



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Aretha Lecir Rodrigues dos Santos

Direito à Cidade na Área Central de Florianópolis: desafios na preservação e possibilidades para a garantia da função social do patrimônio cultural edificado

Orientação: Prof. Dr. Paolo Colosso

Florianópolis

2023

Aretha Lecir Rodrigues dos Santos

Direito à Cidade na Área Central de Florianópolis: desafios na preservação e possibilidades para a garantia da função social do patrimônio cultural edificado

Dissertação de Mestrado submetido ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.

Orientador(a): Prof. Paolo Colosso, Dr.

Florianópolis

2023

SANTOS, Aretha Lecir Rodrigues dos
Direito à cidade na área central de Florianópolis : Desafios na preservação e possibilidades para a garantia da função social do patrimônio cultural edificado / Aretha Lecir Rodrigues dos SANTOS ; orientador, Paolo Colosso, 2023.
363 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Florianópolis, 2023.

Inclui referências.

1. Arquitetura e Urbanismo. 2. patrimônio cultural. 3. direito à cidade. 4. degradação induzida. 5. imóveis ociosos. I. Colosso, Paolo. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

Aretha Lecir Rodrigues dos Santos

Direito à Cidade na Área Central de Florianópolis: desafios na preservação e possibilidades para a garantia da função social do patrimônio cultural edificado

O presente trabalho em nível de Mestrado foi avaliado e aprovado, em 27 de outubro de 2023, pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof.(a) Marina Toneli Siqueira, Dr.(a)
Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Gustavo Pires de Andrade Neto, Dr.
Universidade do Estado de Santa Catarina

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de Mestra em Arquitetura e Urbanismo.



Coordenação do Programa de Pós-Graduação



Prof. Paolo Colosso, Dr.
Orientador

Florianópolis, 2023.

Dedico este trabalho ao futuro do patrimônio cultural da Ilha de Santa Catarina bem como seus defensores.

AGRADECIMENTOS

Antes de tudo agradeço meus pais Magda e Luiz Carlos e meu irmão José Carlos por me apoiarem em todos os obstáculos e incentivarem a todas as possibilidades para que eu pudesse alcançar a tão sonhada titulação. Meus exemplos de vida, que me ensinaram sobre respeito, empatia e felicidade, este trabalho é dedicado a vocês.

Agradeço ao Instituto Federal de Santa Catarina por ser a base inicial de todo um caminho percorrido. Por possibilitar desde nova conhecer o Patrimônio e sua importância para a comunidade a partir de estágio realizados em restauros em edificações importantes para a nossa cidade.

Agradeço ao querido professor e amigo Paolo, que me apoiou nesse sonho que virou uma possibilidade, esse desejo de integrar assuntos tão relevantes para a sociedade e tão pouco conectados pelos profissionais de Arquitetura e Urbanismo: muito obrigada por transformar minhas angústias acadêmicas em resoluções reais para a sociedade. Agradeço a dedicação e paciência, o meu reconhecimento por sua confiança, contínua atenção e parceria durante todo o processo acadêmico, sou uma admiradora da excelência do trabalho que você dedica à sociedade. Agradeço também aos professores que participaram das bancas examinadoras de qualificação de defesa pelas brilhantes contribuições que foram incorporadas a esta Dissertação de Mestrado, Prof. Dr. Gustavo Andrade e Prof. Dra. Marina Toneli Siqueira, suas contribuições para o aprofundamento de possíveis resoluções acerca das inquietações sobre o centro da cidade de Florianópolis foram determinantes para que eu possa ter minha missão concluída.

Agradeço à Universidade Federal de Santa Catarina e seus professores, em especial Karine Daufenbach e João Paulo Schwerz, que ao longo do mestrado me deram motivação para conquistar meus objetivos profissionais dentro e fora da academia. Cada aula, cada conversa e cada conselho moldaram meu entendimento e minha paixão pelo trabalho ativo com a historiografia e o patrimônio cultural. A influência positiva que vocês tiveram na minha vida é um reflexo do impacto que deixam em outros colegas. Deixo também meu agradecimento aos técnicos e servidores da UFSC, como também aos colegas que fizeram parte de todo um universo de memórias.

Agradeço aos arquitetos que me motivaram a este tema, amigos do Borde Urbano, Guido e Raúl, como também aos amigos da FCC, Carine, Tati, Jaque e Silvinha e do SEPHAN, Luciano e Rui cuja inspiração foi fundamental para me direcionar a esta área. Os desafios e as oportunidades que surgiram ao longo dos trabalhos desenvolvidos em cada lugar foram como faróis, que iluminaram meu caminho em direção a essas inquietações que procuro responder nesta pesquisa. Além disso, minha apreciação ao trabalho que vocês executam em prol da nossa herança cultural, seja latinoamericana, seja luso-brasileira, fortaleceram meu compromisso com esse campo de estudo.

Expresso meu sentimento de gratidão e amor, pois ao longo desta jornada acadêmica tive a sorte de contar com o apoio do meu querido companheiro Farid Abdalla, que com sua paciência e parceira esteve ao meu lado, compartilhando tanto os momentos de alegria quanto os desafios desta dissertação, oferecendo incentivo nos dias desmotivadores, ajudando na pesquisa de campo, observando meu sono entre os momentos mais críticos de escrita, além de tempo e compreensão em cada etapa deste processo, conseguindo com facilidade e felicidade colocar um final de semana ensolarado numa quarta-feira a tarde de trabalho.

Aos meus amigos de longa jornada, expresso minha gratidão por todos os momentos compartilhados, experiências vivenciadas e valiosas lições aprendidas. Vocês desempenham um papel fundamental na realização desta etapa significativa. Deixo público também meu agradecimento à cena de ocupação da área central histórica pelo bar Bugio e pelo itinerante Sounds in da City, que proporcionaram nesse processo de escrita um relaxamento e ao mesmo tempo uma reconexão revigorante com a área central e ao processo criativo de desenvolvimento da dissertação: o acesso ao divertimento cultural enriqueceu minha perspectiva concluindo que este espaço possui a vitalidade urbana necessária para promover uma ocupação da área central de forma acessível e democrática.

Por fim, agradeço à Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação de Santa Catarina pelo suporte financeiro para que esse projeto acadêmico pudesse se tornar realidade. O investimento foi essencial para o sucesso desta dissertação de mestrado e desta forma agradeço por acreditarem no potencial da temática apresentada e por possibilitarem a dedicação do meu tempo e esforço a esta pesquisa.

A cidade é um acúmulo de vivências e de construções que se sobrepõem como camadas arqueológicas. Inexiste o núcleo histórico puro, e é certo que a cidade em que vivemos será o núcleo histórico do futuro. Se houver futuro - porque se a cidade que está sendo construída hoje tiver arquitetura e espaços públicos desprezíveis, a ponto de merecer ser demolida, as futuras gerações estarão desprovidas de memória e de identidade. Nessa condição, estarão, provavelmente, condenadas à barbárie. (Bonduki, 2010, p. 369)

RESUMO

Essa dissertação traz a cidade de Florianópolis como recorte e ponto de partida para a discussão dos desafios na preservação e possibilidades para a garantia da função social do patrimônio cultural edificado. Entende-se que as áreas centrais são providas de infraestrutura, boa localização, acessibilidade e presença de equipamentos e serviços e observa-se uma crescente degradação induzida pelos deslocamentos dos investimentos públicos. Em diversas cidades a degradação da área central é justificativa para a implementação de projetos que visam a demolição de edificações com valor histórico-cultural e a mudança de perfil dos usuários, visando a implementação de empreendimentos imobiliários e conseqüentemente contribuindo para a especulação imobiliária. Em contraste com estes modelos, esta pesquisa visa defender a reabilitação de patrimônio histórico e sua reconversão em usos cotidianos como um meio de promover usos múltiplos na área central, isto é, voltados não tanto à promoção cultural da localidade, mas sim ligados às necessidades e demandas sociais dos sujeitos que vivem a cidade. Para tanto, reconstituímos o cenário atual da área central de Florianópolis, com ênfase na espetacularização do tecido histórico como estratégia de marketing urbano de pretensões internacionais, que desconsidera usos existentes e necessidades locais. Em seguida, apresentamos desafios ligados aos dois campos disciplinares que a pesquisa aproxima, isto é, o do patrimônio e o do urbanismo. Os resultados mostram que um grande número de edifícios culturais protegidos na área central, em sua maioria ociosos e degradados, podem ganhar usos cotidianos – a partir da efetivação de sua função social.

Palavras-chave: patrimônio cultural, direito à cidade, degradação induzida, imóveis ociosos, reabilitação de edifícios.

ABSTRACT

This dissertation brings the city of Florianópolis as a cutout and starting point for the discussion of the challenges in preservation and possibilities for guaranteeing the social function of the built cultural heritage. It is understood that the central areas are provided with infrastructure, good location, accessibility and presence of equipment and services and there is a growing degradation induced by the displacement of public investments. In several cities, the degradation of the central area is a justification for the implementation of projects aimed at the demolition of buildings with historical-cultural value and the change in the profile of users, aiming at the implementation of real estate projects and consequently contributing to real estate speculation. In contrast to these models, this research aims to defend the rehabilitation of historical heritage and its reconversion into everyday uses as a means of promoting multiple uses in the central area, that is, aimed not so much at the cultural promotion of the locality, but linked to the needs and social demands of the subjects who live in the city. To do so, we reconstitute the current scenario of the historic center of Florianópolis, with emphasis on the spectacularization of the historical fabric as an urban marketing strategy with international pretensions, which disregards existing uses and local needs. Next, we present challenges linked to the two disciplinary fields that the research brings together, that is, heritage and urbanism. The results show that a large number of protected cultural buildings in the central area, mostly idle and degraded, can gain daily uses – from the effectiveness of their social function.

Keywords: cultural heritage, right to the city, induced degradation, idle properties, rehabilitation of buildings.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Relação adotada entre os três temas de pesquisa apresentados.	25
Figura 02 – Casarão da Rua Frei Caneca.	30
Figura 03 – As Ruínas de São Miguel das Missões é um dos primeiros registros de patrimônio material protegido com a institucionalização de um órgão nacional de proteção, tombamento datado de 1938.	44
Figura 04 – Fachada do edifício Población Obrera de la Unión.	57
Figura 05 – Antes da recuperação dos apartamentos do edifício.	59
Figura 06 – Durante a recuperação dos apartamentos do edifício.	60
Figura 07 – Depois da recuperação dos apartamentos do edifício.	60
Figura 08 – Fachada principal do Hotel Columbia Palace, atual ocupação São João 588, em São Paulo.	63
Figura 09 – Na esquerda, a planta baixa original do Hotel Columbia Palace e ao centro e direita, as plantas-tipo propostas pelo estudo consultado.	64
Figura 10 – Espaço Comum Luiz Estrela.	67
Figura 11 – Futuro Espaço Museal do Espaço Comum Luiz Estrela, no momento passando por reforços estruturais.	70
Figura 12 – Salão de entrada do casarão, destaque à figura do artista Luiz Estrela, que oferece seu nome ao Espaço Comum.	71
Figura 13 – Localização das ações no Brasil.	73
Figura 14 – Cerimônia de Casamento na Igreja Matriz Santa Efigênia em Ouro Preto, Minas Gerais, tida como uma das igrejas mais visitadas em circuitos turísticos de cidades históricas.	97
Figura 15 – Localização do município de Florianópolis.	106
Figura 16 – Florianópolis da década de 1920.	107
Figura 17 – Área central de Florianópolis, em destaque a Avenida Beiramar Norte.	108
Figura 18 – Igreja Luterana.	113
Figura 19 – Em destaque o recorte de estudo da Dissertação de Mestrado compreendido pelas áreas leste e oeste da Praça XV de Novembro que caracterizam o maior acervo de edificações protegidas no centro de Florianópolis.	116
Figura 20 – Em cinza, a localização das Áreas de Preservação Cultural, ampliando as áreas dos Conjuntos Urbanos em azul já protegidos e classificados pelo decreto municipal nº 270 de 1986.	117
Figura 21 – Catedral Metropolitana de Florianópolis, edificação protegida a nível P1, presente na área central da cidade.	118
Figura 22 – Palácio Cruz e Sousa, atual Museu Histórico de Santa Catarina, lado oeste da Praça XV de Novembro, edificação protegida a nível P1.	119
Figura 23 – Casa de Câmara e Cadeia, atual Museu de Florianópolis, lado leste da Praça XV de Novembro, edificação protegida a nível P1.	119
Figura 24 – Representação gráfica da classificação dos imóveis protegidos a nível de legislação municipal.	120
Figura 25 – Espacialização dos bairros no triângulo central segundo Veiga (2006).	124
Figura 26 – Roda de choro na Rua Victor Meirelles.	125
Figura 27 – Largo da Alfândega, área central histórica. Ao fundo o Mercado Público de Florianópolis.	126
Figura 28 – Casarão tombado a nível P2 dentro de Área de Proteção Cultural em ruína na Rua Anita Garibaldi.	126

Figura 29 – Campanha de competitividade da gestão pública.	136
Figura 30 – Mapa da faixa de rendimentos em Florianópolis.	139
Figura 31 – Mapa de deslocamento de investimentos em Florianópolis.	140
Figura 32– Ponte Hercílio Luz aberta a pedestres nos finais de semana.	142
Figura 33 – Postagem na rede social do Instagram da Prefeitura de Florianópolis.	143
Figura 34 – Comentário de usuário da plataforma postado na publicação referente à Revitalização do Centro Leste, no Instagram oficial da Prefeitura de Florianópolis.	144
Figura 35 – Comentário de usuário da plataforma postado na publicação referente à Revitalização do Centro Leste, no Instagram oficial da Prefeitura de Florianópolis.	145
Figura 36 – Obras da Revitalização do Centro Leste.	146
Figura 37 – Obras da Revitalização do Centro Leste.	147
Figura 38 – Fachada do casarão eclético e anexo localizado na Rua Frei Caneca.	148
Figura 39 – Lateral de acesso principal do casarão localizado na Rua Frei Caneca.	149
Figura 40 – Interior do casarão eclético localizado na Rua Frei Caneca.	150
Figura 41 – Vista aérea do casarão eclético localizado na Rua Frei Caneca.	151
Figura 42 – Ao fundo, o registro do casario data do início da década de 1920.	152
Figura 43 – Registro de edificação em altura sendo construída ao fundo do casarão eclético e anexo localizado na Rua Frei Caneca.	153
Figura 44 – Publicação sobre edificação na rua Dom Jaime Câmara, dentro da Área de Preservação Cultural com anúncio de novo empreendimento em março de 2023.	155
Figura 45 - Mesmo lote, em maio de 2023, depois do registro na rede social.	156
Figura 46 – Caracterização da ociosidade urbana	159
Figura 47 – Delimitação do recorte territorial de análise.	165
Figura 48 – Etapas do levantamento de imóveis ociosos em Florianópolis.	167
Figura 49 – Interface do Google MyMaps do mapeamento dos imóveis pré-classificados na Etapa 2 de Verificação dentro dos universos dos Conjuntos Urbanos e imóveis presentes na Área de Preservação Cultural.	170
Figura 50 – Conjuntos Urbanos.	172
Figura 51 – Áreas de Preservação Cultural do tipo 1 na área central de Florianópolis.	172
Figura 52 – Espacialização dos 64 imóveis analisados na etapa de levantamento de campo.	191
Figura 53 – Edificação na Rua Major José Augusto de Farias, número 167, considerada ociosa e que denota o estar há um período significativo no mercado imobiliário para venda.	192
Figura 54 – Edificação na Rua Conselheiro Mafra, número 117, considerada ociosa mas que denota o acesso ao imóvel por pessoas restritas.	193
Figura 55 – Edificação na Rua Padre Roma, número 173-189, considerada ociosa e que denota o acúmulo de materiais dentro da edificação.	193
Figura 56 – Edificação na Rua General Bittencourt, número 280, considerada ociosa e que denota a janela quebrada em vista do descuido da folha de vidro.	194
Figura 57 – Edificação na Alameda Adolfo Konder, número 985, considerada ociosa e que denota o não fornecimento de água para a edificação, registrando o medidor de água ausente.	195
Figura 58 – Mesma edificação, na Alameda Adolfo Konder, número 985, considerada ociosa e que denota o não fornecimento de energia elétrica para a edificação, registrando o quadro de energia ausente.	195
Figura 59 – Ficha de Identificação de imóvel	199

Figura 60 – Valor do aluguel da sala comercial na área central.	202
Figura 61 – Intervenção artística realizada pelo arquiteto Djonathan Freitas sobre o tapume contextualizando a demolição de uma casa antiga na Avenida Mauro Ramos.	203
Figura 62 – Em destaque, município de Florianópolis.	220
Figura 63 – Em escala de cinza, o desenvolvimento do núcleo fundacional de Florianópolis, partindo da Praça XV de Novembro, ao lado leste e ao lado oeste. Posteriormente, um novo eixo de expansão do centro da cidade.	221
Figura 64 – Em azul, a localização dos Conjuntos Urbanos tombados pelo decreto nº270 de 1986.	222
Figura 65 – Em cinza, a localização das Áreas de Preservação Cultural, ampliando as áreas dos Conjuntos Urbanos.	225
Figura 66 – Representação gráfica da classificação dos imóveis protegidos a nível de legislação municipal.	226
Figura 67 – Mapeamento dos imóveis caracterizados ociosos na etapa de verificação.	227
Figura 68 – Mapeamento dos imóveis caracterizados ociosos na etapa de levantamento de campo.	228

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Matriz Conceitual da Dissertação de Mestrado.	27
Tabela 02 – Imóveis verificados na Etapa de Levantamento.	185
Tabela 03 – Matriz Conceitual da Dissertação de Mestrado.	219
Tabela 04 – Imóveis verificados na etapa de levantamento de campo.	229

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Imóveis identificados ociosos na etapa de verificação.	174
Gráfico 02 – Imóveis tombados ociosos.	175
Gráfico 03 – Caracterização dos imóveis tombados ociosos.	176
Gráfico 04 – Ociosidade urbana dos imóveis tombados por conjunto.	177
Gráfico 05 – Conservação dos imóveis tombados ociosos.	178
Gráfico 06 – Grau de descaracterização dos imóveis tombados.	179
Gráfico 07 – Imóveis dentro das áreas de preservação cultural caracterizados ociosos.	181
Gráfico 08 – Caracterização dos imóveis na APC ociosos.	182
Gráfico 09 – Conservação dos imóveis na APC ociosos.	183
Gráfico 10 – Grau de descaracterização dos imóveis tombados.	184
Gráfico 11 – Identificação da ociosidade na etapa de levantamento de campo.	196
Gráfico 12 – Caracterização dos imóveis ociosos analisados na etapa de levantamento de campo.	197

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACATE	Associação Catarinense de Tecnologia
ACIF	Associação Comercial e Industrial de Florianópolis
CDL	Câmara dos Dirigentes Lojistas
FCC	Fundação Catarinense de Cultura
FIESC	Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
Iphan	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PósARQ	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Sebrae	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SEPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município
UFSC	Universidade Federal de Santa Catarina
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	19
1.1 Problemática	19
1.2 Justificativa	21
1.3 Hipótese	23
1.4 Objetivos	24
1.4.1 <i>Objetivo geral</i>	24
1.4.2 <i>Objetivo específicos</i>	25
1.5 Metodologia	26
1.6 Estrutura adotada	26
2 QUANDO O DIREITO À CIDADE E PATRIMÔNIO CULTURAL SE ENCONTRAM	33
2.1 O Direito à cidade e função social do patrimônio na área central	34
2.2 O Patrimônio cultural como direito à memória urbana	40
2.3 Função Social do Patrimônio Cultural	48
2.3.1 <i>Reabilitação urbana como Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS)</i>	54
2.3.2 <i>Población Obrera de la Unión</i>	56
2.3.3 <i>Edifício São João</i>	62
2.3.4 <i>Espaço Comum Luiz Estrela</i>	66
2.3.5 <i>Canteiro Modelo de Conservação</i>	72
3 O PATRIMÔNIO CULTURAL NA CIDADE CONTEMPORÂNEA	77
3.1 As linhas do Empreendedorismo da governança urbana e as combinações da "Floripa" do amanhã.	78
3.2 Espetacularização da cidade museal e virada cultural	83
3.3 O patrimônio cultural como prática cotidiana	93
4 DISPUTAS PELA ÁREA CENTRAL DE FLORIANÓPOLIS	105
4.1 Contexto da área central	105
4.2 Deslizamentos nos discursos do Patrimônio Cultural	128
5 DESAFIOS NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E GARANTIA DO DIREITO À CIDADE	138
5.1 Deslocamentos na área central e a degradação induzida	138
5.2 Ociosidade na área central	158
5.2.1 <i>Metodologias para levantamento de imóveis caracterizados ociosos</i>	160
5.3 Levantamento de imóveis caracterizados ociosos em Florianópolis	164
5.3.1 <i>Aferição da ociosidade de edifícios</i>	167
5.3.2 <i>Universo de imóveis ociosos em Florianópolis</i>	172
5.3.3 <i>Discussão de resultados</i>	200
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	209
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	214
ANEXO A – Matriz Conceitual	220
ANEXO B – Localização do município de Florianópolis	221
ANEXO C – Destaque do recorte de estudo	222

ANEXO D - Tombamento dos Conjuntos Urbanos Decreto nº270/1986	223
ANEXO E – Áreas de Preservação Cultural 1	226
ANEXO F – Representação gráfica da classificação dos imóveis a nível de legislação municipal	227

1 INTRODUÇÃO

1.1 Problemática

A presente apresentação faz parte inicial do tema de investigação proposto pela Dissertação de Mestrado intitulada “Direito à Cidade na Área Central de Florianópolis: desafios na preservação e possibilidades para a garantia da função social do patrimônio cultural edificado”, elaborada junto ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina (PósARQ/UFSC). A pesquisa é desenvolvida sob a orientação do Professor Dr. Paolo Colosso e está inserida na Área de Concentração 2 intitulada Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, dentro da linha de pesquisa 2.1 - Urbanismo, Cultura e História da Cidade, que possuem as bases disciplinares para o desenvolvimento do tema multidisciplinar apresentado: urbanismo e patrimônio cultural edificado.

O problema da pesquisa precisa ser abordado por duas frentes. A primeira delas está diretamente ligada aos debates do urbanismo. A partir da promulgação do Estatuto da Cidade e da definição da Função Social da Propriedade Urbana, houve um avanço na discussão sobre o uso do solo urbano no Brasil. Garantido pelo artigo sexto da Constituição Federal, o direito à moradia no Brasil é um direito fundamental de responsabilidade do Estado que garante a todas as pessoas o acesso a uma moradia digna e adequada independentemente de sua renda ou condição social.

O uso inadequado do solo urbano pode levar, entre outros problemas, à degradação induzida da área central e à espetacularização do patrimônio cultural. Observa-se que em determinadas áreas centrais históricas são transformadas em espaços turísticos, perdendo sua função social e ocasionando a expulsão para a população local. Além disso, a especulação imobiliária com anuência do poder público, se aproveita da degradação induzida dos imóveis históricos e conduz à descaracterização da paisagem urbana (Arantes, 2013).

Compreendendo a responsabilidade de cada ator no espaço urbano, percebe-se uma cidade voltada para empresários e dominada por eles, se utilizando da legislação urbanística de forma flexibilizada de forma que a proteção do patrimônio seja negociada conforme as circunstâncias do momento. Nesse contexto,

tanto a história quanto a memória não são considerados valores intrínsecos em si e havendo conseqüentemente um desprezo desses valores. A preservação do patrimônio dessa forma, enfrenta desafios diante das dinâmicas de oferta e demanda, assim como dos preços especulativos de mercado, principalmente na região central. Logo, a salvaguarda acaba cedendo às pressões do mercado imobiliário e não é capaz de resistir de maneira efetiva (Corrêa, 2013).

Uma solução que pode ser estimulada pelos profissionais de arquitetura e urbanismo seria a reabilitação de edificações subutilizadas em áreas centrais, que já contam com infraestrutura e boa localização. No entanto, essa prática ainda é pouco explorada devido ao valor elevado dessas áreas, o que torna a reabilitação uma opção pouco viável para muitos agentes da construção civil. A falta de domínio técnico também é um obstáculo para a realização de projetos de reabilitação de qualidade (Zanoli, 2017).

Com isso, é fundamental o aprofundamento na compreensão do alcance da função social do patrimônio cultural edificado em áreas centrais históricas, para encontrar soluções que permitam a sua preservação e, ao mesmo tempo, garantam que eles cumpram um papel social relevante na área central urbana. Para isso é necessário a articulação entre diversos atores da sociedade, como o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil, promovendo o acesso à cultura e ao conhecimento histórico e contribuindo para a formação de cidades mais justas e o acesso democrático à moradia digna.

A segunda frente do problema de pesquisa apresentado está diretamente relacionada aos debates do campo do patrimônio. A evolução do conceito de Patrimônio Cultural tem apontado cada vez mais para a sua relação com os usuários e a comunidade de habitantes que vivem o cotidiano urbano. Isso significa que, além de preservar a história e a cultura material de uma sociedade, é fundamental pensar na utilização e fruição desses espaços pela população, de modo que continuem cumprindo uma função social relevante. No entanto, em alguns casos, a destinação de edifícios protegidos se restringe a usos museográficos e culturais, o que pode limitar sua integração ao cotidiano urbano. Sob a hegemonia de forças econômicas e governanças empresariais, as áreas centrais que concentram o patrimônio arquitetônico muitas vezes são objetos de estratégias urbanísticas que colocam em

risco sua preservação coerente e a memória coletiva. Por um lado, há uma tendência de cenarização e espetacularização dessas áreas para fins turísticos e de marketing urbano, o que pode descaracterizar o patrimônio e transformá-lo em objeto de consumo. Por outro lado, também há o risco de que essas áreas sejam consideradas degradadas e alvo de limpeza social e demolições, o que pode levar à perda do patrimônio cultural e da memória coletiva. Posto em evidência essa problemática, é fundamental repensar as estratégias urbanísticas para as áreas centrais, levando em consideração não apenas a preservação do patrimônio cultural, mas também sua função social e sua relação com a comunidade local. Isso implica em promover uma gestão democrática do patrimônio edificado, com a participação da população na definição de suas destinações e usos, bem como na elaboração de políticas públicas que garantam a preservação e valorização desses espaços como parte integrante da identidade e memória coletiva de uma sociedade.

1.2 Justificativa

Compreender essa dinâmica que está presente dentro das áreas centrais urbanas da perspectiva do Direito à Cidade, permite olhar todos os fatores envolvidos na apropriação das edificações culturais e do centro fundacional por todos os seus usuários, uma vez que esta disciplina abrange esses aspectos limitados ao campo do Patrimônio Cultural. A arquitetura antiga é um importante legado deixado pelas gerações passadas e por sua relevância enquanto memória cultural urbana local, deve ser preservado e mantido para as gerações futuras. Ao se colocar à luz esse recorte de estudo, é possível identificar as formas de apropriação das edificações pela sociedade, como também entender a importância do patrimônio cultural edificado tem na formação da identidade e da memória local. Com a expansão da malha urbana e surgimento de novas centralidades, os centros iniciais de ocupação urbana presenciam um processo de esvaziamento, mesmo tendo sua malha consolidada e acessos definidos a serviços e equipamentos urbanos. Esse movimento destacou o déficit quantitativo de habitações que passaram a estar disponíveis nas áreas centrais, em contraposição ao número de pessoas em situação de rua. A partir do momento em que essa problemática é evidenciada e colocada em discussão, frequentemente surgem iniciativas de requalificar centros históricos. A atual dinâmica da área central de Florianópolis, em que essa pesquisa

se insere, se configura como uma ocupação intensa em todos os horários do dia e da noite e uma diversidade de usuários que acarretam conflitos dos usos desse espaço, logo, é preciso pensar em como fortalecer os variados usos e usuários.

Destaca-se a relevância acadêmica de se aprofundar no entendimento da função social do patrimônio cultural edificado, uma vez que este pode contribuir positivamente na formulação de políticas públicas que possam garantir a preservação e valorização da cultura urbana. Identificando e deficiências e oportunidades, é possível elaborar planos que incentivem a preservação e valorização do patrimônio, visando a melhoria da qualidade de vida os usuários locais, como também pode contribuir para o desenvolvimento de estratégias de gestão patrimonial, que considera aspectos como conservação, restauração, requalificação e a reabilitação das edificações. A produção do espaço urbano possui diferentes agentes e segundo Maricato (2013), é um processo complexo marcado por conflitos. Ainda segundo a autora, os agentes produtores do espaço urbano são definidos pelo setor imobiliário, poder público, grandes empresas, movimentos sociais e cidadãos e são influenciados pelas transformações econômicas e políticas em curso. Logo, um processo de dimensões como a da reabilitação ou requalificação de edificações centrais necessita do entendimento e colaboração de todos os interessados e afetados pela transformação urbana.

Meneses (2006) é motivador ao tema de pesquisa proposto, onde a difusão e reconhecimento do patrimônio cultural urbano é fortemente focalizado para usos culturais e deficiente no estímulo a usos que se relacionam ao cotidiano urbano e, implementar atividades culturais em edifícios com teor histórico-cultural é bem-vindo, legitimando o edifício e seu valor por tal utilização, mas que podem ser segregadores, quando julgamos, pelas atividades que são impostas, quem o utiliza e como o utiliza. Atenta-se também ao fato do reconhecimento da edificação cultural como um material necessário para entender a história do local e estabelecer a identidade sócio-cultural, logo, é direito do coletivo a apropriação e uso bem como lhe for cabível. Porém, a utilização do bem cultural como uma alegoria voltada para o turismo e “descartável”, descaracteriza o real propósito da defesa do patrimônio cultural: o significado da sua existência perde o sentido da real contribuição do espaço urbano. Por fim, compreende-se que prática da Arquitetura e Urbanismo deve pautar a reabilitação de edificações e dos espaços públicos enquanto solução

técnica, prevalecendo o propósito da prática cidadã e fazendo cumprir o que é estabelecido na Constituição Federal de 1988, reafirmando a participação popular nas decisões de reconhecimento do patrimônio cultural e fazendo jus ao reconhecimento dos povos tradicionais como parte do acervo patrimonial brasileiro, assegurando a permanência destes usuários no espaço.

1.3 Hipótese

A hipótese do trabalho é a de que em Florianópolis uma parte considerável de seu patrimônio edificado na área central permanece em ociosidade por um processo de degradação induzida, um conflito urbano que poderia ser superado ao dar usos cotidianos, não culturais, aos mesmos edifícios. Buscando responder a seguinte pergunta de pesquisa: “qual o lugar do patrimônio quando os interesses da administração pública se baseiam nos interesses do mercado?”, os agentes produtores do espaço urbano que dão sentido e validam as estratégias urbanísticas da área central de Florianópolis impõem ao patrimônio cultural destinos limitados e prejudiciais. Dito de outro modo, exploraremos a hipótese de que instâncias decisórias florianopolitanas operam em arcabouços limitados do patrimônio e, nesse sentido, não orientam o uso de edifícios de modo coerente com a universalização do direito à cidade.

Para verificar tal hipótese, o trabalho necessitará desenvolver-se em frentes múltiplas, isto é, com revisão bibliográfica sobre as noções de patrimônio; diagnósticos mais gerais sobre crescimento urbano e degradação induzida de áreas centrais, articulando tais leituras à da cidade de Florianópolis. Conta também com buscas em dados públicos e, ainda, levantamentos empíricos realizados pela autora.

É prudente dizer também que a hipótese de associar os usos cotidianos do patrimônio com a moradia social, encontra-se em estágio inicial nesta pesquisa e considerando uma lacuna do conhecimento adquirido, por meio de processos mais situados de escuta de usuários e habitantes envolvidos pela memória urbana. Nesse sentido, a dedução desses passos – da degradação induzida à moradia social como direito à cidade – não se dá automaticamente, mas mediante sustentação

argumentativa; ainda que de nossas premissas, realizemos deduções, é fato também que deixaremos pontos em aberto para trabalhos futuros.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo geral

No contexto da área central de Florianópolis, a pesquisa reconstitui concepções de patrimônio cultural para evidenciar que, para a área central da cidade, uma matriz voltada à reabilitação de imóveis ociosos, atenta à memória local e a usos não-culturais de seus próprios habitantes, pode romper com a política estreita de cenarização e degradação induzida, além de contribuir com o avanço do direito à cidade via habitação social. Trata-se de observar em determinada perspectiva que, atualmente, a governança da capital catarinense está aprisionada nos horizontes de "cidade-empresa e cidade para empresários", na qual o patrimônio desliza entre marketing urbano e jogadas imobiliárias, mas poderia se valer de acúmulos teóricos recentes para destinar parte de seu patrimônio edificado a usos mais coerentes com a função social da cidade.

Do ponto de vista dos marcos conceituais mobilizados, a pesquisa articula Patrimônio Cultural e Área Central e Direito à Cidade, uma vez que as áreas centrais frequentemente possuem um grande valor histórico e cultural, concentrando muitas vezes uma parte significativa do patrimônio edificado da cidade. No entanto, essas áreas muitas vezes enfrentam desafios relacionados à pressão da especulação imobiliária e mudanças na dinâmica social, logo, o objetivo geral aponta a relação entre os conceitos, explorando os atuais desafios observados em Florianópolis.

Figura 01 – Relação adotada entre os três temas de pesquisa apresentados.



Fonte: autoria própria, com base em Schwerz, 2017 (2023)

1.4.2 Objetivo específicos

1. Analisar a relação entre Direito à Cidade, a função social do patrimônio cultural na área central e o papel do patrimônio como garantia do direito à memória coletiva, a fim de compreender como a preservação contribui para a promoção e uso em diversos âmbitos não culturais do patrimônio.
2. A partir da revisão bibliográfica, apresentar as intersecções entre o empreendedorismo urbano e a espetacularização da “cidade museal”, mostrando como tais noções são limitantes no que diz respeito ao patrimônio.
3. Realizar um levantamento quantitativo de imóveis ociosos da área central de Florianópolis que deixam que se manifesta ao nível de degradação induzida da área central.

1.5 Metodologia

Do ponto de vista metodológico, a pesquisa caracteriza-se por ser de caráter misto, combinando instrumentos e técnicas diversas. Há uma dimensão exploratória qualitativa, quando mobilizam referências bibliográficas para analisar os conceitos de patrimônio, repassar a trajetória conceitual do direito à cidade, da função social da propriedade e, ainda, o histórico da área central de Florianópolis.

A abordagem também é predominantemente qualitativa, enquanto visa compreender a produção do espaço através do conflito entre agenciamentos, que por sua vez são justificados, defendidos publicamente. Trata-se do espaço social em suas práticas e representações.

No estudo empírico, se valem os instrumentos quantitativos no intuito de coletar dados dos imóveis que apresentam um estado de degradação, num universo considerável de cerca de 800 imóveis presentes na Área de Preservação Cultural tipo 1 na área central de Florianópolis. A metodologia específica de caracterização da degradação é desenvolvida detalhadamente no quinto capítulo.

O trabalho ainda tem uma dimensão hipotética-dedutiva, por conta de partir da análise de dinâmicas urbanas da área central de Florianópolis, levanta-se uma hipótese de que a degradação das edificações históricas do centro tem um caráter induzido por conta da limitação do conceito de patrimônio imperante na governança local. Uma saída possível para esse cenário seria atribuir função social a esses imóveis por meio de usos cotidianos, não-culturais, entre eles a da habitação. Esse patrimônio poderia ainda ser conservado pelos próprios habitantes e usuários que partilham da memória do lugar. Considera-se, no entanto, que esta solução proposta não decorre necessária e logicamente da proposta, por outro lado, essa dedução não é arbitrária, de forma que a apresentação de estudos de casos nesta dissertação, visam corroborar a possibilidade de desenvolvimento de tais proposições.

1.6 Estrutura adotada

A estrutura adotada para esta pesquisa compreende em Introdução, Desenvolvimento em quatro capítulos e Considerações Finais. Os conceitos adotados e os autores baseados de forma sintética estão representados na tabela abaixo. Anexo e ao longo do desenvolvimento deste trabalho, são apresentados os conceitos adotados de forma expandida.

Tabela 01 – Matriz Conceitual da Dissertação de Mestrado.

TEMAS	AUTORES																			
	ESTRUTURA DA CIDADE (2005)	LEFEBVRE (2006)	HARVEY (2005)	CHOAY (2006)	CERÁVOLO (2013)	VAINER (2015)	VILLACA (2004)	MARGATO (2007)	ABREU (2015)	ARANTES, OTILIA (2001)	MENESES (2004)	ALANTER, ANTONIO (2004)	GONCALVES (2006)	BONDUKI (2010)	VIANA (2012)	TSUBA, QUARTE (2016)	VEIGA (2010)	FISCHER, FABRICEO (2022)	PIRELLA (2005)	
direito à cidade																				
área central																				
área central histórica																				
função social																				
função social do patrimônio																				
patrimônio cultural edificado																				
usos castelhanos (usos não-culturais)																				
cidade contemporânea																				
cenário museal																				
mercantilização da cultura																				
especulação do centro histórico																				
turistificação do centro histórico																				
agentes produtores de espaço urbano																				
lógica cidade-empresa																				
empreendedorismo urbano																				
degradação induzida																				
estratégias de reabilitação de áreas degradadas																				
experiências em reabilitação urbana																				
Evolução urbana de Florianópolis																				
Florianópolis e desafios contemporâneos																				

Fonte: autoria própria (2023), com base em Schwerz (2017)

A pesquisa está estruturada por esta primeira seção intitulada *Introdução*, que apresenta o tema e sua problemática envolvida, sua relevância, seus objetivos, a metodologia adotada e esta que apresenta a estrutura de toda a pesquisa.

O segundo capítulo, intitulado *Quando o Direito à Cidade e Patrimônio Cultural se encontram*, procura apresentar os conceitos fundamentais que envolvem a área central urbana, tais como o Direito à Cidade, bem como a importância da Função Social da Propriedade como um instrumento de promoção do uso democrático do espaço urbano. Em seguida, com base em Choay (2006) e Cerávolo (2013) recupera-se o histórico do conceito de patrimônio cultural, com objetivo de mostrar em que medida este pode se vincular às práticas e valores dos habitantes. Para tanto, é primeiramente apresentada a ampliação do conceito, desde os marcos excepcionais e monumentais até sua vinculação à paisagem e ao desenvolvimento urbano. E em um terceiro momento, com base em Bonduki (2010), Devecchi (2010) e

Ferreira (2012), apresentada-se a reabilitação urbana, por ter um papel importante na promoção da função social da propriedade na área central, considerada uma das estratégias arquitetônicas presentes no cenário contemporâneo da preservação do patrimônio cultural e uma oportunidade de restauro dos edifícios históricos para a preservação da condição histórica, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população local, se revelando como uma oportunidade de alcance do direito à cidade. A função social da propriedade urbana é essencial para garantir que o desenvolvimento das cidades ocorra de forma justa, equitativa e sustentável, ou seja, coerente com o direito à cidade para todas e todos. Ao estabelecer que a propriedade urbana deve cumprir sua função social, o Estatuto da Cidade busca assegurar que o uso do solo e a ocupação das áreas urbanas não sejam somente guiados pelos interesses do mercado imobiliário, mas também pelo interesse coletivo e bem-estar da população. Dentro do bojo das garantias constitucionais, a preservação do patrimônio cultural e das tradições, como também das áreas em que essas manifestações são observadas são fundamentais para o fortalecimento das identidades individuais e coletivas. Neste movimento, a função social do patrimônio cultural procura afirmar a importância da preservação e valorização em benefício do bem-estar coletivo e da identidade cultural na gestão que envolve diversos atores sociais, como a administração pública, comunidade e usuários, o mercado, entre outros, em um esforço conjunto para promover a riqueza e a diversidade cultural de uma sociedade.

