

# VALORAÇÃO ECONÔMICA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

---

Simone Harger<sup>1</sup>

**Resumo:** A proteção da arquitetura histórica por agentes públicos legitimados para esse fim gera impactos culturais, sociais e econômicos que interferem fortemente na relação dos cidadãos com a memória construída. Este artigo pretende contribuir para o melhor entendimento das relações que se formam entre técnicos, proprietários, mercado e sociedade civil. Busca-se entender a proteção dessa arquitetura como um campo de disputas em que a gestão é pensada apenas sob uma das perspectivas. O que se quer conhecer é até que ponto a ampliação dessa perspectiva possibilitaria uma nova forma de consumo e valoração econômica do patrimônio, permitindo que ele seja percebido como um recurso para as diversas perspectivas envolvidas; tendo em mente que a proteção da arquitetura histórica é consequência de políticas públicas voltadas para o interesse coletivo e com impactos econômicos.

**Palavras-chave:** Patrimônio histórico. Valoração econômica. Economia do patrimônio.

**Abstract:** The protection of historical architecture by public agents legitimized for this purpose generates cultural, social and economic impacts that strongly interfere with the citizen's relationship with their built memory. Here we intend to raise some perspectives aiming to contribute to a better understanding of the relationships that are formed between technicians, owners, market and civil society. We seek to understand the protection of this architecture as a field of disputes where management is thought only from one perspective. What is sought is to raise the extent to which the expansion of this perspective would enable a new form of consumption and economic valuation of equity, enabling it to be perceived as a resource for the various perspectives involved. Keeping in mind that the protection of historical architecture is a consequence of public policies, geared to the collective interest and with economic impacts.

**Key-words:** Cultural heritage. Economic valuation. Cultural heritage economy.

---

<sup>1</sup> Arquiteta Urbanista, mestranda em Planejamento Urbano e Territorial, especialista em gestão urbana, gestão de obras de conservação e restauração do patrimônio histórico, gestão do patrimônio cultural e gestão de cidades e empreendimentos criativos. Técnica em avaliação imobiliária e transações imobiliárias - simoneharger@gmail.com

## 1. Patrimônio Histórico no Brasil

A proteção da arquitetura histórica no Brasil teve início na década de 1930, com a criação do Serviço do Patrimônio Histórico Nacional – SPHAN, posteriormente transformado em Instituto e denominado IPHAN até os dias atuais.

Apesar de a União ter dado início ao reconhecimento do patrimônio histórico brasileiro na primeira metade do século XX, a grande maioria dos Estados da União iniciou esse processo a partir da década de 1980 e os municípios, salvo aqueles com grande número de patrimônios nacionais já protegidos, iniciaram as discussões acerca desse tema somente no final da mesma década.

Dessa forma, as políticas públicas para esta arquitetura foram inicialmente ações de tombamento para que ela não fosse perdida. Essa ação realizada sem orientação e educação patrimonial, bem como explicitação das políticas patrimoniais a que estava submetida, acabou por interferir fortemente na relação dos cidadãos com a sua memória construída.

Essa relação entre os cidadãos e seus bens culturais é o que Gonçalves (2005) denomina ressonância. A ausência de ressonância em relação a determinados bens culturais, classificados por uma determinada agência do Estado como patrimônio, faz com que o valor cultural não encontre respaldo ou reconhecimento junto a setores da população (2005 p. 214).

Do ponto de vista urbanístico, com o século XX vieram os meios de transporte e novas políticas higienistas e a população mais abastada muda sua residência para áreas afastadas do centro, local onde os edifícios passam a ser considerados insalubres em função de sua pouca ventilação e iluminação.

Desde esse primeiro momento, as cidades cresceram e se desenvolveram horizontal e verticalmente. Da mesma forma, os serviços e centros comerciais espalharam-se pelo território visando atender às demandas da população. No entanto, boa parte dos edifícios remanescentes dos primeiros núcleos urbanos permaneceu por estar protegido por legislação específica e, quando possível, buscou-se atender às demandas de uso da sociedade atual apesar das limitações impostas pela legitimação de seu valor cultural.

Independentemente do ponto de vista sob o qual observemos, o patrimônio é uma ação instituída pelo Estado que, por sua vez, identifica os bens culturais relevantes para preservação e perpetuação da memória coletiva.

Os aspectos tangíveis e intangíveis que levam ao tombamento não serão tratados aqui, pois partimos do princípio de que a arquitetura histórica é protegida em função de seu valor cultural, tangível ou intangível, e que este é determinado por indivíduos especializados em sua identificação e tecnicamente reconhecidos pelo Estado.

Serão esses agentes que indicarão o que deverá ser protegido, estando sob sua responsabilidade tratar com os proprietários e defender os interesses coletivos como representantes do poder público.

Assim, o tombamento é uma ação técnica, uma atividade especializada em função dos complexos processos de negociação a que está submetida. Arantes (2006, p. 427) defende que o que agrega novos valores e sentidos ao imóvel é exatamente a sua proteção legal através do instituto jurídico do tombamento que o legitima.

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

Buscando entender esses processos em que valores culturais são legitimados sem, em muitos casos, encontrar respaldo nos valores vigentes locais e os processos de negociação contidos nesse impasse, gostaria de levantar algumas perspectivas que considero importantes quando pensamos em valor econômico da arquitetura histórica protegida.

### 1.1 Perspectiva Cultural

Conforme já colocado, as políticas de proteção da arquitetura histórica no Brasil, seja pela União, Estados ou municípios, tiveram seu início na primeira metade do século passado e sua efetivação nas três esferas a partir da década de 1980.

Inicialmente, foi priorizada a manutenção de uma arquitetura de grande porte ou que corria risco de perda em função das pressões ocorridas graças à intensa urbanização das cidades.

Ainda que o argumento da proteção tenha sido a perpetuação da memória construída, na prática as políticas de preservação, valorização e fomento aparentam seguir um caminho diferente.

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

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

tem conduzido a uma relativa “obsolescência imobiliária” das áreas históricas. (BERNARDINO & LACERDA, 2015)

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

Normalmente a responsabilidade pela má conservação desses imóveis é atribuída ao poder público, enquanto este a atribui aos proprietários. No entanto, conforme Canclini (1994, p. 100), quando se trata de arquitetura histórica, é importante lembrar que esse patrimônio, como espaço de disputa econômica, política e simbólica, está atravessado pela ação de três tipos de agentes: o setor privado, o Estado e os movimentos sociais. As contradições no uso do patrimônio têm a forma que assume a interação entre esses três setores em cada período.

