

Análise sobre o modelo de gestão do patrimônio cultural de Viçosa (MG): Um estudo de caso do conjunto arquitetônico do Balaústre

Analysis of the management model for the cultural heritage of Viçosa (MG): A case study of the Balaústre architectural complex

Fábio Cabral Durso¹, Luiza Oliveira Pacheco²

RESUMO: Este artigo analisa o modelo de gestão de preservação e conservação do patrimônio cultural de Viçosa (MG) e sua relação com a especulação imobiliária nos últimos cinco anos, mais especificamente na região central popularmente conhecida como Balaústre. O texto também aborda questões sobre os aspectos legais e as interfaces do planejamento urbano e o patrimônio cultural local. Utiliza-se como aporte metodológico um estudo de caso detalhado e uma revisão bibliográfica para entender as tensões e oportunidades colocadas na relação entre a preservação do patrimônio cultural edificado e o processo de desenvolvimento das políticas urbanas em Viçosa, analisando a sociabilidade e os usos contemporâneos do patrimônio cultural no Balaústre.

PALAVRAS-CHAVE: Patrimônio Cultural Edificado; Especulação Imobiliária; Viçosa.

ABSTRACT: This article analyzes the management model for the preservation and conservation of the cultural heritage of Viçosa (MG) and its relationship with real estate speculation in the last five years, more specifically in the central region popularly known as Balaústre. The manuscript also addresses issues about the legal aspects of urban planning and local cultural heritage. A detailed case study and a bibliographical review are used as a methodological contribution to understand the tensions and opportunities in the relationship between the preservation of built cultural heritage and the process of developing urban policies in Viçosa, bringing into question the sociability and contemporary uses of cultural heritage in Viçosa's Balaústre.

KEYWORDS: Built Cultural Heritage; Real Estate Speculation; Viçosa

INTRODUÇÃO

Algumas cidades brasileiras vêm atravessando, na última década, processos de transformação que se refletem na apropriação de seus espaços urbanos por fluxos de capital, representados, por exemplo, pelo aumento da especulação imobiliária decorrente da ocupação de áreas adjacentes à Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, em razão da realização dos Jogos Olímpicos de 2016 (Mascarenhas, 2016). Um desses se processos apresenta como uma nova racionalidade que

¹ Universidade Federal de Pelotas, sociólogo, <https://orcid.org/0000-0001-8271-9200>, E-mail: fabiodurso@outlook.com.

² Universidade Federal de Viçosa, servidora técnico-administrativa, <https://orcid.org/0009-0008-4277-852X>, E-mail: luiza.pacheco@ufv.br.

objetiva transformar um conjunto urbano em mercadoria por meio de correlações entre a ação do Estado, a iniciativa privada e a necessidade de se preservar sustentavelmente o patrimônio de uma determinada localidade. Entender a produção do contexto urbano dentro de uma lógica mercantil consiste em compreendê-lo sob uma perspectiva de construção social.

Este estudo propõe analisar o modelo de gestão na preservação e conservação do patrimônio cultural de Viçosa (MG) e sua relação com a especulação imobiliária, mais especificamente na região central popularmente conhecida como Balaústre, local que é alvo de grande atuação do setor privado de construção civil, que afeta a preservação de imóveis históricos tombados e (ou) inventariados pelo município.

Figura 1 - Parte do conjunto arquitetônico da Avenida Bueno Brandão (Balaústre), 2018.



Fonte: Imagem retirada do site da Diretoria de Relações Internacionais da UFV (DRI-UFV).

Viçosa está localizada na Zona da Mata Mineira, a 225 km da capital estadual, Belo Horizonte. Trata-se de uma cidade tradicionalmente voltada para a formação educacional, tendo como destaque a Universidade Federal de Viçosa (UFV). A obra conhecida como Balaústre é um trecho de 480 metros de extensão que possui 78 conjuntos, com 15 balaústres cada, com candeeiros em ferro fundido e um paisagismo com diversas palmeiras que conferem beleza ao seu entorno. Tombado pelo município por meio do Decreto n. 3436/99, o bem imóvel faz parte da paisagem urbana da cidade, sendo referência paisagística em seu centro, além de possuir valor social, histórico e artístico, integrando um conjunto arquitetônico composto por casarões de estilo eclético (alguns tombados e outros inventariados) ao longo do logradouro, que também é referenciado popularmente como Balaústre ou região do Balaústre.

Neste artigo, empreendeu-se uma revisão bibliográfica sobre o tema proposto, juntamente com uma análise da situação social e um estudo de caso mais focado nos interesses de compreensão do trabalho, tendo como reflexão o acompanhamento, seus eventos e desdobramentos desde uma

perspectiva microssociológica, conforme apontado por Van Velsen (2010). Em sintonia com Duarte e Furtado (2002), ao utilizar o estudo de caso como um dos métodos de abordagem, a dinâmica e as transformações da sociedade ao longo do tempo é que estão sendo analisadas. Já em relação às fontes para obtenção dos dados de pesquisa, fez-se o uso do Arquivo Público de Viçosa (fotos e documentos), assim como a busca e o mapeamento de dados na Secretaria de Cultura, Patrimônio (SECULT) e Esportes e utilização de documentos públicos já em circulação, como o Plano Diretor de Viçosa (PDV) e sua revisão, que foi discutida e aprovada pela Câmara Municipal em 11 de abril de 2023, o Plano Municipal de Cultura, o Estatuto da Cidade, atas de conselhos, periódicos e outros.

Foram definidos dois tipos de descritores para relacionar visões macros sobre patrimônio cultural e especulação imobiliária em Viçosa, sendo um deles a conceitualização de patrimônio cultural relacionado à gestão cultural, e o outro descritor para debater o patrimônio edificado como bem privado e sua vinculação direta com o setor imobiliário local.

