



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu
INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS
AGOSTO 2017

**IMPACTO DO
TOMBAMENTO NOS
VALORES DOS IMÓVEIS**

Tombamento: desgraça ou redenção?

Ronaldo Foster
Arquiteto

Nos anos 1930 nasceu a República Nova, que tinha como meta política a implantação do progresso industrial com o ingresso do Brasil na modernidade do século XX.



O grande político que liderou esta mudança histórica foi o gaúcho Getúlio Dornelles Vargas...



... que sabia ser fundamental para o sucesso desta política, a formação de um povo sadio, educado e com cultura pra conseguir implantar no Brasil uma política industrial duradoura.



Ele entregou esta tarefa, igualmente histórica, ao mineiro Gustavo Capanema, seu segundo Ministro da Educação e Saúde, que ficou no posto por 11 anos.

Foi com Gustavo Capanema no Poder que o Brasil começou a cuidar de tombamento de bens históricos e imóveis culturais. Em 1934 o seu primeiro ato foi promulgar o Decreto 22.928 que elevou a cidade de Ouro Preto à condição de Monumento Nacional.



Adotando os princípios internacionais da Carta de Atenas, Capanema fundou em 13 de janeiro de 1937 o **Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN**, atual IPHAN, sob o comando do mineiro Rodrigo Melo Franco de Andrade.



E em seguida, Getúlio Vargas assinou o **DECRETO-LEI nº25** de 30 de novembro de 1937, a primeira lei preservacionista das Américas com abrangência em todo o território do país.

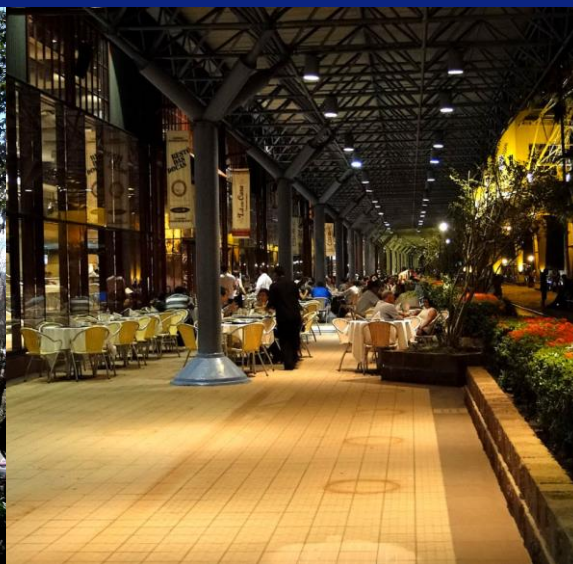


Desde então o SPHAN tombou igrejas, conventos, fortalezas, fazendas, prédios públicos e obras de arte que tinham beleza e significado na história da Colônia e do Império, assim como os achados arqueológicos e os locais com excepcionais belezas naturais no Brasil.



Esta política pública de resguardar as obras de arte e as construções importantes do passado tinha o objetivo de preservar da febre desenvolvimentista da República Nova as marcas da nossa cultura. Neste cuidado, o SPHAN tombou também vários conjuntos arquitetônicos e paisagens de entorno, como já tinha sido feito com Ouro Preto.



