

Cidade e patrimônio: o tombamento na percepção dos proprietários de imóveis em Belo Horizonte*

TARCÍSIO R. BOTELHO**
LUCIANA TEIXEIRA DE ANDRADE***

Resumo: O instituto do tombamento, forma clássica de proteção ao patrimônio cultural no Brasil, é alvo de muitas polêmicas. Os proprietários privados, o mais das vezes, sentem-se “usurpados” em seu direito de propriedade e não vêm nas medidas compensatórias uma saída conveniente. Para discutir esses temas, apresenta-se aqui uma visão de conjunto acerca do impacto da ação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte na paisagem urbana. Os dados levantados (por meio de questionários e de pesquisa documental) apontam para várias fontes de conflito. Os proprietários expressam um alto grau de insatisfação devido, principalmente: 1) à forma como o tombamento foi comunicada; 2) aos meios disponibilizados para que eles possam usufruir os incentivos, e 3) à falta de divulgação dos incentivos, como é o caso da Transferência do Direito de Construir (TDC) e até mesmo da isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Palavras-chave: patrimônio cultural; tombamento; políticas urbanas.

A proteção ao patrimônio histórico em Belo Horizonte

Belo Horizonte foi uma cidade planejada para abrigar 250 mil habitantes concentrados, sobretudo, no perímetro da Avenida do Contorno. Em pouco mais de cem anos de existência, essa população quase decuplicou. No rastro desse

crescimento vertiginoso, houve uma renovação ainda mais intensa das suas edificações. Atualmente, pouco resta das primeiras construções. Segundo Castriota (1992), isso pode ser explicado por dois fatores: um de natureza político-administrativa e outro de natureza cultural. Tendo sido construída para abrigar a capital do estado, Belo Horizonte, em suas primeiras décadas, não contou com uma atuação mais decisiva do poder municipal, uma vez que o poder estadual comandava a maioria das ações, inclusive aquelas que diziam respeito à organização do espaço e às políticas urbanas. O outro fator, de natureza cultural, refere-se às idéias da época moderna, já presentes na fundação da cidade. A sedução pelo que é novo e moderno, somada a uma certa debilidade do poder municipal, fez com que a cidade fosse objeto de muitas renovações, comandadas, em sua maioria, pelos grupos privados, mas também pelo poder público.

* Este artigo é fruto do Projeto FIP/CNPq, n. 2000/20P, intitulado Memórias em Conflito: Patrimônio Histórico e Monumentalização da Memória no Município de Belo Horizonte, financiado pela PROPPG/PUC-MG e coordenado por Luciana Teixeira de Andrade, com a participação de Tarcísio R. Botelho como pesquisador e de Tatiana Soledade Delfante Melo e Nilo Lima de Azevedo como bolsistas de iniciação científica. Versão preliminar foi apresentada no VII Congresso Luso-Afro-Brasileiro de Ciências Sociais, Rio de Janeiro, de 2 a 6 de setembro de 2002.

** Doutor em História Social pela USP e professor do Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades, da PUC-MG.

*** Doutora em Sociologia pelo IUPERJ e professora do Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades, da PUC-MG.

Somente nas três últimas décadas é que movimentos da sociedade civil começaram a pressionar o Estado no sentido de regular as ações dos grupos imobiliários e industriais em favor da preservação do meio ambiente, da qualidade de vida e da memória da cidade. Os primeiros protestos organizados pelos grupos ambientalistas – contra a mineração na Serra do Curral e contra o corte de árvores no pátio de Igreja São José – juntaram-se à campanha pela revitalização da Praça da Estação conduzida pelo IAB/MG, todos na década de 1970.

Em 1983, ocorreu a mais ampla e organizada manifestação pela preservação do patrimônio cultural da cidade, motivada pela venda do Cine Metrópole, antigo Teatro Municipal, construído em 1906, ao Banco Bradesco. Mas, apesar de todas as manifestações contra a demolição do prédio do cinema, da divulgação da Carta-Manifesto de Belo Horizonte, assinada por 42 entidades, e da aprovação por unanimidade do tombamento do prédio pelo Conselho Consultivo do Iepha/MG, a decisão final sobre o seu destino coube ao então governador Tancredo Neves, que, segundo o texto do seu despacho de 23 de agosto de 1983, “deixa de determinar o tombamento do prédio do Cine Metrópole, nesta Capital” (PBH, 1993, p. 73). Já totalmente depredado internamente pelo seu novo proprietário, o que restou do cinema foi destruído para dar lugar a mais uma agência do Banco Bradesco, um prédio de nove andares.

Em julho de 1984, foi decretada a Lei Municipal n. 3.802, que organizou a proteção ao patrimônio cultural do município e criou o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCMBH). O CDPCMBH era composto por nove membros: o secretário municipal de Cultura e Turismo, que o presidia; o diretor do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, que substituiria o presidente em suas faltas ou impedimentos; um representante do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte; um representante da Universidade Federal de Minas Gerais; dois representantes da Câmara Municipal; um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; um representante do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan), e

um representante do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (Iepha/MG) (Lei n. 3.802, de 6/7/1984, artigo 28).