Na terceira seção, intitulada *O Patrimônio Cultural na Cidade Contemporânea*, com base em Harvey (2005) e Vainer (2013), mostramos primeiramente que, nas últimas décadas, o dinamismo cultural e o patrimônio se tornaram vetores do chamado "empreendedorismo da governança urbana", que torna os marcos históricos parte da espetacularização da vida social e mercantilização dos espaços sociais. Destaca-se que, embora tais estratégias culturais possam ser positivas à reativação econômica, descolam o patrimônio da realidade dos habitantes, distanciam-se daqueles cuja memória se vincula ao local. Deve-se notar, ainda, que a concepção de cidade-empresa, máquina de crescimento, desliza para a concepção cidade para empresários, na qual o papel da governança é responder majoritariamente às necessidades e demandas dos grandes players que fazem negócio com o solo urbano. Tal visão reducionista

resulta, ainda, numa desconsideração de patrimônios considerados menores, o que pode nos ajudar a entender processos de degradação induzida de áreas centrais – o que analisaremos no capítulo seguinte. Num terceiro bloco, com base em Meneses (2012) e Arantes (2006), apresenta-se que o patrimônio deve se voltar a usos cotidianos ligados às práticas dos habitantes e usuários, portanto à memória das camadas sociais que detêm vínculos orgânicos com o lugar, fortalecendo as representações que neles são conferidas. Esse entendimento será fundamental para compreender, no quinto capítulo, a defesa destes usos para a preservação do patrimônio cultural. O investimento em iniciativas que fomentam os setores do turismo e da economia criativa é uma estratégia comum adotada por muitas cidades, incluindo aquelas com um potencial turístico extenso. Uma cidade que possui uma rica história cultural possui uma série de atrativos que podem ser explorados para atrair turistas e gerar lucros para a economia local, tal como eventos culturais e de entretenimento desempenham um papel relevante na promoção do patrimônio cultural, como, por exemplo, festivais, exposições, feiras e outras atividades culturais, que podem atrair visitantes e contribuir para capital financeiro da cidade. Nota-se que, por essa perspectiva, o investimento privado e o empreendedorismo desempenham um papel determinante no desenvolvimento urbano da cidade contemporânea.

O quarto capítulo intitulado *Disputas pela Área Central de Florianópolis*, tem o objetivo, com base em Sugai (2015), Cravo, Rosseto e Storch (2016) tem o objetivo de fazer um percurso histórico na construção da política de planejamento urbano e com base em Adams (2001) e Weissmann (2021) esse percurso na perspectiva da preservação cultural de Florianópolis, reconhecendo os principais marcos que moldaram a abordagem da administração pública em relação à memória edificada da cidade. Na sequência, citando o trabalho de Tischer e Tarouco (2022), é verificada a influência das forças sociais e dos interesses do capital empreendedor na preservação do patrimônio cultural, por muitas vezes visto como um ativo para o desenvolvimento urbano, acarretando conflito de interesses entre a preservação do patrimônio cultura e o desejo de promover investimentos que podem levar a uma depreciação do valor atribuído ao patrimônio cultural. Por esta perspectiva, a administração pública pode ser vista como cúmplice dessas forças econômicas que favorecem determinados investidores em detrimento da conservação do patrimônio

ou quando não são aplicadas medidas suficientes para garantir que os interesses culturais sejam devidamente considerados. A área central de Florianópolis tem sido historicamente um ponto focal de atividades comerciais e culturais. No entanto, tem sido palco de conflitos quanto aos usos e potencialidades que esta área pode atender, muitas vezes revelando uma priorização do lucro por parte do setor imobiliário, em detrimento da preservação do patrimônio cultural. É notável a resistência dos usuários locais que defendem a preservação da identidade que tão bem caracteriza o local. Os atuais planos urbanos buscam de certa forma atender a algumas demandas e a administração pública, nessa perspectiva, se torna cúmplice do interesse do capital empreendedor em investir em determinadas áreas da cidade, diminuindo a sua própria capacidade de ordenar incrementos equitativos em todas as áreas e principalmente aquelas que de fato são necessárias.

Figura 02 – Casarão da Rua Frei Caneca.



Fonte: autoria própria (2023)

A seção de fechamento desta Dissertação de Mestrado intitulada *Desafios na Preservação do Patrimônio Cultural e Garantia do Direito à Cidade*, procura observar os desafios na preservação do patrimônio cultural edificado e evidências do

projeto induzido para a área central de Florianópolis como recorte territorial da pesquisa. Com base em Arantes (2013) visualizamos indícios da degradação da área central de Florianópolis, compreendida como uma ação planejada e intencional de desvalorização e deterioração do espaço urbano, para facilitar a especulação imobiliária e apropriação privada do espaço público. Em seguida, apresenta-se a ociosidade de imóveis protegidos em Florianópolis como uma problemática atual dentro dos campos do patrimônio e do urbanismo. Apresenta-se a ociosidade dos edifícios na área central como um problema que envolve a falta de uso ou uso inadequado dos imóveis que pode levar à deterioração do espaço urbano e a perda de elementos históricos significativos. Posteriormente, se aprofunda em uma metodologia construída para evidenciar tal ação, que busca fornecer uma visão abrangente e detalhada da problemática apresentada. Por fim, são apresentados desafios que estão presentes na preservação das edificações protegidas como também na qualidade de vida urbana da área central. O debate em torno do direito à cidade ganha relevância ao analisarmos a área central urbana, especialmente aquelas enriquecidas com arquitetura histórica. Neste contexto, a complexa relação entre a preservação do patrimônio cultural e o empreendedorismo empregado na governança urbana se torna um ponto a ser explorado, evidente em diversas cidades. A lógica do empreendedorismo urbano na administração pública é vista como um obstáculo para a conservação de edifícios tombados e traçados urbanos originais, que muitas vezes impõe os interesses mercadológicos acima da conservação de edifícios. Enquanto a administração pública muitas vezes adota abordagens que visam à especulação dos bens culturais para atração turística, é no cotidiano e no uso ativo desses espaços que sua proteção verdadeiramente se consolida e ao observarmos Florianópolis, presenciamos uma dinâmica na qual a prática do empreendedorismo urbano entra em conflito com a preservação da identidade da área central, o que reforça a necessidade de equilibrar a valorização cultural e o planejamento urbano com a participação popular nos processos de preservação.

Em tom de conclusão, as *Considerações Finais* da pesquisa reforçam a importância da discussão sobre a função social do patrimônio edificado em áreas centrais urbanas. É fundamental entender que o uso inadequado do solo urbano pode levar a uma série de problemas, como a degradação induzida da área central e

a espetacularização do patrimônio cultural. Pretende-se observar que é possível encontrar soluções para esses problemas, por meio de adoção de políticas públicas que visem a preservação do patrimônio edificado e a garantia do direito à moradia digna. Importante destacar que a pesquisa possui limites e lacunas que precisam ser propriamente aprofundados e que há ainda muito a ser feito em relação ao levantamento do patrimônio edificado ocioso em áreas centrais históricas e que esta pesquisa se coloca como ponto de partida para tal necessidade.

2 QUANDO O DIREITO À CIDADE E PATRIMÔNIO CULTURAL SE ENCONTRAM

A função social da propriedade urbana é essencial para garantir que o desenvolvimento das cidades ocorra de forma justa, equitativa e sustentável, ou seja, coerente com o direito à cidade para todas e todos. Ao estabelecer que a propriedade urbana deve cumprir sua função social, o Estatuto da Cidade busca assegurar que o uso do solo e a ocupação das áreas urbanas não sejam somente guiados pelos interesses do mercado imobiliário, mas também pelo interesse coletivo e bem-estar da população. Dentro do bojo das garantias constitucionais, a preservação do patrimônio cultural e das tradições, como também das áreas em que essas manifestações são observadas são fundamentais para o fortalecimento das identidades individuais e coletivas. Neste movimento, a função social do patrimônio cultural procura afirmar a importância da preservação e valorização em benefício do bem-estar coletivo e da identidade cultural na gestão que envolve diversos atores sociais, como a administração pública, comunidade e usuários, o mercado, entre outros, em um esforço conjunto para promover a riqueza e a diversidade cultural de uma sociedade. Dada esta introdução, este capítulo pretende apresentar os conceitos fundamentais que envolvem a área central urbana, tais como o Direito à Cidade, bem como a importância da Função Social da Propriedade como um instrumento de promoção do uso democrático do espaço urbano. Em seguida, com base em Choay (2006) e Cerávolo (2013) recuperamos o histórico do conceito de patrimônio cultural, com objetivo de mostrar em que medida este pode se vincular às práticas e valores dos habitantes. Para tanto, é primeiramente apresentada a ampliação do conceito, desde os marcos excepcionais e monumentais até sua vinculação à paisagem e ao desenvolvimento urbano. E em um terceiro momento, com base em Bonduki (2010), Devecchi (2010) e Ferreira (2012), é apresentada a reabilitação urbana, por ter um papel importante na promoção da função social da propriedade na área central, considerada uma das estratégias arquitetônicas presentes no cenário contemporâneo da preservação do patrimônio cultural e uma oportunidade de restauro dos edifícios históricos para a preservação da condição histórica, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população local, se apresentando como uma oportunidade de alcance do direito à cidade.

2.1 O Direito à cidade e função social do patrimônio na área central

O conceito de direito à cidade remete-se, em suas origens, às formulações do filósofo e sociólogo francês Henri Lefebvre em meados dos anos 1960. O autor levantava críticas ao denominado planejamento tecnocrático, marcado pelo dirigismo estatal, pela segregação socioespacial da classe trabalhadora – lançada nas *banlieues* e *ville nouvelles* (em *Do Rural ao Urbano*, 1961). Lefebvre nota também que a urbanização é uma tendência global e irreversível e precisa ser priorizada na crítica social:

Marx não mostrou (em sua época não podia fazê-lo) que a urbanização e o urbano contém o sentido da industrialização. Ele não viu que a produção industrial implicava a urbanização da sociedade, e que o domínio das potencialidades da indústria exigia conhecimentos específicos concernentes à urbanização. A produção industrial, após um certo crescimento, produz a urbanização; fornece as condições desta e lhe abre possibilidades. A problemática se desloca e torna-se problemática do desenvolvimento urbano (Lefebvre, 2000, p. 85).

Logo, a urbanização viria dar um sentido radicalmente democrático aos avanços técnicos produtivos da indústria. O direito à cidade por sua vez vem carregado de conteúdos utópicos, como a possibilidade de reinvenção da vida social (Tavolari, 2016).

Como lembra Tavolari (2016), no Brasil o termo foi recebido no bojo das lutas pela reforma urbana. Na metrópole da periferia do capitalismo, a informalidade já era mais regra do que exceção, as casas e os bairros da classe trabalhadora eminentemente negra eram autoconstruídos, aos fins de semana, com o sobretrabalho dos espoliados. Nesse sentido, o direito à cidade se traduziu na luta pelo acesso à terra urbanizada, com infraestrutura e serviços. Isso significou levar a cidade para as periferias, mas também as periferias acessarem as áreas centrais.

Vale lembrar ainda que, naquele quadro de redemocratização do país, com forte aposta na legalidade, o direito à cidade norteou avanços institucionais fundamentais para a Constituição de 1988 e para o Estatuto da Cidade (Maricato, 2000)

Na década de 1980, o Brasil enfrentou um cenário urbano marcado por contrastes gritantes entre o centro e a periferia em formação nas grandes cidades. Esse período foi caracterizado por um rápido crescimento urbano desigual, com a

expansão desordenada de áreas periféricas, frequentemente levantadas pelas camadas populares com autoconstrução. A falta de infraestrutura básica, como saneamento, transporte público e acesso a serviços de saúde e educação, tornou evidente a disparidade entre o centro, onde se concentravam oportunidades econômicas e recursos, e as periferias, onde as condições de vida eram precárias. Nesse contexto, surgiram movimentos e organizações sociais que chamaram a atenção para as desigualdades urbanas e defendiam políticas públicas mais inclusivas. A Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade de 2001 desempenharam um papel significativo ao reconhecer o direito à moradia como fundamental e estabelecer princípios que orientam esforços para melhorar as condições de vida nas áreas urbanas marginalizadas no país (Tavolari, 2016).

Reiterado por diversos movimentos sociais em uma série de mobilizações registradas pelo mundo inteiro nos últimos anos, o conceito de Direito à Cidade voltou ao cerne do debate ao se incorporar de um conceito teórico para a prática efetiva e representa a demanda por uma mudança conceitual na forma como as cidades são estruturadas e governadas. Em um contexto de crescente desigualdade urbana e exclusão, a cidade não é mais vista apenas como um espaço físico, mas como um local onde as lutas por moradia digna, serviços públicos de qualidade e participação cidadã são reveladas. Esses movimentos buscam garantir que a cidade seja mais do que um palco de consumo para a camada de alta renda¹, mas sim um local onde todos tenham o direito de viver com dignidade e influenciar ativamente o seu desenvolvimento.

O estabelecimento do conceito da função social da propriedade urbana e a responsabilidade para estados e municípios regulamentarem instrumentos para seu acesso mais democrático a partir do Estatuto da Cidade, abriu caminho para a discussão da melhora do uso do solo urbano. Garantido pelo artigo sexto da Constituição Federal, o direito à moradia no Brasil é a primeira instituição de um direito que até hoje é traduzido às políticas públicas de forma equivocada: terras em áreas com infraestrutura urbana são tomadas pelo capital e super valorizadas, dificultando o acesso a uma parcela significativa da população, que por conta disso, encontram soluções habitacionais precárias. Conforme o exposto no parágrafo dois

¹ Termo utilizado por Sugai (2015) e incorporado a esta pesquisa com o significado similar: famílias com rendimentos superiores à média da população da localidade.

do artigo 182 do Estatuto da Cidade (2001), “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, ou seja, define-se que função social da propriedade é quando esta atende a necessidade do meio local, definidas pelo plano diretor, que procura ordenar e planejar o desenvolvimento urbano. A função social da propriedade urbana está relacionada diretamente ao tipo de espaço urbano produzido por todos os agentes necessários, sendo eles instituições públicas, agentes privados e usuários da cidade, porque é justamente estes que definem o que é mais ou menos necessário espacialmente.

Essa população, expulsa das áreas centrais urbanas, encontram estabelecimento em áreas informais, onde o Estado não alcança - e muitas vezes é opção não alcançar essas áreas - como favelas, loteamentos informais e até áreas de proteção ambiental. Soluções encontradas por diversas famílias para se manter dentro da área central se submeter a condições habitacionais precárias como cortiços, quitinetes e até a rua, como forma de estar mais perto de equipamentos, serviços e do trabalho. Ao mesmo tempo que se encontra esse déficit habitacional, em torno de 5,8 milhões de residências, vemos o paralelo de cerca de seis milhões de habitações subutilizadas, produto da especulação imobiliária, vazias, em áreas centrais (Ferreira, 2012).

Parte-se equivocadamente da ideia que resoluções arquitetônicas e urbanas são obrigatoriamente de quantia elevada, optando-se então por uma produção de baixa qualidade e de soluções arquitetônicas inadequadas. A inserção da moradia de interesse social está longe de atingir a qualidade urbana, sendo anexada distante da malha urbana consolidada, necessitando de estruturas até então inexistentes.

A qualidade habitacional se compreende por um conjunto de aspectos, não tão somente à edificação em si:

a integração urbana, por meio de espaços públicos e condominiais corretamente equacionados, implantação que não privilegia apenas o carro, com criação de áreas verdes e espaços de convívio, busca de vitalidade urbana por meio da variedade de usos e presença de comércio, valorização dos espaços externos que conformam uma disposição dos edifícios que foge à monotonia dos alinhamentos convencionais, variedade de tipologias das unidades que possibilita o atendimento a perfis familiares diversos, uso cuidadoso do terreno, minimizando a movimentação de terra e outros impactos ambientais (Ferreira, 2012, p. 184).

Logo, um dos desafios dos arquitetos e urbanistas é desenhar e produzir boas soluções de moradia dentro do contexto urbano, juntamente ao desafio da economia de custos (Ferreira, 2012).

O crescimento das cidades como também o aparecimento de novas centralidades urbanas fazem criar novas dinâmicas de fluxos e formas de ocupação, como a transformação de usos dos espaços já existentes e a criação de novos para conformar novas realidades. Quando contempladas as edificações centrais presentes nos núcleos formadores das cidades, seus valores identitários e históricos são levados - ou devem ser - em consideração na construção e formalização das novas demandas desses espaços, acarretando novas abordagens arquitetônicas já previstas anteriormente em legislação nas diferentes esferas legais.

Grandes capitais, como, por exemplo, São Paulo se observa o esvaziamento do centro velho que compreende bairros icônicos como a Sé, a Luz e a República, reflexo da descentralização dessa região. Este processo de descentralização, soma de investimento em outras centralidades e o abandono da região central, criou um local cheio de edificações que não puderam acompanhar o desenvolvimento da cidade.

A dificuldade em preservar imóveis nos centros urbanos, sejam eles públicos ou privados acabou gerando um enorme conjunto de prédios e casarões abandonados nas últimas décadas. As políticas urbanas voltadas à criação de novas centralidades esvaziaram áreas centrais repletas de patrimônios, como os casos do Rio de Janeiro, São Paulo, Recife e Salvador. (Zanoli, 2017, p.03)

Esse abandono do patrimônio histórico reflete a falta de investimento por parte dos agentes públicos e privados nesses bens. A cultura do patrimonialismo pode explicar essa negligência: os interesses das elites não estão mais no centro velho e a produção do espaço urbano no Brasil historicamente tende a colocar o interesse privado sobre o público. Villaça (1999, p.227) ao falar da história do planejamento urbano no Brasil diz o seguinte: “Os problemas sociais que se manifestam nas cidades se agravam cada vez mais. Não podendo dar resposta a eles, a classe dominante responde com... plano diretor.”, essa passagem deixa evidente o poder que as elites têm em propor os instrumentos de planejamento urbano de acordo com seus interesse (Santos, Fernandes, 2022).

Ainda tomando como exemplo a cidade de São Paulo, porém refletindo um problema característicos dos centros formadores originários, as edificações do centro antigo - e esvaziado - transformadas em edificações desocupadas, os proprietários focam seus interesses nas novas centralidades enquanto esperam o poder público, por meio de investimentos na região, garantir que não há risco financeiro para reabilitar suas propriedades. Nessa conjuntura vender os imóveis não se concretiza, pois, seria perder capital, tampouco valeria a pena investir em melhorias para alugá-los considerando a situação de desvalorização da região. Basicamente, interessa ao capital privado manter prédios desocupados nas regiões esvaziadas por naquele momento não obterem o lucro que os interessa, mas na espera que haja, por parte do poder público, algum tipo de investimento na região, popularmente conhecido como especulação imobiliária. Essa prática vai ao encontro do que adiante será analisado com maior precisão: a função social da propriedade.

A partir do momento em que essa prática é evidenciada e colocada em discussão frequente surgem iniciativas de requalificar e reabilitar centros históricos. A atual dinâmica se configura como uma ocupação intensa em horário comercial e um esvaziamento nos outros períodos do dia. É preciso pensar em como solucionar o esvaziamento e uma possível solução poderia se fundamentar na atração de moradores para região e no estímulo de comércios 24h.

Recuperar a vitalidade do centro da cidade torna-se uma tarefa complexa e cheia de empecilhos. É preciso assumir que em muitos casos essa região não voltará a ser a principal centralidade da cidade ao mesmo tempo que não se pode ignorar a importância histórica da área. Para Bomfim (2004, p. 39) “O centro tem um significado simbólico, em função da presença do patrimônio histórico e cultural, o que é claramente cabível como justificativa política e social para a aplicação de recursos públicos no processo de recuperação para determinados grupos sociais.”. Mas a recuperação da história não é justificativa suficiente para que o poder público passe a investir na região como o fazia no passado. A produção do espaço urbano tal qual se conhece hoje possui diferentes agentes. Um processo de dimensões como a da reabilitação/requalificação de edificações centrais precisa do entendimento e colaboração de todos os agentes produtores do espaço público. E um deles, que é a iniciativa privada, age de acordo com seus interesses. Logo, que tipo de produção do

espaço urbano é essa que produz propriedade, protege a identidade local, mas não repara as necessidades habitacionais atuais?

Nessas circunstâncias, é muito provável que a inserção desses bens em programas de reabilitação urbana valorize suas potencialidades funcionais ou comunicativas, mais do que ou em detrimento de sua importância para o habitante comum da cidade [...].

[...]

O modo de gestão do patrimônio é o que torna ou não viável habitar os sítios urbanos preservados e ao mesmo tempo preserva-los segundo os critérios técnicos estabelecidos, não a circunstância dele ter sido declarado patrimônio (Meneses, 2006, pg. 57).

Ainda Meneses (2006, p. 47) nos questiona: procurar o papel do patrimônio cultural junto aos mecanismos de inclusão social não seria uma instrumentalização inaceitável da cultura?

A reabilitação de imóveis subutilizados em áreas centrais, frente à crescente necessidade de habitação, permanece em segundo plano, mesmo diante dos benefícios potenciais oferecidos pela infraestrutura, boa localização, acessibilidade e presença de equipamentos e serviços. Justifica-se a pouca aplicação desta experiência o valor dessas áreas centrais, um empecilho à prática urbana mais sustentável - responsabilidade de agentes da construção civil -, porém percebido que se há uma estrutura já estabelecida, o valor que seria investido nisso pode ser abatido no valor do imóvel, ou negociado junto ao Estado incentivos construtivos para a viabilidade da edificação. A falta de domínio técnico é outro item que faz com que o mercado da reabilitação de edificações seja subestimado (Ferreira, 2012).

O ponto de reflexão surge quando percebemos que os primeiros desafios para a produção de habitação digna, destinada à população, estão intrinsecamente ligados à questão fundiária. Uma vez que esses obstáculos iniciais são superados, muitos dos problemas técnicos podem ser resolvidos com relativa facilidade. Diante desse cenário, torna-se crucial exigir um engajamento efetivo de todos os agentes envolvidos em todas as fases do provimento habitacional. A sociedade brasileira deve demandar esse comprometimento, ciente da complexidade da problemática urbanística que permeia nossas cidades, muitas vezes moldada pelos interesses político-econômicos que a influenciam (Ferreira, 2012).

Percebe-se que empreendimentos que visavam prioritariamente a qualidade de vida dos habitantes integrados ao meio urbano consolidado, como o Conjunto Torres del Parque, no centro da cidade de Bogotá, observa-se um lucro obtido a curto, médio e longo prazo onde todos ganham; a curto, o empreendedor, a médio, o morador, a longo a cidade e paisagem urbana.

Quando se considera a responsabilidade do arquiteto na produção de habitação de interesse social, a qualidade arquitetônica se amplia: é possível projetar com todos os impedimentos do mercado e se adaptando às regras da operadora de habitação. O arquiteto aqui não é o protagonista e sim o articulador entre o direito de morar e qualidade de vida do morador e o principal objetivo do seu exercício é garantir cidades mais justas.

2.2 O Patrimônio cultural como direito à memória urbana

A origem do conceito "patrimônio" está ligada às estruturas familiares, designando um bem comum à comunidade ou sociedade e se conecta a uma instituição formada e reconhecida e a um tipo de unidade de pensamento. A memória é a capacidade de conservar o estado de lembranças remetidas ao passado e tudo que a ele é associado, indo além do cognitivo e passando a ser material, uma vez que um objeto pode rememorar algo. Para Choay² (2006) Os primeiros arranjos institucionais de preservação de uma memória coletiva relacionam um conjunto de indicações, denominados valores patrimoniais, para designar a tangibilidade do patrimônio histórico e com o desenvolvimento e transformação do espaço urbano, a conservação de uma memória urbana e a cidade como uma fonte de estudo concreta começaram a mobilizar as instituições para que não se consumissem o traçado urbano do passado. A consciência e preocupação da preservação de uma narrativa histórica para as futuras gerações em seu âmbito mundial é percebido pós-revolução industrial. O entendimento do

² Françoise Choay é professora e historiadora francesa, e sua produção intelectual está centrada na historiografia das formas urbanas e arquitetônicas observando os aspectos que envolvem as transformações político-sociais e como elas impactam na forma de desenvolver a cidade e construir uma perspectiva da história local como uma narrativa memorial para as gerações seguintes. Em seu livro referencial Alegoria do Patrimônio, Choay descreve e inter relaciona os aspectos sensíveis ao patrimônio cultural ao desenvolvimento urbano das principais cidades que conduziram de alguma forma a construção do entendimento de preservação urbana e arquitetônica como parte da memória urbana.

patrimônio de forma transversal em suas esferas e longitudinal ao longo do tempo possui muitas camadas dinâmicas e posicionamentos unilaterais de interesses e narrativas. O processo de industrialização consolidou o entendimento do conceito moderno de monumento, uma vez que esse processo impulsionou uma rápida alteração do espaço urbano, como também a atribuição de valor à terra urbana por conta do aumento da população nas áreas urbanas.

[...] O valor do terreno que estava incorporado ao valor do edifício passa a ter autonomia, numa dinâmica em que a vida do edifício é considerada limitada, ou seja, o terreno adquire valor econômico independente. Na medida em que a substituição das edificações se torna mais frequente, nasce um mercado dos terrenos, que afeta consideravelmente a permanência do patrimônio arquitetônico e urbanístico, fazendo-se necessária a criação de legislação específica para salvaguardar os bens de interesse (Cerávolo, 2013, p. 33).

Com o entendimento de que a cidade carrega os valores identitários de um povo ou comunidade, se institucionaliza a ideia de que a conservação de valores que vinculasse coisas à memória de ações humanas era um feito positivo para as futuras gerações ao se reconhecer no que foi construído anteriormente pelos antepassados, como forma "evolutiva" de ocupação espacial.

Para Choay (2006, p. 149) “Querer e saber ‘tombar’ monumentos é uma coisa. Saber conservá-los fisicamente e restaurá-los é algo que se baseia em outros tipos de conhecimento.”. Dessa forma foi necessária a criação da profissão do restaurador. Destacando dois principais pensadores do século XVIII que disputavam o entendimento da manutenção da memória enquanto monumento, para Ruskin, o presente não deveria interferir no passado e que só quem o construiu tem o direito de recuperá-lo: “[...] restauração significa ‘a mais completa destruição que um edifício pode sofrer’, ‘a coisa é uma mentira absoluta’. O projeto restaurador é absurdo. Restaurar é impossível. É como ressuscitar um morto.” (Choay, 2006, p. 155). Logo, adições que cobrissem a passagem do tempo seria uma conduta equivocada, onde o processo natural da degradação do edifício nada mais é que impressão do tempo no físico, seria “[...] atentar contra a autenticidade que constitui a sua própria essência.”, condenando todos os edifícios característicos à ruína (Choay, 2006, p. 155)

Do outro lado, Viollet-le-Duc foi um dos primeiros a salientar a importância da arquitetura nas esferas social e econômica e suas prerrogativas quanto ao restauro

e recuperação de edifícios com caráter memorial seria de que um edifício só se torna histórico quando pertence ao presente e ao passado. Para além de Ruskin e Viollet-le-Duc, Camilo Boito, arquiteto italiano, sintetizou pontos das duas doutrinas e formulou um "[...] conjunto de diretrizes para conservação e restauração dos monumentos históricos." (CHOAY, 2006, p. 164), que mais tarde foi incorporado às leis que regulavam a recuperação de edifícios históricos na Itália. Defendia a "[...] prioridade do presente em relação ao passado [...]" e favorável à restauração, desde que não haja mais ações sobre aquele edifício (Choay, 2006, p. 165). O arquiteto sugere três tipos de intervenção aos edifícios: restauração arqueológica, pitoresca e arquitetônica, além de postular critérios para consolidar a restauração como disciplina.

Sucessores de Boito no estudo e institucionalização da prática de restauro, Luca Beltrami e Gustavo Giovannoni destacavam outros valores intrínsecos aos monumentos históricos como também uma sistematização fundamentada para com as técnicas construtivas e os materiais utilizados na construção.

Outra importante contribuição de Giovannoni para a área de patrimônio é a recuperação e valorização da dimensão urbanística na restauração. Para ele, o urbanismo é um "complemento social" fundamental para a compreensão do caráter e identidade de um determinado local (Cerávolo, 2013, p. 46).

A institucionalização da proteção e recuperação de sítios e edifícios históricos percorreu um processo diacrônico da compreensão e interpretação das definições e abrangências de excepcionalidades arquitetônicas. Para Cerávolo (2013), a reformulação de conceitos envolvendo o restauro foi contemplada na Carta de Atenas elaborada dentro do 4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna em 1931, considerado o primeiro documento que menciona a prática de intervenções na área de patrimônio. Em 1933 é ampliado o conceito para patrimônio histórico com a menção de monumentos isolados e conjuntos urbanos, estendendo para a urbe. Embora sejam as primeiras publicações mencionando o conceito e determinações em relação ao patrimônio histórico, elas não são reconhecidas pelos defensores do patrimônio "[...] como documento de referência para os órgãos internacionais e nacionais voltados à preservação do patrimônio cultural [...]" (Cerávolo, 2013, p. 61), mas ainda citada como antecedente. Ainda para Cerávolo (2013, p. 61), há divergências entre defensores, na qual defendem que elas não trazem a

complexidade de “[...] contribuições para o debate da preservação” e nem são aceitas “minimamente entre os autores [...]”.

A Carta de Veneza de 1964 oficializa a formação do conceito de conservação e restauração de monumentos e sítios históricos, como uma criação de arquitetura isolada de caráter excepcional que obviamente não se dissocia de seu contexto local e temporal, notificado. Em 1968 o conceito se prolonga para a identificação de que a arquitetura excepcional precisa ser preservada ante o desenvolvimento urbano nas Recomendações de Paris e na Convenção de Paris em 1972 abrange o entendimento para a identificação das comunidades como o ambiente construído a ser preservado, onde ele tem a possibilidade de relatar o caminho do desenvolvimento da humanidade, adotando a dimensão do conceito de patrimônio cultural. Nas Recomendações de Nairóbi em 1976, o ambiente construído passou a ser constituídos de conjuntos históricos com suas peculiaridades e conceder identidade para a vida urbana estabelecida na localidade e essas características tão particulares que o ambiente construído contribuísse para os modos de vida passaram a ser considerados de forma democrática como valorização da identidade local dentro da administração pública das principais cidades do mundo a partir da Declaração do México em 1985. As Recomendações de Paris em 2003 consolidou que as práticas que se manifestam em localidades consideradas ou não sítio histórico que não podem ser transcritas numa materialidade, mas que se associam à cultural de um grupo ou comunidade também são consideradas patrimônio e necessitam de proteção e fomento, ampliando para o conceito de patrimônio imaterial. Necessário para entender que o avanço do entendimento e incorporação de perspectivas sobre o conceito de patrimônio vem ao longo dos tempos se instaurando, agregando e se transformando para incluir todas as formas de expressão que possam ser passadas para as futuras gerações (Cerávolo, 2013; Choay, 2006).

No Brasil, o conceito de patrimônio cultural vem se transformando ao longo do tempo, e inicialmente se restringiu a monumentos e obras de arte para uma perspectiva atual ampla e inclusiva. O movimento de salvaguarda de edifícios em um primeiro momento se pautou em características de uma narrativa histórica que caminhava paralelamente com o movimento da construção da identidade do país.

Para Cerávolo (2013) o momento na implementação da salvaguarda se caracteriza por

[...] Obras de infraestrutura de larga escala ocorrem de maneira concomitante nas capitais brasileiras, associadas à alteração nas formas de financiamento da habitação. Esses processos de transformação do espaço urbano constituem um período de transição entre dois ciclos: a desconstrução da cidade colonial e a “implantação de uma modernidade metropolitana” (Cerávolo, 2013, p. 97).

Ainda para a autora, essa transformação urbana combinada com a intensificação da atividade imobiliária, processo de industrialização e crescimento populacional na área urbana

[...] conjugados à alteração da estrutura administrativa do governo federal, pós-1930, e à promulgação da Constituição Federal de 1934, caracterizam um momento de transformações do país e o fortalecimento do Estado, que permite, por exemplo, como aponta Silvana Rubino, um “abrandamento” do conceito de propriedade que possibilita a aprovação, em 1937, do estatuto do tombamento (Cerávolo, 2013, p. 99).

A trajetória da preservação do Patrimônio no Brasil é identificada por marcos significativos para a história brasileira. Com a institucionalização da preservação por meio do Decreto-Lei nº 25 de 1937, procura-se preservar as edificações enquanto monumentos, de caráter singular e em sua maioria isolados. Edificações referentes ao período colonial como igrejas, casas e núcleos urbanos preservados em suas características originais fizeram parte do primeiro movimento de preservação. Percebe-se que a narrativa histórica era preponderante na discussão e não a legitimidade e representatividade, uma vez que os legisladores tinham a consciência de que o tombamento era um ato administrativo de proteção enquanto “congelamento” contra a destruição e perda, e não uma prática de promoção e valorização de identidade e memórias (Cerávolo, 2013).

Figura 03 – As Ruínas de São Miguel das Missões é um dos primeiros registros de patrimônio material protegido com a institucionalização de um órgão nacional de proteção, tombamento datado de 1938.



Fonte: autoria própria (2022)

O marco da década de 1980 para o patrimônio é evidenciado pela descentralização da instituição de preservação com ações localizadas, observando as excepcionalidades de cada local. Destaca-se à época, a criação do Programa Monumenta, coordenado pelo Ministério da Cultura em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento, ação que resultou na restauração arquitetônica e urbana de edifícios e áreas históricas, que contribuiu para o desenvolvimento de comunidades locais e estimulou o turismo cultural. O programa foi bem-sucedido em diversas cidades como Recife, Olinda e Salvador, entre outras, e buscava sanar as demandas de cada localidade com a valorização das características históricas e memória local. Para a pesquisa apresentada, o Programa Monumenta é um importante ação na preservação do Patrimônio Cultural no Brasil, uma vez que a descentralização do órgão foi positiva na valorização das comunidades locais e da cultura brasileira em suas excepcionalidades, alcançando também os princípios do desenvolvimento sustentável na reciclagem de edifícios históricos (Bonduki, 2010).

Na década de 1990 há um amadurecimento na preservação de manifestações culturais e tradicionais, sendo criado o Programa Nacional de Patrimônio Imaterial, que teve como proposta a identificação, o registro e a preservação de expressões, como, por exemplo, festas, danças, gastronomia e o artesanato, entre outros. Para as últimas décadas a educação patrimonial e a

regularização de ocupações em áreas centrais históricas são destacadas como ações transversais que trabalham com outros campos, caminhando com o planejamento urbano das cidades. Destaca-se para esta época a criação do PAC Cidades Históricas, que promoveu ações de preservação e injeção de recursos federais em obras de infraestrutura, acessibilidade e saneamento básico, como também na qualificação de mão de obra. Entre as obras realizadas, o programa contribuiu para a revitalização de centros históricos, reabilitação de imóveis e educação patrimonial.

Esse recorrido demonstra inicialmente um desprezo pelos órgãos de preservação do patrimônio a excepcionidades que existiam e que constituíam uma memória local, por conta ainda da insuficiência da compreensão e reconhecimento de conjuntos e do patrimônio popular, onde a experiência das pessoas enquanto grupos sociais constituintes de uma identidade local ainda era desconsiderada na escolha de objetos de salvaguarda patrimonial. O patrimônio cultural é uma construção social moldada pelas interações entre as pessoas e o local. Destaca-se a importância de proteger e valorizar a cultura embutida nas práticas e costumes tradicionais, traduzida em patrimônio cultural imaterial, passadas através das gerações.

Nessa nova perspectiva da preservação do patrimônio cultural, os valores atribuídos ao bem cultural também amadureceram. Os valores patrimoniais são características que conferem importância e significado a um bem cultural de uma determinada localidade ou comunidade e podem ser classificados em diversas categorias, sendo o valor histórico, artístico e simbólico os principais. O valor histórico se refere ao bem enquanto testemunho de uma época ou período da história, já o valor artístico se refere à qualidade estética ou técnica empregada ao bem cultural e o valor simbólico é a representatividade do bem para a comunidade em que está inserido. A identificação desses valores é fundamental para a preservação, contribuindo para uma gestão consciente e eficiente do bem cultural, uma vez que estabelece as prioridades de conservação e estratégias para a preservação. Observa-se que ao passo que são agregados mais valores para a identificação e preservação de um bem cultural para determinada sociedade, a acessibilidade é considerada um valor cultural contemporâneo empregado por novos restauradores.

Segundo a definição do IPHAN, patrimônio cultural material abrange as expressões e manifestações culturais e se refere ao conjunto de bens materiais que possuem significado cultural, histórico, artístico, arquitetônico, social ou científico para uma determinada sociedade ou comunidade. De forma tangível, essas expressões são visualizadas em edifícios, monumentos, artefatos, objetos e documentos históricos. Esses bens são considerados importantes e valiosos para a identidade e a memória coletiva de um grupo humano, representando um legado que deve ser transmitido de geração em geração. A preservação e a valorização do patrimônio cultural material são fundamentais para a promoção da diversidade cultural, da compreensão mútua, do diálogo intercultural e da construção da identidade de uma comunidade ou de uma nação. Desempenha um papel importante no desenvolvimento do turismo cultural, na geração de emprego e na promoção do desenvolvimento sustentável e a sua preservação é de responsabilidade compartilhada, envolvendo governos, instituições, comunidade e usuários.

A acessibilidade a um bem cultural visa garantir sua utilização por todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas, sensoriais, cognitivas ou de recursos financeiros, especialmente atendendo às camadas de menor renda. Ao viabilizar o acesso a bens culturais, a acessibilidade fomenta a inclusão social e cultural, a acessibilidade fomenta a inclusão social e cultural, democratizando a apreciação da cultura preservando o patrimônio cultural. Essa abordagem está alinhada aos princípios do Direito à Cidade, uma vez que, ao ser implementada, visa garantir o acesso equitativo aos espaços urbanos e aos bens culturais, desempenhando um papel essencial na construção de cidades mais inclusivas, justas e democráticas. Incorporar a perspectiva da acessibilidade no planejamento urbano e na gestão do patrimônio cultural como um direito humano conduz a uma participação plena e efetiva de todas as pessoas no reconhecimento da identidade local (Viñas, 2021)

A transformação dos valores empregados para a preservação do patrimônio caminha com a integração do patrimônio cultural no planejamento urbano, uma vez que novas políticas de incentivo para a conservação, como, por exemplo, instrumentos previstos dentro do estatuto da cidade para áreas centrais históricas e linhas de crédito para o restauro de edificações com peso histórico foram se

mostrando necessárias para a preservação da história e cultura de determinados grupos sociais. A participação social no envolvimento da gestão e fiscalização de políticas públicas também se tornou mais ativa e necessária.

2.3 Função Social do Patrimônio Cultural

Como proposta de pesquisa da Dissertação de Mestrado e motivada pela atuação do profissional de Arquitetura e Urbanismo em Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social, pretende-se aprofundar na prática da Reabilitação. Observamos nas principais cidades brasileiras um alto índice de déficit habitacional somando a números expressivos de imóveis vazios presentes na área central urbana, o que agrava ainda mais esse quadro. O poder público tem uma responsabilidade crucial na resolução deste problema, garantindo que a área central seja utilizada de maneira justa e eficiente, investindo em políticas públicas que atendam às necessidades dos usuários do espaço urbano. Isso inclui fornecer serviços públicos adequados no entorno, promovendo atividades culturais e incentivando a ocupação dos espaços públicos para atividades livres. Além disso, é importante a implementação de políticas para incentivar a garantia da função social dos edifícios, por meio de reutilização de imóveis vazios e abandonados, de forma que possam ser convertidos em moradias acessíveis, sendo possível a partir de incentivos fiscais e regulatórios para os proprietários, utilizando os instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

A reabilitação urbana é uma das estratégias arquitetônicas presente no cenário contemporâneo da preservação do patrimônio cultural, que procura a reocupação de imóveis vazios na área central urbana que se encontram em estado de degradação na conversão para habitação de interesse social, reativando a função social da propriedade privada e melhorando a qualidade de vida dos usuários locais, promovendo o desenvolvimento sócio-cultural da localidade. Reabilitar uma edificação ou uma área da cidade já consolidada é contar com a infraestrutura e equipamentos essenciais e é uma ação coordenada de investimentos públicos e privados que se apresenta como uma operação matemática para solucionar o déficit habitacional.

