

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS  
CURSO DE DIREITO**

**SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA NO  
PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO**

**MONOGRAFIA DE GRADUAÇÃO**

**Rafael Escobar de Oliveira**

**Santa Maria, RS, Brasil  
2013**

# **SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA NO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO**

**Rafael Escobar de Oliveira**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito, da  
Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito  
parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Direito**.

**Orientador: Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch**

**Santa Maria, RS, Brasil  
2013**

**Universidade Federal de Santa Maria  
Centro de Ciências Sociais e Humanas  
Curso de Direito**

A Comissão Examinadora, abaixo assinada, aprova a Monografia de  
Graduação

**SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA NO  
PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO**

elaborada por  
**Rafael Escobar de Oliveira**

como requisito parcial para obtenção do grau de  
**Bacharel em Direito**

**COMISSÃO EXAMINADORA:**

**Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch**  
(Presidente/Orientador)

**Prof. Dr. Caryl Eduardo Jovanovich Lopes**  
(Universidade Federal de Santa Maria)

**Prof. Dr. Luiz Ernani Bonesso de Araújo**  
(Universidade Federal de Santa Maria)

Santa Maria, 19 de dezembro de 2013.

Aos meus pais, Maria da Graça e José Adair (homenagem póstuma), e irmãos dedico este trabalho.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Grande Arquiteto do Universo, que é Deus, por mais essa etapa concluída.

Ao Professor Doutor Jerônimo Siqueira Tybusch, pela orientação e dedicação recebida.

À Universidade Federal de Santa Maria, Curso de Direito Noturno, pelo ensino disponibilizado.

Ao Instituto de Planejamento de Santa Maria, pelo apoio e material concedido para a realização deste trabalho.

À Arquiteta e Urbanista Sheila Comiran, servidora pública do Instituto de Planejamento de Santa Maria e vice-presidente do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria, pelo incentivo e colaboração para a realização deste trabalho.

Aos meus familiares que me acompanharam em todos os momentos.

Aos meus colegas João Vitor Menezes da Costa e Josiane Lara Fagundes, pela parceria constante, sem a qual não concluiria o Curso de Direito juntos.

Ao Advogado Névio Belle Cancian, pelo estímulo ao Curso de Direito da UFSM.

Ao Arquiteto Plínio Ivar da Rosa, que sempre me incentivou em todas as empreitadas, em especial para o mundo jurídico.

Aos demais colegas, pela convivência fraternal no Curso de Direito.

“Mais que respeito a um passado glorioso,  
o trabalho de preservação do patrimônio histórico  
implica no estabelecimento de elos indeléveis  
entre a vivência e conhecimento do passado,  
o legado histórico que somado às inovações do  
presente transforma-se em herança  
para as gerações do futuro.”

Carlos Alexandre Neto, Reitor da UFRGS

## **RESUMO**

Monografia de Graduação  
Curso de Direito  
Universidade Federal de Santa Maria

# **SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA NO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO**

AUTOR: RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA

ORIENTADOR: PROF. DR. JERÔNIMO SIQUEIRA TYBUSCH

Data e Local da Defesa: Santa Maria, 19 de dezembro de 2013.

O eixo central da preservação do patrimônio histórico e artístico nacional foi estabelecido pelo Decreto-lei n. 25, de 1937, quando instituiu o tombamento como forma de proteção e preservação do patrimônio. Tal eixo somente foi alterado com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, quando ela normatizou que o Poder Público deve atuar sob várias formas de intervenção na propriedade, não somente pelo tombamento, e sim por diversas formas de acautelamento, visando à proteção e preservação do patrimônio cultural brasileiro. Nesse sentido, com o uso da metodologia e estratégia de ação da Teoria de Base e Abordagem, Procedimento e Técnica, o presente trabalho monográfico, apresenta um breve panorama internacional acerca da preservação do patrimônio, passa por considerações da evolução dessa questão no Brasil, e estabelece como referencial de estudo o Município de Santa Maria/ RS. Ainda, este trabalho considerar a percepção comum que o simples tombamento do imóvel não é o modo adequado de garantir a perpetuação do imóvel tutelado, uma vez que, por si só não apresenta as condições de sustentabilidade econômica para tal. A partir disso, e com a definição conceitual sobre a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico, é proposta a análise quanto ao ordenamento jurídico vigente, delineando as possibilidades previstas na legislação e propondo algumas alternativas, uma vez que, a Carta Magna não é taxativa quanto às possibilidades de preservação do patrimônio, com o intuito de se atingir o propósito normativo da preservação do patrimônio histórico.

Palavras-Chaves: Tombamento. Sustentabilidade econômica. Patrimônio histórico arquitetônico. Preservação. Promoção. Conservação.

## **ABSTRACT**

Graduation Monograph  
Law School  
Federal University of Santa Maria

### **ECONOMIC SUSTAINABILITY IN HISTORICAL ARCHITECTURAL HERITAGE**

Author: Rafael Escobar de Oliveira

Adviser: Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch

Date and Place of the Defense: Santa Maria, December 19, 2013.

The central axis of the preservation of historical and artistic heritage was established by Decree-Law n. 25, 1937, when he instituted the tipping as a form of protection and preservation of heritage. This axis was changed only with the promulgation of the Constitution of the Federative Republic of Brazil in 1988, when she has standardized the Government must act under various forms of intervention in the property, not only for tipping, but by various forms of precaution, aimed at protection and preservation of cultural heritage of Brazil. In this sense, using the methodology and theory of action and Base Approach, Procedure and Technical Strategy, this monograph presents a brief overview on the international heritage preservation, goes through considerations of the evolution of this issue in Brazil, and establishes as a reference study the City of Santa Maria/ RS. Still, this work considers the common perception that the mere tipping of the property is not the appropriate way to ensure the perpetuation of the ward property, since by itself does not have the conditions for such economic sustainability. From this, and with the conceptual definition of economic sustainability in the architectural heritage, the analysis is proposed as the current legislation, outlining the options provided in the legislation and proposing some alternatives, since the Magna Carta is not exhaustive as the possibilities of heritage preservation, in order to achieve the legislative purpose of historic preservation.

Key-Words: Tipping. Economic sustainability. Architectural heritage. Preservation. Promotion. Conservation.



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>1 CONSIDERAÇÕES DA EVOLUÇÃO ACERCA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO .....</b>	<b>10</b>
1.1 Cenário internacional .....	10
1.2 O processo de preservação do patrimônio histórico no Brasil .....	15
1.3 A formação do patrimônio histórico arquitetônico do Município de Santa Maria .....	22
1.4 O processo de preservação patrimonial e as edificações tombadas em Santa Maria .....	24
<b>2 CONCEITOS RELATIVOS À SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO .....</b>	<b>30</b>
2.1 Conceituação de sustentabilidade econômica no patrimônio histórico .....	30
2.2 Conceitos de preservação do patrimônio histórico arquitetônico .....	33
<b>3 INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO .....</b>	<b>38</b>
3.1 Ações gerenciais para perfectibilizar a preservação, conservação, do patrimônio histórico arquitetônico .....	39
3.2 Instrumentos urbanísticos para a preservação, conservação, do patrimônio histórico arquitetônico .....	41
3.2.1 Instrumentos tributários .....	42
3.2.2 A instituição da Zona 2 pela Lei de Uso e Ocupação do Solo .....	43
3.2.3 Transferência do direito de construir .....	45
3.2.4 Direito de superfície .....	47
3.2.5 Outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas e consórcio imobiliário .....	48
3.2.6 Fundo de desenvolvimento urbano .....	50
3.2.7 Direito de preempção .....	50
3.2.8 Desapropriação e arrecadação por abandono .....	51
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>53</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>56</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico é um estudo acerca da sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico em Santa Maria/ RS, considerando o ordenamento jurídico vigente e as possibilidades que ele possibilita. A questão central está relacionada com a preservação do patrimônio e sua perpetuação ao longo do tempo, mantendo a qualidade e uso do bem objeto da tutela jurídica específica.

Habitualmente o tombamento do imóvel é considerado como a ação adequada para a proteção do patrimônio histórico. Nesse sentido, a percepção comum sobre o tombamento de um bem imóvel é que acarretará, inevitavelmente, a impossibilidade de plena utilização do imóvel e, com isso, a sua depreciação econômica.

No entanto, o que justifica a pesquisa é que o tombamento do imóvel não é, por si só, condição adequada para sua preservação, tampouco, é a única alternativa para atingir tal objetivo.

Desse modo, este estudo visa contribuir para as ciências sociais, tanto no direito quanto para a arquitetura, analisando e sugerindo alternativas as relações normativas atinentes a prática da conservação e manutenção do patrimônio histórico arquitetônico, de modo a possibilitar, economicamente, a perpetuação do imóvel a ser preservado. Tais relações constituiriam a segurança jurídica necessária para a alocação de recursos financeiros em tais imóveis, impedindo, ou minimizando significativamente, a sua deterioração com o passar do tempo.

Ainda, em termos sociais tal estudo evidenciará a necessidade de alternativas aos proprietários de imóveis sob restrição administrativa (tombados ou sob outras restrições), uma vez que, o ordenamento jurídico vislumbra algumas possibilidades. Ainda, atualmente, após as restrições administrativas, os ônus aos proprietários são inúmeros e os bônus, em caso de sucesso na conservação e utilização do imóvel tombado, serão distribuídos pela população, considerando que tal imóvel faz parte do imaginário coletivo, da apropriação cultural de um povo. Nesse sentido, o presente de estudo se baliza, a fim de buscar o equilíbrio nesta equação, fazendo com que os proprietários tenham interesses em manter e conservar seus imóveis, a partir das restrições impostas pelo poder público interveniente no processo de preservação e proteção do patrimônio histórico arquitetônico.

Também, em virtude da atividade profissional do autor deste estudo, qual seja a formação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), e, além disso, o exercício profissional junto ao Executivo Municipal de Santa Maria, no cargo de arquiteto, em período superior a 10 anos, se vislumbra a possibilidade de efetuar a concatenação de ramos do conhecimento distintos, na abordagem da sustentabilidade (o presente estudo trata a sustentabilidade, conceito multidimensional, por natureza, no seu aspecto econômico) do patrimônio histórico arquitetônico, relacionando multidisciplinarmente a arquitetura e urbanismo com o direito. Tal medida, entendemos ser pertinente, uma vez que, as relações decorrentes do processo de restrições administrativas atinentes à preservação patrimonial são complexas, exigindo soluções também multifacetadas, a fim de possibilitar a adequada preservação e conservação dos bens imóveis objeto de tal tutela jurídica.

A metodologia e estratégia de ação deste trabalho obedecem ao trinômio<sup>1</sup>: Teoria de Base e Abordagem<sup>2</sup>, Procedimento e Técnica. Ambos interpenetram-se em uma relação sistêmico-complexa para configuração de um método que permitiu uma abordagem de pesquisa interdisciplinar e em sinergia com as diferentes áreas do conhecimento: Ciências Sociais, Sociais Aplicadas e Ciências Humanas.

Desse modo, o primeiro capítulo apresenta uma breve abordagem histórica da preservação do patrimônio histórico e artístico, desde a sua origem na Europa Ocidental, até a sua internalização no ordenamento jurídico pátrio. A partir disso, a sua evolução no contexto nacional até ser introduzida no Município de Santa Maria. Após, são abordadas as questões relativas ao processo de preservação patrimonial e as edificações tombadas em Santa Maria/ RS.

---

<sup>1</sup> Embora tenham sido descritos separadamente os elementos componentes da metodologia, entende-se que os três aspectos (Teoria de base e abordagem, Procedimento e Técnica) são indivisíveis e comunicam-se constantemente na integralidade do trabalho.

<sup>2</sup> Conforme in ROCHA, L. S. **Epistemologia Jurídica e Democracia**. São Leopoldo: UNISINOS, 1998, p.90 e segs. Como Teoria de Base e Abordagem, o presente trabalho tem como referencial teórico a matriz epistemológica pragmático-sistêmica, que permite um enfoque sistêmico-complexo e interdisciplinar aos pesquisadores acerca do tema proposto. A estrutura dos Procedimentos consistiu em coletar conteúdos, informações e dados para a análise e contextualização de diagnóstico em torno dos objetivos específicos, constituindo-se no desenvolvimento dos resultados parciais em capítulos articulados e conexos, utilizando-se para isso de um referencial de dados bibliográficos e de mídia, caracterizando-se em fontes primárias e secundárias, tais como livros, revistas e periódicos especializados, meios de informação e dados, de origem em instituições públicas ou privadas, impressos, digitalizados ou virtualizados, nacionais e internacionais. A instrumentalização Técnica foi desenvolvida por intermédio da produção de resenhas, resumos, fichamentos, notas de síntese, bem como convergências e análises de dados, sendo empreendidos ao longo das etapas de atividade da pesquisa.

Já o segundo capítulo trata dos conceitos relativos à sustentabilidade econômica na preservação do patrimônio histórico arquitetônico. Disso, temos uma sucinta análise particularizada da sustentabilidade econômica e do patrimônio histórico arquitetônico, a fim de nos posicionarmos quanto à sustentabilidade econômica na preservação do patrimônio histórico arquitetônico.

Por derradeiro, o terceiro capítulo diz respeito aos incentivos à preservação do patrimônio histórico arquitetônico, possuindo como eixos complementares as ações gerenciais e os instrumentos urbanísticos para perfectibilizar a preservação do patrimônio histórico arquitetônico.

# 1 CONSIDERAÇÕES DA EVOLUÇÃO ACERCA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

O processo de tombamento de bens imóveis no Brasil, e em consequência disso, a preservação e conservação do patrimônio histórico e artístico, foi diretamente influenciado pelo modelo francês, instituído logo após a Revolução Francesa. Sendo assim, realizaremos uma breve digressão sobre a preservação do patrimônio histórico e artístico, até chegarmos às questões atinentes à preservação do patrimônio histórico em Santa Maria.

Conforme a lição de Funari e Pelegrini<sup>3</sup>, convém indicar que é de origem latina a palavra patrimônio, *patrimonium*, que significava, na antiguidade, a tudo o que pertencia ao pai, *pater* ou *pater familias*, pai de família. Também, estava relacionado a tudo que podia ser legado por testamento. Sendo assim, o conceito de patrimônio estava ligado aos interesses aristocráticos, pois derivava do direito de propriedade privada. Nessa época o conceito de patrimônio público não existia. Com a evolução da sociedade e de seus costumes o patrimônio toma nova dimensão, rompendo com as bases aristocráticas e privadas, resultando numa transformação da sociedade ocidental, com o surgimento dos Estados nacionais.

## 1.1 Cenário internacional

Após a queda da monarquia francesa – Antigo Regime, e com o abalo as estruturas tradicionais de poder, dentre elas o clero, muitos bens dessas classes foram objeto de preocupação pelo novo governo, de acordo com Funari e Pelegrini<sup>4</sup>. Mais, com a formação de um novo sistema político, o Estado Nacional Moderno, sob a forma da República, moldado no nacionalismo, e no caso da França, sobrepujado num Estado Unitário, esses bens seriam determinantes para a configuração da identidade nacional, juntamente com uma língua, uma origem, um território e uma cultura comuns. Assim, obras de pintura, escultura e arquitetura foram balizadoras dessa “cultura nacional”.

---

<sup>3</sup> FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. **Patrimônio histórico e cultural**. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. p. 10-13.

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 15-20 *passim*.

Ainda, durante a Revolução Francesa, foi instituída uma comissão encarregada da preservação dos monumentos nacionais. Na Espanha em 1844, na Inglaterra em 1877 e em Portugal em 1882 também foram criadas comissões com a finalidade de tratar sobre a preservação.

No entanto, como nos indica Zandonade<sup>5</sup>:

[...] o Estado Revolucionário chamou para si a tarefa de conservar a “herança” da Nação mas, perante razões tanto financeiras quanto ideológicas, comandou a destruição em larga escala de bens móveis e imóveis que haviam sido transferidos ao patrimônio nacional.