Em 1986, foi publicado o regimento interno do conselho (Decreto Municipal n. 5.531, de 17/12/1986) e, em 1989, a sua composição alterou-se (Decreto Municipal n. 6.337, de 21/9/1989) passando de nove para quinze membros. Na gestão do prefeito Célio de Castro (1997-2000), outra alteração foi realizada: passam a compor o conselho um representante da Secretaria Municipal de Atividades Urbanas e outro do Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais (Sinduscon/MG). Mais recentemente, sua composição sofreu novas alterações, em decorrência da reforma administrativa de 2000 (Lei Municipal n. 8.146, de 29/12/2000), mas apenas no que diz respeito à denominação das secretarias municipais nele representadas. A primeira mudança ampliou a participação da sociedade por meio do ingresso de representantes de novas entidades e aumentou a participação da prefeitura; já a segunda procurou trazer para a “mesa” do conselho duas áreas em constante conflito com as políticas de preservação: a construção civil e a Secretaria Municipal de Assuntos Urbanos (Smau). Esta, apesar de ser um órgão da prefeitura, nem sempre agiu em consonância com as diretrizes e políticas de preservação do patrimônio.

Até 1990, o CDPCMBH reuniu-se apenas esporadicamente. Entre 1990 e 1992, o conselho aprovou vinte tombamentos (Cunha, 1997, p. 32), a maioria bens isolados como alguns colégios (Arnaldo, Marconi, Sagrado Coração de Jesus e Sagrado Coração de Maria), um tradicional clube da cidade (o Minas Tênis Club), um prédio da época da construção da cidade (chamado de Castelhinho, na esquina da Avenida Afonso Pena com a Rua Espírito Santo), entre outros. A exceção foi o Conjunto Urbano da Praça da Liberdade, em 4 de dezembro de 1991, que já incorporava um dos aspectos da noção ampliada de patrimônio, ou seja, a passagem do bem isolado para o conjunto urbano.

Em 1994, ocorreu o tombamento de onze conjuntos urbanos na área central da cidade: Praça Rui Barbosa e adjacências; Praça da Liberdade–Avenida João Pinheiro e adjacências; Praça da Boa Viagem e adjacências;

Avenida Afonso Pena e adjacências; Rua da Bahia e adjacências; Rua Caetés e adjacências; Avenidas Carandaí, Alfredo Balena e adjacências; Praça Floriano Peixoto e adjacências; Praça Hugo Werneck e adjacências; Avenida Álvares Cabral e adjacências; Avenida Assis Chateaubriand e adjacências.

Para Brasil, esse tombamento representaria um marco na proteção ao patrimônio da cidade, não apenas pela extensão da área protegida, mas pelo avanço conceitual:

‘Manchas urbanas’ e ‘pedaços’ constituíram parte do escopo conceitual empregado para abordar os conjuntos urbanos, bem como para balizar a sua proteção em consonância com a dinâmica sociocultural. Procuram apreender a cidade em suas referências plurais: de diferentes ‘grupos’, de seus suportes, práticas e representações; a cidade em suas temporalidades. (Brasil, 1996, p. 4)

Do ponto de vista prático, o tombamento de conjuntos urbanos significa que as intervenções nas áreas protegidas devem ser analisadas pela Secretaria Municipal de Cultura. As intervenções possíveis são as que não descaracterizem nem depreciem

os elementos e valores que motivaram seu tombamento [...]. Tombar não implica, portanto, a perpetuação de edificações ou conjuntos urbanos no estado em que se encontram. Nem tampouco a inviabilização de investimentos desde que estes venham contribuir para a valorização e promoção do patrimônio cultural, em especial aqueles que propiciem a reabilitação de bens que se encontram deteriorados. (Praxis, 1996, p. 11-12)

Levando-se em conta a diversidade de bens abrangidos pelo conjunto, o CDPCMBH determinou graus diferenciados de proteção. O primeiro deles é a declaração de interesse cultural, seguido do registro documental com fotos, plantas, textos e outros documentos. O segundo é o tombamento parcial de fachadas, volume e altimetria, que se aplica especialmente aos conjuntos urbanos:

Isto porque é comum existirem nestas áreas edificações que, isoladamente, não contam com

a motivação da excepcionalidade ou singularidade, seja do ponto de vista histórico, artístico ou arquitetônico, mas que, por fazerem parte de um conjunto ou estarem inseridas num contexto específico, assumem valor cultural, justificando-se assim seu tombamento. (Praxis, 1996, p. 12)

O tombamento total incide sobre os planos internos e externos do bem cultural:

Tradicionalmente vinculada à proteção de monumentos ou edificações de caráter excepcional, com interiores apresentando elementos artísticos singulares, esta categoria máxima de tombamento vem progressivamente sendo utilizada para proteger a integridade de edificações cujo valor cultural está associado à solução da planta, ao sistema construtivo, ou a outro aspecto vinculado à parte interna do edifício. (Praxis, 1996, p. 12)

Todas as intervenções nos conjuntos tombados (construção de um novo imóvel, demolições, reformas etc.) precisam do parecer do conselho, como forma de garantir “um diálogo harmônico com o objeto do tombamento, valorizando-o seja por referência, neutralidade ou até mesmo contraste” (Praxis, 1996, p. 12-13). Além disso, foram prescritas diretrizes de recuo e altimetria para as suas construções, sobrepondo-se às definições constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo. O objetivo é preservar o entorno dos imóveis tombados e a ambiência dos conjuntos, mas também há o efeito complementar de desestímulo à renovação urbana, já que a demolição com nova construção pode redundar em perda de potencial construtivo.