A investigação teve caráter bibliográfico interdisciplinar, uma vez que se trata de uma pesquisa social com enfoque processual e analítico, buscando identificar os efeitos sociais da especulação imobiliária no desenvolvimento urbano de Viçosa nos últimos cinco anos. Ao pesquisar sobre esses possíveis conflitos existentes na cidade, tomando o caso do Balaústre e seu conjunto arquitetônico como exemplo, pode-se fazer uma leitura ampliada sobre o processo de construção deste estudo, percebendo o patrimônio não apenas como um legado do passado, mas também sua permanência no presente e sua projeção para o futuro.

O objetivo deste artigo é realizar um estudo crítico para perceber analiticamente o processo de especulação predatória do mercado imobiliário que atinge o patrimônio cultural de Viçosa, tomando como exemplo a região central do Balaústre. Além desta introdução, a primeira parte do texto discute aspectos da especulação imobiliária. Posteriormente são abordados marcos legais e interfaces do planejamento urbano no Balaústre, bem como a gestão do patrimônio cultural municipal e seus desafios. Por último, são apresentadas as relações de sociabilidade e os usos do patrimônio cultural local. O texto busca evidenciar que há um campo de debate complexo no qual se deve levar em consideração não apenas o estado de conservação dos bens, mas sua relação com a comunidade local.

DISCUTINDO A CIDADE: ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E PATRIMÔNIO CULTURAL

Maia e Filho (2015) apontam que o crescimento populacional acelerado e dinâmico das cidades brasileiras, juntamente com a ausência de planejamento solidificado, fazem com que haja uma pressão considerável no ambiente urbano em geral, sobretudo em relação a conjuntos que demandam proteção e conservação de imóveis e da paisagem em seu entorno. Conforme Lepetit (2001), quando um determinado grupo social se apropria de um espaço, configura-o conforme seus costumes, assim, a memória e a identidade são formadas pelas relações que ali se desenrolam.

Nas cidades, essas relações refletem interesses múltiplos, os quais podem entrar em conflito: Santos (1993) argumenta que a especulação imobiliária é um processo resultante da disputa entre pessoas e atividades por uma localização específica. Essa disputa fomenta a formação de lugares sociais, uma vez que a vivência da sociedade os transforma de modo seletivo. Com isso, diversos pontos da cidade se tornam mais acessíveis e valorizados, dando origem a logradouros centrais, os quais atuam como cenários da vida urbana, resumindo em si as formas de sociabilidade (Gomes, 2013). As áreas centrais, assim, geram capital simbólico que as distingue dos demais pontos da cidade, mas também as torna alvo de diferentes segmentos sociais por seu dinamismo e acessibilidade (Fonseca, 2012).

Segundo Arantes (2006), o patrimônio não se encontra necessariamente vinculado à especulação imobiliária, embora deva-se considerar que alguns empreendimentos imobiliários e urbanísticos tendem a estimular essa prática. Já para Zukin (2017), no que tange à dimensão urbana, o desenvolvimento se apoia no uso do Estado para ajudar os construtores a produzir mais espaço rentável. Nessa lógica, os imóveis históricos patrimonializados se convertem em externalidades positivas nos logradouros onde se encontram, o que se reflete em aluguéis monopolistas e captura de valor econômico. Sendo assim, embora o patrimônio possa ser definido de diversas maneiras, tal designação muitas vezes abala a vida cultural dos bairros urbanos e desaloja seus moradores e demais usuários de longa data, o que torna urgente criar mecanismos de gestão compartilhada do patrimônio nos quais se valorize a inserção na vida comunitária, colocando em prática de forma efetiva o compartilhamento de responsabilidades entre a sociedade civil organizada e as diferentes esferas do poder público.

ASPECTOS LEGAIS DO PLANEJAMENTO URBANO E DO PATRIMÔNIO CULTURAL NO BALAÚSTRE

Segundo Silva (2015), o valor histórico e artístico do Balaústre remete ao período de expansão de Viçosa, entre as décadas de 1910 e 1920, quando a cidade recebeu a linha férrea Leopoldina Railway em seu centro (1914) e a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), hoje Universidade Federal de Viçosa (UFV), em 1926. Nesta época, surgia uma elite viçosense que,

por meio de seus imóveis, mostrava seu status social. As casas de estilo eclético no centro da cidade são os remanescentes do período moderno que ali chegou no início do século XX, definindo o tecido urbano que se formou com as propostas de modernização e de reformulação do espaço urbano com a chegada da ESAV e a força política que Viçosa possuía no cenário nacional. Segundo Martins (2019), a cidade não transformou apenas seus lugares e objetos, mas também o modo de vida da população e os usos que ela atribuía ao próprio espaço. As influências recebidas pelos paradigmas modernos mudaram o imaginário da sociedade local, que assumiu outras formas de comportamento social.

Na década de 1970, em decorrência da federalização da instituição, que passou a ser UFV, a cidade recebeu um contingente maior de novos habitantes, o que demandou a construção de novas moradias. A partir desse momento, a “urbanização de Viçosa concentrou-se na área central e nas imediações da instituição, onde foram sendo construídos novos prédios, colocando em risco a preservação das casas de potencialidades históricas” (Martins, 2019, p. 79). As edificações de estilo eclético se converteram em “alvos” da especulação imobiliária, nos quais se tem como medida a demolição e (ou) a descaracterização de parte desses imóveis para que em seus lugares fossem erguidos edifícios com até 14 pavimentos.

Neste segmento, é apontado por Maria e Stephan (2014) que há atualmente um processo intenso de adensamento e verticalização na área central da cidade, o qual é resultado da demanda gerada pela recente ampliação de vagas da UFV e outras instituições de ensino. Desde os anos 2000, Viçosa possui diversos aparatos legais voltados para o campo do planejamento urbano, o qual é norteado pelo Plano Diretor (PDV, Lei n. 1383/2000). Além disso, o município possui em sua administração o Instituto do Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM) e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), além de aparatos legais a serem cumpridos, como a Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 1469/2001), Lei de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento (Lei n. 1420/2000), Código Ambiental (Lei n. 1523/2002), Código de Posturas (Lei n. 1574/2003) e o Código de Obras e Edificações (Lei n. 1633/2004). Ainda de acordo com os autores supracitados, todo esse aparato legal não tem sido eficaz na produção de espaços equitativos e de qualidade na cidade. Uma das grandes problemáticas se dá pelo fato de o setor imobiliário sempre encontrar meios de burlar a legislação em benefício da construção predatória, sobretudo para contemplar a contínua e ampla demanda de uma cidade universitária e, ao mesmo tempo, de um público específico de classe social mais elevada.