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

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

Assim, se entendermos o patrimônio cultural como um campo de disputa em que atuam forças com interesses divergentes, é fundamental que se inicie um processo no qual os diferentes pontos de vista sejam compreendidos e percebidos de modo a possibilitar algum tipo de entendimento.

## 1.2 Perspectiva Ambiental

Na legislação brasileira, o patrimônio cultural é disciplinado pelo direito ambiental. Isso é consequência, em parte, de que hodiernamente o meio ambiente é tratado de forma holística, sendo cada vez mais difícil separar o bem natural do cultural. Outra razão é que tanto o patrimônio cultural quanto o ambiental representam interesses e valores coletivos. Isso significa que, ainda que sejam de propriedade privada, o interesse pela sua conservação é público. Assim, para fins protecionais, a noção de meio ambiente é bastante ampla. (MIRANDA, 2006)

Segundo Miranda, se analisarmos a proteção do patrimônio cultural dentro do contexto ambiental:

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

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

A legislação pretende preservar o interesse coletivo. Qualquer ação que não seja autorizada pelos agentes competentes pode ser considerada dano ao interesse coletivo, o que impõe limites ao exercício do direito de propriedade.

Assim, o proprietário poderá fazer uso de seu bem desde que comunique aos agentes competentes sobre qualquer alteração a ser realizada nele, o que varia de acordo com o tipo de proteção a que o imóvel está submetido.

Caso um dano ao imóvel seja constatado, a ação civil pública é utilizada para a reparação, sendo a ação limitada às pessoas jurídicas de direito público. No caso de risco ou dano evidente, o cidadão que se sentir lesado em sua memória cultural deve buscar o Ministério Público ou associação legitimada. (SOUZA, 2005 p. 78)

No que diz respeito à responsabilização por dano ao bem cultural, o poder público será sempre subsidiário e, por se tratar de bem ambiental, o dever é de restaurar ou reparar o bem, não o patrimônio.

Dessa forma, qualquer ação sobre o bem será de responsabilidade de seu possuidor, por ser dele o dever de preservar sua propriedade. O poder público, enquanto subsidiário, deverá assumir a responsabilidade sobre a reparação do dano apenas em caso de comprovada incapacidade financeira do proprietário.

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

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

### **1.3 Perspectiva Econômica**

O patrimônio histórico tombado, seja de propriedade privada ou pública, é considerado na economia como um bem público, não divisível e não exclusivo:

O economista distingue os bens privados, divisíveis e exclusivos, e os bens coletivos ou públicos, não divisíveis e não exclusivos. (...) no caso dos bens privados, dois agentes não podem se beneficiar simultaneamente do uso do mesmo bem (os agentes, logo, são rivais), os bens públicos são não rivais, isto é, são consumidos igualmente por vários agentes ao mesmo tempo. (BENHAMOU, 2016 p. 31)

O fato de a arquitetura tombada ser tratada como bem público na economia traz dificuldades para a gestão desses imóveis, que vão desde as possibilidades de uso até questões como valores de locação, venda, seguros e inventários.

Aqui chegamos a um ponto importante, pois, a princípio, não há limitação de uso a um imóvel histórico, porém o mesmo acaba sendo definido fortemente em função dos valores culturais agregados ao bem. Assim, a questão não está em discutir os usos desses imóveis, mas, sim, o impacto deles no valor econômico desses bens.

Luchiari (2005, p. 8185), ao conceituar o território associado às relações de poder inerentes a ele e sua substância cultural, alega que o espaço não tem valor de troca, logo o valor de uso é que atribui um valor ao espaço. É com base nessa lógica que a indústria da construção civil das cidades contemporâneas induz valores de uso para gerar valores de troca.

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

(...) um imóvel tombado é caracterizado pelo valor de uso dos apartamentos, estado de limpeza, grau de exposição ao sol etc. Esses atributos privados são “consumidos” pelo proprietário ou por seus locatários; mas os atributos históricos do imóvel são partilhados com a coletividade. (...) um bem pode ter um único proprietário, do ponto de vista do direito, e vários, do ponto de vista econômico, caso tais atributos se relacionem à propriedade privada ou à coletividade. (BENHAMOU, 2016 p. 34)

Ocorre que estes atributos relacionados à propriedade coletiva, por reconhecerem a relevância cultural do bem, interferem diretamente no valor econômico desses edifícios no mercado imobiliário.

Dessa forma, do ponto de vista econômico, estes bens de reconhecida relevância cultural coletiva estão subordinados a interesses individuais nas transações imobiliárias. Esse conflito gera consequências nos próprios imóveis e sua conservação, prejudicando tanto os interesses coletivos quanto os interesses individuais.

## 2. Metodologias

As metodologias para avaliação econômica do patrimônio histórico construído apresentam abordagens diversas sendo, no entanto, fundamental o entendimento de que qualquer que seja a perspectiva – cultural, ambiental ou econômica – cada caso deverá ser tratado de maneira particular tanto em termos de atributos quanto em termos do objetivo da avaliação.

Isso significa que os atributos de cada imóvel histórico são únicos e essa especificidade é o que dotará de maior ou menor valor cultural. Da mesma forma, a metodologia a ser utilizada para determinar o valor econômico desse tipo de bem dependerá do fim que se pretende (transação imobiliária, análise de oportunidades de investimento, multa por danos causados) e dos dados disponíveis para aplicação do método pretendido.

A valoração econômica do patrimônio histórico pelos agentes públicos é comumente utilizada quando da necessidade de definição de um valor de ressarcimento sobre um dano causado a um bem cultural.

De acordo com Miranda & Novais (2015, p. 40) as principais metodologias para quantificação econômica de um dano causado a um bem cultural utilizadas pelos agentes públicos e pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural de Minas Gerais são: 1) Metodologia CONDEPHAAT<sup>2</sup>; 2) Metodologia VERD<sup>3</sup>; 3) Metodologia do Professor Jorge Kaskantzis.

Voltada para a perspectiva cultural, a metodologia CONDEPHAAT avalia os aspectos culturais do imóvel, utilizando como parâmetro o tipo de bem e o tipo de dano causado. Para chegar a um valor financeiro, cada critério (baseado nos parâmetros) utilizado para avaliação receberá uma pontuação que varia de acordo com os atributos do bem como: grau do dano causado, nível e tipo de proteção, relevância do bem para a coletividade e possibilidades de recuperação. Para definição do valor do dano causado e consequente indenização, os pontos obtidos são aplicados em uma fórmula que também considerará o valor venal do imóvel e o fator de reincidência do dano em questão. Assim, o valor da indenização a partir da aplicação dessa metodologia traz valores financeiros baseados no valor venal do imóvel, seus atributos culturais e o modo como o proprietário trata o bem em questão (Figura 1).