Ao longo do tempo, a Prefeitura de Belo Horizonte foi estabelecendo uma série de medidas compensatórias para os proprietários de bens tombados, como a isenção do IPTU e a transferência do direito de construir. Essa última medida compensa proprietários de bens tombados com a transferência para outro imóvel do potencial construtivo não utilizado em virtude das restrições impostas pelo tombamento (Decreto Municipal n. 9616, de 26/6/1998).

O CDPCMBH também iniciou o que ficou conhecido como “negociações urbanas”. Elas constituíam um instrumento de diálogo entre os

interesses dos proprietários e as políticas do conselho, permitindo que se abrissem algumas exceções, como a de altimetria, em troca de uma contrapartida pelo proprietário, que poderia ser a restauração de um bem tombado.¹ Embora esse tipo de abordagem tenha significado um avanço na dinâmica de proteção ao patrimônio, ele encontrou muita resistência e foi alvo de polêmicas, sendo progressivamente abandonado pelo CDPCMBH.

Como se pode ver, essa nova concepção de patrimônio e da sua gestão abre espaço para a participação de diferentes atores sociais e é sobre essa experiência que se pretende refletir. O instituto do tombamento não tem se estabelecido sem polêmicas. Os proprietários, o mais das vezes, sentem-se “usurpados” em seu direito de propriedade e não vêem nas medidas compensatórias uma saída conveniente. Por outro lado, ainda não existe uma visão de conjunto acerca do impacto da ação do conselho na paisagem urbana de Belo Horizonte. Assim, pretende-se adiante discutir a prática de proteção ao patrimônio cultural em Belo Horizonte, relacionando-a com a recepção da política patrimonial local por parte dos proprietários de bens imóveis tombados. Procura-se mostrar os avanços e os impasses de tais políticas, sobretudo no que diz respeito à relação dos proprietários com a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

O perfil dos imóveis tombados pelo CDPCMBH

Em 2000, iniciamos uma pesquisa para definir o perfil dos imóveis tombados pelo CDPCMBH. Uma primeira dificuldade foi obter informações sobre imóveis tombados. Em princípios de 2001, data de referência da pesquisa, os dados não se encontravam consolidados pela Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (Gephu) – antigo Departamento de Memória e Patrimônio Cultural (DMPC). Recorremos inicialmente à base de dados que vinha sendo montada pela Secretaria Municipal de Cultura, que nos foi gentilmente cedida. Entretanto, essa base incluía até então cerca de metade dos imóveis tombados. Tivemos de voltar à docu-

mentação original da Gephu para tentar completar as informações. Nesse caso, surgiram problemas de outra ordem. Primeiramente, as informações encontravam-se bastante dispersas, o que prolongou o tempo de trabalho. Em segundo lugar, estavam desatualizadas, o que dificultou a identificação dos proprietários dos imóveis. Posteriormente, descobrimos que muitos dos imóveis listados pela Gephu já não eram mais tombados, pois o próprio CDPCMBH deliberou favoravelmente ao “destombamento” de alguns imóveis, em geral pela forte pressão dos grupos interessados.²

Apesar das dificuldades, conseguimos relacionar 618 imóveis tombados pelo CDPCMBH. Vê-se, pelo relato anterior, que estes eram números aproximados, pois as dificuldades com a obtenção dos dados não permitem afirmar cabalmente qual era o universo desses imóveis à época. Além disso, a dinâmica dos tombamentos introduz constantes mudanças nesse número, incluindo-se alguns e excluindo-se outros em quase todas as reuniões do conselho. Assumimos que esse número aqui utilizado é uma aproximação bastante confiável do que era o conjunto de bens imóveis tombados pelo conselho até fevereiro de 2001.

Com base nas informações coletadas na Gephu, foi possível traçar um perfil dos imóveis tombados e da evolução do tombamento desde que se iniciou tal política pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Dos 618 imóveis identificados, a maioria pertencia ao Conjunto Urbano do Bairro Floresta (30%), seguida do Conjunto Urbano com Tipologia de Influência da Comissão Construtora (15%). Também a Praça da Liberdade, a Rua dos Caetés e a Avenida Afonso Pena apresentavam uma certa concentração, com cada um desses conjuntos aproximando-se de 10% do total de imóveis tombados. Somando-se os conjuntos Praça da Liberdade, Praça da Boa Viagem, Rua da Bahia, Avenida Álvares Cabral, Avenida Afonso Pena, Praça Rui Barbosa e Rua dos Caetés, pode-se dizer que pelo menos 40% dos imóveis tombados encontravam-se na área central de Belo Hori-

1. Sobre o tema, ver Andrade e Esteves (2002).

2. Ressalte-se que hoje essas informações encontram-se organizadas na Gephu, tendo sido resolvidos os problemas aqui apontados.

zonte, dentro de um raio relativamente pequeno de distância (Tabela 1).

