um valor econômico que represente o impacto do tombamento no valor econômico do edifício, bem como as possibilidades de incentivo para o mesmo, aqui entendidas como investimentos.

A pesquisa apresentada não pretende encerrar as discussões sobre o impacto e possibilidades de gestão da arquitetura histórica tombada. Ao contrário, o que se quer é ampliar as discussões sobre o tema visando incrementar também as possibilidades de gestão para edifícios históricos.

Eis a explicação para a forma como está estruturada a dissertação, apresentando o estado da arte na área do patrimônio, seguida da avaliação buscando, a partir da análise e aproximação desses conceitos e definições, uma metodologia que possa ser aplicada para qualquer edifício e não apenas o estudo de caso em questão.

Ainda, durante a pesquisa ficou clara a carência de bibliografia sobre o tema na literatura nacional. Sendo assim, foi necessário buscar fontes de informação fora do Brasil sendo buscados autores que já tenham estudos desenvolvidos na área e voltados à gestão de bens tombados e ao impacto do tombamento na forma como o mercado, a sociedade e técnicos da área entendem essa arquitetura.

Na presente dissertação, o patrimônio histórico é visto como esfera política onde a identificação e proteção são pensados como um poder. O patrimônio histórico é um campo de forças institucionais, sociais e econômicas. Ignorar esse fato focando apenas nos valores culturais envolvidos não apenas empobrece a discussão como limita a mesma a valores que jamais poderão corresponder à realidade em que o patrimônio histórico está inserido, ou seja, onde o valor patrimonial é uma construção social representativa de apenas um dos diversos aspectos a que esses bens imóveis estão subordinados.

Para que a análise da gestão e impacto do tombamento possam ser realizados em sua plenitude, é fundamental entender as similaridades e diferenças das perspectivas pública e privada sobre o tema, possibilitando assim que a gestão do patrimônio aconteça a partir da integração e interação dos envolvidos no processo. Afinal, a boa conservação e gestão de edifícios históricos deve ser um objetivo comum a todos os envolvidos, ainda que na prática isso não pareça fácil.

CAPÍTULO I – PATRIMÔNIO HISTÓRICO, VALORES, COMPETÊNCIAS E ATORES SOCIAIS

Para que seja possível a análise da gestão e do impacto do tombamento em imóveis históricos e no Edifício Normandie – a ser apresentado no Capítulo III –, é importante que sejam conhecidos os conceitos de patrimônio, bem como os valores, competências e atores sociais envolvidos e impactados.

Assim, o presente capítulo foi dividido em três partes. A primeira apresenta conceitos de patrimônio e propriedade e os atores sociais envolvidos, analisando o impacto do tombamento e os conflitos resultantes. A segunda parte traz à tona a discussão acerca das possibilidades de gestão do patrimônio histórico sob a perspectiva econômica e a terceira parte pretende, a partir das discussões anteriores, entender as competências dos agentes envolvidos, na gestão do patrimônio histórico tombado.

1.1 – Patrimônio Histórico

O Patrimônio Histórico integra uma categoria ampla denominada Patrimônio Cultural. Inseridos nesta categoria estão os bens culturais tangíveis e intangíveis, sendo considerados bens tangíveis o patrimônio cultural material e, intangíveis, o patrimônio cultural imaterial.

O conceito de patrimônio imaterial é relativamente recente, apesar da Constituição Federal de 1998 ter ampliado a noção de patrimônio cultural, reconhecendo a existência da intangibilidade do patrimônio, as ações de proteção e valorização desses bens culturais foram objeto de discussões e de políticas públicas, a partir do início do século, tendo sua definição dada pela Convenção para a salvaguarda do patrimônio cultural imaterial, da UNESCO, realizada em Paris no ano de 2003:

1. Entende-se por “patrimônio cultural imaterial” as práticas, representações, expressões, conhecimentos e técnicas – junto com os instrumentos, objetos, artefatos e lugares que lhe são associados – que as comunidades, os grupos e, em alguns casos, os indivíduos reconhecem como parte integrante de seu patrimônio cultural (Cury 2004, p. 371)

Dentro da categoria de patrimônio cultural material estão inseridos os bens móveis – objetos de artes e ofícios tradicionais, acervos de museus, mobiliário – e os bens imóveis e integrados – compostos pela arquitetura histórica e seus elementos decorativos -, denominados integrados por estarem fixados à arquitetura, sendo que sua retirada descaracteriza e gera dano ao bem cultural¹.

Constitui patrimônio cultural brasileiro 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, nos quais se incluem: I - as formas de expressão; II - os modos de criar, fazer e viver; III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas; IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; **V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico** (BRASIL, 1988 – grifo da autora).

Assim, é possível afirmar que a denominação Patrimônio Histórico reconhece a relevância cultural e memorial que uma arquitetura representa para a sociedade.

O Brasil foi um dos primeiros países do mundo a proteger suas áreas urbanas de interesse cultural como patrimônio enquanto fenômeno urbano (Sant’anna 2016, pág. 60).

Em 1938 foi criado o SPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – e, com ele, foi iniciada a política de proteção a centros históricos a partir da proteção de centros urbanos tradicionais de cidades mineiras (Ouro Preto, São João Del Rey, Tiradentes, Mariana, Diamantina, Serro e Sabará) e o Programa de Cidades Históricas – PCH.

O PCH iniciou em 1973, dentro de um contexto de renovação administrativa do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – e de mudança do paradigma preservacionista da valorização de valores estéticos e contemplativos em prol da ênfase no seu valor econômico e como insumo do turismo (Sant’anna 2016, pág. 63).

Na ocasião, o turismo era tratado como forma de contribuir para a preservação e sustentabilidade de centros históricos. Essa perspectiva foi

¹ Bem cultural – produto e testemunho das diferentes tradições e realizações intelectuais do passado e constituem, portanto, um elemento essencial da personalidade dos povos. (CURY 2004, p. 123)

fortemente influenciada por Cartas Patrimoniais² como as de Quito (1967) e a Recomendação de Paris (1968).

Apesar de prioritariamente voltado para o Nordeste, o PCH acabou por aumentar a presença do IPHAN no território nacional e possibilitou a inclusão dos Estados na preservação de sua memória construída.

Nesse período foi construído o primeiro sistema nacional de preservação voltado ao patrimônio cultural, no qual os recursos eram repassados aos Estados através de convênios, sendo que somente poderiam ser contemplados aqueles que já possuísem leis próprias de tombamento.

Assim, com base na Lei de Tombamento Federal (Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937), os Estados e, posteriormente os Municípios, iniciaram o desenvolvimento de sua própria legislação de proteção do patrimônio histórico com base no referido Decreto-Lei.

Como as políticas de proteção em esferas que não a Federal eram praticamente inexistentes, as leis de tombamento estaduais acabaram por não criar modelos alternativos àquele implantado pelo IPHAN, transformando as legislações de proteção dessa época, como reprodução quase literal daquela aplicada na esfera federal.

Assim, apesar da inclusão dos Estados e, posteriormente, dos Municípios na preservação, ações integradas entre as três esferas acabaram sendo prejudicadas em função dessa hierarquização e também das especificidades sociais e culturais existentes conforme nos aproximamos das realidades regionais e municipais.

Com o fim do dinheiro do PCH, ao invés da permanência de um sistema de preservação articulado pela via legal (inclusive com o estabelecimento de competências diferenciadas e complementares), o que sobrou foi um sistema federal, composto pelo Iphan central e suas representações regionais, e diversos “sistemas” estaduais sem capilaridade, descoordenados entre si, sem diálogo e com ações, muitas vezes, superpostas. Com a entrada de vários municípios na seara da preservação do patrimônio urbano a partir dos anos 1980, esse problema se expandiu, forçando a configuração do que efetivamente temos agora, ou seja, três sistemas ou vias de atuação igualmente descoordenadas, isoladas e superpostas (Sant’anna 2016, pág. 70 – grifo da autora).

² Documentos internacionais que apresentam conceitos, medidas administrativas, ações e métodos a serem aplicados na avaliação, preservação, conservação e restauração de bens culturais.

Após o PCH, outros programas foram desenvolvidos pelo IPHAN buscando mais uma vez a preservação e valorização do patrimônio, a partir de investimentos em centros históricos protegidos.

Destes, podemos citar o Monumenta (2000) e o Programa de Aceleração do Crescimento de Cidades Históricas - PAC-CH (2009). O primeiro foi prioritariamente voltado para a sustentabilidade econômica desses espaços urbanos, a partir de medidas restaurativas, educativas, administrativas e de gerenciamento. O segundo destinou recursos para a restauração de centros urbanos tombados pelo IPHAN em 44 cidades.

Esse panorama das políticas nacionais trouxe impacto nas esferas estaduais e municipais, pois estas tiveram suas políticas de proteção e gestão do patrimônio histórico influenciadas pelas políticas de incentivos federais.

Uma vez que boa parte dos bens tombados pelos Estados e Municípios foi, conforme colocado anteriormente, consequência das políticas de proteção federais e não de políticas regionais e locais voltadas para a questão, um grande número de bens protegidos está hoje em estado avançado de degradação, descaracterização e, em alguns casos, de abandono.

Assim, é fundamental entendermos os valores culturais e sociais que envolvem esse tipo de arquitetura e que originaram sua proteção.

1.1.1 Valores Culturais

O termo patrimônio não possui fronteiras classificatórias muito definidas, representando objeto e sujeito e trazendo consigo materialidade e imaterialidade. Será objeto quando observadas suas características físicas “materiais” e, sujeito, quando essas características demonstram também uma relação simbólica dos indivíduos com o patrimônio³. Pode, dessa forma, ser tratado como uma categoria de pensamento, muito mais do que de forma direta e concreta, em função da subjetividade inerente à sua existência e reconhecimento. Assim, o patrimônio deve ser analisado em termos etnográficos, como um fato social. (Gonçalves, 2005).

³ Um exemplo que demonstra essa questão são edifícios religiosos onde o edifício representa o objeto e a simbologia está representada na relação dos indivíduos com os ritos que ali ocorrem. Da mesma forma, uma imagem de um santo será objeto quando observada em termos materiais e sujeito quando interpretada como extensão simbólica do objeto.

Visando possibilitar melhor entendimento dessa perspectiva, Gonçalves (2005, p. 16) sugere considerar três categorias de pensamento quando da definição de um bem como patrimônio cultural: ressonância, materialidade e subjetividade.

Para melhor compreensão da ressonância, cabe lembrar que um imóvel tombado pertence tanto a seu proprietário quanto ao coletivo, considerando a memória cultural e social que representa.

Essa representatividade cultural e social é reconhecida em um bem imóvel quando o mesmo recebe uma proteção específica que o caracteriza com essa relevância. No entanto, essa relevância definida pelo Estado nem sempre encontra reconhecimento junto aos setores da população que seriam os detentores dessa memória. A esse reconhecimento, Gonçalves (2005) denomina ressonância.

(...) um patrimônio não depende apenas da vontade e decisão política de uma agência de Estado. Nem depende exclusivamente de uma atividade consciente e deliberada de indivíduos ou grupos. Os objetos que compõem um patrimônio precisam encontrar “**ressonância**” junto ao seu público. (Gonçalves 2005, p. 19 – grifo da autora)

Entramos aqui em uma questão importante acerca do reconhecimento da arquitetura histórica, pois, ainda que a relevância da mesma seja definida por técnicos do Estado qualificados para esse fim, nem sempre a mesma encontra a ressonância necessária junto às comunidades regionais e locais que convivem com ela diariamente.

A noção de patrimônio histórico é naturalmente ambígua, pois traz consigo características de materialidade e imaterialidade, objetividade e subjetividade, passado e presente, coletivo e individual.

A materialidade do patrimônio possibilita que o mesmo seja percebido enquanto edifício e elemento urbano. O patrimônio histórico, apesar de sempre material, carrega consigo uma imaterialidade intrínseca se considerarmos sua representatividade enquanto fator social e cultural que compõe nossos centros urbanos. Principalmente se considerarmos que toda arquitetura histórica edificada representa técnicas e materiais construtivos não mais utilizados, ou seja, um saber fazer representativo de um período não apenas social, mas também técnico em função das suas especificidades construtivas.

Assim, a questão de “o que” proteger e “para quem” proteger ganha uma nova dimensão. Segundo Gonçalves (2005) a noção de patrimônio varia conforme o observador, contrastando algumas vezes as concepção do observador e as concepções nativas⁴. O patrimônio traz consigo uma oposição entre o universal e o singular, sendo necessária uma mediação entre os aspectos herdados e os aspectos particulares ou adquiridos.

Em função disto, os aspectos que deram origem à proteção (herdados) e que carregam consigo características culturais importantes definidos pelas agências do Estado, são analisados de forma separada daqueles que o originaram propriamente (particulares, adquiridos) como materiais, técnicas construtivas, modos de fazer (Gonçalves 2005).

Nesse contexto, a realidade que se apresenta é de um bem cultural com valores divididos enquanto deveria ser tratado de forma integral, pois, seu sentido está em sua natureza total e nessa sua função mediadora:

As variações de significado nas representações sobre a categoria “patrimônio” oscilam possivelmente entre um patrimônio entendido como parte e extensão da experiência, e portanto do corpo, e um patrimônio entendido de modo objetificado, como coisa separada do corpo, como objetos a serem identificados, classificados, preservados, etc. (Gonçalves 2005, p. 32)

Sob essa perspectiva, o valor material do patrimônio histórico demonstra apenas uma parcela de sua representatividade, sendo que seu valor simbólico – reconhecimento e valorização de seus aspectos intangíveis – algumas vezes sobrepõe-se àquele.

Dessa forma, não é possível a dissociação dos aspectos tangíveis e intangíveis desses imóveis, quando do julgamento das características e valores considerados para sua proteção.

Para Caraballo (2011, p. 33), são quatro os atores chave presentes em um processo de valoração e normalização das ações de conservação, a academia e os especialistas, o Estado, a sociedade civil e os proprietários:

a) a academia e os especialistas, que estabelecem os discursos sobre o bem e seu significado.

⁴ Concepções nativas - daqueles que convivem e tem o bem como herança cultural.

- b) o Estado; quem estabelece políticas e destina recursos técnicos e econômicos.
 - c) a sociedade civil (empresários, ONG's, igrejas) que dispõe de programas e investimentos pontuais e representam a comunidade imediata. (...)
- Cada um desses atores tem distintas atribuições, capacidade de intervenção, interesses e diferentes momentos de ação⁵. (Tradução nossa)

Apesar dessa classificação de Gonçalves, um dos agentes mais importantes, os proprietários, ficaram fora da equação, no entanto, ainda assim, fica clara a complexidade envolvida na discussão sobre proteção da arquitetura histórica, bem como os diversos interesses e agentes envolvidos. Independentemente do ponto de vista que se observa, no Brasil, o reconhecimento de um imóvel como patrimônio histórico de valor cultural é uma ação legal instituída pelo Estado, representado por seus agentes, que identificam os bens culturais relevantes para preservação e perpetuação da memória da sociedade.

Na prática, apesar de todos os envolvidos e impactados, serão esses agentes que indicarão o que deverá ser protegido, estando sob sua responsabilidade tratar com os proprietários e defender os interesses coletivos, enquanto representantes do poder público.

O tombamento acaba se caracterizando como uma atividade técnica e especializada em função dos processos de negociação a que estão submetidos os edifícios objetos dessa política. Arantes (2006, p. 427) defende que o que agrega novos valores e sentidos a um imóvel é exatamente a sua proteção legal através do instituto jurídico do tombamento, que o legitima.

Na realidade, a prática da preservação não legitima simplesmente sentidos socialmente atribuídos pela cultura comum e cotidiana a determinados aspectos da cultura, mas põe em prática os critérios, as concepções e os valores que são defendidos por técnicos e especialistas (arquitetos, urbanistas, historiadores, arqueólogos, antropólogos e geógrafos, entre outros). Consequentemente as decisões das instituições de preservação podem estar em desacordo – e não raramente estão – com os valores vigentes locais. (Arantes, p. 427)

⁵ a) la academia y los especialistas, quienes establecen los discursos sobre el bien y su significado;
 b) el Estado, quien establece políticas y destina recursos técnicos y económicos;
 c) la sociedade civil (empresarios, ONG's, Iglesias) quienes disponen de programas e inversiones puntuales y representan a la comunidade imediata. (...)

Cada uno de estos actores tiene distintas atribuciones, capacidade de intervención, intereses y tempos de actuación diferentes.

Essa perspectiva de Arantes, no entanto, necessitaria de uma visão mais ampla, pois ainda que esses novos valores sejam agregados a um bem histórico, podem não ser reconhecidos por aqueles que, em última instância, são os detentores desses valores.

Mais uma vez nos deparamos com a questão da ressonância e a necessidade de sua existência para legitimação do reconhecimento de um imóvel como bem cultural e, mais ainda, para a garantia de sua perpetuação no tempo.

Essa ausência de ressonância desencadeia reações nas quais questões como valores culturais e financeiros, bem como direito de uso e de propriedade público e privado entram em cena.

Para Caraballo (2011), os valores dentro do contexto patrimonial, não existem fora das relações sociais estabelecidas, nem são necessariamente comuns a todas elas. O objeto está carregado de múltiplos valores, que fazem dele um símbolo de identidade multi-discursivo.

(...) determinar os distintos valores que se refletem em um bem tangível ou intangível permite construir espaços de diálogo inter-cultural, e através deles alcançar acordos nos mecanismos para conservação do bem. (Caraballo 2011, p. 26. Tradução nossa)⁶

Sob essa perspectiva, os valores envolvidos na proteção de um patrimônio histórico são carregados de símbolos e significados que não são reconhecidos da mesma forma por todos os indivíduos em função dessas subjetividades.

Do mesmo modo, o objeto patrimonial está inserido em um contexto dinâmico onde sua relação com os usuários e entorno varia de acordo com a passagem do tempo.

Segundo Caraballo (2011), um processo de valoração patrimonial implica uma tomada de posição diante da herança recebida e sua relação com as novas manifestações e expressões culturais. O Patrimônio está na mente dos cidadãos que nele reconhecem valores, não está limitado ao objeto.

Conforme já colocado, as políticas de proteção da arquitetura histórica no Brasil, seja pela União, Estados ou municípios tiveram seu início na primeira metade do século passado. Na esfera federal, o tombamento foi instituído pelo Decreto-Lei

⁶ (...) determinar los distintos valores que se reflejan en un bien tangible o intangible permite construir espacios de diálogo inter-cultural, y a través de ellos alcanzar acuerdos en los mecanismos para la conservación del bien.

nº 25, de 30 de novembro de 1937, que no artigo 4º define os quatro Livros de Tombo nos quais serão inscritos o patrimônio histórico e artístico nacional.

- 1) No Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular, e bem assim as mencionadas no §2º do art. 1º.
- 2) No Livro do Tombo Histórico, as coisas de interesse histórico e as obras de arte históricas.
- 3) No Livro do Tombo das Belas Artes, as coisas de arte erudita, nacional ou estrangeira.
- 4) No Livro do Tombo da Artes Aplicadas, as obras que se incluem na categoria das artes aplicadas, nacionais e estrangeiras.

Como é possível perceber, todos os livros possibilitam o reconhecimento de aspectos intangíveis do patrimônio material. Isso se deve ao fato de que bens integrados à arquitetura – painéis, pinturas, azulejos, esculturas – podem agregar valor a um bem cultural de tal modo que podem, inclusive, se sobrepor aos aspectos arquitetônicos.

Do mesmo modo, uma vez desenvolvidos os estudos técnicos necessários e decidida a relevância material de um bem cultural, o mesmo deverá ser inscrito em um dos quatro Livros do Tombo, para cumprir todos os trâmites legais, e de acordo com os critérios que definem e caracterizam sua relevância cultural.

Protegido um imóvel histórico, uma série de limitações passam a incidir sobre o livre usufruto da propriedade, uma vez que parte dos bens tombados pertence à cidadãos comuns que, muitas vezes, não possuem qualquer conhecimento sobre os procedimentos necessários para a conservação e manutenção de uma propriedade com relevância cultural.

Isso desencadeia atritos entre proprietários, técnicos do poder público e iniciativa privada, uma vez que o tombamento também influencia a dinâmica do mercado imobiliário e suas transações, como veremos adiante.

Ainda que o argumento da proteção tenha sido o reconhecimento e perpetuação do bem cultural material, na prática as políticas de preservação, valorização e fomento aparentam seguir um caminho diferente.

A princípio o tombamento pretende a proteção, conservação e perpetuação desses imóveis, no entanto, ao se observar os nossos centros históricos hoje, fica claro que alguma coisa nesse princípio não saiu como imaginado.

Os centros históricos – áreas que remontam às origens das cidades -, continuamente aparelhados para atender às demandas e fluxos de uma “centralidade funcional”, **deixam, por vezes, de atender aos anseios e às expectativas das populações que neles residem.** Ao mesmo tempo, as limitações impostas por **leis preservacionistas restringem o direito individual de intervenção e adaptação dos imóveis.** Paralelamente, o estímulo à **produção de novas unidades habitacionais e novas espacialidades** – normalmente pautado na “negação” e/ou na **“desconstrução” do centro histórico como lugar de moradia** – corrobora uma conjuntura que tem **conduzido a uma relativa “obsolescência imobiliária” das áreas históricas.** (Bernardino & Lacerda, 2015 – grifo da autora)

Essa obsolescência é claramente percebida ao transitar pelos centros históricos das cidades que não possuem políticas de valorização e gestão do patrimônio. Imóveis inicialmente concebidos como residências, estão hoje abandonados por falta de compatibilidade de usos com relação ao seu entorno. Da mesma forma, edifícios de maior porte, templos, teatros e hotéis localizados nessas áreas estão subutilizados em seu potencial econômico e cultural.

Normalmente a responsabilidade pela má conservação desses imóveis é atribuída ao poder público, enquanto este, a atribui aos proprietários.

Gilberto Velho (2006, p. 246) levanta essa questão quando alega que o poder público:

(...) oscila entre um jogo de interesses, em seus diversos níveis, entre atender esses valores e essas expectativas preservacionistas e ceder aos interesses e às motivações de empresas e indivíduos que colocam o mercado como referência básica, associado aos já citados direito de propriedade e liberdade individual.

Desse modo, os valores associados ao patrimônio podem ser bastante heterogêneos, e variar de acordo com a perspectiva dos agentes envolvidos.

De qualquer forma, podemos buscar alguns aspectos a serem considerados ao se tratar de valores que envolvem o patrimônio, sendo eles: valor de rememoração (valor histórico), valor de contemporaneidade (valor de arte e de uso), valor científico (patrimônio como objeto de saber e memória), valor de comunicação e apropriação do patrimônio (capacidade de um local patrimonial para atrair turismo e empresas de serviços) (Benhamou 2016, p. 20).

Uma vez que os valores atribuídos ao patrimônio histórico incorporam atributos intangíveis, qualquer dano causado ao bem é passível de multa financeira e deverá levar em consideração esses aspectos.

Essa transformação de valores culturais em valores econômicos é importante em situações diversas, que vão de multas por danos causados, como já colocado, a inventários de família e transações imobiliárias.

No entanto, os critérios de valoração utilizados e essa inerente intangibilidade abrem espaço para sérias contestações, pois, a princípio, o valor cultural, simbólico e social deveria ser reconhecido pela sociedade, porém, na prática, isso nem sempre acontece.

1.1.2 Patrimônio e Propriedade

Apesar do termo “patrimônio” já trazer consigo a noção de propriedade, no caso do patrimônio histórico tombado, essa noção se amplifica, pois, nesse caso, a propriedade é daquele que legalmente possui o direito sobre o bem (proprietário), mas também pertence àqueles cuja memória o bem representa (sociedade).

De acordo com o Artigo 17 da Lei de Tombamento Federal⁷:

Art. 17 – As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado. (IPHAN 2006, p. 104)

Quem quer que seja o proprietário, privado ou público, o exercício do direito de propriedade é enquadrado pelas normas e regras que presidem à preservação dos monumentos protegidos (Benhamou 2016, p. 33).

No caso da propriedade privada, as limitações de uso, a fiscalização, controle e possibilidade de visitas técnicas diversas, fazem com que o interesse pela manutenção e uso do imóvel sejam reduzidos, quando não inexistentes.

Em primeiro lugar, temos um processo de abandono do setor privado devido à perda de rentabilidade, produzida pelas limitações estabelecidas nos planos de uso do centro histórico; pela falta de atualização de seus serviços; adicionado aos processos complexos de distribuição de herança, deixando grande parte da propriedade em um limbo legal. (Caraballo 2011, p. 105 - tradução nossa)⁸

⁷ Decreto-Lei nº25, de 30 de novembro de 1937.

⁸ En primer lugar tenemos un proceso de abandono de la propiedad inmobiliaria privada por la pérdida de su rentabilidad, producida por las limitaciones establecidas en los planes de uso del centro

Com as possibilidades de uso reduzidas e a fiscalização intensa, os proprietários de bens tombados possuem seus direitos de propriedade partilhados. Isso em decorrência de que a proteção não incide somente sobre o imóvel, mas principalmente sobre os atributos que o distinguem e possibilitam o reconhecimento de seu valor cultural.

Por exemplo, um imóvel tombado é caracterizado pelo valor de uso, tamanho dos apartamentos, estado de limpeza, grau de exposição ao sol etc. Esses atributos privados são “consumidos” pelo proprietário ou por seus locatários; mas os atributos históricos do imóvel são partilhados com a coletividade. (Benhamou 2016, p.33)

De qualquer forma, os valores considerados pela perspectiva privada diferem daqueles importantes sob a ótica do Estado. A consequência desse impasse são centros históricos com alto grau de degradação e, em muitos casos, abandono, que pode ser resolvido em forma de subsídios.

Nesse sentido, o Manifesto de Amsterdã (Curi 2004, p.215) afirma, quando trata de recursos financeiros que:

A manutenção e restauração dos elementos do patrimônio arquitetônico devem poder beneficiar-se, em que se apresentando ocasião, de todas as ajudas e incentivos financeiros necessários, aí compreendidos os recursos fiscais.
É essencial que os recursos financeiros consagrados pelos poderes públicos à restauração de conjuntos antigos sejam, pelo menos, iguais aos que se destinam a novas construções.

Outra consequência do impasse entre perspectiva do Estado versus perspectiva privada, é o grande número de obras clandestinas realizadas em imóveis históricos sem o conhecimento dos agentes responsáveis por sua preservação. Os proprietários, por receio de não aprovação ou desconhecimento da legislação, acabam por descaracterizar seus imóveis para atender às demandas de novos usos. Talvez isso se deva também à falta de orientação por parte dos agentes fiscalizadores sobre as possibilidades de uso e intervenção no imóvel.

Outro ponto que pode ser considerado é o desconhecimento de alguns profissionais da arquitetura sobre como proceder diante de bens patrimoniados.

Independente da causa, danos em imóveis históricos são uma constante e as sanções e multas aplicadas em função dos mesmos são baseadas principalmente nos aspectos intangíveis desses bens e nos impactos sociais e culturais dos mesmos.

No caso da aplicação de multas, a questão está em como determinar um valor financeiro para um dano em um patrimônio material com fortes valores intangíveis e, em alguns casos, valor simbólico incalculável. Não há possibilidade dos critérios a serem aplicados em uma metodologia de valoração econômica desconsiderarem os atributos intangíveis do bem. Da mesma forma, essa intangibilidade característica das metodologias aplicadas à valoração econômica do patrimônio histórico, é questionada pelo mercado, quando se trata de transações financeiras e usufruto da propriedade privada.

Ainda que existam Leis que garantam a proteção do patrimônio histórico, os casos de danos ao mesmo por omissão, desconhecimento ou, ainda, propositadamente são frequentes. Como citado no Artigo 17 da Lei de Tombamento Federal, deverá ser aplicada multa de cinquenta por cento sobre o dano causado a um bem cultural, e que a definição do valor deste deve considerar aspectos intangíveis e simbólicos.

Essa determinação legal interfere diretamente no direito de uso e propriedade de imóveis protegidos, pois os critérios intangíveis e simbólicos a serem quantificados normalmente não correspondem àqueles reconhecidos pelos proprietários.

No entanto, quando se trata de patrimônio histórico, o código civil também garante a restrição, pois em casos específicos como o patrimônio histórico, deverá ser respeitada a legislação pertinente:

Art. 1.228. O **proprietário** tem a faculdade de **usar, gozar e dispor da coisa**, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O **direito de propriedade** deve ser exercido em **consonância com as suas finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam **preservados**, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o **patrimônio histórico e artístico**, bem como evitada a poluição do ar e das águas (Código Civil, 2002 – grifo da autora).

Ainda, para a legislação brasileira, o patrimônio cultural é disciplinado pelo direito ambiental. Isso é consequência do fato que hodiernamente, o meio ambiente é tratado de forma holística, sendo cada vez mais difícil separar o bem natural do cultural. Deste modo, para fins protecionistas, a noção de meio ambiente é bastante ampla. (Miranda, 2006)

Segundo Miranda, a proteção do patrimônio cultural dentro do contexto ambiental é um direito transindividual difuso: é comum a todos e não pertence individualmente a ninguém.

Ademais, a proteção ao patrimônio cultural, que objetiva a tutela de interesses pertencentes ao gênero humano, trata-se de direito transindividual difuso, uma vez que pertence a todos ao mesmo tempo em que não pertence, de forma individualizada, a qualquer pessoa. (Miranda, 2006 p. 17)

Sob a perspectiva ambiental, a legislação busca proteger o interesse de todos, o que faz com que as questões pertinentes à arquitetura histórica protegida sejam tratadas no espectro do Direito Público, ainda que o bem seja de propriedade privada.

A legislação pretende preservar o meio ambiente. Qualquer ação que não seja autorizada pelos agentes competentes pode ser considerada dano ao patrimônio público, e, mais uma vez, se impõe uma série de limites ao exercício do direito de propriedade. Isso significa que o proprietário poderá fazer uso de seu bem desde que comunique e receba autorização dos agentes competentes sobre qualquer alteração a ser realizada no mesmo, o que varia de acordo com o tipo e esfera de proteção a que o imóvel está submetido. Caso um dano ao imóvel seja constatado, a ação civil pública é utilizada para a reparação, sendo a ação limitada às pessoas jurídicas de direito público. Em caso de risco ou dano evidente, o cidadão que se sentir lesado em sua memória cultural deve buscar o Ministério Público ou associação legitimada. (Souza, 2005 p. 78)

Conforme Souza (2005, p. 78) o bem cultural possui um valor que não admite dano, o dano gera a necessidade imediata de reparação e o dever de reparar é atribuído ao agente ainda que não houvesse a intenção do dano. A exigência de recuperação não pressupõe culpa, assim, ainda que o causador do dano seja o proprietário, o mesmo não está isento de reparação.

Dentro dessa ótica, o patrimônio deverá ser recomposto ainda que o custo seja superior ao valor do imóvel, pois, o que está sendo protegido é o bem e não o imóvel do seu titular.

Dessa forma, conforme Freitas (2011, p. 11), no que diz respeito à valoração de dano ambiental, o juízo valorativo será realizado, se for o caso, quando o meio ambiente sofrer a degradação: se o meio ambiente perder, sob o aspecto adverso, qualquer de suas características.

Mais uma vez depara-se com questões intangíveis, pois se considerarmos que as características ambientais a que Freitas se refere são os atributos que constituem um edifício histórico, novamente são trazidos à tona aspectos intangíveis, sociais e culturais do patrimônio.

1.1.3 Atores Sociais

Toda decisão tomada acerca de um bem cultural tombado, deverá levar em consideração que cada imóvel histórico é específico em termos de atributos e situação, sendo que para cada situação haverão sempre especificidades que não possibilitam generalizações.

A arquitetura histórica, em função destas especificidades, gera uma série de disputas entre os diversos agentes envolvidos no processo.

Canclini (1994, p. 100), quando trata de arquitetura histórica, defende que é importante lembrar que esse patrimônio, como espaço de disputa econômica, política e simbólica está atravessado pela ação de três tipos de agentes: o setor privado, o Estado e os movimentos sociais. As contradições no uso do patrimônio têm a forma que assume a interação entre esses três setores em cada período.

No caso do Brasil atual, temos um Estado muito voltado para a proteção de sua arquitetura histórica protegida e pouco voltado para a gestão e a sustentabilidade da mesma. Apesar do grande número de edificações protegidas, políticas efetivas voltadas à sua valorização e preservação em médio e longo prazos, são quase inexistentes.

Uma política pública voltada para o patrimônio histórico deve, principalmente, prescindir de educação patrimonial e orientação sobre as diversas formas e valores que o patrimônio representa. Ainda, deve considerar ações que

prevejam dotação orçamentária para ações emergenciais ou não, de conservação, manutenção e restauração quando for o caso.

Certamente a gestão do patrimônio cultural é muito mais complexa do que apenas prover a sociedade de orientação e recursos para a manutenção de seus bens culturais imóveis. No entanto, essas ações somadas àquelas já existentes e comumente possibilitadas (transferência de potencial construtivo, isenção de impostos e taxas), certamente desencadeariam uma ampliação do diálogo entre os agentes públicos e privados envolvidos no processo.

O setor privado, dentro do contexto patrimonial, apresenta grande resistência às limitações impostas pelo Estado pois as mesmas geram impacto em seu direito de propriedade e no valor financeiro do imóvel.

No que se refere aos movimentos sociais (ONG'S, entidades do terceiro setor), estes estão voltados muito mais para ações pontuais, buscando auxiliar na recuperação de imóveis em avançado grau de degradação, ou ainda buscando auxiliar na proteção e conservação de imóveis históricos, que nem sempre correspondem àqueles reconhecidos pelo Estado.

Para fins deste trabalho, será utilizada a denominação sociedade civil para definir os agentes sociais de Canclini, incluindo também os indivíduos que usam, interagem e se relacionam de alguma forma com o patrimônio histórico protegido.