Contudo, a identificação do patrimônio histórico e artístico era a atuação do Estado francês. Além disso, estimulava a conservação desse patrimônio em razão da sua importância. Isso tudo, considerando que não havia legislação sobre a matéria, tampouco, medidas coercitivas, recriminadoras, da destruição de tais bens.

Assim, paulatinamente, no século XIX, foi ocorrendo pressão social para a criação de uma legislação protetiva do patrimônio. O escritor Victor Hugo publicou dois artigos (em 1825 e 1832) intitulados de “Guerra aos demolidores!”, conforme nos indica Zandonade<sup>6</sup>, que tratam especificamente sobre a necessidade da instituição de legislação sobre essa matéria.

Desse modo, somente foi instituída uma legislação francesa que tratasse do patrimônio em 30 de março de 1887. Esta lei estabelecia restrições em relação a bens pertencentes a pessoas jurídicas de direito público. Posteriormente, tal lei foi revogada pela Lei de 31 de dezembro de 1913, vigente até hoje, na qual incide limitações dos direitos na propriedade privada, em benefício do patrimônio nacional.

Tais normas instituíram parâmetros para a identificação dos bens a serem protegidos que, naquela época, se resumiam aos valores histórico e artístico, ambos vinculados, sobretudo, ao padrão erudito ou acadêmico do Século das Luzes, conforme nos instrui Zandonade<sup>7</sup>. Tal marco inicial em termos de preservação repercute até os dias de hoje, quando se intitula um bem pertencente ao “Patrimônio Histórico e Artístico”.

A par disso, considerando esse período inicial das questões relativas à preservação do patrimônio, entendemos ser importante indicarmos a diferenciação

---

<sup>5</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 23.

<sup>6</sup> *Ibid.*, p. 24-25 *passim*.

<sup>7</sup> *Ibid.*, p. 29.

estabelecida pelos dois grandes sistemas jurídicos, ou seja, a *commom law* e a *civil law*, nas questões atinentes à propriedade, pois tais sistemas possuem diferenças que implicam diretamente nas definições de patrimônio pelo Estado nacional.

Desse modo, a tradição latina, *civil law*, conforme Funari e Pelegrini<sup>8</sup>, “considera a propriedade privada sujeita a restrições, derivadas dos direitos dos outros ou da coletividade em geral.”. Por outro lado, na tradição consuetudinária, *commom law*, a limitação da propriedade é menos impositiva. Também, para melhor exemplificar, no sistema *commom law* são do proprietário do imóvel os bens, por ventura, ali descobertos. Já no sistema *civil law* são considerados públicos os bens achados em propriedade privada. Disso, resulta concepções diferentes do patrimônio, sendo uma mais voltada para os direitos privados (*commo law*) e a outra mais inclinada para o Estado nacional (*civil law*).

Contudo, ainda conforme Funari e Pelegrini<sup>9</sup>, há traços em comum a esses dois sistemas jurídicos, em se tratando da preservação do patrimônio, quais sejam:

[...] o patrimônio é entendido como um bem material concreto. [...] aquilo que é determinado como patrimônio é o excepcional, o belo, o exemplar, o que representa a nacionalidade. [...] a criação de instituições patrimoniais, além de legislação específica.

No contexto internacional o período pós-Segunda Guerra Mundial, em razão das experiências intimamente relacionadas com as Guerras Mundiais, a unidade nacional, a língua única, a cultura, a origem e o território foram colocados à prova, face às lutas sociais que sobrevieram.

Assim, a noção de patrimônio foi ampliada de modo a abarcar o patrimônio natural (meio ambiente). Além disso, a cultura foi alçada a outro patamar, englobando as questões histórico-artísticas oriundas pós-Revolução Francesa, numa leitura mais abrangente. Tal situação, estimulada pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), criada em 1945, a variedade dos bens patrimoniais foi ampliada, estabelecendo categorias de valor patrimonial provincial (estadual) ou municipal (local).

Também, com o advento das Cartas Patrimoniais, especialmente com a Carta de Veneza (1964)<sup>10</sup> e a Declaração de Amsterdã (1975), as questões relacionadas à

<sup>8</sup> FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. **Patrimônio histórico e cultural**. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. p. 17-20 *passim*.

<sup>9</sup> *Ibid.*, p. 20.

preservação do patrimônio alçaram a novo plano, com suporte técnico e cultural relevantes.

Em 1972 a UNESCO, a partir da primeira convenção referente ao patrimônio mundial, cultural e natural, reconhecendo a importância da diversidade considerou que pertenciam a todos os povos do mundo os sítios declarados como patrimônio da humanidade. Ainda, tal convenção categoriza o patrimônio da humanidade em: monumentos, conjuntos, sítios, monumentos naturais, formações geológicas ou fisiográficas e os sítios naturais.

Já em 1977 foi instituída a Carta de Machu Picchu que constituiu um marco nas reflexões sobre a preservação dos bens culturais latino-americanos. Esse documento referenda a incorporação de valores socioculturais nos processos de restauração e chancela as questões relativas a conservação do bem tombado como meio eficaz de manter a vitalidade urbana, considerando o impacto econômico e social da revitalização e os danos causados ao meio ambiente, tratadas na convenção de 1972.

Também, as Declarações de Tlaxcala (1982) e do México (1985) apontam na valorização sociocultural, de modo a respeitar as tradições e formas de expressão de cada povo, e como elemento constitutivo dos valores nacionais e locais o conceito de identidade.

De outra parte as Declarações de Lima (1997) e da Cidade do México (2000) propugnam a opção de ações conjuntas entre as esferas pública e privada para garantir a sustentabilidade, o desenvolvimento e a valorização do patrimônio, como nos indicam Funari e Pelegrini<sup>11</sup>.

Além disso, em 2005 a UNESCO aprovou uma nova convenção sobre a diversidade cultural, possuindo a principal novidade a questão do caráter não comercial dos bens culturais e ambientais da humanidade, de forma a que o turismo desenvolvido nesses locais possua o mínimo de impacto possível à população residente.

## **1.2 O processo de preservação do patrimônio histórico no Brasil**

---

<sup>10</sup> Documento final do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos, promovido pelo ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. O documento resultante da I Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos é denominado de Carta de Atenas.

<sup>11</sup> FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. *op. cit.*, p. 59.



Nesse contexto, tanto no Brasil Império<sup>12</sup>, quanto na República Velha, não existiu no Brasil legislação pertinente ao patrimônio. Tal situação foi modificada com a Revolução de 1930 e mais precisamente com a Constituição Federal de 1934, a qual fundou o Estado Social brasileiro, suplantando o Estado Liberal clássico<sup>13</sup>. Um ano antes dessa Constituição, de acordo com Zandonade<sup>14</sup>, através do Decreto n. 22.298, de 12 de julho de 1933, a cidade de Ouro Preto, em Minas Gerais, foi outorgado o título de “Monumento Nacional” e o Decreto n. 24.735, de 14 de julho de 1934 que trata “do novo regulamento do Museu Histórico Nacional, introduzindo no direito positivo brasileiro restrições que, mais tarde, passaram a integrar o regime jurídico do tombamento.”<sup>15</sup> A Carta de 1934<sup>16</sup> inovou quando instituiu a proibição do exercício do direito de propriedade contra o interesse social. Mais, “reconheceu como dignos de salvaguarda os bens materiais que apresentassem interesse relevante dos pontos de vista histórico e artístico, de repercussão nacional.”<sup>17</sup>

Com essa nova perspectiva, em 1936 a pedido do Ministro da Educação e Cultura, Gustavo Capanema, Mário de Andrade, Diretor do Departamento de Cultura da cidade de São Paulo, elaborou minuta de lei para a instituição de órgão federal para a preservação do patrimônio histórico e artístico nacional.

Em 13 de janeiro de 1937, através da Lei n. 378<sup>18</sup>, foi criado o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN). O *caput* do artigo 46 dessa lei indica que: “Fica creado o Serviço do Patrimonio Historico e Artístico Nacional, com a finalidade de promover, em todo o Paiz e de modo permanente, o tombamento, a conservação, o enriquecimento e o conhecimento do patrimonio historico e artístico nacional.”.

---

<sup>12</sup> A exceção de um registro contida numa correspondência de meados do século XVII, na qual D. André de Melo e Castro (vice-rei do Brasil) endereçou à D. Luis Pereira Freire de Andrade (governador da capitania de Pernambuco) manifestando o desejo de impedir a transferência de instalações militares para o “Palácio das Duas Torres”, sob a alegação de que tal feito geraria a ruína do palacete. Cf. FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. **Patrimônio histórico e cultural**. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. p. 43.

<sup>13</sup> BONAVIDES, P.; PAES DE ANDRADE, A. **Historia Constitucional do Brasil**. 4. ed. Brasília: OAB Editora, 2002. p. 331.

<sup>14</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 35.

<sup>15</sup> *Ibid.*, *loc. cit.*

<sup>16</sup> BRASIL. **Constituição (1934). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>17</sup> ZANDONADE, *op. cit.*, p. 37.

<sup>18</sup> BRASIL. Lei n. 378, de 13 de janeiro de 1937. **Dá nova, organização ao Ministério da Educação e Saude Publica**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/LEIS/1930-1949/L0378.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/1930-1949/L0378.htm)>. Acesso em 20 nov. 2013.

Já em 1937 com a adoção da nova Constituição Federal de 1937<sup>19</sup>, em seu artigo 122, § 14, assegurou “[...] o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício;”. No mesmo ano, em 30 de novembro de 1937 foi editado o Decreto-lei n. 25<sup>20</sup>, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Tal norma ainda está em vigência, não em sua totalidade, pois alguns dispositivos não foram recepcionados pela Constituição Federal de 1988<sup>21</sup>. Conforme Zandonade<sup>22</sup> o Decreto-lei n. 25/ 1937, “[...] em verdade, estrutura e disciplina em seus detalhes um só instituto jurídico: o tombamento.” Ainda, de acordo com a mesma autora:

Em poucas palavras, é possível afirmar, portanto, que o tombamento não surgiu no Direito Brasileiro apenas como um instrumento de proteção, mas como o próprio eixo do sistema estatal de tutela do patrimônio cultural; situação que somente se alterou com o advento da Constituição de 1988.<sup>23</sup>

Sendo assim, temos nos dias atuais a repercussão da norma jurídica geral editada em 1937, balizando o processo de tombamento, e por consequência, a preservação do patrimônio cultural.

Ainda, de acordo com Martins<sup>24</sup> no processo de formulação dessa legislação nacional houve duas correntes de posicionamentos em relação ao patrimônio no Brasil, eis:

A que pode ser chamada de *tradicionalista* ou *conservadora*, pois defendia o *culto das tradições* simplesmente por representarem o passado e não por terem algum significado na sociedade atual. Era uma glorificação do passado, que levava a atitudes dogmáticas, porque não admitia discussão ou crítica. Com isso, engessava o passado, não permitindo que novos sentidos fossem construídos no presente.

A *modernista*, que queria construir uma tradição brasileira, sim, mas a partir de uma visão crítica do passado, em que o caráter nacional estivesse presente em todas as expressões culturais.

<sup>19</sup> BRASIL. **Constituição (1937). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>20</sup> *Id.* Decreto-lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0025.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>21</sup> *Id.* **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>22</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988.** São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 40.

<sup>23</sup> *Ibid.*, *loc. cit.*

<sup>24</sup> MARTINS, M. H. P. **Preservando o patrimônio e construindo a identidade.** São Paulo: Moderna, 2001. p. 28.

A Constituição Federal de 1967<sup>25</sup>, em seu artigo 157, III, trouxe a novidade da função social da propriedade, dentre os princípios da ordem econômica e social, ampliando a possibilidade de ingerência do Poder Público na esfera patrimonial privada. Sendo assim, à proibição do exercício do direito de propriedade contra o interesse social somou-se o dever de atender a função social da propriedade.

Conforme José Afonso da Silva<sup>26</sup> a problemática da função social da propriedade não interfere apenas no exercício do direito da propriedade, ela condiciona-a como um todo, delimitando o seu conteúdo. Ele nos indica uma posição doutrinária na qual as limitações se ligam mais aos caracteres da propriedade. Sendo assim, o direito de propriedade é absoluto, exclusivo e perpétuo<sup>27</sup>. Contudo, o eminente doutrinador perfila entendimento em outra linha, eis:

Seguimos a corrente de doutrinadores que concebem as *limitações* ao direito de propriedade como tudo que afete qualquer dos caracteres desse direito. Isso pode verificar-se com fundamento no direito privado ou com fundamento do direito público; daí a primeira classificação delas em *limitações de direito privado* e *limitações de direito público*. Dentre estas, umas são de direito constitucional, outras são de direito administrativo e outras são de *direito urbanístico*; estas apenas porque servem de instrumento de atuação urbanística. São, contudo, basicamente, limitações administrativas voltadas à realização da função urbanística do Poder Público.

*Limitação à propriedade privada* constitui, portanto, gênero do qual são espécies as *restrições*, as *servidões* e a *desapropriação*... As *restrições* limitam o caráter *absoluto* da propriedade; as *servidões*, o caráter *exclusivo*; e a *desapropriação*, o caráter *perpétuo*.

Desse modo, para José Afonso da Silva as restrições urbanísticas são as limitações impostas às faculdades de fruição, de modificação e de alienação da propriedade, na ordenação do território. Ainda, são seus caracteres do direito de propriedade a generalidade, a executoriedade, a razoabilidade, a não-confiscatoriedade.

Em relação à restrição urbanística de modificação, José Afonso da Silva<sup>28</sup> nos ensina que:

<sup>25</sup> BRASIL. **Constituição (1967). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constitucao/constitu%C3%A7ao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constitucao/constitu%C3%A7ao67.htm) >. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>26</sup> SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2008. p. 399-402 *passim*.

<sup>27</sup> *Ibidem*. p. 399. “É *direito absoluto* porque assegura ao proprietário a liberdade de dispor das coisas, legitimamente adquiridas, de modo que lhe aprouver. É *direito exclusivo* porque respeita ao proprietário e a ninguém mais; quer dizer: é imputado ao proprietário; só a ele, em princípio, cabe. É *direito perpétuo* porque não desaparece com o fim da vida do proprietário, porquanto passa a um sucessor, significando, pois, que tem duração ilimitada (CC, art. 1.231), nem se perde pelo não-uso.”

<sup>28</sup> *Ibid.*, p. 399-402 *passim*.

[...] a declaração de *imodificabilidade* das coisas tombadas, que decorre do art. 17 do Decreto-lei 25/1937, que proíbe a destruição, a demolição ou a mutilação do bem tombado, assim como reparos, pinturas e restaurações sem prévia autorização do órgão competente (IPHAN<sup>29</sup> e semelhantes nos Estados e Municípios).

Ainda, Martins<sup>30</sup> aponta que a partir do final da década de 1960, culminando no “Compromisso de Brasília” em abril de 1970, o governo federal, por intermédio do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), incentivou a criação de órgãos de preservação do patrimônio em âmbito estadual e municipal.

Com base nessa legislação alguns programas governamentais foram instituídos com o intuito da preservação do patrimônio cultural. De acordo com Funari e Pelegrini<sup>31</sup> em 1973, através do Programa de Reconstrução das Cidades Históricas, o governo federal propôs a recuperação dos bens de “pedra e cal”, visando o desenvolvimento do turismo e do comércio nessas cidades históricas. Logo em seguida o governo Médici implantou o Programa de Ação Cultural (PAC), que visava promover disponibilização de créditos para ações culturais.

Em 1986 foi sancionada a Lei n. 7.505<sup>32</sup>, de 02 de julho de 1986, que concede benefícios fiscais na área do imposto de renda a operações de caráter cultural e artístico. Tal lei ficou conhecida como Lei Sarney. Essa lei propiciou um avanço no que concerne à preservação do patrimônio.