Tabela 1 - Bens imóveis tombados segundo o conjunto urbano

Conjunto urbano	N	%
Praça Rui Barbosa	26	4,21
Praça da Liberdade	61	9,87
Praça Hugo Werneck	14	2,27
Praça Floriano Peixoto	15	2,43
Bairro Floresta	185	29,94
Comissão Construtora	93	15,05
Avenidas Carandaí / Alfredo Balena	42	6,80
Rua dos Caetés	59	9,55
Praça da Boa Viagem	11	1,78
Rua da Bahia	13	2,10
Avenida Álvares Cabral	21	3,40
Avenida Afonso Pena	57	9,22
Tombamentos isolados	21	3,40
Total	618	100,00

Do total de imóveis tombados, três quartos eram de propriedade particular enquanto apenas 10% pertenciam ao Estado e 3,4%, a grupos religiosos (sobretudo a Igreja Católica) (Tabela 2). Esse perfil é bastante distinto do que se observa entre os imóveis tombados pelo Iphan, em que predominam os bens públicos ou pertencentes à Igreja (Rubino, 1996). Já é uma primeira indicação de como políticas locais de proteção ao patrimônio histórico podem assumir perfil bastante distinto das políticas nacionais e estaduais. Por outro lado, evidencia o potencial de conflitos que tais políticas carregam, já que são implementadas pelo poder local, portanto mais próximo daqueles atingidos.³

A distribuição dos bens tombados pelos conjuntos mostra que tal ênfase nos bens particulares se expressa com mais veemência em alguns conjuntos. Assim, os conjuntos do Bairro Floresta, da Comissão Construtora e da Avenida Afonso Pena são aqueles em que essa tendência é mais forte, apresentando entre 82% (Floresta)

Tabela 2 - Bens imóveis tombados segundo o conjunto urbano e o tipo de propriedade

Conjunto urbano	Particular	Estado	Religioso	Clube ou associação	Sem informação	Total (N)	
Praça Rui Barbosa	30,8	61,5	0,0	0,0	7,7	26	
Praça da Liberdade	67,2	26,2	3,3	3,3	0,0	61	
Praça Hugo Werneck	35,7	7,1	0,0	35,7	21,4	14	
Praça Floriano Peixoto	66,7	13,3	13,3	0,0	6,7	15	
Bairro Floresta	82,7	3,8	2,7	0,0	10,8	185	
Comissão Construtora	94,6	0,0	1,1	2,2	2,2	93	
Avenidas Carandaí / Alfredo Balena	71,4	4,8	2,4	2,4	19,0	42	
Rua dos Caetés	91,5	8,5	0,0	0,0	0,0	59	
Praça da Boa Viagem	72,7	0,0	18,2	0,0	9,1	11	
Rua da Bahia	46,2	15,4	23,1	7,7	7,7	13	
Avenida Álvares Cabral	90,5	4,8	0,0	0,0	4,8	21	
Avenida Afonso Pena	64,9	17,5	1,8	0,0	15,8	57	
Tombamentos isolados	42,9	4,8	19,0	4,8	28,6	21	
Total	%	75,7	10,2	3,4	1,9	8,7	100,0
	N	468	63	21	12	54	618

3. Um exemplo desse potencial de conflito pode ser visto no caso do tombamento do Conjunto Urbano do Bairro da Floresta, em que uma enorme reação dos proprietários atingidos levou ao acatamento da impugnação de mais da meta-

de dos tombamentos iniciais. Uma análise desse caso pode ser encontrada no relatório de pesquisa *Direito à memória e gestão do patrimônio* (2003), financiada pela Fapemig e coordenada por Luciana Teixeira de Andrade.

e 92% (Rua dos Caetés) de seus imóveis de propriedade particular. Em contraposição, os conjuntos da Praça Rui Barbosa e da Praça da Liberdade são aqueles com maior concentração de bens estatais, reflexo das funções desempenhadas por tais espaços: o primeiro deles abriga imóveis da Rede Ferroviária Federal e da UFMG, enquanto o segundo é sede do governo estadual. Entretanto, somente na Praça Rui Barbosa os imóveis públicos superam os imóveis de propriedade particular. Outros conjuntos de destaque no que diz respeito à presença de imóveis públicos são: Praça Floriano Peixoto, Rua da Bahia e Avenida Afonso Pena.

Os tombamentos também conheceram um ritmo peculiar. Embora existam problemas com os dados, pois não obtivemos a informação sobre a data de tombamento para todos os imóveis, pode-se dizer que a maior parte deles foi realizada entre 1994 e 1996, anos em que há uma estruturação mais eficiente do Departamento de Memória e Patrimônio Cultural (DMPC), ainda dentro da Secretaria Municipal de Cultura (Cunha, 1997). Esse período concentra 80% dos tombamentos, com uma queda vertiginosa no ano de 1997. Em 1998, há um crescimento do número de tombamentos, mas nos anos seguintes o ritmo é decrescente (Tabela 3). Esse decréscimo dos tombamentos deve-se a dois fatores. De um lado, o DMPC dedicou-se a

revisar todos os conjuntos tombados e a corrigir muitos dos erros cometidos nos anos iniciais da política municipal de patrimônio. Como consequência, os tombamentos realizados resultaram da extensão da medida a novos imóveis que já faziam parte dos conjuntos urbanos definidos para proteção. Em segundo lugar, parece haver um certo arrefecimento da disposição em tomba, advinda da certeza de que o principal já foi feito em termos de proteção à memória arquitetônica da cidade, mas também dos receios quanto às reações negativas que o tombamento gera nos proprietários dos imóveis atingidos pela medida.⁴