Os "**centros históricos**" são um dos poucos espaços da cidade dos quais quase todos os seus **habitantes** se sentem em posição de expressar sua opinião, assumindo **certo senso de propriedade sobre o mesmo que a história lhes dá**. Alguns apostam por sua modernização, outros por transformá-lo em museu, mas em quase todos os casos esquecem as **complexas relações sociais que nele se desenvolvem** (Caraballo 2011, p. 104 – tradução livre – grifo da autora).⁹

Assim como o patrimônio cultural pode ser tomado como um campo de disputa sobre forças atuantes com interesses divergentes, é fundamental que se inicie um processo em que diferentes pontos de vista sejam compreendidos e percebidos, a fim de possibilitar algum tipo de entendimento.

⁹ Los "centros históricos" son uno de los pocos espacios de la ciudad de los que casi todos sus habitantes se sienten en posición de opinar, asumiéndose un cierto sentido de propiedad sobre el mismo que les da la historia. Algunos apuestan por su modernización, otros por transformarlo en museo, pero en casi todos los casos olvidándose de las complejas relaciones sociales que se desarrollan en su interior.

Para Caraballo (2011, p. 114) o abandono dos centros históricos é real, tanto por parte do Estado quanto dos proprietários, ainda que estejam entre os espaços mais regulados da cidade.

Mais uma vez tem-se um impasse. Se os centros históricos são espaços altamente regulados pelo poder público, sobre o qual quase todos os habitantes sentem-se confortáveis para opinar, significa que, apesar do abandono, o mesmo apresenta considerável relevância social e urbana.

Diferentemente das edificações excepcionais, tais como igrejas, conventos, escolas etc., a conservação de edificações civis que compõem um sítio histórico é, em muitos casos, de exclusiva responsabilidade do seu proprietário ou usuário. O reconhecimento do valor histórico e cultural das edificações por parte deles é, nesse sentido, fundamental para o processo de salvaguarda das edificações. (Bernardino 2015, p. 65)

A arquitetura histórica que se tem hoje já não consegue mais atender de modo satisfatório a todas as demandas sociais e tecnológicas existentes. Um exemplo são as edificações em centros históricos, originalmente concebidas como residências e que há tempos não comportam mais esse tipo de uso, sendo usadas comercialmente.

Esses edifícios necessitam de adequações internas para os novos usos que se impõem: instalações preventivas contra incêndios, novas instalações sanitárias e elétricas, adequação para acessibilidade universal, rede elétrica que comporte a utilização simultânea de diversos equipamentos como computadores, condicionadores de ar, iluminação específica para vitrines e demais necessidades.

Ocorre que, em função de suas características históricas, nem sempre essas adequações são possíveis e, quando o são, os proprietários são mal orientados sobre os procedimentos, tanto por parte dos técnicos responsáveis pela fiscalização como pelos profissionais da área de arquitetura, ainda pouco familiarizados sobre como tratar o patrimônio histórico.

Isso gera atrito entre proprietários e os agentes públicos responsáveis pela fiscalização e proteção dessa arquitetura. O impasse está na perspectiva de que os valores culturais do imóvel limitam as possibilidades de adequação do mesmo a novos usos e, conseqüentemente, conservação. Dessa forma, a questão não está em discutir apenas os usos desses imóveis, mas o impacto que a restrição desses usos gera no valor econômico desses bens e em sua perpetuação como memória construída.

1.2 Economia do Patrimônio

A valoração econômica das áreas urbanas históricas está diretamente relacionada às novas formas e funções dadas aos centros históricos, e seu entendimento como capital¹⁰ não apenas cultural, mas também econômico.

(...) um imóvel tombado é caracterizado pelo valor de uso dos apartamentos, estado de limpeza, grau de exposição ao sol, etc. Esses atributos privados são “consumidos” pelo proprietário ou por seus locatários; mas os atributos históricos do imóvel são partilhados com a coletividade.

(...) um bem pode ter um único proprietário, do ponto de vista do direito, e vários, do ponto de vista econômico, caso tais atributos se relacionem à propriedade privada ou à coletividade. (Benhamou, 2016 p. 34)

Essas perspectivas demonstram alguns dos interesses que atuam sobre o patrimônio cultural.

Boa parte do impasse está na percepção antagônica que existe entre o valor simbólico e o valor econômico dos monumentos históricos. Por esta razão, é importante verificar se esse patrimônio é considerado como recurso ou como referência.

A perspectiva a ser utilizada dependerá grandemente das forças atuantes no processo. No entanto, é bom lembrar que, em teoria, o patrimônio cultural protegido será sempre referência de algo simbólico, caso contrário não teria seu valor cultural reconhecido.

Da mesma forma, entender o patrimônio como um recurso não significa necessariamente abrir as portas para sua mercantilização, mas sim percebê-lo como agente de desenvolvimento.

As dificuldades de gestão de um imóvel tombado por parte do proprietário – público ou privado – é imensa e esse aspecto sendo negligenciado acarretará sérios problemas para o bem em si.

Lucrar com o patrimônio é diferente de lucrar com seu valor patrimonial. Este último está relacionado ao passado, costumes, ao conhecimento sendo bastante explorado quando falamos de turismo e patrimônio. Já o lucro provém da utilização do bem cultural como um ativo financeiro não apenas a partir de seu valor simbólico, mas apesar dele.

¹⁰ Substantivo feminino: bens disponíveis; patrimônio, riqueza.

(...) descobrimos que esse desejo irracional da humanidade em ter o privilégio de estar em contato com o “objeto original” pode ser altamente rentável para alguns setores econômicos, tais como o turismo e as indústrias culturais. (Caraballo 2011, p. 101 – tradução nossa)¹¹

Desta maneira, quando a gestão do patrimônio está voltada para a exploração turística desses imóveis, as possibilidades dos mesmos representarem ganhos econômicos se amplia. Através desse tipo de gestão é possível a criação de um vínculo entre o público e o privado onde, o primeiro desenvolve ações de valorização e difusão da arquitetura pelo turismo e o segundo se organiza para transformar seu bem cultural em ativo financeiro.

Nesse caso, o valor econômico desses bens culturais será calculado com base nas trocas comerciais consequentes do aumento de turistas no local. Salientando que, nesse caso, o patrimônio é consumido a partir da experiência que proporciona aos visitantes.

Os bens culturais são bens de experiência. Isto é, são bens cuja qualidade se ignora enquanto não forem consumidos – mesmo que as informações disponíveis na rede possam favorecer melhor discernimento. (Benhamou 2016, p. 43).

De modo geral quando se trata das questões voltadas à economia do patrimônio se depara com diversas possibilidades de metodologias e cálculos que possibilitam, através de indicadores turísticos, determinar valores financeiros para a arquitetura histórica.

Centros urbanos com políticas voltadas ao turismo tendem a ter seus edifícios históricos com valor de locação maior, bem como incremento de vendas de produtos e serviços.

Deste modo, antes de possuir um preço, edifícios históricos possuem um valor intangível – explicitado pelo turismo – e de difícil quantificação econômica. No entanto em se tratando de bens explorados turisticamente, normalmente as políticas públicas possuem previsão orçamentária para a conservação e valorização dos imóveis.

Assim, a economia do patrimônio sob a ótica do turismo vem demonstrando que o incremento financeiro e desenvolvimento urbano desses centros históricos

¹¹ (...) hemos descubierto que este irracional deseo de la humanidad por tener el privilegio de estar em contacto com “el objeto original” puede ser altamente rentable para algunos sectores económicos, tales como el turismo y las industrias culturales.

também possibilitam maior geração de emprego e interação da comunidade local com sua herança construída. As compras diretas locais, juntamente com os salários reinvestidos dos trabalhadores, têm um efeito positivo na economia local (Allen 2012, p. 15). No entanto, o maior desafio está no tratamento a ser dado a edificações localizadas em cidades desprovidas de políticas públicas voltadas ao turismo com vistas à valorização da arquitetura histórica.

Nesse sentido, é importante que outros setores econômicos, sejam considerados, pois, boa parte da arquitetura de centros históricos abriga uma diversidade de comércios e serviços que não podem ser negligenciados quando tratamos de economia e patrimônio, pois a arquitetura histórica pode integrar esses dois campos:

Questões sociais e econômicas devem ser consideradas em conjunto no desenvolvimento econômico da comunidade e a preservação histórica pode desempenhar um papel significativo em resposta ao desafio de uma comunidade multicultural. (Allen 2012, p. 16)

Apesar desse papel referencial para as comunidades locais, na prática a gestão de um edifício histórico é bastante delicada e prescinde do entendimento – tanto do poder público quanto do privado – das necessidades de adaptação da arquitetura histórica a novos usos e tecnologias surgidos através do tempo.

A reutilização adaptativa é hoje um tratamento comum quando se utiliza uma estrutura histórica para uso contemporâneo e incorporação de tecnologias modernas. Ao revitalizar nossos centros históricos, a reutilização adaptativa é, na maioria das vezes, o tratamento preferido. (Allen 2012, p. 12 – tradução nossa)¹²

Essa premissa, de adaptar a arquitetura histórica a novos usos e tecnologias, apresenta, no entanto, um conflito acerca de quais elementos da arquitetura preservada são passíveis de adaptação e quais não deverão sofrer qualquer tipo de transformação.

A economia do patrimônio encontra-se dividida entre as opções dos conservadores (manter, preservar, facilitar o acesso) e os projetos dos desenvolvimentistas (modernizar, transformar, valorizar). (Benhamou 2016, p.25)

¹² Adaptive reuse is a common treatment today when utilizing an historic structure for contemporary usage and incorporating modern technologies. When revitalizing our historic downtowns, adaptive reuse is most often the preferred treatment.

Esse é um dos impasses mais recorrentes e maior gerador de danos aos bens culturais arquitetônicos. Muitas vezes por necessidades econômicas, os proprietários executam obras à revelia dos agentes fiscalizadores para viabilizar o uso ou locação do imóvel para um fim específico e que, teoricamente, garantirá o retorno financeiro desejado.

Essas intervenções clandestinas geram, muitas vezes, perdas irreversíveis ao bem cultural ao retirar dele valores simbólicos e construtivos importantes. Quando esse tipo de situação ocorre, os agentes fiscalizadores são acionados e entra em jogo outro impasse: a determinação de valor do dano causado.

As metodologias para determinar o valor financeiro de um dano a um bem cultural são diversas. Salientando que, como colocado anteriormente, quando se trata de patrimônio histórico, cada caso deverá ser analisado de forma única em função de suas especificidades.

Mais importante é que esses critérios e metodologias de quantificação de danos sejam claros, possibilitando as tratativas junto aos proprietários quanto às possibilidades que seu bem cultural proporciona.

Conforme Miranda & Novais (2015, p. 40) as principais metodologias existentes no Brasil sobre a quantificação de danos ao patrimônio cultural e utilizadas pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural são: 1) Metodologia CONDEPHAAT, 2) Metodologia VERD e 3) Metodologia do Professor Georges Kaskantzis.

A Metodologia do CONDEPHAAT avalia os aspectos culturais do edifício, baseados nas características do mesmo. A metodologia Kaskantzis utiliza aspectos intangíveis ambientais como base para cálculo, a metodologia VERD, considera aspectos tangíveis e intangíveis do bem, atribuindo valores a essas variáveis para definição do valor de um dano.

Adiante se verá como cada uma delas é aplicada e quais os critérios e metodologias utilizados.

Conforme colocado por Caraballo (2011, p.31) as definições de valor dentro do contexto patrimonial devem considerar:

Um processo de valoração patrimonial implica uma posição assumida perante a herança recebida e sua relação com as novas manifestações e expressões culturais. (tradução nossa)¹³

Deste modo, a definição de valor econômico para um edifício histórico não é importante apenas para a determinação de sanções e multas, também é fundamental para a definição de seguros (imóveis e obras), inventário/heranças, transações imobiliárias e indicadores de viabilidade de utilização econômica.

1.3 Patrimônio e Competências

Conforme colocado anteriormente, são três as esferas de reconhecimento e proteção da arquitetura histórica: Federal, Estadual e Municipal. A Lei de Tombamento Federal possibilitou que os Estados e municípios desenvolvessem legislação própria com base naquela desenvolvida pelo IPHAN.

A legislação de tombamento realizada pelos Estados da Federação apresenta poucas diferenças daquela efetivada pela Lei Federal. Ocorre que na esfera estadual, assim como na federal, é necessária uma lei que possibilite atender às demandas de preservação de arquitetura e centros históricos de modo geral, pois, cada município da Federação terá suas próprias demandas e realidades locais que devem ser consideradas.

Do mesmo modo, para a proteção Federal e Estadual da arquitetura histórica, a Lei de Tombamento ainda é a mais aplicada.

No que diz respeito aos municípios, os mesmos possuem mais flexibilidade no desenvolvimento de políticas de proteção, o que possibilita outras formas de acautelamento que não apenas o tombamento. Como exemplo, se pode citar os inventários e o Plano Diretor dos municípios, que possibilitam através do zoneamento determinar áreas do perímetro urbano a serem protegidas.

Cabe salientar que a proteção em cada uma das esferas, corresponde à relevância reconhecida de determinado bem arquitetônico para a memória coletiva. O tombamento federal busca o reconhecimento e proteção daqueles bens importantes para a memória do povo brasileiro e cuja perpetuação representa os valores culturais da nação.

¹³ Un proceso de valoración patrimonial implica una toma de posición ante la herencia recibida y su relación con las nuevas manifestaciones y expresiones culturales.

Na esfera Estadual, são protegidos os bens relevantes para a memória dos cidadãos daquele Estado, reconhecendo a importância de determinados bens para a perpetuação da memória coletiva daquela região, somada a outras existentes no território. O tombamento estadual pretende então, a manutenção da história regional, através do tombamento e consequente reconhecimento daquela memória para o coletivo Estadual.

No que diz respeito ao município, serão protegidos aqueles imóveis relevantes para a memória e cultura daquela cidade, e que deverão permanecer no tempo como forma de representar a memória construída da localidade.

A proteção em uma esfera não anula a de outra, mas a reforça. Isso significa que um imóvel histórico pode ser protegido nas três esferas, o que demonstra sua inquestionável relevância para o Brasil, o Estado em que se encontra, bem como o município onde se localiza. Da mesma forma, um edifício histórico poderá ser protegido apenas pelo município, o que demonstrará sua relevância para a memória local.

Teoricamente se um bem cultural é protegido na esfera federal, possuindo relevância para a memória da nação, também será importante para o Estado e município que integra. No entanto, são vários os casos onde imóveis protegidos pela Lei de Tombamento Federal não possuem proteção estadual e municipal. Mais uma vez é demonstrada a carência de integração nas políticas de proteção do patrimônio histórico.

Ainda assim, para fins da presente pesquisa, partir-se-á do princípio que um imóvel tombado tem sua relevância cultural reconhecida. Não discutiremos aqui os processos administrativos e critérios que deram origem à proteção, pois o reconhecimento do valor cultural de um imóvel tombado é consequência de estudos técnicos realizados por profissionais competentes para esse fim.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Uma vez apresentados os valores, competências e atores sociais diretamente envolvidos na proteção e gestão de bens tombados, para a continuidade da pesquisa é necessário que sejam também verificadas as questões pertinentes a avaliações imobiliárias.

Dessa forma, o Capítulo II apresenta a história e conceituação da avaliação imobiliária no Brasil, a que profissionais a atividade é atribuída, as normas a que está subordinada e, ainda, o modo como esses fatores se aplicam ao patrimônio histórico.

2.1 História

A Lei das Terras (Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850) pode ser considerada a primeira legislação pertinente ao tema da Engenharia de Avaliações, quando cria a figura da propriedade privada e, conseqüentemente, do proprietário imobiliário.

As primeiras publicações e estudos sobre o tema Avaliação de Imóveis são artigos e boletins publicados em Institutos e revistas de engenharia. Uma série de trabalhos foi publicada sobre o tema até que, no ano de 1941, Luiz Carlos Berrini publicou o livro Avaliações de Imóveis, obra caracterizada como a “Bíblia” da Engenharia de Avaliações por ser a primeira e maior obra do gênero ao apresentar conceitos, métodos e fórmulas em uma única obra, exibindo orientações e procedimentos para avaliações.

Os trabalhos desenvolvidos pelos diversos cientistas da área ocorreram a partir de situações práticas decorrentes de demandas do mercado na avaliação de terrenos e imóveis, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro. Isso em consequência da necessidade de estudos de desapropriação de áreas urbanas e também em função de novos projetos urbanísticos para aquelas cidades.

Como consequência dessa nova realidade, foi criado em 1953 o Instituto de Engenharia Legal do Rio de Janeiro e, em 1957, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Apesar da criação do IBAPE ter ocorrido em 1957, os primeiros trabalhos visando a padronização da atividade de avaliação imobiliária foram iniciados

somente em 1975, culminando, em 1977, na primeira Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a Norma Brasileira - NB 502 que estabeleceu níveis de precisão para avaliações.

Doze anos depois, a NB 502 passou por revisão, sendo registrada como Norma Brasileira - NBR 5676, transformando os níveis de precisão em níveis de rigor. No início de 2000 a ABNT editou normas da série 14653 – Avaliação de Imóveis, que dividiu os procedimentos avaliatórios em sete partes, de acordo com o tipo de objeto a ser avaliado.

A NBR 14653 será constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliação de Bens”:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos. (ABNT 2001, p.2)

2.2 Conceituação

A avaliação possibilita uma melhor decisão acerca de posturas a serem assumidas diante de um bem, a partir de sua valoração. Dentro do contexto da avaliação econômica, bens econômicos são aqueles passíveis de transação¹⁴ financeira.

Segundo Dantas (1998, p. 3), a avaliação para ser realizada deverá estar sempre baseada em Norma Técnica da ABNT, podendo ser utilizada para os seguintes fins:

- operações de garantias;
- transações de compra e venda;
- transações de locação;
- decisões judiciais;
- taxação de impostos prediais, territoriais, de transmissão, laudêmios;
- decisões sobre investimentos
- balanços patrimoniais;
- operações de seguros;
- separações ou dissoluções de empresas;
- desapropriações amigáveis ou judiciais.

¹⁴ Transação: qualquer negócio, operação ou convenção de natureza mercantil, econômica ou financeira. (IBAPE – SC 2013, p. 13)

Dentre as diversas finalidades da avaliação, aquelas que atingem mais diretamente as questões pertinentes ao patrimônio histórico são as de transações de compra e venda, decisões judiciais e operações de seguros.

Quando se trata de patrimônio histórico, a avaliação auxilia em decisões judiciais ao possibilitar uma base de valor em casos de danos causados a imóveis históricos, bem como na definição de valor para partilha de bens em casos de litígio ou heranças.

Para operações de seguros de imóveis históricos, a avaliação é importante pois viabiliza a definição de um valor que possibilite o ressarcimento ao proprietário, em caso de sinistro do seu imóvel. Da mesma forma, também é necessária para segurar obras de restauração de imóveis históricos.

Para fins da presente pesquisa, no que se refere à avaliação, os estudos focarão nas questões pertinentes às transações imobiliárias, por serem estas as mais diretamente afetadas financeiramente quando um imóvel é tombado.

O conceito de avaliação de bens está explicitado na NBR 14653 – 1, da seguinte forma:

Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data (2001, p. 03)

Em trabalho apresentado em 2013, no XVII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, a Avaliação foi a disciplina que criou, desenvolveu e coordenou os fundamentos, a metodologia e as teorias avaliatórias, sendo complexa por sua multidisciplinaridade.

Assim, o conhecimento dos princípios que embasam a Ciência da Avaliação, em especial de imóveis, é fundamental para sua correta aplicação, e determinação de um valor justo e, sobretudo, no auxílio à argumentação e sustentação nas divergências discutidas nas perícias judiciais e extrajudiciais. (IBAPE/SC, 2013)

Ao observar as duas definições acima, fica claro que a determinação de valor é fundamental para a realização da análise técnica, que pautará decisões acerca do imóvel e suas possibilidades.

Desta forma, é possível afirmar que a valoração de um bem é fundamental para a tomada de decisão, pois a influencia diretamente.

Para melhor entender esse conceito, cabe verificar o que foi adotado na 1ª Convenção Panamericana de Avaliações, ocorrida no Peru, em sua resolução n.º 20:

- 1º) Que o valor de um imóvel em um dado momento é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado. Este valor se deduz de:
 - a) Avaliação direta ou valor intrínseco, composto do valor do terreno, construções e benfeitorias;
 - b) Avaliação indireta ou valor rentístico calculado com base na renda que produz ou que se pode produzir;
 - c) Valor venal estabelecido pela oferta e procura;
- 2º) Este valor é o ideal e o objetivo da avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- 3º) O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual se efetua, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial. (apud Dantas 1998, p. 8)

Aqui vemos que a determinação de valor de um imóvel dependerá não apenas de seus atributos, mas também das suas possibilidades de uso e da forma de atuação do mercado imobiliário. Ainda, assim como no caso de valoração cultural, a avaliação sempre tratará cada caso como único, pois seu resultado irá variar de acordo com os objetivos da valoração.

Se pode perceber que valor e valoração (que conforma um preço) estão diretamente relacionados. Para que um bem tenha valor é necessário que, de alguma forma, haja relação dele com indivíduos que com ele se identificam, gerando uma relação de importância. Essa relação cria expectativas que, por sua vez, desencadeia o desejo do homem por algo que transcende o objeto em si, dotando-o de significado. É esse significado que dota o bem de valor. (Dantas 1998, p. 13)

Valor é uma noção relativa não sendo uma qualidade inerente ao bem, pois uma coisa não tem valor a menos que tenha, em sentido amplo, utilidade, ou seja, capacidade de dar satisfação, daí vem a identificação do indivíduo com o bem, o que por sua vez, dota o mesmo de significado e conseqüente valor. (IBAPE 2013, p. 15). Somente a partir da existência desse valor (significado) de um bem, é que a valoração é possível.

Para Fiker (1997 p.21), valor é a relação entre a intensidade das necessidades econômicas do homem e a quantidade de bens disponíveis para satisfazê-las. Dentro desse contexto, a definição de valor envolve aspectos objetivos e subjetivos – como toda necessidade humana -, e é determinado pela lei da oferta e da procura.

Dessa forma, é possível afirmar que valor é uma noção relativa e não qualidade inerente ao bem. Da mesma forma, cabe lembrar que a demanda depende da utilidade e a oferta da escassez, sendo ambos, consequentemente, fatores criadores de valor para um bem.

Aqui cabe levantar a diferença entre preço e valor. O preço é resultado de uma transação financeira efetivada a partir de um acordo entre as partes, na qual o valor final será determinado pela capacidade do comprador de atender às demandas financeiras do vendedor.

Quando tratamos de valor, este é uma estimativa que pautará inicialmente a negociação, com base em dados de mercado e que, por sua vez, a partir de transação imobiliária, determinará o valor (final) do bem comercializado.

Conforme a NBR 14653:1 (2005 p.5), preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele, enquanto valor é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

De acordo com Dantas (1998, p. 8) o mercado imobiliário não é, por sua natureza, de concorrência perfeita¹⁵, onde o número de bens ofertados seria o mesmo daquele de bens demandados, sem influências externas. Segundo ele, o que se pode atingir é a estimação do preço médio de mercado através de amostragens que trazem consigo as imperfeições do mercado. A estimativa do valor de mercado é baseada na média de uma amostragem desses eventos extraídos do mercado, sendo assim, o que se paga em uma transação imobiliária é o preço e não o valor.

Para a formação de valor são necessários quatro elementos essenciais: 1) utilidade, 2) escassez, 3) demanda e 4) transmissibilidade. Uma coisa não tem valor a menos que tenha capacidade de dar satisfação (utilidade). No entanto, além da utilidade é necessário que a coisa apresente certa escassez e desperte no comprador o desejo de aquisição (demanda) e que o mesmo tenha capacidade financeira para sua realização (transmissibilidade). (IBAPE/SC 2013, p. 15)

¹⁵ Situação onde existem muitos vendedores, muitos compradores e uma quantidade de bens equilibrada com o potencial do mercado, sem que compradores e vendedores, individualmente ou em conjunto, possam interferir nos preços. (Dantas 1998, p. 9)

O valor de mercado reflete os dados e critérios vindos desses agentes interessados em um bem específico que será objeto de uma transação financeira.

Podemos entender então, que os componentes de um mercado determinantes para a formação de preço, são os bens levados a esse mercado, sua utilidade, os interessados em vendê-los e os interessados em adquiri-los.

Essa transação acontecerá a partir da aceitação pelas partes de um valor de mercado que, ao ser negociado, resultará em um preço que atenda às expectativas de compra e venda dos envolvidos.

A forma de caracterização do MERCADO¹⁶ desse tipo de bens, pelo comportamento elástico entre OFERTAS e DEMANDAS é idêntica às demais. O que normalmente acontece é que ao quantificar a OFERTA e a DEMANDA, depara-se com dois monopólios: um só vendedor e um só possível comprador. (Ramos & Radegaz 2016, p. 04)

Sob essa ótica, a raridade e especificidade inerentes a bens culturais arquitetônicos reduz a procura pelos mesmos, ainda que estejam localizados em regiões de alto valor imobiliário, pois, as limitações de uso e possibilidades de intervenção reduzem a demanda e consequentemente as trocas comerciais de bens com essas características.

2.3 Avaliações Imobiliárias - Atribuições

Segundo Dantas (1998), a Avaliação de Imóveis é uma especialidade do ramo da Engenharia de Avaliações e, como tal, deve seguir padrões e normas técnicas estabelecidas, promovendo uma melhor tomada de decisão acerca de possibilidades de investimentos e valores para bens de qualquer natureza.

A Engenharia de Avaliações é uma especialidade da engenharia que reúne um conjunto amplo de conhecimentos na área de engenharia e arquitetura, bem como em outras áreas das ciências sociais, exatas e da natureza, com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, seus direitos, frutos e custos de reprodução. (Dantas 1998, p.1)

Essa atividade pode ser desempenhada por arquitetos, engenheiros e agrônomos, obedecendo-se além das normas técnicas estabelecidas, a legislação específica dos conselhos profissionais. No que diz respeito a essa questão, a Lei nº

¹⁶ Grifo do autor.

5.194 de 24 de dezembro de 1966, ao regulamentar o exercício de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo em seu artigo 7, item “c”, diz que as atribuições dos profissionais acima referidos consistem em estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Da mesma forma, o Conselho de Arquitetos e Urbanistas – CAU/BR, em sua Resolução nº 21, de 5 de abril de 2012, artigo 2, item VI, determina como atribuição dos profissionais arquitetos: vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem.

A própria NBR 14653, norma da ABNT que apresenta os procedimentos e metodologias para avaliação de bens, determina que o exercício de avaliador deve ser realizado por profissionais ligados ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CONFEA/CREA.

No entanto, ainda que a ABNT restrinja a elaboração e emissão de laudo de avaliação a profissionais de curso superior registrados no sistema CONFEA/CREA, o profissional Corretor de Imóveis também tem desempenhado esse trabalho.

Isso se deve ao fato de ser o Corretor de Imóveis o profissional habilitado para a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária¹⁷.

A possibilidade do Corretor de Imóveis opinar quanto à comercialização imobiliária, motivou a interpretação de que esse profissional também está habilitado para o exercício de avaliador de imóveis.

Logo, se entende que o Corretor Imobiliário está apto a opinar quanto à comercialização de imóveis, incluindo-se aí a avaliação imobiliária.

O exercício profissional do Corretor de Imóveis é disciplinado e fiscalizado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis COFECI – CRECI, com representações por Estado através de Conselhos Regionais. A Resolução COFECI nº 1066/2007, estabelece regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Ainda que a NBR não especifique sua atuação, para exercer o ofício de Avaliador Imobiliário, o profissional deverá estar inscrito no CNAI, cabendo ao COFECI a emissão dos certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis. De acordo com a resolução,

¹⁷ Lei nº6530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, artigo 3º.

além de indivíduos possuidores de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente, também poderão se inscrever profissionais possuidores de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária. Na Resolução do COFECI, o corretor de imóveis cadastrado no CNAI receberá certificado de Registro de Avaliador contendo as especificações do profissional, seu tipo de habilitação, conselho regional em que está inscrito e órgão expedidor do título de avaliador imobiliário.

Para proceder com a avaliação imobiliária, o profissional deverá elaborar, com base em critérios técnicos e análise de mercado, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, segundo Resolução do COFECI:

Art. 5º - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

- I) identificação do solicitante;
- II) objetivo do parecer técnico;
- III) identificação e caracterização do imóvel;
- IV) indicação da metodologia utilizada;
- V) valor resultante e sua data de referência;
- VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

- I) as medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;
- II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;
- III) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;
- IV) aproveitamento econômico do imóvel;
- V) data da vistoria. (Resolução COFECI nº 1066/2007)

A resolução busca determinar os requisitos mínimos para caracterização do bem a ser avaliado e os requisitos mínimos para elaboração do PTAM. Uma vez elaborado o documento, o mesmo receberá um selo certificador em três vias, a ser emitido pelo Conselho Regional da jurisdição, a partir de Declaração de Avaliação Mercadológica.

Conforme o exposto fica clara a existência de um impasse no que diz respeito à formação do profissional avaliador, uma vez que a NBR 14653 restringe a atuação a profissionais das áreas de engenharia, arquitetura ou agronomia.

Da mesma forma, existem normatizações acerca da competência do profissional Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM.

Segundo a NBR, somente três categorias profissionais estariam aptas a fazer a avaliação de imóveis e, segundo o COFECI-CRECI, esses profissionais, para realizarem um parecer técnico de avaliação imobiliária deveriam ainda possuir um certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

Talvez aí resida a sutil e principal diferença entre a avaliação realizada por corretores e aquela realizada por engenheiros ou arquitetos. Enquanto os primeiros apresentarão como resultado de seu trabalho o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária - PTAM, o profissional de engenharia de avaliações desenvolverá um Laudo de Avaliação.

A diferença está no nível de complexidade das análises desenvolvidas, bem como na forma de apresentação das mesmas onde, no caso deste último e conforme veremos adiante, o nível de aprofundamento e explicação das informações obtidas é muito superior ao PTAM, sendo que este último sequer é citado na NBR.

Tendo ciência da complexidade desse impasse que poderia ser objeto de profundas discussões, para fins da presente pesquisa o mesmo não será considerado. Isto porque, na prática, quando se trata de avaliação de bens públicos ou subordinados a questões judiciais, somente o Engenheiro de Avaliações poderá emitir Laudo de Avaliação, com base científica e mercadológica.

2.4 Avaliação Imobiliária e a NBR 14653

Conforme já colocado, a avaliação imobiliária para fins de definição de valor econômico¹⁸ de um imóvel deve ser realizada por profissionais relacionados às áreas de arquitetura, engenharia civil e agronomia.

Assim, sob a ótica imobiliária, o estabelecimento do valor de um bem histórico deverá ser realizado por profissional habilitado da engenharia ou arquitetura, capacitado em avaliação de imóveis, que aplicará para o desenvolvimento de seu trabalho as normas especificadas pela ABNT através da NBR 14653, especialmente as partes um e sete.

Conforme apresentado no item 2.1, a NBR 14653 será constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliação de Bens":

- **Parte 1: Procedimentos gerais;**
- **Parte 2: Imóveis urbanos;**

¹⁸ Importância que um indivíduo dá a um bem ou serviço, para uso pessoal ou troca financeira.

- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- **Parte 7: Patrimônios históricos.** (ABNT 2001, p. 02)

Na NBR 14653-1 (ABNT 2001), a definição de avaliação de bens considera a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para fins do presente estudo consideraremos as partes 1, 2 e 7 da NBR 14653, por serem aquelas pertinentes ao tema. A parte 1 trata dos procedimentos gerais a serem aplicados na avaliação de imóveis, a parte 2 trata dos procedimentos avaliatórios para imóveis urbanos e a parte 7 determina os procedimentos e critérios a serem considerados na avaliação de imóveis históricos.

Na NBR 14653-1 são definidos conceitos, métodos e requisitos gerais para pareceres técnicos de avaliação. Nessa parte da NBR são apresentados os métodos avaliatórios existentes e sua forma de aplicação, bem como são fixadas as diretrizes para avaliação de bens quanto a: Classificação de sua natureza; Instituição de terminologia, definição de símbolos e abreviaturas; Descrição da metodologia básica; Especificação das avaliações; Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos na avaliação.

A aplicação da NBR 14653-1 é exigível em todas as manifestações técnicas aplicáveis às atividades de avaliação, apresentando definições, diretrizes, procedimentos de excelência e atividades básicas.

Os procedimentos de excelência deverão considerar a capacitação profissional do avaliador, o sigilo e confidencialidade das informações, respeito à propriedade intelectual (não reprodução de trabalhos sem a citação de autoria), conflito de interesses (declinar da contratação quando houver impedimento em função de conflito de interesses), independência na atuação profissional, difusão do conhecimento técnico e evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

No que diz respeito às metodologias a serem aplicadas na avaliação de imóveis, a NBR 14653-1, determina;

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, como objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. (ABNT 2001, p.08)

Assim, a NBR 14653:2 que trata de imóveis urbanos, traz termos, definições e classificação desses imóveis quanto ao tipo e também quanto ao seu uso, tendo em consideração a região, o terreno e a caracterização das edificações existentes. Com base nesses critérios, essa Norma apresenta as principais metodologias a serem aplicadas a imóveis urbanos e que, no caso em questão, terão aplicabilidade para o patrimônio histórico localizado em centros urbanos. Sendo, neste caso, necessário observar os métodos explicitados em conjunto com as determinações da NBR 14653:7.

Dessa forma, na NBR 14653:7, que trata do patrimônio histórico e bens integrados, são fixadas diretrizes para avaliação deste tipo de imóvel no que diz respeito a: Classificação da sua natureza; Instituição de terminologia, definição de símbolos e abreviaturas; Descrição das atividades básicas; Definição da metodologia básica; Especificação dos laudos; Requisitos básicos dos laudos e pareceres técnicos.

Essa parte da norma apresenta termos e definições pertinentes à área de patrimônio cultural, importantes para o entendimento de suas particularidades para aqueles que não atuam diretamente na área.