Segundo a Lei n. 1420/2000, o poder público municipal tem por obrigação preservar as características urbanas de Viçosa, assegurando suas identidades, bem como pensar no

desenvolvimento racional do município. Entretanto, algumas alterações dessa lei tiveram como consequência a mudança na construção dos gabaritos (volumetria) em diversos imóveis tombados e (ou) inventariados. Entre essas alterações, vale ressaltar a alteração de n. 2.136, de 16 de maio de 2011, que passa a permitir que edifícios de até 10 pavimentos possam ser construídos na Zona Central (ZC) da cidade, inclusive podendo acrescer mais dois pavimentos destinados a garagem e outras finalidades. Segundo Martins (2019), tal ação teve como consequência o aumento da procura por loteamentos e casas nessa localidade, com o objetivo final da construção de edifícios maiores. É nessa região que está localizado o Balaústre e é justamente nessa área que se encontra parte de casas patrimonializadas (tombadas) e com interesse de proteção cultural de Viçosa.

Nesse contexto, é importante discutir o planejamento urbano e sua relação com o patrimônio cultural à luz das diretrizes do PDV. Embora tenha havido avanços nas leis municipais que visam a proteção do patrimônio, o que se percebe hoje na cidade é um intenso adensamento urbano e uma grande valorização econômica de imóveis de relevância cultural na ZC e, mais especificamente, na região do Balaústre. Esse fato acaba gerando barreiras para a aplicação das leis de proteção, sobretudo ao se considerar que essa expansão avança sobre vetores que o PDV indica como não adensáveis.

A rápida verticalização em Viçosa mostra-se presente a cada momento e esse processo vem se desenvolvendo sem o devido planejamento, causando diversos impactos sociais nessas áreas e em seu entorno, como o aumento do volume de edifícios, excesso de veículos automotores, casos de gentrificação, danos ambientais e outras problemáticas urbanas. Faz-se pertinente, assim, para os objetivos deste trabalho, analisar a dinâmica do setor construtivo em relação ao patrimônio cultural em Viçosa. Na região central, há um interesse pela substituição de edificações menores, muitas delas inventariadas e algumas tombadas, por edifícios de múltiplos pavimentos, que em sua maioria são para uso comercial e apartamentos de pequenas dimensões, a fim de atender a demanda de aluguéis e, concomitantemente, a um público específico de classe mais elevada devido à valorização do espaço urbano.

No centro e mais especificamente na região do conjunto arquitetônico do Balaústre, são bens tombados a Estação Ferroviária (Estação Hervé Cordovil), o guarda-corpo ornamentado (Balaustrada), a Casa Arthur Bernardes (tombada também em nível estadual), duas escolas e cinco casarões particulares. Nesse sentido, Maria e Stephan (2014) afirmam que o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (COMPAT), que cuida das demandas relacionadas ao patrimônio cultural material, tem dispensado maior atenção às discussões e solicitações de pareceres do IPLAM, sobretudo a respeito de pedidos de demolições de casas tombadas ou

inventariadas. Entretanto, por se tratar apenas de um órgão consultivo, o COMPATH se torna um mecanismo frágil e ineficiente nessas questões.

Em relação aos aspectos legais voltados especificamente ao patrimônio cultural municipal, Viçosa possui, desde a década de 1990, diversos marcos regulatórios, sendo eles: a Lei n. 1142/1996, que cria o Conselho Municipal de Cultura e do Patrimônio Cultural e Ambiental (atualmente denominado COMPATH); a Lei n. 1143/1996, “que estabelece as normas de proteção do patrimônio histórico artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, turístico, cultural, científico e ambiental de Viçosa” e que fundamenta o tombamento no município; a Lei n. 1255/1998, no qual cria a Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Lazer, Turismo e Patrimônio e o Departamento de Patrimônio, Arquivo e Proteção; a Lei 2009/2010, no qual se cria o Fundo Municipal de Patrimônio Cultural da Cidade e mais recentemente a Lei n. 2.831/2020, que institui o Plano Municipal de Cultura com validade de 2020 a 2030.

Complementando esse conjunto de aspectos legais voltados para a proteção do patrimônio, em 02 de janeiro de 2020, entrou em vigor a Lei n. 2.802/2020, uma normativa que dispõe sobre o Inventário do Patrimônio Cultural do Município de Viçosa, buscando promover e orientar ações e políticas públicas de preservação, mobilizar a sociedade civil na salvaguarda do patrimônio cultural, sua promoção de acesso ao conhecimento e fruição e o subsídio de ações voltadas à educação patrimonial nas redes de ensino público e privado. Apesar das recorrentes demolições de imóveis inventariados no município sem a devida comunicação aos órgãos competentes, como a Secretaria de Cultura, por meio do Departamento e do Conselho de Cultura e Patrimônio Histórico de Viçosa, torna-se necessário ter uma maior clareza dessa lei municipal que se refere ao inventário como um efetivo meio legal de proteção do patrimônio cultural, uma vez que tal instrumento teve o intuito de atualizar e complementar a Lei Municipal n. 1.143/1996, que já estabelece claramente as normas de proteção do patrimônio histórico e regulamenta o tombamento em Viçosa.