Quando distribuimos os imóveis segundo o ano do tombamento e o conjunto ao qual pertencem, fica evidente que esse ritmo é diferenciado conforme o conjunto. Aqueles que conheceram de maneira intensa o tombamento ainda nos anos iniciais da sua disseminação no município foram a Avenida Álvares Cabral, a Avenida Afonso Pena, a Praça da Boa Viagem, a Rua dos Caetés e a Praça Hugo Werneck. Uma segunda leva ocorreu em 1995, quando foram intensamente atingidos os conjuntos Avenidas Carandaí/Alfredo Balena, Floriano Peixoto, Avenida Afonso Pena e Praça da Liberdade, com tombamentos significativos também na Avenida Álvares Cabral e na Rua da Bahia. Em 1996, é promovido o tombamento

Tabela 3 - Bens imóveis tombados segundo o ano do tombamento e o tipo de propriedade

Ano do tombamento	Particular	Estado	Religioso	Clube ou associação	Sem informação	Total		
						N	%	
1994	64,6	20,4	4,4	5,3	5,3	113	28,0	
1995	84,2	0,0	2,5	0,0	13,3	120	29,7	
1996	67,8	5,6	5,6	0,0	21,1	90	22,3	
1997	75,0	0,0	0,0	25,0	0,0	4	1,0	
1998	29,2	41,7	8,3	6,3	14,6	48	11,9	
1999	76,5	0,0	5,9	0,0	17,6	17	4,2	
2000	75,0	16,7	8,3	0,0	0,0	12	3,0	
Total	%	67,8	12,4	4,7	2,5	12,6		100,0
	N	274	50	19	10	51	404	

4. A constatação desse arrefecimento dos tombamentos dá validade aos dados aqui apresentados, mesmo tendo já decorridos cinco anos da pesquisa.

do Bairro da Floresta, resultado da mobilização de parte de seus moradores, mas que posteriormente foi alvo de intensa contestação. Após o interregno de 1997, em 1998 os tombamentos atingem sobretudo os conjuntos da Praça Rui Barbosa, Praça Hugo Werneck e Rua da Bahia. Em 1999 e 2000, já não se percebe nenhuma concentração maior, tratando-se mais de tombamentos resultantes de revisões de conjuntos. Apenas a Praça da Liberdade, as Avenidas Carandaí/Alfredo Balena e a Rua dos Caetés conhecem uma maior concentração, devendo-se destacar o peso dos tombamentos isolados ocorridos em 1999 (Tabela 4). Deve-se destacar que os conjuntos do Bairro Floresta e da Comissão Construtora apresentam um grande número de casos em que não pudemos determinar o ano do tombamento. Como esses conjuntos contêm um número expressivo de imóveis tombados, talvez a determinação precisa das suas datas possa alterar o sentido de algumas das análises feitas anteriormente. Todavia, pelo conhecimento da dinâmica dos tombamentos, eles provavelmente concentrar-se-ão em alguns dos anos já analisados.

A percepção do tombamento pelos proprietários dos imóveis

Para conhecer o perfil e a opinião dos proprietários privados de imóveis tombados pelo CDPCMBH, optou-se pela elaboração de um questionário a ser aplicado a eles. Procurava-se, ainda, conhecer melhor que tipos de imóveis eram esses. Para iniciar a aplicação dos questionários, preferimos não montar uma amostra aleatória, pois não tínhamos no momento informações precisas sobre todos os imóveis. Assim, selecionamos aqueles conjuntos que expressavam a diversidade que percebíamos existir no conjunto dos imóveis tombados na cidade. Montamos uma escala de conjuntos a serem percorridos, de modo que passávamos para o seguinte apenas quando esgotávamos o anterior. Os conjuntos investigados foram:

- Rua Caetés: área estritamente comercial do centro da cidade;
- Bairro Floresta: área predominantemente residencial, vizinha ao centro, mas com características bastante marcantes de bairro;

Tabela 4 - Bens imóveis tombados segundo o conjunto urbano e o ano de tombamento⁵

Conjunto urbano	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Sem informação	Total (N)
Praça Rui Barbosa	0,0	0,0	0,0	0,0	92,3	7,7	0,0	0,0	26
Praça da Liberdade	24,6	45,9	0,0	0,0	8,2	1,6	14,8	4,9	61
Praça Hugo Werneck	35,7	0,0	0,0	0,0	64,3	0,0	0,0	0,0	14
Praça Floriano Peixoto	26,7	60,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	15
Bairro Floresta	0,0	0,0	47,0	0,0	0,0	0,5	0,0	52,4	185
Comissão Construtora	1,1	6,5	0,0	2,2	0,0	2,2	0,0	88,2	93
Avenidas Carandaí / Alfredo Balena	21,4	64,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	42
Rua dos Caetés	42,4	37,3	1,7	0,0	0,0	1,7	1,7	15,3	59
Praça da Boa Viagem	45,5	18,2	0,0	9,1	0,0	9,1	9,1	9,1	11
Rua da Bahia	7,7	30,8	0,0	0,0	61,5	0,0	0,0	0,0	13
Avenida Álvares Cabral	61,9	33,3	0,0	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	21
Avenida Afonso Pena	55,4	35,7	1,8	0,0	0,0	1,8	0,0	5,4	56
Tombamentos isolados	19,0	28,6	0,0	4,8	9,5	33,3	4,8	0,0	21
Total (N)	114	131	90	4	48	17	12	202	617