Outro passo elementar no tocante à preservação do patrimônio cultural diz respeito à Constituição Federal de 1988, que de acordo com Zandonade<sup>33</sup> é o “segundo grande marco<sup>34</sup> na regulação do tema no Direito Brasileiro”, prevê que a ação em prol do patrimônio deve se aplicar não somente pelo tombamento, mas por outros meios. Ainda, o dispositivo legal não enumera quais seriam as outras espécies normativas, proporcionando, com isso, a generalidade conceitual a servir de parâmetro

<sup>29</sup> IPHAN é a nomenclatura do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, denominação em virtude da MP n. 610, de 08.09.94, em substituição ao IBPC, Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural, que por sua vez foi constituído pelo Decreto n. 99.492, de 03.09.1990, sucedendo o SPHAN, Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nas suas competências instituídas conforme a Lei n. 378, de 13.01.1937 e Decreto-lei n.25, de 30.11.1937.

<sup>30</sup> MARTINS, M. H. P. **Preservando o patrimônio e construindo a identidade**. São Paulo: Moderna, 2001. p. 33.

<sup>31</sup> FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. **Patrimônio histórico e cultural**. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. p. 48-51 *passim*.

<sup>32</sup> BRASIL. Lei n. 7.505, de 02 de julho de 1986. **Dispõe sobre benefícios fiscais na área do imposto de renda concedidos a operações de caráter cultural ou artístico**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L7505.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7505.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>33</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 47.

<sup>34</sup> O primeiro grande marco é o Decreto-lei n.25/ 1937.

para legislação infraconstitucional. Eis, o §1º, do artigo 216, da Constituição Federal de 1988<sup>35</sup>:

Artigo 216, §1º, da Constituição Federal de 1988: § 1º - O Poder Público, com a colaboração da comunidade, **promoverá e protegerá** o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de **outras formas de acautelamento** e preservação. (grifo nosso)

Assim, um dos aspectos importantes contidos na Constituição Federal de 1988 é aquele que diz respeito à estruturação jurídica da promoção e proteção da cultura. Em relação a isso, Zandonade<sup>36</sup> nos indica que:

A promoção abrange desde o impulso à criação até a própria institucionalização de instrumentos voltados para a concretização da tutela, passando pela valorização, pelo incentivo, pelo apoio e pela divulgação da cultura, além da garantia de acesso a suas fontes. De seu turno, a proteção compreende, em acepção específica, a preservação (manutenção ou conservação do estado do bem ou manifestação cultural) e a defesa (salvaguarda contra riscos de destruição ou eliminação), a par do sentido impróprio que a identifica genericamente com a tutela estatal.

Ainda, podemos notar que a Constituição Federal de 1988 abandonou o termo patrimônio histórico e artístico nacional, oriundo da legislação francesa, substituído pela expressão patrimônio cultural brasileiro, que possui, como já vimos, uma acepção mais abrangente.

Em relação à competência administrativa comum<sup>37</sup>, a Constituição Federal de 1988 atribui à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a competência para proteger os bens de valor histórico, artístico e cultural, e impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de tais bens, dentre outros. Já em relação à competência legislativa concorrente<sup>38</sup>, a Carta Magna de 1988 atribui à União, aos Estados e ao Distrito Federal a competência para legislar concorrentemente sobre a proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico. Ainda, quanto aos Municípios há competência material concorrente residual<sup>39</sup> para promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação

<sup>35</sup> BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>36</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 57.

<sup>37</sup> Cf. o artigo 23, inc. III e IV, da Constituição Federal de 1988.

<sup>38</sup> Cf. o artigo 24, inc. VII, da Constituição Federal de 1988.

<sup>39</sup> Cf. o artigo 30, inc. IX, da Constituição Federal de 1988.

fiscalizadora federal e estadual, ou seja, suplementar a legislação federal e estadual, no que couber.

Na década de 1990 foi instituída a Lei n. 8.313<sup>40</sup>, de 23 de dezembro de 1991, conhecida como Lei Rouanet, que restabelece princípios da Lei n. 7.505, de 2 de julho de 1986, instituindo o Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac) e dá outras providências. Tal programa prevê o incentivo ao desenvolvimento de projetos culturais por meio de recursos do Fundo Nacional de Cultura (FNC) e do Fundo de Investimento Cultural e Artístico (Ficart). Um exemplo da aplicação desse programa é o Projeto de Resgate dos Prédios Históricos<sup>41</sup> da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), em Porto Alegre/ RS, que consiste na conservação, manutenção e restauração de prédios históricos da UFRGS, utilizando parte do Imposto de Renda devido das pessoas físicas ou jurídicas nesse projeto (ação cultural).

Em 2001, com o advento do Estatuto da Cidade<sup>42</sup>, houve a institucionalização dos instrumentos urbanísticos que podem ser replicados na legislação municipal, no intuito da preservação do patrimônio cultural material, dentre outros. Tal legislação aponta novos horizontes, no momento que indica outras possibilidades de preservação dos bens que compõe o patrimônio histórico material, juntando-se ao instituto do tombamento, como assim já preceituava a Constituição Federal de 1988. Alguns desses instrumentos serão abordados adiante, sucintamente, neste trabalho.

Ainda, antes de adentrarmos nas considerações sobre a questão do patrimônio histórico arquitetônico em Santa Maria, cumpre-nos, brevemente, informar que o Estado do Rio Grande do Sul possui legislação tratando sobre as questões de preservação e proteção do patrimônio cultural. A Lei n. 7.231<sup>43</sup>, de 18 de dezembro de 1978, dispõe sobre o patrimônio cultural do Estado, indicando norma geral estadual sobre a matéria. O Decreto n. 31.049<sup>44</sup>, de 12 de janeiro de 1983, organiza sob a forma

<sup>40</sup> BRASIL. Lei n. 8.313, de 23 de dezembro de 1991. **Restabelece princípios da Lei nº 7.505, de 2 de julho de 1986, institui o Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac) e dá outras providências.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8313cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8313cons.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>41</sup> UFRGS. **Captação de recursos.** Disponível em: <<http://www.ufrgs.br/predioshistoricos/sph/captacao-de-recursos>>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>42</sup> BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>43</sup> RIO GRANDE DO SUL. Lei n. 7.231, de 18 de dezembro de 1978. **DISPÕE SOBRE O PATRIMÔNIO CULTURAL DO ESTADO.** Disponível em <[http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid\\_Tipo=TEXTO&Hid\\_TodasNormas=28313&hText\\_o=&Hid\\_IDNorma=28313](http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXTO&Hid_TodasNormas=28313&hText_o=&Hid_IDNorma=28313)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>44</sup> *Id.*, Decreto n. 31.049, de 12 de janeiro de 1983. **Organiza sob a forma de sistema as atividades de preservação do patrimônio cultural.** Disponível

de sistema as atividades de preservação do patrimônio cultural, regulamentando a Lei n. 7.231/ 1978. Ainda, a Lei 10.116<sup>45</sup>, de 23 de março de 1994, que institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, conhecida como “Lei Villela”, foi precursora quanto a alguns instrumentos de política urbana que, posteriormente, passaram a integrar o Estatuto da Cidade, em nível federal.

### 1.3 A formação do patrimônio histórico arquitetônico do Município de Santa Maria

Santa Maria está localizada na região central do Estado do Rio Grande do Sul. A origem do Município de Santa Maria, conforme Rechia<sup>46</sup> e Beltrão<sup>47</sup> está assentada no fato histórico das demarcações de terras, entre as Coroas Portuguesa e Espanhola, no final do século XVIII (entre 1787 e 1797). O propósito disso era a delimitação de terras e eventual devolução mútua de terras que haviam sido ilegalmente arrebatadas por um ou por outro. Essas demarcações (*Partidas*) eram compostas por militares e eram acompanhados por seus familiares, trazendo também artífices e escravos.

Após conflitos entre os integrantes de cada Partida, integrantes da Coroa Portuguesa determinaram que deveria ser estabelecido Acampamento da Comissão Demarcatória na sesmaria do tenente José Jerônimo de Almeida, que a cedeu ao Padre Ambrósio José de Freitas. Tal acampamento constitui o núcleo formador do Município de Santa Maria, no último quarto do século XVIII. Tal região era povoada por índios das tribos Minuanos e Tapes.

Assim, Santa Maria tem sua formação histórica assinalada por um acampamento militar e seu crescimento ocorreu paulatinamente em fases distintas: foi acampamento, povoado, curato, distrito (de Cachoeira do Sul), freguesia, vila e por fim município.

Sendo assim, desde o surgimento dos primeiros ranchos dos militares, Santa Maria é bicentenária (226 anos, em 2013). Contudo, considerando o aspecto político-administrativo, o município possui 155 anos de emancipação política (em 2013).

---

em <[http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid\\_Tipo=TEXT0&Hid\\_TodasNormas=23934&hTexto=&Hid\\_IDNorma=23934](http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXT0&Hid_TodasNormas=23934&hTexto=&Hid_IDNorma=23934)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>45</sup> RIO GRANDE DO SUL. Lei n. 10.116, de 23 de março de 1994. INSTITUI A LEI DO DESENVOLVIMENTO URBANO. Disponível em <[http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid\\_Tipo=TEXT0&Hid\\_TodasNormas=13479&hText0=&Hid\\_IDNorma=13479](http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXT0&Hid_TodasNormas=13479&hText0=&Hid_IDNorma=13479)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>46</sup> RECHIA, A. **Santa Maria: Panorama Histórico-Cultural**. 3. ed. Santa Maria: Associação Santa-Mariense de letras, 2006. p.26-32 *passim*.

<sup>47</sup> BELTRÃO, R. **Cronologia histórica de Santa Maria e do extinto município de São Martinho: 1787/1930**. 3. ed. Santa Maria: Ed. da UFSM. 2013. p. 27-28 *passim*.

De acordo com Lopes<sup>48</sup> com o desenvolvimento das atividades da agropecuária, ferroviária, comercial e militar, foi proporcionada a construção de prédios que “marcariam época por sua beleza e importância para a cidade, que começava a adquirir suas feições atuais no início do século XX.”. Ainda, nessa época já com os imigrantes italianos e alemães, principalmente, novas tendências arquitetônicas foram incorporadas na construção das edificações da cidade. Assim, essas tendências associadas ao ecletismo da época foram desenvolvidas na cidade, a exemplo da residência do arquiteto alemão Theodor Carsten (1912), na Av. Rio Branco, demolida na década de 1970, em estilo *Art Nouveau* e o Clube Caixeiral (1886), em seus vitrais, janelas e hall em *Art Decó*.

Ainda, outros estilos arquitetônicos foram introduzidos na cidade de Santa Maria como o próprio Ecletismo, o Neoclássico, o Neogótico, o Protomodernista e o Modernista. Exemplos significativos de alguns desses estilos, e que muitos deles atualmente constituem o patrimônio cultural arquitetônico de Santa Maria, são: a atual Residência Mariano da Rocha (1893), a Câmara Municipal de Vereadores (1895), o Clube Caixeiral (1896), o prédio da Associação Italiana de Santa Maria (1898), o Palacete do Dr. Astrogildo - atual Museu Gama D’Eça e Vítor Bersani (1913) em estilo Eclético; a torre da Catedral do Mediador (1906) e o 7º Regimento de Infantaria Blindada (1913), em estilo Neogótico; a Estação Ferroviária de Santa Maria (1899), a Vila Belga (1907), o Hugo Taylor (Escola Masculina de Artes e Ofícios) – atual Hipermercado Carrefour (1922) e o Colégio Manoel Ribas (1930) em estilo Neoclássico.

No decorrer do século XX, com a implantação de novas unidades militares na cidade, com a instituição da Universidade Federal de Santa Maria (1960) e de outras instituições de ensino, com o desenvolvimento das atividades comerciais e de serviços, Santa Maria experimentou um crescimento populacional significativo, partindo de aproximadamente 10.000 habitantes para 243.611 habitantes<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> LOPES, C.E.J. **A Compagnie Auxiliaire de Chemins de Fer au Brésil e a Cidade de Santa Maria no Rio Grande do Sul**. Tese (Doutorado em Arquitetura)-Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona, Espanha. 2002. p. 54.

<sup>49</sup> IBGE. **Infográficos: evolução populacional**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/painel/populacao.php?lang=&codmun=431690&search=rio-grande-do-sul|santa-maria|infograficos:-evolucao-populacional-e-piramide-etaria>>. Acesso em 23 de nov. de 2013.



#### 1.4 O processo de preservação patrimonial e as edificações tombadas em Santa Maria

A partir desse progresso vivenciado pelo Município de Santa Maria, muitas transformações ocorreram, tanto no aspecto macro, como por exemplo na abertura, no alargamento, ou no prolongamento dos logradouros que conformavam a cidade no início do século XX, quanto ao aspecto micro, na demolição, construção ou adequação de edificações para atender as novas necessidades da crescente população.

Sendo assim, algumas edificações que potencialmente possuíam valor patrimonial cultural foram demolidas, passando a existir somente nos registros documentais, ou no imaginário de quem as conheceu. Contudo, em face da inexistência de lei municipal que tratasse do tombamento de bens imateriais, o Município legislou nessa esfera com algumas leis esparsas que reconheciam como Patrimônio Histórico do Município. Exemplo disso, temos a Lei Municipal n. 1.578<sup>50</sup>, de 26 de julho de 1972, que considerou o prédio da subprefeitura de Itaara como Patrimônio Histórico Cultural e, também, a Lei Municipal n. 1.972<sup>51</sup>, de 15 de fevereiro de 1978, que considerou como patrimônio histórico de Santa Maria, o atual prédio da Caixa Econômica Federal (prédio do ex-Banco Nacional do Comércio).

Contudo, desconhecem-se as relações jurídicas advindas dessa consideração de patrimônio histórico ou patrimônio cultural no tocante às responsabilizações quanto à conservação e manutenção de tal bem, muito menos quanto à impossibilidade de demolição, uma vez que, é o tombamento, instituto específico, que dispõe sobre a matéria, no ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse sentido, entendemos que, em conformidade com o mencionado Decreto-lei n.25/ 1937, que instituiu o tombamento como meio de preservação e proteção do patrimônio material, e com a crescente difusão da necessidade de preservação do patrimônio local, como acima comentado, o Município de Santa Maria instituiu a Lei n. 2.255<sup>52</sup>, de 25 de maio de 1982, que Dispõe sobre a Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Santa Maria. Nessa lei, consta a instituição do tombamento

<sup>50</sup> SANTA MARIA. Lei Municipal n. 1.578, de 26 de julho de 1972. **É reconhecido patrimônio histórico do município, o prédio da Sub-Prefeitura de Itaára.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

<sup>51</sup> *Id.*, Lei Municipal n. 1.972, de 15 de fevereiro de 1978. **Considera de patrimônio histórico de Santa Maria, o atual prédio do ex-Banco Nacional do Comércio, em nossa cidade.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

<sup>52</sup> *Id.*, Lei Municipal n. 2.255 de 25 de maio de 1982. **Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1982/2255.pdf>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

em nível municipal. Esta lei determinava a competência para o tombamento provisório para órgão próprio da Secretaria de Município de Educação e Cultura (SMEC). Tal lei estipulava as relações jurídicas advindas do tombamento do imóvel quanto à sua preservação, manutenção e conservação.

No entanto, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, houve a necessidade de atualizar tal legislação municipal, pois como acima mencionado, a Carta Magna ampliou as possibilidades de promoção e proteção do patrimônio cultural. Assim, a Lei Municipal n. 3.999<sup>53</sup>, de 24 de setembro de 1996, foi editada. Esta lei cria o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria (COMPHIC-SM), como órgão de assessoramento, vinculado ao Gabinete do Prefeito, sendo de sua competência: inventariar e registrar os bens cujas características ensejam preservação; cadastrar os bens cujas características ensejam tombamento emitindo parecer fundamentado; apreciar, de ofício ou requerimento, a conveniência de tombamento, emitindo parecer ao tombamento fundamentado; proceder ao tombamento provisório; encaminhar ao Prefeito para homologação, requerimento ou proposta de tombamento definitivo; articular-se com os demais órgãos da administração Municipal, para o atendimento de suas finalidades e, especialmente, para fiscalização do cumprimento desta lei.