Nesse sentido, em sintonia com Motta e Rezende (2016), compreende-se hoje a importância dos inventários como meios e processos que valorizam a produção e o acesso à informação, sobretudo para viabilizar os novos entendimentos de bens culturais como patrimônio, levando em consideração os procedimentos e critérios técnicos que visem disponibilizar o saber e a democratização de seleção do patrimônio cultural. É possível observar em Viçosa esse meio legal sendo utilizado como um mecanismo de proteção dos bens culturais, embora seja perceptível também que há uma desordem quanto aos efeitos aplicáveis de instrumentos de preservação do patrimônio ainda presentes no município.

Como pode ser observado nas figuras a seguir (2, 3 e 4), a busca desenfreada pela modernidade, fenômeno analisado por Canclini (1997), é um aspecto que vem crescendo na cidade de Viçosa a partir da problemática de remoção e demolição de seus edifícios de estilo eclético, além de alguns de estilo colonial, a fim de substituí-los por edifícios de pavimentos novos de porte muito maior e com muitas unidades residenciais ou comerciais. De acordo com Martins (2019), tal processo ameaça os poucos remanescentes patrimonializados, restando cada vez menos edifícios construídos em diversos momentos passados que integram parte da identidade cultural de Viçosa.

Figura 2 - Casa Cora Bolívar (a) e Edifício Cora Bolívar (b).



(a)

(b)

Fonte: Blog Viçosa Cidade Aberta, 2011³.

Figura 3 - Fachada do Primeiro Hospital de Viçosa (a) e Edifício Nhanhá Maciel (b).



(a)

(b)

Fonte: (a) Blog Por amor às cidades, 2019⁴; (b) Blog Viçosa Cidade Aberta, 2011⁵.

³ Página do arquiteto Aguinaldo Pacheco, ex-funcionário da Universidade Federal de Viçosa, que atuou como Secretário de Obras da Prefeitura Municipal de Viçosa (PMV) de 2006 a 2008. Disponível em: <http://vicosacidadeaberta.blogspot.com/2011/03/patrimonio-bens-tombados-em-vicosa-mg.html>. Acesso em 30 mar. 2023.

Figura 4 - Casa 320 (a) e demolição da Casa 320 (b)



(a)

(b)

Fonte: Blog Por amor às cidades, 2019⁶.

Os três casos exemplificam o processo de especulação imobiliária em Viçosa. Na Figura 2, representando a Casa (a) e o Edifício Cora Bolívar (b), é possível perceber que houve a permanência de metade da volumetria da casa. Já na Figura 3, houve total desconfiguração do imóvel tombado (b), retirando toda a sua volumetria para a construção de um edifício que ocupa todo o terreno, mantendo ali somente a sua fachada. Já na Figura 4, representando a Casa 320, percebe-se a total demolição do imóvel (b). Nesse último caso foi uma perda que descaracterizou o conjunto da arquitetura eclética que compõe a avenida Bueno Brandão, que abriga também o Balaústre.

O COMPATH negou por duas vezes o pedido de demolição da casa n. 340, em 2014 e em 2017, aprovando a demolição apenas no terceiro pedido, em 2019. Aos interessados, proprietários e compradores, o referido órgão sugeriu alternativas à preservação do imóvel como uma segunda construção no terreno, permitindo construir um edifício sem deixar de aproveitar os limites permitidos por lei e, ao mesmo tempo, recuperar a casa. Para que não houvesse a demolição, o Conselho ainda ofereceu a possibilidade de aplicar outros incentivos ao imóvel existente, como isenção de impostos e a utilização do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), já previsto no Plano Diretor de 2000. Nada disso foi aceito e o imóvel foi demolido e transformado em um estacionamento e, atualmente, num lote vazio.

Conforme Martins (2016), vale salientar que as duas fachadas que mostram a antiga residência de Dona Cora Bolívar (Figura 2) e a do primeiro hospital de Viçosa (Figura 3), foram

⁴ Página pertencente ao professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV (DAU-UFV) Ítalo Stephan, que atua como conselheiro municipal de Patrimônio Cultural em Viçosa. Disponível em: <https://italostephanarquitecto.blogspot.com/2019/10/residuos-de-patrimonio.html>. Acesso em 30 mar. 2023.

⁵ Disponível em: <http://vicosacidadeaberta.blogspot.com/2011/03/patrimonio-bens-tombados-em-vicosamg.html>. Acesso em 30 mar. 2023

⁶ Disponível em: <https://italostephanarquitecto.blogspot.com/2019/09/rumo-destruicao.html>. Acesso em 30 mar. 2023.

experiências de aplicação da TPC no município. Essa alternativa buscava solucionar os diversos conflitos com as construtoras, imobiliárias e proprietários de bens tombados e (ou) inventariados, após um expressivo número de decretos de tombamento em 1999, sendo eles referentes a bens públicos.

Como observado nas imagens anteriores e, segundo Martins (2020), os efeitos dotados de sentidos específicos no âmbito da vida local constituem um mecanismo relevante para a implementação das práticas institucionais que envolvem o patrimônio cultural enquanto uma “realidade viva” e que deve ser vista à luz do tempo atual, compreendendo sua relação com a história e a memória.

Se por um lado a TPC em Viçosa pode ser considerada uma solução e alternativa para que se pudesse salvaguardar alguns remanescentes históricos da especulação imobiliária, por outro lado ele causa muitas contradições, como é possível verificar nos casos aqui citados, em que a transferência é aplicada dentro dos próprios terrenos, por meio da construção de edifícios contíguos às casas remanescentes, causando total descaracterização de alguns imóveis tombados e outros inventariados, interferindo negativamente na ambiência do patrimônio edificado.

GESTÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EM VIÇOSA

Constatadas as diferentes condições e interesses que perpassam as relações sociais e o espaço, é preciso considerar a paisagem urbana como um caminho estratégico da interpretação urbanística, sendo necessário que se estabeleça um meio para a preservação desse espaço público. Civale (2015) argumenta que se a cidade é a expressão de uma sociedade em um território, ela não pode ser desprovida de suas contradições. Sendo assim, é possível estabelecer que o espaço urbano é marcado pelas atitudes e relações sociais planejadas ou não dos indivíduos que nela vivem. A sociedade constrói seu espaço urbano e, conforme apontam Choay (2001) e Martins (2016), observar a paisagem urbana é fazer uma interpretação política do cotidiano transcrito ao nosso redor.