A parte 7 também determina a classificação e designação a ser dada aos bens do patrimônio histórico (NBR 14653-7:2009):

Tabela 2- Resumo do item 5 da NBR 14653-7:2009 – Classificação e designação

1) Imóveis	
a) Segundo seu aspecto físico	- edificações (como templos, fortificações, palácios, casas de câmara e cadeias, residências e fábricas); monumentos (como obeliscos, arcos, esculturas, memoriais e pinturas monumentais); elementos de infraestrutura (como aquedutos, chafarizes e pontes); cemitérios e

	tumbas; vestígios arqueológicos (como inscrições rupestres, cavernas habitadas pelo homem pré-histórico.
b) segundo sua conservação:	- em ruína; parcialmente deteriorado; regular; conservado.
c) segundo seu estado em relação à concepção original:	- preservado; restaurado; reconstruído; adaptado; descaracterizado.
d) segundo o seu uso original:	- residencial (urbano ou rural); industrial; comercial e de serviços; institucional (governamental, religioso, militar e outros).
e) segundo a natureza do tombamento:	- imóvel isolado; agrupamento de edificações; conjunto arquitetônico, paisagístico ou urbanístico; sítios.
2) bens integrados:	
a) segundo o tipo, entre outros:	- baixo relevo e alto relevo; coluna e seus elementos; frontão, friso e cornija; escultura; escadaria e balaústre; mural de azulejos ou pinturas; parlatório, púlpito e coro; retábulo e altar; vitral e muxarabi.
b) segundo o material de execução e o acabamento, entre outros:	- cerâmica e azulejo; madeira; metal; pedra; óleo sobre tela ou sobre madeira; afresco; vidro e cristal.
c) segundo a localização no contexto do imóvel:	- em espaço intermediário (em pórticos, varandas, pátios, átrios, galerias e escadarias externas, pilotis, entre outros); externa (em fachadas, frontões, frontispícios, sacadas, jardins, caminhos, telhados, beirais, entre outros); interna (em salas, tetos, naves centrais, transeptos, superfícies e nichos de paredes internas, abóbadas entre outros);
d) segundo a autoria:	- anônima; atribuída; reconhecida.
e) segundo sua preservação e integridade:	- preservado; restaurado; descaracterizado.

Fonte: desenvolvido pela autora, com base no texto da NBR 14653:7.

Ao serem verificadas as classificações acima, é possível perceber que buscam atender às demandas culturais de avaliação de um bem, separando-os em bens imóveis e bens integrados.¹⁹

Assim, no que diz respeito aos bens imóveis, as designações e classificações apresentadas possibilitam uma verificação aprofundada das características de um imóvel histórico no momento de sua avaliação.

Da mesma forma, no que tange aos bens integrados, os itens apresentados possibilitam uma avaliação que considere as principais características desses bens, devendo inclusive ser verificada sua localização no imóvel ao qual estejam integrados.

Aqui já é possível perceber o caráter transdisciplinar da Avaliação de Bens de Patrimônio Histórico e Artístico, pois, a menos que o profissional avaliador tenha formação na área de arquitetura histórica, dificilmente terá condições de avaliar corretamente o estado de conservação de um imóvel, seus materiais de execução e acabamentos.

No que diz respeito às atividades básicas a serem desenvolvidas para uma correta avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico, de acordo com a NBR 14653-7:2009, em seu item 7, é recomendável que os profissionais, ao serem contratados ou designados para fazer uma avaliação de bem do patrimônio histórico e artístico, levem em consideração o caráter transdisciplinar do trabalho, assessorando-se de especialistas nas diversas áreas pertinentes.

A parte 7 apresenta também as atividades básicas abrangidas pelas seguintes etapas: a) identificação do bem; b) conhecimento e requisição de documentação referente à propriedade e às exigências decorrentes do tombamento; c) vistoria, exame ou inspeção; d) caracterização dos elementos históricos e artísticos que influenciam na formação do valor.

No caso do item d) caracterização dos elementos históricos e artísticos, os seguintes aspectos poderão ser considerados para definição das características singulares: estilo, época e autoria (se reconhecida); raridade em termos geográficos e de quantidade (impactos em termos de interesse, marcos artísticos, históricos e culturais, localização); materiais e técnicas originais utilizados, sua qualidade físico-

¹⁹ 3.3 Bem integrado – esculturas, pinturas, painéis, revestimentos artísticos e decorativos, que foram concebidos precipuamente para complementarem a concepção arquitetônica ou o uso do imóvel tombado. (NBR 14653-7: 2009)

química, comportamento mecânico, facilidade de preservação, substituição ou reprodução, conforme o caso específico; estado de conservação, preservação e condições de uso; integridade do bem: restauros executados ou adaptações – exame da influência no estado atual e futuro do bem e nas condições de utilidade, manutenção ou renovação; descaracterização em termos estéticos e artísticos; funcionalidade e adaptação a usos alternativos (rentáveis do ponto de vista econômico, social ou cultural), com consideração dos efeitos em relação ao entorno do bem; presença de elementos artísticos, fundamentados na qualidade de sua concepção e execução; condições de comercialização. (NBR 14653-7:2009)

No que diz respeito à caracterização legal, deverão ser considerados os seguintes aspectos: legislação de tombamento, preservação ou tutela, definição de ônus ou outros encargos, leis gerais de proteção (manutenção e transmissão da propriedade) e isenções fiscais.

Apesar de não explicitado, para que as atividades básicas da avaliação de imóveis históricos sejam realizadas a contento, é importante o parecer de um arquiteto, por ser este profissional capacitado a intervir e em condições de identificar e definir aspectos fundamentais para o cumprimento das atividades acima referidas, dependendo, certamente, do objetivo da avaliação, como: materiais e técnicas originais ou não, características físico-químicas, estado de conservação e preservação, integridade do bem, entre outras.

Essa questão é um dos impasses que serão apresentados no estudo de caso do Capítulo III onde laudo de engenharia condena um edifício com mais de cinquenta anos de existência, por sua recuperação ser difícil e custosa, enquanto arquitetos e engenheiros restauradores consideram todas as estruturas do edifício não condenadas e passíveis de recuperação.

A NBR 14653-7, quando trata da escolha da metodologia de avaliação a ser aplicada, reafirma indiretamente esse ponto quando diz que o valor econômico desses bens deriva de seus atributos:

8.3.1 Embora muitos imóveis do patrimônio histórico e artístico não tenham valor de mercado por falta ou impossibilidade de transações, o seu valor econômico, como o dos demais bens, deriva de seus atributos, os quais podem ou não estar associados a um uso.

Diante disso, é possível a interpretação de que a escolha da metodologia dependerá, dentre outras coisas, do reconhecimento dos atributos do bem para que

seu valor econômico seja definido. Assim, serão os atributos do bem cultural que orientarão a metodologia e possibilitarão uma melhor aproximação do valor econômico do imóvel, independente do uso a ele atribuído.

Uma vez que a interpretação desses atributos é fundamental para definir a metodologia a ser aplicada para determinação do valor econômico do bem, a mesma só será definida de forma adequada se considerar o parecer de um profissional especialista em patrimônio histórico, apto a elaborar um parecer acerca das características, físicas e culturais do bem.

Segundo a Norma, a metodologia de avaliação possui três campos básicos de aplicação: 1) identificação do valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico, 2) identificação dos custos de oportunidade de intervenções sobre o imóvel do patrimônio histórico e artístico; 3) determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão de bens do patrimônio histórico e artístico. (NBR 14653-7:2009, 8.4)

Assim, fica clara a importância desse tipo de avaliação para uma melhor gestão do patrimônio histórico. O conhecimento dessas possibilidades pelos agentes envolvidos diretamente na gestão de bens tombados (proprietários, técnicos do Estado), contribuiria sobremaneira no entendimento das possibilidades não apenas culturais e sociais, mas também financeiras da arquitetura histórica.

A identificação dos custos de oportunidade para intervenções em bens culturais pode contribuir fortemente para investimentos privados em arquitetura histórica. A partir da aplicação de metodologia para esse fim, é possível desenvolver uma análise de retorno financeiro, custos, oportunidades e, inclusive, base para desenvolvimento de planos de negócios para bens com características culturais.

No que diz respeito a imóveis históricos geridos pelo poder público a determinação de prioridade e ações para subsídios da gestão de bens do patrimônio histórico e artístico é ainda mais importante para a tomada de decisão. Também com a aplicação de metodologia específica para esse fim, é possível determinar valores que propiciam a avaliação dos recursos necessários para intervenção em imóveis culturais, possibilitando a definição de prioridades de intervenção.

O terceiro campo de aplicação - identificação do valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico é o mais comumente utilizado em transações imobiliárias de imóveis com características culturais, por estarem estes inseridos no mercado, ainda que apresentando especificidades.

De acordo com o item 8.1.2 da NBR 14653-7, os métodos e abordagens a serem empregados na avaliação dependerão da disponibilidade de dados necessários para a aplicação de cada um deles. O mesmo item diz ainda que os métodos a serem utilizados na avaliação de bens do patrimônio histórico são: método comparativo direto de dados do mercado, método involutivo, método evolutivo, método de custo e de capitalização da renda.

O objetivo de cada um desses métodos está na NBR 14653-1:2001, em seus itens 8.2 e 8.3, e serão aplicados de acordo com o objetivo da avaliação, seja ela a identificação de valor de um bem ou a identificação de seu custo:

Tabela 3 – Resumo da NBR 14653-1:2001, itens 8.2 e 8.3.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos	
Método comparativo direto de dados do mercado	Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
Método involutivo	Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido,
Método evolutivo	Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
Método da capitalização da renda	Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.
8.3 Métodos para identificar o custo de um bem	
Método comparativo direto de custo	Identifica o custo do bem por meio de

	tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
Método da quantificação de custo	Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir da quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fonte: desenvolvida pela autora com base no texto da NBR 14653:1.

Ao tratar das generalidades nas avaliações de imóveis do patrimônio histórico, o item 8 da NBR 14653-7 busca atender a diversidade de situações a que um imóvel histórico está submetido, orientando sobre situações onde determinadas metodologias podem ser aplicadas em detrimentos de outras.

Assim, sugere que quando o bem revelar condições de mercado enquanto tais, a avaliação deverá priorizar o método comparativo direto de dados do mercado. No caso de haver possibilidade de exploração econômica assemelhada à de um empreendimento, poderá ser utilizado o método da capitalização da renda.

Mais uma vez fica claro que a metodologia a ser aplicada está diretamente relacionada ao objetivo da avaliação.

Essa parte da NBR busca ainda prever as situações a que um imóvel histórico está submetido, para que a determinação do valor econômico para o bem cultural seja baseado o máximo possível em aspectos científicos e quantificáveis:

8.1.6. Quando o melhor aproveitamento possível do imóvel for sua adaptação (por exemplo, a preservação da fachada e da volumetria com remodelação do interior), e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados do mercado, a avaliação da edificação é uma combinação do custo de reedição²⁰ (parte a preservar) com o custo de substituição²¹ (parte a remodelar). (NBR 14653-7:2009)

Da mesma forma que os imóveis históricos, para os bens integrados à arquitetura também deverão ser aplicadas metodologias dentro do acima explicitado, salientando-se que o bem que esteja integrado ao imóvel em avaliação deve ter seu

²⁰ 3.9.3 custo de reedição: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra. (NBR 14653-1: 2000)

²¹ 3.9.5 custo de substituição: Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando. (NBR 14653-1: 2000)

valor provável estimado e acrescentado ao valor final do imóvel, se este for calculado isoladamente. Assim, caso o bem possua integrado à sua arquitetura uma escultura com valor artístico, o mesmo será calculado independentemente e o valor encontrado deverá ser somado àquele definido para a arquitetura histórica.

Após o exposto, espera-se ter deixado clara a relevância dos aspectos técnicos para uma correta avaliação econômica de bens culturais. Da mesma forma, fica evidente a preocupação existente em que sejam aplicados critérios e metodologias de excelência, buscando minimizar ao máximo as possibilidades de imprecisão na avaliação.

O que precisa ser lembrado é que, da mesma forma que ocorre com o patrimônio histórico – cujos agentes tem dificuldade em reconhecer e quantificar valores financeiros relacionados a imóveis históricos -, no caso da avaliação, os agentes envolvidos não estão completamente aptos a reconhecer os atributos e características da arquitetura histórica importantes para a formação do valor financeiro, em função da necessidade de profissionais com formação muito específica para esse fim.

2.5 Capital Cultural

Uma vez que a arquitetura histórica urbana possui valores culturais, ambientais, sociais e econômicos, a gestão de bens com essas características perpassa uma série de situações e agentes.

Da mesma forma, como já colocado, a determinação de valor econômico do patrimônio histórico irá variar de acordo com o bem em questão, os objetivos da avaliação e os agentes envolvidos no processo.

Assim, da mesma maneira que o reconhecimento dos valores culturais de um bem protegido possibilita sua fruição por parte da sociedade, o mesmo reconhecimento impõe restrições a atores privados e gera impactos indiretos aos imóveis no entorno daquele protegido.

Partindo dessa lógica, a proteção não é neutra. O tombamento gera e impõe custos aos atores privados e públicos, afeta preços e decisões de mercado, podendo ter implicações distributivas relevantes por causa dos custos e benefícios que gera.

O patrimônio pode ser interpretado como um conjunto de ativos²² com características particulares que afetam as maneiras pelas quais as decisões de consumo e investimento são tomadas (Rizzo & Throsby, 2006). Consequentemente, o patrimônio histórico possui relevância cultural inerente, mas também profunda relevância econômica e política. Por se tratar de um bem imóvel, de propriedade privada e interesse público, com atributos intangíveis muito específicos, as decisões públicas no contexto das políticas de proteção deveriam considerar os impactos indiretos decorrentes da mesma, não apenas para o proprietário privado, mas também para a sustentabilidade econômica do bem em si e possibilidades de fruição do mesmo pela sociedade.

Conforme colocam Borger & Beluzzo (2009, p. 93), a preservação do patrimônio envolve a gestão e formulação de políticas públicas, sendo fundamental a avaliação econômica para a melhor alocação dos recursos públicos e privados para a preservação do patrimônio histórico.

Dentro dessa visão, os referidos autores apresentam o conceito de recuperação sustentável utilizado pelo programa *MONUMENTA*²³, para bens reconhecidos como patrimônio histórico nacional:

Por recuperação sustentável entende-se um conjunto de ações, que incluem desde intervenções de conservação e restauro até medidas educativas, gerenciais e administrativas, capazes de ampliar o retorno econômico e social dos investimentos públicos aplicados na conservação do patrimônio cultural brasileiro. (Borger & Belluzzo 2009, p.93)

Portanto, a recuperação sustentável visa recuperar algo através de ações diversas que possibilitem uma melhor gestão financeira de investimentos públicos adotando medidas que visam ampliar retorno econômico e social.

A relevância dessa ação é indiscutível por considerar aspectos econômicos que auxiliam na tomada de decisão. No entanto, apesar de importante, a ação vem para solucionar uma questão no que diz respeito à gestão de bens culturais tombados há décadas.

Seria interessante que essa mesma perspectiva fosse utilizada também quando da proteção de novos imóveis, pois, nessa situação, as decisões

²² Ativo financeiro – bem gerador de retorno financeiro sem a necessidade de empenho de esforço/trabalho para esse retorno.

²³ Monumenta - programa de recuperação sustentável do patrimônio histórico urbano brasileiro sob tutela federal, instituído pelo IPHAN em 1995

extrapolariam o bem em si e passariam a considerar a proteção de forma holística, possibilitando uma melhor avaliação dos impactos da proteção e necessidades educativas, gerenciais e administrativas envolvidas no processo, o que ampliaria as possibilidades de gestão financeira desses imóveis.

Conforme coloca Rizzo (1997, p. 409), a regulação pode ser definida como uma intervenção governamental não monetária, geralmente destinada a restringir ou modificar as atividades dos agentes econômicos em consonância com os objetivos da política governamental.

Mais uma vez surge a responsabilidade dos agentes públicos na regulação do patrimônio e em sua conservação. A postura assumida pelos agentes na gestão e regulação desses bens interferirá fortemente na forma como a sociedade os vê e também nos custos que a regulação impõe à sociedade.

O tamanho dos custos gerais envolvidos na regulamentação do patrimônio levanta algumas dúvidas sobre a sustentabilidade dos programas de conservação relacionados: uma postura conservacionista de regulamentação, devido à incerteza relacionada, pode "expulsar" os investimentos privados para conservação, causando uma deterioração dos patrimônios e pressão considerável sobre as despesas públicas. (Rizzo 2011, p. 411 – tradução nossa)²⁴

O patrimônio histórico protegido representa a memória cultural construída de uma sociedade e gera impacto não apenas na arquitetura protegida, mas também em seu entorno direto e no mercado em que está inserido.

Apesar desse impacto ter início a partir da proteção, com o tempo, a própria dinâmica urbana e social se encarrega de demonstrar as potencialidades e deficiências das políticas públicas de proteção implementadas e suas consequências econômicas.

Um imóvel protegido pode ser considerado um bem e um ativo, pois sua existência possibilita um retorno ao proprietário e sociedade, satisfazendo uma necessidade anterior, seja ela cultural ou financeira.

Ainda, a manutenção ou restauração do patrimônio histórico requer recursos, e recursos possuem custos de oportunidade²⁵. Assim, patrimônio histórico

²⁴ The size of the overall costs involved in heritage regulation raises some doubts about the sustainability of the related conservation programmes: a conservationist stance of regulation, because of the related uncertainty, may 'crowd out' private investments for conservation, causing a deterioration of heritage and considerable pressure on public expenditure.

²⁵ Custo de oportunidade – relação entre escolha e escassez, onde a escolha de uma possibilidade (custo) exclui as demais que também seriam aplicáveis (oportunidades).

é interpretado como um conjunto de ativos com características particulares que afetam as maneiras pelas quais as decisões de consumo e investimento são tomadas. (Rizzo & Throsby, 2006 p.985)

Essa visão do patrimônio histórico enquanto ativo financeiro possibilita uma nova perspectiva em termos de gestão dos bens tombados.

No campo do patrimônio, a regulamentação tem certas vantagens em comparação com outras ferramentas do governo. A sua adoção ou remoção leva menos tempo do que o necessário para outras formas de intervenção pública, tais como subsídios ou despesas fiscais, e, portanto, permite uma maior oportunidade de ação pública (Rizzo & Throsby, 2006 p.1000 – tradução nossa).²⁶

Essa possibilidade de flexibilização em termos de priorização e incentivos fiscais, bem como sua perpetuação no tempo fazem com que a arquitetura histórica receba tratamento diferenciado das demais.

Em teoria, sua relevância, perenidade e representatividade possibilitam que sejam disponibilizados a esses imóveis incentivos e subsídios que não seriam possíveis em outra forma de arquitetura. Transferência de potencial construtivo, isenção de impostos e acesso às Leis de Incentivo a Cultura são algumas das possibilidades de retorno econômico para o proprietário de um imóvel protegido.

Ocorre que, na prática, nem sempre essas possibilidades legais existem e são regulamentadas, da mesma forma que nem sempre os proprietários tem conhecimento dessas possibilidades e as utilizam em prol do bem cultural.

De acordo com Throsby (2009, p. 167), capital cultural pode ser definido como um ativo que incorpora, armazena ou dá origem a um valor cultural, além de qualquer valor econômico que possa possuir.

Estes aspectos que possibilitam dotar um ativo de valor cultural estão diretamente relacionados aos aspectos tangíveis e intangíveis incorporados ao patrimônio. Assim, os atributos que originaram a proteção são incorporados aos valores econômicos possibilitando que esses aspectos sejam tratados como capital.

De acordo com Vernieres (2012 p. 34), capital e patrimônio se reúnem em duas dimensões principais de estoques de ativos materiais ou imateriais ou, ainda, uma riqueza que é potencialmente fonte de renda.

²⁶ In the heritage field regulation has certain advantages compared to other government tools. Its adoption or removal takes less time than is required for other forms of public intervention such as subsidies or tax expenditures, and therefore it allows for a greater timeliness of public action.

A teoria do capital cultural alcança essa conexão estendendo a gama de valores que se supõe serem gerados por um bem cultural além daqueles que podem ser expressos em termos monetários para incluir valores não econômicos como as qualidades estéticas ou simbólicas do bem para o qual dinheiro é uma métrica inadequada. (Throsby 2014, p. 82 – tradução nossa)²⁷

Ao observar o patrimônio como um ativo o que se busca, é reconhecer o bônus advindo da proteção da arquitetura histórica, o que não significa ignorar o ônus inerente à mesma, mas sim, agregar outras possibilidades econômicas na equação.

Isso significa que, da mesma forma que um imóvel histórico necessitará sempre de conservação e manutenção, ele também representará sempre possibilidades de incentivos fiscais diversos e exploração econômica.

Ativos históricos possuem características particulares: eles têm vida longa (...); eles são frequentemente únicos ou insubstituíveis; são frequentemente doados e por vezes são inalienáveis (não podem ser vendidos, geralmente devido a uma restrição legal) (Elwood & Greenwood 2016, p.2 – tradução nossa)²⁸.

Assim, se forem levadas em consideração as possibilidades econômicas que se abrem a partir da ótica do capital cultural, a manutenção, conservação e restauração desses bens podem ser consideradas investimentos, assim como as possibilidades de incentivos fiscais pois, conforme coloca Throsby (1999 p. 168), a avaliação do valor econômico e cultural líquido descontado desses benefícios permitiria a comparação deste projeto com outros em termos econômicos e culturais.

Nesse sentido, Throsby (1999) defende ainda que a interpretação de bens culturais tangíveis e intangíveis como itens de capital permite a aplicação de técnicas de avaliação de investimento padrão à sua avaliação, por exemplo, para avaliar as taxas de retorno do investimento na melhoria do estoque de capital.

Dentro desse contexto, para Elwood & Greenwood (2016, p. 04) a ciência econômica passou a reconhecer ativos patrimoniais dentro do limite contábil,

²⁷ The theory of cultural capital achieves this connection by extending the range of values that are assumed to be generated by a cultural good beyond those that can be expressed in monetary terms to include such non-economic values as the aesthetic or symbolic qualities of the good for which money is an inappropriate metric.

²⁸ Heritage assets have particular characteristics: they have long lives (which can span over millennia e.g. Stonehenge); they are often unique or irreplaceable; they are often donated and are sometimes inalienable (they cannot be sold, usually because of a legal restriction).

reconhecendo-os como elementos a serem incluídos nas demonstrações financeiras, determinando como devem ser avaliados.

Ainda que a economia comece a perceber o patrimônio histórico como ativo financeiro, e os reguladores busquem atenuar o impacto econômico e social de suas decisões o impasse acerca dos valores a serem atribuídos permanece.

Críticos de arte e historiadores de arte, mas também formuladores de políticas e funcionários públicos tendem a enfatizar os valores culturais e sociais em detrimento dos econômicos. Os economistas, inclinados em virtude de sua educação a buscar sua primeira indagação (economia das artes), rejeitarão essa resistência como irrelevante para análise e mostrarão que os fatores econômicos prevalecem de qualquer forma. (Towse & Klammer, 2013 p. 467 – tradução nossa)²⁹

Esse impasse poderá ser ampliado se analisarmos que, da mesma forma que o valor cultural afetará o valor econômico, este último também poderá interferir naquele, gerando segundo Elwood & Greenwood, uma indeterminação quântica:

A orientação contábil não faz menção ao valor cultural, embora reconheça que as autoridades preservam os bens patrimoniais em confiança para as gerações futuras por causa de suas associações culturais, ambientais ou históricas. Os requisitos contábeis estão relacionados à obtenção de precisão no valor econômico, mas a observação e o relato do valor econômico podem afetar seu valor cultural (existe indeterminação quântica). (Elwood & Greenwood 2016, p. 09 – tradução nossa)³⁰

Isso significa que os valores culturais observáveis possuem características de difícil quantificação, o que gera um indeterminismo que dificulta a definição de valores econômicos, gerando descontinuidade no processo científico de avaliação e, conseqüentemente, dificultando a determinação de valores financeiros associados aos valores culturais.

Assim, ainda que o conceito de capital cultural já seja reconhecido e timidamente tratado na área econômica, as determinações científicas que possibilitam dotá-lo de valores financeiros ainda estão em fase embrionária, sendo

²⁹ Art critics and art historians, but also policy makers and civil servants, tend to stress cultural and social values over economic ones. Economists, inclined by virtue of their education to pursue our first inquiry (the economics of the arts), will dismiss this resistance as irrelevant to the analysis and will show that economic factors prevail anyway.

³⁰ The accounting guidance makes no mention of cultural value though it acknowledges that authorities preserve heritage assets in trust for future generations because of their cultural, environmental or historical associations. The accounting requirements are concerned with achieving precision in economic value, but the observation and reporting of economic value may affect its cultural value (there is quantum indeterminacy).

fundamental que o aprofundamento do conceito seja trabalhado, tanto na esfera econômica quanto na cultural.

2.6 Patrimônio e Sustentabilidade

A perpetuação da memória construída não depende apenas da proteção legal para sua garantia, mas também do reconhecimento da necessidade de permanência dessa arquitetura por todos os envolvidos direta ou indiretamente no processo.

Se considerarmos o termo sustentabilidade como a qualidade de um bem de se manter estável e perene ao longo do tempo e que, no caso do patrimônio, essa perpetuação temporal dependerá do reconhecimento e ação conjunta dos agentes públicos e privados, fica clara a necessidade de inter-relação entre esses agentes e também do desenvolvimento de políticas que possibilitem uma visão de gestão integral do bem, reconhecendo as potencialidades e dificuldades dessa gestão para que seja possível então abrir o diálogo entre as partes para um bem comum maior, ou seja, a preservação da memória coletiva.

Em um contexto político, a noção de sustentabilidade tem a ver com a prevenção de soluções temporárias ou de curto prazo que não abordam questões fundamentais, e também uma preocupação em produzir características autogeradoras ou autoperpetuadoras em sistemas. (Throsby 1995, p. 201 – tradução nossa)³¹

Throsby entende por sistema uma interpretação estruturada da relação entre variáveis que descrevem algo, seja ele “cultura”, “economia” ou qualquer outra coisa. (Throsby 1995, p. 200). A partir dessa perspectiva, o autor nos traz a definição de sistema cultural:

Conjunto de valores sobre a natureza da condição humana que expressa crenças fundamentais sobre identidade humana e o lugar da humanidade no universo (quer este seja definido em termos físicos ou metafísicos), uma coleção de teorias e sua subsequente exposição a testes empíricos. (p.200 – tradução nossa)³²

³¹ In a policy context, the notion of sustainability has to do with the avoidance of short-term or temporary solutions that do not address fundamental issues, and also a concern with producing self-generating or self-perpetuating characteristics in systems.

³² A set of values about the nature of the human condition that expresses fundamental beliefs about human identity and the place of mankind in the universe (whether the latter is defined in physical or metaphysical terms), a collection of theories, and their subsequent exposure to empirical testing.

Assim, o autor propõe uma estrutura integrativa mais ampla, na qual todas as variáveis econômicas e culturais relevantes poderiam ser contabilizadas simultaneamente. Dessa forma, propõe o conceito de desenvolvimento culturalmente sustentável, aproximando os conceitos de sistema cultural e sistema econômico.

Esse conceito, que aproxima os dois sistemas, auxilia não apenas na determinação de valores que possibilitem a sustentabilidade de um bem cultural, mas também auxilia na avaliação de políticas e estratégias públicas na gestão desses bens.

Por isso, a proteção da arquitetura histórica a partir apenas da avaliação individualizada de um edifício, sem que sejam considerados seu entorno e os impactos dessa ação dentro de um contexto de gestão planejada para a sustentabilidade desses bens é praticamente inócua.

Isso porque, ainda que a proteção pretenda garantir a perpetuação de um bem ao longo do tempo, a mesma só poderá acontecer se os agentes públicos responsáveis pela proteção e fiscalização desses bens estiverem abertos para entender as dinâmicas iniciadas a partir da proteção e os diversos impactos da mesma em termos econômicos e sociais.

A noção de sustentabilidade para o patrimônio histórico depende não apenas de ações políticas pontuais, mas também da construção de um reconhecimento mais amplo, no qual a sociedade também perceba essa necessidade e o significado dessa perpetuação para sua história e memória.

O desenvolvimento de um sistema culturalmente sustentável pode ser definido em quatro princípios: avanço do bem estar material e imaterial, equidade intergeracional e manutenção do capital cultural, equidade dentro da geração atual e reconhecimento e interdependência. (Throsby 1995, p. 204)

Esses princípios apresentados por Throsby demonstram mais uma vez a necessidade de serem considerados na gestão desses bens, aspectos que extrapolam os valores arquitetônicos e históricos para levantar possibilidades mais amplas de gestão onde a geração atual reconhece a relevância da memória construída recebida e o valor da preservação da mesma para gerações futuras.

No entanto, para que esse reconhecimento possa acontecer, é fundamental que esses bens tenham sua relevância reconhecida não apenas em termos técnicos, mas também em relação ao contexto em que estão inseridos.

A sustentabilidade do patrimônio histórico dependerá tanto do reconhecimento da coletividade sobre a importância da sua memória construída quanto do reconhecimento dos agentes públicos acerca das consequências da proteção em termos coletivos e econômicos, pois serão eles, em última instância os árbitros acerca das possibilidades de uso e intervenção nessa arquitetura e, conseqüentemente nas suas possibilidades futuras de se transformar em um ativo cultural e financeiro.

A responsabilidade da regulamentação acerca das ações de preservação, restauração e adequação da arquitetura para usos que possibilitem sua utilização permanente e conseqüente fruição do bem para a coletividade é imensa, pois a relação da sociedade com sua memória construída está diretamente ligada ao bom estado de conservação dessa arquitetura e de sua representatividade urbana.

O impacto econômico no valor de um bem não está restrito ao reconhecimento legal. Ele é ampliado a partir das limitações impostas pelos órgãos fiscalizadores e também pelo tipo de arquitetura, pois o nível de restrição poderá ser ampliado ou diminuído de acordo com o que se quer preservar.

Outro ponto importante diz respeito ao tipo de arquitetura a ser preservada. A princípio quanto maior a esfera de proteção, maiores serão as restrições para intervir em um imóvel histórico. Da mesma forma, os subsídios para recuperação e preservação dessa arquitetura tendem a aumentar de acordo com a esfera de proteção.

Assim, ainda que a fiscalização para bens considerados patrimônios nacionais seja mais rígida e trate a arquitetura integralmente, as possibilidades de recursos financeiros a serem aplicados diretamente nessa arquitetura são ampliados.

Segundo Rizzo (1997 p. 411), a postura adotada pelo regulador afeta a regulação de custos que impõe à sociedade. Considerando-se que qualquer subsídio federal voltado para a arquitetura histórica é um recurso financeiro público, cabe questionar de que forma a sociedade está disposta a fazer esse investimento.

Aqui nos deparamos com a questão do reconhecimento coletivo acerca de sua memória construída e até que ponto a mesma tem por parte da sociedade o mesmo reconhecimento cultural e simbólico que tem para os agentes públicos reguladores.

A falta de informação sobre questões básicas acerca do que é patrimônio histórico, para que é relevante e porque razão deve ser perpetuado parece bastante clara para os responsáveis por sua definição, porém essa clareza inexistente para os maiores interessados na questão, a sociedade.

Assim, orientar sobre as questões acerca do tema deveria ser tão importante quanto a proteção em si, pois a forma como a arquitetura histórica é vista e reconhecida pela coletividade dependerá do quanto a mesma está instruída sobre as questões pertinentes à proteção e valorização da arquitetura histórica.

Por esta razão, a fiscalização e a permissibilidade da sociedade na intervenção de imóveis históricos deveria ser um ponto importante a ser considerado em termos de políticas públicas de proteção.

A gestão do patrimônio cultural material é responsabilidade tanto de seu proprietário privado quanto do poder público, porém, na prática, apenas o primeiro arca com as consequências diretas dessa proteção e, sem uma orientação sobre as possibilidades de bônus que a proteção representa, apenas o ônus fica aparente e quem perde é a sociedade.

Conforme coloca Throsby (1999, p.9):

Negligenciar o capital cultural, permitindo que o patrimônio se deteriore, sustentar os valores culturais que proporcionam às pessoas um senso de identidade, e por não empreender o investimento necessário para manter e aumentar nosso estoque de capital de bens culturais intangíveis, também causará a quebra de sistemas culturais com a consequente perda de bem-estar e produção econômica. (apud Daziel et al, 2009, p. 18 – tradução nossa)³³

Mais uma vez é levantada a questão da relevância do reconhecimento do patrimônio histórico enquanto capital cultural, bem como a importância de investimentos no mesmo para possibilitar sua sustentabilidade.

Para Throsby (1995, 9. 203) existe uma dimensão econômica para as decisões da sociedade no que tange ao capital em sua forma intelectual tanto quanto em sua forma física. Desse modo, para que o desenvolvimento possa ser culturalmente sustentável, a sociedade, enquanto guardiã do capital cultural herdado e que será transmitido a gerações futuras, terá que reconhecer sua responsabilidade

³³ Neglect of cultural capital by allowing heritage to deteriorate, by failing to sustain the cultural values that provide people with a sense of identity, and by not undertaking the investment needed to maintain and increase our stock of intangible cultural capital, will likewise cause cultural systems to break down, with consequent loss of welfare and economic output.

para com essas gerações, que não é menos exigente quanto a sua responsabilidade em relação ao ambiente físico e biológico.

Logo, a responsabilidade pela sustentabilidade da arquitetura histórica é coletiva, sendo necessário que as gerações atuais reconheçam sua responsabilidade na perpetuação da memória para gerações futuras pois, existe uma dimensão econômica para as decisões da sociedade no que tange ao capital em sua forma intelectual tanto quanto em sua forma física (Throsby, 1995, p. 203).