Ainda, a Lei Municipal n. 3.999/ 1996 estabelece que o processo de tombamento terá início do seguinte modo: a requerimento do proprietário; a requerimento de qualquer um do povo; por proposta de qualquer membro do COMPHIC-SM; ou por projeto do Poder Executivo Municipal; por projeto do Poder Legislativo Municipal. Em se tratando de requerimento do proprietário, e após aval positivo do COMPHIC-SM, submeterá a homologação do Prefeito. Nos demais casos, considerando parecer positivo, o COMPHIC-SM procederá o tombamento provisório do bem. A homologação do Prefeito importará em tombamento definitivo pelo COMPHIC-SM, com registro no respectivo livro<sup>54</sup> e em averbação na matrícula específica do Cartório de Registro de Imóveis. Após tal formalidade, os efeitos do tombamento estarão aptos a serem exercidos. Assim, como assevera Zandonade<sup>55</sup> os efeitos

---

<sup>53</sup> SANTA MARIA. Lei Municipal n. 3.999, de 24 de setembro de 1996. **Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, e dá outras providências**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/detalhes.aspx?Cod=3912>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>54</sup> Livro de Tombo das Belas Artes, Livro de Tombo das Artes Aplicadas, Livro de Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico ou no Livro de Tombo Histórico.

<sup>55</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 129-130 *passim*.

principais, quais sejam, a proibição de danificar, dever de preservar, a restrição à alienação, a proibição de tolher a visibilidade do imóvel tombado e os efeitos secundários, ou instrumentais, quais sejam, o registro do tombamento, o dever de exercer a vigilância permanente sobre o bem tombado, e outros deveres de fazer e não fazer, produzem efeitos *erga omnes*, sujeitando todas as pessoas aos ditames das normas que tutelam o patrimônio cultural em face do bem tombado.

Nesse diapasão, entendemos que o processo de tombamento de um bem deve percorrer, necessariamente, todas as etapas previstas pela legislação, sendo requisito formal, o ato de registro no livro tombo específico e, após, o registro na matrícula própria do Cartório de Registro de Imóveis.

No entanto, para nossa surpresa não foi possível consultar os livros tombos do Município de Santa Maria, pois estão extraviados. Somente tivemos acesso a cópia dos registros 1 e 2, respectivamente que tratam da Inscrição do Tombamento da Vila Belga (sem data expressa, porém pós-1997, pois há menção de norma de 1997) e da Inscrição do Tombamento da Estação Ferroviária de Santa Maria (06 de junho de 2000). Tal fato, lastimável sob todos os aspectos, em especial quanto à preservação documental, também protegida pela Constituição Federal de 1988 e legislação infraconstitucional, mas o que aqui mais nos perturba é quanto às repercussões jurídicas de tal registro, ou no caso, da ausência deles.

Assim, nos causa perplexidade a ausência dos livros tombo no acervo do COMPHIC-SM. Mais, tal fato deve ser equacionado o mais rápido possível pelo Executivo Municipal, pois as relações jurídicas advindas do processo de tombamento estão imbricadas ao Livro Tombo.

Contudo, a partir de consulta ao site do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)<sup>56</sup>, vide Tabela 1, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE)<sup>57</sup>, vide Tabela 2, e da consulta à legislação municipal conseguimos elaborar as seguintes tabelas, constituídas por bens tombados, ou bens de compõe o patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, vide Tabela 3 e 4, eis:

---

<sup>56</sup> IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Lista dos Bens Culturais Inscritos nos Livros do Tombo (1938-2012)**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=3263>> Acesso em 14 de nov. de 2013.

<sup>57</sup> IPHAE. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado. **Bens Tombados em Santa Maria**. Disponível em: <<http://www.iphae.rs.gov.br/Main.php?do=BensTombadosAc&Clr=1>> Acesso em 14 de nov. de 2013.

Tabela 1 - Bens Materiais Tombados em nível nacional em Santa Maria.

<b>DATA DO TOMBAMENTO</b>	<b>DESCRIÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>LOCALIZAÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>INSTITUIÇÃO TOMBADORA</b>
25.03.1938	Coleção que constituiu o Museu da União dos Caixeiros Viajantes no Museu Vitor Bersani	Museu Educativo Gama d'Eça e Vitor Bersani/ UFSM, Rua do Acampamento, nº 81, Centro	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)

Fonte: IPHAN. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=3263>>. Acesso em 14.11.2013.

Tabela 2 - Bens Materiais Tombados em nível estadual em Santa Maria.

<b>DATA DO TOMBAMENTO</b>	<b>DESCRIÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>LOCALIZAÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>INSTITUIÇÃO TOMBADORA</b>
26.10.2000 (Portaria 30/2000)	Sítio Ferroviário de Santa Maria (Colégio Manoel Ribas, Estação Férrea, prédios da COOPFER, Vila Belga com 40 casas geminadas)	Vários locais na Vila Belga, Centro	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE)
19.03.2013 (Data de publicação no Diário Oficial)	Instituto Estadual de Educação Olavo Bilac (prédio principal e ginásio)	Rua Conde de Porto Alegre, n. 665, Bairro Bonfim	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE)

Fonte: IPHAE. Disponível em: <<http://www.iphae.rs.gov.br/Main.php?do=BensTombadosAc&Clr=1>>. Acesso em 14.11.2013.

Tabela 3 - Bens Materiais Tombados em nível municipal em Santa Maria.

<b>DATA DO TOMBAMENTO</b>	<b>DESCRIÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>LOCALIZAÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>INSTITUIÇÃO TOMBADORA</b>
21.02.2008 (Decreto Executivo n. 17/2008)	Sítio da Alemoa (várias frações de terra)	Várias ruas nos Bairros Cerrito e São José	Prefeitura Municipal de Santa Maria
03.03.2010 (Decreto Executivo n. 27/2010) Tombamento Provisório	Casa Manoel Ribas	Av. Rio Branco, n. 303, Centro	Prefeitura Municipal de Santa Maria
11.03.2010 (Decreto Executivo n. 30/2010)	Palácio da Justiça (atual Casa de Cultura de Santa Maria)	Praça Saldanha Marinho, esquina Ruas Ângelo Uglione e Roque Callage, Centro	Prefeitura Municipal de Santa Maria
21.08.2012 (Decreto Executivo n. )	Palacete Batista Seroni	Rua Mal. Floriano Peixoto esquina Rua	Prefeitura Municipal de Santa Maria

105/2012) Tombamento Provisório	Tuiuti
---------------------------------------	--------

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Maria. Disponível em: <  
<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em 14.11.2013.

Tabela 4 - Bens Materiais considerados Patrimônio Histórico ou Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria.

<b>DATA DA LIMITAÇÃO</b>	<b>DESCRIÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>LOCALIZAÇÃO DO BEM MATERIAL</b>	<b>NORMATIVA</b>
15.02.1978	Banco Nacional do Comércio (atual Caixa Econômica Federal)	Rua Dr. Bozano esquina Rua do Acampamento, Centro	Lei Municipal n. 1.952
06.06.1988	Edificações que compõe a Vila Belga	Vila Belga, Centro	Lei Municipal n. 2.983
25.06.1993	Prédio da ex-SUCV (Sociedade União Caixeiros Viajantes)	Rua Venâncio Aires, n. 1.934, esquina Av. Rio Branco, Centro	Lei Municipal n. 3.661 e Lei Municipal n. 3.724/1.993
19.12.1995	Prédio do Colégio Manoel Ribas (Maneco)	Praça Eduardo Trevisan, n. 85, Centro	Lei Municipal n. 3.929
21.10.1996	Parte da Mancha Ferroviária de Santa Maria	Vários locais na Vila Belga, Centro	Lei Municipal n. 4.009
06.06.2001	Prédio da Estação Ferroviária de Camobi	Bairro Camobi	Lei Municipal n. 4.427
25.06.2001	Prédios das Capelinhas Azul, Branca e Rosa	Vila Nobre da Caridade, Vila Bilibio no Bairro Km3 e Vila Floresta no Bairro Cerrito	Lei Municipal n. 4.433
09.01.2002	Fachada da Casa de Saúde e outros	Rua Ary Lagranha Domingues, Bairro N.ªSr.ª do Perpétuo Socorro e outros	Lei Municipal n. 4.506
19.08.2002	Coreto e Chafariz da Praça Saldanha Marinho	Praça Saldanha Marinho, Centro	Lei Municipal n. 4.583
29.10.2002	Prédio do Templo da Comunidade Evangélica, Igreja Luterna	Rua Barão do Triunfo, n. 1.080, esquina Rua Cel. Niederauer, Bairro Bonfim	Lei Municipal n. 4.614
29.10.2002	Prédio do Templo da Sinagoga	Rua Otávio Binato, n. 49, Centro	Lei Municipal n. 4.615
29.10.2002	Prédio Templo da Catedral Diocesana	Av. Rio Branco, n. 823, Centro	Lei Municipal n. 4.616
29.10.2002	Prédio Templo da Catedral do Mediador	Av. Rio Branco, n. 880, Centro	Lei Municipal n. 4.617
11.11.2003	Prédio da Estação Ferroviária de Arroio do Só	Distrito de Arroio do Só	Lei Municipal n. 4.708
28.12.2004	Prédio do ex-Clube Treze de maio	Rua Silva Jardim, n. 1.407, Centro	Lei Municipal n. 4.809
16.11.2006	Estrada do Perau	Estrada do Perau, Bairro Campeste do	Lei Municipal n. 4.950

Menino Deus			
12.06.2007	Prédio da Câmara Municipal de Vereadores de Santa Maria	Rua Vale Machado, n. 1.415, Centro	Lei Municipal n. 5.005

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Maria. Disponível em: <  
<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em 14.11.2013.

Assim, verificamos a existência de um bem móvel tombado em nível nacional, dois bens imóveis tombados em nível estadual. Em nível municipal verificamos que há autorização para o tombamento definitivo de dois bens imóveis e tombamento provisório para outros dois bens imóveis. Ainda, há inúmeros bens imóveis considerados integrantes do patrimônio histórico ou histórico e cultural do Município de Santa Maria. Também, cumpre indicar, como acima mencionado, que na cópia das inscrições n.1 e n. 2 do Livro Tombo municipal constam a Vila Belga e a Estação Ferroviária de Santa Maria, sendo estes bens imóveis considerados, também, tombados municipalmente.

Desse modo, uma vez já delineado um breve panorama quanto às questões históricas que norteiam o patrimônio cultural brasileiro, e em particular o de Santa Maria, passaremos às breves conceituações sobre a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico, o que será tratado no próximo capítulo.

## **2 CONCEITOS RELATIVOS À SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO**

O presente trabalho traz a abordagem da sustentabilidade que, por possuir um conceito multidimensional, por natureza, necessita de uma delimitação, pois as possibilidades de sua utilização, atualmente, são vastas. Nesse sentido, a necessidade de sua conceituação é imperiosa, a fim de obtermos a direção adequada para a nossa proposição, qual seja, a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico.

### **2.1 Conceituação de sustentabilidade econômica no patrimônio histórico**

Via de regra, o tombamento do imóvel é considerado como a ação adequada e eficaz para a proteção do patrimônio histórico. No entanto, entendemos que o tombamento do imóvel não é, por si só, condição suficiente para a perpetuação do bem tombado.

Mais, a percepção comum sobre o tombamento de um bem imóvel é que acarretará, inevitavelmente, a sua impossibilidade de plena utilização e, com isso, a sua depreciação econômica. Tal situação precipita, por vezes, a ação inapropriada da demolição do imóvel objeto de tal processo, quando da iminência do tombamento. Isso repercutirá negativamente no imaginário coletivo, uma vez que, tal imóvel será retirado da imagem urbana (percepção da cidade).

Por outro lado, àqueles que não procedem de tal modo radical, poderão ter, após o pertinente processo de tombamento, restrições para o uso, reformas e manutenções, sem a devida contraprestação por tal ingerência administrativa.

Desse modo, o que se deseja é que ocorra a preservação, a proteção do bem patrimonial, a fim de que se atinjam os objetivos consagrados na legislação e, conseqüentemente, a perpetuação do imóvel tombado, ou seja, a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico deverá estar presente. Tais relações constituiriam a segurança jurídica necessária para a alocação de recursos financeiros em tais imóveis, impedindo, ou minimizando significativamente, a sua deterioração com o passar do tempo. Nesse sentido, Jacobs<sup>58</sup> indica que:

---

<sup>58</sup> JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000. p. 209-210.

O tempo torna obsoletas certas estruturas para certos empreendimentos, e elas passam a servir a outros. O tempo pode transformar o espaço adequado para uma geração em espaço supérfluo para outra. O que é lugar-comum nas edificações de um século torna-se aberração no seguinte.

Com isso, é pretendido que após a ação estatal ou privada de preservação do imóvel somente subsistam os ônus, tanto ao proprietário quanto à população que usufrui desta obra, considerando que tal imóvel faz parte do imaginário coletivo, da apropriação cultural de um povo. Sendo assim, os ônus da preservação, conservação, devem ser devidamente compensados ao proprietário do imóvel objeto do tombamento, ou outra medida administrativa que visa à preservação do patrimônio histórico arquitetônico. Nesse sentido, buscamos o equilíbrio desta equação, fazendo com que o proprietário tenha interesse em manter e conservar seu imóvel, a partir das restrições impostas pelo poder público interveniente no processo de preservação.

Em relação às possibilidades econômicas advindas de um processo de tombamento Figueiredo<sup>59</sup> nos indica três hipóteses, eis:

- a) o bem, mercê do tombamento, torna-se totalmente inútil ao particular, que, a par das obrigações de não fazer, deverá arcar com as de fazer. É bem verdade que, nos termos do Decreto-lei 25, de 30.11.1937, art. 19, [...] se o proprietário não possuir recursos para as obras de reparação e/ou conservação e se levar tal fato ao conhecimento do “Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional”, este poderá optar entre a consecução das obras necessárias ou a desapropriação da coisa, do bem tombado;
- b) a segunda hipótese consiste na possibilidade de o bem tombado ficar com sua utilização apenas parcialmente reduzida;
- c) e, finalmente, pode nenhum prejuízo ocorrer ao proprietário pelo tombamento.

Pedindo vênias a Figueiredo, pode-se incluir como outra hipótese a potencial valorização do imóvel tombado. Contudo, tal conjectura é influenciada diretamente pelas questões imobiliárias e, atualmente, não é essa percepção comum existente.

Ainda, como nos ensina Meirelles<sup>60</sup>:

Tombamento não é confisco. É preservação de bens de interesse da coletividade imposta pelo Poder Público em benefício de todos; e, assim sendo, não podem um ou alguns particulares ser sacrificados no seu direito de propriedade sem a correspondente indenização reparatória do prejuízo ocasionado pelo tombamento.

<sup>59</sup> FIGUEIREDO, L. V. **Disciplina urbanística da propriedade**. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda. 2005. p. 62.

<sup>60</sup> MEIRELLES, H. L. **Direito administrativo brasileiro**. 38. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2012. p. 639.



Assim, após essas breves considerações incidentes num imóvel objeto da preservação patrimonial podemos adentrar, finalmente, no conceito de sustentabilidade econômica.

Sustentabilidade, *a priori*, tem a ver com sustentável, com aquilo que é durável, que se sustenta por muito tempo.

Em publicação do Ministério do Turismo<sup>61</sup> nos é apresentado um conceito de sustentabilidade econômica indicando que é aquele que “Assegura que o desenvolvimento seja economicamente eficaz, garanta a equidade na distribuição dos benefícios advindos desse desenvolvimento e gere os recursos de modo que possam suportar as necessidades das gerações futuras.”.