5. Há um caso de tombamento em 1992, no conjunto Avenida Afonso Pena, que não está incluído nessa tabela.

- Comissão Construtora: imóveis que se encontram espalhados pela área central da cidade, formam um conjunto diversificado, pois comporta residências, imóveis com uso comercial e uso misto;
- Praça da Liberdade: área em que predomina o uso comercial, mas que conta com diversas residências;
- Praça da Boa Viagem: área em que predomina o uso comercial, mas que conta com diversas residências;
- Praça Hugo Werneck: área de uso quase que exclusivamente comercial (predomínio de equipamentos da área de saúde), com algumas residências;
- Avenidas Carandaí/Alfredo Balena: área de uso quase que exclusivamente comercial (predomínio de equipamentos da área de saúde), com algumas residências;
- Praça Floriano Peixoto: área de uso misto, comportando imóveis com uso comercial e residencial;
- Avenida Álvares Cabral: área de uso predominantemente comercial, com algumas residências.

Foram aplicados 109 questionários ao longo do primeiro semestre de 2001. Isto corresponde a 17,6% de todos os imóveis tombados pelo CDPCBH e 23,3% dos imóveis privados protegidos pelo tombamento municipal. Como não foi possível realizarmos uma amostragem aleatória, não se podem indicar uma margem de erro e um grau de confiabilidade. Entretanto, os resultados obtidos podem ser tomados como um indicador seguro do comportamento dos proprietários de imóveis nos nove conjuntos pesquisados.

A primeira questão dessa parte do questionário procurou conhecer a forma de comunicação, aos proprietários, do tombamento do seu imóvel pela prefeitura; a sua avaliação dessa comunicação, se ela gerou ou não reações e de que natureza. A maior parte, 44,4%, tomou conhecimento do tombamento pela Secretaria Municipal de Cultura. Em segundo lugar, aparece a imprensa, com 10% dos casos (Tabela 5). Como a maioria dos tombamentos foi de conjuntos urbanos, e não de imóveis isolados,

Tabela 5 - Meios através dos quais ficou sabendo do tombamento

Meios	N	%
Secretaria Municipal de Cultura	48	44.0
Imprensa	11	10.1
Vizinhos	2	1.8
Não se lembra	5	4.6
Comerciantes	1	0.9
Construtora	2	1.8
Afirma não ser tombada	3	2.8
Nossa pesquisa	8	7.3
PBH pessoalmente	2	1.8
Associação do bairro	4	3.7
Carta de advogado que oferecia serviços	2	1.8
Não declarou	21	19.2
Total	109	100.0

houve grande repercussão na imprensa. Um entrevistado se referiu a uma reportagem no jornal, segundo a qual mil imóveis tinham sido tombados, e completou: "Dentre eles estava o meu". É interessante notar que 7,3% dos entrevistados vieram a saber que o seu imóvel era tombado no momento em que foram abordados por nossa pesquisa. Desses, alguns se dirigiram à Secretaria Municipal de Cultura para obter maiores esclarecimentos sobre as implicações do ato.

Em relação à maneira como os proprietários avaliam a forma de comunicação do tombamento, 45,9% consideram péssimo ou regular, 14,7% regular e apenas 7,3% bom e ótimo (Tabela 6). O principal motivo de descontentamento deve-se, segundo a avaliação dos entrevistados, à impessoalidade do processo. Consideram a comunicação formal "fria e impessoal" e lamentam que não foram procurados pessoalmente: "Deviam ter me procurado pessoalmente", relatou uma entrevistada. Outra pessoa entrevistada, que soube do tombamento pela imprensa, avalia que "deveriam primeiro avisar aos proprietários, depois publicar no jornal". Outros, ainda mais insatisfeitos, alegam falta de direito de defesa: "só fomos avisados depois do fato consumado"; "o processo deveria ser mais transparente, mais aberto"; "um total

Tabela 6 - Avaliação da forma de comunicação do tombamento

	Nº	%
Péssimo	23	21.1
Ruim	27	24.8
Regular	16	14.7
Bom	7	6.4
Ótimo	1	0.9
Sem informação	35	32.1
Total	109	100.0

desrespeito ao proprietário"; "com uma carta eles tombam". Expressões mais fortes, como "déspota" e "processo ditatorial", também foram registradas. Por outro lado, há uma minoria que acha que o processo foi correto, normal. Um proprietário disse ter sido "uma surpresa legal".