---

<sup>2</sup> Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.

<sup>3</sup> Valor Econômico Estimado de Referência para o Dano (VERD).

A- QUANTO À CARACTERIZAÇÃO DO BEM		Bem : Casa Coronel Farnese Maciel
		Localização : Rua Olegário Maciel 230 - Patos de Minas
TIPO DE BEM		Referente à nota técnica nº 04/2009
<input checked="" type="checkbox"/>	Arquitetônico	
<input type="checkbox"/>	Natural	
I- TIPO DE PROTEÇÃO		<b>PONTOS 0,2</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Tombado	Quando a decisão administrativa de tombamento já foi tomada pelo órgão responsável.
<input type="checkbox"/>	Em Processo de Tombamento	Quando os estudos e levantamentos preliminares ainda se encontram em trâmite.
<input type="checkbox"/>	Protegido através de lei de uso e ocupação do solo	O bem, embora não tombado, está enquadrado em legislação de uso e ocupação do solo.
<input type="checkbox"/>	Integrante de área envoltória de bem tombado	O bem localiza-se na vizinhança de outro bem tombado.
<input checked="" type="checkbox"/>	Inventariado, cadastrado, passível de preservação	O bem que possui valor estético-formal, cognitivo, turístico ou paisagístico comprovados.
II- GRAU DE ORIGINALIDADE <i>(bem arquitetônico 0)</i>		<b>PONTOS 0,0</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Único	Áreas naturais são definidas como de restrição máxima
<input type="checkbox"/>	Raro	Áreas naturais que não possuem plano de manejo ou não são de restrição máxima
<input type="checkbox"/>	Recorrente	Áreas situadas nas zonas envoltórias de áreas naturais tombadas.
III- GRAU DE CONSERVAÇÃO <i>(aplicado somente às áreas naturais)</i>		<b>Pontos 0,0</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Bom	Áreas não alteradas ou em estágio avançado de recomposição
<input type="checkbox"/>	Regular	Áreas parcialmente alteradas ou em estágio médio de recomposição
<input type="checkbox"/>	Precário	Áreas muito alteradas ou em estágio inicial de recomposição
B- QUANTO AO DANO CAUSADO AO BEM		
IV- GRAU DE ALTERAÇÃO		<b>Pontos 2,0</b>
		<b>Características:</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Severo	Para bens arquitetônicos, demolição integral do bem.
<input type="checkbox"/>	Grande	Para bens arquitetônicos, alteração da área ocupada/construída ou da volumetria.
<input type="checkbox"/>	Médio	Para bens arquitetônicos, alteração de esquadrias externas, cobertura, dos espaços internos.
<input type="checkbox"/>	Pequeno	Para bens arqu., alteração das folhas das portas int., dos mat. de revest. int. ou ext.
V- CAUSA DO DANO		<b>Pontos 1,0</b>
		<b>Características:</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Por Ação	Ato doloso ou culposo, que provoquem lesão direta ou indireta ao bem.
<input type="checkbox"/>	Por Omissão	Ato que deixam praticar o devido, acarretando dano ao bem.
VI- POTENCIAL DE RECUPERAÇÃO <i>(Parcial apenas para áreas naturais)</i>		<b>Pontos 1,0</b>
		<b>Características:</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Nulo	Para bens arquitetônicos, quando inexistir a possibilidade de recuperação do bem lesado.
<input type="checkbox"/>	Parcial	Atribui-se apenas às áreas naturais, quando for possível a recup. Processos naturais
<input type="checkbox"/>	Integral	Para bens arquitetônicos, quando a recuperação do bem for possível de forma total.
VII- EFEITOS ADVERSOS DECORRENTES		<b>Pontos 0,5</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Alteração de Atividades de Lazer	Redução ou impedimento do exercício de atividades de lazer.
<input type="checkbox"/>	Alteração de Atividades Econômicas	Redução de ativ. econômicas relac. ao bem lesado (rede hoteleira, serviços turísticos)
<input type="checkbox"/>	Alteração de Atividades Culturais	Limitação ou impedimento de atividades culturais.
<input type="checkbox"/>	Alteração de Processos Naturais	Prejuízo para as cadeias tróficas, biodiversidade e equilíbrio ecossistêmico.
<input checked="" type="checkbox"/>	Prejuízo para pesquisa (atual e futura)	Efeitos negativos às atividades de conhecimento e pesquisa individuais e ou coletivos.
COEFICIENTE DE REINCIDÊNCIA		<b>R= 0,5</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Primeiro Evento – R = ½	
<input type="checkbox"/>	Segundo Evento – R = ½	
<input type="checkbox"/>	Terceiro Evento – R = 1	
<input type="checkbox"/>	Quarto Evento – R = 2	

YL. VENAL:	V=	R\$ 200.000,00
Total de Pontos Obtidos(ΣR):	P=	4,7
<b>CÁLCULO</b>		
VALOR DA INDENIZAÇÃO:	I=	R\$ 829.793,45

Figura 1 – Planilha de avaliação de aspectos culturais de um imóvel histórico, quanto à sua caracterização e os danos causados ao mesmo, aplicada pelo CONDEPHAAT. O valor da indenização considera o valor venal, o total de pontos obtidos e o coeficiente de reincidência. (MIRANDA & NOVAIS, 2015)