Ainda, podemos dizer que a sustentabilidade econômica leva em consideração o objetivo de manter o crescimento econômico sem aniquilar, destruir ou extinguir as fontes ou o meio em que este crescimento econômico se dá. Assim, temos que a sustentabilidade econômica seria a capacidade de uma administração, empresa, grupo de pessoas, empreendedores, país ou população garantir o crescimento econômico sem destruir as fontes deste mesmo crescimento.

Nesse contexto, entendemos a sustentabilidade econômica como princípio estruturante de um processo de desenvolvimento colimado na eficiência econômica, na

---

<sup>61</sup> BRASIL. Ministério do Turismo. Secretaria Nacional de Políticas de Turismo. Departamento de Estruturação, Articulação e Ordenamento Turístico. Coordenação Geral de Publicação. **Programa de Regionalização do Turismo – Roteiros do Brasil: Turismo e Sustentabilidade**. Brasília: Ministério do Turismo, 2007. p. 20. Disponível em: <[http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/o\\_ministerio/publicacoes/downloads\\_publicacoes/conteudo\\_fundamental\\_turismo\\_e\\_sustentabilidade.pdf](http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/o_ministerio/publicacoes/downloads_publicacoes/conteudo_fundamental_turismo_e_sustentabilidade.pdf)>. Acesso em 20 nov 2013.

Ainda, essa publicação, na p. 25, indica que: “A sustentabilidade é uma função complexa, que combina de maneira particular cinco variáveis: interdependência, reciclagem, parceria, flexibilidade e diversidade. O princípio da **interdependência** diz respeito à rede de relações em que o sucesso do todo depende de cada um, da mesma forma que o sucesso de cada um depende do todo. Essa visão implica transformações profundas nos valores e uma mudança de percepção: é preciso fixar-se mais nas relações do que nos objetos, o que impõe uma visão sistêmica [...]

Como todos os organismos de um ecossistema produzem resíduos, sendo que o resíduo de um pode ser alimento para outro, existe assim a possibilidade de **reciclagem**. Os processos produtivos necessitam de energia e de recursos materiais, os quais têm custos ambientais e sociais que não costumam ser computados ao final do processo. Os danos causados e o custo público da reparação fazem com que esse processo produtivo privatize os lucros e muitas vezes socialize as perdas.

O princípio da **parceria** diz respeito ao estabelecimento de ligações e associações que permitam aos parceiros conhecer e compreender melhor as necessidades dos outros. [...]

O princípio da **flexibilidade** refere-se à capacidade de adaptação a estímulos externos, de maneira que o sistema não entre em colapso. É o difícil equilíbrio entre estabilidade e mudança, entre fidelidade às raízes e a abertura ao novo, entre a preservação da ordem e a liberdade e criatividade dos agentes. [...]

O outro princípio é o da **diversidade**. Ele permite a reconstrução, a reorganização da relação entre os membros de uma comunidade, pois a diferença e a diversidade não devem ser traduzidas como desigualdade. O princípio da equidade (igualdade na diferença) é o fundamento do princípio da diversidade.

diversidade cultural, na proteção e conservação do patrimônio cultural e na equidade social.

## 2.2 Conceitos de preservação do patrimônio histórico arquitetônico

Com a edição do Decreto-Lei<sup>62</sup> n. 25, de 30 de novembro de 1937, a qual organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, no seu artigo 1º há a definição do patrimônio histórico e artístico nacional, eis:

Constitue o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

Nestes termos, podemos inferir que o patrimônio histórico e artístico nacional é de interesse público, mas não determinadamente de propriedade ou posse pública. Mais, os valores que determinam a inclusão de qualquer bem dentro do patrimônio nacional podem ser: arqueológicos, etnográficos, bibliográficos, artísticos ou históricos.

Num primeiro momento, no presente trabalho monográfico, convém definir àquele bem de valor artístico ou histórico. O de valor artístico é àquele que engloba tanto as expressões de arte popular, quanto às formas consagradas, seja no campo da arquitetura, da pintura, da escultura, ou em outra arte. Já o valor histórico é aquele que representa algum fato importante da história nacional ou da humanidade.

Relativo aos conceitos sobre o patrimônio cultural, conforme Lemos<sup>63</sup> o professor francês Hugues de Varine Boham divide em três grandes categorias de elementos o patrimônio cultural. A primeira contempla os elementos pertencentes à natureza, ao meio ambiente. A segunda abrange o conhecimento, às técnicas, ao saber e ao saber fazer, caracterizando os elementos não tangíveis do Patrimônio Cultural. A terceira categoria é a mais importante de todas porque reúne os chamados bens culturais que englobam toda sorte de coisas, objetos, artefatos e construções obtidas a partir do meio ambiente e do saber fazer.

Retomando ainda as questões relativas aos processos de preservação e conservação do patrimônio cultural Funari e Pelegrini<sup>64</sup> nos indicam que a Constituição

<sup>62</sup> BRASIL. Decreto-lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0025.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>63</sup> LEMOS, C. A. C. **O que é patrimônio**. 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 2010. p. 8 e 15 *passim*.

<sup>64</sup> FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. **Patrimônio histórico e cultural**. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. p. 51-52.

Federal de 1988 contemplou algumas ideias lançadas por Mário de Andrade e Aloísio Magalhães, nas décadas de 1920-30, nas quais a ação em favor do patrimônio deve se desenvolver independentemente da ação do tombamento e deve sustentar-se na referencialidade dos bens. Contudo, apesar de avanços na luta pela cidadania e por políticas preservacionistas nos anos seguintes à nova Constituição, as políticas adotadas no Brasil a partir da década de 1990 distanciaram-se dessa concepção. Conforme Funari e Pelegrini<sup>65</sup> “Criou-se um simulacro de preservação, uma vez que, não raro, a intervenção nos conjuntos históricos limitou-se a recuperar apenas a plasticidade expressa no traçado e nas características estéticas das construções.”

Nesse sentido, Funari e Pelegrini trazem uma importante contribuição no aspecto das intervenções realizadas nos centros históricos, na década de 1990, no Brasil:

A exclusão da população residente e a adequação dos espaços a novos usos, na maioria das vezes, não resultaram em processos integrados de reabilitação, como propunham as cartas patrimoniais internacionais que defendiam a conservação integrada e o desenvolvimento sustentável. Muito pelo contrário, as ações desse tipo se identificaram com o fenômeno definido pelos geógrafos como “gentrificação”, enquanto a consolidação do espaço arquitetônico, via de regra, pautou-se pela superficialidade das restaurações. Desse modo, verificamos que a suposta homogeneidade dos centros históricos foi conquistada à custa da restauração de fachadas de monumentos, da impressão de conjunto forjado pela demolição de prédios, pela criação de amplos espaços vazios e verdes, utilização de mobiliário urbano padronizado (definido por padrões de época) e pelo emprego de jogos de cores e luzes contrastantes.

Nessa mesma esteira de conceitos, Meneses<sup>66</sup> nos indica que falar de patrimônio cultural é falar de valores. E assim, duas vertentes se impõem nas condições gerais de atuação dos órgãos oficiais de patrimônio.

A primeira linha é em função da necessidade do conhecimento sobre a área de atuação. É necessário dispor de conhecimento profissional das coisas e da sociedade. Assim, defrontar-se com o problema do valor e dos sistemas de valor que toda sociedade formula, é indispensável. Desse modo, se pode dispor de categorias de valores, capazes de operar na definição do significado cultural de um bem, determinadas pelos valores cognitivos, formais, afetivos e pragmáticos.<sup>67</sup> No mesmo

---

<sup>65</sup> *Ibidem. Loc. cit.*

<sup>66</sup> MENESES, U. T. B. de. O patrimônio cultural entre o público e o privado. In: CUNHA, M. C. P. (Org.). **O direito à memória:** patrimônio histórico e cidadania. São Paulo: DPH, 1992. p. 193-194.

<sup>67</sup> *Ibidem. Loc. cit.* “Valores cognitivos: são os associados à possibilidade de conhecimento. O domínio da informação, de que o objeto (então transformado em documento) é suporte, pode ser muito diversificado e se inicia com o que ele tem a dizer de sua própria existência material: as matérias-primas,

passo, à indagação dos valores das coisas, é indispensável levantar as representações sociais, incluídas aí às ideologias, as aspirações e expectativas, o imaginário.

De outra parte, a segunda vertente é de natureza política, vulnerável às pressões do interesse privado sobre o público, da preservação do patrimônio ambiental urbano. A preservação se apresenta como solução privilegiada, ou seja, à substituição é que obrigatoriamente incumbiriam os ônus da demonstração de sua necessidade. Nesse aspecto, quatro fundamentos podem ser representados: preservar é uma forma de reapropriação do espaço urbano pelo cidadão; a possibilidade de se pertencer a um espaço e situar-se num tempo; crítica à sociedade da obsolescência programada e valorização do que está construído; a preservação é a melhor alternativa para que projetos de renovação e revitalização urbana produzam respostas de interesse público.

No entanto, isso não resulta em inviabilizar as modificações, as alterações, desde que justificáveis e responsáveis. Contudo, para que isto ocorra, é necessário o esgotamento das funcionalidades do bem, a impossibilidade de atualizá-lo, recicla-lo ou mantê-lo. Ainda, deve ser questionado a quem interessa o novo e quem responderá pelo ônus. Nesse sentido, a orientação e eficácia do trabalho com o patrimônio cultural dependem, de nosso projeto de sociedade, do tipo de relações que desejamos instaurar entre os homens.

Outro viés a ser abordado é quanto à memória produzida pelos exemplares arquitetônicos que compõe a cidade, Gutiérrez<sup>68</sup> demonstra que:

O patrimônio construído é a acumulação de esforços herdados por uma sociedade, que expressa seu desenvolvimento habitacional e a capacidade de investimento da comunidade através do tempo. Este patrimônio é um capital

---

sua obtenção e processamento, sua morfologia e fisiologia, os saberes exigidos, as múltiplas condições técnicas, sociais, econômicas, políticas, ideológicas e simbólicas de produção, práticas e representações.

Valores formais: são os que mobilizam propriedades (sempre materiais) dos objetos físicos, para funções estéticas... As funções estéticas dizem respeito, portanto, à possibilidade de certos atributos formais potenciarem a percepção, num dado contexto sociocultural, permitindo, assim, a construção de um universo de sentido.

Valores afetivos: são aqueles que implicam relações subjetivas dos indivíduos (em sociedade) com espaços, estruturas, objetos. Dizem respeito àquela dimensão de espaço (também imbricada na dimensão paralela da memória) que línguas estrangeiras, como o francês, chamam de *appartenance* e o inglês de *belonging*; em português talvez pudéssemos dizer “pertença” para indicar que o homem, ser social, é incapaz de viver externamente a esse duplo eixo do espaço/ tempo...

Valores pragmáticos: são os valores de uso. De todos são os mais marginalizados, precisamente por serem julgados pouco ou nada “culturais”; numa sociedade em que as relações sociais predominantes forçam uma distância cada vez maior entre a vida enquanto experiência e prática e, ao inverso, enquanto objeto voyeurístico de contemplação descompromissada ou conhecimento redutor.”

<sup>68</sup> GUTIÉRREZ, R. História, memória e comunidade: o direito ao patrimônio construído. In: CUNHA, M. C. P. (Org.). **O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania**. São Paulo: DPH, 1992. p. 123-124.

concentrado, cujas possibilidades de aproveitamento através de operações de reabilitação, reciclagem e reutilização não podemos deixar de lado.

Sob outro aspecto Lemos<sup>69</sup> indica que existem duas situações incidentes no Patrimônio Histórico, quais sejam: a falta de conhecimento popular sobre a importância da preservação de nosso patrimônio e as questões do direito de propriedade (ordem jurídica), onde o direito do indivíduo, às vezes, afronta o direito do povo. Neste ponto, o instituto do tombamento<sup>70</sup> esbarra com o direito de propriedade. Contudo, Lemos<sup>71</sup> nos relata que:

[...] o **governo precisa criar condições compatíveis** com a situação cotidiana **em face do instituto de tombamento imaginando vantagens ou ressarcimentos aos proprietários de imóveis tombados**, já que aquela figura protetora está totalmente alheia à realidade jurídica que cerca o imóvel. (grifo nosso)

É justamente nessa temática que o presente trabalho monográfico está comprometido, ou seja, na sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico, tanto na sua instituição quanto na sua preservação.

Sendo assim, o patrimônio histórico arquitetônico aduz às questões valorativas incidentes no bem imóvel, por ser integrante do patrimônio cultural brasileiro, pois revestido de valores e significados históricos retrata certo período, época, de tempo. Mais, arquitetônico, pois realça que arquitetura é obra construída, não àquela que preenche os espaços do papel, que impressiona o nosso olhar e imaginação numa apresentação, mas àquela que passou do plano das ideias, abstrato, para o plano material, construído, edificado. Ainda, podemos encontrar na literatura expressão como patrimônio construído ou patrimônio edificado. Contudo, neste trabalho, procuramos prestigiar o termo arquitetônico, arquitetura, ainda mais que recentemente instituído o conselho profissional próprio dos arquitetos e urbanistas<sup>72</sup>, sendo este conselho profissional mais sensível às questões de preservação do patrimônio arquitetônico.

<sup>69</sup> LEMOS, C. A. C. *Op. Cit.* p. 93-94.

<sup>70</sup> *Ibidem.* p. 94. “O tombamento é um atributo que se dá ao bem cultural escolhido e separado dos demais para que, nele, fique assegurada a garantia da perpetuação da memória. Tombar é igual a guardar, preservar. O bem tombado não pode ser destruído e qualquer intervenção por que necessite passar deve ser analisada e autorizada. O tombamento oficial não pressupõe desapropriação. O bem tombado continua na posse e usufruto total por parte de seu proprietário, o responsável pela sua integridade. O bem tombado pode ser alienado.”

<sup>71</sup> *Ibidem, Loc. cit.*

<sup>72</sup> O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) foi instituído pela Lei n. 12.378, de 31.12.2010, que “Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências.”

Assim, uma vez já brevemente percorrido às questões históricas que norteiam o patrimônio cultural brasileiro, bem como as breves considerações sobre sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico, precisamos adentrar nas questões relativas à implementação de práticas para atingir a almejada sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico, o que é objeto do próximo capítulo.

### 3 INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARQUITETÔNICO

A Constituição Federal de 1988<sup>73</sup> estabelece no §1º, do artigo 216, que “O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.” Sendo assim, o patrimônio cultural brasileiro será integrado por bens tombados e outros bens sob outros instrumentos, políticas, de preservação. Nesse sentido, Zandonade<sup>74</sup> indica que:

[...] não mais de sustenta, do ponto de vista lógico-sistemático, a regra que impõe que na composição dessa universalidade sejam admitidos apenas bens tombados. Contudo, daí não se pode validamente inferir que se teria eliminado **a necessidade da edição de ato específico** como condição para a inclusão de um bem no patrimônio cultural brasileiro. (grifo nosso)

Desse modo, partilhamos do mesmo entendimento de Zandonade, no sentido de que, embora a Constituição Federal de 1988 ampliasse as possibilidades de promoção e proteção do patrimônio cultural brasileiro, há necessidade de edição de norma específica para a instituição de tais possibilidades. Caso contrário, existiria a própria violação de princípios constitucionais<sup>75</sup> a exemplo da legalidade, da impessoalidade e da publicidade, dentre outros.

Mais, compartilhamos também das ideias de outros doutrinadores, dentre eles Lemos<sup>76</sup> e Meneses<sup>77</sup>, as quais indicam a necessidade da racionalização das políticas públicas, de forma a induzir investimentos no patrimônio construído, transformando a função do município como agente dinamizador da estratégia de preservação e construção da cidade, resgatando-o do papel de simples intérprete do código de edificações, para projetá-lo na geração de ação mobilizadora da comunidade e ao de participante no mercado de terra urbana e propriedade.

<sup>73</sup> BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>74</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988.** São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 67.

<sup>75</sup> Previsão expressa contida no artigo 37 da Constituição Federal de 1988. BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>76</sup> LEMOS, C. A. C. **O que é patrimônio.** 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 2010. p. 93-94.