De acordo com essa perspectiva e no contexto de desenvolvimento culturalmente sustentável, onde é reconhecida a interdependência entre sistemas culturais e econômicos, é necessária a aceitação da visão de que a manutenção de processos culturais, assim como os processos biológicos, é vital para o desenvolvimento contínuo da humanidade. (Throsby 1995 p. 205)

O desenvolvimento culturalmente sustentável da arquitetura histórica prescinde do reconhecimento dos valores culturais atribuídos à mesma e do reconhecimento dessa arquitetura enquanto capital cultural; e, ainda, é necessário entender que as decisões tomadas acerca dessa arquitetura refletem diretamente na interpretação de sua relevância para a sociedade, bem como nos valores culturais, sociais e econômicos a ela atribuídos.

A partir dessa ótica, no próximo capítulo, trazemos à luz estudo de caso de edifício residencial multifamiliar em Florianópolis, denominado Edifício Normandie, cuja proteção trouxe à tona os diversos conflitos até aqui expostos.

Como veremos adiante, o edifício foi tombado a partir da solicitação de um alvará de demolição junto à prefeitura, em função de laudo técnico de engenharia que condenava o imóvel. Sua proteção foi consequência do reconhecimento da relevância do imóvel por parte de especialistas não apenas da Prefeitura, mas também de entidades estaduais, municipais e universidade.

Ocorre que o tombamento do imóvel, nas circunstâncias em que aconteceu, acabou por colocar os moradores do edifício em uma situação de risco, em meio a um processo administrativo confuso e sem qualquer orientação sobre possibilidades e procedimentos.

Assim, para verificar as possibilidades de sustentabilidade para o Edifício Normandie, sob a perspectiva de capital cultural e, conseqüentemente tratando-o como ativo financeiro, se busca no próximo capítulo, entender melhor o impacto

financeiro do tombamento do Normandie e as possibilidades de incentivo que se abrem a partir do mesmo, baseadas em cálculos realizados com fundamento na documentação existente.

Capítulo III – IMPACTO DO TOMBAMENTO E GESTÃO DO EDIFÍCIO NORMANDIE

Este capítulo pretende trazer à luz as questões anteriormente apresentadas, através do estudo de caso de edifício multifamiliar tombado pelo município no bairro de Coqueiros em Florianópolis.

Para tanto, é apresentada metodologia de cálculo adequada à situação em questão, buscando, através das perspectivas pública e privada e com a aplicação das especificações urbanas para o edifício definidas no plano diretor e no decreto de tombamento, verificar o impacto econômico da proteção no imóvel histórico e as possibilidades de gestão que se abrem, com base nos cálculos e pesquisas desenvolvidas.

3.1 - Edifício Normandie

Exemplar da arquitetura modernista de Florianópolis, o Edifício Normandie foi projetado pelo arquiteto gaúcho Roberto Félix Veronese para abrigar o Coqueiros Cassino Hotel, inaugurado em 1960.

A construção de um empreendimento na região continental, que abrigaria um cassino e um hotel de frente para o mar, vinha ao encontro da política de expansão da malha urbana para a região, à época muito procurada por turistas em função da balneabilidade e belas praias que apresentava.

Conforme explicitado na moção de apoio ao tombamento pelo SAERGS - Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul - o edifício é ícone de um momento de expansão da cidade para o continente, guardando uma relação muito forte com a paisagem urbana e marítima, possuindo características arquitetônicas de edificação moderna da vanguarda sulista.

O projeto do hotel previa um luxuoso bar e restaurante, boate, piscina, salão de festas, salão de jogos, playground e serviço próprio de condução, sendo que a

administração do empreendimento ficaria sob responsabilidade da Companhia Osvaldo Machado de Hotéis.

Figura 1 – Propaganda do empreendimento, publicada no jornal A Gazeta, de março de 1959.



Fonte: IPHAN.

Apesar da abrangência do empreendimento proposto, o edifício foi inaugurado em 1960 apenas com o bloco principal de quatro pavimentos voltado para o mar e ocupando toda a largura do terreno, sendo que metade da parte térrea do empreendimento possui vão livre com pilotis – característico da arquitetura modernista -, o que possibilita o acesso livre aos fundos do terreno e também a integração das demais áreas que seriam ali construídas com a via principal de acesso ao mar.

Figura 2 – Edifício Nornandie, vista frontal.



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a

No levantamento histórico realizado não fica clara a razão pela qual o empreendimento não teve continuidade e em que momento o mesmo deixa seu caráter de hotel de lado. Sabe-se que o edifício foi inaugurado já com a configuração residencial, onde os apartamentos de hotel (quarto e banheiro) foram adaptados para a configuração interna que até hoje permanece, apartamentos com sala e cozinha conjugadas, um dormitório e banheiro.

O edifício possui 24 apartamentos e 22 vagas de garagem. No pavimento térreo estão localizadas as garagens, um apartamento e um ponto comercial apto à locação (não foi possível determinar o uso original desse espaço). O primeiro pavimento abriga salão de festas, dois apartamentos, lavanderia (interditada) e varal de roupas. O terceiro pavimento abriga nove apartamentos e o quarto pavimento mais doze apartamentos.

Figura 3 – Vista da área frontal externa.



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a

Figura 4 – Vista da fachada de fundos.



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a

Figura 5 – Vista interna da área comum do primeiro pavimento.



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a

Figura 6 – Fachada posterior, vista a partir dos fundos do terreno.



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a

O edifício apresenta uma área total construída de 1.212,93m² e o terreno uma área total de 3.098,64m². Como a implantação do edifício abrange o lote em toda sua extensão de largura, estando a edificação recuada da rua na parte frontal do terreno, toda a parte de fundos do lote é de área livre, tendo sido construída na lateral esquerda aos fundos, garagem com estrutura em madeira e cobertura em Eternit e, à direita, lavanderia coletiva para os moradores.

Quadro 1 - Síntese da configuração do edifício Normandie.

Edifício Normandie – configuração/características
4 pavimentos - térreo + 3
Número de apartamentos: 24
Número de vagas garagens: 22
Térreo - garagens, um apartamento e uma loja (desativados)
Pavimento 1 - salão de festas, apartamentos 1 e 24, lavanderia, varal de roupas
Pavimento 2 - 9 apartamentos (02 -10)
Pavimento 3 - 12 apartamentos (12 - 23)
Apartamentos 1 dormitório
Apartamentos 2 dormitórios - aptos 07 e 12
Áreas externas: garagens, lavanderia, jardins, pátio fundos, depósito de contenedores de lixo, reservatório superior.

Fonte: MOLIM, Heloisa H. Dal. Síntese do Laudo Técnico para o Condomínio residencial Normandie, 2009.

Apesar de recomendar a demolição do edifício, o laudo apresenta um custo de execução dos reparos orçado à época em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), não tendo sido considerado nesse valor, o reforço estrutural das fundações.

O edifício Normadie estava então em uma situação delicada, pois apresentava situação de risco aos seus moradores. Em função desse fato, foi solicitado junto à prefeitura uma consulta de viabilidade para demolição do prédio.

De acordo com Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Edifício Normandie, realizada dois anos depois (vinte e cinco de julho de 2011), o custo total estimado para a reforma seria de R\$ 1.700.000,00 o que corresponderia a R\$ 700.000,00 por proprietário.

Com o laudo técnico em mãos, nova reunião de condomínio foi realizada e os proprietários presentes alegaram impossibilidade financeira para execução das obras necessárias. Na ocasião também foi apresentada a demanda legal, por parte da Procuradoria do município, da necessidade de aprovação de 2/3 das unidades instaladas para que fosse possível proceder com a solicitação do alvará de demolição, cujo processo de viabilidade já estava em andamento.

Na mesma reunião foi apresentada ainda, por um integrante da comissão de obras do condomínio, a proposta feita por uma construtora para a aquisição do imóvel e permuta por área construída, ou seja, cada proprietário teria direito à sua fração ideal do terreno permutada por área construída no próprio local.

Aberta a votação pela continuidade do processo de demolição, o resultado foi de 19 votos a favor, 1 voto contra e 4 ausentes, sendo aprovada então a continuidade da solicitação de viabilidade de demolição do edifício.

No que diz respeito à prefeitura, uma vez solicitada a viabilidade de demolição do edifício, a mesma foi encaminhada para parecer técnico do SEPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico Artístico e Natural - órgão municipal responsável pelo patrimônio histórico em Florianópolis, por se tratar de edifício com mais de cinquenta anos, sendo essa uma prática prevista em lei nos processos internos da prefeitura para edificações com esse tempo de existência.

Figura 8 – Vista da área de pilotis com acesso aos fundos do terreno, a partir da entrada do edifício. Foto do período do tombamento, patologias de pilares e laje do 1º pavimento são aparentes.



Fonte: SEPHAN/IPUF.

Dois anos se passaram e, em janeiro de 2011 foi emitido pelo SEPHAN um Parecer Técnico de Valor Patrimonial para o edifício. O referido parecer apresentava critérios artísticos, urbanos e históricos para demonstrar os valores culturais do edifício Normandie e, ainda, critérios especiais como raridade regional da obra, acessibilidade e potencial de revitalização. Dentro dos critérios especiais, o potencial de revitalização indicava a seguinte possibilidade: poderia ser construído na parte remanescente do terreno, admitia-se utilizar os pilotis como passagem e interligação para a área posterior da edificação. (Anexo 01 – Decreto de Tombamento)

Em fevereiro do mesmo ano, o IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, também emitiu parecer acerca do edifício e seu estado de conservação. As considerações do Instituto Nacional complementavam aquelas já levantadas pelo SEPHAN, no que respeitava aos aspectos culturais e históricos e indicava, como solução, a utilização da área remanescente aos fundos do terreno:

Dada a importância cultural que possui, a impossibilidade dos proprietários procederem aos reparos necessários e o valor econômico do terreno, consideramos que a solução mais viável será **a viabilidade de construção nos fundos do terreno de edificações de até quatro pavimentos, sendo que a própria empresa construtora deve recuperar o Edifício Normandie, conservando as áreas comuns (saguão, escadas, etc) uma unidade de apartamento original como testemunho**, podendo transformar o restante em apartamentos maiores ou lofts. A fachada e volumetria não devem ser modificadas, sendo aceitas apenas modificações internas.

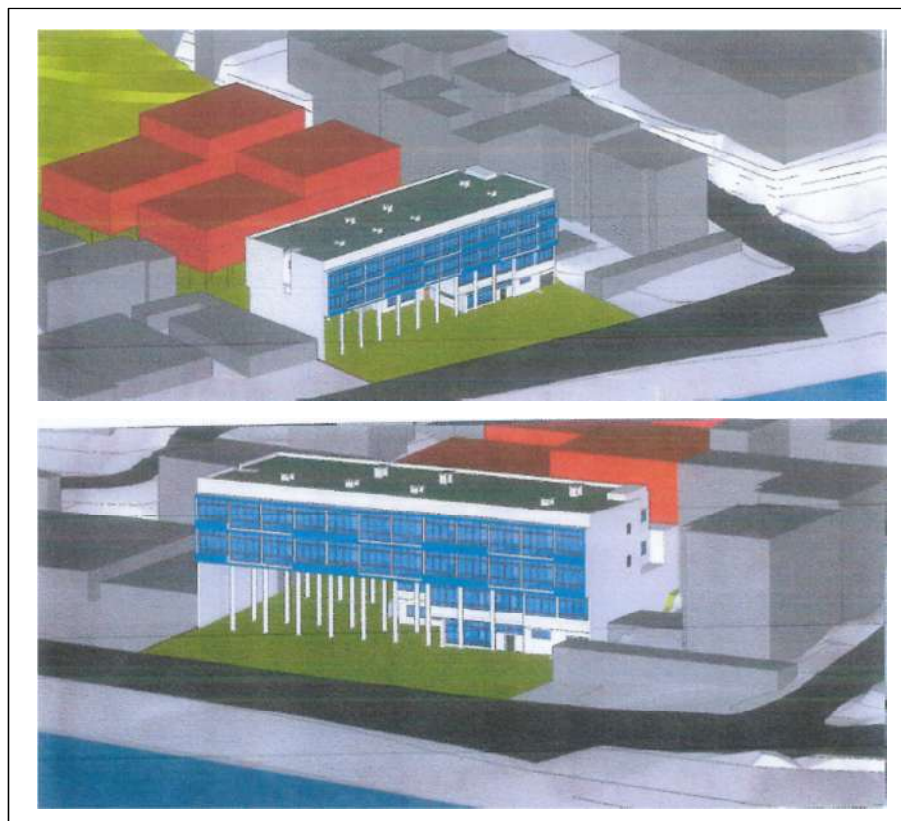
Essa solução que liberava os fundos do terreno para construção de novo empreendimento já havia sido levantada anteriormente quando da reunião realizada entre SEPHAN, Fundação Catarinense de Cultura – FCC, Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF e Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, e também já havia sido considerada no Parecer Técnico de Valor Patrimonial.

Como é possível perceber, a proteção legal do edifício Normandie foi resultado de uma análise técnica envolvendo diversas entidades, bem como moções de apoio ao tombamento por parte do SAERGS e UFSC.

Dessa forma, no dia dezesseis de dezembro de 2011 foi publicado no Diário Oficial do Município o Decreto nº 9528 de 14 de dezembro de 2011 que determinava o tombamento do Edifício Normandie:

Art. 2º O tombamento abrange a edificação e parte do terreno frontal até o limite de 10,00m a partir da fachada posterior, assinalado em planta anexa. Parágrafo único. A partir do limite de tombamento representado pela área do terreno remanescente serão utilizados os parâmetros de ocupação da legislação vigente.

Figuras 9 e 10 – Maquete eletrônica com simulação da ocupação da área remanescente do terreno, conforme determinado no processo de tombamento.



Fonte: SEPHAN/IPUF.

Assim, o decreto de tombamento reconhece o valor cultural do Normandie e libera a construção nos fundos do lote, a partir de 10m da fachada posterior do edifício. Da mesma forma, o Decreto classifica e determina o grau de proteção da edificação histórica:

Art. 3º A edificação fica classificada como P2, sendo que no interior deverão ser mantidas as áreas comuns, a escada helicoidal e uma unidade residencial original. Parágrafo único. A classificação como P2 disposta no caput deste artigo tem como definição os imóveis que fazem parte da imagem urbana da cidade e que não podem ser demolidos, devendo ser preservada sua volumetria externa, ou seja, fachadas e cobertura. São admitidas reformas internas, desde que não interfiram com o exterior da edificação.

O próprio Decreto de Tombamento já demonstrava a preocupação do SEPHAN acerca da sustentabilidade do imóvel a partir de sua proteção. Isso fica claro na classificação do imóvel como P2 (preservação das fachadas), incluindo na proteção apenas elementos importantes para a não descaracterização do imóvel (escada helicoidal, áreas comuns) e uma unidade residencial – esta última seria aquela que deixa para a posteridade a “marca” do tempo e configuração original dos apartamentos.

No que diz respeito ao aproveitamento das áreas remanescentes, a liberação de construção de edificação aos fundos do terreno parece demonstrar a percepção, por parte do poder público, da necessidade de expressar algum tipo de atratividade para o mercado imobiliário, bem como da ciência do volume de custos e trabalhos envolvidos na recuperação do edifício e viabilidade de sua perpetuação no tempo.

Esses pontos ficam ainda mais claros quando analisamos o parecer técnico de tombamento, justificativas e planta que integram o Decreto conforme síntese abaixo, contendo os pontos relevantes para a presente análise:

Tabela 4 - Tabela Síntese do parecer técnico do processo de tombamento, apresentando os argumentos e justificativas para a proteção do edifício.

SÍNTESE DA JUSTIFICATIVA DE TOMBAMENTO	
Quanto às características arquitetônicas	<u>Tipologia arquitetônica modernista</u> , sendo o Brasil referência mundial nessa corrente estilística. Apresenta quatro dos principais pilares sistematizados por Le Corbusier: pilotis, fachada livre, janelas em fita, planta livre.
Quanto à raridade	<u>Único exemplar de caráter multifamiliar nessa tipologia situada na área continental</u> de Florianópolis, sendo que sua representatividade transcende a esfera municipal.

Quanto aos critérios urbanos	Apresenta <u>volumetria diferenciada</u> , destacando-se na paisagem urbana e estabelecendo uma estreita relação com o mar.
Quanto aos aspectos históricos	Inaugurado em 1960, o edifício foi <u>decorrente da expansão urbana de Florianópolis</u> e da busca de balneabilidade das praias continentais.
Quanto à autoria do projeto	<u>Foi elaborado pelo renomado arquiteto</u> Roberto Félix Veronese (RS), integrante da vanguarda sulista da arquitetura modernista
Quanto ao sistema construtivo	Utiliza <u>novas tecnologias</u> , como o uso do concreto armado para estruturas independentes.
Esta ação reforçará a identidade do bairro	Trata-se de um <u>marco arquitetônico e ponto referencial do bairro</u> e da sua paisagem
Vantagens da preservação para os proprietários	Possibilidade de construção na área posterior do terreno, com implantação de dois blocos de quatro pavimentos e a possibilidade de utilização do mecanismo urbanístico da transferência de índice na faixa do lote tombado, que poderá ser negociado com empreendimentos de outras localidades do município, conforme legislação vigente.
JUSTIFICATIVA HISTÓRICA	
<u>Exemplar modernista</u> , construído na década de 1960	
<u>Construção coincide com o vetor de expansão urbana da cidade</u> que, no período, atravessava a Ponte Hercílio Luz e buscava a balneabilidade das praias de Coqueiros.	
Lançamento em 1959, realizado na sede do Consórcio de Desenvolvimento Econômico S.A. e a Companhia Oswaldo Machado de Hotéis - contemplava a construção do Coqueiros Cassino Hotel.	
O edifício, segundo matéria jornalística à época, viria a embelezar a "Copacabana" de Florianópolis.	
JUSTIFICATIVAS URBANA E ARQUITETÔNICA	
Edifício <u>construído dentro dos preceitos do estilo modernista</u> , de predominância horizontal e edificação principal voltada para a orla de Coqueiros.	
<u>Destaque na paisagem do lugar</u> , diferenciando-se das demais edificações e marcando a cidade marinha a presença de uma nova e exuberante arquitetura brasileira, a moderna.	
Valor artístico	Tipologia arquitetônica modernista
	Único exemplar modernista localizado na região continental de Florianópolis
Valor como integrante da obra de um artista	Roberto Félix Veronese - arquiteto é Importante referência no cenário cultural moderno do sul brasileiro
Grau de originalidade da obra	Projeto original não foi integralmente executado
	Foi construído apenas o edifício principal, sem os módulos frontal e de fundos previstos, garantindo sua volumetria e os pavimentos tipo, conforme original.
	Adoção de outra solução estética para o térreo e 1º pavimento
	Adaptação da divisão dos compartimentos internos dos apartamentos, originalmente quarto de hotel e agregados dois a dois para se transformar em apartamento de tamanho reduzido.

Fonte: Desenvolvida pela autora.

Uma análise pormenorizada da justificativa do tombamento demonstra a preocupação em preservar o edifício em função de valores como características

arquitetônicas, urbanas, raridade e sistema construtivo. Os valores culturais expostos na justificativa histórica vêm reafirmar aqueles já explicitados no parecer. O mesmo acontece com a justificativa urbana e arquitetônica que, a partir do que já havia sido exposto, designa e explicita os valores artísticos, valor como integrante da obra de um artista e grau de originalidade de obra.

No que diz respeito a este último, percebe-se certa incoerência, pois apesar de exaustiva defesa acerca da relevância do edifício e valores culturais envolvidos, este item não deixa claro o nível de originalidade e tampouco os valores envolvidos nesse quesito.

De qualquer forma, uma das principais questões a serem levantadas acerca do Parecer de Tombamento do edifício refere-se ao fato de que, aparentemente, toda a proteção foi realizada já se considerando a possibilidade de exploração econômica da área de terreno remanescente aos fundos do edifício.

Isso fica claro ao lermos a Ata 001/2011 da COTESPHAN – Comissão Técnica do SEPHAN, quando trata do tombamento do edifício Normandie:

Baseado no estudo preliminar de fevereiro foi apresentado a proposta do tombamento do Edifício e viabilidade de construção na área remanescente do terreno, a partir de 10 metros da fachada de fundos do edifício. A proteção do edifício prevê a preservação do exterior da edificação, das áreas comuns, de uma unidade residencial como registro do partido interno e da escada central como bem integrado. Na área remanescente foi realizada uma simulação volumétrica com dois blocos, distantes entre si em 06 metros, afastamento lateral mínimo de ambos os lados do terreno de três metros; com volumetria máxima de quatro pavimentos, sendo o primeiro composto de pilotis e o último com ático, conforme legislação vigente. Além de construir na área posterior e remanescente do terreno utilizando todos os limites de ocupação, o tombamento do imóvel garante a possibilidade de utilização do mecanismo urbanístico de transferência de índice na faixa frontal, a ser tombada, que poderá ser negociado com empreendimentos de outras localidades no município, conforme legislação vigente.

Esse entendimento por parte do poder público acerca das possibilidades de sustentabilidade do edifício após a proteção, bem como sua ciência acerca das dificuldades e impactos que seriam gerados aos proprietários e moradores do condomínio fica claro em vários pontos durante as reuniões realizadas entre entidades diversas e que originaram o processo de tombamento e descritas em documentos integrantes do mesmo.

Um exemplo é a síntese da justificativa de tombamento que apresenta como vantagens da preservação do imóvel para os proprietários, a possibilidade de

construção na área posterior do terreno. A relevância desse ponto foi tamanha que o mesmo foi explicitado no próprio Decreto de Tombamento em seu Artigo 2º.

Essa preocupação com a sustentabilidade do edifício demonstra haver entendimento por parte do Poder Público, acerca das consequências e impactos decorrentes da proteção do Normandie, bem como as dificuldades representadas pela gestão de um condomínio de valores históricos.

Uma das razões para isso, confirmada a partir de entrevista com os profissionais envolvidos no tombamento à época, é o fato de o edifício, estar em estado avançado de degradação de seus materiais e estruturas tendo como consequência valores altos para os reparos necessários. Da mesma forma, o fato de – conforme Ata da Reunião de condomínio – já existirem incorporadoras interessadas na aquisição e demolição do edifício para construção de novo empreendimento.

Nesse sentido, outro ponto levantado como favorável a esse posicionamento foi o fato de que em Florianópolis – segundo um dos responsáveis pelo tombamento do edifício -, uma das maiores características da especulação imobiliária está em condicionar a preservação à construção e aproveitamento do lote.

No caso do Normandie esse aspecto se fortalece ainda mais, pois o bairro de Coqueiros e, principalmente, a Rua Desembargador Pedro Silva onde está localizado o edifício, sofreu grande valorização imobiliária nos últimos anos em decorrência de ser esta a principal via de ligação entre os bairros de Coqueiros, Itaguaçu e Abraão e onde estão instalados diversos restaurantes e bares, tendo a rua recebido a denominação de Via Gastronômica de Coqueiros.

Nesse contexto, temos um edifício histórico protegido localizado em uma via de alto valor e especulação imobiliária em função da estrutura urbana de entorno com restaurantes, supermercados e serviços diversos em via pública com infraestrutura física satisfatória e fácil acesso a transporte público urbano.

Dessa forma, fica mais fácil entender a perspectiva pública no tombamento, que buscava manter certa atratividade imobiliária ao Normandie, possibilitando que potenciais investidores se sentissem motivados a restaurar o edifício e explorar economicamente a área de fundos do lote para novo empreendimento.

3.1.1 Perspectivas pública e privada

Apesar do Laudo de Engenharia que condenava o edifício Normandie, o imóvel foi tombado em função do entendimento, por parte das instituições públicas – de que apesar do estado de conservação, o edifício era passível de restauração.

Não havia ocorrido qualquer teste de comprovação do comprometimento das estruturas. Que tipo de metodologia, análise foi feita para comprovar a condenação, havia questionamentos acerca do laudo de condenação. Muito comum receber, quando existe conflito no interesse de demolição e venda de imóveis culturais tombados ou não. A percepção é de que há certa facilidade em condenarem edifícios sem familiaridade com o campo patrimonial. (Relato de técnico do IPHAN acerca do laudo de condenação do edifício).

No ano de 2012 a Defesa Civil do município solicita à Secretaria do Meio Ambiente parecer acerca do estado de conservação do imóvel concluindo que, apesar da inércia por parte do condomínio em tomar medidas para minimizar o agravamento dos danos anteriormente diagnosticados, o edifício não apresentava risco iminente de caráter público ou coletivo. Salienta que as edículas destinadas à garagem não deviam ser utilizadas e que o estado de conservação em que o edifício se encontrava era decorrente de abandono, falta de manutenção e de ações de caráter preventivo.

Um ano depois, em 2013, o IPHAN realizou vistoria no imóvel por solicitação do IPUF, recomendando a investigação e levantamento cadastral da estrutura do edifício, pesquisa e levantamento cadastral sobre as instalações de esgoto e águas pluviais, elaboração de projeto de restauro e contratação de engenheiro especialista em estruturas de concreto armado para apresentar soluções e acompanhar possíveis procedimentos de recuperação estrutural.

Apesar das recomendações e pareceres técnicos emitidos, as intervenções, projetos e obras necessárias não foram realizados. Os moradores do edifício alegam os custos elevados e a falta de recursos para essas iniciativas. Principalmente por terem buscado atuar pontualmente naqueles pontos onde estava clara a necessidade como ferragens dos pilotis expostas e problemas de reboco consequentes das patologias existentes.

Em conversa com proprietários de apartamentos no edifício fica clara a preocupação dos mesmos com a situação estrutural do Normandie, pois segundo

eles, as patologias seguem progredindo e, aparentemente, o prédio está se movimentando, pois são percebidas alterações nas alturas das portas, rebaixamento de alguns pisos e janelas que não funcionam a contento em função da referida movimentação. Aparentemente a estrutura do edifício apresenta torção e pouca resistência ao tráfego intenso existente na via principal.

Ocorre que os problemas referentes ao Normandie não se limitam às questões estruturais e arquitetônicas. Após o tombamento foi diagnosticado que a implantação e maquete eletrônica - que demonstram o volume passível de construção nos fundos do lote possibilitadas pelo tombamento, consideraram uma área para o lote diferente da real. Ainda, a proposta do tombamento tratava o lote como sendo plano, o que não é a realidade do terreno. Outro ponto que deve ser levantado, diz respeito ao novo Plano Diretor de Florianópolis, vigente a partir de 2014 e que altera os aspectos condicionantes para a construção no terreno. Ao comparar os limites anteriores e atuais, é possível perceber que as alterações dos limites de ocupação no plano diretor ocorreram, principalmente, no que diz respeito ao número máximo de pavimentos e ao coeficiente de aproveitamento, conforme vemos abaixo:

Tabela 5 - Limites de ocupação para o edifício Normandie à época do tombamento, conforme Lei 3293 de 1989.

LIMITES DE OCUPAÇÃO - LEI 3293 / 1989		
	ATR - 5	ARE - 6
Taxas Máximas de Ocupação	50%	(G)
Coeficiente de Aproveitamento	1	1,3
Alturas Máximas, fachadas e cobertura	11/15	15/20
Número máximo de pavimentos	04 A 06	2

ATR - 5 - Área Turístico Residencial

ARE - 6 - Área Residencial Exclusiva

Fonte: desenvolvida pelo autor, com base no plano diretor de Florianópolis, Lei 0482 de 2014.

Tabela 6 - Limites atuais de ocupação para o edifício Normandie, conforme Lei 0482 de 2014.

LIMITES DE OCUPAÇÃO - LEI 00482 / 2014		
	AMC 3.5	ARP 4.5
Taxas Máximas de Ocupação	50%	50%
Coeficiente de Aproveitamento	2,5	2
Alturas Máximas, fachadas e cobertura	11/15	15/20
Número máximo de pavimentos	3	4

AMC 3.5 – Área Mista Central

ARP 4.5 – Área Residencial Predominante

Fonte: desenvolvida pelo autor, com base no plano diretor de Florianópolis, Lei 0482 de 2014.

Segundo o SEPHAN, para a maquete eletrônica de aproveitamento do terreno proposta no tombamento, foram utilizados os dados disponíveis no cadastro da Prefeitura. No entanto, após o tombamento foi comprovado que a área do lote é inferior àquela registrada na Prefeitura e utilizada como base para proteção do imóvel.

Durante a pesquisa foi constatado que realmente existem áreas distintas para o terreno. O registro de imóveis apresenta uma área total de 3098,64m², no Sephan existe levantamento topográfico apresentando área 4.100,00 m² (esse topográfico também é referido no parecer da engenheira civil que condenou o edifício, sendo apenas citado, porém não considerado) e, ainda, lote com área aproximada de 3.964,30 m² existente no geoprocessamento da prefeitura e, possivelmente, aquele utilizado pelo SEPHAN para a proposta de tombamento.

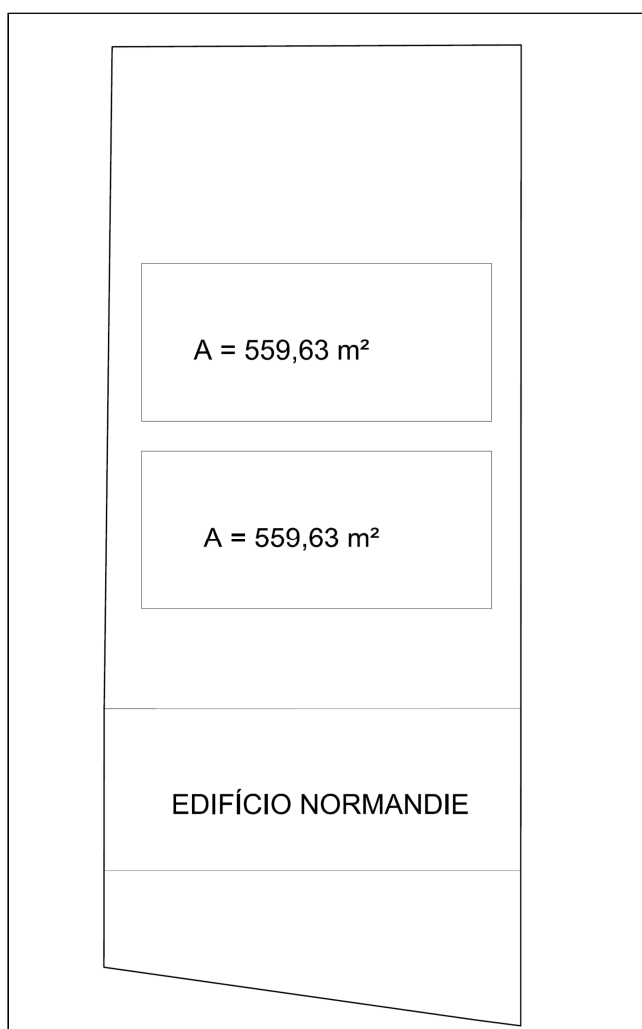


Figura 11 – Planta do lote conforme proposta do SEPHAN/IPUF, considerando uma área total de 3.964m² e os dois blocos liberados para construção com uma área total por pavimento de 559,63m², distantes 10 metros do edifício Normandie, e 06 metros de afastamento entre si. Considerado afastamento lateral mínimo de ambos os lados - 3 metros – conforme legislação vigente.

Fonte: desenvolvida pela autora

Outra questão levantada diz respeito ao fato de que, segundo os moradores, após o tombamento não houve mais interesse de investidores, ainda que os mesmos tenham sido contatados. Isso porque uma das condições para a construção nos fundos do lote é de que o investidor a explorar comercialmente a área, deverá também restaurar o prédio tombado.

Alguns moradores não concordam com a possibilidade de uma construção vertical a dez metros da fachada de fundos do Normandie. Segundo eles, essa ação interferirá diretamente na privacidade dos moradores cujos apartamentos são de fundos e que seriam os mais afetados.

Esse acaba por se caracterizar como o maior impasse existente pois, o tombamento buscou considerar a sustentabilidade do edifício a partir da liberação para construção nos fundos do lote, indo ao encontro com possibilidades de investimentos já existentes. No entanto, a permanência da arquitetura histórica com aproveitamento imobiliário nos fundos, com vistas à exploração econômica do terreno e condição de restauração do Normandie não é, aparentemente, uma possibilidade economicamente viável para os investidores.

Nos documentos pesquisados e também em conversa com proprietários foi constatada iniciativa nesse sentido por parte da Secretaria de Urbanismo Municipal em 2014, a partir do envolvimento direto do então Secretário. O mesmo, por estar sensibilizado com questões pertinentes ao patrimônio cultural se prontificou a intermediar conversa com o SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil. Para tanto foram, através do Sinduscon, convidadas empresas para uma reunião na Secretaria com vistas a apresentar as possibilidades para o Normandie. Segundo os proprietários, somente uma empresa convidada apareceu, tendo alegado que não havia interesse na proposta por não ser a mesma economicamente viável.

Deste momento em diante, nenhuma outra tentativa visando a implementação da ação proposta no tombamento ocorreu. Segundo os proprietários, todos tem ciência das necessidades do edifício e tem sido bastante difícil habitar um prédio já condenado e com demandas financeiras muito acima da capacidade econômica dos moradores.

Para os moradores entrevistados há diversos impasses entre os condôminos sobre os procedimentos a serem atualmente assumidos. Além dos altos custos envolvidos e da dificuldade de encontrar potenciais investidores (não estão aptos a

fazer esse trabalho e não encontram profissionais interessados), soma-se o fato de que os moradores de apartamentos de fundos não têm interesse em uma construção afastada apenas 10m do Normandie, pois isso interferirá fortemente em sua privacidade. Outro ponto refere-se ao fato de não estarem ainda de acordo com o tombamento e o processo administrativo que deu origem ao mesmo, estando uma parte dos moradores ainda com a intenção de buscar meios legais com vistas ao cancelamento da proteção. Ainda, alegam que no caso de construção nos fundos do lote, a gestão do imóvel ficará comprometida, não sendo justo um edifício novo nos fundos do lote para liberação de utilização de terceiros, sendo que eles perderiam em valor econômico, pois teriam que dividir as cotas de uso do lote com os novos proprietários que viriam.