Rufinoni (2013) aponta que a preservação urbana carece da relação amistosa entre o patrimônio construído e o conjunto das particularidades materiais e imateriais que apresentam as cidades contemporâneas. É preciso criar formas de garantir a transmissão do patrimônio para novas gerações a partir do respeito das estratificações históricas e de suas relações cotidianas com as linguagens construtivas formadas ao longo do tempo. Já Castriota (2009) argumenta que preservar o patrimônio ambiental urbano vai além de tombar determinadas edificações ou conjuntos, sendo

necessário preservar o equilíbrio da paisagem com a sua infraestrutura, o lote, a edificação, a linguagem urbana, seus usos, o processo histórico e a própria paisagem natural.

De acordo com Martins (2016), foi apenas entre o final da década de 1990 e o início dos anos 2000 que se apresentaram os grupos defensores do patrimônio cultural em Viçosa. Os primeiros trabalhos para a preservação dos bens culturais vieram a se concretizar por meio das iniciativas do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Ambiental e Cultural de Viçosa (atual COMPATH), criado em 1998, que tinha como função escolher e indicar ao Poder Executivo dos bens de “interesse público” para receberem proteção legal. Segundo a autora, foi a partir desse momento que tiveram início as políticas de preservação do patrimônio cultural em Viçosa por meio de trabalhos em conjunto com os conselheiros e alguns arquitetos. Além de todo o debate político em Viçosa na época, houve nesse mesmo período a criação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU) na UFV, no qual a autora reconhece um fator de propulsão do discurso preservacionista em Viçosa.

Também foi na década de 1990 que o Poder Executivo em Viçosa fez a adesão ao programa do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA-MG) no ICMS Patrimônio Cultural, programa marcado pelo incentivo de proteção à memória social, a identidade local e, principalmente, a proteção do patrimônio cultural. Tomando como base as diretrizes criadas pelo IEPHA-MG, o CMPCAV se mostrou bastante ativo para selecionar e proteger o seu patrimônio histórico e cultural. Quanto mais o exercício e as práticas de preservação estivessem em acordo com as diretrizes estabelecidas pelo IEPHA, mais recursos seriam destinados ao município de Viçosa, por meio da Lei “Robin Hood”. Esse período é caracterizado por intensos debates em torno sobre a possibilidade de criação de uma indústria de turismo em Viçosa, no qual diversos meios e discursos foram mobilizados para definir uma “identidade turística”, a fim de movimentar a economia da cidade. Nesse cenário permeado por diversas complexidades e debates, houve muitas disputas entre grupos sociais e especialistas pela chancela de suas referências e interesses nos espaços públicos presentes em Viçosa.

O final da década de 1990 representou um dos períodos de maior impacto para os bens patrimonializados em Viçosa, no qual o CMPCAV teve grande contribuição. Especificamente em 1999, foram tombados de uma só vez sete dos dezessete bens tombados no município. Mais recentemente, em meio a diversos debates envolvendo a sociedade civil, poder executivo, COMPATH, Ministério Público e setor privado, foi aprovado, em julho 2022, o decreto de tombamento do Hotel Rubim (Figura 5), imóvel de estilo eclético construído do início do século XX, localizado na região do Balaústre: assim como acontece em diversas cidades pequenas que não

possuem uma diversidade turística intensa, é possível que haja em Viçosa uma perspectiva que associa o patrimônio arquitetônico a um “resíduo”, ou seja, algo que pode ser apagado, pois já não carrega tanta importância. Nessa visão, os remanescentes do patrimônio arquitetônico podem ser vistos como um gargalo aos novos processos e modelos de construção, de moradia e de loteamento urbano. O que acontece em Viçosa, mais especificamente região do conjunto arquitetônico do Balaústre, tem mostrado uma maior intenção de demolição para gerar novas construções, num processo de verticalização com taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento maiores que o permitido. O Hotel Rubim é um imóvel de extrema importância histórica no conjunto arquitetônico do Balaústre⁷. Seu caso é emblemático, uma vez que desde 2011 são anunciados diversos pedidos de sua demolição, alguns processos de tombamento e outros requerimentos para intervenções no local. Há poucos anos, o que restava da construção se encontrava abandonado e em ruínas.

Figura 5 - Fachada em estilo eclético do Hotel Rubim no centro de Viçosa.



Fonte: Blog Por amor às Cidades, 2015⁸.

Em 2018, uma construtora apresentou proposta de projeto (Figura 6), que manteria a fachada do imóvel, porém com as estruturas internas compostas por uma torre de sete andares com 60 salas comerciais e auditórios. No ano seguinte, foi noticiada a aprovação da obra pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA) e logo depois pelo IPLAM.

⁷ Segundo Helena Fortes, chefe do Departamento de Patrimônio Histórico da SECULT, o imóvel atua como meio de identificação social, por estar localizado próximo a outros bens tombados ou inventariados, num conjunto que constitui uma referência para a comunidade viçosense. Ler mais em: <https://www.folhadamata.com.br/cidade/noticias/assinado-o-decreto-de-tombamento-do-hotel-rubim>. Acesso em 26 maio 2023.

⁸ Disponível em: <https://italostephanarquitecto.blogspot.com/2015/08/hotel-rubim-pede-socorro.html>. Acesso em 30 mar. 2023.

Figura 6 - Projeto de intervenção e nova utilização do imóvel Hotel Rubim.



Fonte: Plural Arquitetura - Jornal Folha da Mata (2019).

Lamentavelmente, em janeiro de 2022, foram iniciadas as obras de demolição (Figura 7) de grande parte da volumetria do imóvel, dando início à execução do projeto de manter apenas a fachada e erguendo nesse espaço um edifício de sete andares para uso comercial. Tal situação corrobora com a análise de que os “resíduos” do patrimônio cultural arquitetônico em Viçosa são levados a se ajustar ao mercado imobiliário em Viçosa, e não o contrário. Além disso, nota-se que os remanescentes do acervo arquitetônico, representado pelos primeiros casarões ecléticos presentes na região do Balaústre, ainda não encontram respaldo e força política para serem preservados com sua volumetria preservada.