<sup>77</sup> MENESES, U. T. B. de. O patrimônio cultural entre o público e o privado. In: CUNHA, M. C. P. (Org.). **O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania.** São Paulo: DPH, 1992. p. 193-194.

Ainda, partilhamos da posição de Gutiérrez<sup>78</sup> quanto ao uso do imóvel, como garantia de sua perpetuação ao longo do tempo:

Para nós, é claro que só podem ter assegurado o seu futuro aqueles bens culturais que a sociedade identifica como testemunhos dos antigos modos de vida da comunidade, mas que, ao mesmo tempo, prestem um serviço ao presente.

Com isso, o que é determinante para uma edificação é o seu uso, a sua utilização. Evidentemente que a conservação de um imóvel onera o seu proprietário, ou possuidor, a ponto da equação entre conservá-lo ou mudar para um imóvel mais novo, sempre estar presente. Mas, não incentivamos tal prática e sim àquela que conserva o imóvel que possui interesse patrimonial histórico.

Desse modo, necessitamos particularizar as questões para a efetivação da preservação do patrimônio histórico arquitetônico.

### **3.1 Ações gerenciais para perfectibilizar a preservação, conservação, do patrimônio histórico arquitetônico**

O eminente doutrinador Bandeira de Mello<sup>79</sup> traz a seguinte lição quanto a finalidade de um ato administrativo, eis:

Não se pode buscar através de um dado ato a proteção de bem jurídico cuja satisfação deveria ser, em face da lei, obtida por outro tipo ou categoria de ato. Ou seja: cada ato tem a finalidade em vista da qual a lei o concebeu. Por isso, por via dele só pode buscar a finalidade que lhe é correspondente, segundo modelo legal. [...]

Assim, não há de se esperar que se produzam os efeitos protetivos tutelados pelo tombamento se o imóvel não foi objeto de tal processo, ou seja, do tombamento.

Sob outro prisma, mas tratando ainda de ato administrativo, MUKAI<sup>80</sup> nos indica que:

[...] se há um poder-dever da Administração no ato de tombamento, jamais esse ato pode ser discricionário; ao contrário, sendo vinculado esse ato, se um imóvel tiver valor histórico, natural ou artístico ou, ainda, arqueológico, não há como a autoridade deixar de tombá-lo, pois, constitucionalmente, pesa-lhe o dever de fazê-lo. [...]

<sup>78</sup> ZANDONADE, A. *Op. Cit.*, p. 126.

<sup>79</sup> BANDEIRA DE MELLO, C. A. **Curso de Direito Administrativo**. 29. ed. São Paulo, Malheiros Editores. 2012. p. 409.

<sup>80</sup> MUKAI, T. **Direito urbano e ambiental**. 4. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 185.



Sendo assim, entendemos que vários imóveis declarados, por lei, pertencentes ao patrimônio histórico ou ao patrimônio histórico<sup>81</sup> e cultural do Município de Santa Maria não são atingidos pelos efeitos do tombamento, pois não foram objeto de tombamento. Por outro lado, há que se considerar que ocorreu um tratamento diferenciado pelo legislador, à medida que, concedeu tal *status* ao imóvel, ou seja, ele não possui mais as mesmas características de um imóvel comum, pois ele foi considerado integrante do patrimônio histórico ou do patrimônio histórico e cultural do município. Sendo assim, insta ao gestor público regulamentar tal norma, no sentido de explicitar os deveres, os direitos e obrigações para o proprietário de tal imóvel. Desconhecemos a existência desta regulamentação no Município de Santa Maria e detectamos, com isso, a vulnerabilidade do sistema de promoção, proteção do patrimônio cultural em Santa Maria.

Assim, embora a legislação municipal estabeleça que o COMPHIC-SM<sup>82</sup> está diretamente ligado ao Gabinete do Prefeito, as ações que este conselho municipal desenvolve carecem do necessário suporte de gestão, pois a estrutura desse conselho, tanto física, quanto humana, é precária. Atualmente, o COMPHIC-SM possui organização a partir da estrutura física do IPLAN-SM<sup>83</sup> e servindo de seus conselheiros para as providências administrativas necessárias ao bom andamento dos trabalhos (atas, pareceres, etc.). Lembramos, novamente, a inexistência de Livro Tombo, pois ele não está sob a guarda de nenhum ente público conhecido (IPLAN-SM, Secretaria de Município da Cultura, Arquivo Histórico Municipal, Biblioteca Pública Municipal, Gabinete do Prefeito), sendo considerado extraviado. Disso, um fato a lastimar, pois se o próprio órgão que presa pelas ações a favor do patrimônio, não mantém o livro de registros, de inscrições, o Livro Tombo, não há como diagnosticar diferentemente que tal órgão não possui as condições adequadas para os seus trabalhos.

Nesse sentido, Cavallazzi<sup>84</sup> nos auxilia no sentido de que:

---

<sup>81</sup> Imóveis descritos na Tabela 4 deste trabalho monográfico.

<sup>82</sup> Artigo 4º da Lei Municipal n. 3.999/1996, de 24 de setembro de 1996, faz a vinculação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Santa Maria (COMPHIC-SM) ao Prefeito.

<sup>83</sup> Instituto de Planejamento de Santa Maria (IPLAN-SM), autarquia municipal, em substituição ao Escritório da Cidade de Santa Maria (ECSM), conforme o artigo 10, da Lei Municipal n. 5.769, de 27 de junho de 2013.

<sup>84</sup> CAVALLAZZI, R. L. Revisitando o instituto do tombamento. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. (Org.) **Perspectivas contemporâneas do patrimônio cultural: paisagem urbana e tombamento**. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 141.

A identificação de obstáculos e possibilidades no âmbito das relações jurídico-urbanísticas permite a identificação de alternativas no sentido da superação dos conflitos. O mito da segurança jurídica, na razão inversa do pluralismo social, tem sido um grande obstáculo para o reconhecimento das demandas coletivas e atinentes aos direitos difusos.

Portanto, o pluralismo jurídico deve ser resgatado como a possibilidade que permite superar este obstáculo.

Guardadas as devidas proporções, tanto do IPHAN quanto do IPHAE, entendemos que o COMPHIC-SM deve ser estruturado, com equipe técnica e administrativa permanente para gerenciar as questões relativas ao patrimônio cultural municipal. Mais, consideramos que o ideal seria a instituição de uma autarquia, nos moldes do IPLAN-SM, ou dos próprios órgãos federal e estadual relacionados ao patrimônio cultural.

Assim, depreendemos que a partir da efetiva estruturação do COMPHIC-SM seria possível a gestão das questões relativas à preservação, proteção e conservação do patrimônio cultural municipal e, com isso, a efetivação dos instrumentos urbanísticos previstos no ordenamento jurídico, que devem ser geridos observando os princípios constitucionais da administração pública: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Acrescido a isto, em razão das atividades desenvolvidas pelo Poder Público, Zandonade<sup>85</sup> traz a seguinte lição:

Toda ação administrativa do Estado deve ter como propósito a consecução do interesse público. Seja ao exercer atividade de gestão, seja ao interferir na esfera particular, o Estado somente pode agir para atender aos interesses da coletividade, resguardando, ao mesmo tempo, o harmônico exercício dos interesses individuais.

Desse modo, entendemos que é essencial uma estrutura organizacional adequada à importância da questão do patrimônio cultural municipal. Sem ela, entendemos que não há espaço para prosperar as condições adequadas ao desenvolvimento dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade, e que podem ser direcionados à preservação do patrimônio histórico arquitetônico.

### **3.2 Instrumentos urbanísticos para a preservação, conservação, do patrimônio histórico arquitetônico**

---

<sup>85</sup> ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 125.

A partir da expressa previsão constitucional<sup>86</sup> na qual indica que o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação, as possibilidades de ingerência nesse sistema estão lançadas. Com isso, a legislação infraconstitucional deverá abranger, regulamentando, os meios ali previstos e outros, pois o texto constitucional não é taxativo, uma vez que, prevê outras formas de acautelamento e preservação.

Desse modo, no presente trabalho monográfico, elencaremos os mecanismos e potenciais instrumentos urbanísticos incidentes no processo de sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico.

### 3.2.1 Instrumentos tributários

Atualmente, existe na legislação municipal a previsão legal de desconto no valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em 75% para imóveis tombados como patrimônio histórico ou cultural do município<sup>87</sup>. Entendemos que tal redução, embora expressiva, não se torna significativa para as questões da conservação do patrimônio histórico, ou seja, a redução não cobre os custos de manutenção de uma edificação, como, por exemplo, a pintura de um prédio.

Desse modo, a fim de incentivar a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico, entendemos ser necessária a extensão do desconto, e, se possível, em casos de comprovada hipossuficiência econômica do proprietário do imóvel, da isenção do IPTU.

Além disso, nas transações em que incide o Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITIVBI) não há previsão de redução ou isenção de tal imposto. Com intuito de incentivar o uso dos imóveis a serem preservados, privilegiando a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico, compreendemos que o ITIVBI deve possuir previsão de redução ou isenção de seu valor.

---

<sup>86</sup> Artigo 16, §1º. BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>87</sup> Previsão contida no artigo 7º, § 3º, inc. II. SANTA MARIA. Lei Complementar n. 02 de 28 de dezembro de 2.001. **Estabelece, altera e consolida o Código Tributário do Município.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

Nesse sentido, os impostos de competência municipal, IPTU e ITIVBI, podem servir de meio para a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico. Contudo, somente isso não é suficiente para atingir tal objetivo.

Além disso, a legislação federal através da Lei Rouanet, Lei n. 7.505, de 23 de dezembro de 1991, estabelece a possibilidade de dedução de parte do Imposto de Renda devido, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, destinando esse valor abatido para a conservação, manutenção e restauração do patrimônio histórico. Exemplo disso é o projeto desenvolvido pela UFRGS<sup>88</sup> quanto à conservação, manutenção e restauração dos prédios históricos da mencionada universidade. Nesse sentido, percebemos que há possibilidade de instituição de programas, projetos, para alocação de tais recursos, sendo necessário a gestão, e consequente prestação de contas, desses recursos, a partir de projetos específicos.

### 3.2.2 A instituição da Zona 2<sup>89</sup> pela Lei de Uso e Ocupação do Solo

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Santa Maria (PDDUA)<sup>90</sup>, em seu artigo 1º, §§ 1º e 3º, indica que uma das funções sociais da cidade são a segurança e preservação do patrimônio ambiental e cultural. Mais, especifica que a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas na mencionada lei, em particular a proteção ao patrimônio municipal. Além disso, no seu artigo 2º, inc. X, indica que a política de desenvolvimento urbano ambiental tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a seguinte diretriz geral, dentre outras, da preservação, conservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e paleo-arqueológico.

---

<sup>88</sup> UFRGS. **Captção de recursos**. Disponível em: <<http://www.ufrgs.br/predioshistoricos/sph/captacao-de-recursos>>. Acesso em: 21 nov. 2013.

<sup>89</sup> Compreende a área que inicia na projeção da Rua Mal. Floriano Peixoto, Bairro Rosário, junto à linha férrea, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria - Uruguaiana, Viaduto da Av. Assis Brasil, Rua Ernesto Beck, Rua José do Patrocínio, Rua André Marques, Rua Ângelo Uglione, Rua Riachuelo, Rua Gen. Neto, Av. Nossa Sr<sup>a</sup>. Medianeira e Rua Floriano Peixoto, início da demarcação. Conforme descrição contida no Anexo 5 da LUOS.

<sup>90</sup> SANTA MARIA. Lei Complementar n. 34 de 29 de dezembro de 2.005. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA)**. Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

Ainda, o PDDUA traz, em seu artigo 18, em linhas gerais, a política de proteção do patrimônio e da paisagem urbana<sup>91</sup>, a qual orienta os programas e projetos a serem desenvolvidos pela Administração Municipal. Dessas políticas, nos chama atenção àquelas indicadas nos incisos III e IV que vão ao encontro do proposto no presente trabalho monográfico, tanto quanto aos instrumentos legais a serem utilizados, quanto aos aspectos de gestão do patrimônio.

Já a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)<sup>92</sup> estabeleceu, em conformidade com as políticas expressas no artigo 18, inciso VII, do PDDUA, uma zona especial do zoneamento urbano, conforme o artigo 38 da LUOS<sup>93</sup>. Tal zona, denominada de Zona 2 da LUOS, estabelece um tratamento diferenciado para os imóveis situados no centro histórico da cidade. Ainda, para fortalecer a previsão do zoneamento específico, nos moldes da Zona 2 da LUOS, Cymbalista<sup>94</sup> nos indica a existência de tal situação nos planos diretores dos municípios de São Paulo, Salvador, Fortaleza, Curitiba, Manaus,

---

<sup>91</sup> *Ibid.*, PDDUA. Art. 18. A política de proteção do Patrimônio e da Paisagem Urbana deve: I. Garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem; II. Garantir a qualidade ambiental do espaço público; III. Favorecer a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano; IV. Criar instrumentos técnicos, institucionais e legais de gestão do patrimônio, da paisagem e do espaço urbano, garantindo melhor qualidade, tanto pelo setor público, quanto pelo setor privado; V. Formular legislação própria de disciplinamento e ordenamento dos elementos componentes do patrimônio e da paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano e garantindo ao cidadão a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados; VI. Assegurar a participação da comunidade na identificação, valorização, criação, preservação, conservação e gestão dos elementos significativos do patrimônio e da paisagem urbana, implantando processos que envolvam a coletividade na construção desses valores; VII. Elaborar normas específicas de uso, ocupação e volumetria das edificações para os distintos setores da cidade, considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem, bem como os elementos presentes da paisagem urbana; VIII. Instituir novos padrões de caráter informativo e indicativo de comunicação visual, estabelecendo parâmetros de dimensões, posicionamento, quantidade e interferência que evitem a poluição visual e sejam adequados à sinalização de trânsito, aos elementos construídos e à vegetação; IX. Instituir mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções no patrimônio e na paisagem urbana; X. Implementar programa de educação ambiental visando sensibilizar a população a respeito da importância da valorização do patrimônio e da paisagem urbana como fator de melhoria da qualidade de vida.

<sup>92</sup> *Id.*, Lei Complementar n. 70 de 29 de dezembro de 2.009. **Lei de Uso e Ocupação do Solo**. Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm\\_72\\_uso\\_solo.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm_72_uso_solo.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>93</sup> Art. 38. Ficam definidos como Patrimônio Construído os bens imóveis públicos e privados, isolados e/ou interligados, os conjuntos de prédios e os micros espaços abertos de relevância histórico-cultural a preservar, restaurar, conservar, revitalizar, requalificar e resguardar; considerados como potencialidades urbanas devido ao seu valor simbólico, significado e identidade cultural, promovendo assim um ponto de referência urbana da cidade.

Parágrafo único. Referem-se ao Patrimônio Construídos os ANEXOS 6.1, 11 e 11.1, parte integrante desta Lei.

<sup>94</sup> CYMBALISTA, R. Revisitando o instituto do tombamento. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. (Org.) **A presença do patrimônio cultural nos planos diretores de municípios brasileiros**. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 237-239.

Recife, Campinas, Goiânia e Belém. Assim, Santa Maria, neste quesito, está alinhada com o que se instituiu em grandes metrópoles brasileiras.

Sendo assim, a Zona 2 da LUOS é uma forma de acautelamento e preservação do patrimônio, conforme orienta a Constituição Federal de 1988<sup>95</sup>. Contudo, ressaltamos que tal previsão de que os imóveis contidos nesta Zona 2 pertencentes ao patrimônio construído do Município de Santa Maria, não foram, a exceção de alguns deles conforme Tabela 3, objeto do respectivo processo de tombamento. Sendo assim, não há que se falar que as mesmas restrições impostas a um bem tombado incida, por si só, num imóvel situado na Zona 2. Mais, esse zoneamento específico, privilegia o tratamento individualizado para cada imóvel, podendo, inclusive, ser necessária a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da legislação vigente. No entanto, há que se ter extrema transparência nestas questões, visando os princípios constitucionais<sup>96</sup> acima já mencionados.