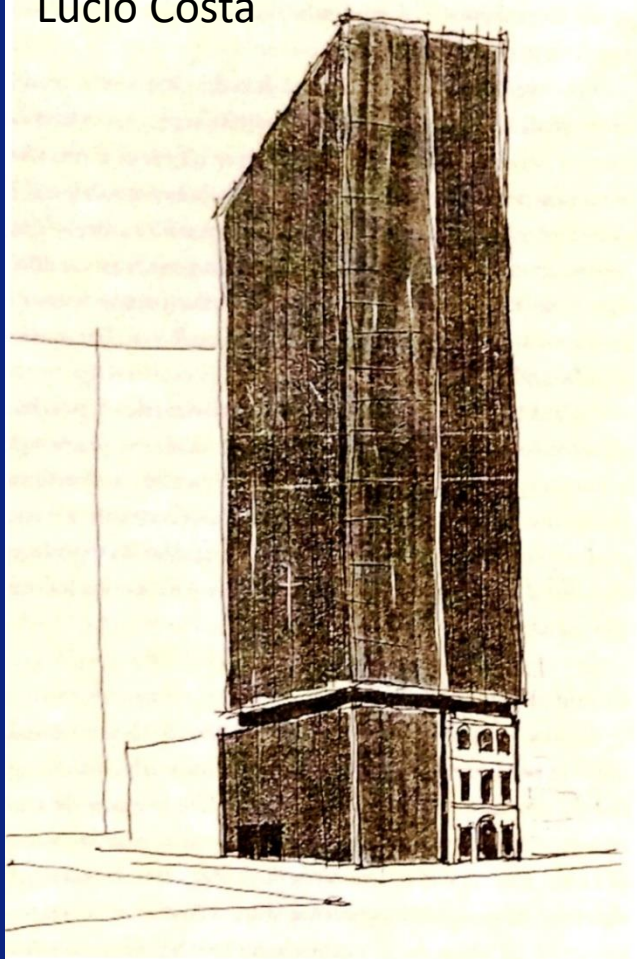


Este modelo de legislação passou a ser adotado mais recentemente por vários Estados e Municípios através de leis e decretos regionais das suas Secretarias de Cultura. Isto ocorre quando há interesse em preservar imóveis ou conjuntos de edificações de importância local, não abrangidos nas diretrizes Nacionais de tombamento do IPHAN.

Esta legislação ,totalmente nova para os hábitos da primeira metade de século passado, passou a interferir nos direitos de milhares de proprietários, que passaram a sofrer a intervenção do Estado nos seus bens, alterando profundamente o Direito de Propriedade e a vida dos habitantes do local.

Consequentemente, apareceu a obrigação de restaurar e manter em uso casarões antigos, o que significa sempre despesas iniciais quase sempre altas além de mudar os planos dos seus proprietários . Estes são os ônus advindos do tombamento de qualquer bem histórico-cultural.

Desenho original de
Lucio Costa



Naquela época o sentimento popular era de que o progresso, o desenvolvimento e a modernidade seriam o caminho para uma vida melhor e mais confortável. A promessa era de riqueza e futuro garantido para quem se engajasse nesta ideia.

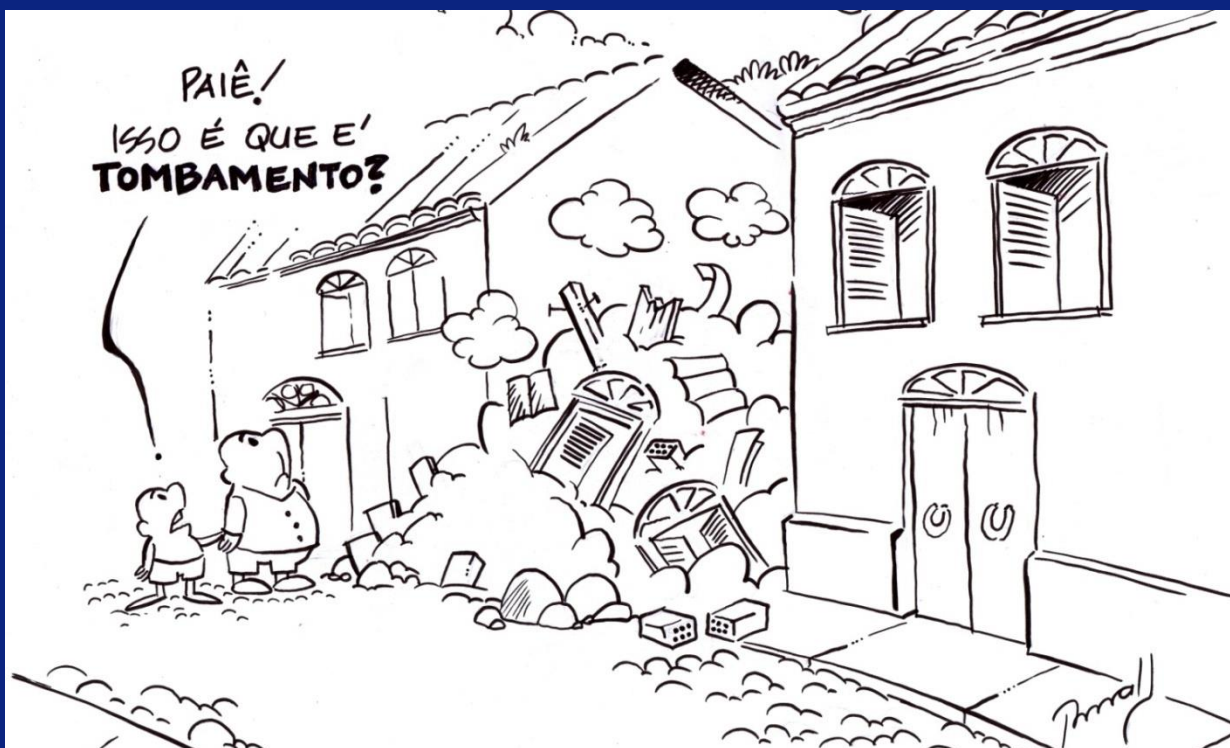
E o tombamento aparentemente cortava este desejo das pessoas...