<b>A- QUANTO À CARACTERIZAÇÃO DO BEM</b>		Bem : Casa Coronel Farnese Maciel
		Localização : Rua Olegário Maciel 230 - Patos de Minas
<b>TIPO DE BEM</b>		Referente à nota técnica nº 04/2009
<input checked="" type="checkbox"/>	Arquitetônico	
<input type="checkbox"/>	Natural	
<b>I-</b>	<b>TIPO DE PROTEÇÃO</b>	<b>PONTOS 0,2</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Tombado	Quando a decisão administrativa de tombamento já foi tomada pelo órgão responsável.
<input type="checkbox"/>	Em Processo de Tombamento	Quando os estudos e levantamentos preliminares ainda se encontram em trâmite.
<input type="checkbox"/>	Protegido através de lei de uso e ocupação do solo	O bem, embora não tombado, está enquadrado em legislação de uso e ocupação do solo.
<input type="checkbox"/>	Integrante de área envoltória de bem tombado	O bem localiza-se na vizinhança de outro bem tombado.
<input checked="" type="checkbox"/>	Inventariado, cadastrado, passível de preservação	O bem que possui valor estético-formal, cognitivo, turístico ou paisagístico comprovados.
<b>II-</b>	<b>GRAU DE ORIGINALIDADE (bem arquitetônico 0)</b>	<b>PONTOS 0,0</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Único	Áreas naturais são definidas como de restrição máxima
<input type="checkbox"/>	Raro	Áreas naturais que não possuem plano de manejo ou não são de restrição máxima
<input type="checkbox"/>	Recorrente	Áreas situadas nas zonas envoltórias de áreas naturais tombadas.
<b>III-</b>	<b>GRAU DE CONSERVAÇÃO (aplicado somente às áreas naturais)</b>	<b>Pontos 0,0</b>
		<b>Características:</b>
<input type="checkbox"/>	Bom	Áreas não alteradas ou em estágio avançado de recomposição
<input type="checkbox"/>	Regular	Áreas parcialmente alteradas ou em estágio médio de recomposição
<input type="checkbox"/>	Precário	Áreas muito alteradas ou em estágio inicial de recomposição

A metodologia VERD, proposta por Artur Renato Albeche Cardoso, é uma metodologia de fórmula matemática simples e que também busca relacionar valores tangíveis e intangíveis para a definição de valor financeiro:

Considera variáveis tangíveis (custo hipotético de recuperação do bem, valor venal do imóvel etc.) e variáveis intangíveis (danos em que não há como estabelecer ou associar um valor econômico). É atribuído um valor para cada variável intangível, variável de 0 a 4, de acordo com a intensidade e duração do impacto.

O valor do dano é a soma das variáveis tangíveis (valor venal) X a soma dos pesos às variáveis intangíveis. (Miranda 2015, p. 40)

Mais voltado para a perspectiva ambiental, o método Kaskantzis trabalha com o Valor Inicial (VI) e o valor de singularidade ou cênico (VC) do bem. Para definição do VI podem ser considerados o valor do terreno, da edificação construída ou, ainda, o valor necessário para a recuperação do imóvel. O VC atribui fatores de raridade e atratividade ao bem, sendo resultado da multiplicação do VI pelo coeficiente de raridade e também pelo fator corretivo<sup>4</sup>. Assim, o valor do dano (valor global VG) será o resultado da soma do Valor Cênico (VC) e do valor inicial (VI). (Figura 02)

I	VALOR INICIAL (VI)		R\$ 304.935,00
	x	Para obter VI, usar valor da terra/edificação	
		Para obter VI, usar valor da restauração	
II.1	VALOR UNITÁRIO (VU)		R\$ 1.219,74
II.2	Área de terra ou Edificação Afetada (A)		250,00
III	VALOR DA RESTAURAÇÃO		
IV.1 -	NÍVEL DE RARIDADE MUNICIPAL (RAM)	Valor	2,0
		Comum	
	x	Raro	
		Exclusivo	
IV.2 -	NÍVEL DE RARIDADE ESTADUAL (RAE)	Valor	1,0
	x	Comum	
		Raro	
		Exclusivo	
IV.3 -	NÍVEL DE RARIDADE NACIONAL (RAN)	Valor	1,0
	x	Comum	
		Raro	
		Exclusivo	
IV -	NÍVEL DE RARIDADE (RA)	Valor	1,5

<sup>4</sup> Fator corretivo: considera fatores externos e internos relativos ao bem cultural a partir das variáveis: acessibilidade, reputação turística, facilidade de uso e visual paisagístico.

<b>CÁLCULO</b>			
VALOR GLOBAL	VG=	R\$ 705.162,19	
<b>RESUMO</b>			
Valor Inicial	VI	R\$ 304.935,00	
Nível de Raridade	RA	1,500	
Fator Corretivo	FC	0,875	
<b>V.</b>	<b>FATOR CORRETIVO (FC)</b>	<b>Valor</b>	<b>0,9</b>
<b>V.1</b>	<b>FATORES EXTERNOS</b>		
<b>V.1.1</b>	<b>ACESSIBILIDADE (AC)</b>	<b>Valor</b>	<b>0,75</b>
	Muito Difícil		
	Difícil		
	Razoável		
	x Boa		
	Excelente		
<b>V.1.2</b>	<b>REPUTAÇÃO TURÍSTICA (RT)</b>	<b>Valor</b>	<b>0,50</b>
	Nenhuma		
	Pouca		
	x Razoável		
	Boa		
	Muita		
<b>V.2</b>	<b>FATORES INTERNOS</b>		
<b>V.2.1</b>	<b>FACILIDADE DE USO (FU)</b>	<b>Valor</b>	<b>0,50</b>
	Muito Difícil		
	Difícil		
	x Razoável		
	Boa		
	Excelente		
<b>V.2.2</b>	<b>VISUAL PAISAGÍSTICO (VP)</b>	<b>Valor</b>	<b>0,75</b>
	Fraco		
	Regular		
	Interessante		
	x Muito Interessante		
	Magnífico		

Figura 2 – Kaskantzis, planilha desenvolvida pelo CONDEPHAAT para aplicação da metodologia. Considera o valor inicial e o valor cênico/singularidade como base para aplicação do cálculo. (MIRANDA & NOVAIS, 2015)

A perspectiva ambiental possibilita, ainda, a aplicação direta do Decreto nº 6.514, de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente. Este decreto determina que aquele que destruir ou deteriorar um bem (arquivos, registro, museu, biblioteca, pinacoteca, instalação científica ou similar) protegido por lei receberá multa de R\$ 10.000,00 a R\$ 500.000,00. Da mesma forma, aquele que alterar o aspecto ou estrutura de edificação protegida em função de seu valor (paisagístico ou ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental) sem aprovação prévia da autoridade competente receberá multa de R\$ 10.000,00 a R\$ 200.000,00. Ainda, aquele que construir no entorno de bem protegido em função de seu valor paisagístico, ecológico artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental sem prévia

aprovação, ou em desacordo com aquela concedida, poderá ser multado entre R\$ 10.000,00 e R\$ 100.000,00.

As três metodologias consideram atributos intangíveis (nível de raridade, relevância cultural, nível de proteção) do bem e buscam relacioná-los com valores tangíveis (valor do terreno, valor de reconstrução) para encontrar o valor devido por um dano causado.