Morar no centro revela-se como uma vantagem significativa, proporcionando fácil acesso a serviços e equipamentos públicos, comércio e transporte coletivo, possibilitando opções culturais e de lazer. Porém, não é uma opção para todos: pelo alto valor agregado do imóvel e por regra geral é a área fundacional com o acervo mais antigo de edificações no espaço urbano; a população em decorrência dos deslocamentos urbanos é impulsionada para lugares de menor valor como favelas e cortiços, habitações compartilhadas com outros núcleos familiares que não o seu, ainda que próxima a serviços e trabalho.

Como será desenvolvido mais adiante, há um processo em curso de degradação induzida dessas áreas centrais que não conseguem mais acompanhar as novas necessidades habitacionais, que então procuram atuar em outras localidades da cidade, deslocando os investimentos públicos e privados para novas localidades e acelerando o processo de oferta de novas edificações em novas centralidades. O efeito disso é a expulsão da população local e a degradação do patrimônio histórico e mudança no perfil dos usuários.

A reabilitação pode atuar no controle da expansão urbana: se apresenta como um meio democrático de promover múltiplos usos na área central, colocando no centro a habitação para a população que já vive ali. As intervenções empregadas podem ter um efeito colateral de expulsão da população existente por conta da valorização imobiliária e de atração de um grupo de alta renda, podendo levar para um processo de gentrificação. Cabe citar que o processo de gentrificação está ligado às práticas de revitalização de espaços históricos, uma vez que as instituições de preservação se encontram submissas aos interesses privados e a anuência do planejamento urbano na mudança do perfil do usuário. Para contornar a tentativa constante de expulsão da população residente – a partir das premissas de reabilitação do sítio tombado – é trazido o exemplo do centro fundacional de Salvador, onde a população baiana se mobilizou pela permanência no espaço, com um grupo mobilizado e organizado e o apoio de entidades dos direitos humanos, a causa passou a ser ouvida, tomando dimensões nacionais com a interferência do Ministério Público (Brasil, 2008).

A reciclagem de edifícios em centros históricos para usos além do cultural é objeto pouco experimentado no Brasil e muitas vezes são o centro de vários

conflitos de interesses que dificultam ou até descartam o processo de recuperação e reinserção da edificação no cotidiano urbano. Como visto anteriormente, a associação entre o poder público e o capital privado muitas vezes se sobressaem quanto às necessidades reais da população, principalmente das camadas de menor renda, e muitas vezes induzindo à gentrificação dessas áreas.

Um dos problemas quando se propõe intervenções em edificações culturais protegidas em alguma escala governamental é a relação alto custo da recuperação para com as condições íntegras de habitabilidade das edificações. No âmbito das edificações habitacionais, se reconhece que o custo de uma unidade habitacional em um conjunto histórico é mais elevado que em outras localizações, encarecendo o processo de inserção habitacional nestas edificações. Somado a isso, a situação atual de imóveis centrais com potencialidades de inserir uma população é precária, onde muitos destes exigem além da restauração de fachadas, coberturas e esquadrias, a reconstrução interna das edificações.

Além do elevado custo, reabilitar um edifício de valor histórico que antes era comercial ou incentivada a usos culturais para o uso habitacional e com suas inúmeras restrições projetuais, é um grande desafio apontado por Bonduki (2010), na experiência observada em Salvador:

Reciclar antigos casarões unifamiliares para utilizá-los como blocos de habitação coletiva não é um procedimento simples e acarreta uma série de problemas projetuais e construtivos. Não existe, no Brasil, tradição de reabilitar edifícios antigos e adaptá-los para residência multifamiliar, com a óbvia e indesejada exceção de cortiços, que geram situações inaceitáveis de moradia. Essa experiência está no início, sendo raros, no mercado, especialistas nesse tipo de projeto. E, no caso, o governo do estado não teve o devido cuidado de buscar as equipes mais habilitadas para uma intervenção necessariamente experimental, contratando prestadores de serviço sem exigir especificidade nesse tipo de trabalho. As dificuldades projetuais e construtivas são inúmeras e nem todas foram bem resolvidas (Bonduki, 2010, pg. 349).

Quando se inclui a dificuldade de leitura e adaptação desses espaços, entre a profissão do Arquiteto e Urbanista que, pouco ou nada lida com reformulação de edificações protegidas, um mercado pouco explorado e com muitas possibilidades no país. Ainda na experiência de Salvador:

Reciclar um edifício concebido como unifamiliar para alojar inúmeras famílias é complicado, exigindo novas áreas de circulação, o que resultou em grande perda de espaço para corredores e escadas. O necessário aproveitamento dos subsolos e áreas internas da edificação gerou cômodos

sem a adequada habitabilidade, apesar da abertura de poços de ventilação e iluminação. Áreas molhadas e canos de descarga foram localizados onde era possível, muitas vezes sem racionalidade e funcionalidade. Grande parte dos projetos também não ofereceu aos moradores a possibilidade de exercer alguma atividade de geração de renda na própria residência ou locais adequados para guardar instrumentos de trabalho, como carrinhos e outros equipamentos. A implantação de unidades habitacionais de interesse social no centro histórico sem prever, no mesmo imóvel, a opção de usos não residenciais, solução que poderia dar um melhor aproveitamento econômico para a edificação, é resultado não apenas dos projetos, mas, sobretudo, de uma concepção equivocada dos programas de financiamento e subsídio, limitados ao uso habitacional *stricto sensu* (Bonduki, 2010, pg. 349).

Devechi (2010) também nos faz a provocação das dificuldades da reformulação, onde há a impossibilidade de montagem de canteiro de obras da forma tradicional, como também dificuldades nos processos tradicionais no gerenciamento dos resíduos sólidos gerados na obra pela falta de espaço dentro do lote e dentro do edifício. Partindo para a reformulação de ambientes para o habitacional, a necessidade de redução de impactos estruturais gerados pela necessidade de execução de furos em lajes para a passagem de novas tubulações e necessidade de intervenções secas para evitar comprometer acabamentos que devem permanecer, como também a necessidade de intervenções leves para não alterar a estática estrutural. E o problema mais temido pelo profissional de arquitetura é o predomínio de sobreposições, enxertos e anexos, pois se trata de uma obra em um suporte pronto.

Observa-se, também, portanto, que a não possibilidade de se prever maneiras de renda no mesmo edifício, para aquela população contemplada, dando exclusividade ao uso residencial, descarta-se qualquer possibilidade de retorno econômico do edifício, que poderia garantir a permanência ou até ser convertido em manutenção do mesmo.

Mas ainda, sim, essas falhas encontradas em experiências já concretizadas, são consideradas por essa Dissertação de Mestrado, propondo o debate e experimentação dentro da área central de Florianópolis. As intervenções trazem para este âmbito do patrimônio cultural a importância da resistência no processo de permanência e novas maneiras de se reabilitar centros históricos de forma sustentável e equilibrada, reativando os usos de espaços degradados e atribuindo novas funções sociais.

Também destaca-se a acessibilidade empregada na habitação na área central, uma vez que é uma realidade comum da cidade o estoque habitacional estar nas cidades vizinhas, forçando o deslocamento diário destes para a área central, adicionando o desafio da mobilidade urbana de toda a região, no que diz respeito ao transporte público e conexões e acesso à cidade.

O exercício da reabilitação é válido, uma vez que pode contribuir para a desmistificação dessa ideia recorrente no âmbito da construção brasileira, onde a produção habitacional deve prover novas habitações frente à obsolescência de edifícios já construídos no tecido urbano consolidado. Para Devechi (2010), a partir deste exercício, procura-se demonstrar o contrário do que o mercado imobiliário polemiza, onde a reforma de edifícios verticais obsoletos é um processo economicamente inviável, sem mercado e com barreiras legais intransponíveis.

Ferreira (2012, p. 68) também argumenta que “um empreendimento habitacional bem inserido na cidade é aquele comprometido com processo de urbanização justo e democrático, que garanta qualidade de vida aos moradores e aos demais cidadãos impactados por ele, direta ou indiretamente”, ou seja, cumpre sua função social no meio em que está inserido.

Diversos fatores, segundo Wesz (2017), são favoráveis às implantações de edificações de interesse social nas antigas centralidades urbanas, entendendo como o centro urbano beneficia o usuário, como também é beneficiado com a volta de vitalidade urbana. Para a autora, entre os principais benefícios para os usuários, ao se valorizar as ocupações em centros urbanos com caráter histórico estão a a) proximidade com os serviços públicos e equipamentos institucionais; b) fácil deslocamento; c) apropriação e pertencimento e; d) segurança. Ao passo que o centro também ganha na valorização da paisagem urbana; manutenção do tecido urbano e diversificação/implantação de novos usos; desenvolvimento das funções sociais da cidade e; preservação do patrimônio e propagação da memória cultural.

Ainda, Wesz (2017) defende que deve existir aspectos para o sucesso da implantação de habitações de interesse social como, por exemplo a a) localização; b) disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos; c) apropriação do espaço, diretamente relacionado ao pertencimento à cidade e preservação do patrimônio

edificado; d) diversidade urbana, onde há a existência de conexões espaciais e manutenção das expressões culturais.

Tomando como norteador a argumentação de Bonduki (2010):

Tradicionalmente, as intervenções têm desconsiderado esse tema, sendo predominante a visão de que o lugar dos pobres é nas periferias e que a recuperação dos núcleos históricos deveria estar voltada prioritariamente para o turismo e as atividades culturais (Bonduki, 2010, p. 316).

Dessa forma, compreende-se que destinar o uso da edificação antiga, e mais propriamente dito o patrimônio cultural protegido para museus e centros culturais é, na realidade, um modo de fazer da cidade um espetáculo para o turismo, seja ele local ou regional, tal qual uma vitrine, um parque de diversão. Nesse sentido, é um empobrecimento da cultura enquanto manifestação dos diferentes grupos sociais, da diversidade de usos e de pessoas.

A técnica de intervenção é definida, conjuntamente com outras etapas, a partir do mapeamento de danos e diagnóstico do estado de conservação da edificação a ser recuperada. As técnicas, quando usadas apropriadamente, procuram agredir o mínimo possível da legibilidade da edificação histórica, se diferenciando do material antigo e seguindo os princípios da reversibilidade.

Desenvolver a sensibilidade para perceber o que o próprio monumento expressa sobre si é o grande desafio deste trabalho. Além dos fatores intrínsecos ao monumento, outros devem ser considerados no momento da Proposta de intervenção, como a relação da comunidade local com o referencial da memória coletiva; a relação do edifício com o entorno; etc. (Coelho, 2003, pg. 39).

Ao longo da intervenção, todo o processo é documentado, para que, quando necessário uma nova intervenção, seja possível distinguir a intervenção do intervencionado.

Um termo relevante que não pode ser deixado de ser mencionado por este trabalho é a heterocronia do edifício, que se propõe o reuso da edificação histórica a partir da intervenção proposta, dando uma nova função quando comparada com a função original. A partir da aplicação de novos usos, a edificação garante mais longos anos de vida através dos tempos, se reinserindo nas necessidades contemporâneas da cidade. Reforça-se que na intervenção a novos usos, a história atual, a nova proposta de uso, não se pode apagar, descaracterizar ou desconsiderar a história anterior da edificação. (Prochnow, 2018)

Diante disso, compreende-se que a apropriação do espaço, a consciência do direito à cidade e a luta pela permanência são entendimentos e práticas poderosas para reverter a dominação da elite sobre o meio urbano e para promover de fato uma reabilitação contínua de conjuntos e memórias.

Como proposta investigativa inicial, procurou-se entender quais aspectos que envolvem a área central nos seus múltiplos atores, para levantar proposições acerca da função social dos edifícios construídos na área consolidada, como forma de estímulo aos profissionais da área da Construção Civil a esta prática frente ao uso não cotidiano do patrimônio edificado, revalidando a função social da propriedade urbana. A reabilitação de edificações a novos usos no meio urbano se justifica por conta de sua reinvenção e reintegração deste na vida daqueles que possam reutilizar os espaços recuperados. Compor uma arquitetura de recuperação que seja de caráter contemporâneo e que converse com o antigo, respeitando a história e a memória das marcas do tempo que são deixadas, é um dos atuais desafios dos arquitetos e urbanistas, anteriormente entendido como função social, atingida se as condicionantes legais e técnicas são observadas. Os valores históricos, como também os físicos, devem sempre pautar o tipo de intervenção, seguido pelo equilíbrio da legibilidade da proposta de intervenção estabelecida em projeto.

2.3.1 Reabilitação urbana como Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS)

A reabilitação urbana e a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) são duas áreas importantes que relacionam a melhora das condições de vida das populações urbanas mais vulneráveis e ambas são fundamentais na promoção do desenvolvimento urbano sustentável e na inclusão social. A primeira, focalizada em áreas urbanas degradadas ou precariedade habitacional, requalificando espaços públicos e em reforma de edifícios antigos voltada para os usuários locais e para a melhora na qualidade de vida dos moradores. Já a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social atua enquanto suporte técnico, que inclui desde o projeto arquitetônico até orientações jurídicas para famílias de baixa renda na construção, melhorias e regularização de moradia, direito garantido em constituição para a redução do déficit habitacional.

O surgimento deste campo de atuação está registrado na Declaração de Amsterdã de 1975 e liga-se ao contexto de degradação urbana para a composição física e social de um imóvel ou área, onde todos possam se beneficiar da intervenção. No bojo de diversas intervenções urbanas nas áreas centrais que possuem substrato histórico a ser preservado por sua valoração cultural, a reabilitação urbana visa a partir de intervenções múltiplas, seja de ordem física, social ou econômica, melhorar a qualidade de vida da população residente na localidade. Parte do pressuposto que a reabilitação busque soluções entre os usos existentes e novos, considerando prioritariamente a conservação das características arquitetônicas dos imóveis a serem restaurados. Segundo Almeida e Medeiros (2011), Sendo um instrumento de planejamento urbano, um Plano de Reabilitação visa amenizar ou suprir problemas relacionados à degradação da área urbana, como o abandono dos imóveis, transformação sustentável dos usos, redução da segregação sócio-espacial e ampliar o acesso à moradia, em especial a de interesse social

A elaboração de um plano de reabilitação urbana assume um papel essencial na orientação de ações e investimentos voltados à recuperação de áreas urbanas degradadas ou abandonadas. O Manual de Reabilitação de Áreas Centrais Históricas (Brasil, 2008) destaca uma série de etapas pertinentes para a criação do plano. Isso abrange desde um diagnóstico da área, que identifica os principais problemas, pontuando os objetivos alinhados com as necessidades identificadas no diagnóstico e expectativas dos usuários locais, um plano de ações, que define as intervenções a serem executadas, como também as fontes de financiamento que envolvem diversas instâncias e possíveis parcerias e o monitoramento dessas ações pós-execução, conferindo se todos os objetivos foram alcançados. O planejamento adequado da reabilitação urbana pode fornecer estímulos ao desenvolvimento econômico, por meio da criação de novos empregos e diversificação de atividades na área intervencionada. A efetividade das intervenções realizadas pode ser garantida através da adoção de medidas cuidadosas de monitoramento e avaliação, a fim de garantir que os resultados esperados sejam devidamente alcançados.

Destaca-se também a participação popular em um plano de reabilitação, uma vez que parte do princípio democrático que visa garantir as perspectivas da população afetada sejam consideradas nas decisões que vão moldar esses projetos.

Define-se que a participação popular é a inclusão ativa e direta dos indivíduos, grupos e comunidades em processos de tomada de decisão, planejamento e implementação que afetam suas vidas e suas relações com o entorno urbano. Dessa forma, é fundamental que os usuários estejam envolvidos na intervenção, promovendo a compreensão e aceitação das mudanças propostas e legitimando o processo em todas as suas etapas, reduzindo os conflitos e aumentando o engajamento na proposição da intervenção. E sem falar que um processo coletivo fortalece os laços entre a comunidade e a identidade local: ao envolver os moradores e outras partes interessadas no processo de planejamento e execução, pode-se garantir que as intervenções sejam bem sucedidas por muito tempo.

Como proposto no Projeto de Pesquisa submetido a este Programa de Pós-Graduação, a Dissertação de Mestrado apresenta algumas experiências de projetos realizados com foco na recuperação de edifícios de caráter cultural para habitação, dentro dos princípios de reabilitação urbana. Essas experiências podem ser observadas em diferentes contextos e destacando diversos protagonistas, como escritórios de arquitetura, urbanismo, engenharia, organizações não-governamentais ou em órgãos governamentais responsáveis pela gestão e planejamento urbano. Nestes projetos práticos realizados foram enfrentados desafios e resolvido problemas, possibilitando também a troca de conhecimento e formação em áreas correlatas. As áreas aprofundadas nestas experiências de reabilitação destacam diversas frentes de trabalho, tais como técnicas de restauro dos edifícios históricos para soluções contemporâneas de moradia; planejamento urbano e gestão territorial; desenvolvimento e inclusão social e participação da comunidade; sustentabilidade ambiental no emprego de soluções ao uso de energia, água e saneamento básico e por fim; gestão de projetos que inclui planejamento e execução, controle e monitoramento de equipes multidisciplinares.

2.3.2 Población Obrera de la Unión

Para entender a função descrita, foi analisado o processo de reabilitação de caráter habitacional do edifício Población Obrera de la Unión, localizado no Cerro Cordillera, em Valparaíso, Chile. O cortiço é um exemplar construtivo do século XIX, popular nesta época por conta da explosão populacional urbana frente à demanda

de trabalhadores para o Porto da cidade. Particular à localização, o edifício comprado por um empregador em 1894 com a função de abrigar os trabalhadores, possui 42 apartamentos distribuídos em três andares com um pátio interno central e *“Desde un comienzo, sus habitantes tuvieron un fuerte sentido de cohesión, promovido por la arquitectura del lugar: patio, baños y lavaderos compartidos. Desde los años cincuenta fueron éstos solos quienes llevaron las riendas del edificio”* (PUCV, 2014).

Figura 04 – Fachada do edifício Población Obrera de la Unión.



Fonte: Vargas-Koch (2016)

Embora não se reconheça nenhum estilo arquitetônico erudito que possa ser traduzido formalmente como um exemplar excepcional de uma arquitetura, seu valor patrimonial reside no fato de ser expressão um tempo ou época e de sua importância para o desenvolvimento da comunidade local, sendo um dos marcos urbanos na paisagem portenha (Vargas-Koch, 2016).

O edifício, estruturalmente, sofria com fortes danos por conta dos diversos sismos que o atingiram, como também a idade do imóvel e a falta de constante manutenção, convertendo em uma situação de risco aos habitantes e à integridade física da edificação.

A iniciativa de reabilitação foi viabilizada através do Fundo Solidário de Viviendas, que investe com o estado a execução de projetos de Habitação de Interesse Social, como também um apoio da associação de moradores de Andalucía e empenho dos próprios moradores locais, tendo participação ativa em todos os processos jurídicos e arquitetônicos necessários junto aos técnicos e autoridades locais (Cañales, 2007).

El proyecto de arquitectura que se llevó a cabo es un referente en recuperación patrimonial porque no sólo se ocupa de la estructura física, sino que promueve el mejoramiento de las condiciones de vida de la comunidad existente, es decir, no hay gentrificación o aburguesamiento de los propietarios, y a su vez, éstos son partícipes de las decisiones que se toman, eligiendo sus propias maneras de habitar el inmueble (PUCV, 2014).

A intervenção atuou na manutenção do volume em três níveis e recuperação total da cobertura, possibilitando o aumento no pé direito e se aproveitando para construir mezaninos e habitações duplex a partir do terceiro pavimento, podendo colocar mais habitações no pavimento. O edifício também contou com a recuperação completa das instalações de água, energia e gás, como também reconstrução das circulações verticais e horizontais. As fachadas externas à rua foram restauradas enquanto as internas ao pátio foram reconstruídas.

Figura 05 – Antes da recuperação dos apartamentos do edifício.



Fonte: Sandoval (2014)

Figura 06 – Durante a recuperação dos apartamentos do edifício.



Fonte: Sandoval (2014)

Figura 07 – Depois da recuperação dos apartamentos do edifício.



Fonte: Sandoval (2014)

As intervenções empregadas no edifício foram trabalhadas em três eixos: restauração, reabilitação e construção. A restauração foi empregada principalmente nas fachadas, a fim de resgatar o material histórico sempre que possível; a reabilitação foi empregada no novo desenho das habitações e espaços comuns e; construção foi empregado nos novos acessos conforme as legislações específicas e segundo a necessidade dos moradores do edifício (Borde Urbano, 2014)

Além disso, os objetivos principais da intervenção:

- a) Recuperar estruturalmente o edifício e habitabilidade do interior: foi recuperado integralmente a estrutura do perímetro do edifício de alvenaria de tijolos, recuperados em sua necessidade divisões internas de madeira e emprego de novas divisórias de gesso acartonado. Nas circulações e acessos, remodelados, foram empregados sistemas de vigas e pilares de concreto armado e lajes moldadas in loco. Os pisos internos das habitações foram refeitos em madeira compensada naval e forros de gesso acartonado. Nos revestimentos internos foram empregados estuque e argila.
- b) Revitalizar a forma de vida em comunidade: O pátio comum, os passeios e os acessos às residências são os lugares de encontro das famílias residentes, são espaços onde a vida comunitária se desenvolve. Logo, esses itens projetuais se mantêm no projeto e são revitalizados sendo adequados ergonomicamente e estruturalmente para o tráfego, como também a adequação do desenho para que se possa ver quem adentra o edifício de vários ângulos da edificação interna.
- c) Conforto e flexibilidade de usos: Alguns princípios projetuais de organização das habitações se mantiveram para a recuperação que são a) conexão da cozinha e sala de jantar, b) banheiro, que antes era conectado fora da edificação agora está dentro do programa e, c) a conformação do mobiliário se torna a divisão de dependências sociais.

Com a construção participativa das famílias no programa de necessidades, projeto arquitetônico e execução, ao final de 2008 foram entregues 34 apartamentos e dois locais institucionais para atividades que integrassem o edifício à comunidade participante. As habitações procuram se adaptar às necessidades de cada família.

Destaca-se a atuação do Escritório de Assistência Técnica Borde Urbano, em Valparaíso na reabilitação deste edifício, uma vez que este se trata de uma habitação de interesse social, desempenhando um papel fundamental na promoção da função social do arquiteto. O arquiteto ao se envolver neste tipo de projeto assume a responsabilidade de não apenas criar espaços habitáveis e funcionais, mas também melhorar a qualidade de vida das pessoas que irão residir nesses locais. Isso envolve a consideração de questões como acessibilidade, circulação de ar e iluminação, como também promover a partir de soluções técnicas um ambiente seguro e acolhedor. Ainda nessa perspectiva, a criação de espaços que promovam a interação de moradores e o desenvolvimento da comunidade para que ela se mantenha coesa e possa se tornar cada vez mais resiliente. Este caso é destacado nesta pesquisa por ser necessário enfatizar o trabalho do arquiteto na reabilitação de edifícios para habitação de interesse social, onde ele atende de forma técnica as necessidades básicas de um grupo coletivo e também promove a partir disso dignidade para os moradores desta residência.

2.3.3 Edifício São João

O projeto de reabilitação escolhido para estudo de caso é do edifício São João, localizado na Avenida São João em São Paulo, de atual acompanhamento da ONG Peabiru, que se dedica à Assistência Técnica em ocupações urbanas, formado por uma equipe técnica multidisciplinar do desenvolvimento ao acompanhamento de obras habitacionais de interesse social.

Figura 08 – Fachada principal do Hotel Columbia Palace, atual ocupação São João 588, em São Paulo.



Fonte: Tsuda, Duarte (2018)

No prédio atualmente ocupado desenvolviam-se as atividades do Columbia Palace, um hotel de luxo bem localizado no centro de São Paulo, mais precisamente na República, entre o cruzamento das avenidas centrais Ipiranga e São João, dentro do perímetro do núcleo histórico da capital paulistana. Assinado pelo escritório do arquiteto Ramos de Azevedo, o projeto arquitetônico do edifício é datado da década de 1920, considerado um escritório progressista em seus projetos para a época, assinou, entre outros, o Teatro Municipal e a Pinacoteca. O edifício em questão é composto por sete pavimentos, com um térreo ocupando todo o lote, tendo a fachada principal voltada para o meio da quadra e recuo na fachada dos fundos. Possui um fosso central para onde são voltadas as aberturas que funciona como

ventilação e iluminação para dentro da edificação partindo do primeiro pavimento (Tsuda, Duarte, 2018).

Figura 09 – Na esquerda, a planta baixa original do Hotel Columbia Palace e ao centro e direita, as plantas-tipo propostas pelo estudo consultado.



Fonte: Tsuda, Duarte (2018)

Segundo aponta Tsuda e Duarte (2018), o edifício São João está ocupado desde 2010 por cerca de oitenta famílias, orientadas pelo Movimento Sem Teto pela Reforma Urbana (MSTRU), ligado à Frente de Luta por Moradia (FLM), o prédio possui uma dinâmica cultural com a implantação dos próprios ocupantes de um centro cultural que documenta todo o processo de ocupação e recuperação do edifício. Desde exposições até eventos, a ocupação São João 588 resiste como prédio-modelo de autogestão de uso misto, contemplado por biblioteca, uma área para atividades culturais, horta e cisterna comunitária. Apesar disso, passou por diversas tentativas de reintegração de posse e as famílias resistem e reivindicam a regularização do imóvel para habitação, viabilizado pelo antigo Minha Casa Minha Vida Entidades, encaminhada a proposta de negociação do imóvel para os cinco proprietários. (Cruz, 2016; Garcia, 2017)

Nos seis primeiros meses houve um trabalho intenso de organização na produção de um espaço menos precário do que aquele que tinham encontrado no dia da ocupação do edifício, um processo que chamo de auto reabilitação do prédio, compreendendo que as pessoas que ocuparam o prédio reabilitaram, de forma auto-organizada, os espaços do mesmo direcionando-os às suas necessidades urgentes e cotidianas (Viana, 2022, p.1342.

Ainda para Larissa Vianna (2022):

Autorreabilitação pode ser compreendida como a reabilitação de espaços, anteriormente utilizados para outros fins, para novas formas de utilização, feita pelos próprios ocupantes, com recursos e trabalho próprios, sem acompanhamento técnico habilitado para desempenhar funções de planejamento e projeto de reforma (Viana, 2022, p. 1342).

A ocupação do edifício São João se desenvolve em um edifício protegido por sua relevância histórica, arquitetônica e cultural. Este edifício é apresentado neste contexto, que apesar do desenho institucional ser diferente do presente em Florianópolis (solicitação de reabilitação vinda da comunidade), justifica-se por partir da perspectiva do patrimônio cultural na recuperação do edifício seguindo as diretrizes necessárias para o restauro e conservação do edifício, viabilizando um projeto e execução de ATHIS para um patrimônio cultural edificado. A proposta de reconversão do edifício em habitação é apontada por tal demanda, sendo de caráter público estudos de adequação do interior para este novo uso:

Além de estudos para adequação dos espaços internos, para atendimento à legislação atualmente em vigência, tais como adaptações para acessibilidade, segurança contra incêndios, substituições de sistemas prediais, foi proposta a intervenção na quadra em que o hotel está inserido, buscando alternativas para reabilitação de lotes vizinhos como forma de estender a valorização pretendida para a escala urbana. Tal intervenção, proposta através da intensificação da arborização e tratamento de pisos, por exemplo, também previa promover aumento dos níveis de conforto ambiental, seja no desempenho térmico, acústico ou de iluminação natural, nos edifícios do entorno dos lotes. Compuseram a proposta: a retirada do comércio no térreo do hotel para a criação de uma área de acesso entre a rua e o interior da quadra, integração da edificação aos lotes vizinhos, a implantação de áreas gramadas ou com pavimentos semipermeáveis que, além de acumularem menos calor, impactam positivamente na redução da temperatura do ar e temperatura radiante média na microrregião, se combinadas com o plantio de árvores de copas maiores e mais densas nesses espaços (Tsuda, Duarte, 2018).

Nesse contexto apresentado, considera-se que a proposta de recuperação pode partir também dos órgãos de proteção ou da universidade, como também da mobilização da comunidade atendida, uma vez que todos os atores citados possuem pesos e responsabilidades no processo supracitado, como também condições técnicas e estruturas para desenvolver as habilidades necessárias e conhecimentos importantes sobre edifícios para reconversão e reabilitação.

Sendo um projeto pioneiro que busca essa atuação,

O projeto "Assistência Técnica a movimentos de moradia no centro de São Paulo: um olhar sob a perspectiva do patrimônio cultural para duas ocupações" consiste na continuação e aprofundamento de trabalhos anteriormente desenvolvidos nas ocupações São João 588 Caetano Pinto, utilizando, neste momento, da metodologia de um projeto de restauro

indicada e preconizada tanto pelos órgãos internacionais quanto pelos órgãos de preservação. Sendo esta uma abordagem rara nos edifícios ocupados na área central, foram escolhidos dois exemplares com alto potencial de produção de conhecimento e replicabilidade para outros casos. Desse modo, pretende-se que o conjunto de estudos e materiais técnicos a serem produzidos neste projeto possam contribuir com os processos de discussões de políticas públicas para as ocupações; assim como possam servir de base para outros projetos similares (PEABIRU, 2023).

O edifício atualmente se encontra em um processo de execução das etapas de reabilitação, que envolve o restauro de elementos arquitetônicos originais como esquadrias e ornamentos adequados aos novos usos, como também a melhoria no sistema elétrico e hidráulico e sistemas contra incêndio, com todos os atores envolvidos trabalhando para ativá-lo e restaurar sua funcionalidade, como também explorar sua potencialidade como habitação de interesse social. Esse empreendimento reflete o compromisso da comunidade em preservar o patrimônio que hoje é convertido para um uso contemporâneo, transformando um lugar antes degradado em um lugar renovado e adaptado ao novo uso para essa geração.

2.3.4 Espaço Comum Luiz Estrela

O Espaço Comum Luiz Estrela é trazido como um exemplo de recuperação do uso de um edifício histórico-cultural. Surgiu como resultado da resistência dos movimentos sociais e culturais, além da determinação de artistas, educadores e produtores em criar um espaço acessível para a produção e difusão artística. Sua história é marcada por uma ocupação de um imóvel tombado que foi transformado em um espaço cultural autogestionado, no dia 26 de outubro de 2013, a partir da ação coordenada de diversos artistas, transmitiram a ocupação do prédio para estabelecer de um novo espaço cultural, iniciativa que chamou a atenção da comunidade e se tornou um marco na luta por espaços dedicados à cultural e à arte. A ocupação realizou variadas atividades artísticas e culturais, atraindo a atenção do governo estadual, que reconheceu a importância da preservação do edifício e decidiu ceder o espaço para que as atividades pudessem continuar. Essa concessão foi uma resposta tanto à demanda por um local acessível para a produção cultural, quanto à necessidade de preservação do edifício cultural que estava em processo de degradação. Com o tempo, o Espaço Comum Luiz Estrela se consolidou como um centro cultural de destaque, sendo reconhecido não apenas nacionalmente, mas

também internacionalmente. A abordagem autogestionada e a ênfase na formação artística e educacional o tornaram um exemplo inspirador de como um grupo de indivíduos comprometidos pode transformar um edifício degradado em um espaço útil e necessário para a comunidade. Além de ser um local para produção artística, o espaço também desencadeou uma série de iniciativas educacionais promovendo o aprendizado e a formação em diversas disciplinas artísticas. Esse enfoque na educação contribuiu para a criação de um ambiente de colaboração e crescimento mútuo, consolidando ainda mais a condição do Espaço Comum Luiz Estrela como um importante centro cultural (Santos, 2021; Espaço Comum Luiz Estrela, 2013)

Figura 10 – Espaço Comum Luiz Estrela.



Fonte: autoria própria (2023)

O prédio eclético, localizado na área central de Belo Horizonte, é um exemplar tombado como patrimônio cultural que estava abandonado desde 1994, de propriedade da Fundação Hospitalar do Estado de Minas Gerais, tem sua trajetória histórica sendo o primeiro Hospital Militar de Belo Horizonte implantado em 1913 e estando desocupado por décadas. A rápida apropriação da comunidade só confirmou a centralidade em que o edifício se encontra e a necessidade de espaços culturais acessíveis a moradores de diversas partes da cidade. A ocupação revelou

inicialmente o desafio que seria recuperar uma estrutura deteriorada pelo tempo e que possuía uma péssima distribuição de espaços para conformar os novos ambientes necessários para o usufruto da comunidade, espaços estes, que foram elaborados e recuperados coletivamente, com apoio da imprensa, mobilização de uma rede multidisciplinar de profissionais e com o financiamento colaborativo a partir da autorização dos órgãos públicos responsáveis pelo patrimônio edificado o restauro pode ser efetivado (Espaço Comum Luiz Estrela, 2013).

Em visita técnica ao edifício em setembro de 2023 para esta pesquisa, se compreendeu que a autogestão do Espaço Comum Luiz Estrela parte de uma organização horizontal e de uma filosofia anticapitalista, que permite gerir um bem cultural que antes estava em estado de ociosidade. A autogestão empregada é um modelo em que todos os participantes possuem igualdade de poder e participação nas decisões de acordo com sua assiduidade nos projetos existentes. Partindo da ideia de uma comunidade autônoma e colaborativa, no contexto do edifício, a autogestão circular como é denominada, é aplicada por meio de uma estrutura que envolve todos os interessados e em níveis de atuação e responsabilidade de tarefas individuais e coletivas relativas ao imóvel. Nesta organização não há uma hierarquia de autoridade, de forma que todas as decisões são tomadas de forma democrática, levando em consideração diversas perspectivas e conhecimentos para uma plena gestão e preservação. Nesse quesito, destaca-se também o entendimento de uma abordagem de reutilização adaptativa do imóvel, sendo restaurado e transformado conforme as necessidades da comunidade atual, refletindo o compromisso com a preservação cultural.

Além de sua importância como centro cultural, o Espaço Comum Luiz Estrela também desempenha um papel crucial na preservação do edifício histórico por meio de oficinas de restauro para arquitetos. Essa frente demonstra um comprometimento com a conservação do patrimônio cultural e também capacita os participantes a partir de métodos contemporâneos no uso de um edifício histórico ao pensar nos espaços para os usuários, artistas e residentes, expandindo os múltiplos usos do imóvel. Destaca-se inicialmente, se consolidou como residência artística, potencializando ainda mais seu uso múltiplo. Ao oferecer um espaço para moradia aos artistas, o espaço aprofunda o comprometimento com a produção artística local. Essa dimensão residencial propicia uma atmosfera de colaboração constante, onde

ideias e perspectivas se cruzam, fornecendo oportunidades para o desenvolvimento artístico individual, mas também fortalece a coletividade artística e o ambiente cultural do espaço na sua totalidade (Espaço Comum Luiz Estrela, 2013).

A recuperação do edifício está sendo realizada em etapas planejadas, sendo as pontuais consideradas emergenciais devido à necessidade de recuperação para os atuais projetos desenvolvidos dentro do edifício. Entre as etapas anteriores, destaca-se a restauração do telhado, que visa garantir a integridade estrutural do edifício e proteger seu interior. Outra etapa evidente é o recente restauro das esquadrias, visando melhorar a vedação e preservar os elementos arquitetônicos característicos do imóvel.

Atualmente, o edifício possui a categoria de museu, o que reforça o seu compromisso com a sua memória enquanto substrato histórico. Essa classificação proveniente do órgão de preservação estadual procura destacar o valor histórico e cultural do local, reconhecendo-o como um espaço importante para a preservação da memória da comunidade, porém, essa categoria cultural procura limitar as restrições de uso, uma vez que impede que o edifício seja habitado de forma permanente, sendo necessário o emprego de horas comerciais de uso, significando que está aberto ao público apenas durante determinadas horas do dia. Essa limitação é vista, por outro lado, como uma oportunidade para a participação em editais de financiamento específicos para a recuperação e manutenção. Esses recursos financeiros provenientes de fontes públicas ou privadas são essenciais para financiar projetos de restauração, conservação e melhorias que garantem a preservação a longo prazo.

Figura 11 – Futuro Espaço Museal do Espaço Comum Luiz Estrela, no momento passando por reforços estruturais.



Fonte: autoria própria (2023)

As etapas de restauro do edifício são caracterizadas pelo envolvimento da comunidade no processo de desenvolvimento dos projetos. Isso se manifesta em reuniões públicas abertas a especialistas e leigos, bem como na criação de grupos de discussão destinados a explorar e debater possíveis soluções para a restauração dos elementos arquitetônicos originais e a adaptação dos espaços para novos usos. Essa abordagem colaborativa visa incorporar uma gama de perspectivas, assegurando que a restauração seja guiada não apenas por especialistas ou pelos órgãos de preservação, mas também pelos valores, desejos e memórias da própria comunidade e dos usuários do imóvel.

A educação e a formação cidadã desempenham um papel fundamental no manutenção do projeto de ocupação contínua do edifício. Este é um projeto em constante desenvolvimento, com a infraestrutura e as ferramentas necessárias já previstas para a sua plena operação. Em entrevista, Zion, um dos administradores do edifício, afirma que é através da educação que o edifício pode se tornar um centro de aprendizado, onde a cultura pode ser compartilhada com a comunidade. A formação cidadã é um componente essencial neste processo, uma vez que envolve

ativamente a comunidade na gestão do edifício e na preservação da sua história. Com as ferramentas já previstas para apoiar essas iniciativas educacionais e de formação, o projeto de ocupação contínua está bem posicionado para prosperar nos próximos anos, ao se prever um espaço colaborativo que valorize a educação e a cidadania através da preservação do patrimônio cultural.

O pátio pertencente ao imóvel, uma área aberta arborizada desempenha um papel multifuncional que se transforma em um campo de permacultura urbana, dedicada ao cultivo de uma horta comunitária, que fornece temperos frescos e serve também como local educativo onde a comunidade pode aprender sobre práticas de cultivo. Nesse espaço ocorre também uma série de atividades que fazem parte da vida da comunidade, promovendo a interação social. A feira comunitária que acontece mensalmente proporciona um local para a comunidade expor e vender seus produtos artesanais, alimentos frescos e produtos culturais, apoiando os empreendedores locais e fortalecendo o senso de comunidade entre os usuários. Destaca-se também as atividades culturais semanais como as aulas de capoeira, que celebram a tradição e a cultura como também promovem saúde aos praticantes.

Figura 12 – Salão de entrada do casarão, destaque à figura do artista Luiz Estrela, que oferece seu nome ao Espaço Comum.



Fonte: autoria própria (2023)

A visita ao edifício foi motivada pelo interesse em compreender o processo de gestão que pode ser adotado em imóveis ociosos pela própria comunidade, sem depender de uma supervisão hierarquizada pelo poder público, servindo como um exemplo prático de como os usuários podem assumir um papel ativo na preservação e revitalização dos edifícios culturais, retornando sua função social para a localidade. No Espaço Comum Luiz Estrela, a autogestão e a participação ativa dos usuários desempenham um papel determinante na manutenção e operação diária do imóvel tombado. Essa abordagem capacita os usuários na dedicação ao edifício como também promove a responsabilidade compartilhada e um espírito de cooperação. Esse edifício se exemplifica pela reativação da função social do patrimônio cultural como também reforçar a identidade cultural local, que inspira grupos com as mesmas características a adotar tais estratégias na preservação do patrimônio cultural local.