Tanto o IPHAN como os diversos Órgãos de Cultura locais costumam receber dos proprietários, como consequência destas adversidades, muitas impugnações e queixas aos tombamentos tanto pela via administrativa como pela judicial.

Para piorar a questão, o Governo Federal não tem verba para auxiliá-los nos custos de manutenção e reforma dos seus bens, embora o próprio Decreto Lei nº25 faça previsão disto no seu texto.

E a maioria dos Municípios oferece apenas a isenção de IPTU como contrapartida, nada mais...

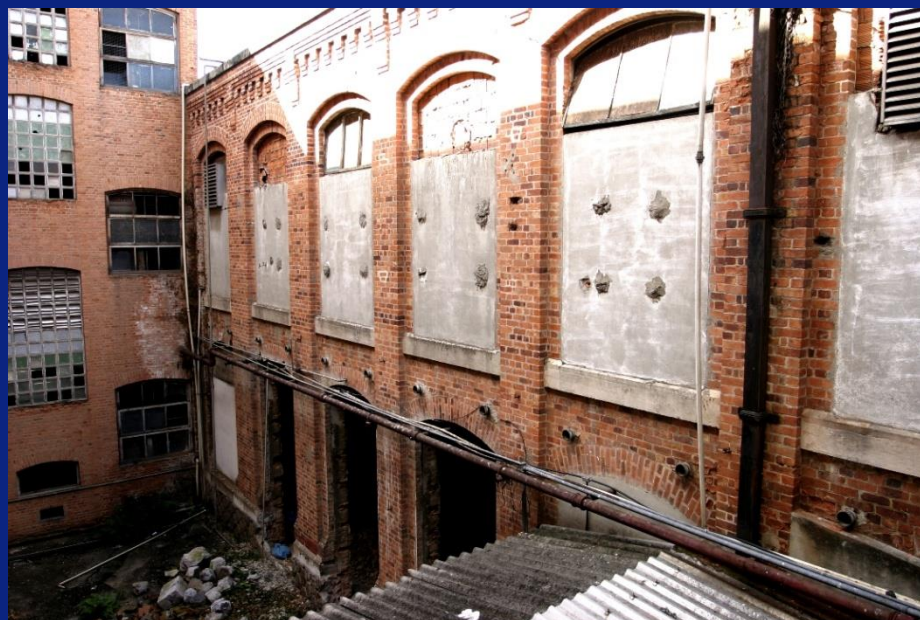
Devido a estes problemas econômicos de perda do melhor aproveitamento do terreno somada à manutenção cara dos imóveis antigos, a população brasileira passou a temer a possibilidade disto acontecer às suas propriedades...



No início do processo do tombamento de um imóvel, quase sempre existe alguma perda econômica para os seus proprietários ou usuários.

Mesmo estes imóveis tendo características construtivas, modo de uso, valor agregado e legislação especiais que os diferenciam bastante dos imóveis comuns, esta perda inicial pode ser avaliada com relativa facilidade.

Para mensurar esta perda no valor destes bens singulares existe a NBR 14.653 parte 7 da ABNT que fornece as diretrizes para executar estes trabalhos.