As metodologias até aqui apresentadas tratam o imóvel sob a ótica cultural e ambiental, buscando, a partir da definição de atributos, determinar um valor financeiro que traduza o prejuízo cultural causado por um agente. Nestes casos, os valores intangíveis se sobrepõem aos tangíveis, o que acaba gerando controvérsias, pois os pesos imputados aos atributos de um bem não possuem critérios claros de definição, variando de acordo com a ótica do avaliador.

Do ponto de vista econômico, a avaliação de bens seguirá o determinado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através da norma NBR 14.653, partes 1 a 7. A parte 1 apresenta procedimentos gerais e fixa diretrizes para avaliação de bens quanto a sua natureza, institui terminologias, definições, símbolos e abreviaturas, descrição das atividades básicas (valor de mercado do bem e diagnóstico de mercado), orientação para definição de metodologia básica, especificação das avaliações e requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação. Esta parte da NBR desempenha o papel de guia, determinando os procedimentos que deverão ser aplicados para as demais partes da Norma, sendo somente utilizável em conjunto com cada uma delas.

As demais partes da NBR 14.653, 2 a 7, apresentam, respectivamente, as metodologias e especificações para avaliações de imóveis urbanos; rurais; empreendimentos; máquinas, equipamentos e bens industriais em geral; recursos naturais e ambientais, patrimônio histórico. Aqui cabe ressaltar que, segundo a norma, os bens ambientais (NBR 14.653-6) e o patrimônio histórico (NBR 14.653-7) são tratados de forma específica e apresentam metodologias e definições para cada uma das perspectivas, devendo ser aplicados os critérios e as metodologias de acordo com o especificado em cada uma das partes.

Em razão disso, no caso de busca do valor econômico da arquitetura histórica, não haverá relação direta entre ambiente cultural e ambiental, pois a norma identifica essas perspectivas de modo separado e não complementar, como no caso das perspectivas cultural e ambiental, já apresentadas.

Assim, a NBR 14.653-7 que trata exclusivamente dos bens do patrimônio histórico e artístico será aquela a ser aplicada para fins de determinação de valor econômico de uma arquitetura histórica. O campo de aplicação desta norma busca a identificação do valor do imóvel, identificação do custo de oportunidade de intervenções sobre o imóvel e determinação de prioridades e ações para subsídio da

gestão de bens do patrimônio histórico e artístico. De acordo com o objetivo da avaliação, deverá ser aplicada uma metodologia específica que utilizará o método mais adequado ao fim a que se pretende.

A parte 7 da norma determina também que a avaliação deverá considerar o aspecto físico do bem (edificações, monumentos, aquedutos, pontes, cemitérios, vestígios arqueológicos), seu estado de conservação (ruína, parcialmente deteriorado, regular, conservado), sua relação com a concepção original (preservado, restaurado, reconstruído, adaptado, descaracterizado), seu uso original (residencial, industrial, comercial, serviços, institucional) e a natureza do tombamento (imóvel isolado, agrupamentos de edificações, conjunto arquitetônico, paisagístico, urbanístico, sítios). A norma também considera os bens integrados ao imóvel, sendo que, neste caso, as características a ser consideradas serão ainda mais específicas como: tipo (forros, ornamentos etc.), material de execução e acabamento, localização no imóvel, autoria, preservação e integridade.

Para a determinação do valor de um bem cultural, as questões acima deverão ser consideradas, podendo ser aplicados os seguintes métodos: comparativo direto de dados do mercado, involutivo, evolutivo e capitalização de renda<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> NBR 14653 – 1: 8.2.1 - Método comparativo direto: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra; 8.2.2 Método involutivo: identifica o valor de mercado, baseado no seu aproveitamento eficiente e em modelo de estudo de viabilidade técnico-científica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e as suas condições de mercado; 8.2.3 – Método evolutivo: o valor do bem é o somatório dos valores de seus componentes; 8.2.4 – identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, com base em cenários viáveis.

<b>NBR 14653:7 - PATRIMÔNIO HISTÓRICO</b>	
<b>8 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS</b>	
8.1.2 - Os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, de custo e de capitalização da renda podem ser utilizados na avaliação de bens de patrimônio histórico e artístico. A seleção do método e abordagem depende da disponibilidade de dados necessários à aplicação de cada um deles.	
Objetivo	Aplicação
8.1.3 - condições de mercado enquanto tais	Preferir método comparativo direto de dados de mercado, seguindo as prescrições das NBRs 14.653-2, 14.653-3, 14.653-5, conforme natureza do bem.
8.1.4 - possibilidade de exploração econômica assemelhada a empreendimento	Utilizar método da capitalização da renda, seguindo as prescrições da NBR 14.653-4.
8.1.5 - imóvel com preservação total, sem possibilidade de usar o método comparativo direto	Pode ser avaliado pelo método evolutivo e a edificação pelo custo de reedição ou substituição, de acordo com prescrições da NBR 14.653-2.
8.5.1 - Método evolutivo	Aplicar o valor do terreno definido pelo método comparativo direto e considerar a limitação no aproveitamento do imóvel corrente na legislação de preservação.
8.5.2 - custo de reprodução	Valor global da reprodução do bem. Na impossibilidade de estimar o custo de reprodução como réplica, pode utilizar estimativa do custo de substituição com materiais, métodos e mão-de-obra similares.
8.5.3 - Depreciação*	Deve ser calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, no todo ou em parte, para deixá-lo em seu estado original.
8.1.6 - Adaptação	Se não for possível usar o método comparativo direto, a avaliação é a combinação do custo de reedição (parte a preservar) com o custo de substituição (parte a remodelar).

\*Depreciação: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade. Pode ser ocasionada por decrepitude (envelhecimento natural), deterioração (desgaste de seus componentes), mutilação (retirada de componentes originalmente existentes) e obsolescência (superação tecnológica ou funcional).

Figura 3–NBR 14.653:7 –Procedimentos metodológicos, objetivos e sua aplicabilidade para a valoração econômica do Patrimônio Histórico.

Dentre os métodos explicitados, o mais utilizado em transações imobiliárias é o comparativo direto de dados do mercado. Isso porque esta metodologia é a mais indicada para definição de valores em transações imobiliárias de modo geral. O método busca imóveis (no mínimo cinco) cujas características sejam similares àquele objeto da avaliação e seus valores de transação imobiliária. A partir das amostras (imóveis) levantadas são buscados os valores por metro quadrado de cada uma delas que, uma vez somados e aplicados em fórmula específica, possibilitarão a determinação do valor financeiro.