Para os moradores, uma saída levantada seria a construção de um novo edifício residencial nos fundos do lote, para o qual os condôminos se mudariam, sendo que o edifício Normandie após restaurado, seria utilizado como edifício comercial, sendo que os valores ali gerados poderiam ser utilizados para a manutenção e conservação permanentes do prédio tombado.

A conservação do edifício envolve custos altos, isso fica claro ao se observar a taxa de condomínio, que é de aproximadamente R\$ 650,00. Esse valor é alto em comparação com outros edifícios residenciais no entorno com o mesmo valor condominial e que apresentam apartamentos de dois quartos e possuem áreas comuns utilizáveis como *play-ground* e salão de festas.

Assim, a situação atual do edifício Normandie é de um edifício residencial de apartamentos, tombado como patrimônio cultural e com patologias estruturais sérias, cuja solução prescinde de investimentos altos aos quais os moradores não tem capacidade financeira de atender. Atualmente, a luta dos proprietários tem sido buscar recursos para a execução de projeto preventivo de incêndio e das obras mínimas exigidas pelos bombeiros para a não interdição do prédio por essa razão.

No que diz respeito ao poder público, o mesmo foi informado sobre a diferença de áreas existente, e do fato de que a proposta original para a sustentabilidade do edifício não seria aplicável do modo como foi concebida.

Nesse sentido, o SEPHAN admite que há a possibilidade de erro nas áreas, o que não inviabilizaria a ideia original, tendo a mesma que ser adaptada para a nova realidade. No entanto, admitem a incapacidade técnica, por parte da prefeitura, em auxiliar na questão da sustentabilidade a partir da participação de investidores.

O que nós temos trabalhado é na perspectiva de concretizar aquilo que está sugerido no tombamento. Investidor privado que assuma por um lado as despesas de recuperar o edifício e por outro lado se beneficiar de uma parte do terreno que fica para trás, considerando os impasses que tu colocasses (referente à incompatibilidade das áreas do lote). (Relato de técnico do SEPHAN sobre a posição da prefeitura)

Para os moradores, o processo de tombamento ocorreu à revelia dos mesmos. Isso porque há falhas na tramitação administrativa do processo de tombamento (notificações fora do prazo, tombamento compulsório, dentre outras) que não foram trazidas à tona por não estarem dentro do escopo da presente pesquisa e também em função de que, independente das falhas no processo administrativo, o edifício Normandie é considerado legalmente tombado desde o ano de 2011.

Assim, para o poder público a solução para o edifício está dada a partir da proposta no Decreto de Tombamento, ainda que admita a dificuldade na implementação da mesma.

No que diz respeito aos proprietários, os mesmos não tem interesse na proposta apresentada pela Prefeitura, em função dos erros acerca das áreas e formato do lote, e também por já terem diagnosticado a falta de interesse por parte de investidores em explorar os fundos do lote e, em contrapartida, restaurar o prédio tombado.

Apesar do impasse, o SEPHAN deixa claro sua disponibilidade em flexibilizar ainda mais as possibilidades construtivas para o lote, alegando ainda outras possibilidades de incentivo previstas na Lei do Plano Diretor Municipal como isenção IPTU e transferência de potencial (índice) construtivo.

Para os proprietários, o tombamento serviu para colocá-los em uma situação delicada, habitando um prédio condenado, utilizando a lavanderia comum também condenada, em um edifício com graves patologias estruturais, instalações elétricas antigas e sem segurança preventiva contra incêndio. De acordo com os mesmos, os recursos já investidos no edifício para manter a habitabilidade mínima tem sido altos e estão longe de acabar, sendo que os mesmos tem total ciência da incapacidade financeira para execução dos projetos e obras necessárias, bem como desconhecimento absoluto acerca da busca de investidores ou soluções diversas àquela originalmente proposta.

Da parte dos proprietários, a única solução viável é o destombamento do edifício para que seja possível a venda do terreno em valores competitivos de mercado, possibilitando aos mesmos que o valor do imóvel seja negociado dentro do contexto inicialmente proposto - demolição – e que desencadeou o início do tombamento do Normandie.

3.2 – Plano Diretor e Incentivos

A Lei Complementar 482/2014 que institui o Plano Diretor de Florianópolis em sua Subseção 1 – Das áreas de Interesse Histórico-Cultural, em seu artigo 149 item II explicita a categoria de proteção P-2, a que o edifício Normandie está submetido, da seguinte forma:

II - P-2 - imóvel participe de conjunto arquitetônico, a ter seu exterior totalmente preservado, possibilitando remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados e sejam mantidos aqueles elementos internos de excepcional valor histórico e/ou arquitetônico (2014, P.51)

Ainda, a referida Lei em seu Artigo 150 determina que imóveis na categoria P-2 deverão manter sua autenticidade e integridade, obedecendo aos seguintes itens:

I – utilização de materiais e técnicas compatíveis com o sistema construtivo do edifício a ser preservado
II - manutenção das coberturas, elementos estruturais, aberturas, ornamentos e demais elementos originais;
III - manutenção de nomes, símbolos, entalhes, relevos, logotipos ou placas comemorativas ou de identificação incorporados à fachada ou gravados nas paredes integrantes do projeto original da edificação ou de suas denominações históricas;
IV - uso de cores tradicionais das edificações, conforme seu estilo arquitetônico;
V – impedimento de vedação de vãos ou criação de falsas aberturas;
VI - manutenção ou restauração das condições originais dos compartimentos, mesmo que contrariem as normas previstas no Código de Obras e Edificações vigente; e
VII - criação de condições de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando sua compatibilidade com as características físicas do bem protegido. (2014, p.51)

Como é possível perceber, existe coerência no determinado pela Lei e a proposta apresentada no Decreto de Tombamento do edifício.

A mesma Lei, também prevê incentivos em forma de índices urbanísticos a fim de incentivar o uso misto das Macro Áreas de usos urbanos, determinando o IPUF – Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis como responsável por essa liberação.

As possibilidades de incentivo estão explicitadas no artigo 183 do Plano Diretor da seguinte forma:

Art. 183 – São incentivos à preservação da paisagem e do patrimônio cultural a transferência do direito de construir, a redução do IPTU, aplicação do direito de superfície, a flexibilização quanto à ocupação e uso do solo, a flexibilização do Código de Obras e Edificações e a redução das taxas administrativas tributárias. (Grifo da autora)

Par. 1º entende-se por flexibilização da ocupação e uso do solo a interpretação, caso a caso pelo órgão competente, com base em lei específica, do regime urbanístico e do Código de Obras e Edificações, com a finalidade de viabilizar e estimular as atividades nos imóveis P1, P2 e P4.

Par. 2º Entende-se por redução do IPTU os benefícios definidos na legislação tributária municipal para os imóveis considerados P1, P2 e P4 desde que mantidos preservados, condição atestada por exposição de motivos do IPUF para as áreas incumbidas do lançamento e cobrança de tributos.

Par. 3º O Poder Público Municipal poderá incluir novos incentivos mediante lei específica. (2014, p.62)

Dos itens previstos como incentivo, nos aprofundaremos naquele referente à Transferência do Direito de Construir por ser aquele com maior potencial para resolver as questões pertinentes aos valores econômicos necessários à restauração do edifício antigo, bem como sua conservação.

De acordo com o artigo 260 do Plano Diretor de Florianópolis, a Transferência do Direito de Construir, refere-se à possibilidade dada ao proprietário de bens históricos, de exercer em outro local área equivalente ao direito de construir não exercido, como forma de indenização.

Para aplicação do incentivo para imóveis históricos (inciso IV), a Lei salienta em seu parágrafo segundo:

§2º Na hipótese do inciso IV, o imóvel protegido continuará no patrimônio de seu titular, que poderá transferir o potencial construtivo não utilizável, equivalente ao índice de aproveitamento máximo do imóvel subtraída a área construída existente ou aprovada, respeitadas as normas do art. 269 desta Lei Complementar, para outra gleba ou lote. (2014, p.84)

A previsão legal da Transferência do Direito de Construir determina que o órgão de Planejamento do município deverá emitir parecer técnico com os critérios

de restauração e conservação. No entanto, de acordo com técnicos do IPUF entrevistados, na prática isso não tem se aplicado.

Ocorre que o SEPHAN não possui profissionais qualificados para fazer essa análise, sendo que a mesma acaba sendo realizada pela Procuradoria Geral do Município. Dessa forma, a área municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico não toma conhecimento dos processos de solicitação de transferência de potencial construtivo, sendo informados somente após o processo concluído e em consequência da averbação dessa transferência como atendimento de determinação legal.

Essa falta de integração entre os próprios órgãos municipais gera ainda mais impasses quando se trata do patrimônio histórico. A gestão dos imóveis protegidos fica comprometida quando os principais conhecedores desses imóveis não participam do trabalho, pois não há planejamento na aplicação dos recursos transferidos e tampouco estratégias efetivas para garantir a conservação e restauração desses bens, pois os responsáveis pela fiscalização só tomam conhecimento dos potenciais transferidos e do destino dos valores negociados, após a finalização do processo.

Outro problema explicitado na Transferência do Direito de Construir por parte dos técnicos do SEPHAN entrevistados refere-se ao fato de que em momentos de crise financeira no país, há muita oferta desse tipo de incentivo, o que cria um estoque de direito de construir, reduzindo valores que estão sujeitos às leis do mercado. Em função disso, há uma fragilidade no direito de construir atualmente, sendo que o valor acaba sendo irrisório em função da situação de crise econômica em que o país se encontra atualmente.

Uma nova questão que interfere fortemente diz respeito à Outorga Onerosa do Direito de Construir, não prevista para bens históricos protegidos, porém bastante utilizada em outros imóveis na cidade, o que acarreta concorrência gerada pelo próprio município, pois tem preço baixo e potencial grande de utilização. Assim, o próprio município desvaloriza as possibilidades de transferência de potencial construtivo, pois a Outorga acaba por criar muito potencial construtivo transferível, abrindo ainda mais as opções para o mercado.

Apesar de previsto na legislação, as possibilidades de incentivo para proprietários de imóveis históricos são desconhecidas pelos mesmos. Essas possibilidades não são apresentadas quando da efetivação da proteção, sendo que

os proprietários de imóveis acabam sendo deixados à própria sorte para descobrir essas questões.

Assim, o que fica claro quando se fala dos incentivos previstos no Plano Diretor, é que há na própria prefeitura questões de comunicação e gestão internas que precisam ser reconhecidas e cuja dinâmica deve ser alterada sob pena de imóveis serem descaracterizados ou não restaurados por falta de fiscalização da área competente, apesar dos recursos liberados pelo próprio município.

Da mesma forma, a falta de orientação aos proprietários sobre as possibilidades de incentivo existentes e sua aplicabilidade, gera ainda mais atrito entre proprietários e fiscalização sendo que, em situações como a do edifício Normandie, o que poderia ser um auxílio e parte da solução, sequer entra na equação para a restauração e conservação do imóvel.

3.3 Metodologias e sua aplicação

Conforme já colocado, a NBR 14653 apresenta diversas possibilidades de metodologias aplicáveis ao cálculo para definição de valor imobiliário para patrimônio histórico, de acordo com a proposta de uso a ser implementada.

De acordo com Vernieres (2012 p. 34), numa abordagem econômica, o patrimônio urbano pode ser comparado ao capital, produtor de fluxos de serviços e fontes de valores.

Essa mudança de perspectiva sobre bens tombados, onde o mesmo passa a ser encarado com capital e ativo financeiro ainda encontra forte resistência por parte do poder público que, em alguns casos, encara essa possibilidade como a mercantilização do patrimônio.

No entanto, de acordo com Borger (2009, p. 30), um processo de valoração patrimonial implica em uma tomada de posição diante da herança recebida e sua relação com as novas manifestações e expressões culturais.

Isso significa que, independente do ponto de vista dos gestores públicos, as novas relações criadas a partir da proteção devem ser consideradas na tomada de decisão.

A questão permanece na dificuldade de quantificação dos valores simbólicos envolvidos nas análises econômicas. No entanto, deve ficar claro que existem duas

situações distintas a serem consideradas: cálculo para aplicação de multas por danos e cálculos para avaliação econômica de imóveis históricos.

No caso de multa por danos, os valores perdidos pela ação de descaracterização que devem ser explicitados em termos financeiros não são claros. Para a Prefeitura de Florianópolis, a Lei do Plano Diretor prevê em seu artigo 187, parágrafo único, a multa de 232 UFIR (Unidades Fiscais de Referência) por metro quadrado de piso e fachada adulterada, demolida ou construída.

No entanto, a aplicação da multa com base em valores fixos desconsidera o grau de descaracterização gerado por um dano, pois os valores simbólicos não são determinados por metragem quadrada sendo que, muitas vezes, a destruição de um bem integrado a um imóvel, que represente pequena abrangência em relação à área do edifício, pode ter profunda relevância simbólica na proteção do mesmo.

Os valores contábeis baseados no custo ou no mercado não são considerados *proxies*³⁵ adequados para o valor cultural. Medir o valor econômico não explica ou corresponde ao valor cultural. Um ativo patrimonial pode ter um valor cultural relativamente alto comparado ao seu valor econômico. Também é concebível que a observação de seu valor cultural (por exemplo, expondo o significado cultural de uma pintura) possa aumentar seu valor econômico. (Elwood & Greenwood 2016, p. 9)

Mais uma vez fica clara a dificuldade de definição de valores econômicos quando tratamos dos valores simbólicos envolvidos na arquitetura histórica protegida. Esse é o caso, por exemplo, de brasões ou elementos decorativos de fachada que acabam sendo alterados em função de intervenções geradoras de danos a esses bens culturais.

Quando passamos para a avaliação econômica de um bem tombado que não tenha sofrido danos, as dificuldades de quantificação dos valores simbólicos também são difíceis, porém passíveis de cálculos mais aproximados, dependendo do objetivo da avaliação.

Conforme colocam Elwood & Greenwood (2016, p. 3), na contabilidade, várias abordagens para avaliação de ativos são comumente adotadas, principalmente custo histórico, custo de reposição, valor justo e valor em uso; mas todos têm problemas particulares em relação aos ativos patrimoniais.

Essas características singulares devem ser inseridas na equação, principalmente se considerarmos que a vida longa desses imóveis poderia ser vista,

³⁵ Variável Proxy/Variáveis Proxies – ligação, ponte que conecta duas variáveis.

do ponto de vista da gestão desses bens, uma possibilidade permanente de incentivos.

É claro que provavelmente nenhuma ferramenta política será bem-sucedida por si só ao oferecer efeito à política de patrimônio; antes, o que importa é como diferentes instrumentos são combinados e qual nível de governo tem o direito de usá-los. Em muitos casos, uma determinada ferramenta pode ser usada como complemento ou substituto de outras. Surgem complementaridades entre subsídios públicos e regulamentação quando atividades culturais privadas são financiadas publicamente. (Rizzo & Thorsby 2006, p. 1001)

Ainda, os autores colocam que nenhuma ferramenta individual política terá sucesso sozinha quando se trata de patrimônio, o que importa é a combinação de instrumentos e qual nível de governo pode usá-los. (Rizzo & Thorsby 2006, p. 1001)

Conforme já exposto no Capítulo II a NBR 14653, propõe métodos para identificação do valor de um bem, seus frutos e direitos, bem como métodos para identificar o custo de um bem.

As metodologias e sua aplicabilidade dependerão sempre do objetivo da avaliação. Conforme já colocado, os principais métodos para avaliação imobiliária da arquitetura histórica estão explicitados na NBR 14653:7, que por sua vez indica a NBR 14653:1 como base e orientação acerca das metodologias a serem aplicadas.

Ocorre que, no caso do edifício Normandie, uma terceira possibilidade é aberta, em consequência do próprio decreto de tombamento. Uma vez possibilitada a construção nos fundos do terreno, a análise a ser aplicada poderia também utilizar a NBR 14653:4, que trata de empreendimentos.

Tabela 7 – Tabela síntese da NBR 14653:4 – empreendimentos.

NBR 14653:4 - EMPREENDIMENTOS	
8.2 Métodos para identificar o custo	
A identificação de custos do empreendimento pode ser realizada com o emprego do método comparativo direto de custo ou do método da quantificação de custo, conceituadas na NBR 14653:1	
8.3 Indicadores de viabilidade econômica de empreendimentos	
Os indicadores de viabilidade dependem de características do empreendimento e do empreendedor e podem ser, entre outros: o valor líquido, a taxa interna de retorno, o período de recuperação e os índices de lucratividade	
Indicadores	
8.3.1	Valor presente líquido
Expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do	

empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.		
O empreendimento será <u>considerado viável</u> quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco		
8.3.2	Taxa interna de retorno	
Expresso pela taxa de desconto que anula o valor presente do fluxo de caixa projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.		
O empreendimento será <u>considerado viável</u> quando a sua taxa interna de retorno for igual ou superior à taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco		
8.3.3	Tempo de retorno	
Expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento iguale o investimento nele comprometido.		
A utilização isolada do período de recuperação como indicador de viabilidade não é conclusiva, mas é útil para comparar alternativas de investimento a uma mesma taxa de desconto. O <u>tempo de retorno</u> pode ser simples ou descontado:		
Tempo de retorno	Simple	Descontado
	Corresponde ao tempo necessário para anular a diferença entre as despesas de investimento e as receitas líquidas, sem considerar a remuneração do capital	corresponde ao tempo necessário para anular a mesma diferença, quando as parcelas são descontadas a uma taxa de desconto
8.3.4	Índice de Lucratividade	
relação entre o valor presente das receitas líquidas e o dos investimentos.		
O empreendimento será <u>considerado viável</u> quando o seu índice de lucratividade for igual ou superior à unidade, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.		

Fonte: desenvolvida pela autora, com base na NBR 14653:4.

Conforme exposto na tabela, as análises envolvidas nesse tipo de cálculo são ainda mais complexas do que aquelas expostas na NBR 14653:7 referente ao patrimônio, pois não se restringem à avaliação imobiliária. No caso da aplicação da NBR 14653:4 os cálculos a serem realizados serão de caráter econômico e de maior complexidade ainda.

A presente pesquisa, no entanto, não busca apenas verificar as possibilidades econômicas de um imóvel histórico para um investidor, mas antes, busca analisar os impactos econômicos da proteção na gestão de imóveis históricos e as possibilidades econômicas que os mesmos representam.

É importante salientar que a proteção de edifícios como o Normandie – arquitetura modernista e com características construtivas mais contemporâneas – serão cada vez mais realidade em nossas cidades.

Se analisarmos as dificuldades de gestão de um imóvel histórico de pequeno porte de propriedade individual, veremos que as questões a serem levantadas são

as mesmas para edifícios maiores, no entanto, a gestão de edificações multifamiliares protegidas como o Normandie, acrescentam à equação a gestão de interesses individuais (proprietários e seus apartamentos), semi-coletivos (proprietários e áreas comuns do edifício) e coletivos (interesse cultural coletivo),

A avaliação de propriedades históricas requer a consideração de vários fatores associados à importância dessas propriedades, incluindo as proteções legais e estatutárias de que elas gozam; as várias restrições quanto ao uso, alteração e descarte; possíveis subsídios financeiros ou isenções de taxa / imposto aos proprietários de tais propriedades em algumas jurisdições; e o reconhecimento de que parte ou todo o seu valor pode se refletir em um aprimoramento do valor das propriedades adjacentes ou próximas e não ser mensurável no local. (Miguel & Jesus 2009. p.02)

Essa associação de vários fatores referentes à relevância cultural, proteções legais e subsídios financeiros é o que se está buscando no presente estudo. Pretende-se aqui, através da aplicação de cálculos econométricos, associados à cálculos de engenharia e arquitetura aplicados conforme legislação municipal, buscar valores que representem não apenas o impacto econômico do tombamento, mas também as possibilidades financeiras existentes para o mesmo.

Cabe salientar que os cálculos aqui propostos não entram no mérito do valor cultural do bem por se partir do princípio de que o mesmo existe e é inquestionável uma vez tombado o edifício.

Assim, a análise proposta busca verificar de que forma são financeiramente representados o ônus e o bônus da propriedade de um imóvel tombado.

3.4 – Análise econômica

Para a análise econômica do bem tombado e possibilidades financeiras para a sustentabilidade do edifício, buscou-se analisar os impactos do tombamento no valor do imóvel, o valor dos projetos a serem desenvolvidos (restauração arquitetônica, elétrico, estrutural e preventivo de incêndio) e necessários para sua recuperação e permanência no tempo, o valor das obras de recuperação do edifício e as possibilidades de incentivo previstas no plano diretor municipal.

A partir da comparação dos valores orçados para projetos e obras somados àquele definido como impacto do tombamento, com o valor encontrado na transferência de potencial construtivo (incentivo legal) se buscou verificar se esta

última atende os valores totais necessários para a recuperação integral do edifício, sendo que dessa forma será possível verificar se há ou não prejuízo para os proprietários ao serem aplicados os incentivos legais disponíveis.

3.4.1 – Impacto do tombamento

A primeira questão levantada acerca do impacto do tombamento não apenas no Normandie, mas em qualquer edifício tombado, refere-se ao impacto do tombamento no valor imobiliário do imóvel.

Como já colocado, distintas metodologias poderão ser aplicadas para verificação do valor imobiliário de um edifício, dependendo do objetivo da avaliação e do objeto da mesma. No caso do edifício Normandie, a verificação do impacto do tombamento no valor do imóvel foi facilitada pelo próprio Decreto de Tombamento, que explicita que a área de fundos do lote é passível de aproveitamento total.

Assim, para definição do impacto do tombamento no valor do imóvel foi calculado o valor do lote com sua área total e desconsiderando o imóvel tombado. Em seguida, o mesmo cálculo foi aplicado, agora com a área aproveitável do lote, ou seja, aquela liberada pelo tombamento. A diferença entre esses dois valores representa, para fins do presente estudo, o impacto do tombamento no valor do imóvel.

Dessa forma, foi levada em conta a área total do lote e a área de lote remanescente e aproveitável após o tombamento. No caso em questão, onde há possibilidade legal de exploração imobiliária com liberdade construtiva no lote, os cálculos foram desenvolvidos com base em dados do mercado (Avaliação Anexo II) e com a aplicação de inferência estatística através do método comparativo de dados do mercado, conforme NBR 214653:7.

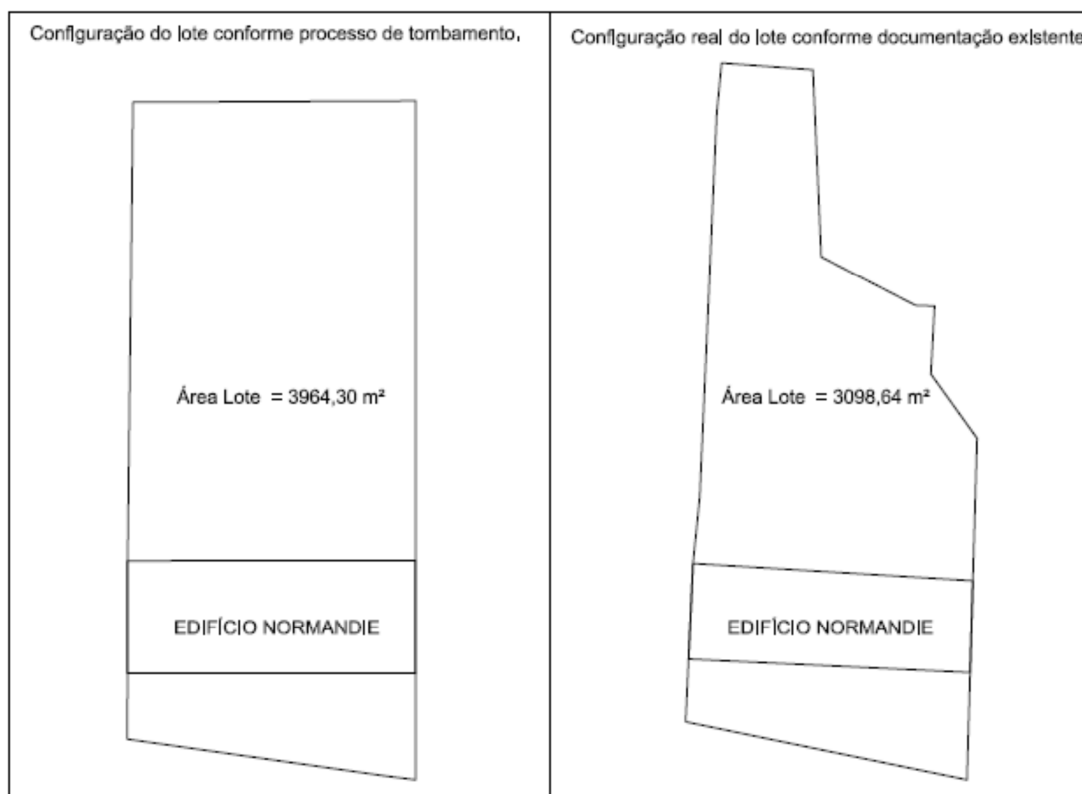
Assim, para verificar o impacto do tombamento no valor do imóvel, foi considerada a área total de 3.098,64 m² constante do registro de imóveis e que os proprietários reconhecem como verdadeira. Conforme já colocado, foi verificado que o lote não apresenta a configuração retangular considerada pelo SEPHAN. Na realidade o lote apresenta formato que dificulta bastante seu aproveitamento (Figura 12).

Ainda que haja a possibilidade de verticalização da área de fundos do lote, o aproveitamento da mesma é reduzido, pois há limitações quanto à forma do terreno

e da taxa de ocupação que é de 50% de aproveitamento, o que reduz ainda mais as possibilidades se considerar já haver no lote edificação de 1.212,93m².

O Edifício Normandie abrange duas zonas no Plano Diretor, a parte frontal está na Área Mista Central - AMC 3.5 - e a área de fundos está em Área residencial predominante, ARP 4.5.

Figura 12 – Configuração do lote conforme tombamento e configuração real do lote.



Fonte: plantas desenvolvidas pela autora, com base na documentação existente.

De acordo com a Lei Complementar 482 de 17 de janeiro de 2014, que institui o Plano Diretor de Florianópolis, a Tabela de Limites de Ocupação para o zoneamento apresenta as seguintes características para o lote:

Tabela 8 – Limites de ocupação para o lote.

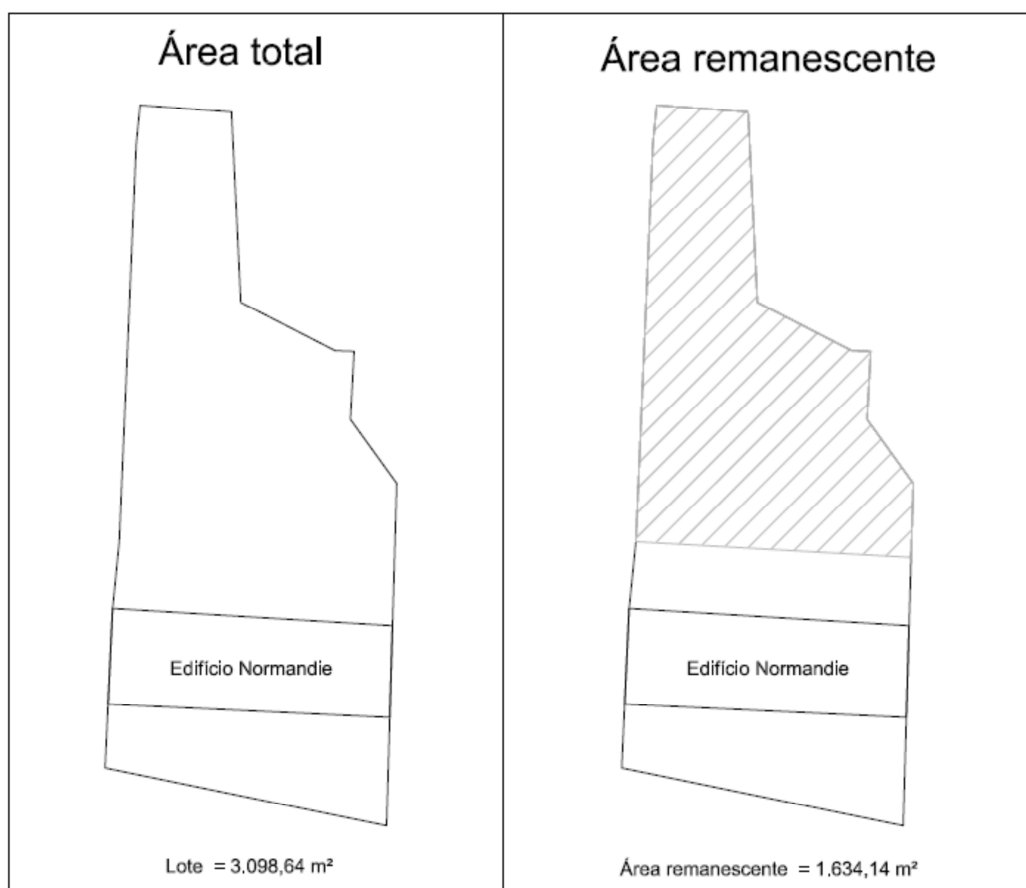
LIMITES DE OCUPAÇÃO		
	AMC 3.5	ARP 4.5
Taxas Max Ocupação	50%	50%
Coef. Aproveitamento	2,5	2
Alturas Máx fachadas e cobertura	11 a 15	15 a 20
Número máx pavimentos	3	4
Afastamentos obrigatórios	mín. 1,5 / entre edfic 6m	

Fonte: Lei Complementar 482, de janeiro de 2014.

A legislação municipal prevê que, no caso de duas zonas diferentes no mesmo terreno, prevalecerá aquela voltada para a via principal. No caso do Normandie, é a AMC-3.5. Assim, para os cálculos de aproveitamento do terreno e possibilidades para o mesmo, as especificações da AMC serão as utilizadas.

Conforme exposto, para verificação do impacto do tombamento no valor do imóvel optou-se pelo cálculo do valor do terreno com sua área integral de 3.098,64m² e depois o mesmo cálculo aplicado considerando a área remanescente passível de construção nos fundos, contada a partir do recuo de 10 metros da fachada de fundos do Normandie, totalizando 1.634,14m² de área aproveitável. A diferença entre esses valores representa ao impacto do tombamento no valor econômico do edifício.

Figura 13 – Plantas apresentando as áreas parcial e total do lote.



Fonte: desenvolvida pela autora, com base na documentação existente.

Para a verificação dos valores foram utilizados cálculos de inferência estatística aplicados a partir de software específico para esse fim³⁶. O relatório de Avaliação realizado contendo os dados gerados estão disponíveis no Anexo II.

Para alimentar o software que realiza estes cálculos a partir do método comparativo de dados do mercado, são necessárias amostras (imóveis) que contenham características similares, e dados³⁷ disponíveis em quantidade suficiente para que seja possível, por amostragem estatística de dados do mercado, a definição dos valores buscados.

Para o edifício Normandie foi realizado levantamento de dados do mercado a partir de pesquisa *online* buscando imóveis nos Bairros Coqueiros, Itaguaçu, Bom Abrigo e Abraão, por estarem estes localizados no continente, próximos ao bairro onde se encontra o Normandie (Coqueiros) e com características semelhantes em termos de infraestrutura urbana.

Foram levantados 28 imóveis (Anexo IV), dos quais 19 foram utilizados, salientando que, para fins de aplicação no cálculo de avaliação, esses imóveis e seus dados são denominados amostra de dados de mercado.

Para fins de cálculo, são determinadas variáveis que tem potencial de interferir no valor final do bem a ser avaliado. No caso do edifício Normandie, inicialmente foram consideradas cinco variáveis: área total, índice construtivo, valor unitário do lote, valor total do lote e vista para o mar.

Das sete variáveis originalmente consideradas, três foram incluídas no modelo: área total, índice de aproveitamento e valor total como variável dependente.

As variáveis excluídas apresentaram inconsistência para o modelo.

A variável número de pavimentos apresentou forte colinearidade com a variável índice de aproveitamento, o que é natural considerando-se que ambas tendem a demonstrar a capacidade construtiva do lote, tendo permanecido esta última.

A variável local foi utilizada tendo-se com base a distância do imóvel à orla de Coqueiros, sendo que a comprovação da hipótese (mais próximo, maior valor do m²) não se comprovou, sendo necessária a retirada dessa variável. Uma das possibilidades para esse fato talvez seja a existência da Via Expressa no outro

³⁶ TS – Sisreg – software para avaliação de imóveis.

³⁷ Dados – Dimensões do terreno, índices construtivos, preço, área total, vista para o mar e outros dados que sejam relevantes e contribuam para a maior precisão do cálculo.

Desta maneira, a avaliação foi baseada na diferença entre o valor total encontrado para a área parcial do lote (1.634,14m²) e para a área total do lote (3.098,64m²)

A análise realizada chegou a um modelo com Grau de Precisão III, Grau de Fundamentação II, tendo em vista as áreas consideradas e os dados e variáveis utilizadas concluindo-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel, conforme as áreas parcial e total utilizadas:

Tabela 9 – Estimativa para Área parcial

Estimativa para a Área parcial					
Característica	Adotada	Justificativa	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
área total m2	1.634,14	Área total do terreno em m ² .		237,00	2.925,00
IA	2,50	Índice de Aproveitamento: potencial construtivo do lote conforme legislação municipal.		1,00	3,50
Valor Total	2.785.496,98	Valor total do terreno em R\$.		450.000,00	3.500.000,00

Fonte: desenvolvida pela autora.

Tabela 10 - Estimativa para Área total

Estimativa para a Área total					
Característica	Adotada	Justificativa	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
área total m2	3.098,64	Área total do terreno em m ² .	5,94	237,00	2.925,00
IA	2,50	Índice de Aproveitamento: potencial construtivo do lote conforme legislação municipal.		1,00	3,50
Valor Total	4.973.396,58	Valor total do terreno em R\$.		450.000,00	3.500.000,00

Fonte: desenvolvida pela autora.