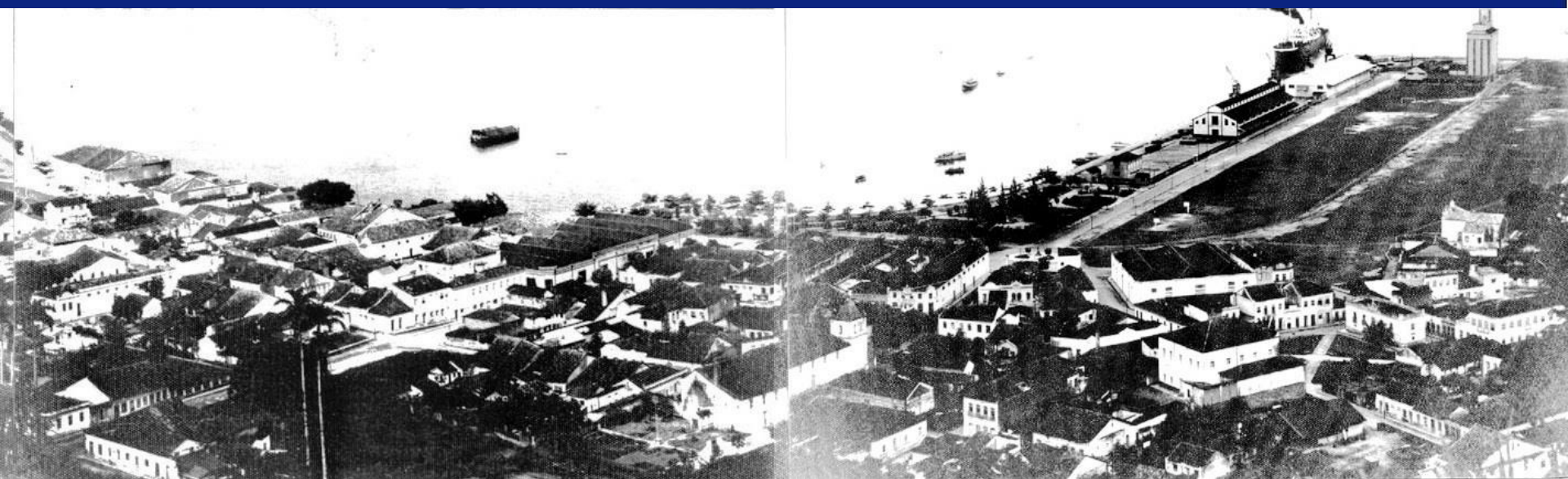
Entretanto, no instante do tombamento de um imóvel, os fiscais argumentam que existe também um “valor inestimável”, ou “valor intangível”, que autoriza a intervenção do governo e a preservação do bem. E isto não se consegue calcular...

E na cabeça dos proprietários, leigos, vem a pergunta:
existe neste tal “valor intangível” algum dinheiro
efetivo que pague a reforma ou dê um bom preço
pela minha propriedade? Eis a questão que contrapõe
os interesses de uns e de outros...

A Fiscalização trabalha geralmente com uma ótica idealista, de base documental e formal; utilizam a Lei muitas vezes como instrumento de coerção aos proprietários rebeldes.

Ao agir deste modo, sem dar compensações econômicas imediatas pelo ato de tombar, os Órgãos Públicos têm criado situações muito complicadas vividas em incontáveis processos ao longo destas décadas.

Mas nós, profissionais de avaliações, devemos perguntar: será o tombamento uma desgraça real para os proprietários destes imóveis? Veremos isto a seguir.



Angra dos Reis, primeira metade dos anos 1940...



Relíquia viva do século XVIII e do ciclo do ouro, a cidade era uma pérola à beira mar por ter sido um dos principais portos de exportação da riqueza para o reino de Portugal.





Pela sua importância, desde 1941 o SPHAN iniciou o processo de tombamento da cidade.



Diversas equipes de arquitetos e fotógrafos do SPHAN foram a Angra dos Reis fazer o levantamento completo dos monumentos e casarios existentes.

Porém, os técnicos do SPHAN não ouviram a população.

Havia na época em Angra dos Reis a promessa dos políticos de ampliação do porto, criação da indústria naval e várias outras atividades econômicas, com a consequente geração de novos empregos.

E o tombamento da cidade pareceu aos olhos dos políticos e da população uma desgraça a ser combatida...