A questão da comunicação é um dos nós do processo de preservação. Os administradores públicos e o corpo técnico do patrimônio argumentam que, quando o tombamento é divulgado, há uma corrida pela demolição ou descaracterização dos imóveis; daí a necessidade do sigilo. Para os proprietários, porém, esses cuidados assumem um caráter invasivo e até mesmo ofensivo.

Dos 78 proprietários que responderam à questão sobre como procedeu após tomar conhecimento do tombamento, 34 responderam que aceitaram e 44 que reagiram. Entre os que reagiram, as formas mais utilizadas foram, em primeiro lugar, o recurso e, em segundo lugar, a obtenção de informações junto aos órgãos públicos. Entre os que aceitaram, estão: 1) os que residem no imóvel e não têm intenção de sair ou vender; 2) os que desejam preservá-lo e concordam com o tombamento; 3) os que se denominaram realistas, uma vez que procuraram ver o que era possível fazer e os benefícios que poderiam auferir, como a isenção do IPTU, a construção de um prédio junto ao imóvel tombado ou a modificação do imóvel, quando o tombamento permite. Um proprietário conseguiu que retirassem a banca de revistas em frente ao seu imóvel, uma vez que esta atrapalhava a sua visibilidade.

Entre as respostas sobre como reagiram ao tombamento, percebe-se alguns conflitos em torno da definição do que é o patrimônio e o que

deve ou não ser tombado. Para um proprietário, seu imóvel tem uma fachada comum; outro avalia que o seu não tem valor; outro disse que já havia descaracterizado o imóvel para evitar o tombamento e que mesmo assim ele foi tombado. Para outro, "o tombamento é um ato de pessoas invejosas que querem destruir o que eles conquistaram". Um caso curioso é o de um proprietário que inicialmente reagiu ao tombamento, mas que, a partir de então, passou a conservar melhor seu imóvel.

Uma questão específica foi elaborada para aqueles que adquiriram imóveis já tombados, como o objetivo de conhecer as suas razões. Apenas sete imóveis enquadravam-se nesse grupo. Entre esses, a maioria dos novos proprietários comprou com a intenção de dar um uso comercial ao imóvel e para isso valorizavam a "beleza do imóvel", seu "requisito", o "bom estado de conservação" e também a sua localização. O que se pode ver aqui é que, para determinados usos, o fato de o imóvel ser um patrimônio preservado é considerado como positivo.

Outro bloco de questões procurou avaliar o conhecimento e a opinião dos entrevistados acerca da política municipal de tombamento e dos incentivos municipais aos proprietários de imóveis tombados. Quando perguntados se conheciam a política municipal de tombamento, 30,3% responderam que sim, 50,5% que não e 19,3% não responderam. Já quando perguntados se conheciam os incentivos aos proprietários de imóveis tombados, aumentou o nível de respostas conhecidas: 51,4% responderam que sim e 33,9% que não. Na pergunta espontânea, o incentivo mais conhecido é a isenção de IPTU: 44% o conhecem, seguido de bem longe pela Transferência do Direito de Construir (TDC), 3,7%. Quando estimulados, 75% disseram conhecer a isenção de IPTU e 24,8% a TDC. No entanto, apenas 26,6% usufruem da isenção do IPTU e nenhum entrevistado fez uso da TDC.⁶

6. Trata-se de um instrumento novo na política urbana da cidade e também pouco conhecido pela população. Mas já é possível ver em casas tombadas que estão sendo vendidas faixas que anunciam que o comprador pode transferir o direito de construir.

Entre os proprietários que conheciam a isenção do IPTU, 62% avaliam-na positivamente e 38% negativamente. Estes últimos alegam que o processo para conseguir a isenção é muito burocrático, que dá muito trabalho e que precisam requerê-la todos os anos.⁷ Outra reação é que o valor do imposto é baixo em relação ao que gastam para conservá-lo, o que se aplica principalmente em bairros como a Floresta, em que o valor venal do imóvel e, conseqüentemente, do IPTU é baixo. Já em conjuntos como o da Praça da Liberdade, o valor do IPTU é bastante alto, o que o torna um benefício mais cobiçado e valorizado. Segundo um entrevistado desse conjunto, o valor do seu IPTU é de 6 mil reais (em 2001), o que ajuda na conservação da sua casa. Mesmo assim, há um depoimento de um entrevistado que diz que a isenção de um IPTU de 600 reais ajuda muito. Muitos reclamam dos procedimentos burocráticos e da sua lentidão e demandam a isenção automática. Outros que alugam seus imóveis se dizem indiferentes, uma vez que é prática corrente nas locações o repasse do pagamento do IPTU aos inquilinos. De todo modo, parece claro que os incentivos fiscais e de outra natureza para os proprietários de bens tombados ainda são pouco explorados e mereceriam uma maior atenção por parte dos gestores da política municipal de patrimônio cultural.

Considerações finais

Acreditamos que a pesquisa realizada trouxe informações novas, em razão da pouca produção de dados semelhantes para outros lugares do Brasil.⁸ Além da novidade, a análise dos dados aponta para os vários focos de conflito entre prefeitura e proprietários de bens tombados e até mesmo para a necessidade de mudanças

nas políticas públicas de preservação do patrimônio. A mais visível delas é a forma de comunicação das informações pelo poder público, mas também pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município. Nesse aspecto, as respostas dos proprietários expressam um alto grau de insatisfação, devido principalmente: 1) à forma como o tombamento foi comunicado; 2) à falta de divulgação dos incentivos, como é o caso mais explícito da TDC, mas até mesmo do IPTU, e 3) aos meios disponibilizados para que eles possam usufruir dos incentivos.