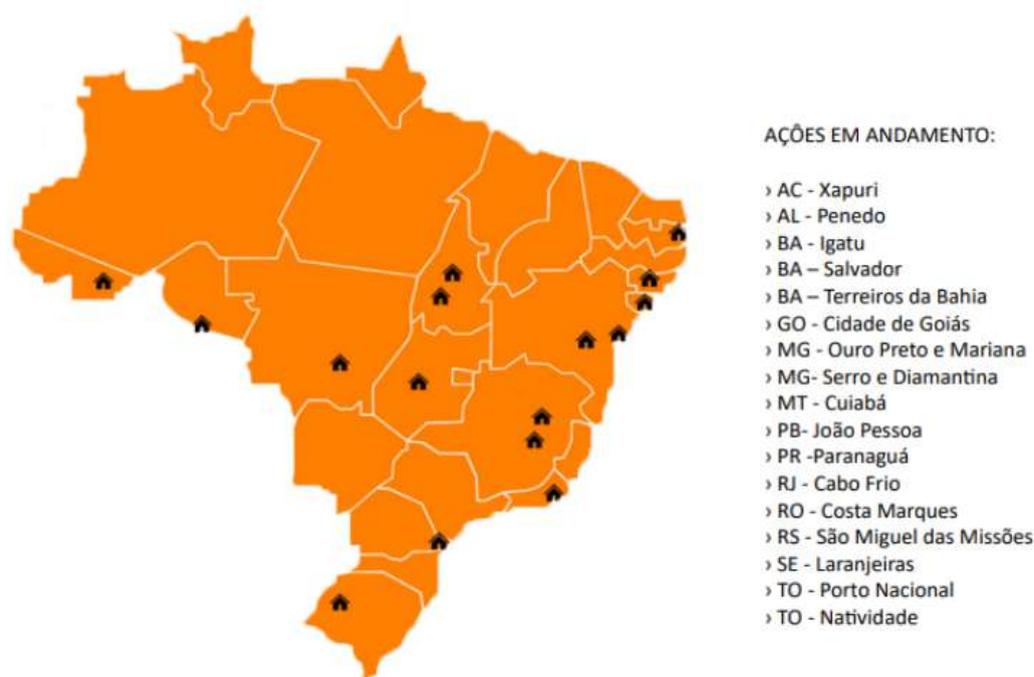
O Espaço Comum Luiz Estrela se destaca como um exemplo notável de como um edifício histórico pode simultaneamente honrar o passado e inspirar o futuro. Ao preservar a estrutura original, o espaço resgata e preserva a história que o envolve, lembrando-nos da importância da memória local. É certo que sua importância reside na forma como também abraça o presente ao se tornar um cenário vital para a criação de novas narrativas ao empregar um novo uso. A manutenção da função social desse edifício oferece um refúgio para artistas, educadores e produtores, enquanto proporciona um ponto de encontro enriquecedor para a comunidade local. Nesse processo, a ocupação se revela como um testemunho vivo da força da colaboração coletiva, demonstrando como a união de esforços não pode apenas preservar a memória da cidade, mas também construir uma comunidade culturalmente ativa e inclusiva, que considere o passado quanto o presente.

2.3.5 Canteiro Modelo de Conservação

Nos últimos anos registram-se ações de assistência técnica pública e gratuita que visam a recuperação e qualificação de intervenções e bens culturais protegidos, sendo notificada essa iniciativa a partir do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan, em 17 cidades do Brasil pelo Canteiro Modelo

de Conservação. Essas ações demonstram um compromisso importante com a preservação do patrimônio cultural, se voltando a áreas com imóveis protegidos privados em condições precárias de proprietários de renda baixa. Os Canteiros Modelo de Conservação atuam diretamente no apoio técnico e nos subsídios a partir do instituído pela Lei de Assistência Técnica nº 11.888 de 2008, oferecendo de forma gratuita o projeto e execução de ações conservativas aos bens culturais. A adequação da assistência técnica na intervenção é umas das frentes que garantem que esses bens sejam recuperados de acordo com técnicas e abordagens adequadas e através dessa iniciativa, o Iphan visa proporcionar conhecimento especializado, orientação técnica e recursos para assegurar que as intervenções sejam realizadas de forma eficiente e sensível às características originais dos bens culturais. A iniciativa envolve uma rede de parcerias entre a instância federal, a universidade, que através da pesquisa e extensão acadêmica pode atuar nos projetos de conservação preventiva e a prefeitura que articulada com o Iphan aplica os investimentos na execução das obras e visa fortalecer as estruturas locais de governança a partir da descentralização de responsabilidades, potencializando todos os entes (Iphan, 2023).

Figura 13 – Localização das ações no Brasil.



Fonte: Brasil (2023)

Apresentando dados técnicos, a partir dessa iniciativa, reconhece que cerca de 70% dos moradores de edifícios protegidos possuem uma renda de até três salários mínimos, o que indica uma situação do que se denomina "hipossuficiência econômica", que significa uma dificuldade de manutenção nos seus imóveis caracterizados como bens culturais em vista de sua situação econômica. Visto que os serviços de projeto e execução de restauro a estes imóveis se demonstra oneroso e burocrático, esse quadro contribui para o agravamento da degradação observada em diversas cidades com grandes áreas históricas. Esse fato apresenta uma necessidade de se buscar estratégias para a boa conservação dessas áreas a partir da boa técnica e de forma financiada (Iphan, 2023).

Esse projeto representa uma oportunidade, a partir da colaboração entre a instituição e a universidade local, de se ativar a pesquisa a extensão acadêmica na aplicação de práticas de teorias e conhecimentos acadêmicos no campo da conservação e restauro, para contribuir para a comunidade local. Essa frente proporciona soluções tangíveis para cada necessidade e se torna um espaço de aprimoramento dos estudantes e profissionais. (Iphan, 2023). Neste contexto, a cogestão ou co-produção, como Deboulet (2023) destaca, reconhece-se a universidade como um ator fundamental na formulação de políticas públicas, ao emergir como um instrumento de democracia participativa. Essas colaborações representam uma fonte de transformações que têm início com a visão da justiça social, um elemento essencial para cumprir a função social ao uso dos edifícios históricos.

Destaca-se também o papel potencializador dos atores locais envolvidos, desde os proprietários, a mão-de-obra que se capacita na recuperação técnica e na descentralização do gerenciamento e proposição das soluções a partir das superintendências locais, assegurando coordenação participativa e garantindo que os objetivos da conservação sejam alcançados de forma benéfica para todos os envolvidos. Os instrumentos de parceria, para os financiamentos atendidos pelo programa, são fundamentais para o sucesso das execuções, que podem ser feitos através do Termo de Execução Descentralizada, onde há a transferência de créditos entre órgãos e entidades integrantes dos Orçamentos Fiscais e da Seguridade Social da União para a execução de políticas públicas, pelo Acordo ou Termo de Cooperação, que é um instrumento jurídico firmado entre órgãos e entidades da

Administração Pública e entes privados, que visam a execução de atividades de interesse recíproco. Também são instrumentos de financiamento o Termo de Colaboração e de Fomento, que são parcerias firmadas entre administração pública e organizações da sociedade civil para atividades de interesse comum propostas respectivamente pela administração pública e organizações da sociedade civil. Outros instrumentos também são citados como o Acordo de Parceria firmado entre entidades públicas e privadas para atividades de pesquisa científica e tecnológica, o Protocolo de Intenções e o Convênio que também são celebrações entre entidades da administração pública para o financiamento de atividades de interesse comum. Esses instrumentos desempenham um papel determinante na viabilização da iniciativa, possibilitando dessa forma, contratar mão-de-obra e adquirir materiais, garantindo qualidade e técnica para cada intervenção (Iphan, 2023).

A partir do exposto compreende-se que o Canteiro Modelo de Conservação tem um impacto poderoso nas famílias de baixa renda a serem atendidas, uma vez que não se limita a melhorar apenas a infraestrutura física das casas, mas também promove um sentimento de pertencimento, orgulho e felicidade dos habitantes. A intervenção não apenas transforma fisicamente os espaços, mas também transforma a maneira como essas famílias se sentem em relação a suas residências e o entorno em que elas estão inseridas, contribuindo dessa forma para a melhoria do ambiente em que vivem, como também fortalecendo os laços sociais e emocionais, gerando este ciclo positivo de bem-estar e coesão social.

* * *

Os casos supracitados de ocupação e reuso de imóveis tombados de caráter histórico-cultural oferecem uma perspectiva sobre como esses locais podem ser recuperados para cumprir a função social. Os casos destacados apresentam a função dos atores sociais na reabilitação de imóveis protegidos: no processo de reabilitação do Edifício Población Obrera de La Unión em Valparaíso a possibilidade da área de atuação do arquiteto na resolução de soluções técnicas para a adequação do edifício a novos usos. No processo de recuperação do Edifício São João, a reabilitação do imóvel só foi concretizada graças à determinação incansável da comunidade, que respaldada por diversas alianças que uniram esforços e munida de seus direitos, insistiu na restauração do prédio. O processo de ocupação do

Espaço Comum Luiz Estrela se realizou através do engajamento da comunidade artística, reativando o imóvel ao transformá-lo em uma residência artística e recuperando sua função para o entorno. Já no Canteiro Modelo de Conservação a iniciativa parte da instituição ao perceber que a grande maioria dos proprietários de bens imóveis não possuem recursos para a recuperação do imóvel que já possui uma função social, mas se encontram em estado de degradação, e envolvendo a administração pública e a universidade com instrumentos de financiamento alcançam a recuperação da edificação. Considera-se um sucesso quando os grupos organizados e conscientes dos seus direitos, reivindicam o uso pleno da edificação às suas necessidades contemporâneas. Em todos os casos trazidos por esta Dissertação de Mestrado, destacam como o uso de um patrimônio cultural contemporâneo se choca com um modo de gestão completo e multifacetado, que se apresenta colaborativo com diversas partes interessadas, onde estas possuem o objetivo comum de garantir que o patrimônio seja protegido como memória urbana. Observa-se também a presença de alianças entre instâncias do patrimônio cultural e a administração pública no sucesso do emprego da intervenção e pós-ocupação. Ao nos debruçarmos sobre esses exemplos, fica evidente que a preservação da edificação cultural não se trata apenas de manter a arquitetura e a história, mas também de encontrar maneiras certas de reintegrar esses locais à vida contemporânea. A ocupação com novos propósitos como moradia e espaços culturais demonstra como é possível atender às necessidades atuais da sociedade, ao mesmo tempo em que se mantém uma ligação com a memória urbana. Isso fortalece a hipótese apresentada: o uso comum – não espetacularizado – é a forma mais eficaz de preservar a identidade cultural e arquitetônica do imóvel, que consequentemente contribui para o desenvolvimento sócio-cultural da área. A adaptação do imóvel se apresenta como uma solução viável para reverter a degradação urbana e proporcionar espaços que atendam a população atual. Logo, esses exemplos sustentam a provocação de que a ocupação ativa dos edifícios pode recuperar a função social, promovendo a coexistência entre o passado e o presente.

3 O PATRIMÔNIO CULTURAL NA CIDADE CONTEMPORÂNEA

O investimento em iniciativas que fomentam os setores do turismo e da economia criativa é uma estratégia comum adotada por muitas cidades, incluindo aquelas com um potencial turístico extenso. Uma cidade que possui uma rica história cultural possui uma série de atrativos que podem ser explorados para atrair turistas e gerar lucros para a economia local, tal como eventos culturais e de entretenimento desempenham um papel relevante na promoção do patrimônio cultural, como, por exemplo, festivais, exposições, feiras e outras atividades culturais, que podem atrair visitantes e contribuir para capital financeiro da cidade. Nota-se que, por essa perspectiva, o investimento privado e o empreendedorismo desempenham um papel determinante no desenvolvimento urbano da cidade contemporânea. Neste capítulo, com base em Harvey (2005) e Vainer (2013), mostramos primeiramente que, nas últimas décadas, o dinamismo cultural e o patrimônio se tornaram vetores do chamado "empreendedorismo da governança urbana", que torna os marcos históricos parte da espetacularização da vida social e mercantilização dos espaços sociais. Destaca-se que, embora tais estratégias culturais possam ser positivas à reativação econômica, descolam o patrimônio da realidade dos habitantes, distanciam-se daqueles cuja memória se vincula ao local. Deve-se notar, ainda, que a concepção de cidade-empresa, máquina de crescimento, desliza para a concepção cidade para empresários, na qual o papel da governança é responder majoritariamente às necessidades e demandas dos grandes players que fazem negócio com o solo urbano. Tal visão reducionista resulta, ainda, numa desconsideração de patrimônios considerados menores, o que pode nos ajudar a entender processos de degradação induzida de áreas centrais – o que analisaremos no capítulo seguinte. Num terceiro bloco, com base em Meneses (2012) e Arantes (2006), mostramos que o patrimônio deve se voltar a usos cotidianos ligados às práticas dos habitantes e usuários, portanto à memória das camadas sociais que detêm vínculos orgânicos com o lugar, fortalecendo as representações que neles são conferidas. Esse entendimento será fundamental para compreender, no quinto capítulo, a defesa destes usos para a preservação do patrimônio cultural.

3.1 As linhas do Empreendedorismo da governança urbana e as combinações da "Floripa" do amanhã.

O atual cenário do poder público municipal de Florianópolis é de crescente protagonismo empresarial no que diz respeito a intervenções de grande porte na infraestrutura urbana. Entre outros destaques, a constante promoção do empreendedorismo governamental como forma de incentivar novos ciclos de crescimento econômico da cidade. A administração pública de Florianópolis fomenta práticas que procuram desenvolver aspectos inovadores da cidade com parcerias em programas variados com este objetivo, como, por exemplo o Floripa Mais Tec, parceria entre FIESC/SENAI, Sebrae e ACATE, lançado em 2022, e Floripa Conecta em parceria com a ACIF, ACATE e CDL, que será promovido em 2023. Esses dois programas tem como objetivos “estimular a mistura de segmentos, potencializar oportunidades de desenvolvimento e sobretudo ampliar as conexões entre a população local, e por consequência, atrair turistas de todo o país”, de forma que a cidade possa se destacar como um polo de economia criativa³ (ACIF, 2023). Florianópolis também foi incluída no catálogo da UNESCO com selo de cidade criativa no campo da gastronomia, sendo uma localidade com potencial da atividade pesqueira artesanal de pescados, ostras, mariscos, camarões e siris e com o comércio próximo aos seus consumidores, que apresenta uma gastronomia combinada com aspectos indígenas e de colonização portuguesa. Aspectos pouco tratados e são os gargalos desafiadores enfrentados pela governança empresarialista estão a mobilidade urbana via transporte coletivo, a universalização do saneamento básico e da moradia adequada, que estão para além do enquadramento político dos grandes *players*.

O conceito de empreendedorismo governamental levantando por Harvey⁴ (2005) diz respeito à criação, desenvolvimento e implementação de projetos,

³ A economia criativa é um conjunto de atividades econômicas que estimulam a produção e o consumo de bens e serviços que valorizem a cultura e a criatividade, gerando lucros e empregos, sendo justificativa para o desenvolvimento social e cultural de uma região. Porém, a implantação pode apresentar alguns perigos como o processo de gentrificação, por conta da valorização imobiliária pela da implementação de novos empreendimentos para essa finalidade, atraindo perfis de poder aquisitivo elevado e mudando o perfil do usuário local, Outro ponto é a exploração do setor criativo que competem de forma desigual com outros setores econômicos que possuem mais segurança trabalhista.

⁴ David Harvey é professor e geógrafo, britânico, e logo no início de sua produção intelectual expressa as problemáticas sociais de uma perspectiva urbana relacionado aos conceitos do capitalismo.

negócios ou iniciativas inovadoras nas áreas urbanas, envolvendo a identificação de oportunidades de negócios e a aplicação de abordagens ditas criativas para resolver desafios específicos da cidade. Dito de outro modo, refere-se à governança urbana, nessa perspectiva, assume feições empresariais enquanto que elas próprias ativam a economia local, agregando valores distintivos ao lugar. Isso inclui a ativação de megaeventos culturais e esportivos, a valorização espetacularizada das artes e da arquitetura, a valorização de aspectos distintos da cidade, como, por exemplo, a partir da revitalização de áreas urbanas degradadas, investimento em infraestruturas urbanas e promoção de tecnologias consideradas inovadoras. Essas frentes possuem um denominador comum que é a participação de entidades privadas por meio de parcerias públicas e que atuam ativamente nos processos de transformações urbanas.

Ainda segundo Harvey (2005, p. 167), o racionalismo do mercado se tornou regra para a organização sistemática da gestão administrativa tradicional, que implica na mudança do administrativo urbano para o empreendedorismo urbano como forma de interferir em campos econômicos, como forma de melhorar a “eficiência, competitividade e rentabilidade do setor industrial”. Superada a pauta do desemprego, o apoio às pequenas empresas como forma de atração de novos empreendimentos localizados em áreas estratégicas com infraestrutura urbana. Para isso, o governo concede subsídios e incentivos fiscais para estimular o desenvolvimento econômico em áreas estratégicas.

A lógica da cidade-empresa incorpora na administração pública das cidades as práticas concorrenciais, onde se submetem a desafios como se fossem empresas em uma competição entre cidades de um país e do mundo dito global. Dentro das problemáticas urbanas, agora consta como uma agenda a ser vencida dentro da administração a competitividade urbana, sendo o envolvimento do capital privado, travestido de investimentos em tecnologia, indústria e serviços de ponta, como também mão de obra qualificada para a resolução dos conflitos existentes e detentora de uma prosperidade urbana. Esse eixo tomado na pesquisa, notificado por Harvey, é fortalecido pelo sociólogo Carlos Vainer, economista e sociólogo brasileiro, e sua produção intelectual está orientada no planejamento urbano e regional. No livro referencial *A cidade do Pensamento Único*, no capítulo denominado “Pátria, empresa e mercadoria”, Vainer desenvolve as intencionalidades

empregadas no discurso do Planejamento Urbano Estratégico, empregado por diversas cidades, onde o capital se apropria de problemas não resolvidos dentro da cidade e se coloca como a única resolvedora dos conflitos.

A cidade procura investir em iniciativas que fomentam os setores do turismo e da economia criativa para atrair turistas e gerar lucros para a cidade, tendo um potencial turístico extenso, por suas belezas naturais e história cultural, com a valorização em eventos culturais e de entretenimento, como também uma grande oferta de serviços turísticos, buscando ser atrativa para investidores, empreendedores e turistas.

A urbanização também estabelece determinados arranjos institucionais, formas legais, sistemas políticos e administrativos, hierarquias de poder, etc. Isso também concede qualidades objetivadas à “cidade”, que talvez dominem as práticas cotidianas, restringindo cursos posteriores de ação (Harvey, 2005, p. 170).

Quando da possibilidade de ganhos a partir da lógica mercadológica voltada para a cidade, há especialistas que observam a *city* e o que ela possui de mercadoria para oferecer. A mediação entre Estado e Capital se articula por meio de uma agência facilitadora: esta se encarrega dos diálogos e promove a troca de informações entre investidores privados e instituições públicas. Nota-se que a maioria das cidades que seguem essa lógica, que adentram à competição do mercado, possuem os mesmos dispositivos à venda, parecendo-se até umas com as outras, seguindo esta lógica do desenvolvimento capitalista, observada anteriormente por Harvey e fortalecida por esta perspectiva, a generalização das infraestruturas que viriam por baratear os custos e uniformizar ou acabar com uma concorrência de sugestões.

[...] em síntese, pode-se afirmar que, transformada em coisa a ser vendida e comprada, tal como a constrói o discurso do planejamento estratégico, a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis (Vainer, 2013, p. 83).

A cidade agora, possuidora de Missão, Visão e Valores, arroba de Instagram verificada e com margem de ganhos e metas de lucros a serem batidos anualmente, começa a sair da forma passiva do objeto e assume a forma ativa do sujeito. A cidade agora é desprovida de incidentes urbanos; estes serão previstos e terão espaço em cronograma. Agir como o mercado agora é prever e tomar decisões a

partir de expectativas geradas pelo e para o próprio mercado. Para Vainer (2013), o planejamento urbano pode atuar com a prática capitalista, usando como regra a forma de produção e setorização dos espaços (ou seja, via Plano Diretor).

Esta participação privada no empreendimento da cidade não se resume ao papel meramente administrativo, gerencial ou operacional: é uma parte da cidade que se redefine; deturpam significados, subverte-se a lógica orgânica de produção do espaço urbano, que agora busca essencialmente atender tendências e público; a cidade como sujeito é ágil e flexível e o que importa no final são os resultados. Para Vainer (2013, p.91), a cidade-empresa sugere a despolitização da cidade, ou seja, o lugar que antes possuía identidade e diversidade de opiniões agora é homogênea nas suas necessidades e nos tratamentos para os problemas, em outras palavras, a “negação da cidade enquanto espaço político”, onde reina o sentido prático e a produtividade e se suprime o espaço para a reflexão e valores.

O entendimento que há uma competição entre cidades, para a captação de recursos privados para a realização da evolução técnica no espaço urbano é a estratégia para o emprego do *marketing* urbano como forma de venda da cidade. Para Vainer (2013, p. 101) a neutralidade do espaço, sem conflito que ora, precisa do sentimento de conflito para impor sua lógica capitalista de organização espacial: “de um lado, a *city*, impondo-se à cidade como espaço e objeto e sujeito de negócios; de outro lado, a *polis*, afirmando a possibilidade de uma cidade como espaço do encontro e confronto entre cidadãos”.

Outro aspecto observável ao lentamente pode prejudicar a saúde das cidades é que é o mercado quem escolhe onde, com o que e por quanto tempo atuar, não dando em boa parte das vezes, continuidade e perenidade para ações que poderiam criar uma dinâmica urbana saudável. Essa frente unilateral de atitude com a paisagem da cidade, dada uma participação direta do capital, sem mediações no processo de decisão referentes ao planejamento e execução de políticas, definindo de seu investimento como será feito, intervindo ou encerrando esse processo se acaso não for do agrado dele. Logo, Vainer (2013) aponta esta como o deslizamento da cidade-empresa para cidade-empresários, ou seja, silhuetas individuais que definem o que será investido na cidade e não grupos ou comunidades, como se espera na prática democrática e cidadã.

A lógica da cidade-empresa aplicada na administração pública tem um impacto negativo na degradação do centro fundacional de uma cidade, como o caso de Florianópolis. Quando a cidade é vista principalmente como uma entidade voltada para o lucro e para o desenvolvimento econômico a qualquer custo, os valores culturais e históricos muitas vezes são colocados em segundo plano. Nessa lógica, a maximização dos lucros e o crescimento econômico rápido podem levar a decisões que negligenciam a preservação do patrimônio histórico e cultural, tais como projetos imobiliários e empresariais que recebem prioridade sobre a proteção da área central, levando a intervenções arquitetônicas inadequadas, ociosidade e demolições de edificações culturais e descaracterização de áreas importantes para a memória urbana.

Compreendendo que atualmente existem diferentes perspectivas em relação à valorização do patrimônio cultural e à preservação da história na área central de Florianópolis, há argumentos que pressionam transformar a ambiência urbana e simplificar a história local por meio da arquitetura que a torna mais adequada à imagem urbana contemporânea, conduzindo para a flexibilização das legislações urbanísticas em vista de projetos mais rentáveis, o que muitas vezes envolve negociações de IPTU e outras pequenas facilidades, como multas que do ponto de vista dos grandes negócios são irrisórios para a consolidação prática do projeto ideológico.

A discussão sobre a flexibilização da legislação urbanística sobre o patrimônio cultural na cidade para empresários a favor de interesses econômicos é uma questão a ser aberta e discutida. Flexibilizar excessivamente a legislação conforme a ocasião, como estamos acostumados a ver em Florianópolis, pode acarretar permanente descaracterização da área central, como também a perda de referências históricas e a desvinculação da identidade local. Em outras palavras, é reforçar uma lógica de que a história e a memória urbana não possuem valores em si e conseqüentemente os bens fazem parte de um cenário que pode ser modificado quando necessário. A preservação do patrimônio histórico deve ser encarada como um valor intrínseco e um legado a ser transmitido às futuras gerações, garantindo um desenvolvimento urbano sustentável e preservando a identidade cultural de Florianópolis. Nesse cenário, não há uma preservação que sobreviva às dinâmicas de oferta e procura que sobreviva aos preços especulativos de mercado da área

central. É preciso reconhecer que a história e a memória não podem ser tratadas apenas como commodities negociáveis no mercado imobiliário.

Como já notado por Harvey, um eixo fundamental para o desenvolvimento da perspectiva observada, as cidades são como empresa e uma máquina de crescimento econômico se viabiliza concretamente a partir de parcerias público-privadas. E para aprofundar este ponto é de grande valia as contribuições oferecidas pelo sociólogo Carlos Vainer⁵.

A lógica da cidade-empresa incorpora nas cidades a sistemática de competição e se submetem a desafios como se fossem empresas dentro do sistema de gestão urbana. Dentro das problemáticas urbanas, agora consta como uma agenda a ser vencida dentro da administração a competitividade urbana, sendo o envolvimento do capital privado, travestido de investimentos em tecnologia, indústria e serviços de ponta, como também mão de obra qualificada para a resolução dos conflitos existentes e detentora de uma prosperidade urbana.

A imagem construída pelo mercado para as cidades é que ela é uma mercadoria a ser vendida e que há um mercado extremamente competitivo onde outras cidades também estão à venda e que para que elas estejam ativamente na competição os gestores municipais devem se dirigir ao público como vendedores para vender esta imagem de cidade e não diretamente a gestão de um espaço propriamente dito.

3.2 Espetacularização da cidade museal e virada cultural

A filósofa Otília Arantes contribuiu com as discussões levantadas por Harvey e, em específico, para mostrar em que medida as linhas mencionadas se articulam, em torno de um novo nexos para a história, para o patrimônio e, de modo mais amplo, para a cultura. Para entender essa perspectiva, é de grande contribuição a compreensão de como funcionam as políticas de marketing cultural, ilustradas por

⁵ Carlos Vainer é economista e sociólogo brasileiro, e sua produção intelectual está orientada no planejamento urbano e regional. No livro referencial *A cidade do Pensamento Único*, no capítulo denominado "Pátria, empresa e mercadoria", Vainer desenvolve as intencionalidades empregadas no discurso do Planejamento Urbano Estratégico, empregado por diversas cidades, onde o capital se apropria de problemas não resolvidos dentro da cidade e se coloca como a única resolvedora dos conflitos.

Otilia Arantes, que atendem à lógica da requalificação urbana, induzindo a uma ruptura urbana de um lugar que é agora então redescoberto. A representação espacial de uma localidade orientada para um marketing cultural, como será exemplificado os casos de Barcelona e Lisboa a seguir, tornando essa lógica competitiva entre as cidades, sendo fundamental no pensamento da cidade histórica como um produto mercadológico.

Descrito como “uma nova geração urbanística”, Arantes (2013, p.12 e 13) expressa que a administração governamental das cidades atuais se prolonga em um desdobramento do desenvolvimento capitalista do espaço urbano, só que agora de forma assumida. Seu protagonismo está assegurado quando estas aderem ao Planejamento Estratégico, traduzido como “respostas competitivas aos desafios da globalização [...], e isto a cada oportunidade [...] de renovação urbana que porventura se apresente na forma de uma possível vantagem comparativa a ser criada”. Dito de outro modo, as cidades precisam assumir agora um compromisso com as suas singularidades, buscando o destaque entre outras cidades que entram nesse sistema competitivo. A “valorização da diferença” é agora o objeto de especulação e planejamento da produção capitalista, buscando uma “abordagem culturalista da cidade”, o que Arantes (2013, p. 13 e 14) denomina de *cultural turn*, uma tendência ocorrida a partir dos anos 1960.

Como uma nova fórmula de sucesso, o objeto de promoção da cidade é a cultura que embutida nela, se projeta menos como planos e mais como recortes urbanos chamados de requalificação. Arantes (2013) nos orienta que em projetos cobertos com a titulação de requalificação, reciclagem, revalorização, entre diversos termos traduzidos em renovação urbanas de áreas ditas degradadas e sem vida, mas que, na verdade, são espaço objetos de tomada e recuperação, entendidas como pertencentes às camadas mais influentes da cidade. Essa “nova” forma de captação de capital investido na identidade cultural de uma cidade.

[...] é antes de tudo um empreendimento de comunicação e promoção, compreende-se que tal âncora identitária recaia de preferência na grande quermesse da chamada animação cultural. Inútil frisar nesta altura do debate – quase um lugar comum – que o que está assim em promoção é um produto inédito, a saber, a própria cidade, que não se vende, como disse, se não se fizer acompanhar por uma adequada política de *image-making* (Arantes, 2013, p. 16-17).

Arantes (2013, p. 21) atenta o momento que o capitalismo se apossou e se transformou na cidade-empresa, destacando o fracasso dos planos que regulavam o solo em vista do crescimento urbano e passaram a utilizar disso para “produzir riquezas”, uma vez que antes o empreendedor era seu adversário agora se converte em aliado. Objetivamente, as críticas direcionadas às áreas centrais com potenciais de lucros são rotuladas como áreas degradadas, transformando a degradação em um elemento necessário para justificar a retomada de investimentos públicos e a entrada de atores privados no espaço urbano, como forma de exercer controle social. O caso excepcional de Baltimore dos anos 1960 transformada em *City Fair*, com a imagem de uma “arquitetura do espetáculo, com a sensação de brilho superficial e de prazer participativo transitório [...]” sem que haja a mudança sobre a miséria (Arantes, 2013, p.23). Ainda para Arantes (2013, p.23) houve um reforço de uma imagem da “cidade como comunidade” depois do assassinato de Martin Luther King em 1968, criando um arco de investimentos ligando outras cidades próximas a Baltimore e iluminando a “diversidade étnica da cidade”, como forma de ganhos de capital.

As classes mais altas, mirando lugares com potencialidades econômicas, são caracterizadas como máquinas de crescimento dentro da ideia de cidade a ser construída e com a aliança com diversos atores igualmente interessados nos lucros, promovem nas áreas incrementadas, um processo de construção imagética, multiplicando os ganhos com toda forma de abuso do refinamento da cultura empregada e

[...] o novo combustível sem o qual a coalizão não fabrica os consensos de que necessita [...] que administram tanto a construção física quanto a ideacional dos recursos capazes de impulsionar o desenvolvimento dentro e através dos “lugares” da cidade, aproximadamente denominados *urban imagineers* (Arantes, 2013, p. 29).

Então, operacionalizado pelo então arquiteto-urbanista e nele colocado todos os papéis, do planejador, do empreendedor, do agitador cultural, capaz de traduzir e aglutinar todos os símbolos. E também a ele atribuído como um agente auxiliar da gentrificação.

Vale destacar o que defende Siqueira (2014) quanto ao termo gentrificação para o entendimento do contexto. A gentrificação é termo cunhado inicialmente para um processo pelo qual áreas urbanas degradadas passam por transformações,

geralmente impulsionadas por novos moradores de classes socioeconômicas mais altas, que realizam reformas e investimentos nessas áreas. Essas mudanças podem levar a um aumento nos preços dos imóveis e a uma mudança no perfil dos moradores locais, muitas vezes resultando na exclusão de comunidades de baixa renda. Para os casos brasileiros o processo de gentrificação está relacionado à produção do espaço urbano, envolvendo interesses públicos e privados. Muitas vezes, áreas que sofrem desinvestimento são posteriormente reinvestidas por meio de mudanças de uso e usuários. Essa transformação está inserida em um contexto mais amplo de mudanças na sociedade e nas demandas urbanas e conceitos como regeneração, revitalização e reurbanização são utilizados para descrever o processo de gentrificação, muitas vezes com a legitimação do Estado. A gentrificação pode se tornar uma política pública para aumentar a competitividade urbana, embora nem sempre seja percebida como positiva devido ao seu impacto na exclusão socioespacial. Ainda para Siqueira (2014)

[...] A globalização da gentrificação está ligada, portanto, ao urbanismo neoliberal tanto no surgimento de políticas competitivas pró-capital – considerando a cidade em si como um agente econômico – quanto ao refletir os padrões de investimento e desinvestimento em usos específicos do solo urbano, valorizando atividades que interessam à nova economia neoliberal (Siqueira, 2014, p. 399 apud Smith, 2002).

Logo, para Arantes (2013), o Planejamento Estratégico empregado pelas cidades com administração orientada ao mercado estruturam conscientemente áreas gentrificadas, se apropriando de espaços com o interesse de se capitalizar a cultura intrínseca a eles:

[...] à medida que a cultura passava a ser o principal negócio das cidades em vias de gentrificação, ficava cada vez mais evidente para os agentes envolvidos na operação que era ela, a cultura, um dos mais poderosos meios de controle urbano no atual momento de reestruturação da dominação mundial (Arantes, 2013, p. 33).

Ao ter consciência do objeto de mercantilização, é possível construir uma imagem de cidade como um produto a ser comercializado. Isso permite controlar o que e quem está visível, estabelecer diretrizes para o ordenamento social e um desenho arquitetônico de cidade voltado para os usuários externos e o turismo. A gestão cultural desempenha um papel crucial para a planificação urbana, embora tenha se tornado um aspecto administrativo, quando antes era o centro da perspectiva *everything is culture* em um contexto pós-moderno.

O termo *cultural turn*, formalizado para caracterizar essa nova perspectiva do campo urbano, representa a aliança entre o cultural e o capital. Datando fim dos anos 1960 e início dos anos 1970, o *cultural turn* para Arantes (Colosso, 2014, p. 103) se coloca como uma mudança de paradigmas surgido dentro dos *campi* universitários anglo-americanos onde a cultura passou a desempenhar um papel “central na conformação dos fenômenos sociais”, refletindo em diversos aspectos, inclusive na forma de acumulação de riquezas.

Por um instante, a prática de redescoberta de lugares na cidade como forma de captar recursos, o que levou à implementação de requalificações urbanas que buscavam reviver esteticamente esses espaços. Considerando, dessa forma, a cidade como a carta competitiva dentro do modelo empresarial, a promoção estratégica da identidade e do estilo busca na degradação expressiva de área histórica – devido ao declínio industrial ou mudança de atividade econômica local – a requalificação de áreas com a implantação de novos pontos monumentais, desvinculando esses monumentos da realidade vivida da cidade

[...] capaz de devolver aos seus moradores algo como uma sensação de cidadania, sabiamente induzida através de atividades culturais que lhes estimulem a criatividade, lhes aumentem a auto-estima, ou os capacitem do ponto de vista técnico e científico. Tais iniciativas, sejam elas grandes investimentos em equipamentos culturais ou preservação e restauração de algo que é alçado ao status de patrimônio, constituem pois uma dimensão associada à primeira, na condição de isca ou imagem publicitária (Arantes, 2013, p. 47).

Para exemplificar como a “culturalização” aplica-se a cidades, é trazida à lembrança Barcelona, localizada a leste da Espanha, capital da Comunidade Autônoma da Catalunha, exemplar que possui um amplo estrato histórico-cultural, alguns deles inscritos na lista de Patrimônio Mundial da UNESCO. A cidade passou por um processo progressista notável no final da década de 1980 e início da década de 1990, quando a prefeitura adquiriu imóveis e antes dos grandes investimentos, revitalizou e transformou a paisagem urbana. Essa estratégia incluiu a restauração de edifícios, a criação de equipamentos públicos e a implementação de habitação de interesse social em áreas bem localizadas, não só rejuvenescendo a cidade, como também contribuindo para a criação de espaços públicos. A abordagem da requalificação orientada para a área histórica degradada adotada pela municipalidade destaca-se por seu compromisso em melhorar o ambiente urbano (Arantes, 2013).

A valorização expressiva da cidade foi alcançada por conta da monumentalidade que suas próprias peças originárias tomaram proporção, com o simbolismo da imagem de Juan Miró e Antoni Gaudí. O investimento na urbanização de Barcelona se estendeu aos anos 2000, tornando-a internacionalmente competitiva, apostando em uma imagem forte e positiva de cidade reconhecida, consolidando os objetivos do *city marketing*. A presença no circuito cultural foi ampliada com obras emblemáticas de arquitetos internacionais, o chamado *star system*, além de inúmeros centros culturais e museus dedicados a artistas consagrados. Destaque às requalificações e ampliações, como também novas edificações que seguem um novo padrão para as centralidades criadas. A valorização da cultura local e a afirmação de uma identidade sócio-cultural tipicamente catalã, para o caso de Barcelona, promoveram a sensação e o sentimento de participação popular nas decisões dos direcionamentos de investimentos de ordem pública.

No contexto abordado, os projetos urbanos ambiciosos que tomaram Barcelona, visam não apenas melhorar a infraestrutura, mas também valorizar o patrimônio edificado e cultural. A valorização do patrimônio arquitetônico local foi uma das estratégias para promover a cidade e atrair investimentos externos, mas que de forma negativa impactaram na superficialidade da representação da cultura local e na descaracterização do espaço urbano, como também nos edifícios culturais edificados. Lisboa é outro caso emblemático trazido por Arantes (2013) como o uso da *city marketing* para a promoção de grandes eventos em uma projeção internacional. Aportado também pelo *star system*, obras representativas dão lugar ao que então antes trata-se de “vazios urbanos” e que agora serão espaços “capitalizadores”. Os grandes eventos consecutivos creditam a esse lugar como calçado de estrutura urbana que se converte em reconhecimento. A notar que

[...] modernizar não significa inovar socialmente com equidade, mas antes entulhar as cidades com obras que as façam parecer modernas, primeiro passo indispensável para as tornar rentáveis: a arquitetura de materiais *high tech* – a mitologia exigida pelo espaço construído do terciário avançado – cujas fachadas sequer observam uma relação direta com a realidade, pois se trata apenas de tornar visível (e impressionante!) o próprio “imaterial” a que resume os serviços de última geração prestados aos comandos ou subcomandos das redes empresariais (Arantes, 2013, p.63-64).

Ainda para Arantes (2013; Colosso, 2014), a capitalização da cultura é a forma alegórica de expressão social da nova era da informação, ou *informational turn*, conceito cunhado pela autora.

Essa parceria entre o exercício da arquitetura em função de trabalhos emblemáticos e o mercado em função da construção de uma imagem de cidade é traduzido em uma “autenticidade urbana” (Arantes, 2013, p. 67) orientada para a mercantilização da cultura encaminha para um engessamento e unificação de paisagem cultural urbana, sem o questionamento ou observação das rupturas urbanas que ocorrem acirrando ainda mais as desigualdades presentes nestas cidades. Ainda como afirma Arantes (2013):

o capitalismo é suficientemente dinâmico, conforme se alardeia, e se mostra tão flexível, que até mesmo a polarização entre integrados e excluídos é ela mesma dinâmica – hoje de um lado, amanhã do outro, por assim dizer entrando e saindo à vontade da modernidade, como quem atravessa a fronteira entre o México e os Estados Unidos (Arantes, 2013, p.69).

O que se almeja alcançar é o usuário vindo de fora: não há uma promessa ou interesse de comprometimento com o usuário que já está na cidade ou que vive naquele lugar; a projeção de uma imagem de uma cidade histórica e renovada é objetivamente para a captação do “usuário solvente, para o qual o chamariz do serviço cultural de alto valor agregado constitui-se na sinalização decisiva.” (Arantes, 2013, p. 70).

Logo, o reconhecimento da área histórica central é um fato: constitui-se num patrimônio histórico, cultural, etc., além da garantia de infraestrutura urbana e melhor acessibilidade. É um material necessário para entender a história do local e estabelecer a identidade sócio-cultural, portanto, a associação que deve ser feita aos edifícios que compõem a cidade e seus atores locais, no espaço urbano é o direito coletivo de apropriação e uso, bem como lhe for cabível. O discurso colocado sobre a degradação do centro antigo se faz presente em vista da motivação dos interesses do capital imobiliário em busca de novos investimentos públicos, garantindo a abertura de novas frentes de empreendimentos nessa região, incomodada na priorização do usuário, como, por exemplo, pedestres e trabalhadores na região, resultado do desenvolvimento dos comércios formais e informais na área. A partir do momento em que essa prática é evidenciada e colocada em discussão frequente surgem iniciativas de revitalizar centros históricos.

Porém, a insistente utilização do bem cultural como moeda mercadológica, remontado a uma alegoria voltada para o turismo, de uma forma colecionável e descartável, descaracteriza o real propósito da defesa das áreas culturais e a conservação de edificações tombadas e inventariadas sob teor cultural importantes para a memória urbana. Logo, o significado da sua existência se desfaz, perdendo o sentido da real contribuição do espaço urbano (Meneses, 2006).

A forma de pensar a cidade como um modelo museal voltado para a venda de uma imagem, de um cenário construído para o turismo e economia local foi construído em torno da interpretação do que poderia significar para as futuras gerações. Como alerta Choay (2006), intervenções urbanísticas nas áreas centrais com intenções de se construir um cenário de memória é uma forma equivocada de preservação histórica. Para a autora, o cenário construído para a imagem da cidade é como se colocássemos o espaço como um grande monumento histórico com um "duplo e maravilhoso poder de enraizar seus habitantes no espaço e no tempo", congelando seu entendimento histórico e desvinculando a memória urbana de seus habitantes locais (Choay, 2006, p. 181).