Figura 7 - Demolição do Hotel Rubim (março de 2022).



Fonte: Acervo do autor, 2022.

Martins (2018) demonstra que em 2009 o Conselho de Patrimônio apresentou uma proposta para a “requalificação” de parte do “centro histórico” de Viçosa, em um projeto denominado “O Centro é de Todos”, que tinha como ideia principal transformar a região do Balaústre, onde está localizada a estação Hervé Cordovil, e seu entorno (incluindo a Travessa Sagrados Corações, a Travessa Bello Lisboa e a Praça Silviano Brandão) em um vetor de promoção turística em Viçosa. No projeto, era indicado que o Hotel Rubim seria um grande museu para a cidade e o Edifício

Alcântara seria a sede da Casa de Cultura. No entanto, a intenção de tal proposta não teve aderência ou andamento nos anos seguintes, o que inviabilizou sua continuação.

Sendo assim, é importante destacar, dentro do panorama do patrimônio cultural arquitetônico em Viçosa protegido por lei, seja por meio do tombamento ou de inventários, que ainda guarda memórias e características de um passado específico, que o que se constata a princípio é que a permanência das referências culturais do município de Viçosa vem sendo negligenciada, priorizando-se os interesses do mercado imobiliário privado.

Em relação ao estado de conservação de grande parte desses bens culturais edificados, a cidade sofre com o descaso nas ações de salvaguarda nas políticas que envolvem o planejamento, a gestão e a preservação do patrimônio cultural arquitetônico, sobretudo sofre com a falta de programas, ações e atividades que incluem a educação patrimonial como um projeto de continuidade política eficiente para o município. Já no que tange ao planejamento e à gestão urbana, é possível observar que Viçosa carece de atualização em seu aparato urbanístico legal, a fim de garantir a preservação do patrimônio arquitetônico em Viçosa, desde que seja aplicado e trabalhado de forma eficiente.

A Secretaria de Cultura, Patrimônio Histórico e Esportes, juntamente com o COMPATH, são conscientes das diferentes dificuldades de fazer frente ao mercado imobiliário. Apesar de Viçosa ser uma cidade de médio porte, o dinamismo desse setor é predatório. Carvalho (2004) argumenta que esses órgãos têm apostado apenas na adoção de instrumentos urbanísticos que permitam a flexibilização e a representatividade das partes envolvidas, e só assim é que seria possível preservar parte do que resta do patrimônio cultural na cidade. Mais uma vez o mecanismo de adoção pela Transferência do Direito de Construir não poderia ser mais oportuno. Ainda que previsto no Estatuto da Cidade ou por meio de uma legislação urbanística municipal restritiva, o TPC em Viçosa vem se tornando um incentivo construtivo bastante atraente para o mercado imobiliário.

Em diversos casos discutidos ao longo deste trabalho, é possível analisar o potencial construtivo decorrente da preservação aplicado dentro do próprio terreno, estabelecendo um ganho na área total construída. Dessa forma, ressalta-se mais uma vez a importância de planejar a ocupação do solo nos conjuntos históricos e no entorno dessas construções. Todavia, sabe-se que somente as bases legislativas não garantem resultados imediatos de preservação. Neste sentido, Simão (2013, p. 68) afirma que “a preservação de um núcleo urbano não deve estar em desconexão ao planejamento territorial, cultural, social e econômico, pois é parte fundamental e indissociável da estrutura urbana e da vida cotidiana dos cidadãos”. Ainda segundo a pesquisadora, o planejamento urbano e o desenvolvimento da cidade são extremamente importantes para a manutenção do direito

à cidade, que engloba a valorização da história e da cultura como elementos de transformação social.

SOCIABILIDADE E USOS CONTEMPORÂNEOS DO PATRIMÔNIO CULTURAL NO BALAÚSTRE

Segundo Arantes Neto (2006) e Meneses (2006), a cidade é um produto e produtora dos processos culturais e o seu patrimônio deve ser visto como um fato social. Dessa forma, é preciso considerar essa produção nas cidades e o patrimônio cultural urbano dentro do contexto das práticas sociais que lhe dão sentido. A prática institucional da preservação possui conflitos num jogo de forças entre os diferentes sujeitos que se relacionam com as estratégias e posicionamentos.

Conforme Arantes (2006), tanto na reflexão conceitual, como na gestão prática, as tensões que estão envolvidas com o patrimônio cultural se corporificam nessas arenas de disputas e, dessa forma, a preservação decorre de um conjunto de parâmetros para a construção e implementação de políticas e programas setoriais com vistas ao patrimônio. Sendo assim, deve-se avaliar as condições da preservação na sua produtividade simbólica, econômica e social, levando em consideração todas as atitudes e valores que contribuem para uma melhor fruição e acesso ao patrimônio. Essa análise aplicada ao contexto do Balaústre em Viçosa mostra efeitos que ganham sentidos específicos no âmbito da vida local.

Por meio das políticas de preservação é possível compreender a dimensão dos recursos tangíveis e simbólicos desse conjunto patrimonial, que são relativos aos direitos individuais e coletivos que lhes estão associados. Esses direitos dizem respeito não somente à propriedade imobiliária, mas também à vivência e usufruto de áreas de interesse patrimonial, como é o caso do Balaústre. Essas questões se articulam com os temas da sustentabilidade e da necessidade de o município de Viçosa buscar um bom planejamento e uma boa gestão das políticas de preservação e das políticas urbanas.