As etapas a serem atendidas para aplicação do método comparativo direto de dados do mercado estão explicitadas na NBR 14.653:2 – Avaliação de bens Parte 2 – Imóveis urbanos, conforme segue:

<b>Métodos para identificar valor de um bem, seus frutos e direitos</b>		<b>NBR</b>
		<b>14653:2</b>
Valor de um bem, de seus frutos e direitos	Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.	
<b>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO</b>		
<b>ETAPAS</b>		
8.2.1	Planejamento da Pesquisa	Composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características mais semelhantes possível.
8.2.1.2	Variáveis do Modelo	
	Variável Dependente	Conduta do mercado; forma de expressão dos preços total, unitário); homogeneidade nas unidades de medida.
	Variável Independente	Características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouro), econômicos (oferta ou transação).
8.2.1.3	Levantamento de Dados do mercado	Objetiva a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel esteja inserido. Constitui a base do processo avaliatório.
8.2.1.4	Tratamento de dados	
8.2.1.4.1	Preliminares	Sumarização das informações obtidas em forma de gráficos. Equilíbrio da amostra, influência das variáveis etc.
8.2.1.4.2	Tratamento por fatores	Aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Fatores devem ser calculados por metodologia científica (8.2.1.4.3)

8.2.1.4.3	Tratamento científico	Os pressupostos dos modelos utilizados deverão ser explicitados.
8.2.1.5	Campo de arbítrio	Intervalo com amplitude de 15% para mais ou para menos, em torno da estimativa central utilizada. / Usada quando variáveis relevantes para avaliação não tiverem sido contempladas no modelo.

Figura 4–NBR 14.653:2 – Procedimento metodológico para aplicação do método comparativo de dados do mercado.

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

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

<b>Método Comparativo de dados do Mercado</b>				
<b>VALORES UNITÁRIOS DA AMOSTRA</b>				
Imóvel avaliando: casa residencial unifamiliar localizado no Bairro Y e com 197m <sup>2</sup> de área.				
Objetivo da avaliação: cálculo do valor do imóvel para venda				
AMOSTRA	DESCRIÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR DE VENDA	VALOR UNITÁRIO
1	Casa na Rua A - Bairro Y	195	R\$ 280.000,00	R\$ 1.435,90
2	Casa na Rua B - Bairro Y	200	R\$ 305.000,00	R\$ 1.525,00
3	Casa na Rua C - Bairro Y	207	R\$ 365.000,00	R\$ 1.763,29
4	Casa na Rua D - Bairro Y	187	R\$ 265.000,00	R\$ 1.417,11
5	Casa na Rua E - Bairro Y	203	R\$ 312.000,00	R\$ 1.536,95

<b>HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES</b>	
Média de valores homogeneizados	$\frac{\sum \text{valores unitários/m}^2 \text{ amostra}}{\text{quantidade de amostras}}$
	$\frac{1435,9 + 1525 + 1763,29 + 1417,11 + 1536,95}{5}$
	R\$ 1.535,65
<b>VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	
Valor do imóvel	Área do imóvel avaliando x média dos valores homogeneizados

	197,00 x 1.535,65
R\$	302.523,05

Figura 5 – Exemplo simplificado da aplicação do Método Comparativo de Dados do Mercado, com base em amostras hipotéticas, para fins de compreensão das fórmulas e cálculos a serem aplicados.

Ainda que a avaliação a partir dessa metodologia siga critérios científicos, e a norma preveja a possibilidade de homogeneização das amostras para minimizar algumas diferenças, as amostras a serem utilizadas para cálculo não refletirão aqueles que, talvez, sejam os pontos mais importantes a serem considerados nesse tipo de arquitetura, os aspectos intangíveis do bem cultural.

Diante do exposto, alguns pontos podem ser levantados no que diz respeito à metodologia a ser aplicada e atributos a serem considerados. As similaridades das perspectivas e metodologias apresentadas deixam claro que o valor da avaliação sempre dependerá de quem analisa, sendo que as perspectivas cultural e ambiental consideram aspectos econômicos, mas não os utilizam sob essa ótica, da mesma forma que a perspectiva econômica deve considerar os aspectos culturais, mas comumente não os aplica na avaliação.

Assim, no que tange à questão valor simbólico x valor econômico, há dificuldade em valorar os aspectos intangíveis por parte dos agentes privados e tangíveis por parte dos agentes públicos.

Isso gera problemas para a gestão dos bens, onde o poder público busca sua gestão cultural com foco em questões intangíveis que possibilitem um incremento turístico, enquanto os proprietários e mercado focam nas questões comerciais e de uso que envolvem o imóvel e possibilitam um incremento financeiro.

Dessa forma, ainda que as metodologias busquem refletir todos os aspectos que abrangem a arquitetura histórica, na prática, cada avaliador terá uma perspectiva particular cujo foco considerará sempre parcialmente os atributos culturais, ambientais e econômicos de acordo com o fim a que se destina a avaliação.

### 3. Considerações

A partir das perspectivas e forças que atuam sobre o patrimônio cultural, bem como as diferentes metodologias passíveis de aplicação, é necessário entender quais valores estão sendo discutidos e podem representá-lo.

Como já colocado, boa parte do impasse está na percepção antagônica que existe entre o valor simbólico e o valor econômico dos monumentos históricos. É necessário analisar se queremos tratar esse patrimônio como recurso ou como referência.

O patrimônio entendido como referência possibilita que sejam considerados no cálculo, indicadores que representem aspectos culturais do imóvel como estado de conservação, valores artísticos e estéticos e grau de representatividade.

O patrimônio enquanto recurso pode ser entendido dentro da ótica econômica a partir da finalidade que se pretende dar ao bem e, conseqüente, o objetivo da avaliação. Sob essa ótica, as metodologias disponíveis são ampliadas podendo ser aplicadas, além do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, outras metodologias de acordo com o objetivo da avaliação: identificação do valor do imóvel do patrimônio, identificação dos custos de oportunidade de intervenções sobre o imóvel, determinação de prioridades e ações para subsídios da gestão de bens de patrimônio histórico e artístico.

A forma a ser utilizada – patrimônio como recurso ou como referência - dependerá grandemente das forças atuantes no processo. No entanto, é importante lembrar que, em teoria, o patrimônio cultural protegido será sempre referência de algo, caso contrário não teria seu valor cultural reconhecido.

Da mesma forma, entender o patrimônio como um recurso não significa necessariamente abrir as portas para sua mercantilização, mas sim considerá-lo como um ativo financeiro representado pelo seu capital cultural<sup>6</sup>, ou seja, o tipo de valor que esses ativos incorporam e bens e serviços que produzem.