Com base nesses atributos, o intervalo de confiança para a média (campo de arbítrio), calculado a partir da estatística “*t*” de student, apresentou os resultados a seguir.

Tabela 11 - Intervalo admissível para a mediana

ÁREA PARCIAL	
Mínimo (R\$):	2.367.672,43
Arbitrado (R\$):	2.785.496,98
Máximo (R\$):	3.203.321,53
ÁREA TOTAL	
Mínimo (R\$):	4.227.387,09
Arbitrado (R\$):	4.973.396,58
Máximo (R\$):	5.719.406,07

Fonte: desenvolvida pela autora

Para definição do impacto do tombamento no valor do imóvel, foram utilizados o valor total para a área total do lote de 3098,64m² e para a área parcial do lote de 1.634,14m², a diferença entre estes valores foi considerada o impacto do tombamento no imóvel.

Tabela 12 – Tabela demonstrativa do valor do impacto do tombamento.

Avaliação	Valor
Área total - SEM tombamento (3.098,64m ²)	4.973.396,58
Área parcial - COM tombamento (1.634,14m ²)	2.785.496,98
Impacto	2.187.899,60

Fonte: desenvolvida pela autora

3.4.2 – Projetos de arquitetura e complementares de engenharia

Uma vez que para a recuperação do edifício serão necessários projetos de arquitetura e engenharia, foram realizados cálculos buscando determinar valores aproximados dos custos envolvidos na contratação dos serviços.

Para tanto e, considerando as minúcias envolvidas em projetos abrangendo patrimônio histórico, optou-se por utilizar como base referencial de cálculo para definição do valor dos projetos aquela utilizada pelo IPHAN, para a realização de orçamentos e análise de planilhas orçamentárias da Lei Rouanet, conforme explicitado nas tabelas a seguir.

Tabela 13 - Tabela de cálculo do valor do projeto de restauro arquitetônico.

PROJETO DE RESTAURO ARQUITETÔNICO		
Projeto Executivo de Restauro. Cálculo conforme tabela IAB: Categoria III, coeficiente adotado 2,20%, CUB médio set/2019 = R\$ 1.914,60, adicional de restauro 2,00 = R\$ 68,77/m ² + BDI = R\$ 87,68/m ²		
CUB	1914,6	
COEF	2,2%	$1914,6 \times 2,2\% = 42,1212$
AD RESTAURO	2	$42,1212 \times 2 = 84,2424$
BDI	27,50%	$84,2424 \times 27,5\% = 23,16666$
Valor projeto R\$/m ² (A)		$84,2424 + 23,16666 = \text{R\$ } 107,41$
Área Total a ser Restaurada (B)	1212,93	
Valor do Projeto (A x B)		R\$ 130.279,67

Fonte: desenvolvida pela autora.

Tabela 14 - Tabela de cálculo do valor do projeto de elétrico.

ELÉTRICO - IPHAN		
Projeto eletroeletrônico. Cálculo conforme tabela informativo SBC: 63 - Projeto de Instalações elétricas até 400m ² + 68 - Projeto de Instalação de CFTV/CATV até 400m ² = R\$ 13,00 + 8,10 = R\$ 21,11/m ² x 2 (coef restauro) = R\$ 42,22 x BDI 27,5% = R\$ 53,83/m ²		
Valor total Projetos	21,11	
AD RESTAURO	2	$21,11 \times 2 = 42,22$
BDI	27,50%	$42,22 \times 27,5\% = 11,61$
Valor projeto R\$/m ² (A)		$42,22 + 11,61 = 53,83$
Área Total Construída (B)	1212,93	
Valor do Projeto (A x B)		R\$ 65.292,63

Fonte: desenvolvida pela autora.

Tabela 15 - Tabela de cálculo do valor do projeto de prevenção e combate a incêndio e SPDA.

PROJETO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E SPDA		
Projeto Prevenção e Combate a Incêndio e SPDA. Cálculo conforme tabela Informativo SBC: 408-Projeto de Instalações e Combate a Incêndio acima 750m ² + 336-PROJETO DE SPDA - ACIMA DE 400m ² = R\$ 8,00 + 8,00 = R\$ 16,00/M ² x 2 (coef. restauro) x BDI 27,5% = R\$ 40,80/M ²		
Valor Projetos R\$/m ²	16	
AD RESTAURO	2	$16 \times 2 = 32$
BDI	27,50%	$32 \times 27,50\% = 8,8$
Valor total projetos R\$/m ² (A)		$8,8 + 32 = 40,80$
Área Total a ser Restaurada (B)	1212,93	
Valor do Projeto (A x B)		R\$ 49.487,54

Fonte: desenvolvida pela autora.

Tabela 16 – Tabela de cálculo do valor do projeto estrutural.

PROJETO ESTRUTURAL		
Projeto Estrutural. Cálculo conforme tabela Informativo SBC: 38 - Projeto Executivo Estrutural + 336 - PROJETO DE SPDA - ACIMA DE 400m ² = R\$ 16,00 + 9,10 = R\$ 25,10/M ² x 2(coef. restauro) x BDI 27,5% = R\$ 64,01/M ²		
Valor Projetos R\$/m ²	25,1	
AD RESTAURO	2	25,1 x 2 = 50,20
BDI	27,50%	50,20 x 27,5% = 13,805
Valor projeto R\$/m ² (A)		50,20 + 13,805 = 64,01
Área Total a ser Restaurada (B)	1212,93	
Valor do Projeto (A x B)		R\$ 77.633,58

Fonte: desenvolvida pela autora.

Uma vez calculados os valores por projeto a serem desenvolvidos, chega-se a uma soma de R\$ 322.693,42, que representa o valor total da contratação dos projetos de arquitetura e engenharia necessários para a restauração do edifício Normadie, conforme tabela abaixo:

Tabela 17 – Tabela de cálculos do valor total necessário para desenvolvimento dos projetos de arquitetura e engenharia.

VALOR TOTAL PROJETOS	
PROJETO	VALOR
Restauro Arquitetônico	130.279,67
Eletroeletrônico	65.292,63
Prevenção e Combate a Incêndio / SPDA	49.487,54
Estrutural	77.633,58
VALOR TOTAL PROJETOS	322.693,42

Fonte: desenvolvida pela autora.

3.4.3 – Valor da Obra de Restauração

Considerando-se a impossibilidade de uma vistoria mais aprofundada acerca das patologias do edifício e as ações necessárias à sua recuperação, foi utilizada como base de cálculo para definição do valor da obra de recuperação os dois valores já orçados para a obra, ou seja, aquele definido no Laudo Técnico de Engenharia no ano de 2009 e aquele explicitado em Ata de Assembleia Geral no ano de 2011.

Os valores foram divididos pelo CUB médio do ano em questão, demonstrando um acréscimo de aproximadamente 25% no valor calculado, o que foi considerado, para a presente análise, como um coeficiente percentual correspondente ao grau de dificuldade³⁸.

Essa análise possibilitou perceber que o referido acréscimo (coeficiente) permaneceu praticamente o mesmo para os anos de 2009 e 2011, tendo sido então, também aplicado no cálculo dos valores atualizados, conforme tabela abaixo.

Tabela 18 – Valor da obra atualizado, com base nos valores anteriormente orçados.

VALOR DA OBRA ATUALIZADO COM BASE NOS VALORES JÁ ORÇADOS³⁹					
ANO	CUB Médio ⁴⁰	1 - Valor CUB x Área construída (1.212,93m ²)	2 - Valor Orçado	Acréscimo – PH (1 – 2)	% Grau Dificuldade (acrés cimo PH)
2009	R\$982,57	R\$1.191.788,63	R\$1.500.000,00 ⁴¹	R\$308.211,37	25,86
2011	R\$1.127,61	R\$1.367.712,00	R\$1.700.000,00 ⁴²	R\$332.288,00	24,30
2019	R\$1.914,60	R\$2.322.275,78	R\$2.902.844,72	R\$580.568,94	25%

Fonte: desenvolvida pela autora, com base nos dados disponíveis.

3.4.4 – Transferência do Direito de Construir

Conforme já colocado, a legislação municipal de Florianópolis prevê incentivos para proprietários de imóveis tombados. No caso do edifício Normandie a Transferência do Direito de Construir é legalmente aplicável. Para definição da área edificável virtual passível de transferência, foi aplicado cálculo conforme Art. 260 §11 da Lei Complementar 482/2014:

§ 11. O volume de área edificável a ser transferido será definido e ajustado de acordo com fórmula de cálculo que considerará os seguintes elementos:

³⁸ Por se tratar de imóvel tombado, coeficiente (percentual) de restauro é aplicado no cálculo em função do grau de dificuldade e de imprevistos existentes em obras de imóveis históricos.

³⁹ Valores calculados com base na área total construída do Edifício Normandie (1.212,93m²).

⁴⁰ CUB médio para o respectivo ano. Fonte: <https://sinduscon-polis.org.br/?dep=56&nomeDep=residencial>

⁴¹ Valor orçado em setembro de 2009, valor base – Laudo Técnico de Engenharia.

⁴² Valor orçado em julho de 2011, valor base – Ata Assembleia Geral Extraordinária

- a) quantidade de área, em metros quadrados, de transferência de direito de construir a ser aplicada;
- b) quantidade de área, em metros quadrados, referentes à transferência de direito de construir produzida pelo imóvel de origem;
- c) valor do metro quadrado do imóvel de origem conforme planta de valores municipal;
- d) valor do metro quadrado do imóvel que receberá o direito de construir conforme planta de valores municipal. (2014, P. 84)

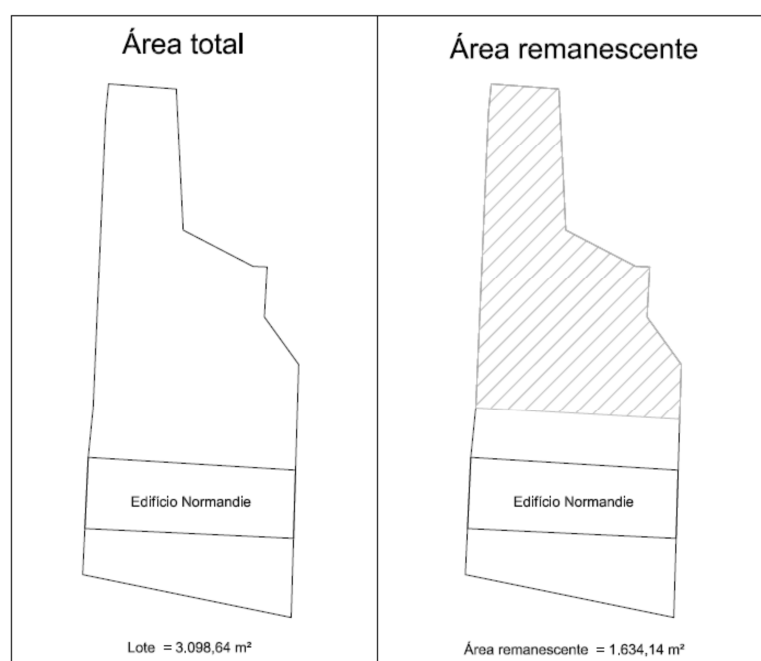
Para aplicação do referido cálculo foi verificada a área total do lote e multiplicada a ela o índice de aproveitamento, o resultado será a área edificável virtual do lote que, subtraída da área total protegida do Edifício Normandie, resulta na área a ser transferida.

Tabela 19 – Tabela de cálculos demonstrando a área edificável virtual transferível.

DADOS DO IMÓVEL	
Uso	Residencial Multifamiliar
Uso Predominante no entorno	AMC - 3,5
A - Área Total do Lote m ²	3098,64
B - Índice de Aproveitamento	2,5
C - Área Edificável Virtual m ² (A x B)	7746,60
D - Área total protegida (3098,64 – 1634,14)	1464,5
Área a ser transferida (C-D)	6282,10

Fonte: desenvolvida pela autora.

Figura 15 – Plantas esquemáticas apresentando a área total (3.098,64m²) e área de aproveitamento do lote (1.634,14m²).



Fonte: desenvolvida pela autora.

A legislação prevê que a área ser transferida seja multiplicada conforme a planta de valores municipal. Dessa forma, e de acordo com os dados obtidos junto à Secretaria da Fazenda do município, será utilizado o valor de acordo com as informações prediais fornecidas com base na inscrição imobiliária do imóvel, ou seja, o valor de R\$ 1.173,90.

Tabela 18 - Tabela apresentando o cálculo do valor do potencial construtivo de área transferível do edifício Normandie.

TRANSFERÊNCIA DE ÁREA	
Área Edificável Virtual	7746,60
Área Total Preservada	1464,5
Área a ser transferida	6282,10
Informações Prediais - PMF	R\$ 1.173,90
Pot. Transferível em R\$	R\$ 7.374.557,19

Fonte: desenvolvida pelo autor

3.5 – Análise dos resultados

Os cálculos realizados buscaram verificar o impacto do tombamento comparando os investimentos necessários para recuperação do imóvel e o valor do incentivo fiscal direito de construir, disponível para o bem em questão.

Assim, conforme exposto na Tabela 10 o valor do impacto do tombamento no valor imobiliário ficou em R\$ 2.187.899,60 e, como valores a serem investidos foram levantados e somados os valores dos projetos de arquitetura e engenharia necessários e o valor da obra de restauração atualizado, resultando no valor total de investimentos na ordem de R\$ 5.413.437,74 para a recuperação do Edifício Normandie dentro dos critérios de restauração e conservação de imóveis históricos.

Tabela 21 – Tabela de cálculo dos valores a investir para recuperação do edifício.

VALORES A INVESTIR	
Impacto Tombamento	2.187.899,60
Projeto de Restauração	130.279,67
Projeto Eletroeletrônico	65.292,63
Projeto Prevenção Incêndio e SPDA	49.487,54
Projeto Estrutural	77.633,58
Valor da Obra de Restauração	2.902.844,72
Valor total de investimentos necessários	5.413.437,74

Fonte: desenvolvida pela autora.

Uma vez de posse desses dados, foi levantada a área virtual edificável do lote e, aplicando-se o valor do m² conforme planta de valores municipal, chegou-se a um valor total de potencial transferível de R\$ 7.374.557,19 (Tabela 18).

Assim, se o valor total de investimentos necessários é de R\$ 5.413.437,74 e o valor total do potencial transferível é de R\$ 7.374.557,19, chegamos a um resultado de R\$ 1.961.119,45, este valor final é aquele considerado, para fins da presente pesquisa, como o impacto do tombamento no valor imobiliário do Edifício Normandie.

No caso em questão e, conforme pode ser verificado na Tabela 20, o impacto do tombamento no edifício é positivo, pois o valor disponível para transferência de potencial construtivo está R\$ 1.961.119,45 acima daquele necessário para recuperação integral do edifício. Ou seja, a princípio os recursos disponíveis a partir dos incentivos fiscais são suficientes para a recuperação do edifício e, ainda, também para auxiliar em sua manutenção e conservação.

Tabela 22 – Tabela de cálculo do impacto total do tombamento

VALORES FINAIS – R\$	
Potencial transferível	7.374.557,19
Valor total de investimentos necessários	5.413.437,14
Valor resultante final (impacto)	1.961.119,45

Fonte: desenvolvida pela autora.

Como é possível perceber nos cálculos envolvendo o edifício Normandie, não foram considerados os atributos culturais e simbólicos na equação. Isso se deve, nesse caso, ao fato de estarem muito claras as condicionantes de cálculo no Decreto de Tombamento do bem.

Também não foi considerada na equação a hospedagem dos proprietários durante as obras de restauração. Isso em função da dificuldade de obter informações pormenorizadas acerca dos moradores do edifício em termos de apartamentos locados e apartamentos ocupados por proprietários. Ainda, o número de moradores por apartamento e quantos deles necessitariam efetivamente de um local para esse fim também não foram passíveis de identificação e quantificação. Assim, em função de que esse cálculo seria desenvolvido sobre hipóteses de difícil confirmação, optou-se por desconsiderá-lo na presente análise.

Cabe salientar que o valor de impacto encontrado corresponde à diferença de valores de investimentos necessários com base nas possibilidades de recursos disponíveis e explicitados na legislação municipal.

No entanto existem ainda, outras possibilidades legais previstas e que não foram calculadas em função de que sua definição dependerá das posturas públicas municipais adotadas.

Um exemplo é a Outorga Onerosa do Direito de Construir⁴³, que viabiliza mais uma grande possibilidade de investimentos no edifício, mas que depende de uma determinação do poder público para que esses valores sejam investidos no imóvel tombado.

Da mesma forma, o Art. 185 do Plano Diretor de Florianópolis prevê a criação do Fundo Municipal de Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural (FMPPPC):

Art. 184 – Fica criado o Fundo Municipal de Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural (FMPPPC), formado por recursos provenientes de:

- I – recursos próprios do Município;
- II – transferências intergovernamentais;
- III – contribuições ou doações de entidades nacionais ou internacionais;
- IV – contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V – empréstimos ou operações de financiamento, internos ou externos;
- VI – acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII – valores incluídos nas medidas mitigadoras resultante da análise de projetos ou determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- VIII – percentual da arrecadação de multas oriundas de infrações por abandono, demolição ou descaracterização parcial ou total de imóveis enquadrados nas categorias P1 e P2;
- IX – rendas da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei; e
- XI – outras receitas, sejam eventuais, sejam advindas da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei Complementar.

Esse fundo, apesar da previsão legal, não existe na prática em função da não articulação municipal nesse sentido, porém a possibilidade de sua utilização não pode ser desconsiderada no caso em questão, por se tratar de uma forte possibilidade de incentivo que depende de empenho da gestão municipal para sua efetivação.

⁴³ Outorga onerosa do direito de construir – contrapartida financeira devida ao Município pela aquisição do direito de construir, acima do coeficiente de aproveitamento básico igual a um até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da outorga onerosa. Lei Complementar 482/2014, Art. 259.

Assim, parece-nos que o impacto do tombamento calculado no valor de R\$1.961,119,45 atende às demandas de restauração do edifício, com a possibilidade ainda de absorver a hospedagem dos moradores durante as obras.

Conforme coloca Benhamou (2011, p. 259), no que se refere a bens tombados e subsídios disponíveis:

A listagem⁴⁴ provavelmente gera um efeito duplo no valor (valor mais alto por causa da significância simbólica versus valor mais baixo por causa de uma perda resultante dos custos de oportunidade de atraso e restrições). Os subsídios devem compensar a perda somente quando ela ocorrer.

No caso do edifício Normandie, onde a proteção acontece sobre um edifício já condenado – ainda que não haja consenso nesse sentido – as perdas econômicas para os proprietários são inquestionáveis, pois a própria solicitação de demolição que ensejou o tombamento já ocorreu em função da incapacidade financeira dos proprietários na recuperação do edifício. O que por si só justificaria a aplicação de subsídios públicos para o Normandie.

Esse gasto é identificado como um projeto de investimento destinado a manter ou re-desenvolver o ativo, com o desembolso de capital (custos iniciais do projeto) a ser realizado para gerar um fluxo de benefícios líquidos para o futuro cujo valor presente descontado, espera-se que seja suficiente para justificar as despesas iniciais⁴⁵. (Throsby 2014, p. 83 – tradução nossa)

Conforme salientado por Throsby, gastos com patrimônio devem ser encarados como investimentos e, como tal, para sua avaliação deverão ser empregadas técnicas de avaliação de investimento.

Essa perspectiva é fundamental ao analisarmos o impacto da proteção em um bem tombado, principalmente se estivermos buscando as relações custo x benefício envolvidas na questão. Essa nova perspectiva possibilita uma tomada de decisão mais coerente, principalmente no que se refere à aplicação de recursos financeiros e suas prioridades de aplicação dentro do campo patrimonial, conforme exposto por Throsby:

⁴⁴ Listagem de imóveis tombados.

⁴⁵ Such expenditure is identified as an investment project aimed at maintaining or redeveloping the asset, with the capital outlay (up-front costs of the project) undertaken in order to generate a stream of net benefits into the future whose discounted present value, it is hoped, will be sufficient to justify the initial expenditure.

Um projeto de restauração de patrimônio pode envolver agora o dispêndio de recursos para garantir um fluxo de benefícios econômicos e culturais ao longo do tempo. A avaliação do valor econômico e cultural líquido descontado desses benefícios permitiria comparar esse projeto com outros em termos econômicos e culturais.⁴⁶ (2011, p. 168 – tradução nossa)

No entanto, para que isso seja possível, é fundamental que o poder público se instrumentalize e se comprometa nesse sentido, buscando aplicar conforme legislação vigente, as demais possibilidades de incentivo previstas no Plano Diretor de Florianópolis.

3.6 - Gestão

A proteção da arquitetura histórica nas cidades brasileiras já é uma realidade estabelecida e instituída legalmente há anos. Porém, a gestão dessa arquitetura em nossas cidades, dependerá da interação dos agentes responsáveis pela mesma, sejam eles público ou privado. No entanto, a tomada de decisão sobre as possibilidades de intervenção e uso de um imóvel histórico estão centralizadas no poder público que será, em última instância, o responsável pela aprovação das intervenções propostas.

Essa falta de aproximação dos agentes envolvidos na tomada de decisão acerca do bem tombado, bem como a falta de estratégias para a sustentabilidade de edifícios históricos acarreta desgastes que não seriam necessários se uma maior aproximação dos pontos de vista dos agentes envolvidos acontecesse.

Durante a prática profissional, principalmente na prestação de consultoria a proprietários de bens tombados, fica claro que as perspectivas destes agentes se aproximam.

Isso se dá em função do objetivo final ser o mesmo: a boa utilização do patrimônio histórico tombado. Bem ou mal, quer os proprietários gostem ou não, a gestão do imóvel lhes cabe e serão eles os responsáveis por qualquer dano que venha a ocorrer. Da mesma forma, o poder público deve entender que concessões devem ser feitas para que a sustentabilidade do imóvel seja possível.

⁴⁶ A heritage restoration project may involve expenditure of resources now in order to secure a flow of economic and cultural benefits over time. Assessment of the discounted net economic and cultural value of these benefits would allow comparison of this project with others in both economic and cultural terms.

Assim, a gestão de bens tombados dependerá muito mais da disponibilidade de diálogo por parte dos agentes públicos e privados do que dos recursos disponíveis para sua conservação e permanência no tempo. Isso porque se não forem consideradas as diversas perspectivas e necessidades envolvidas, dificilmente será possível determinar uma estratégia eficiente para a conservação de imóveis históricos.

A fim de implementar um plano de preservação histórico eficaz dentro de uma cidade, os preservacionistas devem estar envolvidos no planejamento de várias estratégias, como: um programa de revitalização do centro da cidade, um distrito histórico, um plano de turismo e um plano de desenvolvimento econômico.⁴⁷ (Allen 2012, p.16 – tradução nossa)

A avaliação contribui para a gestão coerente do patrimônio, a partir da análise de oportunidades de investimento, de estratégias de investimento e dinheiro para intervenção, que podem auxiliar fortemente na tomada de decisão no que se refere à isenção de impostos ou formas de incentivo.

Da mesma forma, para a iniciativa privada nova perspectiva se abre em termos de gestão do bem e negociações acerca dos valores (culturais e econômicos) envolvidos.

Para ambos se abre uma nova perspectiva em termos de possibilidades de gestão e negociação, onde o patrimônio passa a ser encarado também sob a ótica da avaliação de investimentos.

Como qualquer item de capital, o capital cultural (tangível ou intangível) pode ser representado como um estoque de ativos e como um fluxo de serviços de capital ao longo do tempo. O valor do capital pode ser avaliado em termos de seu valor patrimonial em um determinado momento ou como o valor do fluxo de serviços a que ele dá origem. De qualquer maneira, a característica particular do capital cultural é que ele incorpora ou gera dois tipos de valor, econômico e cultural.⁴⁸ (Rizzo & Throsby 2006, p. 987 – tradução nossa)

Esse conceito econômico de capital cultural trazido por Rizzo e Throsby é relativamente novo, tanto na economia quanto na gestão do patrimônio histórico.

⁴⁷ In order to implement an effective historic preservation plan within a city, preservationists should be involved in planning of various strategies, such as: a downtown revitalization program, an historic district, a tourism plan, and an economic development plan.

⁴⁸ Like any capital item, cultural capital (whether tangible or intangible) can be represented both as a stock of assets and as a flow of capital services over time. The value of the capital may be assessed in terms of its asset value at a given point in time or as the value of the flow of services to which it gives rise. Either way, the particular characteristic of cultural capital is that it embodies or gives rise to two types of value, economic and cultural.

Nessa perspectiva, o patrimônio histórico pode ser interpretado como ativo de capital, com as características padrão do capital físico comum em economia (p. 986).

Desta maneira, o patrimônio histórico passa a ser encarado como um ativo financeiro, onde tanto os valores culturais quanto os valores econômicos são observados.

Essas entidades de programação de políticas devem abrir espaços participativos aos diferentes atores públicos e privados que atuam na área protegida; eles devem estabelecer políticas que orientem e facilitem a coordenação de ações entre instituições públicas e o setor privado. Seus programas devem ser orientados não apenas à questão da valorização e conservação do patrimônio construído, propriedade móvel ou patrimônio intangível, mas principalmente ao resgate, manutenção e patrocínio de uma dinâmica socioeconômica sustentável e heterogênea no setor. (Caraballo 2011, p. 119)

De certa forma, essa colocação de Caraballo sobre programas que devem ser orientados à manutenção e patrocínio de dinâmicas sustentáveis, foi parcialmente implementado no caso do edifício Normandie, pois a postura do poder público, ainda que apenas no ato do tombamento, demonstra inclinação para uma perspectiva mais voltada à sustentabilidade do patrimônio em questão.

No entanto, como fica claro quando estudamos o Normandie não basta o poder público prever as possibilidades de incentivo na legislação municipal sem ter o conhecimento das possibilidades de sua aplicação. Está claro que o poder público, apesar da ciência acerca das disputas envolvidas, não possui condições técnicas e tampouco a articulação interna necessária para a efetivação das possibilidades previstas em lei.

Para que o patrimônio seja tratado dentro do contexto de sistema culturalmente sustentável e capital cultural, é fundamental a instrumentalização do poder público nesse sentido, ampliando e qualificando seu quadro técnico para que estratégias nesse sentido possam ser implantadas.

O caso do edifício Normandie aqui apresentado, demonstra que apesar das disputas existentes e dos interesses divergentes, se todos olharem no mesmo sentido, todos sairão ganhando. Inclusive os proprietários, ainda que demande um pouco mais de tempo e empenho. Ainda assim, seria importante verificar se os atributos do imóvel, determinados por especialistas, encontram ressonância na sociedade civil que é, em última instância, o maior interessado na preservação dessa memória construída e o principal objetivo de qualquer tombamento.

Conforme coloca Borger (2009, p. 34), uma gestão eficiente do bem só é possível a partir de um “Plano de Gerenciamento Participativo”, um instrumento que se torna a peça chave da gestão sustentável do patrimônio, tanto natural quanto cultural.

Porém a abertura do processo para discussão mais ampla pode representar um problema em função de que o conhecimento acerca de valores e atributos de um bem cultural ainda é muito restrito a técnicos e especialistas, logo, a discussão não será equitativa. Diferentes entendimentos acerca de valores – culturais e econômicos – geram diferentes perspectivas e, conseqüentemente ações divergentes.

Os valores não existem fora das relações sociais estabelecidas, nem são necessariamente comuns a todas elas. Valor é um conceito que, por um lado, expressa as necessidades mutáveis do homem e, por outro, define o significado positivo dos fenômenos naturais e sociais para a existência e Desenvolvimento dessa comunidade. (Borger 2009, p. 26)

Assim, os valores dependerão do entendimento de cada agente acerca do que está sendo discutido. Porém os valores de um indivíduo se formam com base em seus conhecimentos adquiridos, logo, uma ação de gestão participativa prescindirá de esclarecimentos aos agentes privados, acerca do que é patrimônio histórico e sua relevância e, da mesma forma, os agentes públicos precisarão compreender melhor as dinâmicas econômicas e de mercado a que imóveis históricos estão submetidos. Isso possibilitará que seja melhor compreendida a situação a partir da qual os agentes envolvidos tomam sua decisão, o que atualmente não está claro, pois os interesses são muito divergentes.

Talvez seja em função disso que tratar o patrimônio sob a ótica do turismo tenha uma perspectiva mais positiva por parte dos envolvidos. Patrimônios históricos são bens de experiência e, nesse sentido, o turismo tem papel muito importante.

Ocorre que, a gestão em centros históricos com políticas voltadas para o turismo é bem diferente da gestão de imóveis isolados ou de centros históricos sem uma política voltada para sua valorização.

Assim, se deve questionar a proteção como tem acontecido, pois uma arquitetura protegida isoladamente dificulta a relação desta com a paisagem, que normalmente já está descaracterizada.

Ainda, as ações devem ser coordenadas para que se preservem os valores culturais representados pelo bem e que deram origem à sua proteção. Logo, quando falamos em flexibilização dos técnicos na aprovação de alterações no edifício, deve ficar claro que essa flexibilização deverá ser aplicada preservando-se os atributos representativos do valor cultural do imóvel, pois, se esses elementos forem perdidos, o tombamento perde o sentido.

A gestão da arquitetura histórica deve considerar o impacto do tombamento em termos culturais – valor e atributos culturais que se quer preservar – e também em termos econômicos, pois o bem sempre terá algum tipo de valor econômico e comercial que sofrerá prejuízo em termos financeiros.

É importante repetir, no entanto, que, como o capital cultural se distingue do capital físico comum pelo valor cultural que gera, os métodos de avaliação aplicados aos projetos de patrimônio devem ser abrangentes e levar em conta a natureza particularmente cultural do ativo em questão, deve se concentrar tanto no valor econômico quanto no cultural dos projetos em estudo.⁴⁹ (Rizzo & Throsby 2006, p. 995 – tradução nossa)

Desta forma, se interpretarmos o patrimônio como Capital Cultural, os incentivos possíveis passam a ser encarados como investimentos, sendo assim, o fator imobiliário é extrapolado e não mais a única possibilidade financeira para a conservação e preservação do edifício.

A preservação do capital cultural em benefício das gerações futuras pode ser tanto uma questão de eficiência ou equidade na alocação de recursos que produzem benefícios culturais quanto é o caso de recursos que produzem apenas retorno econômico.⁵⁰ (Rizzo & Throsby 2006, p 994 – tradução nossa)

Porém, não basta aplicar os incentivos no edifício sem haver acompanhamento dos trabalhos e fiscalização das obras e dos recursos aplicados. Para isso, conforme já colocado, o poder público precisa se instrumentalizar, ampliando e qualificando seu quadro técnico.

⁴⁹ It is important to repeat, however, that since cultural capital is distinguished from ordinary physical capital by the cultural value it generates, evaluation methods applied to heritage projects, if they are to be comprehensive and account for the particularly cultural nature of the asset in question, should be focussed on both the economic and the cultural value of the projects under study

⁵⁰ The preservation of cultural capital for the benefit of future generations can be just as much a question of efficiency or equity in the allocation of resources producing cultural benefits as it is in the case of resources producing only economic return.

Ainda, dentro dessa perspectiva da gestão pública, Caraballo (2011, p. 104) coloca que para dar sustentabilidade a projetos de infraestrutura, gestão de espaços públicos ou apropriação de propriedades, nesses espaços qualificados é cada vez mais necessário conhecer a realidade política das autoridades públicas e suas tendências de curto e médio prazo. De acordo com ele, somente assim será possível termos um centro histórico vivo, socialmente heterogêneo, patrimonialmente ativado, economicamente dinâmico, que desempenhe um papel fundamental no equilíbrio econômico e urbano. (2011, p. 110)

O que se percebe a partir da pesquisa realizada é que tanto o poder público quanto os agentes privados têm obrigações e exigências legais a serem cumpridas, sendo que boa parte do impasse está na percepção antagônica que existe entre valor simbólico e valor econômico dos monumentos históricos. Por essa razão, é importante verificar se esse patrimônio será tratado como recurso, como referência ou ambos.

A realidade atual é de um Estado voltado para a proteção e não para a sustentabilidade desses imóveis. Nesse sentido, o poder público erra ao não perceber o ativo econômico que o patrimônio representa, tanto individual, quanto coletivamente.

Da mesma forma, os proprietários têm total desconhecimento sobre o tema e também desinteresse em entender melhor a questão, limitando tanto as possibilidades de diálogo, quanto a gestão do imóvel e possibilidades financeiras que o mesmo representa.

Assim, as perdas econômicas no mercado imobiliário podem ser consideradas decorrentes do desconhecimento e falta de diálogo entre os agentes envolvidos, sendo fundamental que os agentes públicos e privados dialoguem com disponibilidade a novas perspectivas, pois, o bem continuará tombado, independente de qualquer divergência. Dessa forma, o objetivo só pode ser o mesmo: a boa gestão do imóvel histórico.

O assunto não se esgota aqui. O Normandie é apenas um pequeno exemplo dentro do universo de minúcias em cada imóvel tombado como patrimônio histórico. Infinitas possibilidades de aplicações podem se abrir, se passarmos a observar os bens tombados como ativos que incorporam um valor cultural e aplicarmos técnicas e cálculos de inferência estatística nesses bens.

Por exemplo, no que diz respeito à aplicação de multas por danos, uma possibilidade que se abre é o aprofundamento das análises aqui iniciadas, principalmente aquelas voltadas a cálculos de inferência estatística, pois poderia ser estudada a aplicação desse tipo de modelo também para calcular os danos, definindo atributos culturais como variáveis independentes, dotando-as de um peso específico.

Sob a ótica do capital cultural, há um valor agregado no patrimônio, além do imobiliário. Somado a este último, devem ser consideradas as possibilidades de aprimoramento dos valores a partir de uma boa gestão (pública e privada).

É necessário que todos – agentes públicos, privados e sociedade - assumam sua parcela de responsabilidade, facilitando a gestão e possibilitando que o patrimônio seja tratado como ativo financeiro, passível de recuperação sustentável e dentro do contexto do Capital Cultural que é.