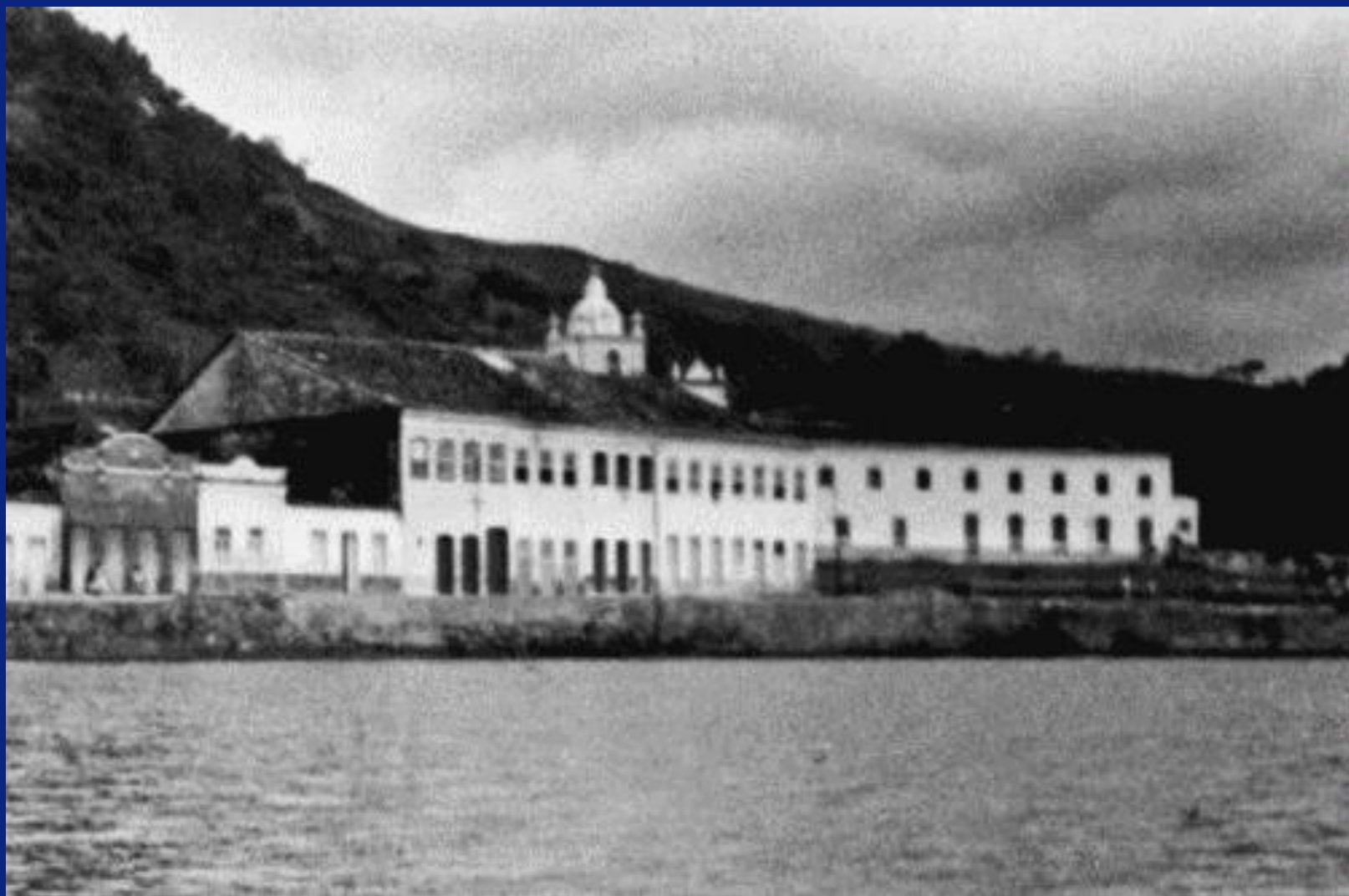
Assim sendo, uma vez terminado o trabalho de levantamento do SPHAN a cidade tomou outro rumo.



Em nome do progresso e do futuro de Angra, os Vereadores, o Prefeito e grande parte da população decidiu não aceitar o tombamento do Governo Federal.



Esta irracional destruição dos antigos sobrados deu espaço a uma arquitetura muito ruim, feia e caótica, com a consequente ocupação desordenada do solo.