Capital cultural (seja tangível ou intangível) pode ser representado tanto como um estoque de ativos quanto como um fluxo de serviços de capital ao longo do tempo. O valor do capital pode ser avaliado em termos de seu valor patrimonial em um determinado ponto no tempo ou como o valor do fluxo de serviços para o qual ele dá origem. De qualquer forma, a característica particular do capital cultural é que ele incorpora ou dá origem a dois tipos de valor, econômico e cultural. Tradução livre. (RIZZO & THROSBY, 2006)

Cabe então verificar quais valores culturais e econômicos deverão ser considerados para a avaliação econômica da arquitetura histórica, pois os mesmos representam os valores e interesses de todos os envolvidos no processo – poder público (responsável pela fiscalização e proteção), iniciativa privada (proprietários e agentes imobiliários) e sociedade civil detentora da memória protegida (representada também pela esfera de proteção).

Outro ponto importante a ser levantado refere-se às dificuldades de gestão de um imóvel tombado por parte do proprietário – público ou privado. Essas dificuldades são imensas e esse fato sendo negligenciado acarretará sérios problemas para o bem em si. O entendimento do bem como referência

---

<sup>6</sup> Ativo que incorpora uma reserva de valor cultural, separável de qualquer valor econômico que possa possuir; em combinação com outros insumos, o ativo dá origem a um fluxo de bens e serviços ao longo do tempo, que também pode ter valor cultural. Tradução livre. (RIZZO & THROSBY, 2006)

coletiva gera no proprietário a sensação de estar sendo lesado individualmente pelo interesse de um coletivo que, nem sempre, se identifica com essa referência construída.

Talvez o fato de os proprietários não conhecerem as possibilidades de intervenção e exploração econômica de sua propriedade contribua para obras clandestinas em propriedades privadas e, até mesmo, a perda integral do bem cultural.

Da mesma forma, o desconhecimento por parte dos agentes públicos da norma 14.653:7 e os subsídios que ela apresenta em termos de gestão, oportunidades de intervenções e priorização de ações de intervenção, faz com que as políticas públicas do patrimônio desconsiderem aspectos econômicos importantes para a manutenção dessa memória construída, prejudicando fortemente sua permanência no tempo por ignorar questões econômicas importantes para a gestão eficiente da arquitetura histórica protegida.

Essa questão pode ser minimizada. Para tanto, é necessário ter em mente que lucrar com o patrimônio é diferente de lucrar com o valor patrimonial. Este último está relacionado ao passado, aos costumes, ao conhecimento e é bastante explorado quando falamos de turismo e patrimônio, já o primeiro é resultado do uso eficaz das potencialidades financeiras possibilitadas pelo bem cultural.

Do mesmo modo, valorar é diferente de ativar um patrimônio cultural. Dentro desse contexto, os principais atores são o poder público e a sociedade civil, que negociam as possibilidades de uso e intervenção no patrimônio histórico. Essa negociação objetiva alcançar um grau possível de consenso, de modo que o discurso subliminar de ativação apareça legitimado e conforme a realidade socialmente percebida. (PRATS, 2005 p. 21)

Assim, os técnicos sempre buscarão legitimar o valor simbólico do objeto através de negociações que tendam a interferir minimamente no bem. No entanto, esse discurso não leva em consideração a gestão do imóvel dentro do contexto em que está inserido.

Imóveis em centros históricos não geridos no âmbito de políticas públicas de valorização ao turismo cultural necessitam ser tratados de modo diferenciado, pois sua gestão, além de interferir no direito de propriedade, é bastante dificultada pela limitação em adequar esses edifícios a novos usos.

Ainda que as políticas atuais de intervenção e restauração de imóveis tombados já entendam essa questão e flexibilizem alguns critérios, podemos encontrar diversos imóveis desocupados e abandonados em nossos centros históricos, talvez em função do não entendimento das suas possibilidades de ativação e consumo.

A ativação do patrimônio histórico acontece a partir de seu consumo. Normalmente esse consumo e consequente uso ocorrem a partir de políticas que privilegiam os aspectos culturais do patrimônio.

No entanto, se considerarmos a gestão dessa arquitetura, as ativações geram novos planos de negociação e trazem novas dimensões ao patrimônio envolvendo temas como mercado, consumo e turismo cultural. (PRATS, 2005 p. 22)

É necessário que o consumo dessa arquitetura integre seus usos, não apenas a partir de suas funções e do turismo cultural, mas também em relação à cidade e seus cidadãos, pois o uso ou exploração econômica do patrimônio histórico pela população também pode ser visto como aspecto social.

Ou seja, uma edificação histórica explorada economicamente por seu proprietário, seja através de locação ou comércio próprio, possibilitaria, a princípio, uma interação dos cidadãos com sua memória construída de maior qualidade do que se o imóvel estivesse abandonado.

É necessário considerar que a proteção interfere no valor imobiliário dos bens patrimoniais, por ser este valor a diferença do preço de locação ou venda de um imóvel tombado e outro não. Ocorre que essa perspectiva pode ser simplista, pois existe uma série de outros fatores que deveriam ser considerados nessa equação.

É certo que a propriedade de bens culturais apresenta ônus, no entanto, existem também possibilidades de ganho financeiro a que somente bens de interesse coletivo e legalmente legitimados estão subordinados, como a isenção de impostos e taxas, transferência de potencial construtivo e estímulo financeiro através de leis de incentivo à cultura.

Ainda, uma vez explorado economicamente, o proprietário possui um ativo financeiro para o resto de sua vida e gerações futuras.

Há a tendência em entender “benefícios econômicos” em um instantâneo único, estático e que é muito limitado. A preservação histórica produz benefícios de “processos” bem como coesão da comunidade, capital social etc., que não são percebidos olhando-se apenas os valores de propriedade. Nossas ferramentas precisam ser combinadas com todo o espectro de benefícios que desejamos medir. (RYPKEMA, 2011 p. 15)

Assim, a proteção da arquitetura histórica levanta questões envolvendo interesses culturais, sociais e econômicos que, normalmente, demonstram o impacto cultural, urbano e financeiro dessas políticas.

Sob a ótica de mercado, a raridade e especificidades inerentes a esses bens culturais reduz a procura pelos mesmos, possibilitando uma transação nem sempre clara em função da subjetividade envolvida em seus critérios de proteção, e o conflito de forças envolvido.