Em sintonia com Arantes (2006), Simão (2013) e Stephan (2021) argumentam que essa concepção de um planejamento eficiente e uma boa gestão é vista como um viés integrador das políticas relacionadas ao patrimônio cultural, uma vez que são objetos referentes à preservação não apenas das coisas tangíveis (móveis ou imóveis), mas de toda imaterialidade, como é o caso dos modos de fazer, as formas de expressão e produção que ali estão contidas ou que se manifestam, como o trabalho, as expressões e as celebrações que se apropriam dos espaços urbanos, realimentando a dinâmica das identidades.

Ao fazer uma conexão com o estudo de caso do Balaústre, essas manifestações podem ser observadas e analisadas na contemporaneidade: apesar de ser uma via que possui um intenso fluxo de veículos e local de passagem para muitos pedestres, há na parte baixa da avenida Bueno Brandão diversos comércios locais e moradias, mostrando a região do Balaústre como um lugar bastante ativo para as atividades comerciais e culturais em Viçosa, como é o caso da Estação Hervé Cordovil, onde ocorre semanalmente a feira livre, que constitui um espaço dedicado aos produtores locais para comercializarem seus produtos, além de ser palco de diversas manifestações culturais.

Figura 8 - Feira livre de Viçosa no Balaústre.



Fonte: Acervo do autor, 2022.

Figura 9 - Cartaz de evento promovido pela PMV em maio de 2023, realizado na Estação Hervé Cordovil, na região do Balaústre.



Fonte: Divulgação oficial da PMV⁹.

Segundo Silva (2021), em meio a tantos conflitos e divergências na utilização dessa área do Balaústre, a feira livre de Viçosa promove a interação da comunidade com os diversos patrimônios

⁹ Disponível em: <https://www.vicosa.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/2o-reabolicao-acontece-nesta-sexta-feira-e-sabado-na-estacao/165355>. Acesso em 25 maio 2023.

culturais ainda remanescentes na parte do “centro histórico”, conferindo ao local traços de sociabilidade, afetividade e de vivência com a transformação da paisagem da cidade. Sendo assim, é possível analisar a feira e os demais eventos realizados na região do Balaústre como agentes que requalificam esse espaço público, conferindo a ele um sentido relacionado ao seu uso simbólico para os habitantes da cidade.

Observa-se que esses efeitos dotados de sentidos específicos no âmbito da vida local configuram um fator extremamente importante para a compreensão e implementação de práticas patrimoniais. De um modo geral, para os habitantes, aquilo que decorre da prática de preservação é visto como recurso material e simbólico integrado à sua cotidianidade. São os processos e artefatos sociais que se mostram como práticas de uso para quem detém esse patrimônio, tanto para seus usuários quanto para os proprietários. Conforme já afirmado anteriormente e ainda na perspectiva de Arantes (2006), o patrimônio visto como um recurso ou produto não está necessariamente associado ao mundo corporativo da especulação ou dos grandes empreendimentos, no entanto, parte do mercado imobiliário urbanístico se beneficia dessa tendência e a estimula, como ocorre na região do Balaústre.

O patrimônio presente em Viçosa, sobretudo no Balaústre, com toda sua história e relevância cultural, mostra muitas possibilidades e caminhos e, por isso, precisa ser valorizado. No que compete à gestão pública, é o seu modo de administrar essas várias intercorrências, tendo sempre como objetivo o cumprimento dos deveres institucionais para com a sociedade, o que torna viável ou não vivenciar os sítios urbanos preservados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A preservação do patrimônio cultural aliada à gestão municipal eficiente, juntamente com o apoio da sociedade civil e setor privado, contribui para o desenvolvimento social e econômico das cidades, podendo inclusive viabilizar o turismo planejado de modo sustentável e a execução de diversas ações e atividades culturais. Dessa forma, foi possível observar, por meio da revisão bibliográfica e do estudo de caso detalhado, o debate sobre o modo de gestão da preservação do patrimônio cultural edificado de Viçosa (MG), tomando como exemplo o Balaústre, localizado no centro da cidade, e seu entorno, uma região composta por diversos imóveis em estilo eclético, muitos tombados e (ou) inventariados, que confere significado para a manutenção da história, memória e das referências culturais municipais. Utilizou-se como exemplo a feira livre de Viçosa e outras atividades culturais que utilizam esse local como espaço público, oferecendo ao patrimônio

cultural construído urbano práticas sociais que lhe conferem sentido de permanência, agregando a ele toda experiência social que ali é vivenciada.

O patrimônio cultural arquitetônico ainda presente no Balaústre guarda e demonstra importantes aspectos culturais para o município e não pode ser visto apenas como um “resíduo patrimonial” ou empecilho para o desenvolvimento local. Constatou-se como resultado inicial que há uma descontinuidade das políticas administrativas do poder público local e, além disso, falta de entendimento técnico por esse setor, gerando um grande risco para a manutenção das ações de preservação e conservação previstas em normativas locais.

O trabalho apresentou um cenário particular de parte desses imóveis que estão ameaçados devido à forte presença do mercado imobiliário que vem atuando nessa região, descaracterizando esses remanescentes e causando diversos impactos ambientais e urbanos em Viçosa. A amostra selecionada para este trabalho aponta que as referências culturais locais ficam em segundo plano para a gestão municipal. O patrimônio cultural edificado em Viçosa necessita ser discutido de diferentes perspectivas e pode estar suscetível a transformações nas quais o ambiente urbano é afetado com o passar dos anos. Tais modificações nem sempre são positivas, sendo originadas por diversos fatores, sobretudo por conflitos e interesses políticos e econômicos.

Os remanescentes culturais presentes em Viçosa, mais especificamente no Balaústre e seu entorno, apresentam muitas possibilidades, caminhos e desafios para estimular o debate público e a cidadania inclusiva, levando em consideração os debates que envolvem a memória e a história. Se as problemáticas aqui discutidas não forem encaradas pelo poder público local, em diálogo com as políticas nacionais e estaduais, considerando a participação da sociedade civil organizada e a iniciativa privada, esses entraves podem gerar graves riscos para a permanência, valorização e fruição do patrimônio cultural edificado.