Ao se comparar os primeiros movimentos de preservação, os critérios de valoração do patrimônio arquitetônico vêm se modificando e atualmente se questiona a sua função social no espaço urbano, e não somente pela simbologia de um poder dominante. E vai além quando sua função é meramente ilustrativa, visando "musealizar a própria cidade" (Choay, 2006, p. 224), ignorando completamente sua função e caráter principal de arquitetura da cidade. E na contramão dessa construção temporal de uma identidade local é presenciado um crescente esvaziamento dos centros históricos, núcleos do desenvolvimento local, por conta do estabelecimento de novas centralidades (Cardoso, 2012).

A cidade antiga, como figura museal, ameaçada de desaparecimento, é concebida como um objeto raro, frágil, precioso para a arte e para a história e que, como as obras conservadas nos museus, deve ser colocada fora do circuito da vida. Tornando-se histórica, ela perde sua historicidade (Choay, 2006, pg. 191).

Essa prática é percebida em diversas localidades que segundo Harvey (2005, p. 173) adotaram a lógica do empreendedorismo na esfera pública para administrar as cidades. Em sua natureza, essa prática é "especulativa, e, portanto, sujeita a todos os obstáculos e riscos associados ao desenvolvimento especulativo". Logo,

essas áreas que possuem a necessidade de constante manutenção para a segurança da memória urbana, se tornam atrações para o consumo e entretenimento. E nessa construção de uma aura, uma atmosfera atraente como um museu ao ar livre, é próprio prover atividades de consumo cultural em edifícios com teor histórico-cultural, sendo uma ideia socialmente bem-vinda, legitimando o edifício e seu valor por tal utilização.

Nesse aspecto, Harvey atenta que

[...] sob a camuflagem de muitos projetos de sucesso, existem alguns problemas sociais e econômicos muito sérios, e que isso, em muitas cidades, está assumindo um caráter geográfico, na forma de uma cidade dupla, com a regeneração de um centro de cidade decadente e um mar circundante de pobreza crescente (Harvey, 2005, pg. 188).

e que para se sustentar esse modelo de cidade, os empregos criados não sucedem à melhora nos salários ou na distribuição de renda, sendo necessário até um “estímulo direto” do setor informal para a sobrevivência da dinamicidade das atividades que são propostas. Para o geógrafo, a singularidade do local se retroalimenta do desenvolvimento local divergente, para haver um antagonismo na produção do capital cultural. Como processo também identificado, as entidades não totalmente organizadas nessas localidades facilitam a entrada de uma comercialização da cultura. Logo, o protagonismo dos atores locais para o manutenção da memória urbana local e a rotina estabelecida com as atividades cotidianas mas também atreladas às culturais, que trazem as pessoas pro centro em momentos de contemplação e lazer são decisivas para a permanência destas em detrimento da expulsão pelo discurso da degradação (Harvey, 2005).

[...] Ao procurarem explorar valores de autenticidade, localidade, história, cultura, memórias coletivas e tradição, abrem espaço para a reflexão e ação política, nas quais alternativas podem ser tanto planejadas como perseguidas. Esse espaço merece intensa investigação e cultivo pelos movimentos de oposição. É um dos espaços chave de esperança para a construção de um tipo alternativo de globalização, em que as forças progressistas da cultura se apropriam dos espaços chave do capital em vez do contrário. (Harvey, 2005, p. 239)

A cidade por dentro dessa perspectiva possui essas camadas temporais visíveis na estrutura física e essas camadas sobrevivem e podem conviver pacificamente ou entram em conflito enquanto estrutura física, por conta dos usos desses espaços, questão fortemente ligada ao Patrimônio Histórico. A cidade neste contexto, se converte em um grande campo de forças, visto como um espaço com

confrontos constantes, é um território cheio de tensões energeticamente ativo que envolve diversas camadas competitivas, sendo elas de teor econômico, político, social e cultural. As cidades possuem em sua natureza a complexidade das relações que são estabelecidas, o traçado da sua malha urbana, as formas de expressão arquitetônica e a relação desse campo físico de expressão com os homens e a relação deles uns com os outros (Harvey, 2005).

Seguindo a análise de Harvey (2005), compreende-se que a estratégia de transformar a cidade em um produto se encaixa na dinâmica capitalista de extração de renda monopolista. Neste contexto, a cidade é influenciada pelo uso do *marketing urbano*, especialmente orientado para o turismo, visando aproveitar as características únicas do local, como suas belezas naturais e as atividades criativas que atribuem uma nova identidade a um lugar já existente. Ainda conforme o pensamento, dentro da concepção competitiva, persiste a busca por conquistar elementos que possam distinguir a cidade e seu capital simbólico coletivo, porém, essa abordagem sinaliza as escolhas que envolvem a memória coletiva, a estética urbana e os usuários que se beneficiarão neste processo.

Aprofundando este quadro, há a capacidade de se apropriar e extrair excedentes não apenas dos recursos materiais, mas também das variações culturais locais e dos significados estéticos associados a esses lugares, independentemente de sua origem. Isso reflete uma realidade na qual elementos culturais e estéticos são frequentemente transformados em *commodities* e comercializados, ilustrando uma característica marcante da era contemporânea, na qual quase tudo se torna objeto de exploração econômica, muitas vezes sem considerar as implicações éticas e culturais desse processo (Harvey, 2005).

A busca por essa renda leva o capital global a avaliar iniciativas locais distintas (e, em certos aspectos, quanto mais distintiva a iniciativa, melhor). Também leva à avaliação da singularidade, da autenticidade, da particularidade, da originalidade, e de todos os tipos de outras dimensões da vida social incompatível com a homogeneidade pressuposta pela produção da mercadoria. (Harvey, 2005, p. 238.)

Essa ideia de participar da cidade, das decisões coletivas de algo que não entra no imaginário do sujeito por uma série de razões históricas, onde projetos que não os incluem, que são completamente descolados da realidade, vinculados expressamente às classes dominantes. A cultura do patrimonialismo pode explicar

essa volatilidade de interesses: as elites que uma vez não estão mais no centro velho e os agentes especuladores do espaço urbano no Brasil historicamente tendem a colocar o interesse privado sobre o público, buscando as dinamicidades de uso e não-uso, deixando evidente que os projetos urbanos tendem a favorecer certos grupos e seus interesses (Harvey, 2005).

3.3 O patrimônio cultural como prática cotidiana

As contribuições de Otilia Arantes (2013) acerca de um *cultural turn* no sistema das artes, bem como a perspectiva de Harvey (2005) sobre como o empreendedorismo da governança se vale da história e da memória urbana para gerar valores distintivos às grandes cidades mundiais, deixam bastante claro que o patrimônio tem desempenhado uma função central em dinâmicas de espetacularização da vida cultural, com estratégias fortemente atreladas ao marketing urbano, ao turismo internacional e à exploração de lucros e receitas por meio de uma aura distintiva de grandes monumentos. No entanto, no interior do campo disciplinar do patrimônio há também uma revisão profunda de suas premissas.

Nesse movimento de questionar os rumos hegemônicos e reenquadrar o campo, Meneses (2006) aponta para as questões acima a partir de um caso, na qual uma senhora habitante da cidade de Chartres, na França é impedida de orar em uma catedral por um guia seguido de seu grupo de turistas. Através desse cenário e personagens paradigmáticos, o autor evidencia as relações significativas na relação de cada um desses atores com o patrimônio e a memória.

O patrimônio cultural dentro da perspectiva da cidade contemporânea é visto como um importante instrumento de promoção de igualdade de acesso e participação na cidade. Movimentos sociais e ocupações urbanas pelo Brasil reivindicam o uso e a propriedade de espaços com valores culturais como forma de combater a exclusão e desigualdade social e a especulação imobiliária. A transformação desses espaços em lazer, trabalho e moradia, chamam a atenção para um direito garantido em lei mas também resgatar o valor social, histórico e cultural desses espaços, ressignificando esses usos para a comunidade. Essas novas frentes reforçam a participação na gestão de espaços com caráter cultural,

permitindo ter voz nas decisões relacionadas à preservação e conservação, que por consequência promovem a inclusão social no usufruto de um bem a ser compartilhado por todos.

A definição de preservação trazida pelo Iphan por Sant'Anna (2015) constitui a um conjunto de ações que atribui valores à prática humana em relação a um objeto que visa sua integridade, sendo caracterizado como um bem. Ainda segundo Sant'Anna (2015), o seu tom e sua responsabilidade se transformou ao longo das dinâmicas em que se está presente o bem edificado e pode-se considerar que a preservação se tornou uma justificativa técnica e prática do bem dentro das dimensões de intervenção em que ele está inserido, para a valorização da diversidade cultural. No mesmo sentido, o processo de caracterização da conservação buscou incorporar o bem inculcado de valores simbólicos ao exercício da vida humana de forma responsável, permitindo a continuidade deste bem, importantes para o bem-estar do usuário, promovendo desta forma a gestão, o restauro e a recuperação em caso de danos.

A conservação de um bem cultural se justifica pelas práticas cotidianas e pelos usos que ocorrem nele, onde esses usos desempenham um papel fundamental na preservação e valor do patrimônio edificado. Quando um bem cultural é incorporado às práticas cotidianas de uma comunidade, ele pode se reforçar seu valor simbólico, sendo incorporado às atividades diárias de uma comunidade, já que é parte integrante da identidade cultural e história local, fortalecendo um papel de conectividade ao permitir que ele seja apreciado pelos usuários. O uso contínuo do patrimônio edificado é benéfica, uma vez que cria um ambiente propício para a conservação, onde os usuários que frequentam o local podem identificar e relatar qualquer problema ou necessidade de reparo, permitindo em tese, uma intervenção rápida e eficaz, sendo que a interação constante entre o bem cultural e a comunidade fortalece os laços afetivos, incentivando a responsabilidade coletiva em relação à sua preservação.

A senhora habitante se caracteriza por constância e continuidade, trata-se de uma relação de pertencimento. Resgatando o que Meneses descreve (2006, p.27), "a relação da velhinha é existencial, pressupondo tempos dilatados". Tal relação situa a identidade desta no espaço, bem como sua memória a situa no tempo. São

formas de qualificação da existência desse sujeito, formam sua interioridade e consciência. Meneses (2006) reforça seu argumento pelas raízes etimológicas do habitar no latim *habeo*, que significa o possuir algo, manter relações com, apropriar-se de, que acrescido da partícula *it*, acrescenta intensidade e permanência a esses vínculos, que se constroem através do cotidiano, do hábito. Segue Meneses (2006):

[...] a fruição da velhinha é profunda, vivenciada, e sua oração na catedral deve envolver não só uma apropriação afetiva, como também, sem dúvida, estética, isto é, perceptiva, já que o ambiente emite estímulos de toda a ordem para aprofundar o tipo de relação que ela está praticando (Meneses, 2006, p.27).

Como destaca, mesmo que a senhora não seja estudiosa do assunto, não saiba que se trata de uma catedral gótica do séc. XII, ainda assim apreende a antiguidade do tempo, representado por relações entre os significados simbólicos acumulados ao longo do tempo, “de enraizamento e referências para o espaço de sua cidade e de interação com seus vizinhos, com os frequentadores e responsáveis dos cultos, com a comunidade dos fiéis” (Meneses, 2006, p.27). Por meio da memória da senhora – bem como de suas práticas cotidianas – a catedral sobrevive na comunidade à qual pertence e da qual é fruto, ou seja, por conta dos habitantes e usuários, o patrimônio material da catedral mantém seu vínculo com o patrimônio imaterial dos cultos e valores da comunidade que abriga. A senhora na catedral constitui, podemos dizer, um *vetor material*.

Por outro lado, a relação do turista com a catedral é outra. O que se tem é uma atividade desterritorializada, desprendida de habitualidade, pois um tempo/espaço comprimido da visita, portanto, limitada a um momento excepcional, separado de seu cotidiano e de seu trabalho. Para o turista, a catedral não é um lugar de culto, porque não remete à interioridade desse, não há pertencimento por parte desse. Trata-se de um espaço de representação do que é um culto. O turista não experimenta na catedral o sagrado; sua visita ali tem tão somente uma representação dele. Para Meneses (2006, p.28), podemos falar num *voyeurismo cultural*, onde o visitante “restringe sua gratificação essencialmente à visão e não se expõe, não se compromete, em suma, não muda”. Podemos dizer, de outro modo, que se trata de uma relação limitada e reduzida.

A inserção do patrimônio no mercado reforça – e, em determinadas situações, pode levar ao limite – o sentido alegórico e descartável dos bens

patrimoniais mais do que o simbólico, associado à sua condição de raridade, singularidade e de expressão do que para determinado grupo social possa representar o sagrado. Nessas circunstâncias, é muito provável que a inserção desses bens em programas de reabilitação urbana valorize suas potencialidades funcionais ou comunicativas, mais do que ou em detrimento de sua importância para o habitante comum da cidade (Meneses, 2006, p. 57).

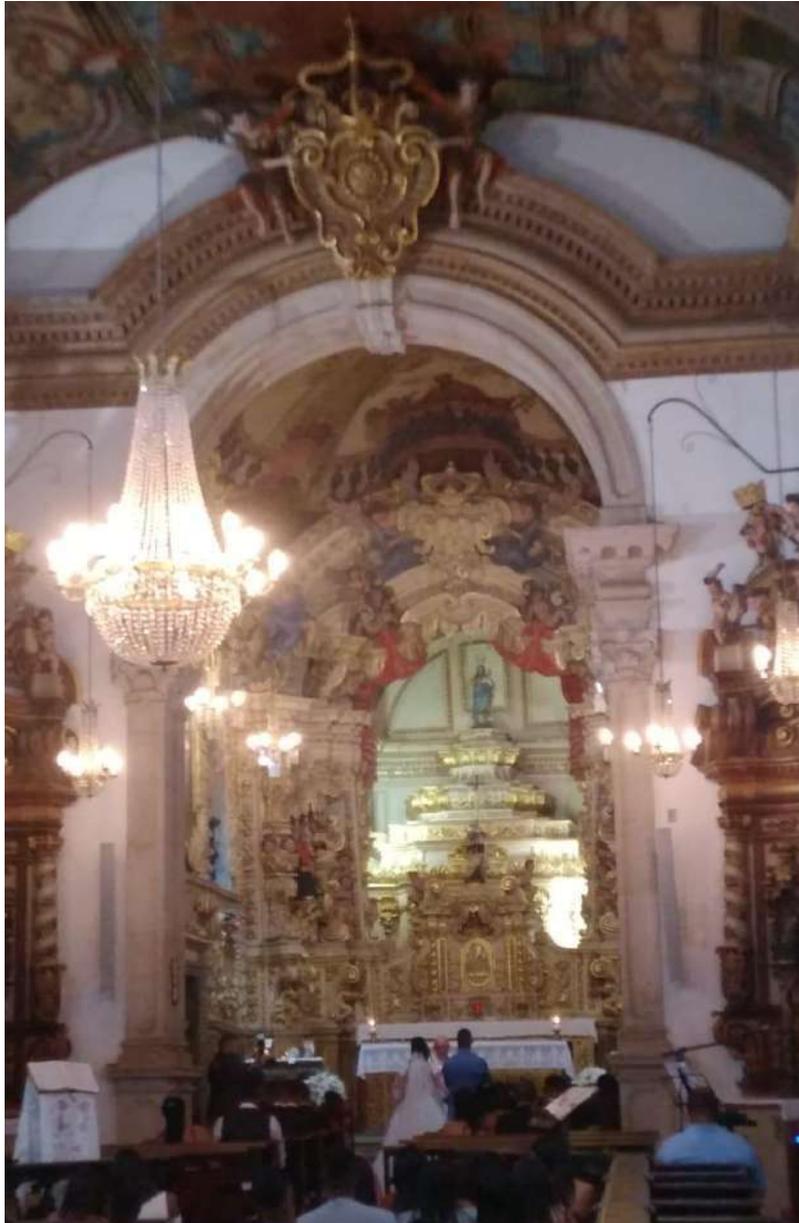
Nesses usos cotidianos, os usos dos habitantes, residem vetores materiais, memórias corporificadas que mantêm o saber-fazer de uma cidade. Nesses usos e nesses corpos, tecidos cotidianamente, mantém-se o vínculo entre o material e o imaterial, mantém a integridade dos objetos culturais que as concepções mais coerentes de patrimônio tem buscado.

A Constituição Federal de 1988⁶ trouxe uma nova perspectiva em relação ao tratamento do Patrimônio Cultural, deslocando seu significado de cultura do Estado para a Sociedade. Essa mudança reflete a compreensão de que o bem edificado não é somente um substrato de teor histórico a ser preservado, mas também uma expressão da identidade coletiva e da memória urbana a ser conservada. Dessa forma, é no hábito do uso do patrimônio cultural que se consolida essa abordagem, quando os usuários desenvolvem uma relação de pertencimento a um determinado território, estabelecendo um vínculo afetivo e simbólico, e é nessa catarse em que há a contemplação do bem cultural em si. Essa relação de pertencimento é fundamental para a preservação e valorização, conduzindo para os usuários a responsabilidade, se tornando um patrimônio compartilhado pelo grupo social (Meneses, 2012).

Por outro lado, é interessante observar que, em alguns casos, a visitação turística pode levar a um descompasso com o uso cotidiano e à consolidação de uma visão atemporal do patrimônio, na qual a visitação se torna uma experiência superficial, sendo vivenciado apenas o que lhes é apresentado por especialistas ou guias, sem realmente se engajarem com a prática e a vivência cotidiana do lugar.

⁶ No artigo 215 e 216 da Constituição Federal, assume-se pelo Estado o compromisso, o apoio e valorização das manifestações culturais, sendo estes “portadores de referência à identidade, à ação, à memória” dos grupos sociais e por ele também a descentralização da identificação, promoção e gestão de políticas públicas relacionadas à difusão cultural, torna-se um marco na mudança de perspectiva da importância do patrimônio cultural para os grupos que compõem a sociedade, tendo maior participação e controle sobre suas próprias expressões culturais.

Figura 14 – Cerimônia de Casamento na Igreja Matriz Santa Efigênia em Ouro Preto, Minas Gerais, tida como uma das igrejas mais visitadas em circuitos turísticos de cidades históricas.



Fonte: autoria própria (2023)

Dentro do campo das representações e práticas, a representação pode ser estável, fixa e definida, mas não é necessariamente identificada e apreciada diretamente pelos indivíduos. Em contrapartida, a prática cotidiana envolve a vivência direta e a experiência e estímulos próprios do bem cultural. Como aponta Meneses (2012), essa distinção é fundamental para o deslocamento dos bens culturais para o protagonismos dos seus usos e práticas cotidianas, uma vez que incorporados às atividades e vivências diárias das pessoas, seus significados se tornam mais palpáveis, relevantes e enraizados na dinâmica dos grupos sociais.

Logo, essa apropriação cotidiana permite que os bens culturais sejam apreciados e compreendidos de forma mais autêntica e profunda, fortalecendo sua preservação e conservação ao longo do tempo.

Ainda neste campo, Meneses (2006) destaca que a valorização da cultura em si cria um microcosmo que atrai atividades para lugares onde seus usos são compatíveis, como, por exemplo, edificações culturais com valores simbólicos predominantes e justifica-se sua implantação por conta da evidente preservação do bem, se tornando referência para essas atividades, como, por exemplo, exposições, apresentações culturais, mostras de arte, entre outros, compondo uma atmosfera especial em torno desses espaços. A convergência de atividades culturais em edificações tombadas potencializa a experiência cultural, proporcionando um contexto histórico e estético único para as atividades desenvolvidas.

[...] a cultura é concebida como um segmento da vida à parte, embora nobilitado e nobilitante, e que, por isso, deve receber atenção e uso “compatível”. Universo autônomo, seccionado dos circuitos em que a vida segue seu curso – salvo em ações, momentos e lugares privilegiados – tal cultura gera seu universo próprio, que inclui os produtos e os produtores culturais, os consumidores culturais, os equipamentos culturais, os órgãos culturais e assim por diante mas, acima de tudo, os usos culturais (Meneses, 2006, p. 38).

Essa utilização é compatível com a importância do patrimônio edificado beneficiando o bem de diversas maneiras, contribuindo para dificultar seu abandono e deterioração por conta da presença contínua, garantindo a vigilância ao atrair o interesse da comunidade e visitantes, e sendo vetor para o turismo e a economia local. Porém, a criação desse mercado cultural sem a vinculação segura com a comunidade local, pode levar à exclusão de grupos marginalizados socialmente, que podem não ser recursos financeiros para participar de atividades culturais ou frequentar os espaços patrimoniais. Com base em Arantes (2013), a seleção de grupos privilegiados para usufruir do patrimônio constitui atualmente como um objeto de projeto de renovação de cidade, mas que reforça as desigualdades existentes e a falta de acesso a bens culturais por parte das comunidades inseridas neste contexto, contrariando desta forma um princípio básico de acesso à cultura e ao patrimônio cultural, e, portanto, ao direito à cidade.

Destaca-se que restringir os bens culturais para museus e centros culturais pode limitar o acesso e reduzir o seu significado apenas como atração turística, podendo resultar na perda da autenticidade ao se criar uma atmosfera fixa e

imutável, como também da diversidade cultural que o patrimônio representa. Como já mencionado, ao concentrar os usos do patrimônio para atividades relacionadas ao mercado, transforma-se a cidade em um espetáculo para o turismo e perde-se a conexão com as práticas cotidianas da cidade, com os usos originais e com as dinâmicas orgânicas do lugar, acarretando para uma mercadoria para ser consumida pelos visitantes.

Tendo como base Meneses (2006), as cidades são consideradas artefatos, resultado das relações entre as pessoas, construídas e moldadas ao longo do tempo por meio das interações sociais, expressões culturais e das práticas cotidianas, como também das decisões políticas e atividades econômicas dos seus grupos sociais. A cultura é um elemento central na concepção e no desenvolvimento das cidades e se manifesta na arquitetura dos edifícios, nos espaços públicos, nas ruas, na gastronomia, nas festividades, nas músicas e na dança, como também em diversas outras expressões culturais que permeiam o ambiente urbano. Como espaços físicos, se conceitua também como espaços complexos, entendida como um campo de forças, onde diversas influências e dinâmicas atuam e interagem entre si. Para Velho (2006) as dinâmicas urbanas em torno da cidade e seu patrimônio, podem estar em constante tensão, conflitos e negociação, criando camadas sobrepostas de desafios e oportunidades para o desenvolvimento da cidade. As saídas para o incremento econômico e preservação do patrimônio cultural podem entrar em divergência, sempre sendo necessário apelar para tomadas de decisão que nem sempre são equilibradas nas soluções proporcionais aos grupos da cidade.

[...] Registro, por exemplo, o conflito entre a política federal de patrimônio e os interesses políticos de prefeitos que, frequentemente, apresentam projetos de intervenção urbana que contrariam as orientações da antiga SPHAN, atual IPHAN. [...] em alguns casos, conseguiram erguer construções que feriam agudamente áreas tombadas e seu entorno, como estádios de esportes, praças com repuxos coloridos, estações rodoviárias, entre outros (Velho, 2015, p. 241).

A terceira dimensão cultural em que opera a cidade (a primeira, artefato e por seguinte, campo de forças, citadas anteriormente) é no campo do simbolismo, que lhe dão o sentido do significado e propósito da salvaguarda, sendo este o elemento constituinte da representação do bem cultural. Conecta-se com a capacidade de transmitir mensagens, narrativas e valores sentimentais. Hoje, esse componente sozinho não é mais suficiente para a preservação, sendo necessário a conservação atuando no uso para ser reconhecido, dessa forma, seu caráter

simbólico. Vale destacar que as três dimensões estão interligadas e atuam juntas, dando qualidade ao substantivo “cidade”. Uma “cidade culturalmente qualificada” valoriza e preserva sua história, reconhecendo a importância do patrimônio cultural e histórico como parte integrante da identidade local. Isso implica em manter e proteger os elementos patrimoniais, bem como fomentar o usufruto, sendo os moradores os protagonistas neste uso. São eles que vivem e experimentam diariamente o ambiente urbano, e suas necessidades e desejos devem ser levados em consideração no planejamento e na gestão da cidade.

Isso implica na participação ativa dos usuários na definição dos rumos da cidade, prevalecendo elementos determinantes para a gestão urbana democrática e efetiva onde os usuários que possuem o conhecimento prático e experiencial único sobre as necessidades, desafios e potenciais da cidade, que garantem a consideração de perspectivas que refletem os interesses e necessidades diversas e quando focalizados ao patrimônio cultural, a participação dos usuários nas definições das estratégias de promoção valorizam a adequada ocupação dos espaços, colocando os moradores como protagonistas e defensores do bem cultural, monitorando ativamente seu estado de conservação.

Quando o patrimônio cultural é compreendido como um objeto de difusão da cidade enquanto espaço igualitário, significa que ele deve estar acessível a todos os membros da sociedade, independentemente de sua origem social, econômica ou cultural, logo, o papel solicitado pelo patrimônio cultural na cidade contemporânea implica em promover a função social da propriedade urbana, dito de outra forma, essa dinâmica proporcionou neste momento

[...] colocar em discussão o tema a respeito de a quem serve ou interessa o patrimônio representou um avanço em relação às posturas mais conservadoras na prática institucional preservacionista: a preservação de bens ligados a modos de vida de segmentos sociais considerados excluídos ampliou a perspectiva das medidas e políticas de proteção. (Meneses, 2006, pg. 62).

Em síntese, no "uso cultural" do turista, a ideia de cultura está recortada da vida, uma representação esvaziada, se quisermos, um conjunto de clichês voltados a um circuito mercadológico. O ponto que devemos destacar é: se os turistas e sua representação de cultura removerem por completo os arranjos comunitários de usos e práticas cotidianas, a noção de patrimônio está severamente prejudicada. Observa-se que a cultura é uma parte integrante do nosso cotidiano, que se

transforma em uma qualidade espacial na relação entre prática e representação e ao se desvincular a cultura do seu contexto cotidiano pode causar o esvaziamento do seu significado autêntico.

No âmbito das edificações na cidade, os usos cotidianos, ou “usos não-culturais” conceituado por Meneses (2006), é uma das dimensões importantes a ser considerada na preservação da memória urbana, onde equivocadamente se associa o patrimônio cultural as atividades e práticas culturais específicas, negligenciando os usos mais comuns e cotidianos dos espaços urbanos. No entanto, é nos usos cotidianos que grande parte da vida urbana acontece e onde a memória coletiva é construída. São os usos diários dos espaços urbanos, com as interações sociais, as rotinas das pessoas, as atividades comerciais e as práticas de lazer que conferem identidade e significado à cidade. Logo, a preservação da memória urbana envolve reconhecer e valorizar esses usos cotidianos ligados às vivências dos grupos locais, que são parte integrante da história da cidade.

Os usos cotidianos, dessa forma, são cruciais para evitar a perda da memória urbana, sendo necessário ser considerados nos planos da cidade contemporânea. Não a cidade do capital, mas a cidade da diversidade de usos e multifuncionalidades dos espaços. É fundamental promover a combinação de atividades que possam se desenvolver e interagir no mesmo lugar e essa diversidade que contribui para o dinamismo dos espaços urbanos e por consequência, para a preservação da memória urbana. Os usos do patrimônio cultural são reflexos das decisões de planejamento urbano em maior ou menor grau da conexão entre os habitantes e a cidade, sendo fator condicionante para a vitalidade urbana.

O processo de reconhecimento do bem cultural em si realiza-se pela via institucional partindo do interesse público. As preocupações sobre a nova perspectiva que o significado do patrimônio cultural deve alcançar são latentes práticas a serem conservadas e usos a serem protagonizados por seus usuários locais. Para Meneses (2012, p.30), a valoração “vinda de cima” desconsidera diversos aspectos necessários para o manutenção desses objetos: “[...] é necessário repensar a escala de alcance dos bens culturais (municipal, estadual, federal), quase sempre definidos a partir de critérios jurídico-administrativos ou quantitativos, ou segundo apenas a extensão espacial da ocorrência”. Os órgãos de

preservação responsáveis pela decisão sobre conservação e proteção do patrimônio cultural não possuem competência para deliberar sobre os usos dos bens, porém, reconhece-se que o uso efetivo e adequado é uma das justificativas para sua preservação. A discussão vai adiante quando se orienta a adaptação dos imóveis para novos usos, respeitados os manuais técnicos e a legislação vigente, como também as características e valores que justificam sua proteção. Destaca-se o desafio atual da conciliação entre valores patrimoniais, garantindo sua autenticidade e integridade e as demandas contemporâneas do entorno, permitindo que sejam utilizados e apreciados de forma significativa.

Embora, ainda que, os órgãos de proteção podem ser vistos como freio das mudanças bruscas da cidade contemporânea – que impõem restrições e obstáculos às transformações e ao desenvolvimento da cidade criativa –, é por suas diretrizes, regulamentos e normas que ajudam a orientar as intervenções nos bens culturais e aliado a sua expertise com os movimentos comunitários sobre o território encontram sucesso em implantações significativas.

Uma questão que está à margem da discussão é o reconhecimento dos grupos marginalizados seria uma das saídas para o fortalecimento da preservação. Essa abordagem permite ampliar o significado e o valor do patrimônio, tornando-o mais relevante e acessível para toda a sociedade. Isso pode contribuir para o empoderamento desses grupos e o reconhecimento de suas identidades, sendo um dos desafios atuais na gestão do patrimônio ao se colocar a luz outros protagonistas em oposição às narrativas dominantes, ampliando a compreensão da história e da cultura, incluindo perspectivas que muitas vezes são negligenciadas, esquecidas ou excluídas do desenvolvimento urbano.

Destaca-se a pressão do mercado imobiliário como um desafio iminente na preservação e ao uso adequado dos bens culturais; motivados pelo lucro e pela demanda por novas construções podem dominar a transformação e até mesmo a destruição completa de substratos arquitetônicos, em vista da maximização do valor monetário da localidade em vista dos valores culturais defendidos. Como será mencionado mais adiante, o desenvolvimento que prioriza determinados aspectos podem fortalecer processos de gentrificação, onde áreas historicamente valorizadas são culturalmente transformadas para atender a interesses financeiros.

Considera-se, portanto, que o modo de gestão do patrimônio desempenha um papel determinante na viabilidade dos usos não culturais do patrimônio cultural em áreas centrais urbanizadas, como também, é por este modo que se garante a conservação de acordo com critérios técnicos estabelecidos. Uma gestão eficaz requer um equilíbrio entre a preservação dos valores culturais e a necessidade de adaptação e uso contemporâneo dos espaços, sendo necessário considerar as demandas e as necessidades da comunidade, como também, buscar soluções que permitam diversos usos, os valores patrimoniais e o impacto no entorno imediato. É fundamental estabelecer uma estrutura de governança adequada, com a participação de diferentes atores, como, por exemplo, as instâncias governamentais, órgãos de preservação do patrimônio, grupos diretamente impactados e demais envolvidos, como também os diretamente afetados, os proprietários, reavendo os princípios da função social da propriedade privada implicando na responsabilidade de preservar e utilizar esses bens de maneira que beneficie a todos de maneira geral.

Esta linha argumentativa de Meneses (2006) fortalece o argumento geral desta pesquisa. Para que o patrimônio cultural edificado mantenha sua coerência com o tecido, práticas e valores situados, portanto, com o patrimônio imaterial e a memória urbana de uma comunidade, é fundamental defender que, pelo menos alguma parte dos bens culturais sejam destinados ao que Meneses (2006) denomina de "usos cotidianos". É, dessa forma, garantir que o uso dele continue contribuindo para a história local, considerando que os bens culturais edificados têm múltiplas camadas de significados e podem desempenhar diferentes funções ao longo do tempo, como também fazem parte do tecido urbano onde os usos cotidianos e as práticas sociais desempenham um papel fundamental.

Uma governança efetiva do patrimônio cultural edificado requer mecanismos de diálogo, negociação e colaboração entre os diferentes atores envolvidos, na regulamentação de políticas que considerem os interesses de todas as partes afetadas. A participação garante tomadas de decisões equitativas, sendo possível uma simbiose na resolução de possíveis conflitos.

Destaca-se ainda, que o habitar um bem cultural, reforça todos os seus valores, incluindo sua conservação. Quando um bem é habitado, há a conexão de

vínculos afetivos e uma apropriação do espaço pelos moradores e ao incentivar e promover a ocupação adequada desses espaços, é possível garantir sua preservação a longo prazo, desempenhando um papel inclusive de conscientização e valorização do patrimônio cultural. A ocupação ativa e consciente promove um senso de responsabilidade e cuidado com o patrimônio, assegurando que ele seja transmitido às futuras gerações.

Em suma, a distância das políticas de preservação do patrimônio cultural da legislação de ordenamento territorial e urbano se sobrepõem e se contradizem quando observado no território. Essas contradições destacam a importância de uma abordagem integrada na tomada de decisões relacionadas aos dois campos, sendo necessário buscar um equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a proteção do patrimônio, considerando as necessidades das comunidades locais e valorizando a herança cultural. A colaboração entre os setores envolvidos, como agências de preservação, órgãos de planejamento urbano e comunidades locais, é fundamental para superar essas contradições e garantir uma abordagem mais holística na gestão do território.

4 DISPUTAS PELA ÁREA CENTRAL DE FLORIANÓPOLIS

A área central de Florianópolis tem sido historicamente um ponto focal de atividades comerciais e culturais. No entanto, tem sido palco de conflitos quanto aos usos e potencialidades que esta área pode atender, muitas vezes revelando uma priorização do lucro por parte do setor imobiliário, em detrimento da preservação do patrimônio cultural. É notável a resistência dos usuários locais que defendem a preservação da identidade que tão bem caracteriza o local. Os atuais planos urbanos buscam de certa forma atender a algumas demandas e a administração pública, nessa perspectiva, se torna cúmplice do interesse do capital empreendedor em investir em determinadas áreas da cidade, diminuindo a sua própria capacidade de ordenar incrementos equitativos em todas as áreas e principalmente aquelas que de fato são necessárias. Dada esta introdução, este capítulo com base em Sugai (2015), Cravo, Rosseto e Storch (2016) tem o objetivo de fazer um percurso histórico na construção da política de planejamento urbano e com base em Adams (2001) e Weissmann (2021) preservação cultural, reconhecendo os principais marcos que moldaram a abordagem da administração pública em relação à memória edificada da cidade. Na sequência, com base em Tischer e Tarouco (2022), é observada a influência das forças sociais e dos interesses do capital empreendedor na preservação do patrimônio cultural, por muitas vezes visto como um ativo para o desenvolvimento urbano, levando ao conflito de interesses entre a preservação do patrimônio cultura e o desejo de promover investimentos que podem levar a uma depreciação do valor atribuído ao patrimônio cultural. Por esta perspectiva, a administração pública pode ser vista como cúmplice dessas forças econômicas que favorecem determinados investidores em detrimento da conservação do patrimônio ou quando não são aplicadas medidas suficientes para garantir que os interesses culturais sejam devidamente considerados.

4.1 Contexto da área central

Florianópolis é a capital do estado de Santa Catarina, localizado na região sul do Brasil, conhecida por suas paisagens encantadoras, belezas naturais traduzidas em praias e trilhas, cultura e arquitetura açoriana. Possui uma parte insular e uma parte continental, conectadas pela Ponte Hercílio Luz, patrimônio cultural nacional e

Com o aumento da vinda de pessoas, em sua maioria, os paulistas e vicentistas que estavam no estado, a ilha torna-se cada vez maior, acabando por se separar de Laguna para se converter em uma vila própria. Há também, entre 1748 e 1756, uma onda imigratória de açorianos - provenientes da região dos Açores, em Portugal. Esses, se estabelecem a partir de freguesias pelo estado e determinam como ponto central de comunicação a Vila Nossa Senhora do Desterro. Esse processo continua, em vista do interesse da população em se estabelecer pela vila, fomentando mais avanços.

Em termos políticos e econômicos, viu-se um grande futuro para a ilha por sua posição estratégica (vanguarda dos domínios portugueses). Por volta de 1737 há o início de uma ocupação militar que ergue fortalezas que são importantes até hoje pelo valor histórico-cultural. Também houve prosperidade tanto para agricultura quanto para indústrias, sendo os principais produtos o algodão e linho. A ilha também trouxe benefícios econômicos a Portugal, quando em meados de XVIII começaram a instalar armações para pesca de baleia para o uso de seu óleo. Conseqüentemente, pouco a pouco, Desterro conseguiu se consolidar como cidade, não demorando muito para se tornar capital da província de Santa Catarina em 1823.

Figura 16 – Florianópolis da década de 1920.



Fonte: Acervo Casa da Memória (2023)

A partir dessa elevação categórica, Desterro vira foco de investimentos federais, permitindo evoluções e melhorias: reforma do porto, construção de edifícios públicos e outras obras urbanas, além de passar por modernizações políticas e serem organizadas atividades culturais. Isso, no entanto, diminui quando a cidade passa por um período de resistência contra o governo pós-Proclamação da República, havendo a vitória das forças comandadas pelo Marechal Floriano Peixoto. Em vista de homenageá-lo, foi feita a mudança do nome da cidade para Florianópolis.

No século XX, a ilha passou por diversas transformações importantes com a ajuda da economia estabelecida pela construção civil. Diversas obras de desenvolvimento urbano foram realizadas, como implantação de redes básicas de energia elétrica, sistema de fornecimento de água e captação de esgoto, construção da ponte que liga a ilha ao continente, sucessivos aterros na década de 1970 e criação de faculdades.

Figura 17 – Área central de Florianópolis, em destaque a Avenida Beiramar Norte.



O primeiro plano diretor da cidade é considerado modernista por autores consultados, uma vez que se apresentava como um solucionador dos problemas urbanos. O momento brasileiro era de modernização com o estímulo à indústria e ao consumo de bens domésticos. Apontando uma cidade com pouco mais de 70 mil habitantes, o censo de 1950 apresentava um retrato de uma cidade “estagnada” frente a outras capitais já desenvolvidas que colocava a implantação de um plano urbanístico. A lei nº 246 de 1955 instituiu o plano diretor e determinava desde já regras para o transporte público, administração pública e regras sanitárias, considerando o recorte territorial do zoneamento de uso e ocupação de solo na área central da cidade e na parte continental, excluindo-se outras regiões da Ilha. O plano diretor refletia os princípios de uma cidade funcional, tendo a Carta de Atenas como base resolutiva para problemas observados na cidade, uma vez que não previa sobreposição de usos pré-determinados no zoneamento. Destaca-se um evidente conflito entre o planejamento urbano determinado e a elite da cidade, refletindo na forma da expansão urbana de Florianópolis. O mercado imobiliário ditou o crescimento ao Norte da Ilha, acreditando que o turismo seria um mote para novos bairros, focalizando na alta renda. A Avenida Beira Mar Norte, prevista pelo plano diretor 246/1955, projetou um dos anseios da elite da cidade e foi executada, impulsionando a expansão urbana para o norte da ilha. A implantação da Universidade Federal a partir da implantação da avenida, impulsionou a expansão urbana para o leste da Ilha (Sugai; 2015, Cravo; Rossetto; Storch, 2016).

A necessidade de um planejamento e gestão que visasse a área de influência se demonstrou necessária a partir da década de 1970, uma vez que as cidades vizinhas tinham certa dependência da capital, que por sua vez fornecia empregos e serviços públicos, mas negligenciava os deslocamentos. Em vista da expansão dos municípios contíguos a Florianópolis por conta do êxodo rural que estava acontecendo em todo território brasileiro, se mostrou necessário um planejamento ao nível metropolitano proposto em 1971, mas que por falta de recursos foi reduzido a um novo plano diretor que novamente priorizava áreas valorizadas pelo capital imobiliário em detrimento de outras que necessitavam de atenção. Neste quadro, Weissheimer (2021) aponta a uma tendência brasileira, em detrimento das transformações urbanas rápidas, no estímulo às atividades turísticas, e que estas poderiam ser uma solução para a salvaguarda do patrimônio histórico urbano. Ações

de cooperação entre órgãos de preservação no país são registradas para buscar frentes para aliar a preservação urbana ao turismo como atividade econômica sustentável, dando o destaque à cidade como “cenário”, considerando sua beleza estética que resistia às transformações urbanas, fortalecendo o ideal de paisagem urbana excepcional. Percebe-se por esta perspectiva a necessidade de aliar os campos da preservação histórica e planejamento urbano:

A ideia, contudo, não era de congregiar as necessidades contemporâneas à preservação do patrimônio, mas separá-las, inclusive fisicamente, com a criação de contornos viários e novos bairros afastados destinados à expansão urbana e à continuidade das funções cotidianas da cidade, enquanto o centro histórico era destinado a atividades de turismo e lazer. (Weissheimer, 2021, p. 194)

O processo de institucionalização do patrimônio em Florianópolis segundo Adams (2001) foi induzido pelo movimento de desenvolvimento das cidades a partir das bases do Plano de Desenvolvimento Local Integrado Microrregional - PDLI em 1967, em decorrência da grande perda de substrato histórico nas cidades, como também o incentivo de descentralização dos esforços federais para as esferas estaduais e municipais. Orientado pela Carta de Veneza de 1964, a mudança de perspectiva para a preservação urbana aliada aos planos de desenvolvimento urbano e seguindo a UNESCO, o Iphan incentivou o papel do patrimônio como um possível produto dentro do hall turístico, podendo contribuir dessa forma ao planejamento urbano. Nesse movimento se observa o reconhecimento da cultura como diversidade e o conceito de patrimônio histórico passou a ser considerado bem cultural.

A composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento em 1970 envolvia além de outras representações, a Universidade Federal de Santa Catarina colocou à luz questões de preservação pertinentes à cidade e induzindo a criação de um Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Municipal em 1974, notificando já no ano seguinte as primeiras ações de proteção, protegendo via documento legal as dunas da Lagoa da Conceição⁷ e seis Igrejas do período luso-brasileiro⁸, situando Florianópolis entre os pioneiros no tombamento municipal no país. Destaca-se o papel inicial da Comissão Técnica de Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e

⁷ Decreto nº 1.261 de 23 de maio de 1975.

⁸ Decreto nº 1.341 de 17 de dezembro de 1975. Igreja São Francisco de Assis (bairro Centro), N. Sra. do Rosário e São Benedito (bairro Centro), N. Sra. das Necessidades (bairro Santo Antônio de Lisboa), N. Sra. da Conceição (bairro Lagoa da Conceição), N. Sra. da Lapa (bairro Ribeirão da Ilha) e Capela São Francisco de Paula (bairro Canasvieiras)

Natural do Município - COTESPHAN, composta por representantes de diversas instituições e por uma significativa participação de historiadores, sociólogos, antropólogos e professores da UFSC, o que conferia uma aura de intelectualidade em função ao acesso aos meios de comunicação. Foi inspirada em outros conselhos existentes, sendo estruturalmente para regulamentação de ações executivas do órgão municipal e de forma consultiva, entre outras funções que passou a ter, a proposição de tombamentos e o aconselhamento em projetos urbanos que envolviam questões históricas.

A partir da criação de órgãos e instrumentos descentralizando a preservação brasileira, trazendo as decisões ao nível municipal, inscrita sob a Lei Municipal 1.202 de 1974, é instituído o Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município - SPHAM, anos depois com sua efetiva instalação, foi vinculado ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. À época, são registradas as maiores alterações na paisagem urbana da cidade, que avançava na verticalização e rupturas permanentes na paisagem com a construção do aterro na área central. O segundo plano diretor de Florianópolis, sob a Lei Municipal nº 1.440 de 1976, incorporou todas as diretrizes do plano metropolitano ao nível municipal, formalizando em 1977 a criação do IPUF, na forma da Lei Municipal nº 1494 deste ano. Este plano abordou as principais regras quanto à preservação ambiental e urbana, implementando áreas *non aedificandi* e diretrizes para a preservação de aspectos panorâmicos. Embora houvesse avanços, a preservação do substrato histórico privilegiando monumentos em detrimento aos edifícios locais e tampouco o entorno, que eram pouco considerados, implantando no lugar e nas adjacências altos índices construtivos no centro antigo:

[...] induzindo não só a substituição das edificações de valor histórico, como provocando um adensamento edilício sobre uma estrutura urbana colonial, o que, constantemente, em um futuro próximo traria graves problemas para o funcionamento da cidade (Adams, 2001, p.96).

Ainda Adams (2001) identifica um fator problemático do Plano Diretor que viria afetar diretamente a integridade dos bens culturais na área central urbana:

[...] com relação ao acervo edificado propriamente dito, a exigência da construção de marquises nas áreas comerciais atingiu diretamente a qualidade arquitetônica dos estabelecimentos de valor cultural existentes na área central de Florianópolis, através da descaracterização de suas fachadas, que sofreram uma ruptura na sua composição (Adams, 2001, p. 96)

Neste quadro, esse movimento de mudança de padrões estéticos e técnicas que prevaleciam esse desejo de se afastar de tradições coloniais e abraçar uma estética alinhada com o uso de novos materiais e emprego de elementos que se traduziam em novas funções, registra um quadro da percepção do patrimônio cultural urbano a essa época:

[...] a modernidade era vista como incompatível com a preservação, pois teria como pressuposto a substituição. A destruição e descaracterização estavam atingindo tanto edificações, como o patrimônio ambiental urbano e patrimônio paisagístico. Havia o lamento de alguns, mas pouca movimentação em prol de ações concretas, conduzidas sempre pelos mesmo agentes, muitas vezes estigmatizados (Adams, 2001, p.100).

A partir da institucionalização do planejamento urbano da cidade, diversos estudos para as outras partes da cidade foram feitos, sendo registrado o Plano de Desenvolvimento Turístico em 1981, o Plano Diretor da Trindade em 1982 para descentralizar o centro da cidade, o Plano Diretor do Interior da Ilha, considerando os doze distritos do município e registrando as primeiras Áreas de Preservação Cultural, para fomentar o turismo aproveitando os atributos paisagísticos das regiões atendidas. O plano diretor aprovado pela lei municipal nº 1.444 de 1985 previa, seguindo a tendência geral, o desenvolvimento econômico e turístico dos balneários, que já demonstravam inclusive ser de interesse do mercado imobiliário. Ainda, a contínua expansão para o Norte da Ilha com a implementação da SC-404, consolidando de vez uma das regiões mais populosas da cidade.

Outra área em vias de consolidação à época por conta dos investimentos federais recebidos foi a universidade, fortalecendo o mercado imobiliário da região. O plano ainda previa a expansão para o Sul da Ilha com uma via de trânsito rápido, atual Via Expressa Sul, e um túnel de conexão da porção sul da cidade com o centro, executados posteriormente. Segundo Adams (2001), neste plano diretor é contemplado pela primeira vez marcos legais para a preservação do patrimônio edificado, viabilizando critérios reguladores de ação.

[...] através da inter-relação com as políticas tributárias, objetivando dar contrapartida aos proprietários, a legislação autorizava o Poder Executivo a conceder a redução de até 100% (cem por cento) do Imposto Predial e Territorial Urbano, incidente sobre os imóveis que possuíssem valor histórico, artístico e/ou cultural, desde que assim reconhecidos em ato do Prefeito Municipal (Adams, 2001, p. 123).

A transferência do índice construir, outro incentivo também se estabeleceu para fortalecer a permanência dos imóveis culturais na área central, destacando

Adams (2001, p. 146) que “transferindo para outro terreno a área passível de construir, inviabilizada no terreno original em face da preservação do bem cultural, significava uma alternativa viável e compensadora”. Porém, mesmo durante este período foram registradas diversas perdas significativas que alteraram profundamente a paisagem urbana. Desde a implantação do aterro até demolição de importantes edificações históricas, e embora esse momento concretiza uma ruptura social que privilegia o desenvolvimento moderno a partir do funcionamento da cidade, se observa uma movimentação da população pelo apreço e conscientização pelo manutenção e como observa Adams (2001) a partir da Lei da Ação Civil Pública, interesses populares na preservação ao patrimônio foram notificadas como, por exemplo, um abaixo-assinado contrário à demolição da Casa Paroquial da Igreja Evangélica Luterana (Figura 15) que configuraram seu posterior tombamento. Neste período, em Florianópolis, Planos de Urbanização Específica foram delineados para os balneários da Praia Brava (1984), Jurerê Internacional (1986), Praia Mole (1990), Barra da Lagoa (1992), Retiro da Lagoa (1992), Santinho e Ingleses Sul (1999), como também o Parque Tecnológico do Campeche (1992).

Figura 18 – Igreja Luterana.



Fonte: Luterana Floripa (2023)

O tombamento dos conjuntos urbanos da área central de Florianópolis, a partir do decreto nº 270 de 1986, considerou diversos perímetros de proteção a cada qual com características excepcionais, notificados como conjuntos urbanos, categorizados a três níveis de restrição de intervenção, incorporados posteriormente ao Plano Diretor dos Balneários. Posteriormente, sob o Decreto Municipal nº 521 de 1989, foi promulgada a regulamentação dos critérios de valoração e ratificado pelo Decreto Municipal nº 190 de 1990 a exclusão de diversas edificações, tendo entre diversos motivos, boa parte impugnadas⁹ pelos proprietários. Destaca-se que sob este decreto, que mesmo excluindo diversos imóveis, cria meios legais de proteção da malha viária da área central, incluindo elementos que tecnicamente se excluem da proteção, que muitas vezes observam somente aspectos arquitetônicos isolados, fragmentando a compreensão completa do tecido urbano histórico (Weissheimer, 2021).

O tombamento dos conjuntos foi impactante junto à população, já que até então as ações de proteção se resumiam a atos isolados, valorizando o caráter monumental, histórico ou evocativo dos bens. O impacto teve dimensões maiores porque a cidade estava sendo objeto de um processo demolitório avassalador causado pela substituição do tecido construído, resposta do setor imobiliário em franca expansão. Além da perda dos referenciais históricos e arquitetônicos propriamente ditos, estava se destruindo a configuração urbana como ambiência integrada, formal e funcionalmente, como também sua apreensão como silhueta histórica e *skyline* (Adams, 2001, p.127).

Os resultados concretos materializados ao longo da década de 1990 refletem melhorias tangíveis na infraestrutura cultural, como exemplo, na restauração de edifícios históricos públicos e privados e na criação de museus, como também na implementação efetiva de políticas de preservação e promoção da herança cultural como parte integrante da experiência da cidade. À luz do planejamento urbano das grandes capitais e refletia em Florianópolis, a periferização era cada vez mais evidente e o cenário brasileiro de redemocratização e fortalecimento de movimentos sociais externalizavam o protagonismo necessário nos planos urbanos. Neste cenário é aprovado a Lei Complementar nº 01 de 1997, que mesmo se colocando

⁹ A impugnação refere-se ao ato de questionar ou contestar no contexto legal, processual ou judicial, neste caso, o ato de tombamento do imóvel a nível municipal, a pessoa, organização ou instituição que possui interesse direto no bem que está sendo tombado, discordando e contestando o ato, alegando como, por exemplo, que o bem não possui valor cultural suficiente para justificar a proteção legal, ainda podendo alegar que as condicionantes de um bem tombado possam vir a prejudicar os interesses dos proprietários, entre outros. As partes interessadas pela proteção avaliam os argumentos e tomam uma decisão com base nas evidências apresentadas, que no caso apresentado, impugnou parte dos imóveis dentro do conjunto urbano da área central..

como contrário o modelo modernista, ainda mantinha características tecnocráticas, se apresentando como um ponto de transição. Para Adams (2001), esse plano diretor finalmente consolida ações de preservação com destaques aos valores culturais, para ampliar as áreas tombadas através das áreas de preservação cultural. Outras ações de proteção de forma isolada também são registradas.

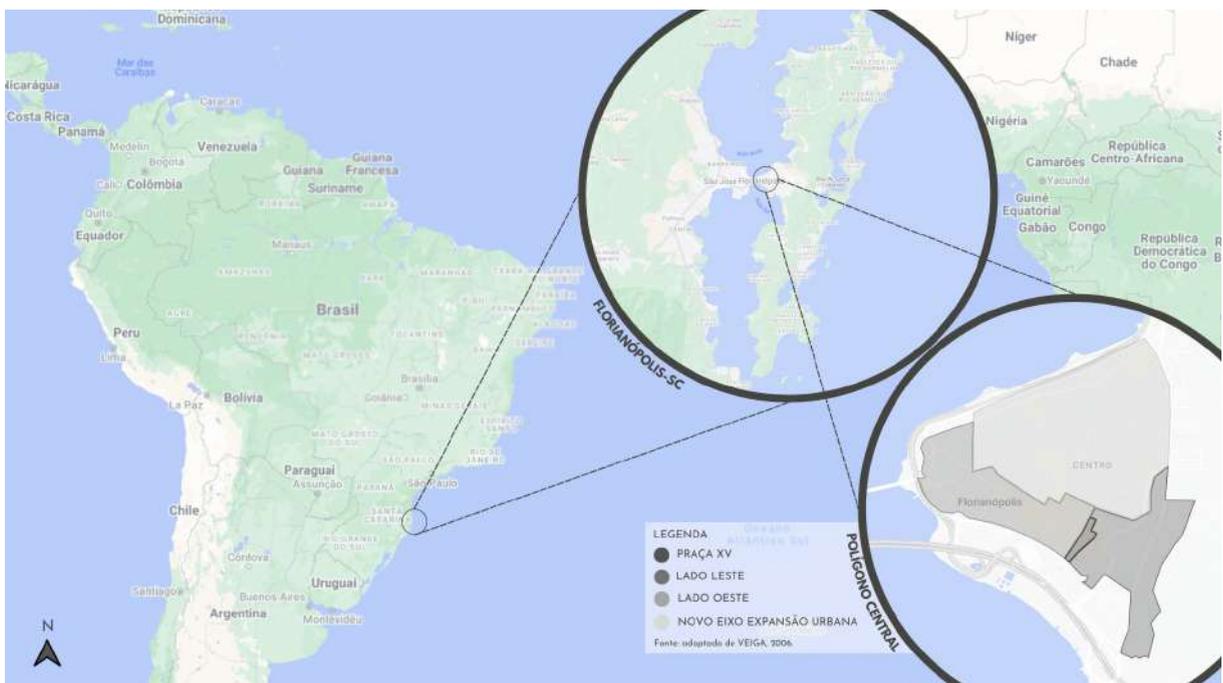
Destacam-se à época iniciativas institucionais de se recuperar o patrimônio local a partir de ações de restauro e manutenção de imóveis privados, com a elaboração de projetos e o acompanhamento de obras, estimulando a participação efetiva dos proprietários no ingresso do programa, identificando a necessidade da preservação a partir da recuperação dos elementos. A excessiva poluição visual dos imóveis decorrentes de publicidades também foi outra frente de atuação institucional a fim de adequar as fachadas históricas. Esse movimento de “redescoberta” do núcleo histórico, como notifica Adams (2001) influenciou também na recuperação dos edifícios públicos de caráter cultural.

Este momento também é marcado pela aprovação da Lei Federal nº 10.257 de 2001 denominada como Estatuto da Cidade, que visa regulamentar os artigos 182 e 183 a Constituição Federal, estabelecendo investimentos para o cumprimento da função social da cidade da propriedade, sendo o plano diretor um dos instrumentos que visam o ordenamento e a expansão Urbana para municípios com mais de vinte mil habitantes. Este marco mudou o modelo funcionalista fortemente utilizado pelos diretores de Florianópolis, ao protagonizar o cidadão no processo de planejamento e gestão urbana, sendo ele a garantia do direito da cidade. A partir daí, os chamados Planos Diretores Participativos foram amplamente popularizados, pois previam equalizar interesses e conflitos dos produtores do espaço urbano, rompendo com o protagonismo dos urbanistas nas tomadas de decisão. Nesse bojo, o desenvolvimento do Plano Diretor Participativo, aprovado pela Lei Complementar nº 482 de 17 de janeiro 2014, que considerava pela primeira vez todo o município e levando em consideração eixos de desenvolvimento urbano, no qual se destacam para esta pesquisa a valorização da paisagem histórica e natural e o reconhecimento de bairros tradicionais.

A política de preservação cultural de natureza material em Florianópolis pautada pelo Plano Diretor Participativo 482/2014 destaca uma seção intitulada “Da

Paisagem e Patrimônio Cultural”, onde informa como são classificados os imóveis tombados, estes com características históricas que dão vestígios da forma da ocupação urbana na cidade, classificação então que fornece orientações iniciais sobre a relação do bem cultural edificado com o ambiente em desenvolvimento. Os imóveis dentro do triângulo central de Florianópolis estão regidos sob a normativa do Decreto Municipal nº 286 de 1986, que definiu 10 conjuntos urbanos fundacionais da cidade, que até aquele momento preservava características arquitetônicas íntegras. Estes conjuntos, portanto, passaram a seguir uma provisão de conservação, articulada pelo serviço de preservação (Florianópolis, 2014).

Figura 19 – Em destaque o recorte de estudo da Dissertação de Mestrado compreendido pelas áreas leste e oeste da Praça XV de Novembro que caracterizam o maior acervo de edificações protegidas no centro de Florianópolis.

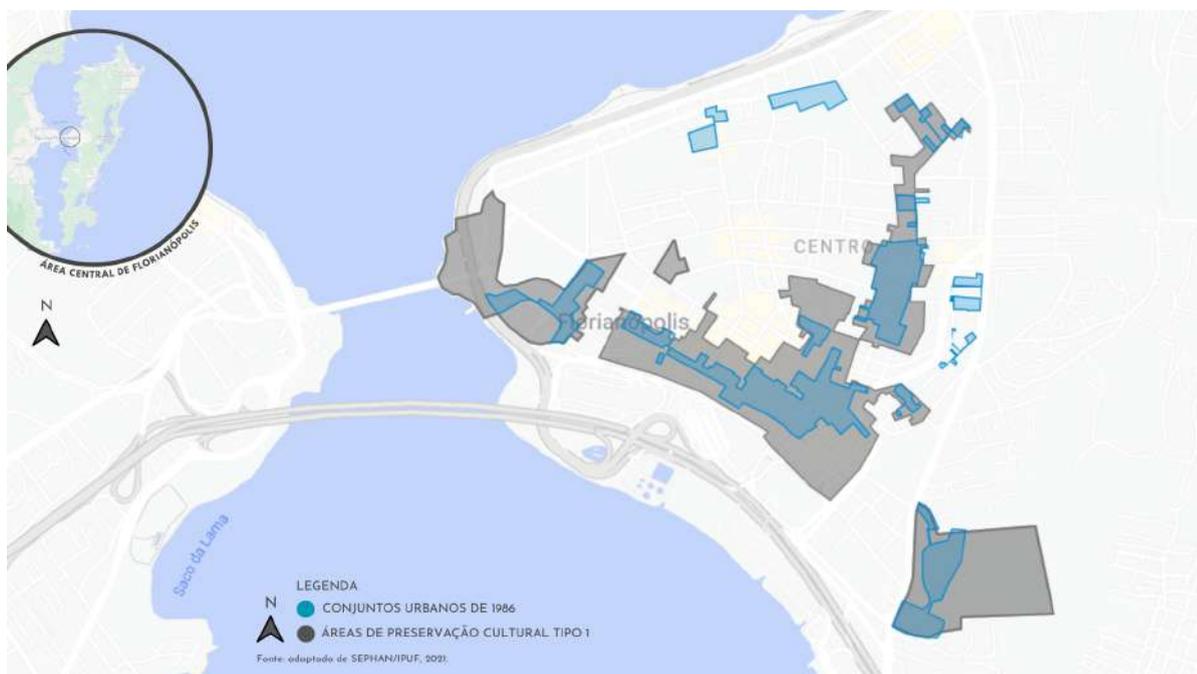


Fonte: autoria própria adaptado de Google Maps (2023) com base em Veiga (2006).

Com a ampliação destes conjuntos urbanos no Plano Diretor vigente, classifica-os como Área de Preservação Cultural (APC), onde todas as características arquitetônicas, paisagísticas e culturais deveriam ser preservadas dentro desse raio, independentemente do valor patrimonial que esta carregasse. A legibilidade completa do perímetro da área fundacional então, a partir daí é preservada e compreendida até hoje. As áreas destinadas à preservação de sítios de

interesse cultural, as APCs que têm por objetivo a preservação, valorização e promoção da memória urbana. Estas áreas são classificadas segundo o tipo, sendo do tipo 1 quando apresenta Interesse Histórico-Cultural; do tipo 2 relativo ao Interesse Paisagístico; do tipo 3 quando há interesse arqueológico; e do tipo 4 quando se trata de locais de memória (Florianópolis, 2014).

Figura 20 – Em cinza, a localização das Áreas de Preservação Cultural, ampliando as áreas dos Conjuntos Urbanos em azul já protegidos e classificados pelo decreto municipal nº 270 de 1986.



Fonte: adaptação de Florianópolis (2014) e SEPHAN/IPUF (2020) para esta seção (2023)

Os dez conjuntos, possuem características diversas e quando juntos compõem a memória urbana da cidade. As áreas de preservação cultural, previstas pelo plano diretor ampliam a área tangente aos conjuntos, conferindo uma preservação maior do contorno e uma legibilidade do conjunto histórico no todo. As edificações fora do conjunto urbano tombado e dentro do perímetro cultural atualmente durante dois anos passaram por revisão e classificação de tombamento pelo SEPHAN/IPUF, estando prevista a notificação total dos proprietários das edificações para 2021, porém, é sabido que atualmente os seus processos foram interrompidos.

Figura 21 – Catedral Metropolitana de Florianópolis, edificação protegida a nível P1, presente na área central da cidade.



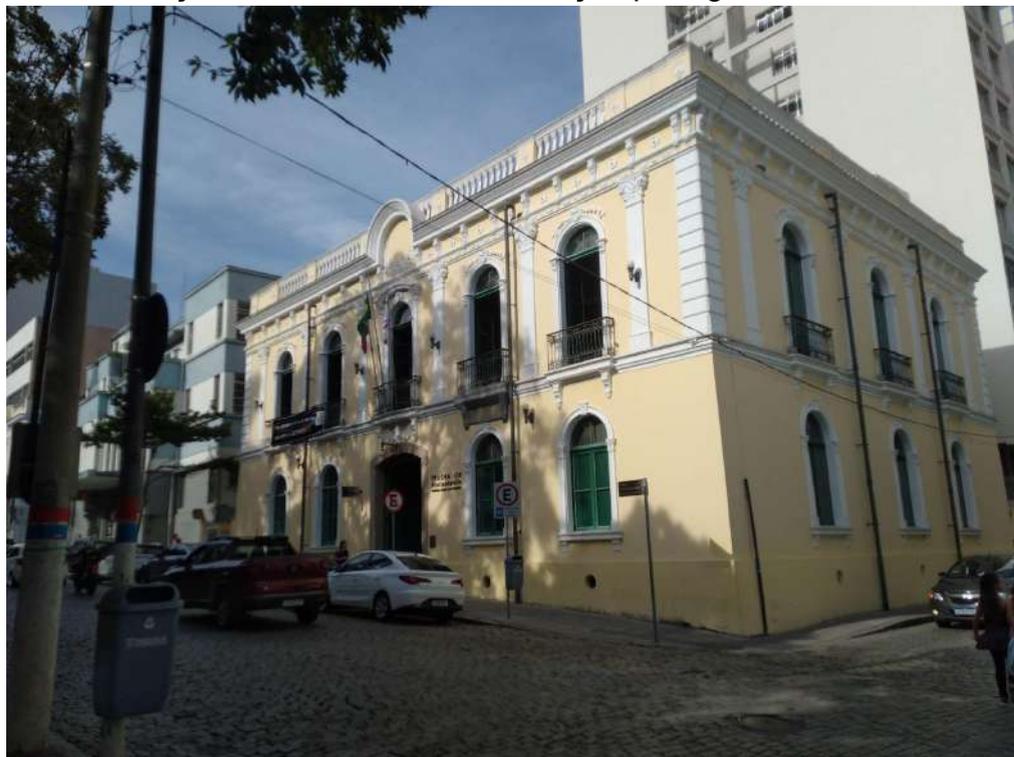
Fonte: autoria própria (2023)

Figura 22 – Palácio Cruz e Sousa, atual Museu Histórico de Santa Catarina, lado oeste da Praça XV de Novembro, edificação protegida a nível P1.



Fonte: autoria própria (2023)

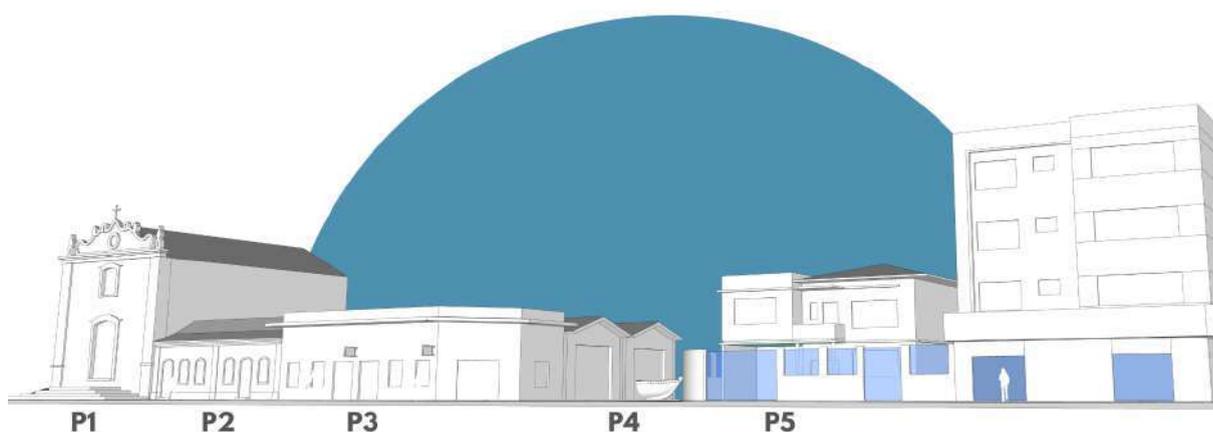
Figura 23 – Casa de Câmara e Cadeia, atual Museu de Florianópolis, lado leste da Praça XV de Novembro, edificação protegida a nível P1.



Fonte: autoria própria (2023)

Boa parte das edificações protegidas no polígono central compõem os primeiros conjuntos urbanos protegidos na capital, tendo todas as implicações de proteção legal, necessidades arquitetônicas específicas como também incentivos fiscais relativos à área de implantação conforme o zoneamento. É entendimento, portanto, que a classificação rege os aspectos de reforma, manutenção e conservação da edificação. As edificações classificadas em P1, P2 e P4 são imbuídas de valor histórico-cultural, enquanto as classificadas em P3 e P5, não são imbuídas de valor histórico-cultural, porém por sua localização e outros aspectos relevantes são agregadas de responsabilidades arquitetônicas e paisagísticas.

Figura 24 – Representação gráfica da classificação dos imóveis protegidos a nível de legislação municipal.



Fonte: autoria própria (2023) com base em SEPHAN/IPUF (2020)

A classificação das edificações presentes, segundo o plano diretor 482/2014, nestes sítios, seguem os seguintes aspectos:

Art 149: Os imóveis situados nas APC-1 serão enquadrados por ato do Poder Executivo Municipal em uma das cinco categorias de preservação abaixo:

P1: imóvel de excepcional valor arquitetônico, artístico ou histórico a ser totalmente preservado, tanto interna como externamente;

P2: imóvel participe de conjunto arquitetônico, a ter seu exterior totalmente preservado, possibilitando remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados e sejam mantidos aqueles elementos internos de excepcional valor histórico e/ou arquitetônico;

P3: imóvel no entorno de edificações de interesse histórico, podendo ser demolido ou readequado, desde que o resultado preserve as relações espaciais e visuais ali envolvidas;

P4: imóvel cujo valor cultural reside em suas características arquitetônicas vernaculares, ou na peculiaridade de sua atividade produtiva, ou em suas manifestações culturais de caráter singelo e popular, ali ocorrentes, desde que significativo no contexto urbano ou rural, sujeito às diretrizes definidas no ato de sua classificação pelo SEPHAN; e

P5: imóvel localizado no entorno de áreas protegidas, caracterizadas como áreas de transição e de preservação da paisagem, podendo ser demolido ou readequado, em conformidade com as diretrizes definidas no ato de sua classificação pelo SEPHAN. (Florianópolis (SC), 2014)

A classificação rege os aspectos de reforma, manutenção e conservação da edificação. As edificações classificadas em P1, P2 e P4 são imbuídas de valor histórico-cultural, enquanto as classificadas em P3 e P5, não são imbuídas de valor histórico-cultural, porém por sua localização e outros aspectos relevantes são agregadas de responsabilidades arquitetônicas e paisagísticas.

Art 150: As edificações de categoria P1 e P2 deverão manter a autenticidade e integridade, obedecendo ao que segue:

I - utilização de materiais e técnicas compatíveis com o sistema construtivo do edifício a ser preservado;

II - manutenção das coberturas, elementos estruturais, aberturas, ornamentos e demais elementos originais;

III - manutenção de nomes, símbolos, entalhes, relevos, logotipos ou placas comemorativas ou de identificação incorporados à fachada ou gravados nas paredes integrantes do projeto original da edificação ou de suas denominações históricas;

IV - uso de cores tradicionais das edificações, conforme seu estilo arquitetônico;

V - impedimento de vedação de vãos ou criação de falsas aberturas;

VI - manutenção ou restauração das condições originais dos compartimentos, mesmo que contrariem as normas previstas no Código de Obras e Edificações vigente; e

VII - criação de condições de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando sua compatibilidade com as características físicas do bem protegido. (Florianópolis, 2014)

Como de entendimento sobre o valor cultural das edificações na categoria P3:

Art 151: Novas construções ou readequações das construções existentes inseridas na categoria P3 deverão observar o seguinte:

- I - harmonização com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações próximas, respeitando as características volumétricas e compositivas;
- II - implantação de conformidade com as características do alinhamento frontal e afastamentos laterais predominantes no conjunto;
- III - implantação adequada à valorização da edificação protegida, garantindo a apreciação do monumento preservado, sendo que, com vistas à sua adequada inserção;
- IV - estabelecimento de limite de volume para não exceder a altura máxima das edificações das categorias P1, P2 e P4 mais próximas;
- V - emprego de materiais de cobertura iguais aos do conjunto das edificações protegidas próximas, admitindo-se, excepcionalmente, adequações em conformidade com o inciso I e o § 2º deste artigo; e
- VI - limitação da altura e aspecto dos muros de vedação de conformidade com as características do conjunto de edificações, sem impedimento ou redução da visibilidade dos bens preservados. (Florianópolis, 2014)

Para as edificações na categoria P4, as diretrizes a serem empregadas passam pelos técnicos do SEPHAN observada a edificação analisada.

O quadro atual é de consternação após um conflituoso processo de revisão do plano diretor, que, após diversas interferências do ministério público para a efetiva participação popular no processo, foi aprovado sob a Lei Complementar nº 739 em 04 de maio de 2023. Destaca-se que o Plano Diretor está pautado principalmente no estímulo às centralidades urbanas, potencializando o aumento de gabarito nessas áreas, alimentando a construção civil e o mercado imobiliário, secundarizando atuais necessidades da cidade:

Se por um lado é compreensível que os incentivos construtivos para o adensamento possam contribuir com a promoção de novas centralidades, é fundamental avaliar o impacto no adensamento proposto em uma infraestrutura que costuma ser deficitária, além do impacto negativo na pior da mobilidade urbana, por exemplo. As diretrizes para os distritos de Florianópolis já publicadas permitem avaliar alguns acertos quanto à promoção de centralidade, mas também falhas dos instrumentos propostos de outorga onerosa incentivada e “acréscimos por desenvolvimento econômico” para a promoção de tais centralidades. (IABSC, 2023)

A sobreposição de decisão do uso na área urbana central aos imóveis é preocupante do ponto de vista do descompasso da forma que são vistos a composição urbana de edificações culturais protegidas e não protegidas. O discurso de uma possível limitação construtiva para um proprietário de um imóvel protegido é concebida por ele como uma desvantagem, que induz ao entendimento de que suas potencialidades de lucro estão reduzidas por conta das restrições implementadas pela legislação, e se este lote possui uma edificação cultural de dois pavimentos com no mínimo 50 anos de existência, por exemplo, não é possível construir ali o restante. A opção dentro das normativas possibilitam a transferência desse potencial

construtivo para outra localidade, sendo uma alternativa para equilibrar as necessidades da preservação e de desenvolvimento econômico, possibilitando a proteção da edificação cultural, importante para a história local.

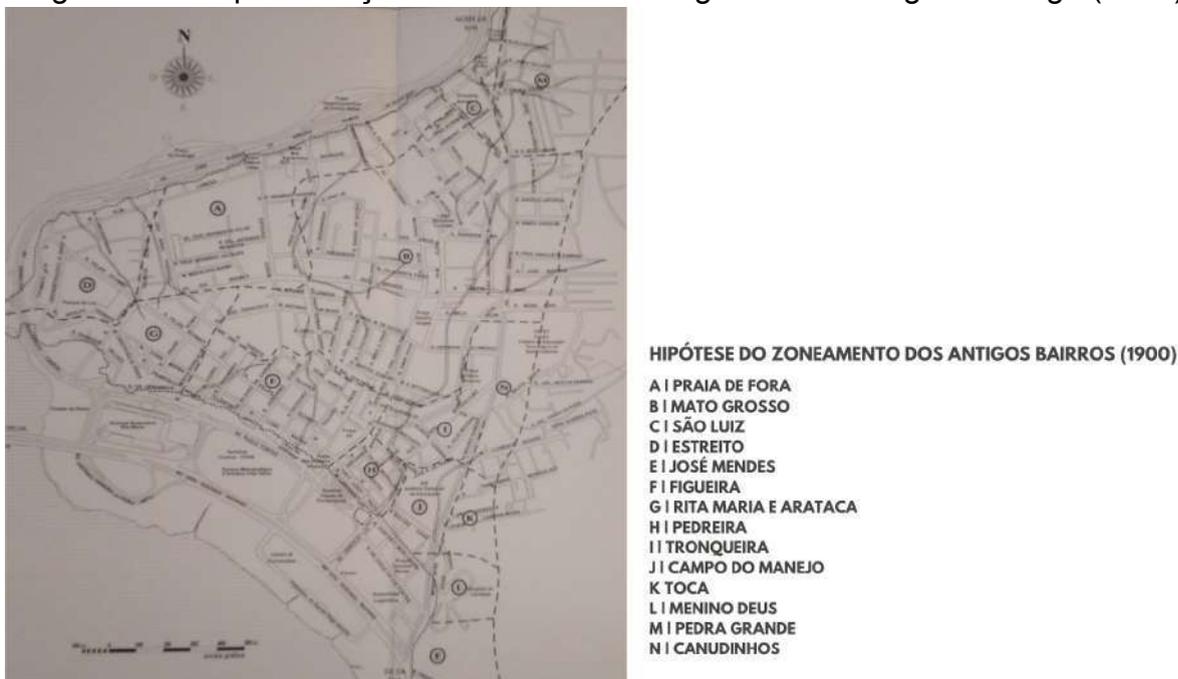
A área central de Florianópolis possui uma dinâmica comercial muito ativa, atraindo os mais variados serviços, em sua grande maioria encontrados somente nesta localidade da cidade, portanto sendo o referencial de zoneamento mais expressivo em sua complexidade de combinações de usos. No centro fundacional percebe-se a concentração de uso predominantemente comercial, possibilitando e encontrando moradias mesclando em mais de um uso a edificação, ao passo que se adentra as partes mais acidentadas por conta do relevo uma predominância residencial, porém não impedido de se encontrar serviços. O centro também é rico em áreas institucionais e áreas verdes de lazer, sendo proporcionalmente bem distribuído espacialmente.

Compreender a dinâmica urbana que envolve os imóveis protegidos de valor cultural no triângulo central requer uma reflexão sobre a atmosfera que permeia o uso e ocupação nesse espaço com múltiplas personalidades. A interação entre os elementos arquitetônicos, a história, a cultural e as demandas contemporâneas desenha um cenário complexo que molda a identidade desta região. A preservação desses imóveis, nesse quadro, não apenas conserva vestígios do passado, mas também desempenha um papel fundamental na definição do caráter urbano, proporcionando uma ligação entre a memória urbana e a atualidade. Logo, compreender os vestígios que consolidam características únicas da área central de Florianópolis é fundamental para visualizar como soluções para a preservação do patrimônio cultural podem ser exitosas ao ponto de chegarem ao pleno Direito à Cidade.

Como aponta Veiga (2006), o triângulo central foi o centro de um relevante processo de expansão urbana, desde o início do assentamento dos colonizadores o desenho da cidade, que inicialmente se deu pelo centro a partir do estabelecimento da Igreja Matriz, hoje Catedral Metropolitana e o desenvolvimento de seus núcleos urbanos, antigos bairros que existiam dentro deste perímetro central, cada qual suas características particulares, como o bairro da Pedreira, bairro da Figueira e bairro Rita Maria. Destaca-se que todas as transformações urbanas na área central

sempre foram induzidas pela economia, com o investimento na construção civil e em obras que visavam o desenvolvimento urbano.

Figura 25 – Espacialização dos bairros no triângulo central segundo Veiga (2006).



Fonte: Veiga (2006)

Recorre-se como exemplo, a área que historicamente abrigou o bairro do Mato Grosso, que emerge como um testemunho autêntico da popularidade intrínseca a essa região. Representada por suas estreitas que hoje se conformam por calçadas em que fervilha o comércio popular e ambulante, se conforma por sua arquitetura do período colonial. A atmosfera popular presente nessa parte da cidade reflete uma vida cotidiana. Por sua vez, a área que historicamente compreendeu o bairro Rita Maria no final do século XVIII, observa-se a influência da modernidade e condicionou as transformações da expansão urbana com grandes intervenções da construção civil. Essa região que, antes talvez, periférica, agora se destaca como um epicentro de desenvolvimento e modernização importante para a cidade toda, onde tais projetos moldam a paisagem urbana, introduzindo novas rotas para novos tipos de modais, como também novos edifícios que impulsionam uma nova dinâmica urbana.

À luz das dinâmicas urbanas de Florianópolis, a área central revela-se como um caldeirão fervilhante de identidades coletivas diversas. Desde ruas com a pavimentação que remonta ao início do assentamento urbano até grandes

intervenções construtivas do ponto da engenharia civil, esse espaço não é apenas testemunho da história, mas palcos onde diversas narrativas culturais convergem e se entrelaçam. O centro, longe de ser estático, é uma cena dinâmica de pluralidade que caracteriza a localidade. É no centro que edifícios históricos envolvem um mosaico de experiências e de histórias. A preservação, nesse contexto, resguarda elementos arquitetônicos, como também assegura a vitalidade de uma comunidade que se reinventa constantemente.

Observa-se, por esta lente, um centro além de um recorte territorial ou localização geográfica: se configura como o palco de grandes interações culturais, onde passado e presente coexistem, fato que enriquece a identidade da cidade em sua totalidade, proporcionando um contexto democrático em que a área central de Florianópolis reflete a diversidade de vozes e perspectivas. E vai além quando tangencia a participação ativa da população na construção e transformação desse espaço.

Figura 26 – Roda de choro na Rua Víctor Meirelles.



Fonte: autoria própria (2023)

A rica multiplicidade de identidades na área central de Florianópolis se depara com um desafio significativo que avança sobre os valores essenciais ao Patrimônio Cultural, determinados pela integridade e autenticidade. A sobreposição de orientações de uso, resultantes da expansão urbana e do desenvolvimento acelerado, condiciona essa área como uma entidade homogênea, onde condiciona um cenário onde os proprietários de imóveis se deparam com uma teia de complexa de permissões e impedimentos de usos intrínsecos aos seus imóveis.

Esse embate entre necessidades contemporâneas próprias ao desenvolvimento urbano e características herdadas dessas propriedades geram conflitos inerentes. Proprietários se deparam frequentemente diante de dilemas ao tentar adequar às exigências atuais impostas por regulamentações do planejamento urbano às restrições pré-determinadas do patrimônio cultural. Esse choque de orientações gera desafios tanto para os que buscam preservar a identidade única de seus imóveis e do conjunto urbano quanto para aqueles que se adaptam às demandas da atualidade. O resultado simplificado da equação é uma possível ameaça de perder a complexidade que torna a área central verdadeiramente singular.