### 3.2.3 Transferência do direito de construir

O Estatuto da Cidade<sup>97</sup> estabelece como instituto jurídico e político a transferência do direito de construir, conforme preconiza o artigo 4º, inc. V, alínea o. Ainda, estabelece em seu artigo 35<sup>98</sup>, os requisitos gerais para a sua utilização. Tal previsão foi instituída no PDDUA<sup>99</sup> de Santa Maria.

Assim, o PDDUA replica a previsão contida no Estatuto da Cidade indicando como instrumento municipal de execução das diretrizes gerais da política urbana o instituto jurídico e político da transferência do direito de construir. Também, estabelece

<sup>95</sup> Artigo 216, § 1º, da Constituição Federal de 1988.

<sup>96</sup> Impessoalidade, legalidade, moralidade, publicidade e eficiência. (Constituição Federal de 1988, artigo 37).

<sup>97</sup> BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>98</sup> *Ibid.*, Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. § 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput. § 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

<sup>99</sup> SANTA MARIA. Lei Complementar n. 34 de 29 de dezembro de 2005. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA)**. Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013. Conforme previsão contida no artigo 39, inc. III, alínea j do PDDUA.

regulamento específico para a transferência do direito de construir<sup>100</sup>. Importante mencionar que tal previsão contempla os imóveis situados na Zona 2 da LUOS, mas não menciona, expressamente, os imóveis tombados, mas entendemos que abarca este caso o dispositivo contido na Lei Municipal n. 3.999<sup>101</sup>, de 24 de setembro de 1996.

A Lei Municipal n. 3.999/1996 prevê no seu texto a possibilidade de compensação pela redução da faculdade de construir num imóvel tombado, ou seja, a transferência do direito de construir num imóvel para outro imóvel. Esse direito de construir é em virtude do potencial construtivo definido pela legislação municipal através dos índices urbanísticos (índice de ocupação e índice de aproveitamento) que definem as áreas máximas de construção, tanto em projeção ao solo (índice de ocupação), quanto em altura (índice de aproveitamento). Ocorre que quando um imóvel é tombado, mediante processo próprio, provavelmente tais índices urbanísticos não estejam no limite estabelecido pela legislação. Sendo assim, em havendo “sobra” de índice urbanístico (índice de aproveitamento) é possível transferi-lo para outro imóvel, a fim de que o imóvel que acresceu os seus índices possua um empreendimento com mais área construída, do que o permitido genericamente pela legislação. Ressaltamos que não é uma burla a legislação e sim uma liberalidade contida na mesma.

No entanto, o dispositivo legal previsto pela Lei Municipal n. 3.999/1996 possui uma restrição que muitas vezes inviabiliza a transferência do potencial construtivo, qual seja, a limitação quanto à localização do imóvel que irá receber tal acréscimo de índice

<sup>100</sup> *Ibid.* Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013. Art. 47, § 4º. A transferência do direito de construir pelo proprietário é possível, quando seu imóvel for considerado necessário para: I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários; II. Preservação: quando o imóvel for considerado do patrimônio construído, de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. § 5º. A mesma faculdade pode ser concedida, por Decreto Executivo, com prévia manifestação do Escritório da Cidade, para o proprietário que doar ao poder público, seu imóvel, ou parte dele, para os fins do inciso I e II, do parágrafo anterior. § 6º. O Executivo expede o Decreto, após parecer do Escritório da Cidade, regulamentando a Transferência do Direito de Construir, prevendo especialmente o limite de área a ser transferida, a destinação, a utilização dos recursos pelos proprietários na conservação do imóvel ou em outro fim, bem como outros aspectos necessários.

<sup>101</sup> *Id.* Lei Municipal n. 3.999 de 24 de setembro de 1.996. **Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/detalhes.aspx?Cod=3912>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

Artigo 23. O proprietário de bem imóvel tombado poderá transferir, a qualquer título a faculdade de construir; área equivalente à diferença entre a área máxima de construção permite para o imóvel; na mesma zona de uso, conforme a legislação urbanística vigente na data da transferência.

Parágrafo único- Cada imóvel pode ter acrescida, por transferência da faculdade de construir, área não superior a 50% da máxima permitida pelo índice de aproveitamento sujeito nos termos da Lei vigente, à época da transferência.

de aproveitamento. A norma prevê que a transferência deve ocorrer em imóveis pertencentes à mesma zona de uso. Entendemos que tal restrição deve ser revista, pois a própria LUOS, em seu Anexo 6, estabelece o índice a agregar máximo para várias zonas de uso.

Desse modo, pensamos ser este instrumento um dos mais significativos, se não o principal, dos aqui elencados, e que podem viabilizar a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico. Mais, considerando a hipótese de sua plena utilização, ou seja, em ocorrendo a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel não teria mais condições, *a priori*, de realizar nova transferência do direito de construir. Contudo, entende-se ser possível, desde que a legislação assim estabeleça, que de tempos em tempos, ou seja, periodicamente, sob certas condições de conservação e manutenção do bem imóvel, seria instituído uma espécie de solo criado para que o proprietário tenha condições de recompor economicamente os custos para a preservação do imóvel, de modo a garantir a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico.

### 3.2.4 Direito de superfície

O artigo 4º, inc. V, alínea I do Estatuto da Cidade<sup>102</sup> traz a previsão do instituto jurídico e político do direito de superfície. Também, estabelece em seu artigo 21 e ss.<sup>103</sup>, os requisitos gerais para a sua utilização.

<sup>102</sup> BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>103</sup> *Ibid.*, Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. § 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. § 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa. § 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo. § 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo. § 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície: I – pelo advento do termo; II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato. § 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida. § 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.



No mesmo sentido, o PDDUA replica a previsão contida no Estatuto da Cidade indicando como instrumento municipal de execução das diretrizes gerais da política urbana o instituto jurídico e político do direito de superfície.

Também, o Código Civil Brasileiro<sup>104</sup> traz a previsão do direito de superfície, nos seus artigos 1.369 e seguintes.

No que tange a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico vislumbra-se a aplicação do direito de superfície, quando onerosa, sobretudo, pois seria um modo pelo qual o proprietário do bem sob tutela teria uma retribuição financeira pela cedência de uso da superfície transacionada. Frisa-se que um bem sob tutela do patrimônio cultural possui regras específicas de utilização, nem sempre sendo possível a autorização do uso do direito de superfície. Contudo, é mais um instrumento disponível no ordenamento jurídico para a sustentabilidade econômica do patrimônio arquitetônico.

### 3.2.5 Outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas e consórcio imobiliário

O Estatuto da Cidade<sup>105</sup> prevê como instituto jurídico e político a outorga onerosa do direito de construir (artigo 4º, inciso V, alínea n), operações urbanas consorciadas (artigo 4º, inciso p) e consórcio imobiliário (artigo 46). Também, tal estatuto traz a regulamentação desses instrumentos nos artigos 28 a 34 e artigo 46.

A outorga onerosa do direito de construir, que é a venda de índices construtivos pelo Poder Público à iniciativa privada, conforme Cymbalista<sup>106</sup>, previsto no plano diretor municipal pode estar vinculado às questões de preservação do patrimônio, como “uma das possíveis finalidades para a aplicação dos recursos provenientes da venda de potenciais construtivos.”. Sendo assim, como é o Poder Público que gerencia a outorga onerosa do direito de construir e também as questões do patrimônio histórico arquitetônico é possível ocorrer uma espécie de contrapartida, permitindo-se por um lado o acréscimo de índices urbanísticos e por outro a preservação do patrimônio.

<sup>104</sup> BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 02 dez. 2013.

<sup>105</sup> *Id.*, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>106</sup> CYMBALISTA, R. Revisitando o instituto do tombamento. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. (Org.) **A presença do patrimônio cultural nos planos diretores de municípios brasileiros**. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 242.

Já o PDDUA<sup>107</sup> de Santa Maria que introduziu esses instrumentos urbanísticos na legislação municipal estabelece, no seu artigo 47, § 3º, que os recursos obtidos pela outorga onerosa serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município (FUNDURAM). Contudo, não vincula expressamente a utilização desses recursos com o patrimônio histórico arquitetônico.

Em relação às operações urbanas consorciadas<sup>108</sup>, também no entendimento de Cymbalista<sup>109</sup>, é possível a previsão no plano diretor vinculando a sua utilização com a preservação do patrimônio. Assim, como usualmente a operação urbana consorciada exige a edição de uma lei específica, indicando as responsabilidades, direitos e deveres de cada parte envolvida, seria também indicada a questão da preservação do patrimônio histórico arquitetônico. Cumpre informar que o PDDUA prevê tal instrumento urbanístico no seu artigo 46, mas não prevê expressamente a vinculação com as questões de preservação do patrimônio.

Já em relação ao consórcio imobiliário, previsto no artigo 49 do PDDUA, Mukai<sup>110</sup> nos orienta que para aqueles imóveis sujeitos as restrições do parcelamento ou utilização compulsórios, previstos pelo artigo 5º do Estatuto da Cidade<sup>111</sup>, a requerimento do proprietário de tal imóvel, poderá ser solicitada a instituição de consórcio imobiliário, com intuito de viabilização financeira do imóvel.

No presente trabalho monográfico, a alternativa para a utilização do consórcio imobiliário a partir disso é em relação a imóveis sob proteção do patrimônio cultural não utilizados, ou seja, fechados, que poderiam ser transferidos ao Poder Público e após intervenção estatal, alguma unidade imobiliária ser transferida ao antigo proprietário, como compensação equivalente ao valor do imóvel antes da intervenção. Assim, entendemos ser, também, uma alternativa válida para a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico.

---

<sup>107</sup> SANTA MARIA. Lei Complementar n. 34 de 29 de dezembro de 2.005. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA)**. Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>108</sup> *Ibid.*, cf artigo 46, § 1º, do PDDUA: § 1º. Operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas urbanísticas, coordenadas pelo Município, com a finalidade de alterar a estrutura urbana de uma determinada área, de acordo com o planejamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor, em parceria com proprietários, moradores dos imóveis, usuários da área e investidores privados.

<sup>109</sup> CYMBALISTA, R. *Op. cit., loc. cit.*

<sup>110</sup> MUKAI, T. **Direito urbano e ambiental**. 4. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 386.

<sup>111</sup> BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013. Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

### 3.2.6 Fundo de desenvolvimento urbano

Com a instituição do Escritório da Cidade de Santa Maria (ECSM)<sup>112</sup>, atual Instituto do Planejamento de Santa Maria (IPLAN-SM)<sup>113</sup>, ocorreu a criação do Fundo de Desenvolvimento Urbano Ambiental (FUNDURAM)<sup>114</sup> e prevê, no artigo 26, a sua finalidade em apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar as estratégias, políticas, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais, integrantes ou decorrentes da lei do PDDUA<sup>115</sup>, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

Assim, considerando o preconizado pelo artigo 18, inciso III, do PDDUA<sup>116</sup>, que indica que a política de proteção do patrimônio e da paisagem urbana deve favorecer a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano, vinculando por via transversa, a uma das finalidades da aplicação do FUNDURAM, é possível a utilização de recursos desse fundo nas questões relativas ao patrimônio histórico-cultural, sendo, portanto, mais um instrumento adequado para a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico.

### 3.2.7 Direito de preempção

O direito de preempção previsto pelo Estatuto da Cidade<sup>117</sup>, para o caso em tela, nada mais é do que o direito de preferência já instituído pelo Decreto-lei n.25, de 30 de novembro de 1937. Assim, em conformidade com o artigo 22 do mencionado Decreto-lei ocorre o direito de preferência, preempção, a União, o Estado e o Município terão, nesta ordem, quando da alienação onerosa de bens tombados, pertencentes a pessoas naturais ou a pessoas jurídicas de direito privado. Desse modo, o proprietário do bem

<sup>112</sup> SANTA MARIA. Lei Municipal n. 4.875, de 22 de dezembro de 2005. **Cria o Escritório da Cidade, dispõe sobre a sua organização e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

<sup>113</sup> Instituto de Planejamento de Santa Maria (IPLAN-SM), autarquia municipal, em substituição ao Escritório da Cidade de Santa Maria (ECSM), conforme o artigo 10, da Lei Municipal n. 5.769, de 27 de junho de 2013.

<sup>114</sup> Ainda, cumpre lembrar que PDDUA de Santa Maria, artigo 47, § 3º, indica que os recursos obtidos pela outorga onerosa são recolhidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município (FUNDURAM).

<sup>115</sup> SANTA MARIA. Lei Complementar n. 34 de 29 de dezembro de 2.005. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA).** Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

tombado, obrigatoriamente, deverá oficiar a União, o Estado, o Município, informando o valor de mercado do bem, oferecendo-lhes a preferência em sua aquisição.

Insta elucidar que o Decreto-lei n. 25/ 1937 prevê o direito de preferência para a aquisição de imóveis tombados, diferentemente do Estatuto da Cidade que prevê a aplicação do direito de preempção a todos os imóveis situados em área previamente delimitada. Mais, cumpre informar que uma das finalidades do uso do direito de preempção é para a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, conforme o artigo 45, § 1º, inciso VI, do PDDUA<sup>118</sup>. Sendo assim, o direito de preempção ou preferência é um instrumento que também pode ser utilizado para a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico.

### 3.2.8 Desapropriação e arrecadação por abandono

O presente trabalho monográfico se deparou com um paradoxo, em princípio, pois se o intuito é a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico, como se poderia cogitar a utilização dos instrumentos urbanísticos da desapropriação e da arrecadação por abandono.

Contudo, partimos da previsão contida no Decreto-lei n. 25, de 30 de novembro de 1937, que em seu artigo 19, § 1º, prevê a possibilidade de desapropriação do bem tombado no caso de o proprietário não efetuar as obras de reparo, conservação, indicadas pelo órgão que efetuou o tombamento. Também, o PDDUA<sup>119</sup> de Santa Maria, prevê a desapropriação do imóvel, no seu artigo 44, se não cumprido o dever de utilizar, compulsoriamente, no prazo de cinco anos, contados do início da incidência progressiva no tempo do IPTU.

Em relação à arrecadação por abandono o Código Civil prevê, no artigo 1.276, que o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. Nesta situação ocorre a perda da propriedade. Desse modo, o Poder Público observando os devidos

---

<sup>118</sup> SANTA MARIA. Lei Complementar n. 34 de 29 de dezembro de 2.005. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA)**. Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013

<sup>119</sup> *Ibid.*

princípios do contraditório, ampla defesa e devido processo legal poderá arrecadar o bem abandonado.

Sendo assim, entendemos que tanto a desapropriação quanto a arrecadação por abandono de imóvel são a *ultima ratio*, ou seja, são os últimos recursos a serem utilizados a fim de atingir a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico. Disso, infere-se que são instrumentos excepcionais, pois o que se almeja é que o proprietário do imóvel tenha condições de usufruí-lo e conservá-lo, de modo a manter as características do bem patrimonial tutelado. Mas, pode haver situações em que o proprietário, quer por seus próprios meios de subsistência, ou quer pela adoção de algum instrumento urbanístico, não consiga, ou não tenha vontade de preservar o imóvel. Neste caso, o Poder Público, em razão do interesse público envolvido, poderia efetivar a ação competente da desapropriação ou da arrecadação por abandono de imóvel. Desse modo, após esta intervenção oficial, a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico seria revigorada.

Nesse sentido, entendemos que a previsão legal de tais instrumentos da política urbana, viabilizam um meio para atingir a sustentabilidade econômica do patrimônio histórico arquitetônico, devendo aglutinar ações no intuito da preservação do patrimônio cultural, possibilitando a adequada utilização e conservação do imóvel.