Embora os questionários tenham sido aplicados em 2001, poucos avanços foram observados em relação a esses aspectos. No entanto, a aprovação do Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) abriu novas perspectivas para a adoção de políticas de proteção ao patrimônio local. O poder público municipal passou a contar com instrumentos mais efetivos de gestão do solo urbano, que podem oferecer melhores alternativas para o enfrentamento dessas questões. De todo modo, a incorporação da preservação do patrimônio cultural como atribuição do governo local (Lei n. 10.257, Art. 2º, Inciso XII, e Art. 37, Inciso VII) já demonstra a consolidação dessa tendência, que vinha se configurando desde a década de 1980. No caso específico de Minas Gerais, um incentivo adicional às políticas locais de proteção ao patrimônio cultural veio com a chamada Lei Robin Hood, que passou a considerar este como um quesito ponderado na destinação de uma parcela do repasse do ICMS aos municípios (Botelho, 2005). Resta alertar para a necessidade do poder público local estar atento à recepção e à reação às práticas de proteção, por parte dos proprietários dos imóveis afetados, que podem ser os fatores decisivos para a adoção e a manutenção desse tipo de política pública.

7. A isenção do IPTU só é concedida se o imóvel estiver em bom estado de conservação, daí que a prefeitura alegue a necessidade da renovação anual, mediante vistoria no imóvel.

8. Estamos nos referindo, nesse caso, a abordagens que tomam o poder local como instância promotora do tombamento e, portanto, como foco dos conflitos. Obviamente, existem outros trabalhos sobre a percepção dos proprietários acerca do tombamento e dos conflitos com o poder público estadual e federal; veja-se, por exemplo, Tamaso (1998) e Meniconi (2004).

Abstract: The establishment of the heritage institute is still giving rise to voices of dissent. As a whole, real estate owners feel they are having their rights to property "usurped", and are reluctant to accept the compensatory measures offered to them on the grounds that they fail to meet their needs. To discuss these points, this paper offers a bird's eye view of the impact on the urban

landscape caused by the actions taken by the Cultural Heritage Deliberative Council of Belo Horizonte. The data collected (by questionnaires and archival research) point to different sources of conflict. The owners expressed deep dissatisfaction especially with: 1) the way the listing of their property was communicated to them, 2) the means made available for them to have their fair share of the incentives offered, 3) the fact that the incentives were not duly divulged as is the case with *Transferência do Direito de Construir (TDC) – Transference of the Right to Build and Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) – local public service rates.*

Key-words: cultural heritage; listing practices; urban policies.

Referências

- ANDRADE, Luciana Teixeira de. *Direito à memória e gestão do patrimônio*. Belo Horizonte: Fapemig, PUC-MG, 2003. [Relatório de Pesquisa].
- ANDRADE, Luciana Teixeira de; ESTEVES, Paulo Luiz. *Negociações urbanas: gestão de conflitos em torno do patrimônio*. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema (Eds.). *Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico*. Belo Horizonte: IAB/MG, 2002. p. 169-179.
- BOTELHO, Tarcísio R. *Patrimônio cultural e gestão das cidades: uma análise da Lei do ICMS Cultural de Minas Gerais*. Paper apresentado ao XII Congresso Brasileiro de Sociologia, Belo Horizonte, maio/jun., 2005.
- BRASIL, Flávia de Paula Duque. *Parecer: relatório de Revisão do Conjunto Urbano da Avenida Afonso Pena*. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Cultura, 1996. [Mimeo.]
- CASTRIOTA, Leonardo Barci. *Algumas considerações sobre o patrimônio*. In: *Arquiamérica: I Pan-American Congress of Architectural Heritage*. Ouro Preto, set., 1992.
- CUNHA, Flávio Saliba. *Patrimônio cultural e gestão democrática em Belo Horizonte*. *Varia História*. Belo Horizonte, 1997.
- MENICONI, Evelyn Maria de Almeida. *Monumento para quem? A preservação do patrimônio nacional e o ordenamento do espaço urbano de Ouro Preto (1937-1967)*. Belo Horizonte, 2004. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – PUC-MG.
- PBH. *Patrimônio cultural: carta de princípios*. Belo Horizonte: s./d. [Mimeo.]
- PBH. *Metrópole: a trajetória de um espaço cultural*. Belo Horizonte, 1993.
- PRAXIS Projetos e Consultoria, Departamento de Memória e Patrimônio Cultural. *Diretrizes de Proteção de Conjuntos Urbanos*. Belo Horizonte: 1996. [Mimeo.]
- RUBINO, Silvana. *O mapa do Brasil passado*. *Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*. Rio de Janeiro, 24, p. 97-105, 1996.
- TAMASO, Izabela Maria. *“Tratorando” a história: percepções do conflito na prática da preservação do patrimônio cultural edificado em Espírito Santo do Pinhal*. Brasília, 1998. Dissertação (Mestrado em Antropologia Social) – PPGAS/UnB.