Figura 27 – Largo da Alfândega, área central histórica. Ao fundo o Mercado Público de Florianópolis.



Fonte: autoria própria (2022)

Isto posto, o que se observa hoje em Florianópolis é uma tomada de decisão coordenada entre municipalidade e proprietários à degradação induzida dos imóveis protegidos, uma vez que já vimos que pode ser mais econômico deixar ruir e pagar as multas relativas à depreciação do imóvel e posteriormente construir uma edificação moderna que possa trazer lucros do que fomentar o restauro e a recuperação do imóvel para o uso coletivo.

Figura 28 – Casarão tombado a nível P2 dentro de Área de Proteção Cultural em ruína na Rua Anita Garibaldi.



Fonte: autoria própria (2023)

Em outras palavras, podemos afirmar que hoje em Florianópolis há uma dificuldade de cobrar ações legais quanto aos imóveis em vias de degradação ou ociosos. Essas ações são constantemente barradas pelo sistema de gestão da cidade que para atender os interesses do empresarismo urbano muda as direções de programas que seriam de interesse do cidadão em atividades de preservação. Algumas ações de proteção do patrimônio cultural que partem do poder público são orientadas para a fiscalização, ao passo que a simplificação de programas de

preservação (como flexibilização de usos, reformas e restauro) induzem para a gentrificação e a complexidade das ações, tais como seguir com todas as documentações necessárias para usos, reformas e restauros, como é feito atualmente, afastam o interesse privado de se preservar. Então encontramos uma linha tênue entre ações que podem ser tomadas para a renovação ou deterioração das edificações protegidas.

No âmbito dos deveres dos proprietários de bens tombados, a aplicação de notificações e penalidades barra muitas vezes em questões jurídicas de natureza do significado equivocado dos direitos do proprietário do imóvel privado, dificultando e impedindo a aplicabilidade efetiva da função social da propriedade em edificações protegidas. As ações por parte do poder público se limitam a notificações, vistorias e chamamento conjunto ao Ministério Público cobrando explicações acerca da edificação, como também materiais informativos produzidos pelo setor de formas de preservação e conservação do bem cultural. Quando parte do proprietário o interesse de recuperação, a cooperação do poder público em orientar a recuperação e reabilitação da melhor forma possível é efetiva em atender todas as obrigações implicadas no restauro e na reabilitação.

Quando consultado sobre a forma de fiscalização e notificação de edifícios degradados e ociosos por parte do Ministério Público de Santa Catarina, a resposta recebida foi que “apesar do Ministério Público atuar em procedimentos visando a regularização de imóveis abandonados, não dispõe deste dado quantitativo atualizado, conforme informação da 30ª Promotoria de Justiça da Capital.” Ainda a sugestão recebida do órgão é que “essa informação [seja solicitada] à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de Florianópolis.” (Avila, 2023). Outros cruzamentos de consultas, como feito por Andrea da Luz comenta que “A divergência entre os números divulgados pelo Corpo de Bombeiros e pelo MPSC evidencia a ausência de uma metodologia única no levantamento dos imóveis em situação de risco. Mas isso não diminui a importância dos trabalhos.” (Luz, 2018). Isso dificulta uma ação coordenada de informação sobre tais edificações e possíveis ações de incentivo no caminho contrário do abandono.

4.2 Deslizamentos nos discursos do Patrimônio Cultural

A área central de Florianópolis sempre foi palco de disputas e conflitos devido à sua localização privilegiada e posicionada de forma estratégica, refletindo as diferentes perspectivas e interesse dos grupos sociais que constroem culturalmente esse espaço. Concentrando infraestruturas essenciais como o terminal de ônibus, serviços públicos, estabelecimentos de comércio e de lazer, moradores de toda a cidade se deslocam até o centro para acessar esses serviços. Por outro lado, grupos comerciais e empresariais veem a área central como uma oportunidade de maximizar os lucros, expandindo seus negócios à construção de novos empreendimentos, tendenciando o deslocamento das comunidades tradicionais da localidade, forçando o preço do custo e da terra, dos imóveis e aluguéis e modificando continuamente a identidade cultural local.

Como notifica Sugai (2015, p. 27) desde a década de 1980, Florianópolis tem trilhado um caminho ambicioso, forjando uma sólida estratégia de marketing que visa não apenas a expansão do turismo, mas também a atração de investimentos tanto nacionalmente quanto internacional. No início da década de 1990, essa visão progressista evoluiu para um empenho ainda mais audacioso: transformar a Ilha da Magia em um verdadeiro polo de turismo, simultaneamente se posicionando como um centro de investimentos industriais e alta tecnologia. Essa jornada em busca da excelência é acompanhada por uma “representação simbólica”, refletindo uma “cidade competitiva e bem-sucedida”. Ao longo dos anos, esforços foram feitos para aproveitar os recursos naturais, culturais e econômicos únicos da região, solidificando sua imagem como um destino de sonho para viajantes e um terreno fértil para inovação e crescimento empresarial.

Segundo Adams (2001) já na década de 1990, um grande retrocesso administrativo no tratamento ao patrimônio cultural em Florianópolis pôs em cheque todos os avanços de conscientização. A registro:

[...] a equipe do SEPHAN e a COTESPHAN defendiam a manutenção das pavimentações originais dos trechos tombados da malha urbana viária. Como argumento de defesa, além da originalidade histórica e do registro documental das diferentes tecnologias de intervenção urbana utilizadas ao longo do tempo, há a questão de que a manutenção dos pavimentos originais confere a devida ambiência, ou seja, a adequação dos materiais e técnicas, ao entorno preservado. A defesa pela manutenção desse substrato original era complementada também, com argumentos de ordem ambiental e de segurança. Os leitos dos paralelepípedos aumentam a infiltração de águas pluviais, reduzindo os problemas de drenagem, ao passo que o asfalto contribui para a impermeabilização do solo e elevação

dos índices de temperatura. E, funcionando como um redutor de velocidade, o paralelepípedo também diminui o risco de acidente (Adams, 2001, p.156).

O conflito em torno da retirada dos paralelepípedos da área central de Florianópolis, como destacado aqui e veremos mais adiante no próximo capítulo, é um evidente exemplo da falta de equilíbrio entre a preservação do patrimônio cultural e o desenvolvimento urbano. Enquanto há a necessidade de se modernizar as infraestruturas necessárias para a contemporaneidade, a insistência em substituir os paralelepípedos, que são parte indissociável da história e da identidade de Floripa, descortina um preocupante cenário de desconexão com a herança cultural arquitetônica. A remoção desses elementos em vista do progresso resulta em uma descaracterização do espaço urbano tradicional, transformando áreas históricas em ambientes padronizados. Ao invés de buscar soluções coerentes e que valorizem a história de Florianópolis, esse desprezo reflete um desrespeito com o passado e com o futuro da cidade. Ainda como retrata Adams (2001):

[...] armava-se outra contenda tendo como centro da questão da preservação em si, através da campanha financiada por empresários e veiculada na mídia, divulgando o slogan “Preservar sim, estagnar não”, evidenciando, claramente, as contradições, incompreensão e inconformidade com o processo de preservação (Adams, 2001, p.157)

Nesse contexto, a mídia muitas vezes assume o papel de agente influenciador, por vezes contribuindo inadequadamente para a desvalorização da herança cultural. Por uma abordagem marcada pela simplificação excessiva, o jornalismo que retrata o cotidiano urbano pode oferecer, como no caso acima, uma narrativa superficial sobre a discordância acerca da intervenção. Essa simplificação tende a focar nos aspectos aparentemente óbvios do conflito, negligenciando as camadas mais profundas que cercam a preservação e destacando os elementos que antes são mais tangíveis à compreensão do usuário local, a mídia financiada reforça uma narrativa equivocada e um entendimento inadequado do que essa proteção significa.

Em matéria de conflito, registra-se o pedido de tombamento provisório do polígono central de Florianópolis em junho de 2022, protocolado pelas arquitetas Vanessa Pereira e Fátima Althoff junto à Fundação Catarinense de Cultura, motivadas pela proposta de retirada dos paralelepípedos do Centro Leste. A solicitação do tombamento do polígono visou sumariamente garantir a preservação do patrimônio cultural, evitando a descaracterização dos elementos arquitetônicos

relevantes e frear de alguma forma a forte especulação imobiliária que está comprometendo a identidade local. O processo indicava, portanto, que qualquer intervenção na área delimitada teria que ser autorizada pelo órgão de preservação estadual até a avaliação completa de todos os imóveis arrolados.

No entanto, esse pedido de tombamento causou uma grande repercussão fomentado pela mídia local que comparando o processo provisório de “congelamento” e “engessamento” refletindo as intensas tensões existentes entre a preservação do patrimônio cultural e a dinâmica de crescimento e modernização da cidade, enfatizou implicações e restrições que a medida poderia implicar. O debate público tomou tamanha proporção que em menos de uma semana a decisão foi revogada. Destacam-se os diversos processos contrários emitidos por diversas entidades civis da cidade, como a Câmara de Dirigentes Lojistas - CDL, Associação Empresarial de Florianópolis - ACIF e a Associação Floripamanhã. Motiva-se a decisão da revogação da ação civil pública do Ministério Público estadual justamente sobre a retirada dos paralelepípedos.

Esse caso reforça as tensões na área central, uma vez que abre espaço para mudanças e intervenções urbanas que não levam em consideração a preservação do patrimônio cultural, e como consequência agravam conflitos entre os defensores da preservação urbana e entidades comerciais. Destaca-se que esta decisão também acarreta debates sobre a participação popular nos processos decisórios de instâncias governamentais e na gestão urbana. Processos com o devido embasamento técnico e o diálogo transparente com a sociedade é fundamental para equilibrar interesses coletivos e individuais.

O conflito recente envolvendo a administração pública e a população – reflexo de uma administração nos moldes do empreendedorismo urbano – é a recente aprovação do plano diretor, orientada pela Lei Complementar nº 739 de 2023. A título de registro por esta Dissertação de Mestrado, diversos episódios de incapacitar a participação popular foram induzidos. O processo iniciado em 2018, pela gestão anterior, foi forçado diversas vezes pelo Ministério Público de Santa Catarina a realização de audiências públicas que em um primeiro momento seriam feitas em todos os distritos da capital em um mesmo dia e horário. A partir de um acordo, ficou estabelecido um calendário de forma que a participação popular se

limitava a manifestações públicas de três minutos e de forma online garantindo somente o recebimento da solicitação. Seguindo o processo para a Câmara Municipal, as audiências possuíam um número limitado de presentes e a última encerrada antes do fim por conta do insistente protesto por maior participação popular.

Como já destacado, o atual plano diretor privilegia o adensamento urbano, criando as chamadas centralidades em todos os bairros, porém, não considera (ou subestima) a atual infraestrutura, que será futuramente insuficiente para suportar a densidade urbana, visto que em diversas localidades da cidade já é notável a deficiência de sistemas de mobilidade e balneabilidade, por exemplo. Destaca-se também, que esse processo fortalece o protagonismo do mercado imobiliário sobre o planejamento urbano da cidade e nas áreas em que essas centralidades vão se desenvolver, forçando as desigualdades sócio-espacial, promovendo o desenvolvimento desigual da cidade, como também o uso de recursos naturais disponíveis, como a insistente privatização das áreas públicas de preservação ambiental para a criação de novos bairros exclusivos – a título de lembrança, o Novo Campeche – para a camada de alta renda. E com todo esse panorama, a mercantilização das áreas históricas, elevando o valor dos imóveis e a mudança do perfil dos residentes de longa data.

O processo de revisão do Plano Diretor evidenciou – o que posteriormente se manifestou na reforma administrativa – a realocação dos técnicos concursados de diversas repartições dentro da secretaria de planejamento para outras áreas da prefeitura. Essa mudança apresenta implicações significativas acerca do projeto empreendedor de “simplificação de processos” e “enxugamento da máquina pública”, empregado na administração pública de Florianópolis. Quanto ao órgão de preservação, a transparência dos profissionais especializados gera uma constante preocupação em relação à tomada de decisão sobre o planejamento urbano que desconsidere ou considere de forma inadequada a riqueza histórica e cultural da cidade.

A introdução de arquitetos com uma perspectiva empreendedora na elaboração de projetos urbanos, como parte da reforma administrativa, levanta questões importantes sobre o equilíbrio entre os interesses econômicos e as

necessidades da comunidade florianopolitana. Embora se conteste que a abordagem empreendedora possa trazer inovação e eficiência para o planejamento urbano, é relevante considerar os impactos mais amplos dessas decisões que refletem na identidade cultural da cidade. Ao priorizar a lógica empreendedora, os resultados que visam o mercado imobiliário às custas das necessidades da comunidade local podem acarretar problemas como a falta de engajamento da população e a perda de espaços públicos fundamentais para a coesão social. A falta de participação popular é um aspecto preocupante que pode comprometer a legitimidade dos processos e tomadas de decisão sobre os espaços públicos, incidindo na confiança na administração pública e acarretando um sentimento de alienação frente aos acontecimentos na cidade. Enfatiza-se também, que projetos que não levam em consideração a participação e os interesses da comunidade, arriscam a descaracterização da identidade cultural, uma vez que o modo que a população vive intimamente ligada ao ambiente construído.

Os deslizamentos nos discursos relacionados à preservação do patrimônio cultural são um reflexo das complexidades e conflitos presentes na área central. Essa dicotomia entre proteger e permitir a intervenção inadequada em locais de valor histórico ou cultural muitas vezes reflete interesses conflitantes. Compreende-se a mudança de prioridades do espaço para a sociedade onde um local considerado de grande importância histórica no passado pode perder seu valor relativo à medida que novas questões e desafios surgem, resultando em decisões de permitir intervenções que a medida que se compreende a função no ambiente, podem resultar em intervenções que seriam consideradas inaceitáveis. Enquanto a proteção do patrimônio é uma forma de manter a identidade histórica de uma região, os projetos de desenvolvimento podem requerer a remoção ou modificação do substrato histórico.

Visto sob uma perspectiva de oferta e demanda, a preservação do patrimônio cultural é impulsionada quando a demanda por conservação é atendida. No entanto, quando surge uma oportunidade que promete uma alternativa mais vantajosa, como a descaracterização do patrimônio em prol de ganhos diversos, a prioridade de preservação muitas vezes cede espaço. Nessa dinâmica, a interação entre valor cultural e as perspectivas econômicas pode deslocar a ênfase da proteção para outras direções, evidenciando os desafios inerentes a encontrar um

equilíbrio entre interesses divergentes. Em Florianópolis, assim como em muitas outras cidades, tem experimentado um aumento na demanda por desenvolvimento imobiliário, turismo e infraestrutura. Essa demanda pode criar pressões para permitir intervenções que possam impactar a integridade de locais culturais, como a área central e diversas edificações históricas na cidade, problemática trazida por essa pesquisa. Esses projetos que buscam transformar áreas tradicionais em zonas mais modernas e atrativas comercialmente podem levantar questões sobre a preservação da identidade local.

Destaca-se que apesar das pressões, se reconhece que a cidade vem adotando medidas que fomentam ações de conservação em relação ao seu patrimônio cultural, como, por exemplo, a realização de eventos festivos que valorizam a cultura local nas localidades simbólicas da área central como o Mercado Público, Largo da Alfândega e Praça Fernando Machado, sendo notável o compromisso em destacar a importância dessas áreas. Essas atividades trazidas como exemplo, demonstram o comprometimento nesse sentido da cidade em destacar o patrimônio cultural a partir de um legado a ser preservado, enriquecendo a experiência dos moradores e visitantes.

Aponta-se, contudo, que Florianópolis tem enfrentado situações onde a busca pela melhor oferta frequentemente resulta em decisões que levam à descaracterização e à negligência na conservação do patrimônio local, representando um desafio comum a muitas cidades. A ausência de conservação tem impactos a longo prazo, afetando a autenticidade de espaços tradicionais e diminuindo a qualidade de vida dos moradores, bem como a experiência dos visitantes. Atualmente, os interesses estão direcionados a uma abordagem que prioriza o desenvolvimento dito inteligente e criativo, que induz a tomadas de decisões complexas para a área, colocando em risco a memória urbana. Nessa perspectiva, o valor cultural é colocado em segundo plano, sem considerar plenamente os aspectos culturais e históricos da localidade.

Dessa forma, compreende-se que a atuação dessas forças sociais em monumentos consagrados é algo que desafia as forças normativas, uma vez que os valores intrínsecos que essas construções já possuem não podem ser quantificados a ponto de serem depreciados em sua condição de memória urbana. No entanto,

observa-se uma realidade diferente em Florianópolis. Dependendo das forças sociais que interagem com esses bens de relevância cultural para a cidade, infelizmente, esse patrimônio edificado parece assumir um papel secundário. Nesse contexto, a administração pública muitas vezes se alia aos interesses do capital empreendedor ao investir em áreas específicas da cidade, comprometendo assim sua própria capacidade de promover um crescimento equitativo em todas as regiões, especialmente nas áreas em que verdadeiramente demandam atenção.

Compreendido, então, como um reflexo do empreendedorismo urbano, onde os interesses econômicos influenciam nas decisões da administração pública da área central, o foco excessivo no lucro dessa região leva à distribuição desigual de oportunidades, redefinindo as prioridades e resultando em desigualdades. A consequência dessas escolhas pode conduzir, como observado na revisão bibliográfica, à degradação da área central urbana (Harvey, 2005; Vainer, 2013; Arantes, 2013).

No contexto de Florianópolis, as dinâmicas analisadas por Harvey (2005) aparecem combinadas, variando conforme as oportunidades que surgem por meio das entidades empresariais que colaboram com a municipalidade. A abordagem descrita é destacada por Wellington Tischer e Fabrício Tarouco:

A atuação de uma política de incentivos voltados à economia criativa na poligonal de entorno da Praça XV de Novembro, no centro histórico da cidade, considerado o marco inicial da ocupação da Ilha de Santa Catarina, está alinhada com uma grande quantidade de intervenções urbanas, entre elas estão a desativação do antigo terminal urbano, a requalificação do Largo da Alfândega e a reforma e remodelação da cobertura do Mercado Público Municipal, obras estas realizadas entre os anos de 2015 e 2020 e que estão situadas a praticamente 1 km de distância da Ponte Hercílio Luz, monumento-símbolo do estado de Santa Catarina e de sua capital, reinaugurado no início de 2020. A partir dessas intervenções, pressupõe-se que haja uma intensificação de atividades e novos usos no centro histórico de Florianópolis, até então desvinculado de qualquer roteiro turístico da cidade, a despeito de sua localização central. (Tischer, Tarouco, 2022, p. 391)

Em outras palavras, compreende-se que a partir desses incentivos focados na economia criativa estão alinhadas com as intervenções urbanas programadas que visam a renovação do espaço público para promover mudanças na área com o intuito de implementar atividades que antes não se sustentavam na área central, não diretamente conectadas com o turismo.

O esforço da gestão urbana em adotar medidas para promover políticas de estímulo à inovação, estabelecendo parcerias com organizações da sociedade civil que possuem esses propósitos, visando atrair novos empreendimentos e posicionar a cidade de forma competitiva em âmbito nacional e internacional. As ações que abrangem diversos setores visam fomentar o crescimento econômico, como também fortalecer a imagem de Florianópolis como uma cidade competitiva e polo de inovação e progresso.

Figura 29 – Campanha de competitividade da gestão pública.



Fonte: Instagram @prefflorianopolis (2022)

Destaca-se o papel da especulação imobiliária na disputa da área central de Florianópolis, como também em outras capitais brasileiras, se apresenta como um indício dos deslocamentos intra urbanos das camadas de alta renda na cidade e induzindo o deslocamento da população de baixa renda para outras áreas, direcionando na valorização das áreas centrais. A especulação imobiliária em vezes opera sem considerar o planejamento urbano territorial, ou como em Florianópolis,

conjuntamente com os planejadores urbanos, orientando o acesso a serviços e infraestruturas. Como indica Sugai (2015) ao se integrar no planejamento urbano, como, por exemplo, a pavimentação das vias emergiu como um indicador crucial da produção de desigualdades e segregação espacial, revelando o papel dos investidores públicos na viabilização de determinadas localidades, e por consequência na valorização do solo urbano. A partir dessa prática, a administração pública mantém as diferenças sociais ao priorizar a melhoria das áreas já valorizadas.

* * *

A área central de Florianópolis pode ser considerada um microcosmo rico e diversificado, composto por diversos grupos culturais que coexistem e contribuem para a atmosfera única e multifacetada, uma convivência que confere ao local a vitalidade urbana e autenticidade cultural. Compreende-se que a preservação do patrimônio cultural é crucial para manter a identidade e a história da cidade. A área central de Florianópolis desempenha um papel fundamental na identidade cultural da cidade: ela se torna palco de celebrações tradicionais, eventos culturais e atividades sociais que reúnem usuários locais e externos e essa importância vai além do significado passado, abrange também o futuro da cidade e de marcos referenciais para onde o planejamento urbano precisa observar. Conflitos surgem quando interesses econômicos entram em choque com a necessidade de proteger o patrimônio. Questões como a revisão do Plano Diretor e o recente caso de tombamento da área central ilustram os desafios entre interesse econômicos e a preservação cultural, quando diferentes grupos possuem perspectivas divergentes sobre como essa revisão deve ocorrer e se a administração pública desempenha um papel alinhado com o empreendedorismo urbano, os conflitos se apresentam mais evidentes. Ao se preservar os elementos edificados que representam diferentes períodos da história, se fortalece os espaços de interação entre os diversos grupos que frequentam o espaço.

5 DESAFIOS NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E GARANTIA DO DIREITO À CIDADE

O debate em torno do direito à cidade ganha relevância ao analisarmos a área central urbana, especialmente aquelas enriquecidas com arquitetura histórica. Neste contexto, a complexa relação entre a preservação do patrimônio cultural e o empreendedorismo empregado na governança urbana se torna um ponto a ser explorado, evidente em diversas cidades. A lógica do empreendedorismo urbano na administração pública é vista como um obstáculo para a conservação de edifícios tombados e traçados urbanos originais, que muitas vezes impõe os interesses mercadológicos acima da conservação de edifícios. Enquanto a administração pública muitas vezes adota abordagens que visam à especulação dos bens culturais para atração turística, é no cotidiano e no uso ativo desses espaços que sua proteção verdadeiramente se consolida e ao observarmos Florianópolis, presenciamos uma dinâmica na qual a prática do empreendedorismo urbano entra em conflito com a preservação da identidade da área central, o que reforça a necessidade de equilibrar a valorização cultural e o planejamento urbano com a participação popular nos processos de preservação. Com base em Arantes (2013) são apresentados indícios da degradação da área central de Florianópolis, compreendida como uma ação planejada e intencional de desvalorização e deterioração do espaço urbano, visando facilitar a especulação imobiliária e apropriação privada do espaço público. Em seguida, apresenta-se a ociosidade de imóveis protegidos em Florianópolis como uma problemática atual dentro dos campos do patrimônio e do urbanismo. Apresenta-se a ociosidade de edifícios na área central como um problema que envolve a falta de uso ou uso inadequado dos imóveis que pode levar à deterioração do espaço urbano e a perda de elementos históricos significativos. Posteriormente, se aprofunda em uma metodologia construída para evidenciar tal ação, que busca fornecer uma visão abrangente e detalhada da problemática apresentada. Por fim, são apresentados desafios que estão presentes na preservação das edificações protegidas como também na qualidade de vida urbana da área central.

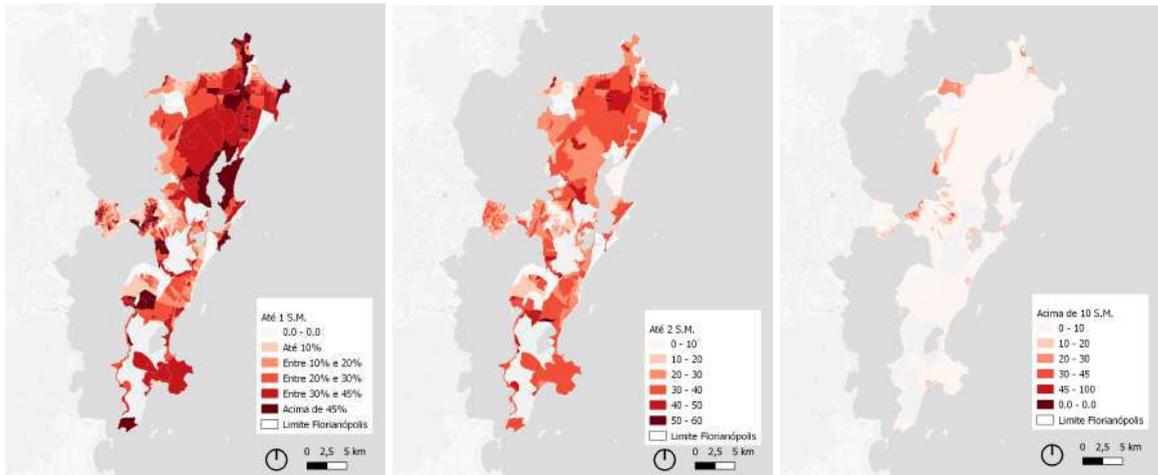
5.1 Deslocamentos na área central e a degradação induzida

O urbanista Flávio Villaça traz uma síntese importante do crescimento urbano brasileiro. No livro *O espaço intra-urbano no Brasil*, Villaça (2001) aponta que nas grandes capitais brasileiras, as camadas de alta renda da população tendenciaram um afastamento do centro tradicional das cidades, levando consigo tanto investimentos privados, quanto públicos. Isso, por sua vez, resulta na criação de novos centros de atividades e comércio, enquanto os centros tradicionais acabam entrando em um estado de declínio e abandono. Os deslocamentos internos levam à naturalização de um processo de deterioração das áreas urbanas mais antigas, especialmente aquelas com relevância histórica e cultural. A rejeição às estruturas antigas e históricas contribui para o envelhecimento dessas áreas, levando ao seu esvaziamento gradual e diminuição de interesse público e investimento nelas. Esse padrão de desenvolvimento sugere a ocultação dos responsáveis pela transformação e rejeição das áreas antigas e históricas e essa rejeição é apontada como um fator que acelera o declínio causando um ciclo de envelhecimento, desvalorização e deslocamento de investimentos. Destaca a seguinte perspectiva:

O processo rotulado de "deterioração" pela ideia dominante refere-se ao estado de quase-ruína em que são deixados muitos edifícios dos centros tradicionais, em virtude de seu abandono pelas camadas de alta renda, que produziram novos centros (Villaça, 2001, p. 344).

Para fundamentar essa prática que utiliza a recuperação de áreas e remoção de edifícios antigos de áreas envelhecidas e esvaziadas como justificativa para a recuperação da memória e dos novos investimentos aplicados na área é necessário entender como a degradação do centro se estabelece: quando as classes sociais de alta renda deslocam suas necessidades para outro território com aspectos diferenciados, findando novas centralidades. Ao observar Florianópolis e o desenvolvimento do tecido urbano, a prática do deslocamento intra-urbano procura enriquecer determinadas áreas dentro do próprio centro, dentro do triângulo central da ilha.

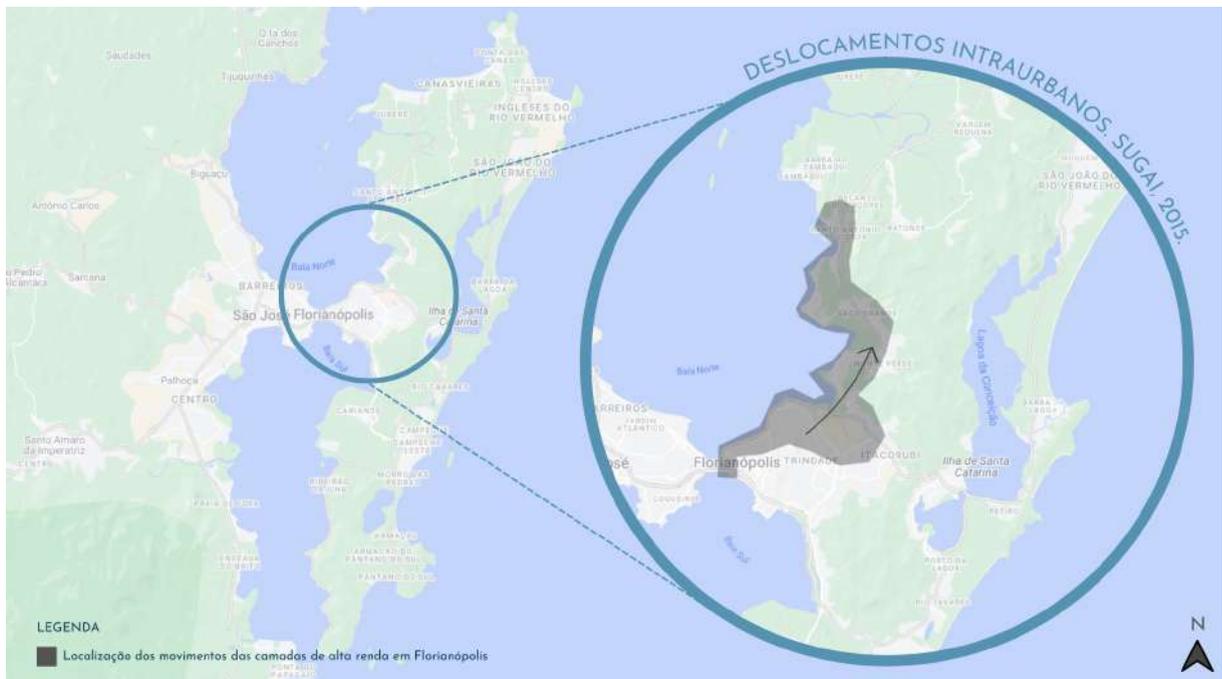
Figura 30 – Mapa da faixa de rendimentos em Florianópolis.



Fonte: adaptado de IBGE (2010)

Logo, atenta Villaça que, percebendo essa prática, os deslocamentos dos investimentos públicos atuam conforme a movimentação das camadas mais altas e consequentemente o capital imobiliário se desloca junto. Ou seja, quem decide a localização que resulta na segregação no espaço urbano é a alta camada de renda e esses deslocamentos intra-urbanos envolve também outros agentes como o marketing e a mídia e agentes públicos.

Figura 31 – Mapa de deslocamento de investimentos em Florianópolis.



Fonte: autoria própria com base em Sugai (2015)

A escolha da localização condiciona o mercado imobiliário, uma vez que aponta a direção do crescimento urbano e as necessidades de indução de dinheiro público, a lembrar do deslocamento da classe dominante em sentido Avenida Beira-mar na década de 1920 legitimada pela injeção de recursos públicos na estrutura urbana e que hoje possui um dos m² mais caros da cidade. Dessa forma, o deslocamento para outras áreas da cidade contribui para o engajamento do setor imobiliário em determinado local, uma vez que a infraestrutura urbana em vias de consolidação ou consolidada contribui para a acessibilidade da localidade e à localidade. A falta de acessibilidade criada e estimulada dentro da malha urbana acarretando desigualdade social, se transforma em um mecanismo necessário para manutenção da segregação social e potencialização da apropriação do espaço pelas camadas de alta renda:

A acessibilidade é produzida e consumida (transformada) no próprio processo de produção e consumo do espaço urbano. A produção e consumo do espaço urbano nada mais é, em última instância, do que a produção e consumo de acessibilidades, ou seja, de localizações. A acessibilidade se produz então duplamente: em primeiro lugar, durante a própria produção/consumo do espaço, isto é, dos pontos a serem interligados. Em segundo lugar, pela atuação sobre o sistema de transporte que une os pontos produzidos a serem interligados. (Villaça, 2001, p. 356)

Uma vez que a alta camada de renda permanece no centro, se opera sobre um processo cíclico de degradação, recuperação e gentrificação, concretizando a segregação socioespacial da localidade em relação às demais áreas da cidade. A diversidade de visitantes e usuários é outro fator citado por Harvey, por exemplo, que a cidade pode refletir sobre a acessibilidade urbana: o acesso é determinante para o alcance do direito à cidade, uma vez que ela proporciona múltiplas experiências para múltiplos usuários, fugindo da lógica enlatada de espaços concebidos diretamente para este marketing urbano.

A espetacularização do patrimônio muitas vezes busca destacar os aspectos visualmente impressionantes ou emocionalmente cativantes, em vez de promover uma compreensão profunda de seu valor histórico, cultural ou social. Isso resulta em perda de contexto e significado, reduzindo o patrimônio a uma mera atração superficial. Ao priorizar a espetacularização, corre-se o risco de negligenciar a necessidade de proteger, preservar e transmitir o patrimônio para as futuras gerações de maneira adequada. A importância intrínseca do patrimônio pode ser

minimizada ou apagada em meio à busca por lucro, entretenimento imediato ou apelo turístico.

Com base na argumentação de Harvey (2005), a obtenção de vantagem a partir da cidade como produto é descrita como uma lógica capitalista de extração de renda monopolista. Nesta abordagem, a cidade é impulsionada pela prática do *marketing urbano*, voltado para o turismo, que se aproveita das características únicas do local, destacando suas belezas paisagísticas e por suas atividades criativas que rotulam um “novo” velho lugar.

Figura 32– Ponte Hercílio Luz aberta a pedestres nos finais de semana.



Fonte: autoria própria (2023)

Essa abordagem busca ganhar vantagens através da diferenciação da cidade, tornando-a atraente para visitantes e investidores externos, para gerar lucro e prestígio. No entanto, essa estratégia muitas vezes coloca em segundo plano a impotência real da cidade como um espaço habitado por comunidades locais, com sua própria história, identidade e necessidades. A espetacularização do patrimônio e das características únicas da cidade pode resultar na perda da autenticidade e na

subvalorização do valor intrínseco desses elementos para os residentes. Além disso, a busca incessante por distinção e capital simbólico pode acarretar, entre diversos problemas, a exclusão social.

O dilema entre ganhar através da espetacularização do patrimônio e a secundarização de sua importância é evidente em Florianópolis. O rápido crescimento do turismo e do mercado imobiliário levanta questões sobre a especulação imobiliária, a gentrificação e o impacto nas comunidades tradicionais. Enquanto a cidade se beneficia economicamente do turismo e do destaque de suas belezas naturais, há a necessidade de um equilíbrio cuidadoso para preservar a identidade cultural.

Nos últimos anos, a pauta da "revitalização" da porção leste da área central de Florianópolis tem sido guiada ao saber de demandas do setor imobiliário e do comércio. Essa região, também conhecida como centro leste, possui um valioso patrimônio histórico e cultural. Os comerciantes da região reivindicam a melhoria da infraestrutura urbana local pautada na descaracterização da pavimentação, com a justificativa de melhoria na acessibilidade, mas visando prioritariamente ações de higienização e embelezamentos discutíveis, sob a expectativa de valorização dos imóveis presentes no setor.

Figura 33 – Postagem na rede social do Instagram da Prefeitura de Florianópolis.



Fonte: Instagram @prefflorianopolis (2022)

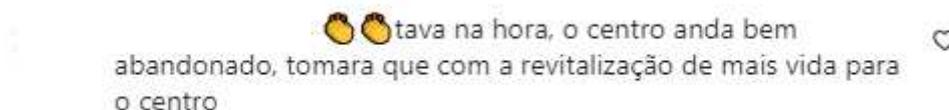
Figura 34 – Comentário de usuário da plataforma postado na publicação referente à Revitalização do Centro Leste, no Instagram oficial da Prefeitura de Florianópolis.

Parabéns pela iniciativa @prefflorianopolis, realmente se faz necessário, o nosso centro está jogado as traças e precisa de uma completa revitalização. Não é possível uma das cidades mais turísticas do Brasil, ter tantos prédios pichados, calçadas tortas, fedorentas e sujas, tantos de mendigos. Revitalização do centro já!



Fonte: Instagram @prefflorianopolis (2022)

Figura 35 – Comentário de usuário da plataforma postado na publicação referente à Revitalização do Centro Leste, no Instagram oficial da Prefeitura de Florianópolis.



Fonte: Instagram @prefflorianopolis (2022)

Neste projeto é prevista a retirada dos paralelepípedos de granito e *petit-pavé* tradicionais de áreas de urbanização luso-brasileira por pavers de concreto e coberturas de concreto para a adequação de níveis entre a caixa da rua e calçadas. O projeto foi contratado pela prefeitura sem que houvesse consulta pelos órgãos de preservação e aprovado pelo setor de obras e amplamente bem recebido entre comerciantes locais e população por propiciar uma renovação à região. Observa-se que o processo de projeto foi concebido sem a devida participação popular e nem pesquisa metodológica das necessidades dos usuários. Este caso é citado por diversos artigos como um exemplo de que a própria forma proposta de “revitalizar” a área central histórica se volta para o turismo, com o propósito de atrair novos visitantes e expulsar os usuários que de fato vivem e constroem a região. Desconsideram-se as qualidades urbanas existentes, ignoram-se as relações simbólicas e as vivências ativas do espaço e até mesmo estudos propositivos e diretrizes executivas acerca da área feito por especialistas (Muller e Santos, 2022; Pereira, 2021).

No caso do Patrimônio Cultural, é preocupante observar como a transformação da ambiência urbana, muitas vezes simplificando a história local expressa na arquitetura, busca se adequar a uma paisagem urbana homogeneizada de materiais industrializados de menor durabilidade. Ou noutras ocasiões visam facilitar a flexibilização das legislações urbanísticas para dar lugar a espaços mais rentáveis. Em termos práticos, essas transformações visam negociações de impostos como o IPTU e outras pequenas facilidades, e multas que, do ponto de vista dos grandes negócios, são insignificantes para a consolidação de um projeto ideológico. Nesse contexto são utilizados discursos que se adaptam segundo os interesses do momento: ora o centro é descrito e mostrado como degradado e necessitado de renovação, enquanto em outros momentos é apresentado como um local voltado para a economia criativa e especulação imobiliária. Essa dinâmica

revela uma preocupante contradição entre a preservação do patrimônio cultural e os interesses econômicos. A valorização da história local e da arquitetura tradicional muitas vezes é deixada de lado em prol de projetos que prometem maior rentabilidade financeira e a flexibilização das legislações urbanísticas, como também concessões oferecidas pela legislação municipal permite que esses projetos avancem, muitas vezes resultando na descaracterização do patrimônio cultural.

Figura 36 – Obras da Revitalização do Centro Leste.



Fonte: autoria própria (2023)

Figura 33 – Obras da Revitalização do Centro Leste.



Fonte: autoria própria (2023)

Figura 37 – Obras da Revitalização do Centro Leste.



Fonte: autoria própria (2023)

Se por um lado ganha-se pela espetacularização do patrimônio e na sua promoção de imagem enquanto “novo velho lugar”, por outro se secundariza sua importância e se potencializa sua degradação. Para exemplificar essa ação em Florianópolis, na perspectiva do patrimônio cultural, é de contribuição para a Dissertação de Mestrado, o conhecimento do caso do casarão eclético da década de 1920 localizado na Rua Frei Caneca, na área central nobre da cidade, em vias de degradação e centro de discussão em torno do tema por conta de seu abandono e venda. Desde seu tombamento em 2015 pela instância municipal de proteção de bens culturais imóveis, SEPHAN, vem sendo lembrado pela imprensa seu estado completo de abandono.

Figura 38 – Fachada do casarão eclético e anexo localizado na Rua Frei Caneca.



Fonte: autoria própria (2023)

Em 2018, na coluna do jornalista Fabio Gadotti ao NSC Notícias, informou sobre a vistoria do Ministério Público ao imóvel, que verificou a precariedade e o abandono do bem tombado pelo proprietário, recomendando à municipalidade que a fiscalização da recuperação do imóvel fosse efetivado de forma emergencial. Em

2019, na coluna do jornalista Cacau Menezes no mesmo portal de notícias alertou para a perda do imóvel pelo proprietário atentando para a ocupação indevida por moradores em situação de rua e usuários de drogas. Já em 2022 na coluna do jornalista Anderson Silva as notícias são de que o imóvel viria a leilão (Gadotti, 2018; Menezes, 2019; Silva, 2022).

Figura 39 – Lateral de acesso principal do casarão localizado na Rua Frei Caneca.



Fonte: MAAS (2023)

Figura 40 – Interior do casarão eclético localizado na Rua Frei Caneca.