## CONCLUSÃO

Ao propormos para desenvolver as questões relacionadas à sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico em Santa Maria/RS desejávamos ter conhecimento, a partir do ordenamento jurídico pátrio, das possibilidades jurídicas que as fundamentam. Após pesquisa, inclusive consultando doutrinadores tanto na área do direito quanto na área da arquitetura e urbanismo, pois o assunto assim o exige, aprofundando na análise da legislação incidente sobre o tema, deparando-se com a extensão, complexidade e particularidades que a questão do patrimônio histórico se apresenta.

Assim, o presente trabalho monográfico partiu de um breve relato do surgimento da preservação do patrimônio histórico e artístico, a partir de eventos pós-Revolução Francesa, até a internalização dessas medidas no ordenamento jurídico pátrio, o que se deu em 1937, com o advento do Decreto-lei n. 25. Além disso, foram abordadas sucintamente questões relacionadas às cartas patrimoniais e aos congressos e convenções internacionais que trataram do patrimônio histórico e cultural ao longo do século XX. Mais, breves apontamentos sobre a evolução dos conceitos relativos às questões da preservação do patrimônio cultural. Desse modo, foi possível adentrarmos considerações iniciais quanto às questões relativas ao patrimônio histórico arquitetônico no Município de Santa Maria e como vem ocorrendo a preservação deste patrimônio.

A partir disso, e com a necessidade de se estabelecer condições para a perpetuação do patrimônio histórico arquitetônico, estabelecemos a conceituação da sustentabilidade econômica na preservação do patrimônio e após isso, sua vinculação ao patrimônio histórico arquitetônico. Tal fato nos remete a pressupostos que a norma, e em consequência a sociedade, almeja que é proteção e preservação do patrimônio histórico, de modo a assegurar a adequada utilização do bem imóvel sob proteção, garantindo a viabilidade econômica de sua conservação, com intuito de que a preservação de tal imóvel atinja as gerações futuras. Tal relação o tombamento do imóvel, por si só, não realiza adequadamente, necessitando de outras formas de acautelamento para complementar o processo. Nesse contexto, definimos a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico como princípio estruturante de um processo de desenvolvimento colimado na eficiência econômica, na

diversidade cultural, na proteção e conservação do patrimônio cultural e na equidade social.

Também, indicamos que o patrimônio histórico arquitetônico aduz às questões valorativas incidentes no bem imóvel, por ser integrante do patrimônio cultural brasileiro, pois revestido de valores e significados históricos retrata certo período, época, de tempo. Mais, arquitetônico, pois realça que arquitetura é obra construída, não àquela que preenche os espaços do papel, que impressiona o nosso olhar e imaginação numa apresentação, mas àquela que passou do plano das ideias, abstrato, para o plano material, construído, edificado.

Desse modo, foi possível propor alternativas para a viabilização da sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico a partir das previsões contidas no ordenamento jurídico pátrio, especialmente na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Santa Maria. Assim, apresentamos reflexões sobre as ações gerenciais para perfectibilizar a preservação do patrimônio histórico arquitetônico e os instrumentos urbanísticos compatíveis com os objetivos da preservação e conservação do patrimônio histórico arquitetônico, sendo estes: os instrumentos tributários, as zonas especiais no zoneamento urbano, a transferência do direito de construir, o direito de superfície, a outorga onerosa do direito de construir, as operações urbanas consorciadas, o consórcio imobiliário, o fundo de desenvolvimento urbano, o direito de preempção, a desapropriação e a arrecadação por abandono.

Não obstante, cumpre informar que os objetivos iniciais previstos, a nosso ver, foram atingidos, pois demonstramos a possibilidade de implementação de várias formas de acautelamento e preservação, sob a forma de ações gerenciais adequadas e o uso dos instrumentos urbanísticos contidos na legislação, propondo ainda alternativas quanto a renovação periódica, mediante a pertinente análise, da transferência do direito de construir, tudo isso em vista da sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico.

Assim, verificamos que a partir da previsão constitucional de outras formas de acautelamento e preservação, sem as restringir, e à luz do direito urbanístico é possível estabelecer a sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico no Município de Santa Maria. Nesse sentido, percebemos que as possibilidades para sua implantação existem, sem esquecermos que demandam desafios gerenciais de elevada monta. Contudo, o que propomos neste trabalho monográfico não é a

alternativa derradeira para as questões acerca da sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico, de modo a ser considerado concluído e finalizado, mas sim alguns passos no estudo da proteção e preservação de parte do patrimônio cultural brasileiro.



## REFERÊNCIAS

BANDEIRA DE MELLO, C. A. **Curso de Direito Administrativo**. 29. ed. São Paulo, Malheiros Editores. 2012. 1136 p.

BELTRÃO, R. **Cronologia histórica de Santa Maria e do extinto município de São Martinho: 1787/ 1930**. 3. ed. Santa Maria: Ed. da UFSM. 2013. 776 p.

BONAVIDES, P.; PAES DE ANDRADE, A. **Historia Constitucional do Brasil**. 4. ed. Brasília: OAB Editora, 2002. 940p.

BRASIL. Ministério do Turismo. Secretaria Nacional de Políticas de Turismo. Departamento de Estruturação, Articulação e Ordenamento Turístico. Coordenação Geral de Publicação. **Programa de Regionalização do Turismo – Roteiros do Brasil: Turismo e Sustentabilidade**. Brasília: Ministério do Turismo, 2007. 126p. Disponível em: <  
[http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/o\\_ministerio/publicacoes/downloads\\_publicacoes/conteudo\\_fundamental\\_turismo\\_e\\_sustentabilidade.pdf](http://www.turismo.gov.br/export/sites/default/turismo/o_ministerio/publicacoes/downloads_publicacoes/conteudo_fundamental_turismo_e_sustentabilidade.pdf)>. Acesso em 20 nov 2013.

CAVALLAZZI, R. L. Revisitando o instituto do tombamento. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. (Org.) **Perspectivas contemporâneas do patrimônio cultural: paisagem urbana e tombamento**. Belo Horizonte: Fórum, 2010. 468 p.

CYMBALISTA, R. Revisitando o instituto do tombamento. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. (Org.) **A presença do patrimônio cultural nos planos diretores de municípios brasileiros**. Belo Horizonte: Fórum, 2010. 468 p.

MENESES, U. T. B. de. O patrimônio cultural entre o público e o privado. In: CUNHA, M. C. P. (Org.). **O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania**. São Paulo: DPH, 1992. 235 p.

FIGUEIREDO, L. V. **Disciplina urbanística da propriedade**. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005. 240 p.

FUNARI, P. P. A.; PELEGRINI, S. de C. A. **Patrimônio histórico e cultural**. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. 72 p. (Coleção Ciências sociais passo-a-passo)

GUTIÉRREZ, R. História, memória e comunidade: o direito ao patrimônio construído. In: CUNHA, M. C. P. (Org.). **O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania**. São Paulo: DPH, 1992. 235 p.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Infográficos: evolução populacional**. Disponível em: <  
<http://cidades.ibge.gov.br/painel/populacao.php?lang=&codmun=431690&search=rio-grande-do-sul|santa-maria|infograficos:-evolucao-populacional-e-piramide-etaria>>. Acesso em 23 de nov. de 2013.

IPHAE. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado. **Bens Tombados em Santa Maria**. Disponível em:  
<<http://www.iphae.rs.gov.br/Main.php?do=BensTombadosAc&Clr=1>> Acesso em 14 de nov. de 2013.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Lista dos Bens Culturais Inscritos nos Livros do Tombo (1938-2012)**. Disponível em: <  
<<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=3263>> Acesso em 14 de nov. de 2013.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000. 510 p. (Coleção a)

LEMOS, C. A. C. **O que é patrimônio**. 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 2010. 128 p. (Coleção Primeiros Passos, 51)

LOPES, C.E.J. **A Compagnie Auxiliaire de Chemins de Fer au Brésil e a Cidade de Santa Maria no Rio Grande do Sul**. 2002. 243 f. Tese (Doutorado em Arquitetura)-Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona, Espanha. 2002.

MARTINS, M. H. P. **Preservando o patrimônio e construindo a identidade**. São Paulo: Moderna, 2001. 58 p. (Coleção Aprendendo a com-viver)

MEIRELLES, H. L. **Direito administrativo brasileiro**. 38. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2012. 910 p.

MENESES, U. T. B. de. O patrimônio cultural entre o público e o privado. In: CUNHA, M. C. P. (Org.). **O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania**. São Paulo: DPH, 1992. 235 p.

MUKAI, T. **Direito urbano e ambiental**. 4. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2010. 426 p.

RECHIA, A. **Santa Maria: Panorama Histórico-Cultural**. 3. ed. Santa Maria: Associação Santa-Mariense de letras, 2006. 336 p.

ROCHA, Leonel Severo. **Epistemologia Jurídica e Democracia**. São Leopoldo: UNISINOS, 1998.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2008. 476 p.

UFRGS. **Captação de recursos**. Disponível em: <<http://www.ufrgs.br/predioshistoricos/sph/captacao-de-recursos>>. Acesso em: 21 nov. 2013.

ZANDONADE, A. **O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores, 2012. (Coleção Temas de Direito Administrativo)

### **Legislação:**

BRASIL. **Constituição (1934). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei n. 378, de 13 de janeiro de 1937. **Dá nova, organização ao Ministério da Educação e Saúde Pública**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/LEIS/1930-1949/L0378.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/1930-1949/L0378.htm)>. Acesso em 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. **Constituição (1937). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Decreto-lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0025.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. **Constituição (1967). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao67.htm)  
 >. Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei n. 7.505, de 02 de julho de 1986. **Dispõe sobre benefícios fiscais na área do imposto de renda concedidos a operações de caráter cultural ou artístico.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L7505.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7505.htm)>.  
 Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>.  
 Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei n. 8.313, de 23 de dezembro de 1991. **Restabelece princípios da Lei nº 7.505, de 2 de julho de 1986, institui o Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac) e dá outras providências.** Disponível em <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8313cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8313cons.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 02 dez. 2013.

RIO GRANDE DO SUL. Lei n. 7.231, de 18 de dezembro de 1978. **Dispõe sobre o Patrimônio Cultural do Estado.** Disponível em <  
[http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid\\_Tipo=TEXT0&Hid\\_TodasNormas=28313&hTexto=&Hid\\_IDNorma=28313](http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXT0&Hid_TodasNormas=28313&hTexto=&Hid_IDNorma=28313)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Decreto n. 31.049, de 12 de janeiro de 1983. **Organiza sob a forma de sistema as atividades de preservação do patrimônio cultural.** Disponível em <[http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid\\_Tipo=TEXT0&Hid\\_TodasNormas=23934&hTexto=&Hid\\_IDNorma=23934](http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXT0&Hid_TodasNormas=23934&hTexto=&Hid_IDNorma=23934)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.116, de 23 de março de 1994. **Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano.** Disponível em <

[http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid\\_Tipo=TEXTO&Hid\\_TodasNormas=13479&hTexto=&Hid\\_IDNorma=13479](http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXTO&Hid_TodasNormas=13479&hTexto=&Hid_IDNorma=13479)>. Acesso em: 21 nov. 2013.

SANTA MARIA. Lei Municipal n. 1.578, de 26 de julho de 1972. **É reconhecido patrimônio histórico do município, o prédio da Sub-Prefeitura de Itaára.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 1.972, de 15 de fevereiro de 1978. **Considera de patrimônio histórico de Santa Maria, o atual prédio do ex-Banco Nacional do Comércio, em nossa cidade.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 2.255 de 25 de maio de 1.982. **Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1982/2255.pdf>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 2.983, de 06 de junho de 1988. **Considera patrimônio histórico e cultural do município, a Vila Belga.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 3.661, de 25 de junho de 1993. **Considera Patrimônio Histórico do Município o prédio da ex-SUCV.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 3.724, de 14 de dezembro de 1993. **Altera a redação do artigo 1º da Lei Municipal nº 3661/93, de 25-06-93 que considera Patrimônio Histórico e Cultural do Município o prédio da ex-SUCV.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 3.929, de 19 de dezembro de 1995. **Considera patrimônio histórico do Município de Santa Maria o prédio do Colégio Estadual Manoel Ribas – escola de 2º grau – Maneco.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 3.999 de 24 de setembro de 1.996. **Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/detalhes.aspx?Cod=3912>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.009, de 21 de outubro de 1996. **Considera Patrimônio Histórico e Cultural do Município, a Mancha Ferroviária de Santa Maria.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.427, de 06 de junho de 2001. **Considera patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria a antiga estação ferroviária de Camobi, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.433, de 25 de junho de 2001. **Considera as capelinhas azul, branca e rosa, como patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n. 02 de 28 de dezembro de 2.001. **Estabelece, altera e consolida o Código Tributário do Município.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.506, de 09 de janeiro de 2002. **Considera patrimônio histórico e cultural do Município os bens móveis, imóveis e documentos pertencentes a Cooperativa dos Empregados da Viação Férrea.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.583, de 19 de agosto de 2002. **Considera patrimônio histórico e cultural do Município de Santa Maria o Coreto e o Chafariz da praça Saldanha Marinho.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.614, de 29 de outubro de 2002. **Considera patrimônio histórico do Município de Santa Maria o prédio do templo da Comunidade Evangélica, Igreja Luterana, localizado na rua Barão do Triunfo, nº 1.080, esquina com a rua Cel. Niederauer.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.615, de 29 de outubro de 2002. **Considera patrimônio histórico do Município de Santa Maria o prédio do Templo da Sinagoga localizada na rua Otávio Binato, nº 49.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.616, de 29 de outubro de 2002. **Considera patrimônio histórico do Município de Santa Maria o prédio do Templo da Cathedral**

**Diocesana localizado na Avenida Rio Branco, nº 823.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.617, de 29 de outubro de 2002. **Considera patrimônio histórico do Município de Santa Maria o prédio do Templo da Catedral do Mediador localizado na Avenida Rio Branco, nº 880.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.708, de 11 de novembro de 2003. **Considera Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Santa Maria a antiga Estação Ferroviária de Arroio do Só e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.809, de 28 de dezembro de 2004. **Considera Patrimônio Histórico e Cultural do Município, o Prédio que abrigou o Clube Treze de Maio.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n. 34 de 29 de dezembro de 2.005. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA).** Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc\\_034\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.875, de 22 de dezembro de 2005. **Cria o Escritório da Cidade, dispõe sobre a sua organização e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n. 33 de 29 de dezembro de 2.005. **Lei de Uso e Ocupação do Solo.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LC/2005/0033.pdf>>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 4.950, de 16 de novembro de 2006. **Considera Patrimônio Histórico do Município de Santa Maria a Estrada do Perau.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 5.005, de 12 de junho de 2007. **Considera Patrimônio Histórico do Município de Santa Maria o Prédio da Câmara Municipal de Vereadores de Santa Maria, localizado na rua Vale machado, nº 1.415.** Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Decreto n.17, de 21 de fevereiro de 2008. **Autoriza o Tombamento Definitivo da área nominada “Sítio da Alemoa”**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n. 70 de 29 de dezembro de 2.009. **Lei de Uso e Ocupação do Solo**. Disponível em: <[http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm\\_72\\_uso\\_solo.pdf](http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm_72_uso_solo.pdf)>. Acesso em: 06 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Decreto n. 27, de 03 de março de 2010. **Autoriza o Tombamento Provisório do imóvel localizado na Av. Rio Branco nº 303**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Decreto n.30, de 11 de março de 2010. **Autoriza o Tombamento Definitivo do Prédio do Palácio da Justiça**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Decreto n. 105, de 21 de agosto de 2012. **Autoriza o Tombamento Provisório do Prédio do Palacete Batista Seroni**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n. 5.769, de 27 de junho de 2013. **Altera a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, fixada pela Lei Municipal Nº 5.189/09, e o Quadro de Cargos em Comissão e Funções Gratificadas, criado pela Lei Municipal Nº 4.821/05, e dá outras providências**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/legisis/>>. Acesso em: 20 nov. 2013.