Da mesma forma, no que diz respeito a esses bens, o poder público não leva em consideração aspectos importantes relativos a usos, localização, funções e demais fatores fundamentais à sua

permanência na cidade contemporânea. No entanto, cabe a ele arbitrar entre os interesses dos diversos grupos socioeconômicos impactados pela preservação da arquitetura histórica.

Borger (2009, *apud* Borger, 1995) coloca que bens com essa característica de interesse público e/ou coletivos frequentemente envolvem externalidade. Isso significa que a proteção do bem pelo agente público traz consequências que podem prejudicar os outros agentes envolvidos sem, no entanto, haver compensação equivalente.

Externalidade é o efeito do consumo ou a produção de um bem ou serviço por um agente econômico e que afeta involuntariamente outro agente sem a devida compensação ou remuneração. Portanto, o preço do mercado não corresponde ao custo social da produção, que deveria incluir a compensação ou remuneração da externalidade. Logo, o mercado não capta os custos e benefícios externos.

Do ponto de vista imobiliário, quando tratamos de patrimônio histórico:

A forma de caracterização do MERCADO<sup>7</sup> desse tipo de bens, pelo comportamento elástico entre OFERTAS e DEMANDAS, é idêntica às demais. O que normalmente acontece é que ao quantificar a OFERTA e a DEMANDA, depara-se com dois monopólios: um só vendedor e um só possível comprador.

A não ser que os “bens com valores históricos” em venda sejam disponibilizados em tão grande quantidade que permitam construir um mercado como o dos apartamentos e dos terrenos, será lógico, segundo as regras normais de mercado, que o seu valor não suba (entre outras razões, pela ausência da escassez). (Ramos, Maria dos Anjos & Radegaz Nasser, 2016 p. 4).

Essas características de mercado e externalidades trazem à discussão a questão da relação custo x benefício da propriedade de um imóvel onde os usos e exploração econômica são privados, a gestão e fiscalização são públicas e o valor cultural é coletivo.

Assim, seria interessante que fossem considerados nas avaliações econômicas envolvendo imóveis históricos, seus atributos tangíveis e intangíveis. Dessa forma, ao proceder a proteção legal ou valoração de dano causado a um bem protegido, os agentes públicos deveriam também considerar as especificidades de uso e de mercado a que o imóvel está submetido, pois, o valor de uso e econômico do bem será impactado em função das limitações inerentes à proteção dessa arquitetura.

Do mesmo modo, os agentes imobiliários devem considerar os atributos que deram origem à proteção na aplicação de quaisquer metodologias de avaliação econômica, bem como os incentivos financeiros possibilitados pelo Estado para imóveis históricos, e o retorno financeiro que seu uso pode proporcionar em função da perenidade desses imóveis ao longo do tempo.

---

<sup>7</sup> Grifo do autor.

A proteção do patrimônio histórico desencadeia um fluxo de negociações que envolve direitos coletivos à memória e individuais de propriedade. Para que a perpetuação dessa arquitetura aconteça, é fundamental que os agentes envolvidos compreendam as especificidades e interesses mútuos, possibilitando uma nova relação do imóvel com o mercado, a cidade e seus cidadãos.

Considerar os aspectos econômicos decorrentes da proteção da arquitetura histórica por parte dos agentes públicos contribuiria fortemente para o desenvolvimento de políticas nas quais o impacto econômico da proteção já seria previsto e facilitaria grandemente as negociações envolvendo esses bens culturais.

Da mesma forma, os agentes privados (proprietários, imobiliárias) ao considerar os aspectos intangíveis e benefícios dados ao proprietário em decorrência da proteção, possibilitariam uma gestão mais consciente do imóvel histórico.

A busca pela definição de valor econômico do patrimônio histórico é uma necessidade social, política e financeira, dado que a existência desses imóveis é consequência de políticas públicas voltadas para o interesse social e com impactos econômicos.

## Referências

- ARANTES, A. A. O patrimônio cultural e seus usos: a dimensão urbana. *Habitus*, v. 4, n. 1, p. 425-435, 2006.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas, **ANBR 14653**, abril 2001.
- BERNARDINO, Iana Ludermir; LACERDA, Norma. **Centros Históricos Brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades**. R. B. Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 1, p. 61-74, abril 2015.
- BRASIL. **Decreto nº 6.514 de julho de 2008**. Dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações e dá outras providências. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2008/decreto/d6514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/decreto/d6514.htm).
- CANCLINI, Néstor Garcia. **O Patrimônio Cultural e a Construção Imaginária do Nacional**. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, Brasília, n. 23, p. 95-115, 1994.
- GONÇALVES, José Reginaldo Santos. **Ressonância, materialidade e subjetividade: as culturas como patrimônios**. *Horizontes antropológicos*, v. 11, n. 23, p. 15-36, Porto Alegre, jan a jun 2005.
- LUCHIARI, Maria Tereza Duarte Paes. **Centros Históricos – mercantilização e territorialidades do Patrimônio Cultural Urbano**. GEOUSP – Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina, 20 a 26 de março, Universidade de São Paulo – USP, São Paulo, p. 8.175-8.190, 2005.
- \_\_\_\_\_. **A reinvenção do patrimônio arquitetônico no consumo das cidades**. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, n. 17, p. 99-105, 2005.
- MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **Tutela do patrimônio cultural brasileiro: doutrina, jurisprudência, legislação**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006. p. 17.
- MIRANDA, M. P. de S., & NOVAIS, A. L. M. (2015). **Metodologias de valoração econômica de danos a bens culturais materiais utilizadas pela promotoria estadual de defesa do patrimônio cultural e turístico de minas gerais**. XVIII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.
- PRATS, Lorenç. **Concepto y gestión del patrimônio local**. Cuadernos de Antropología Social, n. 21, p.17-35, 2005.
- RAMOS, Maria dos Anjos & JUNIOR, Radegaz Nasser. **Avaliação de Bens singulares (Patrimônio Histórico e Cultural) um estudo de caso**. XXXI Congresso Pan-americano de Avaliações. Rio de Janeiro, 19 a 21/10/2016.
- Rizzo, I., & Throsby, D. (2006). Chapter 28 **Cultural Heritage: Economic Analysis and Public Policy**. *Handbook of the Economics of Art and Culture*, 1(06), 983–1016.
- RYPKEMA, Donovan et al. **Measuring Economic Impacts of Historic Preservation. A report to the Advisory Council on Historic Preservation**. November, 2011.

VELHO, Gilberto. **Patrimônio, negociação e conflito**. *Mana*, v. 12, n. 1, p. 237-248, 2006.

SOUZA, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e sua proteção jurídica**. Curitiba: Juruá, 2005.