Da mesma forma que um imóvel histórico necessitará sempre de conservação e manutenção, ele também representará sempre possibilidades de incentivos fiscais diversos e exploração econômica.

Cidades que não tratem o patrimônio histórico sob essa ótica do desenvolvimento sustentável, capital cultural e incentivos como investimentos, estarão perdendo cultural, social e economicamente.

Com as possibilidades de investimentos existentes e aqui expostas, alegar que a proteção do patrimônio vai contra o desenvolvimento das cidades demonstra profunda ignorância sobre as demandas urbanas, sociais, culturais e econômicas das cidades e, ainda, total desconhecimento sobre o que é patrimônio histórico e sua função cultural e social. Considerar e aplicar os investimentos legais disponíveis para a manutenção e recuperação do patrimônio histórico, passa a ser uma questão de justiça social para os proprietários de imóveis e também para a sociedade como um todo.

A equação é relativamente simples: todos são responsáveis pela arquitetura histórica de um modo ou de outro. Assim, a proteção da mesma, ainda que limitante em alguns pontos, possibilita que o proprietário possua um ativo financeiro para os seus e gerações futuras. A desinformação sobre as possibilidades que o patrimônio representa é que desencadeia uma disputa de forças que deveriam atuar juntas.

É tudo uma questão de entendimento, perspectiva, diálogo e gestão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa aqui apresentada buscou inicialmente, entender os valores culturais e econômicos envolvidos na proteção e gestão do patrimônio histórico construído. Para tanto, foi necessário o levantamento dos principais valores culturais considerados no processo de proteção e gestão da arquitetura histórica, bem como os atores envolvidos nas tomadas de decisão sobre o bem cultural.

A partir desse levantamento e sua análise, fica claro que o patrimônio histórico representa um campo de disputa simbólica, econômica e política em função dos valores culturais e econômicos que carrega.

No entanto, cabe salientar que a proteção do patrimônio histórico nada mais é do que a garantia de um direito constitucional (Constituição Federal Art. 216) para a sociedade com base em determinações legais.

De acordo com estas determinações legais, proteger a arquitetura histórica é direito e dever de todos, e a mesma pode acontecer através de leis de tombamento, plano diretor e outros mecanismos legais.

Essa proteção gera, no entanto, conflitos entre os interesses público e privado sobre o imóvel, pois o mesmo permanece como propriedade privada ainda que tenha valores de caráter coletivo reconhecidos. Em função desse conflito surgem disputas acerca dos usos e possibilidades para esses imóveis que, muitas vezes, acabam abandonados em função do desconhecimento de seus proprietários acerca de suas possibilidades ou, ainda, em função das restrições de usos e alterações que os agentes responsáveis por sua fiscalização impõem.

Nesse sentido e, dentro do conceito de economia do patrimônio, fica claro que a valoração econômica das áreas urbanas históricas está diretamente relacionada às formas e funções dadas aos centros históricos. Lucrar com o patrimônio (passados, costumes, turismo) é diferente de lucrar com valor patrimonial (lucro a partir do patrimônio como ativo financeiro), sendo a reutilização adaptativa uma ação importante nesse processo, pois os principais impasses acontecem dentro do contexto do que é ou não possível ser feito nesse tipo de arquitetura para que a mesma possa atender as demandas culturais, econômicas e de gestão existentes.

Para melhor entendimento dos valores econômicos envolvidos, foi necessário um aprofundamento sobre a avaliação imobiliária no Brasil, sua história, conceituação, atribuições e de que forma é realizada.

A avaliação imobiliária é regulada pela norma NBR 14653, dividida em sete partes, sendo uma delas (14653:7) referente ao patrimônio histórico, que busca atender às demandas culturais de avaliação de um imóvel, explicitando o caráter transdisciplinar da avaliação de imóveis históricos, as atividades básicas envolvidas nesse tipo de avaliação e, principalmente, o fato de que a escolha da metodologia a ser aplicada para avaliação de bens de patrimônio histórico dependerá dos atributos do bem e, ainda, do entendimento do avaliador sobre o imóvel a ser avaliado.

Surge aí impasse importante, pois assim como no patrimônio histórico há dificuldade em quantificar valores financeiros, da mesma forma, no caso da avaliação imobiliária, há dificuldade em reconhecer os atributos culturais do bem tombado e dotá-los de valores financeiros.

Esse impasse traz à tona o conceito de capital cultural, que parte do princípio de que a proteção não é neutra e que o patrimônio possui relevância cultural inerente, bem como relevância econômica e política onde a postura assumida pelos agentes públicos na gestão e regulação do patrimônio histórico interfere fortemente na relação da sociedade com esse bem.

Os valores culturais possuem características de difícil quantificação, o que dificulta a definição de valores econômicos, ocasionando descontinuidade no processo de avaliação e gerando indeterminismo. No entanto, o patrimônio histórico pode ser tratado como capital cultural e, de acordo com o colocado por Throsby (2009, p.167), capital cultural pode ser definido como um ativo que incorpora, armazena ou dá origem a um valor cultural, além de qualquer valor econômico que possa possuir.

Assim, entender os bens tombados como ativos financeiros possibilita ver o patrimônio também como bônus e não mais apenas ônus, onde recursos voltados à restauração, conservação e manutenção desses bens são investimentos sob a perspectiva do capital cultural, ponderando-se sempre que cada bem cultural é único e terá suas especificidades consideradas.

Uma vez que o impacto econômico no valor de um bem não está restrito ao seu reconhecimento legal, sendo ampliado a partir das limitações impostas pelos órgãos fiscalizadores, fica claro que a postura do agente regulador afeta a regulação de custos imposta ao proprietário do bem e à sociedade. Nesse contexto, o bônus é desconhecido pelos agentes envolvidos, o ônus fica para o proprietário e quem perde é a sociedade.

Daí surge o conceito de sustentabilidade do patrimônio, tratando a arquitetura histórica dentro de um sistema cultural inserido em uma estrutura integrativa mais ampla, onde todas as variáveis econômicas e culturais relevantes seriam contabilizadas simultaneamente.

O conceito de desenvolvimento culturalmente sustentável aproxima os conceitos de sistema cultural e sistema econômico onde passam a ser considerados na gestão desses bens aspectos que extrapolam os valores arquitetônicos e históricos, no qual a sustentabilidade dessa arquitetura depende de ações políticas e a construção de um reconhecimento mais amplo.

Nessa ótica, há um valor agregado no patrimônio, além do imobiliário. Somado a este último, devem ser consideradas as possibilidades de aprimoramento desse valor a partir de uma boa gestão pública e privada.

Uma vez que há entendimento comum no sentido de que o tombamento traz apenas ônus a seus proprietários e sociedade, foi desenvolvido estudo de caso levando-se em conta os conceitos de capital cultural e desenvolvimento culturalmente sustentável buscando verificar em valores econômicos a representatividade desse impacto para, a partir do mesmo, analisar de que forma é possível uma eficiente gestão cultural e econômica desses bens.

O edifício Normadie demonstra, desde seu tombamento, as diversas forças e agentes envolvidos nas discussões acerca de valores sociais, culturais e econômicos do imóvel, bem como direito de propriedade e possibilidades de gestão.

Apesar do decreto de tombamento do edifício possibilitar a exploração econômica do terreno em que está situado, na prática essa ação não teve resultados satisfatórios, pois o mercado imobiliário entende o tombamento como ônus enquanto os proprietários não possuem formação nem entendimento suficiente sobre a questão, para fazer a gestão de seu imóvel dentro do contexto de análise econômica e possibilidades de investimento.

Buscando entender o impacto econômico do tombamento no edifício Normandie e suas possibilidades de gestão, foi realizado cálculo do valor imobiliário do lote com e sem tombamento, cálculo do valor atualizado das obras necessárias à recuperação do edifício, bem como o cálculo do valor dos projetos de arquitetura e engenharia necessários para a boa execução das obras de restauração.

Da mesma forma, foram levantadas as possibilidades econômicas que se abrem com o tombamento, a partir da utilização dos mecanismos legais disponíveis

para esse fim previstos no plano diretor, aplicando-se ao imóvel a transferência do direito de construir e verificando o valor resultante da mesma.

Assim o cálculo do total de investimentos necessários para a recuperação do edifício chegou ao valor de R\$ 5.413.437,14, tendo um potencial transferível de direito de construir no valor de R\$ 7.374.557,19. A diferença de R\$ 1.961.119,45 entre esses dois valores pode ser considerada como impacto financeiro positivo aproximado do tombamento do edifício Normandie.

Usa-se o termo aproximado por estar claro que esses valores, apesar de verdadeiros, representam apenas o início das discussões acerca da questão. Isso se deve ao fato de que tanto a legislação municipal quanto os técnicos da prefeitura responsáveis pela fiscalização do imóvel deixam claro que existem mais possibilidades que podem ser consideradas, como a outorga onerosa do direito de construir e a isenção de taxas municipais, no entanto, as mesmas dependerão do empenho dos agentes reguladores no sentido de ampliar as possibilidades econômicas para imóveis históricos.

A presente pesquisa não pretende esgotar as questões relativas à gestão e impacto econômico do tombamento de imóveis históricos. Muito pelo contrário, os resultados aqui apresentados buscam abrir as perspectivas e possibilidades econômicas para bens tombados dentro do contexto de sistema culturalmente sustentável e de capital cultural.

O patrimônio histórico construído possui características singulares que, ao mesmo tempo em que limitam as ações sobre o imóvel, podem ampliar grandemente as possibilidades financeiras para o mesmo.

Apesar da metodologia de cálculo aqui aplicada, deve ficar claro que não existe apenas uma possibilidade de cálculo, e que a mesma dependerá das especificidades inerentes a cada bem cultural e também do entendimento do avaliador acerca dos valores culturais e econômicos envolvidos.

Ainda, os cálculos realizados foram baseados no método comparativo de dados do mercado em função do caso que estava sendo trabalhado. No entanto, para outros casos, esse não necessariamente seria o único a ser aplicado. Cálculos econômicos também seriam compatíveis e contribuiriam para a verificação dos custos de oportunidades para intervenções em imóveis históricos, o que viabilizaria a análise do retorno financeiro do investimento.

Assim, para a avaliação do impacto do tombamento em um imóvel histórico é fundamental que existam peritos qualificados nas áreas afins – arquitetura histórica e engenharia de avaliações -, como no caso do Normandie.

De qualquer forma, para a boa gestão do patrimônio histórico tombado, os técnicos do poder público responsáveis pela regulação e fiscalização deste tipo de imóvel não podem mais se furtar a fazer cálculos e verificar em conjunto com os proprietários as possibilidades econômicas que se abrem a partir do tombamento, em função dos subsídios públicos legalmente previstos.

Assim, o poder público deve entender que a perpetuação da arquitetura histórica só será garantida pelo tombamento se o mesmo for acompanhado de uma política de investimentos públicos - com a aplicação dos dispositivos legais já previstos para esse fim - cujas possibilidades de aplicação são desconhecidas tanto pelos agentes privados quanto pelos agentes públicos.

Assim, se houver a intenção de verificar o impacto econômico do tombamento com vistas à boa gestão da arquitetura histórica é fundamental que se extrapole o fator imobiliário tratando as possibilidades legais de incentivos como investimentos.

Cabem ainda alguns questionamentos que se impuseram a partir da presente pesquisa.

O primeiro diz respeito à possibilidade de aplicação do método de inferência estatística, para fins de cálculo de dano a bens tombados. Seria importante verificar a possibilidade de considerar os atributos (tangíveis e intangíveis) dos imóveis protegidos como variáveis de um modelo que busque dotar esses atributos de valores, isso talvez possibilite a determinação do valor de dano causado a um bem.

A segunda questão que se impõe e já acima exposta, refere-se à aplicação de outros métodos avaliatórios para o desenvolvimento de uma avaliação que auxilie na tomada de decisão e determinação de prioridade e ações para a gestão desses bens. Para esse fim, alguns dos métodos que poderiam ser aplicados e desenvolvidos em pesquisas futuras seriam, por exemplo, o método da capitalização de renda, o método da quantificação de custo ou, ainda, o método involutivo (Tabela 3).

Como está claro, muitas possibilidades se abrem para a gestão do patrimônio histórico quando essa arquitetura é vista como representativa de valores econômicos e também de valores culturais pois, essa ótica possibilita novas formas

de avaliar o impacto econômico do tombamento, sem que seja necessário abrir mão de seus valores culturais. Ao contrário, serão os valores culturais de um bem tombado que determinarão os incentivos (investimentos) públicos possíveis de serem aplicados na restauração, conservação e gestão do patrimônio histórico.

Referências

- ALLEN, A. D. (2012). **Economics of historic preservation: Dollars and sense.** Transylvanian Review of Administrative Sciences, Special Issue: The University and Local Community Development: Critical but Delicate Relationship, Romênia, (SPL ISSUE), 11–18.
- ARANTES, A. A. **O patrimônio cultural e seus usos: a dimensão urbana.** Habitus, Goiânia, v. 4, n. 1, p. 425-435, jan/jun 2006.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:1 Avaliação de Bens.** Parte 1 – Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2005.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:3 Avaliação de Bens.** Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:4 Avaliação de Bens.** Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2002.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:6 Avaliação de Bens.** Parte 6: Recursos naturais e ambientais. Rio de Janeiro, 2008.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:7 Avaliação de Bens.** Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos. Rio de Janeiro, 2009.
- BENHAMOU, Françoise. **Economia do Patrimônio Cultural.** Edições SESC São Paulo, 2016. 144 p.
- BENHAMOU, F. **Heritage.** In: TOWSE, R. (Ed.). A Handbook of Cultural Economics. 2. ed. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing Ltd., 2011. p. 255–262.
- BERNARDINO, Iana Ludermit; LACERDA, Norma. **Centros Históricos Brasileiros: tensões entre a obsolescências imobiliária e a construção de novas espacialidades.** R.B. Estudos Urbanos Regionais V. 174, n. 1, p. 61-74, Abril, 2015.
- BORGER, F. G.; BELLUZO, Walter. (2009). **Valor Econômico do Patrimônio Histórico Cultural:** Estudo de Caso de Avaliação do Programa Monumenta. Patrimônio: Lazer & Turismo (UNISANTOS), 6, 92–118.
- BOWITZ, E; IBENHOLT, K. **Economic impacts of cultural heritage** - Research and perspectives. Journal of Cultural Heritage, v. 10, n. 1, p. 1–8, 2009.
- BRASIL. Código civil (2002). **Código civil brasileiro e legislação correlata.** – 2 ed. – Brasília, DF: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.
- BRASIL. Congresso Nacional. **Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.**
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988, 292 p.

- BRASIL. MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. CÂMARA DE COORDENAÇÃO E REVISÃO. **Valoração de danos em matéria de meio ambiente e patrimônio cultural 4ª Câmara de Coordenação e Revisão**. Ministério Público Federal, 2014.
- CANCLINI, Néstor García. **Culturas Híbridas - estratégias para entrar e sair da modernidade**. Tradução de Ana Regina Lessa e Heloísa Pezza Cintrão. São Paulo: EDUSP, 1997. p.283-350: Culturas híbridas, poderes oblíquos.
- CANCLINI, Néstor García. **O Patrimônio Cultural e a Construção Imaginária do Nacional**. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, Brasília, n. 23, p. 95-115. 1994.
- CARABALLO, C. **Patrimonio Cultural - Un enfoque diverso y comprometido**. 1. ed. México: Oficina de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura en Mexico, D.F., 2011.
- CARRAJANA, J. E. C. DE A. **Avaliação de Imóveis Históricos**. [s.l.] Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, 2010.
- CHOI, A. S. et al. **Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach**. Tourism Management, v. 31, n. 2, p. 213–220, 2010.
- COBREAP XVII - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC. **Princípios da Avaliação de Imóveis**. Florianópolis, 2013. Disponível em: <<http://www.cobreap.com.br/2013/trabalhos-aprovados/2869.pdf>>
- CURY, Isabelle. **Cartas Patrimoniais**. Rio de Janeiro, 3ª Edição, 2004.
- Dalziel, P., Saunders, C., Fyfe, R., & Newton, B. (2009). **Sustainable development and cultural capital**. Official Statistics Research Series (Vol. 5). Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/13504509609469919>>
- ELLWOOD, S., & GREENWOOD, M. (2016). **Accounting for heritage assets: Does measuring economic value ‘kill the cat’?** Critical Perspectives on Accounting, 38, 1–13. Disponível em: <<https://doi.org/10.1016/j.cpa.2015.05.009>>
- FIKER, J. **Avaliação de Imóveis Urbanos**. 5. Ed. São Paulo: Pini, 1997.
- FONSECA, M. C. L. **Referências Culturais: Base para Novas Políticas de Patrimônio**. In Políticas Sociais acompanhamento e análise, p. 83–95, 2000.
- FREITAS, C. G. A. **Valoração do dano ambiental: algumas premissas**. MPMG jurídico, v. 67, p. 10–17, 2011.
- GONÇALVES, J. R. S. (2005). **Ressonância, Materialidade e Subjetividade: as culturas como patrimônios**. Horizontes Antropológicos, 23, 15–36.

- IPHAN. **Coletânea de Leis sobre preservação do Patrimônio**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2006.
- JUNIOR, RADEGAZ NASSER; RAMOS, M. DOS A. **Avaliação de Bens Singulares (Patrimônio Histórico e Cultural) um estudo de caso**. XXXI - Congresso Pan-Americano de Avaliações. Rio de Janeiro: 2016.
- MASON, R. **Economics and historic preservation: a guide and review of the literature**. [s.l.] The Brooking Institute, 2005.
- MIGUEL, P.; JESUS, C. DE. **Avaliação de bens imobiliários face ao seu potencial para reabilitação**. [s.l.] Universidade de Lisboa, 2010.
- MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **Tutela do patrimônio cultural brasileiro: doutrina, jurisprudência, legislação**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006 p. 17.
- MIRANDA, M. P. DE 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. XVIII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, v. 7, p. 38–49, 2015.
- MURZYN-KUPISZ, M. **The socio-economic impact of built heritage projects conducted by private investors**. Journal of Cultural Heritage, v. 14, n. 2, p. 156–162, 2013.
- PRATS, L. **Antropología Y Patrimonio**. 2ª Edição. Barcelona: Ariel, 2004.
- REBANKS CONSULTING LTD; TRENDS BUSINESS RESEARCH LTD. **The Economic Gain: Research and Analysis of the Socio Economic Impact Potential of UNESCO World Heritage Site Status**. Cumbria: 2009. 106 p. Disponível em: <http://icomos.fa.utl.pt/documentos/2009/WHSTheEconomicGainFinalReport.pdf>
- RIZZO, I. **52 Regulation**. In: A Handbook of Cultural Economics. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing Ltd., 2011. p. 408–414.
- RIZZO, I.; THROSBY, D. **Chapter 28 Cultural Heritage: Economic Analysis and Public Policy**. Handbook of the Economics of Art and Culture, v. 1, n. 06, p. 983–1016, 2011. Disponível em: <[https://doi.org/10.1016/S1574-0676\(06\)01028-3](https://doi.org/10.1016/S1574-0676(06)01028-3)>
- RYPKEMA, D. et al. **Measuring Economic Impacts of Historic Preservation**. Washington DC: Advisory Council on Historic Preservation, 2011.
- SANT'ANNA, M. **A herança do PCH: balanço crítico e desdobramentos 40 anos depois**. Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material, v. 24, n. 1, p. 59–74, 2016. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/1982-02672016v24n0102>>

SOUZA, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e sua proteção jurídica**. 3ª Edição. Curitiba: Juruá, 2005. 178p.

THROSBY, D. **Culture, economics and sustainability**. Journal of Cultural Economics, v. 19, n. 3, p. 199–206, 1995. Disponível em: <<https://doi.org/10.1007/BF01074049>>

THROSBY, D. (1999). 19 **Cultural capital**. Journal of Cultural Economics, 23 (1–2), 3–12.

THROSBY, D. **19 Cultural capital**. A Handbook of Cultural Economics, p. 166–169, 2011.

THROSBY, D. **Investment in urban heritage conservation in developing countries: Concepts, methods and data**. City, Culture and Society, v. 7, n. 2, p. 81–86, 2014.

TOWSE, R.; KLAMER, A. **Value of culture**. A Handbook of Cultural Economics, p. 465–469, 2011. Disponível em: <<https://doi.org/10.4337/9781781008003.00065>>

VELHO, Gilberto. **Patrimônio, negociação e conflito**. Mana, v. 12, n. 1, p. 237–248, 2006.

VERNIERES, M.; PATIN, V.; MENGIN, C.; GERONIMI, V.; DALMAS, L.; NOEL, .; TSANG K.. **Méthodologies d'évaluation économique du patrimoine urbain: une approche par la soutenabilité**. A Savoir. Paris: 2012, 216p.

VIDAL, R. F. **O mercado de imóveis histórico-culturais**. XXV Congresso Pan-Americano de Associações de Avaliadores. Miami: 2010. 27p.

VIEIRA, Natália M. **Autenticidade x Exploração Imagética do Patrimônio**. Ilha Revista de Antropologia. p. 275–294, 2007.

WRIGHT, W. C. C.; EPPINK, F. V. **Drivers of heritage value: A meta-analysis of monetary valuation studies of cultural heritage**. Ecological Economics, v. 130, p. 277–284, 2016.

YUNG, E. H. K.; YU, P. L. H.; CHAN, E. H. W. **Economic valuation of historic properties: Review and recent developments**. Property Management, v. 31, n. 4, p. 335–358, 2013.

SITES

PAC Cidades Históricas. Instituto do Patrimônio Histórico e artístico Nacional – IPHAN, 2019. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/235>>. Acesso em 27 de maio de 2019.

LEIS

Florianópolis. Lei Complementar nº 482 de 17 de janeiro de 2014. Institui o Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e sistema de gestão. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/>> Acesso em 4 março de 2019.

Florianópolis. Decreto 9528 de 14 de dezembro de 2011. Tomba como patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, o imóvel que identifica. Diário Oficial de Florianópolis, Poder Executivo, Florianópolis, SC. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/>> Acesso em 4 março de 2019.

COFECI. Resolução – COFECI nº 1066/2007. Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 29 de nov. 2007. Seção 1, p. 191/192.

BRASIL. Lei nº 5194 de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 dez. 1966.

BRASIL. Lei nº 6530 de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm> Acesso em 4 março de 2019.

CAU/BR. Resolução nº21 de 5 de abril de 2012. Dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 23 abr 2012. Edição nº 78, Seção 1.

DOCUMENTOS

IPIUF. Ata 01/2011. COTESPHAN, Florianópolis, SC, 04 nov. 2011.

IPIUF. Ata 01/2014. COTESPHAN, Florianópolis, SC, 16 abr. 2014.

EDIFÍCIO NORMANDIE. Ata da Assembléia Geral Extraordinária. Florianópolis, SC, 25 jul 2011.

IPIUF. Processo de tombamento do Edifício Normandie. Florianópolis, SC, novembro de 2011.

IPHAN. Processo nº 01510.000072/2011, referente ao Edifício Normandie. Florianópolis, SC. Consultado em agosto de 2019.

MOLIM, Heloisa H. Dal. Laudo Técnico para o Condomínio residencial Normandie. Florianópolis, SC, 20 de abril de 2009.

IBAPE-SC. Fundamentos e Aplicação da Estatística Inferencial, curso teórico e prático. Módulo I. Florianópolis, SC, agosto de 2019.

ANEXO I



DECRETO Nº 9528, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2011.

TOMBA, COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E ARQUITETÔNICO, O IMÓVEL QUE IDENTIFICA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS, usando da competência e atribuições, que lhe são conferidas pelo Inciso III do Artigo 74,, da Lei Orgânica do Município, e conformidade com a Lei nº 1.202, de 04 de abril de 1974, e

Considerando ser dever do Poder Público Municipal colocar sob sua guarda os bens considerados de valor histórico, artístico e arquitetônico existentes no Município;

Considerando a importância da preservação de edifícios históricos para a memória do Município;

Considerando que o imóvel é representativo do estilo modernista; e

Considerando as demais justificativas para tombamento, elaboradas pelo SEPHAN, anexadas no processo, endossadas pela COTESPHAN, DECRETA:

Art. 1º Fica tombado, por seu valor histórico, artístico e arquitetônico, parte do imóvel com inscrição cadastral nº 51 57 059 0411 - Edifício Normandie, localizado na Rua Desembargador Pedro Silva, nº 1798, Bairro de Coqueiros, em Florianópolis, passando a fazer parte do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município.

Art. 2º O tombamento abrange a edificação e parte do terreno frontal até o limite de 10,00 m a partir da fachada posterior, assinalado em planta anexa.

Parágrafo Único - A partir do limite de tombamento representado pela área do terreno remanescente serão utilizados os parâmetros de ocupação da legislação vigente.

Art. 3º A edificação fica classificada como P2, sendo que no interior deverão ser mantidas as áreas comuns, a escada helicoidal e uma unidade residencial original.

Parágrafo Único - A classificação como P2 disposta no caput deste artigo tem como definição os imóveis que fazem parte da imagem urbana da cidade e que não podem ser demolidos, devendo ser preservada sua volumetria externa, ou seja, fachadas e cobertura. São admitidas reformas internas, desde que não interfiram com o exterior da edificação.

Art. 4º Na área tombada as intervenções deverão ter a aprovação prévia do SEPHAN.

Parágrafo Único - Ficam ressalvadas as obras de conservação e restauração que se fizerem necessárias, bem como adequações ao bom uso do imóvel.

Art. 5º Fazem parte do presente Decreto as justificativas de tombamento e a planta de tombamento demarcando a área tombada e identificando a edificação classificada como P2, com restrições internas.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, aos 14 de dezembro de 2011.

DÁRIO ELIAS BERGER
PREFEITO MUNICIPAL

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 16/12/2011

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO

Fundamentação Grau III / Precisão Grau II



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a

Edifício Normandie

Localização: Rua Desembargador Pedro da Silva, 1798.

Bairro: Coqueiros

Município: Florianópolis – SC

Florianópolis, 17 de novembro de 2019.

1. DADOS DO IMÓVEL

1.1 Objeto

O objeto do presente laudo é a avaliação do impacto do tombamento no valor imobiliário de lote de 3.098,64 m² contendo edifício residencial multifamiliar com 1.212,93 m² de área construída, denominado Edifício Normandie.

O referido edifício é tombado pelo município através do Decreto nº 9528 de 14 de dezembro de 2011 e está localizado no Bairro Coqueiros, região continental da cidade de Florianópolis.

O Decreto de tombamento do imóvel libera área construtiva de 1.634,14 m² nos fundos do terreno, para construção conforme legislação vigente e sem restrições em função da proteção.

Assim, como a área do lote é de 3.098,64m² e a área liberada para construção é de 1.634,14m², a avaliação foi realizada para o valor total das duas áreas, sendo considerado a diferença entre elas, o impacto do tombamento no valor imobiliário do edifício Normandie.

1.2 Caracterização do imóvel

1.2.1 Documentação

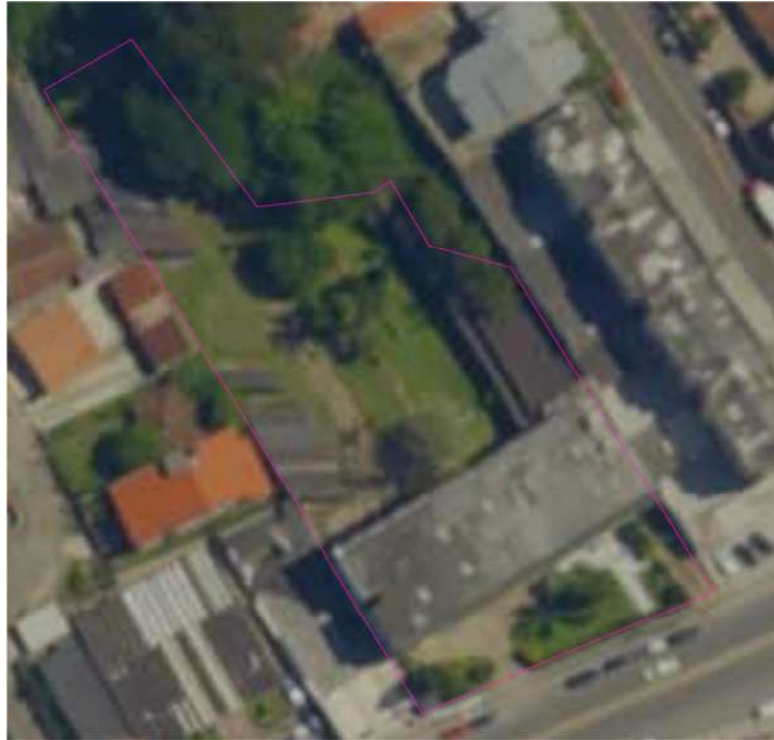
Para a realização do presente trabalho foram utilizados documentos disponibilizados por moradores do edifício Normandie, bem como aqueles disponíveis na Prefeitura. Há incoerência nas informações, sendo que a área do lote existente na Prefeitura, não corresponde àquela de posse dos proprietários e disponível no registro de imóveis.

Em função desse impasse, as dimensões físicas do lote foram obtidas a partir da digitalização de planta topográfica fornecida pelos proprietários. Para confirmar a formatação do lote, a planta digitalizada foi comparada às medidas disponibilizadas no Registro de Imóveis do Lote e manteve sua coerência, em termos de medidas confrontantes e área total.

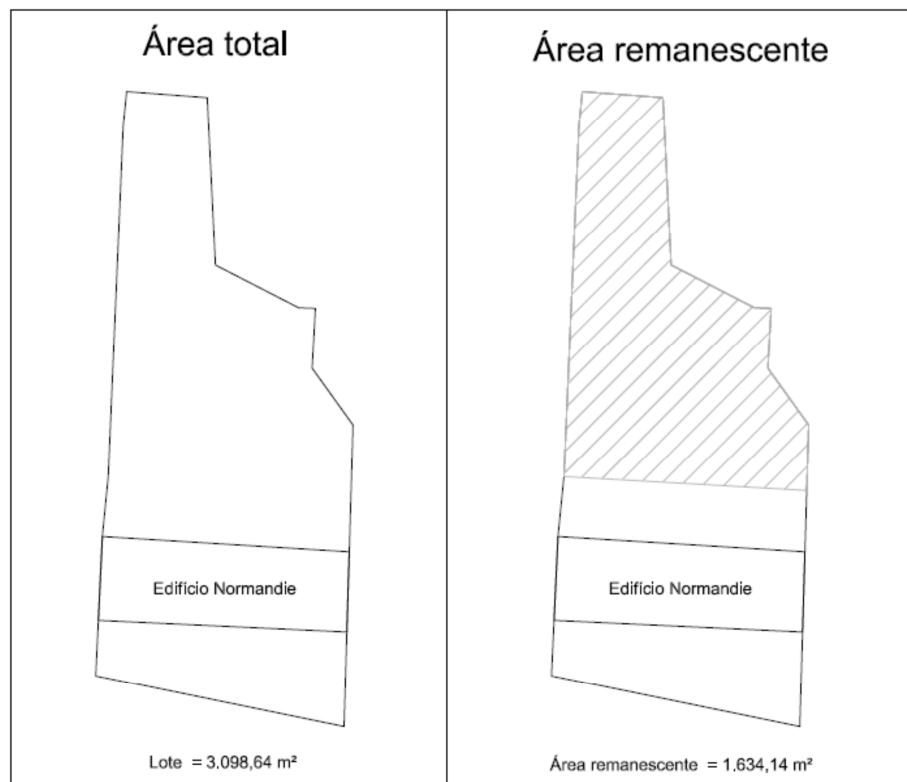
Assim, para efeitos de avaliação, foi considerada a área do lote disponível no registro de imóveis do mesmo e a configuração do lote conforme disponibilizada pelos proprietários.

Área Total do Terreno: 3.098,64 m²

Área Parcial do Terreno: 1.634,14 m²



Lote avaliando. Fonte: geoprocessamento IPUF.



Plantas apresentando a área total e área de aproveitamento do lote.

2 - MERCADO

2.1 Diagnóstico do mercado

Região bastante valorizada em função da proximidade das pontes de acesso à Ilha, bem como facilidade de acesso à Via Expressa (BR-282) que liga Florianópolis à BR-101.

Predominantemente residencial, a região apresenta também um número razoável de comércio e serviços próximos à Avenida principal (Av. Desembargador Pedro da Silva).

A Avenida Desembargador Pedro da Silva também é denominada Via Gastronômica de Coqueiros, por concentrar ali uma série de restaurantes e bares com essa finalidade, o que acaba por transformá-la em um ponto de interesse importante para o mercado imobiliário.

Por se tratar de imóvel tombado e considerando-se a ausência de bens de características semelhantes próximos ao terreno em questão e, ainda, a carência de estudos a respeito do tema, a avaliação do comportamento do mercado fica comprometida.

No entanto, considerando-se a liberação construtiva total da área de fundos do lote, a mesma foi tratada como área comum passível de comercialização mercadológica.

2.2 Estudo do Mercado – pesquisa de dados

Com vistas à elaboração da presente avaliação, foram desenvolvidas pesquisas online de imóveis localizados em Coqueiros e nos bairros adjacentes - Itaguaçu, Bom Abrigo e Abraão - por serem estas regiões de características semelhantes àquela do objeto da presente avaliação, e também por estarmos buscando maior coerência possível às amostras.

O resultado final da pesquisa contabilizou 28 amostras de imóveis, sendo que destas, 19 dados foram passíveis de aproveitamento e os demais rejeitados em função de apresentarem inconsistência no modelo.

Essas amostras e dados coletados, bem como os resultados dos cálculos estatísticos elaborado estão disponíveis anexos à presente avaliação.

3. Métodos e procedimentos

Para fins da presente avaliação foi utilizado o método comparativo de dados do mercado para uma amostra utilizando 19 dos 28 dados inicialmente considerados.