Hoje, passados 70 anos constatamos que: o Estaleiro Verolme faliu, as duas Usinas Nucleares não dão quase nenhum emprego, o porto novo está vazio de navios e não há indústrias significativas no local...

Agora vamos comparar Angra dos Reis com outra cidade cuja população teve uma postura diametralmente oposta:



Armação dos Búzios

Até os anos 1960, Búzios era um pequeno vilarejo de pescadores com uma capela simples do século XVII e um punhado de pequenas casas antigas.



**O IPHAN não viu importância suficiente para
tombar o local.**

A beleza da península e das praias onde se localizava o vilarejo era paradisíaca. Porém até então poucas pessoas de fora veraneavam ali.



**Entre os poucos, ia com frequência a Búzios o Pres.
Juscelino Kubitschek.**

**Em meados dos
anos 1960 outra
pessoa tornou o
vilarejo famoso:**





Foi a primeira turista estrangeira a frequentar o local por longo tempo. Em seguida outros turistas começaram a veranear em Búzios: franceses, argentinos, brasileiros...



No entanto, apesar da fama e do crescimento de habitantes vindos de fora, a população manteve as suas tradições e seus imóveis tal como eram.

Nos anos 1980 e 1990 a cidade cresceu ainda mais, porém de modo ordenado e com um espontâneo respeito para com as construções antigas, mantendo nas novas as características da arquitetura local.







Pela harmonia do seu conjunto arquitetônico e a beleza das suas praias, a cidade é hoje um dos principais centros turísticos do Brasil, atraindo milhares de visitantes estrangeiros todos os anos.

Análise comparativa entre os dois municípios:

Angra dos Reis 2014

População = 185.000

IDH = 0,724

133 hotéis e pousadas

PIB 2014 = 8.200.000 mil

PIB per capita = 44 mil

Valor agregado ao PIB Adm./Saúde/Educação/Social
1.350.000 mil

Serviços = 3.500.000 mil

Indústria = 2.024.000 mil

Armação dos Búzios 2014

População = 30.500

IDH = 0,728

492 hotéis e pousadas

PIB 2014 = 4.000.000 mil

PIB per capita = 131 mil

Serviços = 1.350.000 mil

Indústria = 2.290.000 mil

O quadro indica claramente o fato de que, com o passar do tempo, a cidade que preservou o seu passado, mantendo um crescimento controlado e com arquitetura harmoniosa, apresenta atualmente um maior benefício econômico com qualidade de vida para a população do que uma cidade comum.

É assim que aparece em termos econômicos o chamado “valor intangível” da preservação do passado.

Esta premissa é válida para todas as cidades com importante preservação histórico-cultural. Voltemos a Ouro Preto e a comparemos com municípios vizinhos de Belo Horizonte:

NOVA LIMA		OURO PRETO		CONTAGEM	
<u>População</u>	87 391 hab. IBGE/2013 0,813 – muito	<u>População</u>	74 036 hab. IBGE/2015	<u>População</u>	648 766 hab. IBGE/2015
<u>IDH</u>	alto (1º MG) PNUD/2010	<u>IDH</u>	0,787 alto PNUD/2000	<u>IDH</u>	0,756 alto PNUD/2010
<u>PIB</u>	R\$ 5 382 563 mil IBGE/2014	<u>PIB</u>	R\$ 5 830 894 mil IBGE/2014	<u>PIB</u>	R\$ 20 647 181 mil IBGE/2012
<u>PIB per capita</u>	R\$ 66.319,00 IBGE/2014	<u>PIB per capita</u>	R\$ 79 116,61 IBGE/2014	<u>PIB per capita</u>	R\$ 33 637,47 IBGE/2012

Demonstra-se assim através da variável tempo o bom resultado econômico dos conjuntos histórico culturais preservados, acompanhado da consequente melhora da qualidade de vida dos seus proprietários e moradores.

MORAL DA HISTÓRIA:

A sociedade brasileira e os políticos devem ter mais atenção e respeito para com os imóveis antigos. E os proprietários, por sua vez, deverão negociar compensações junto ao Poder Público, mostrando que o tempo compensará a despesa pública com o aumento da arrecadação futura.

**Para servir de base para este diálogo, fica
apresentado o mau exemplo dos políticos e do
povo de Angra dos Reis nos anos 1940...**

Muito obrigado pela atenção.