REFERÊNCIAS

ARANTES, A. A. **O Patrimônio Cultural e seus Usos: a dimensão urbana**. DOI: <http://dx.doi.org/10.18224/hab.v4.1.2006.425-435>. HABITUS Instituto Goiano de Pré-História e Antropologia | Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2006.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001. 3ª edição. Brasília, Instituto Polis, 2005.

CANCLINI, Néstor García. **Culturas Híbridas - estratégias para entrar e sair da modernidade**. São Paulo EDUSP, 1997. p.283-350.

CARVALHO, A. W. B. de. **A transferência do potencial construtivo como mecanismo de preservação do patrimônio cultural: Uma experiência concreta**. Minha Cidade. Viçosa MG Brasil

ano 04, fev. 2004. ISSN 1982-9922. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/04.043/2020>. Acesso em 24 abril 2022.

CASTRIOTA, L. B. **Patrimônio Cultural: conceitos, políticas, instrumentos**. São Paulo; Annablume; Belo Horizonte: IEDS, 2009.

CIVALE, L. **Sobre Luzes e Sombras**. A reconstrução da paisagem cultural da Praça XV de Novembro no centro histórico da cidade do Rio de Janeiro (1982-2008). Cadernos de Geografia. DOI 10.5752. V.25, n. 44. 2015. P.134-148. 15 pp.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do Patrimônio**. São Paulo: UNESP, 2001

DUARTE, S. V.; FURTADO, M. S. V. **Manual para Elaboração de Monografias e Projetos de Pesquisas**. 3 ed. Montes Claros: Ed. Unimontes, 2002.

FONSECA, F. L. da. **Os calçadões e sua importância para a qualidade urbana na área central de Juiz de Fora**. Juiz de Fora, 2012. 162f. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Ambiente Construído, Faculdade de Engenharia, Universidade Federal de Juiz de Fora.

GOMES, Paulo César da Costa. **O lugar do olhar: elementos para uma geografia da visibilidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

LEPETIT, B. **Por uma nova história urbana**. São Paulo: EdUSP, 2001. 323 p.

MAIA, M. de C. T.; FARIAS FILHO, J. A. O Patrimônio Cultural Tangível na Construção da Cidade Sustentável. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, n. 3, v. 16. p. 172-189, 2015.

MARIA, A. C.; STEPHAN, I. I. C. Especulação Imobiliária e Expansão Urbana: o caso do Paraíso, Viçosa (MG). In: VII Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2014, Vitória, ES. **Anais do VII Congresso Brasileiro de Geógrafos**. Vitória, ES, 2014.

MARTINS, A. S. **Cidade em movimento: um estudo sobre as significações da paisagem do centro urbano de Viçosa/MG por meio de memórias, representações e vivências (1916-2018)**. 2018. 248 f. Dissertação (Mestrado em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2018.

MARTINS, G. de O. **Patrimônio cultural: realidade viva**. 1 ed. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos – FFMS, 2020.

MARTINS, R. de C. **O Eclétismo em Viçosa (MG): modernização, paisagem e preservação do patrimônio arquitetônico (1910 a 2019)**. 2019. 167 f. Dissertação (Mestrado em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2019.

MARTINS, W. M. F. **A pena e o Compasso: políticas públicas patrimoniais e a produção da paisagem urbana de Viçosa - MG entre 1980 e 2010**. 2016. 277f. Dissertação (Mestrado Profissional em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, MG, 2016.

MARTINS, W. M. F. Patrimônio cultural, memória, identidade e cidadania: Uma reflexão sobre transformações da paisagem urbana de Viçosa (MG), entre 1990 e 2010. *In: XX Encontro Regional de História da ANPUH-MG: História em Tempos de Crise*, 2016, Uberaba. **Anais Eletrônicos do XX Encontro Regional de História da ANPUH-MG: História em Tempos de Crise**, 2016. v. único. p. 1-9.

MASCARENHAS, G. Rio de Janeiro 2016: a cidade em movimento. **Revista USP**, v. 108, p. 49-56, 2016.

MENESES, U. T. B. de. A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance da preservação do patrimônio ambiental urbano. *In: MORI, V. H; SOUZA, M. C. de; BASTOS, R. L.; GALLO, H. (Orgs.). Patrimônio: atualizando o debate*. São Paulo, Iphan, 2006, p. 33-76.

MOTTA, L.; REZENDE, M. B. Inventário. *In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016. (termo-chave Inventário). ISBN 978-85-73340299-4

RUFINONI, M. R. **Preservação e Restauro Urbano: intervenções em sítios históricos industriais**. São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 2013.

SANTOS, M. **Urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SIMÃO, M. C. R. **Preservação do patrimônio cultural em cidades**. 2ª. ed. Belo Horizonte: Autêntica, 2013. 136p.

SILVA, C. A. **Territorialidade e paisagem da feira livre da cidade de Viçosa, Minas Gerais: lugar, memórias e identidade (1967-2019)**. 2021. 167 f. Dissertação (Mestrado em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2021.

SILVA, M. L. da. **Mapeamento do Patrimônio Cultural de Viçosa – MG**. 2015. 94 f. TCC (Graduação) - Curso de Geografia, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2015.

STEPHAN, I. I. C. **Patrimônio em risco: o patrimônio arquitetônico na zona proibida / Ítalo Itamar Caixeiro Stephan**. - 1. ed. – Curitiba: Appris, 2021.

VAN VELSEN, J. (2010) A análise situacional e o estudo de caso detalhado. *In: FELDMAN-BIANCO, Bela (Org.). Antropologia das Sociedades Contemporâneas: métodos*, São Paulo: Unesp, 2010.

ZUKIN, S. Patrimônio de quem? Cidade de quem? Dilemas sociais do patrimônio cultural na dimensão urbana. *In: CYMBALISTA, R.; FELDMAN, S.; KUHL, B. Patrimônio Cultural: memórias e intervenções urbanas*. São Paulo: ANNABLUME/Núcleo de apoio e Pesquisa São Paulo, 2017.