No que diz respeito às variáveis, o modelo inicialmente considerou seis variáveis: valor total, área total, índice de aproveitamento, número de pavimentos permitido, vista para o mar e localização (distância do imóvel à orla).

Das sete variáveis utilizadas, três foram consideradas no modelo: área total, índice de aproveitamento e valor total como variável dependente.

As variáveis excluídas apresentaram inconsistência para o modelo, seja por falta de dados ou, ainda, por incoerência das hipóteses durante os cálculos.

A variável número de pavimentos apresentou forte colinearidade com a variável índice de aproveitamento, o que é natural considerando-se que ambas tendem a demonstrar a capacidade construtiva do lote, tendo permanecido esta última.

A variável local foi utilizada tendo-se com base a distância do imóvel à orla de Coqueiros, sendo que a comprovação da hipótese (mais próximo, maior valor do m²) não se comprovou, sendo necessária a retirada dessa variável. Uma das possibilidades para esse fato talvez seja a existência da Via Expressa no outro extremo dos bairros pesquisados, o que acaba por se caracterizar como outro ponto de interesse, dessa vez em função do acesso rápido e direto à Ilha de Santa Catarina.

Os dados da variável área total e valor unitário foram obtidos a partir da pesquisa de dados realizada e os valores do índice de aproveitamento foram obtidos a partir do zoneamento municipal, com base no Plano Diretor de Florianópolis.



Mapa das amostras, localização do imóvel avaliando em verde.

A análise realizada buscou o valor total (R\$) de avaliação para as áreas com tombamento ($1.064,14\text{m}^2$) e sem tombamento ($3.098,64\text{m}^2$) para verificar de que forma se comportaria o mercado nessas condições e também para verificar a coerência da análise em função das especificidades do objeto.

3.1 Análise Estatística

Nos anexos estão disponibilizadas as bases amostrais do presente trabalho, coletadas entre agosto e novembro de 2019. As mesmas foram analisadas segundo diversas variáveis de influência, sendo que as variáveis utilizadas no presente estudo foram:

X_1 Área total

Área total do lote, em m^2 .

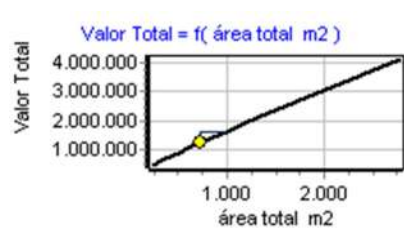
Tipo: Quantitativa

Amplitude: 237,00 a 2925,00

Impacto esperado na dependente:

Positivo

10% da amplitude na média: 32,70 % na estimativa



X₂ IA – Índice de Aproveitamento

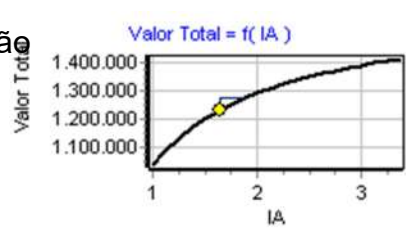
Aproveitamento do lote, conforme legislação Municipal.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 3,50

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,58 % na estimativa

**Y Valor Total**

Tipo: Dependente

Amplitude: 450000,00 a 3500000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

3.2 Parâmetros de análise das variáveis independentes

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90269)
X ₁ área total m2	ln(x)	12,95	0,01	-0,05146
X ₂ IA	1/x	-2,99	0,86	0,85718

3.3 Modelo inferido

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

$$Y = 4077,099822 * X_1^{0,905962} * 2,718^{(-0,440752 * 1/X_2)}$$

4. Avaliação do imóvel

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliando exige que as variáveis independentes sejam justificadas. Dessa forma, os atributos do imóvel avaliando foram definidos de acordo com suas características físicas (áreas parcial e total) e legais (AMC 3.5).

Estimativa para a Área parcial - Mediana

Característica	Adotada	Justificativa	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
área total m2	1.634,14	Área total do terreno em m².		237,00	2.925,00
IA	2,50	Índice de Aproveitamento: potencial construtivo do lote conforme legislação municipal.		1,00	3,50
Valor Total	2.785.496,98	Valor total do terreno em R\$.		450.000,00	3.500.000,00

Estimativa para a Área total - Mediana

Característica	Adotada	Justificativa	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
área total m2	3.098,64	Área total do terreno em m².	5,94	237,00	2.925,00
IA	2,50	Índice de Aproveitamento: potencial construtivo do lote conforme legislação municipal.		1,00	3,50
Valor Total	4.973.396,58	Valor total do terreno em R\$.		450.000,00	3.500.000,00

4.1. Intervalos de valores para estimativa

Intervalo de valores para a Área Parcial

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.471,87	2.785.496,98	1.974,05	-13,65%	15,81%	29,46%
Predição (80%)	1.287,02	2.785.496,98	2.257,56	-24,50%	32,44%	56,94%
Campo de Arbóreo	1.448,88	2.785.496,98	1.960,25	-15,00%	15,00%	30,00%

Intervalo de valores para a Área Total

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.316,59	4.973.396,58	1.956,66	-17,97%	21,91%	39,88%
Predição (80%)	1.176,17	4.973.396,58	2.190,26	-26,72%	36,46%	63,18%
Campo de Arbóreo	1.364,27	4.973.396,58	1.845,78	-15,00%	15,00%	30,00%

4.2. Intervalos de valores para decisão

Intervalo de valores para decisão - Área Parcial

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	2.405.236,35	2.785.496,98	3.225.875,66
Predição (80%)	2.103.178,64	2.785.496,98	3.689.174,69
Campo de Arbítrio	2.367.672,43	2.785.496,98	3.203.321,53

Intervalo de valores para decisão - Área Total

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.079.630,00	4.973.396,58	6.062.969,81
Predição (80%)	3.644.514,62	4.973.396,58	6.786.822,41
Campo de Arbítrio	4.227.387,09	4.973.396,58	5.719.406,07

4.3 Intervalo admissível para mediana de mercado

Área Parcial

Mínimo (R\$):	2.367.672,43
Arbitrado (R\$):	2.785.496,98
Máximo (R\$):	3.203.321,53

Área Total

Mínimo (R\$):	4.227.387,09
Arbitrado (R\$):	4.973.396,58
Máximo (R\$):	5.719.406,07

4.4 Classificação quanto à precisão

Área Parcial

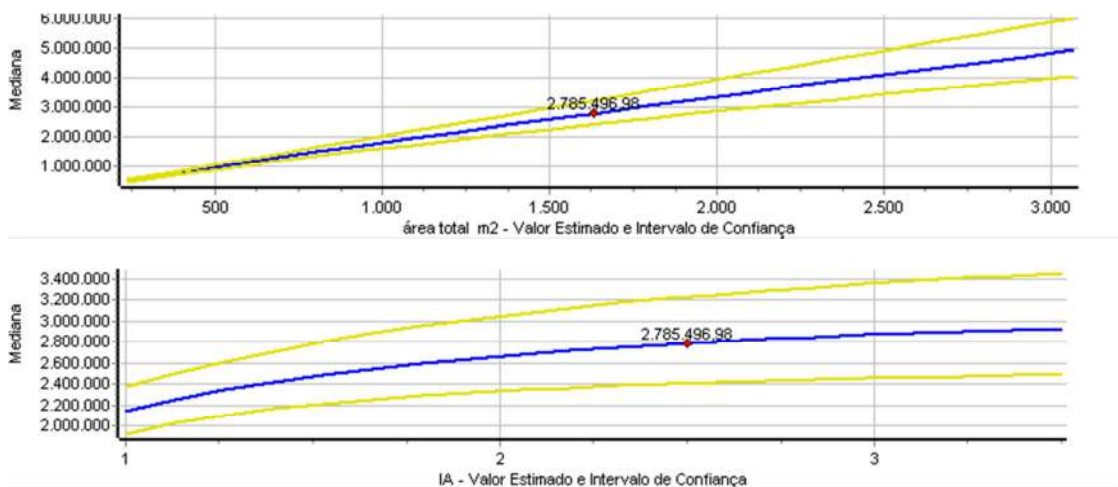
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 29,46 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Área Total

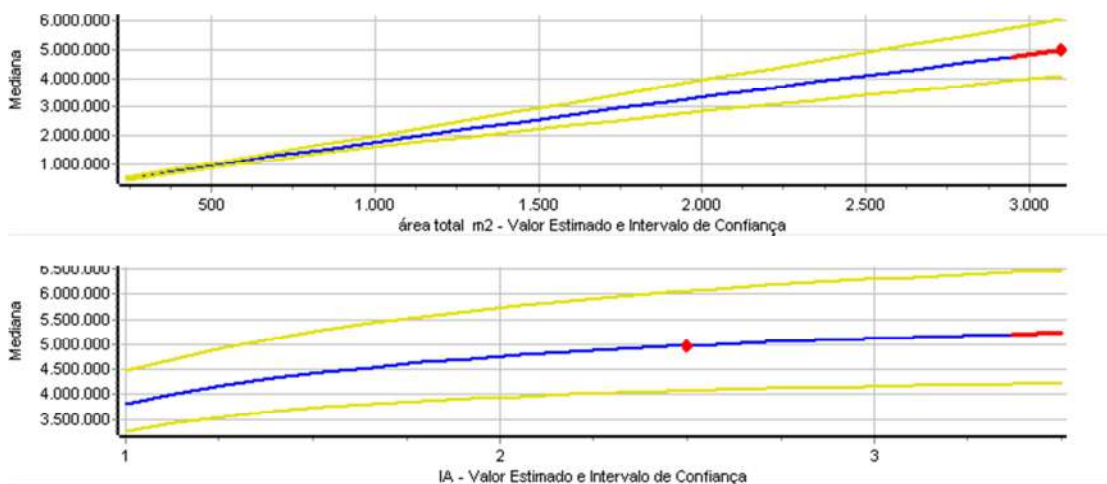
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 39,88 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

4.5 Comportamento do modelo no ponto de estimação

Área Parcial

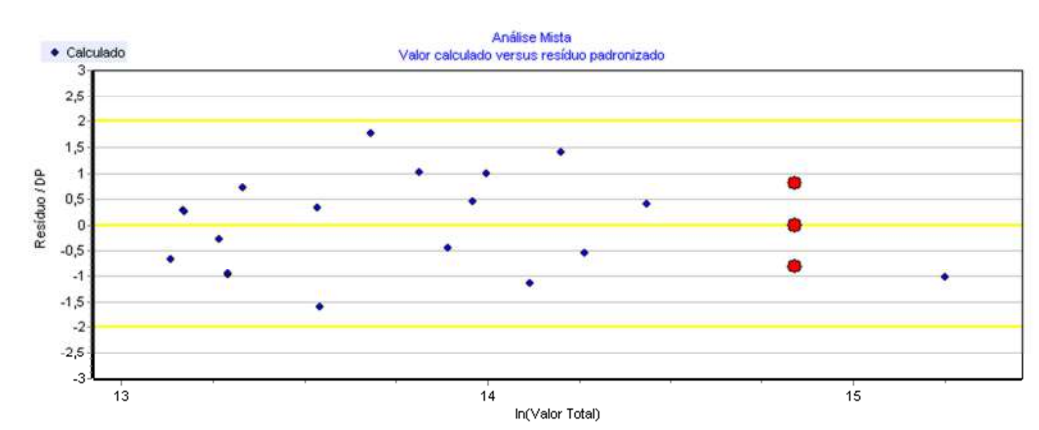


Área Total

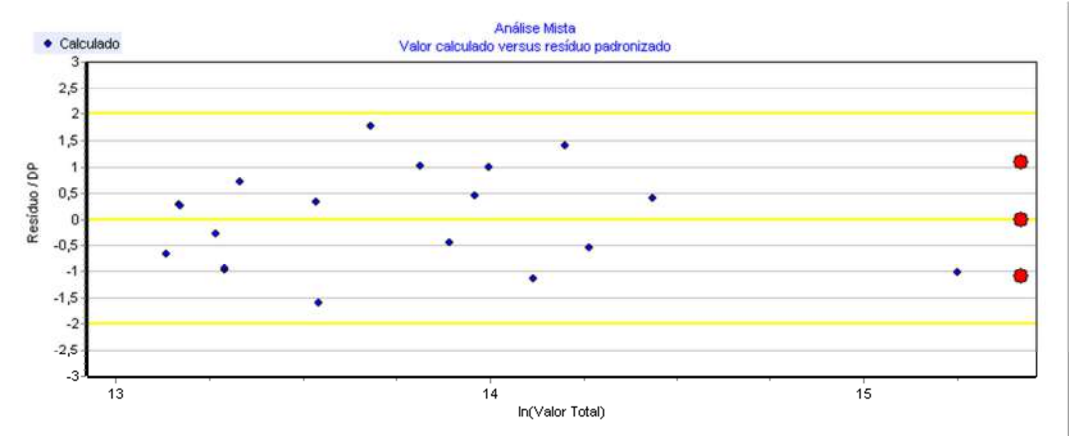


4.6 Valor estimado para o imóvel no contexto da amostra

Área Parcial



Área Total

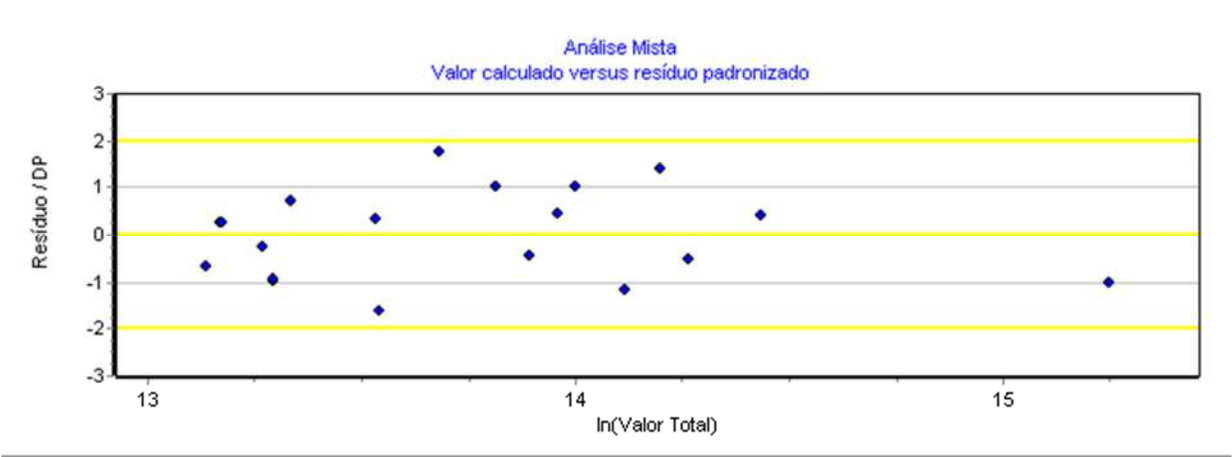


4.7 MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área total m2	IA	Valor Total
X ₁	ln(x)		65	96
X ₁	1/x	31		60
Y	ln(y)	93	8	

4.8 Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



5. Valor de Avaliação

Área Parcial

R\$ 2.785.496,98 (dois milhões setecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais e noventa e oito centavos).

Área Total

R\$ 4.973.396,58 (quatro milhões novecentos e setenta e três mil, trezentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos).

Uma vez arbitrado que o impacto do tombamento será representado pela diferença dos valores totais encontrados para as áreas parcial e total do terreno, temos o seguinte valor como representativo do impacto da proteção legal no edifício Normandie:

Avaliação	Valor
Área total - SEM tombamento	4.973.396,58
Área parcial - COM tombamento	2.785.496,98
Impacto	2.187.899,60

LAUDO DE AVALIAÇÃO – ANEXO I

1. Dados coletados

No	Endereço	Bairro	Unitário R\$/m2	área total m2	IA	Local - Orla (m)	Valor Total	Coordenad as
1	Travessa América	Coqueiros	1296,95	769,50	1	624,89	998000,00	-27.603006, -48.579386
2	Rua Artur Beck	Coqueiros	1257,58	396,00	1	329,22	498000,00	-27.611866, -48.588388
3	Rua Professor Babyer Filho, 508	Coqueiros	1196,58	2925,00	1,50	311,56	3500000,00	-27.604706, -48.581950
4	Rua Doutor Nei Luiz Gonzaga	Coqueiros	1428,57	1400,00	1	698,03	2000000,00	-27.602678, -48.577536
5	Rua Capitão	Coqueiros	1898,73	237,00	3,36	158,51	450000,00	-27.601207,

	Euclides de Castro							-48.575331
6	Professor Bayer Filho	Coqueiros	2000,00	600,00	1,50	513,39	1200000,00	-27.606081, -48.581011
*7	Rua Desembargador Pedro Silva	Coqueiros	885,79	359,00	2,50	28,56	318000,00	-27.613421, -48.585867
8	Rua Wilson Luz	Coqueiros	1923,08	650,00	2,00	96,00	1250000,00	-27.605969, -48.574106
9	Rua André Wendhausen, 288	Coqueiros	1909,72	288,00	2,50	33,05	550000,00	-27.615877, -48.585731
10	Rua Plácido de Castro, 100	Bom Abrigo	1750,00	1080,00	1	36,66	1890000,00	-27.612456, -48.596575
11	Rua Plácido de Castro	Bom Abrigo	1116,75	985,00	1	25,49	1100000,00	-27.611614, -48.596884
12	Rua João Meirelles, 1153	Bom Abrigo	1643,42	868,00	2,50	246,87	1426488,69	-27.606535, -48.594352
13	Rua Antenor Moraes, 300	Bom Abrigo	1663,58	865,00	1	123,38	1439000,00	-27.612689, -48.595836
14	Rua Antenor Moraes, 320	Bom Abrigo	1092,27	521,85	1	115,35	570000,00	-27.612796, -48.596008
*15	Rua Eugídio Augusto da Silva, 100	Itaguaçu	1333,33	180,00	1	56,53	240000,00	-27.615013, -48.595217
*16	Rua das Palmeiras, 100	Itaguaçu	785,58	1082,00	1	16,58	850000,00	-27.616400, -48.594361
17	Rua Aldo Luz, 172	Itaguaçu	1589,60	346,00	1	588,34	550000,00	-27.611003, -48.590529
18	Rua das Palmeiras, 440	Itaguaçu	1970,44	609,00	1	17,33	1200000,00	-27.615308, -48.596639
*19	Rua João Meirelles, 1270	Itaguaçu	571,43	1050,00	2,50	340,99	600000,00	-27.605413, -48.594351
*20	Pedro de Andrade Garcia, 190	Itaguaçu	906,33	408,24	1	517,82	370000,00	-27.607783, -48.590932
21	Rua Kátia Eliza Duarte	Itaguaçu	1585,01	347,00	1	547,66	550000,00	-27.609906,

	Ramos							-48.589602
*22	Rua Antenor Morais, 300	Itaguaçu	810,19	432,00	1	127,65	350000,00	-27.612708, -48.595868
23	Rua Antenor Morais, 50	Itaguaçu	1262,63	396,00	1	338,58	500000,00	-27.611623, -48.593516
*24	Rua João Meireles, 1153	ABRAAO	4191,52	637,00	3,50	238,41	2670000,00	-27.606497, -48.594406
*25	Rua Campolinio Alves, 950	ABRAAO	1044,78	201,00	3,52	658,32	210000,00	-27.604439, -48.590862
26	Rua Joaquim Fernandez de Oliveira, 137	ABRAAO	2185,79	366,00	3,50	390,39	800000,00	-27.606102, -48.592967
27	Rua Joaquim Fernandez de Oliveira, 153	ABRAAO	2390,71	292,80	3,50	415,52	700000,00	-27.606082, -48.592776
*28	Rua João Meirelles, 1270	ABRAAO	5606,01	267,57	3,50	314,55	1500000,00	-27.605435, -48.594303

2. Resultados estatísticos

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,955771
- Coeficiente de determinação: 0,913498
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,902685
- Fisher-Snedecor: 84,48
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,895243

Normalidade dos resíduos

- 63% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Equação

Regressores	Equação	T-observado	Significância	Crescimento não-linear
Área total	$\ln(x)$	12,95	0,01	32,70%
Índice de Aproveitamento	$1/x$	-2,99	0,86	3,58%
Valor Total	$\ln(y)$			

ANEXO III

Imagens do edifício Normandie⁵¹



1 – Fachada e área frontal do lote.



2– Fachada posterior e área de fundos do lote.

⁵¹ Fonte das imagens:- https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-coqueiros-bairros-florianopolis-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2440754369/?__vt=rpmb:a
- <http://www.andreacardoso.com.br/imoveis/codigo/AP01222/edificio-normandie-3-andar->



3 – Vista a partir dos fundos do terreno.



4 – Lavanderia – vista a partir dos fundos do terreno.



5 – Entrada principal.



6 – Vista da área da garagem e pilotis.



7 – Primeiro pavimento. À esquerda escada de acesso a esse andar e, à esquerda, escada helicoidal de acesso aos demais pavimentos.



8 – Vista interna da área comum do primeiro pavimento.



9 – Vista da Avenida Desembargador Pedro Silva, a partir de um dos apartamentos.



10 – Vista da praia à frente do terreno.

ANEXO IV

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
1	Travessa América	Coqueiros	R\$ 998.000,00	769,5	1	2	0	1120	R\$ 1.296,95

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-coqueiros-florianopolis-sc-770m2-id-2445321812/?paginaoferta=4>



lote/terreno para comprar em
Travessa América - Coqueiros, Florianópolis - SC

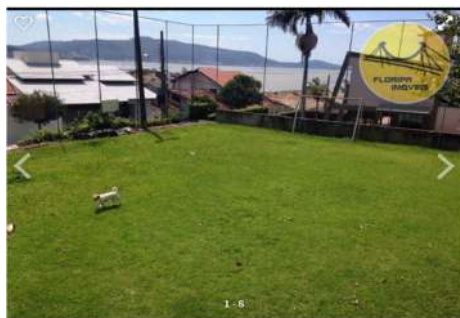
R\$ 998.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 131

770 m² 0 quartos 0 banheiros 0 vagas

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
2	Rua Artur Beck	Coqueiros	R\$ 498.000,00	396	1	2	1	447,8	R\$ 1.257,58

<https://www.imoveis-sc.com.br/florianopolis/comprar/terreno/coqueiros/terreno-florianopolis-coqueiros-506244.html>



R\$ 498.000

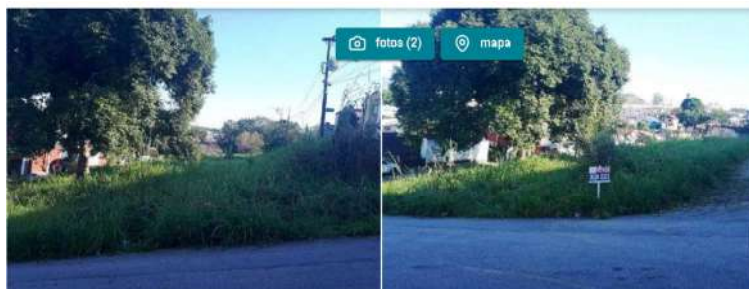
Coqueiros, Florianópolis

396 m² (útil)

396 m² (total)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
3	Rua Professor Babyer Filho, 508	Coqueiros	R\$ 3.500.000,00	2925	1,5	3	0	764,3	R\$ 1.196,58

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-coqueiros-florianopolis-sc-2925m2-id-2455245383/?utm_medium=referral&utm_source=www.nestoria.com.br



Rua Professor Bayer Filho - Coqueiros, Florianópolis - SC

R\$ 3.500.000

condomínio não informado • IPTU não informado

2925 m² 0 quartos 0 banheiros 0 vagas

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
4	Rua Doutor Nei Luiz Gonzaga	Coqueiros	R\$ 2.000.000,00	1400	1	2	1	1300	R\$ 1.428,57

<https://classimoveisweb.com.br/imovel/venda-terreno-area/coqueiros-florianopolis-sc/9/9/419952/1>



Terreno / Área à venda (ref.: 6427)

Coqueiros, Florianópolis - SC.

R\$ 2.000.000,00

Valor Compra Pronto 1.400,00 m² total 1.400,00 m² terr.

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavim entos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
5	Rua Capitão Euclides de Castro	Coqueiros	R\$ 450.000,00	237	3,36	6	1	1510	R\$ 1.898,73

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiros-bairros-florianopolis-237m2-venda-RS450000-id-2451623406/?_vt=rpnc:b



Viva Real • Venda • SC • Lotes/Terrenos à venda em Florianópolis • Coqueiros •
Rua Capitão Euclides de Castro

Lote/Terreno à Venda, 237 m² por R\$ 450.000

CDD: 710006

Rua Capitão Euclides de Castro • Coqueiros, Florianópolis • SC [VER NO MAPA](#)

237m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informada [SOLICITAR](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavime ntos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
6	Professor Bayer Filho	Coqueiros	R\$ 1.200.000,00	600	1,5	3	0	717,4	R\$ 2.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-coqueiros-2941751165.html>



Venda

R\$ 1.200.000

[Simular financiamento](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavim entos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
7	Rua Desembargador Pedro Silva	Coqueiros	R\$ 318.000,00	359	2,5	3	1	232,3	R\$ 885,79

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-coqueiros-2942862763.html>



Venda

R\$ 318.000

[Simular financiamento](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavime ntos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
8	Rua Wilson Luz	Coqueiros	R\$ 1.250.000,00	650	2	4	0	1230	R\$ 1.923,08

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-coqueiros-605-m-r\\$1.250.000-coqueiros-2941501291.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-coqueiros-605-m-r$1.250.000-coqueiros-2941501291.html)



Venda

R\$ 1.250.000

[Simular financiamento](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
9	Rua André Wendhausen, 288	Coqueiros	R\$ 550.000,00	288	2,5	3	0	426,3	R\$ 1.909,72

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiros-bairros-florianopolis-288m2-venda-RS550000-id-2447343618/?_vt=rpnc%3Ab



Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 288 m² por R\$ 550.000

Rua André Wendhausen, 139 - Coqueiros, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

288m²

1 quarto

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
10	Rua Plácido de Castro, 100	Bom Abrigo	R\$ 1.890.000,00	1080	1	2	1	1250	R\$ 1.750,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-abrigo-bairros-florianopolis-1080m2-venda-RS1890000-id-2451930991/?_vt=ranking:gbtreet




Lote/Terreno à Venda, 1080 m² por R\$ 1.890.000

Avenida Plácido de Castro - Bom Abrigo, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
11	Rua Plácido de Castro	Bom Abrigo	R\$ 1.100.000,00	985	1	2	1	1340	R\$ 1.116,75

<https://www.imoveis-sc.com.br/florianopolis/comprar/terreno/bom-abrigo/terreno-florianopolis-bom-abrigo-309606.html>



 **R\$ 1.100.000**

 Bom Abrigo, Florianópolis
Código: TE0312

 **985 m² (útil)**

 **985 m² (total)**

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
12	Rua João Meirelles, 1153	Bom Abrigo	R\$ 1.426.488,69	868	2,5	3	0	883,9	R\$ 1.643,42

<https://www.imoveis-sc.com.br/florianopolis/comprar/terreno/bom-abrigo/terreno-florianopolis-bom-abrigo-309683.html>



 **R\$ 1.434.339**

 Bom Abrigo, Florianópolis
Código: TE0352

 **868 m² (útil)**

 **868 m² (total)**

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
13	Rua Antenor Moraes,300	Bom Abrigo	R\$ 1.439.000,00	865	1	2	0	1300	R\$ 1.663,58

(https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-abrigo-bairros-florianopolis-865m2-venda-RS1434338-id-2456657938/?__vt=rpca:a)



Lote/Terreno à Venda, 865 m² por R\$ 1.439.000

COD. 5101_1-769939
Bom Abrigo, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
14	Rua Antenor Moraes, 320	Bom Abrigo	R\$ 570.000,00	521,85	1	2	0	1190	R\$ 1.092,27

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-abrigo-bairros-florianopolis-521m2-venda-RS570000-id-2445548312/?__vt=rpca:a



Lote/Terreno à Venda, 521 m² por R\$ 570.000

COD. TE193
Bom Abrigo, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
15	Rua Eugídio Augusto da Silva, 100	Itaguaçu	R\$ 240.000,00	180	1	2	0	1150	R\$ 1.333,33

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaguaçu-bairros-florianopolis-180m2-venda-RS240000-id-85906835/?_vt=rpca:a



Viva Real · Venda · SC · Lotes/Terrenos à venda em Florianópolis · Itaguaçu · Rua Eugídio August

Lote/Terreno à Venda, 180 m² por R\$ 240.000 COD. 367

Rua Eugídio Augusto da Silva, 100 - Itaguaçu, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
16	Rua das Palmeiras, 100	Itaguaçu	R\$ 850.000,00	1082	1	2	0	1090	R\$ 785,58

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaguaçu-bairros-florianopolis-1082m2-venda-RS850000-id-2439213786/?_vt=rpca:a



Lote/Terreno à Venda, 1082 m² por R\$ 850.000 COD. TER2966

Rua das Palmeiras, 125 - Itaguaçu, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
17	Rua Aldo Luz, 172	Itaguaçu	R\$ 550.000,00	346	1	2	0	680	R\$ 1.589,60

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaguaçu-bairros-florianopolis-346m2-venda-R\\$550000-id-2460652178/?_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaguaçu-bairros-florianopolis-346m2-venda-R$550000-id-2460652178/?_vt=rpca:a)



Lote/Terreno à Venda, 346 m² por R\$ 550.000

COD. T059

Itaguaçu, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
18	Rua das Palmeiras, 440	Itaguaçu	R\$ 1.200.000,00	609	1	2	1	1300	R\$ 1.970,44

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaguaçu-bairros-florianopolis-609m2-venda-R\\$1200000-id-51062518/?_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaguaçu-bairros-florianopolis-609m2-venda-R$1200000-id-51062518/?_vt=rpca:a)



Lote/Terreno à Venda, 609 m² por R\$ 1.200.000

COD. T025

[Rua das Palmeiras, 440](#) - Itaguaçu, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Paviment os	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
19	Rua João Meirelles, 1270	Itaguaçu	R\$ 600.000,00	1050	2,5	3	0	837,6	R\$ 571,43

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-itaguacu-2942973264.html>



Venda

R\$ 600.000

[Simule aqui o seu crédito](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavim entos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
20	Pedro de Andrade Garcia, 190	Itaguaçu	R\$ 370.000,00	408,24	1	2	0	875,4	R\$ 906,33

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-itaguacu-2942888803.html>



Venda

R\$ 370.000

[Simular financiamento](#)

IPTU

R\$ 118

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
21	Rua Kátia Eliza Duarte Ramos	Itaguaçu	R\$ 550.000,00	347	1	2	1	632,6	R\$ 1.585,01

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-itaguaçu-2943336230.html>



Venda **R\$ 550.000**
[Simular financiamento](#)
 IPTU **R\$ 819**

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
22	Rua Antenor Moraes, 300	Itaguaçu	R\$ 350.000,00	432	1	2	0	948,2	R\$ 810,19

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2945813983.html>

Imovelweb > Terrenos > Comprar > Santa Catarina > Florianópolis > Itaguaçu > TERRENO

Terreno · 432m²

RUA ANTENOR MORAIS , Itaguaçu, Florianópolis

Venda **R\$ 350.000**
[Simular financiamento](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
23	Rua Antenor Moraes, 50	Itaguaçu	R\$ 500.000,00	396	1	2	0	1160	R\$ 1.262,63

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-itaguacu-cod-333-2945813971.html>

Terreno - 396m²

RUA ANTENOR MORAIS , Itaguaçu, Florianópolis

Publicado há 26 dias

Terreno - Itaguaçu - Cod 333

Ótimo terreno de 396,04 M². Localizado no bairro de Itaguaçu. COD 333

Venda

R\$ 500.000

[Simular financiamento](#)

IPTU

R\$ 2.000

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
24	Rua João Meireles, 1153	ABRAAO	R\$ 2.670.000,00	637	3,5	5	0	1210	R\$ 4.191,52

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-abraao-bairros-florianopolis-637m2-venda-RS2670000-id-2206675841/?_vt=rpcl:a



Lote/Terreno à Venda, 637 m² por R\$ 2.670.000

COD. TE0033

Rua João Meireles - Abraão, Florianópolis - SC [VER NO MAPA](#)

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
25	Rua Campolinio Alves, 950	ABRAAO	R\$ 210.000,00	201	3,52	6	0	1110	R\$ 1.044,78

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-abraao-florianopolis-sc-201m2-id-2444235432/?_zt=nrp%3Ab



lote/terreno para comprar em
Rua Campolinio Alves - Abraão, Florianópolis - SC

R\$ 210.000

condomínio não informado • IPTU não informado

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
26	Rua Joaquim Fernandez de Oliveira, 137	ABRAAO	R\$ 800.000,00	366	3,5	5	0	1110	R\$ 2.185,79

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-abraao-florianopolis-sc-366m2-id-2260465479/?_zt=nrp%3Ab



destaque lote/terreno para comprar em
Rua Joaquim Fernandez de Oliveira - Abraão, Florianópolis - SC

R\$ 800.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 831

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
27	Rua Joaquim Fernandez de Oliveira, 153	ABRAAO	R\$ 700.000,00	292,8	3,5	5	0	1120	R\$ 2.390,71

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-abraao-florianopolis-sc-293m2-id-2430858039/?_zt=nrp%3Ab



lote/terreno para comprar em

Rua Joaquim Fernandez de Oliveira - Abraão, Florianópolis - SC

R\$ 700.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 613

Nº	Endereço	Bairro	Valor R\$	Área total	Índice Aprov.	Pavimentos	Vista mar	Local (m)	Unitário R\$/m2
28	Rua João Meirelles, 1270	ABRAAO	R\$ 1.500.000,00	267,57	3,5	5	0	1290	R\$ 5.606,01

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-abraao-RS1500000/id-1088126/>



Abraão, Terreno à venda, 267,57 m2 por R\$1.500.000,00

Rua João Meirelles, 1270, Abraão, Florianópolis

R\$ 1.500.000,00

ÁREA ÚTIL:

267.57m²