Fonte: MAAS (2023)

Figura 41 – Vista aérea do casarão eclético localizado na Rua Frei Caneca.



Fonte: MAAS (2023)

O casarão conhecido como propriedade do Coronel Vidal Ramos, mais tarde Governador e Senador da República, datado de projeto da década de 1920 e pertencente a família até meados de 1982 possui aproximadamente 370m² de construção em um lote de 23.246,80m², tendo então uma taxa de ocupação em torno de 1,5%, menor que o permitido para o zoneamento na área. Segundo projeto aprovado e presente no Arquivo da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, o executado difere-se pouco do previsto, conservando-se o desenho do interior quando comparado à planta baixa existente. Com características arquitetônicas excepcionais, ela se classifica em P2, possuindo aspectos descritos como inovadores para época como, por exemplo, a elevação do porão e óculos na fachada para a melhoria da ventilação, a fim de minimizar os efeitos da umidade, marcando a época higienista em que a cidade de Florianópolis passava. O aspecto original da volumetria, cobertura e fachada são características determinantes para sua importância enquanto memória arquitetônica para o município. Justifica-se a preservação deste exemplar eclético por constatar a historicidade da região de caráter residencial, constituídos por chácaras naquela região, que se implantaram de

frente pro mar, marcando uma nova fase urbanística para área que anteriormente possuía somente casas com características rurais. A autoria do projeto arquitetônico de Augusto Huebel também é de grande importância para o inventário do arquiteto, que assina edifícios em diversas capitais do período eclético e em Florianópolis casarios na rua Felipe Schmidt, rua Trajano e rua Anita Garibaldi e a ampliação do Asilo Irmão Joaquim, todas sob sua assinatura e protegidas por sua relevância histórico-cultural para a cidade. A casa também foi residência de três ex-governadores catarinenses.

Figura 42 – Ao fundo, o registro do casario data do início da década de 1920.



Fonte: Acervo casa da Memória (2023)

O imóvel tem seu tombamento datado de 2015, desde 2014 sendo notificado pelo Ministério Público de Santa Catarina quanto à ociosidade e através da ação civil pública nº 5052675-05.2021.824.0023/SC foi notificado em multa correspondente ao dano ambiental decorrido do seu abandono e degradação no valor de R\$6.015.775,65 (seis milhões quinze mil setecentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos) para o antigo proprietário. Acordados valores de multa em torno dos 7 milhões de reais, a casa hoje se encontra leiloada pela metade do valor de mercado. A casa tombada está avaliada em R\$101.464.888,00 (cento e um milhões quatrocentos e sessenta e quatro mil e oitocentos e oitenta e oito reais) e foi vendida por R\$51.747.092,88 (cinquenta e um milhões setecentos e quarenta

e sete mil e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos) para cerca de sete vezes o valor da multa correspondida à degradação do imóvel (Brasil, 2022).

Será que o patrimônio cultural vai sobreviver frente ao avanço do capital imobiliário? A pressão por projetos mais rentáveis, especulação imobiliária e flexibilização das legislações urbanísticas podem representar um dos desafios mais significativos para a preservação do patrimônio cultural em Florianópolis.

Figura 43 – Registro de edificação em altura sendo construída ao fundo do casarão eclético e anexo localizado na Rua Frei Caneca.



Fonte: autoria própria (2023)

A prática do deslizamento dos investimentos públicos sempre ocorreu na cidade, a exemplo do que comenta Flávio Villaça, e observando na prática os investimentos nas áreas onde o interesse do capital imobiliário se mostrava mais interessado em Florianópolis. Como referência a essa prática, ações como as obras higienistas da Avenida do Saneamento de retificação e encobrimento do Rio da Bulha, hoje Avenida Hercílio Luz; o deslocamento do cemitério municipal na cabeceira da ponte para o bairro Itacorubi para a instalação da Ponte Hercílio Luz e

o deslocamento das chácaras da Avenida Beiramar Norte e seus investimentos em infraestrutura que valorizaram aquela área.

Sob a ótica da oferta e demanda, o patrimônio e preservação são estimulados, ou seja, tomba, mas se tiver uma oferta ótima, destomba. O bem cultural e toda a memória que ele carrega é secundarizado: se tiver uma boa proposta e se tiver forças que consigam o desvalorizar, ele deixa de atuar sobre princípios, deixa de possuir um valor em si e perde uma força normativa. É impensável e inconcebível essas forças em imóveis consagrados como, por exemplo, a Pinacoteca em São Paulo ou Museu do Mar no Rio de Janeiro, porque aquilo tem um valor em si que não pode ser medido e quantificado a ponto de ser desvalorizado enquanto memória urbana e ninguém nem se quer se atreveria a supor a desvalorização destes. Aqui, porém, é diferente. Dependendo das forças sociais que chegarem a estes bens de relevância cultural para a cidade, esse patrimônio vire a ser secundário. A administração pública, nessa perspectiva, sempre será refém do interesse do capital empreendedor em investir em determinadas áreas da cidade, diminuindo a sua própria capacidade de ordenar incrementos equitativos em todas as áreas e principalmente aquelas que de fato são necessárias.

Para Arantes (2013), a degradação induzida é uma ação planejada e intencional de desvalorização e degradação do espaço urbano. É um processo com fator humano, uma vez que determinadas escolhas dos produtores do espaço urbano contribuem para a deterioração em destaque aos centros históricos e áreas culturais, que se exemplificam pelo abandono de edifícios históricos, o desestímulo de atividades comerciais e diminuição da qualidade do ambiente construído, visando facilitar a especulação imobiliária e apropriação privada do espaço público. Os fatores que contribuem para a degradação consideram a falta de investimento em infraestrutura e serviços públicos, a falta de manutenção de edifícios históricos e a falta de planejamento urbano adequado. Destaca-se que esse processo é induzido pelo setor imobiliário com a anuência do poder público, que utiliza diversas estratégias para a desvalorização da área privilegiando o uso de automóveis em detrimento ao pedestre e expulsão da população local, e objeto desse estudo, a perda e destruição de edifícios históricos e culturais. A indução desses fatores

agrava a perda do patrimônio cultural e histórico, aumento da exclusão social e grupos marginalizados e perda de oportunidades econômicas.

Figura 44 – Publicação sobre edificação na rua Dom Jaime Câmara, dentro da Área de Preservação Cultural com anúncio de novo empreendimento em março de 2023.



Fonte: Instagram @arqdesterro (2023)

Figura 45 - Mesmo lote, em maio de 2023, depois do registro na rede social.



Fonte: autoria própria (2023)

A degradação induzida de áreas centrais históricas é comum a centralidades que passam por um processo de espetacularização e turistificação onde o valor simbólico é colocado acima dos valores sociais e culturais. Maricato (2001) define a espetacularização como um processo de transformação da cidade em um produto turístico e cultural, onde a história local se torna um atrativo para visitantes. É acompanhado por uma série de intervenções urbanas como renovação de ruas, instalação de equipamentos culturais e turísticos. Aponta para uma estetização superficial do patrimônio cultural, transformando o centro em um cenário artificial. A turistificação é tomada, portanto, como uma das estratégias de revitalização urbana utilizada pelo Estado e setor imobiliário que acompanha o processo de gentrificação, na qual há a expulsão dos usuários locais e moradores de camada de baixa renda e transformação do local exclusivamente para atividades turísticas e de consumo. Para Carlos (2004), a turistificação é uma reorganização do espaço urbano para atender às demandas turísticas, transformando bens culturais em produtos turísticos, perdendo seu valor simbólico e seu significado para os usuários locais. Esse processo pode impactar negativamente a vida urbana local uma vez que os

lucros gerados pelo turismo nestas áreas são controlados por grandes empresas, em contrapartida da quebra dos comerciantes locais.

A degradação da área central histórica de Florianópolis também é induzida pela expansão urbana desordenada e pela falta de planejamento adequado da cidade. Ao longo dos anos, o crescimento populacional e a demanda de espaços urbanos têm exercido uma pressão significativa sobre essa região tão emblemática.

As alterações no zoneamento proposto pelos planos verificam-se primeiro na realidade e, posteriormente, através das adaptações dos planos subsequentes. Tal é o caso da transformação de zonas residenciais exclusivas em zonas de uso misto ou da ocupação de espaços anteriormente considerados área verde de lazer ou áreas de preservação permanente para usos, os mais diversos, fazendo desaparecer os poucos espaços públicos da cidade. Antes de estarem aprovadas e ratificadas por lei, essas transformações já constituem um fato da realidade urbana (Pimenta, 2005, p. 47).

A ausência de uma estratégia de desenvolvimento urbano coerente e engajado com a preservação do patrimônio cultural tem levado a uma ocupação desordenada do espaço, com a visível descaracterização da área histórico-cultural e à destruição do patrimônio edificado. Esses indícios evidenciam a urgência de uma abordagem mais cuidadosa e planejada, visando a preservação e revitalização da área central de Florianópolis.

Florianópolis cresceu às custas de um processo de descaracterização social e paisagística que só não foi maior devido ao ritmo tardio e arrefecido de crescimento, que não conseguiu dominar integralmente as inúmeras riquezas locais. Terrenos ainda estão em pousio, esperando o processo de valorização para serem, então, colocados no mercado. Áreas importantes encontram-se nesse processo de espera cujo desfecho será, certamente, muito mais violento e definitivo em relação à estruturação do espaço urbano (Pimenta, 2005, p. 50-51).

Outro indício alarmante de degradação na área central de Florianópolis é a evidente falta de infraestrutura adequada para atender à crescente demanda da cidade. O rápido crescimento populacional e a expansão urbana desordenada têm sobrecarregado a infraestrutura existente, resultando em problemas como congestionamentos e deficiências no sistema de transporte público, insuficiência no fornecimento de água e saneamento básico precário. Essa falta de infraestrutura compromete a qualidade de vida dos moradores, que cada dia mais se precariza.

[...] Vastas planícies da Ilha de Santa Catarina estão desabilitadas, não como medida de preservação, mas, ao contrário, como zonas destinadas a intensas urbanizações futuras. Aos pobres, resta a degradação ambiental, comprimindo-se em assentamentos superpovoados, dividindo solidariamente

o solo em parcelas ínfimas, para abrigar sempre mais um. [...] (Pimenta, Pimenta, Siqueira, 2005, p. 125).

Para combater a degradação induzida de áreas centrais urbanas, é necessário um plano integrado entre planejamento urbano e políticas de promoção e valorização do patrimônio cultural e histórico, como também em investimentos em infraestrutura e serviços públicos e promoção de atividades econômicas sustentáveis que possam melhorar a qualidade de vida dos usuários que vivem e trabalham na área central histórica.

5.2 Ociosidade na área central

A ociosidade é um termo usado para se referir ao fenômeno da falta de atividades e ocupações significativas na vida das pessoas que vivem em áreas urbanas. Edifícios desocupados ou subutilizados em áreas centrais urbanas é um problema social que afeta muitas cidades brasileiras e é resultante de diversos fatores, entre eles a especulação imobiliária, o aumento no valor dos imóveis, a falta de manutenção ou a degradação induzida da localidade, citada anteriormente. A ociosidade de edifícios induz o usuário local a efeitos negativos significativos como ao desemprego, pobreza e falta de oportunidades, entre outros, impactando negativamente a economia local, uma vez que a ocupação de edifícios vazios pode estimular usos como comércios e outras atividades cotidianas. Compreende-se que está diretamente ligada à função social da propriedade privada. Cabe destacar que a propriedade privada é um direito garantido pela Constituição Federal, mas não é um direito absoluto, sendo necessária estar conforme a função social, atendendo aos interesses da sociedade.

Com base no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (2014), que definiu instrumentos para redução de imóveis que não cumprem a função social, a ociosidade é caracterizada pelas seguintes definições: a) não edificadas: compostos por lotes dentro do perímetro urbano que possuem mais de 500m² e não possuem nenhuma edificação construída; b) subutilizados: compostos por lotes dentro do perímetro urbano que possuem mais de 500m², porém utiliza-se menos do que é permitido construir previsto pelo zoneamento e; c) não utilizados: compostos por lotes dentro do perímetro urbano que possuem edificações construídas e

consolidadas na mancha urbana, porém se encontram em estado de abandono completo (São Paulo, 2014).

Figura 46 – Caracterização da ociosidade urbana



Fonte: autoria própria (2023) com base no LABHAB-FAUUSP (2021)

O Estatuto da Cidade estabelece diretrizes gerais para o planejamento, gestão e controle das cidades, para garantir o cumprimento da função social da propriedade e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade para o cumprimento da Função Social de imóveis se caracterizam ociosos são definidos pelo a) parcelamento edificar ou utilizar compulsoriamente; b) iptu progressivo: a alíquota determinada do imóvel aumenta anualmente por 5 anos subsequente, e não havendo pagamento ou utilização do imóvel é aplicada a; c) desapropriação: que se refere a retirada da propriedade privada da pessoa ou empresa pelo Estado ou entidade autorizada (Brasil, 2005).

Na legislação urbanística de Florianópolis, está previsto pelo Artigo 253 da Lei Complementar nº 482 de 2014 a aplicação dos instrumentos urbanísticos de gestão territorial para serem cumpridas as funções sociais da propriedade urbana na cidade. O instrumento previsto para imóveis ociosos tombados caracterizados como bens culturais da cidade classificados como P1, P2 e dentro das Áreas de Preservação Cultural é a utilização compulsória para imóveis que se encontram em “estado precário de conservação com comprometimento de sua integridade, e não cumprem sua função social” e não estão regulamentadas por lei ou decreto, que estabelecem prazos e condições para sua aplicação, sendo passíveis consequentemente da incidência do IPTU progressivo no tempo, outro instrumento

previsto pelo Estatuto da Cidade, conforme consta no Artigo 254 (Florianópolis, 2014).

Há algumas possibilidades para a identificação dos imóveis em descumprimento com a Função Social em Florianópolis. Uma fonte prevista por outras municipalidades está na consulta dos imóveis no Cadastro Imobiliário, registro mantido pelos órgãos municipais que guardam informações sobre as propriedades imobiliárias no limite urbano, como dados da localização, dimensões e área construída, valor venal, entre outras informações relevantes para fins urbanísticos e tributários. As limitações observadas quanto ao Cadastro Imobiliário se situam na falta de informações completas e precisas, como também erros e inconsistências que dificultam o uso dessa informação para a identificação dos imóveis ociosos. Outras ferramentas utilizadas por metodologias independentes do poder público estão na consulta nos dados de consumo de concessionárias de serviços como água e luz, como também a observação desses imóveis in loco.

5.2.1 Metodologias para levantamento de imóveis caracterizados ociosos

Para o levantamento de imóveis em caráter de ociosidade foram consultadas algumas metodologias aplicadas em outros territórios no Brasil. Todas elas consideravam os princípios impostos pelo Estatuto da Cidade para classificar os imóveis e se valeram de estratégias para a prospecção e caracterização dos imóveis. As metodologias consultadas se concentram em áreas centrais e levantam em sua maioria imóveis tombados, inventariados ou em áreas de proteção histórico-cultural.

Registra-se que em São Paulo, a pesquisadora Ana Gabriela Akaishi buscou desenhar a problemática da ociosidade da maior capital do país. As contribuições da pesquisa de Akaishi (2022) para esta Dissertação de Mestrado, acerca da caracterização da ociosidade apontam indícios para a identificação visível no tecido urbano, indicando que a) a ociosidade é predominante em terrenos de maior porte que concentram potencial construtivo, b) grande parte caracterizam-se por edificações térreas e c) grande parte dos imóveis ociosos se encontram em bom estado de conservação. Notifica que na década de 1990, movimentos sociais e grupos de ativismo urbano começaram a chamar a atenção para a problemática dos

imóveis ociosos nas áreas centrais, destacando que muitas dessas estavam vazias ou subutilizadas em meio à crescente demanda por habitação, questão essa que se relaciona diretamente com a desigualdades no acesso à moradia e à especulação imobiliária. A base de dados do levantamento de imóveis para o mapeamento apresentado pela pesquisadora foi disponibilizada pelo Portal Geosampa da Prefeitura de São Paulo a partir de uma sistematização de dados de ordem pública disponibilizada pela Secretaria Municipal da Fazenda. A caracterização dos imóveis ociosos descrita na pesquisa de Akaishi (2022) foi apresentada por setor, por tipo de uso, pela caracterização dos proprietários dos imóveis. Destaca um número expressivo de estacionamentos rotativos, indicando a subutilização, pois o existente é menor que o potencial construtivo da área. Ainda destaca que

os estacionamentos rotativos apresentam, em suas características, atividades temporárias e que, eventualmente, ocultam uma lógica de “preparação” da base fundiária do centro para novos empreendimentos (residenciais ou comerciais), amparada e extração de renda com atividades que não exigem investimento e podem perdurar por alguns ou décadas (Akaishi, 2022, p. 59).

Ou seja, esses lotes objetivamente atuam com a especulação imobiliária na localidade e observa-se que, imóveis ociosos na área central são um indício do capital imobiliário incidindo nas decisões de uso do solo urbano, impedindo o desenvolvimento de projetos que seriam benéficos para a comunidade local. Outra relação importante a partir do levantamento foi o número expressivo de empresas relacionadas a atividades imobiliárias proprietárias de imóveis em ociosidade, apontando para a intermediação de aluguel, compra e venda. Quanto aos proprietários físicos, expressa-se um número relativo de imóveis pertencentes a um único dono, reforçando a análise precedente. Em suma, nesta análise, Akaishi (2022) aborda que os agentes produtores do espaço urbano possuem influência sobre a configuração, uso e transformação das áreas urbanas, e consegue constatar que grupos historicamente dominantes são grandes detentores dos imóveis identificados como ociosos, refletindo através dos tempos os padrões históricos de poder e desigualdade.

Em Recife, o pesquisador Felipe Jardim da Silva buscou responder algumas questões sobre as formas de compulsão do uso dos imóveis ociosos e para isso classificou imóveis que se valeram dessas formas. Na pesquisa de Silva (2018) a metodologia abordada foi baseada nos critérios desenvolvidos pela Prefeitura de

Recife com os critérios próprios nominados como abandonados, fechados ou ocupados irregularmente. A variável de inclusão foi a de 5 anos de débito do IPTU e a variável de exclusão denominada obras, sendo um sinal de reabilitação do imóvel. Durante o levantamento de dados, a conferência informal com os vizinhos sobre o estado de abandono também era constatada. Os dados manipulados são mostrados em tabelas e sua conclusão se deteve que a ociosidade é decorrente de problemas com o uso estabelecido em zoneamento urbano, ou seja, o imóvel não suporta a compulsão do uso, ocasionando sua ociosidade.

Outra metodologia consultada foi a da pesquisadora Juliana Carvalho Clemente, que se concentrou no perímetro tombado de João Pessoa, onde pôde constatar que boa parte dos imóveis ociosos também sofreram com a inadequação do uso à edificação. Em sua pesquisa, Clemente (2012) construiu as variáveis de medição da ociosidade com visitas periódicas bimestrais aos imóveis verificando sua atividade e seu estado de conservação, como também consultando os leitores de medição de entrada de energia no imóvel. Essa metodologia foi construída para esta pesquisa em vista dos dados apontados a partir do levantamento de campo. A pesquisa também reconheceu definições e adotou próprias, englobando variados tipos de ociosidade não abordados em outras metodologias.

Entre 2020 e 2021, o Laboratório de Habitação da Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo também construiu uma metodologia para o levantamento de imóveis ociosos. Essa metodologia, feita durante a Pandemia Mundial do Coronavírus, foi dividida em duas etapas, procurando respeitar os protocolos de segurança da COVID-19. Na primeira etapa, a seleção de variáveis escolhidas pelo LABHAB (2021) foi a utilização de dados informados pela municipalidade, a checagem de fontes alternativas de informações e posteriormente o melhoramento da aferição da ociosidade medida em campo. Essas variáveis foram colocadas em uma base de dados e a partir dela se mediu a potencialidade dos imóveis estarem em situação de ociosidade. Esses dados posteriormente geraram um mapa para consulta in loco desses imóveis, sendo a segunda etapa da construção metodológica. As variáveis incluíram desde informações sobre o consumo de água e energia do imóvel, denúncias de incidência de água parada e focos de mosquito da dengue até a consulta da linha do tempo do Google Street

View. Essa pesquisa foi a mais completa em termos de variáveis para se aferir tecnicamente a ociosidade de edifícios.

Como parte do processo de pesquisa acadêmica, a pesquisa de metodologias compatíveis com o tecido urbano a ser consultado vem de encontro com a lisura dos dados que podem ser utilizados posteriormente, como também o compromisso com o rigor técnico e científico dos dados apresentados. É importante que as informações coletadas sejam precisas e confiáveis para que a metodologia aplicada seja clara e transparente, e a coleta de dados deve ser sistemática e padronizada, minimizando erros e garantir a qualidade de informações. A pesquisa e construção de metodologia própria vem de encontro com uma contribuição para um procedimento científico de identificação de edifícios ociosos e que conjuntamente com outras ferramentas possa ser instrumento de gestão urbana. A partir desse levantamento será possível de forma quantitativa verificar a degradação do espaço urbano central de Florianópolis. Como instrumento de gestão, a metodologia pode ser um suporte para o encaminhamento de incentivos fiscais para a recuperação física e de uso dos imóveis, ajudando a identificar os imóveis que precisam de recuperação, definir estratégias de subsídios e monitorar e avaliar os resultados dessa estratégia.

As primeiras conclusões a serem observadas por essa consulta é a gritante falta de informações e ferramentas disponíveis pela municipalidade de Florianópolis relativas ao número de imóveis ociosos na cidade, como também de políticas de enfrentamento e impedimento a esse acontecimento. A construção de nossa metodologia visa reverter este déficit por meios autônomos, um ponto buscando cruzar e compatibilizar as informações disponíveis, encaminhando para uma prospecção. A escolha da ferramenta Google Formulários para a organização dos dados e a ferramenta Google My Maps para o mapeamento foi escolhida como forma de democratizar e facilitar o acesso e leitura dos dados levantados pelo maior número de pessoas. Esses dados posteriormente podem ser trazidos para tabelas e *shapefiles* para programas específicos de georreferenciamento.

Cabe ressaltar que obter informações sobre a ociosidade dos imóveis em Florianópolis atua como instrumento de gestão pode ser utilizado para a compatibilização do zoneamento com o cenário real e políticas de gestão para a utilização e reutilização do imóvel. A partir dessas informações é possível

estabelecer políticas públicas para estimular o uso adequado dos imóveis e espaços urbanos. As políticas públicas podem, por exemplo, atuar no incentivo para a ocupação dos imóveis ociosos ou implementação efetiva de multas para proprietários que mantêm imóveis vazios. Essas informações também auxiliam na definição de políticas públicas territoriais, como a definição de áreas prioritárias para a recuperação de imóveis ou para a criação de novos empreendimentos, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico da localidade envolvida, como também na melhoria da qualidade de vida dos usuários locais.

Portanto, essa ferramenta é necessária para o cumprimento do que é estabelecido no Estatuto da Cidade, garantindo o direito à cidade e a gestão democrática das cidades, promovendo o desenvolvimento urbano e sustentável do espaço urbano de forma equitativa.

5.3 Levantamento de imóveis caracterizados ociosos em Florianópolis

Neste tópico é apresentado um levantamento de imóveis caracterizados ociosos, resultante de uma série de questionamentos iniciados durante o Trabalho de Conclusão de Curso apresentados em 2021, que procurou resolver de forma técnica em projeto arquitetônico a reativação destas edificações em usos mistos com habitação de interesse social. O objetivo deste trabalho foi evidenciar a Função Social do Patrimônio Cultural a partir de estratégias arquitetônicas na reutilização deste substrato histórico (Santos, 2021).

O levantamento de imóveis caracterizados ociosos foi um dos principais resultados do estudo, que identificou cerca de trinta edificações protegidas na área central de Florianópolis, que poderiam ser reativadas para variados fins. A proposta de usos mistos também procurou promover a diversidade e a inclusão social, por meio da integração de diferentes grupos sociais em um mesmo edifício no espaço urbano (Santos, 2021).

Este trabalho também colocou em questionamento o serviço da arquitetura aos privilégios do mercado imobiliário, em contrapartida das necessidades habitacionais aparentes no centro da cidade. Dessa forma, esse levantamento é

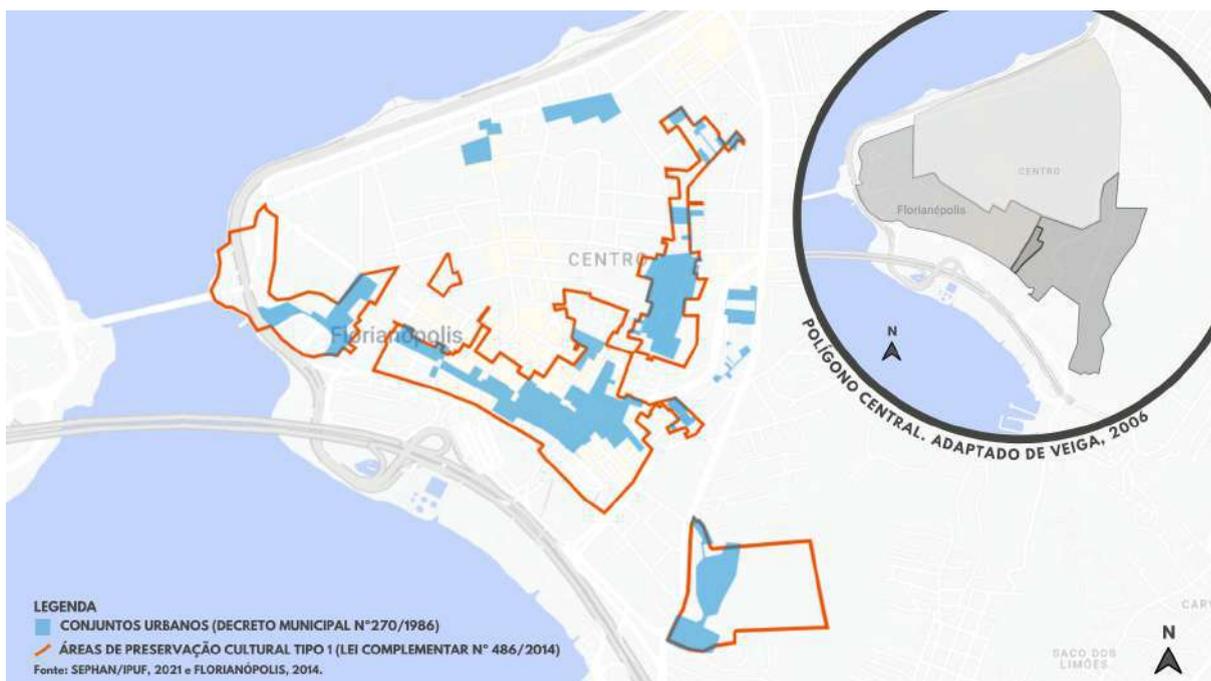
processo para uma intervenção social e culturalmente responsável, atendendo os diversos usuários locais.

Em suma, esse levantamento apresentado aqui se coloca como um produto que questiona a lógica do mercado imobiliário e um instrumento que promove a inclusão social por meio da reativação das edificações em subutilização em usos, como, por exemplo, habitação de interesse social.

A construção de uma metodologia é o ponto onde se procura compatibilizar as informações disponíveis, identificar as informações indisponíveis e reunir em forma cartográfica os dados necessários prospectados. Para a prospecção foram escolhidas as ferramentas *Google Formulários* para o levantamento de dados, *Google Sheets* para a tabulação dos dados e o *Google My Maps* para a cartografia do mapeamento. Essas ferramentas foram escolhidas a fim de democratizar e facilitar o acesso e leitura dos dados levantados pelo maior número de pessoas. Esses dados posteriormente podem ser trazidos para tabelas e *shapefiles* para programas específicos de georreferenciamento.

A análise partiu da definição do recorte, representado pela figura 40, sendo analisada somente as edificações tombadas e devidamente classificadas pelo Decreto Municipal nº 270 de 1986 e dentro da Área de Preservação Cultural Tipo 1. Como ponto de partida, a primeira visita in loco procurou observar a aparência das edificações e nisto buscou identificar o abandono e desuso, como presença de pichações, vidros quebrados, portas e janelas fechadas com tapumes ou alvenaria, como também outras características que possam indicar uma inatividade prolongada, compondo um levantamento fotográfico inicial.

Figura 47 – Delimitação do recorte territorial de análise.



Fonte: adaptado de Veiga (2006) e SEPHAN/IPUF (2021), autoria própria (2023)

A pesquisa e construção de metodologia própria vem de encontro com uma contribuição para um procedimento científico de identificação de edifícios ociosos e que conjuntamente com outras ferramentas possa ser instrumento de gestão urbana. A partir desse levantamento será possível de forma quantitativa verificar a degradação do espaço urbano central de Florianópolis. Como instrumento de gestão, a metodologia pode ser um suporte para o encaminhamento de incentivos fiscais para a recuperação física e de uso dos imóveis, ajudando a identificar os imóveis que precisam de recuperação, definir estratégias de subsídios e monitorar e avaliar os resultados dessa estratégia.

As primeiras conclusões a serem observadas por essa consulta é a falta de informações e ferramentas indisponíveis pela municipalidade de Florianópolis relativas ao número de imóveis ociosos na cidade, como também políticas de enfrentamento e impedimento a esse acontecimento. Em resposta obtida em 18 de maio de 2023 pela Plataforma Integrada de Ouvidoria e Acesso à Informação da Prefeitura Municipal de Florianópolis, quando perguntado em 15 de fevereiro de 2023 sobre o número e metodologia empregada no levantamento de imóveis vazios e abandonados em Florianópolis, a resposta foi que esta é uma informação inexistente dentro do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis e que este órgão, portanto, não possuem os dados solicitados. Não é o caso de

desenvolver o assunto neste momento, mas é fundamental notificar a necessidade de uma política de transparência de dados.

5.3.1 Aferição da ociosidade de edifícios

A partir das premissas estabelecidas, do recorte territorial urbano e das metodologias consultadas, foi possível construir uma ficha de identificação do imóvel com as informações necessárias para a aferição da ociosidade do imóvel na área central de Florianópolis (anexo K e L). A contribuição do desenvolvimento deste projeto consiste na elaboração de um procedimento abrangente e eficiente para a identificação de edifícios ociosos. Essa metodologia visa enfrentar a questão dos espaços urbanos e edificações culturais abandonadas, propondo subsídios para uma política pública que estimule o retorno desses imóveis à sua função social. Esse procedimento envolveu a coleta de dados relevantes sobre os imóveis, como localização, estilo arquitetônico e período de ociosidade. A partir da realização de inspeções presenciais para verificar a situação dos imóveis e identificar possíveis sinais de abandono ou descuido. Acredita-se que esse procedimento pode contribuir significativamente para políticas de reabilitação urbana, trazendo benefícios para a população residente quanto para a saúde da cidade.

Figura 48 – Etapas do levantamento de imóveis ociosos em Florianópolis.



Fonte: autoria própria (2023) com base em LABHAB (2021)

A primeira etapa intitulada *Delimitação do Recorte Territorial*, consistiu na definição dos dois universos de imóveis de caráter cultural em Florianópolis, o primeiro, delimitado pelos Conjuntos Urbanos de 1986, determinados via Decreto Municipal nº 270 e o segundo, que amplia o número de imóveis, mas não os eleva à categoria de proteção de tombamento, dentro da Área de Proteção Cultural do tipo 1, que consiste em imóveis com valor histórico e cultural. A partir da delimitação cartográfica, foram definidas as camadas de levantamento e esboçadas em mapa. Este mapa, parte integrante desta pesquisa pode ser acessado [aqui](#).

A segunda etapa intitulada de *Verificação* consistiu em avaliar previamente, a partir do Google Formulários, via Google Street View, dentro dos universos delimitados, a ocupação dos imóveis, levantando uma série de informações como endereço, em qual dos universos se caracteriza, classificação, estilo da edificação, estado de conservação, grau de descaracterização, tipologia do uso da edificação, se é propriedade pública ou privada e caracterização do imóvel em casa ou prédio. Na etapa também foi possível observar se a edificação está construída, aparenta estar em uso ou em ociosidade, sendo possível uma primeira classificação de imóveis ociosos. Essa etapa não exclui a visualização in loco dos imóveis pré-classificados como ocupados e nem a conferência da vacância pelo IBGE, etapas posteriores e também determinantes para a aferição da ociosidade. As perguntas que geraram posteriormente dados quantitativos sobre a ociosidade podem ser consultadas [aqui](#). A etapa de verificação foi dividida em quatro partes, sendo a primeira delas intitulada Identificação, que envolveu levantar as seguintes informações como a) endereço (logradouro, número, CEP); b) ponto de referência; c) área de preservação cultural, sendo sim ou não; d) conjunto tombado, sendo sim ou não; e) identificação do conjunto tombado, sendo necessário indicar dos conjuntos de I a X, qual deles; f) ano da edificação, quando é possível identificar na fachada da edificação; g) classificação, sendo P1, P2 e P3 para tombados via Decreto Municipal nº190 de 1990 ou P2, P3, P4 ou P5, seguindo nova classificação¹⁰ para imóveis dentro da APC; h) estilo arquitetônico, sendo os reconhecidos em Florianópolis, tais como colonial, eclético, art déco, neocolonial, moderna e

¹⁰ Para fins de pesquisa e da análise comparativa, esses dados são considerados extra oficiais, utilizados para enriquecer o contexto e oferecer insights adicionais, mas sua inexistência no atual cenário não afeta significativamente os resultados e só demonstra a necessidade de estes serem públicos para consulta de todos os cidadãos.

contemporânea, possíveis falsos históricos e a categoria não é possível identificar, de forma que posteriormente será possível conferir qual estilo possui mais dificuldades para conservação; i) estado de conservação, sendo conservado, necessita de reparos de ordem física e degradado; j) descaracterização que viabiliza o uso, sendo sim ou não, podendo indicar até que ponto intervenções invasivas alteram o substrato histórico; k) segundo andar aparentemente sem uso ou utilizado como depósito, sendo: sim, não e não se aplica, para edificações térreas, podendo indicar ociosidade parcial da edificação; l) uso aparente, sendo exclusivo residencial, exclusivo comércio ou serviço e misto, podendo indicar a dinamicidade de usos no recorte estudado; m) propriedade aparente, sendo pública ou privada e; n) característica do imóvel¹¹, sendo casa, prédio, galpão, estacionamento ou outro, podendo indicar variedade de construções no recorte estudado. Essa parte visa reconhecer a edificação, buscando em suas particularidades, semelhanças com outras edificações no recorte e apontar possíveis estratégias para problemáticas recorrentes a elas. A segunda parte intitulada Pré-classificação indaga a partir do Google Street View se a edificação é a) utilizada, sendo: sim ou não; b) construída, sendo: não, e quando sim, mais de 50% do lote construído e menos de 50% construído, indicando se a taxa de ocupação está dentro dos limites impostos pelo zoneamento; c) a partir da linha do tempo disponível pela ferramenta, apresenta ociosidade, sendo sim ou não e; d) caracterização, sendo não utilizado (mais de 50% do lote construído, caso de imóvel abandonado), subutilizado (menos de 50% do lote construído, caso de estacionamentos) e não edificado (caso de terrenos vazios), sendo respondido sempre que a questão (c) for SIM. Essa parte objetivamente aponta indícios se o imóvel observado pelo Google Street View apresenta ociosidade. A próxima parte visa documentar se a) o lote é ocupado, sendo: sim, não ou não possui informações do Google Earth e; b) a edificação está fechada nos últimos cinco anos da linha do tempo de captura, sendo: sim, não e não possui captura de linha do tempo no Google Street View¹². A última parte da Etapa de Verificação intitulada Classificação, visa sinalizar a partir das respostas obtidas anteriormente, se esta edificação possui indícios para a visita *in loco*, sendo avaliado se sim ou não. Esta etapa é considerada orientativa aos imóveis para a próxima

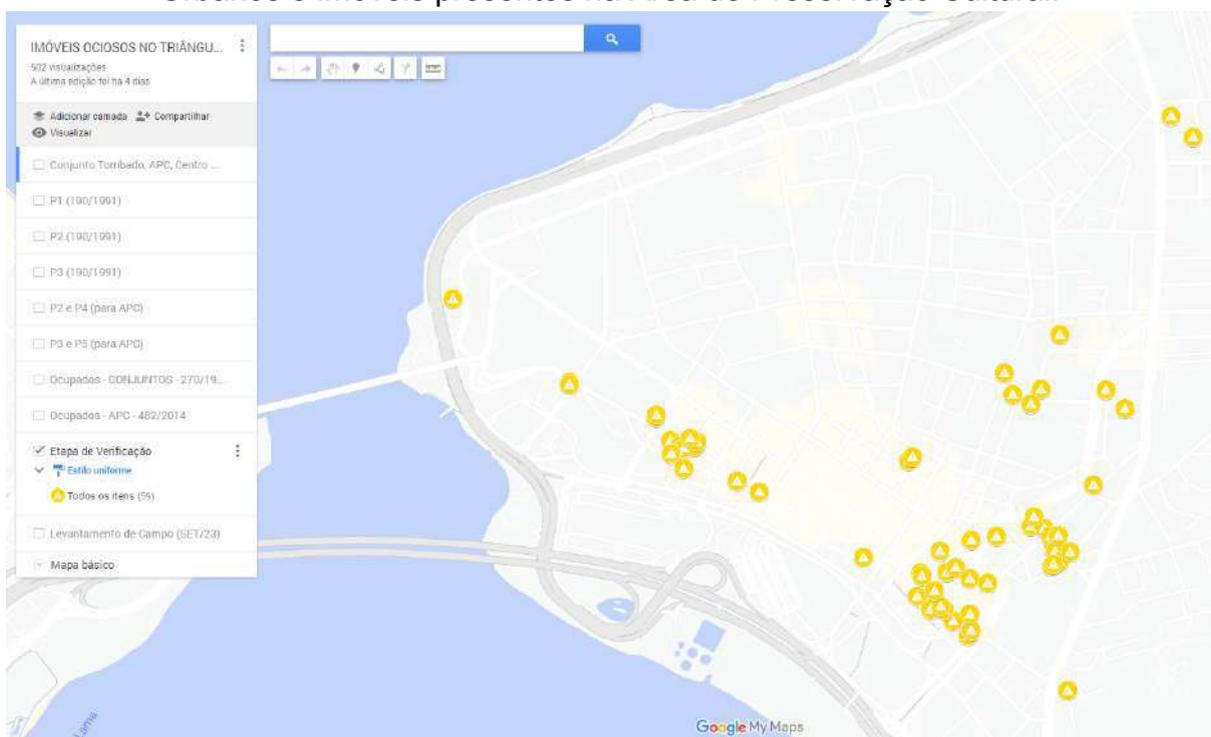
¹¹ Sugerido pelo Formulário aplicado pelo Coletivo OBarco, que também procurou levantar imóveis ociosos em Florianópolis no ano de 2015.

¹² As capturas consideradas foram nos intervalos de 2018 a 2021, e dentro deste intervalo o ano de 2019 como determinantes para o indício do imóvel em uso e em plena atividade para esta análise.

etapa de Levantamento de Campo sendo estabelecido como um ponto de partida para um levantamento mais detalhado, como também utilizar a ferramenta Google Street View disponível gratuitamente para esta observação a longo tempo. Destaca-se que essa etapa não substitui a avaliação física do imóvel in loco.

O preenchimento do *Google My Maps* foi feito aliado ao preenchimento do formulário. Nesta primeira etapa foi possível observar os primeiros resultados de ociosidade visualizados via Google Street View – transformação da preocupação em pesquisa, no Trabalho de Conclusão de Curso em 2020. Na soma dos universos, inicialmente 57 imóveis apresentaram ociosidade. A partir da visita in loco é possível constatar se há mesmo a utilização ou comprova-se sua ociosidade. O mapa pode ser consultado [aqui](#).

Figura 49 – Interface do Google MyMaps do mapeamento dos imóveis pré-classificados na Etapa 2 de Verificação dentro dos universos dos Conjuntos Urbanos e imóveis presentes na Área de Preservação Cultural.



Fonte: autoria própria (2023)

A terceira etapa intitulada *Levantamento de Campo* procurou inspecionar presencialmente os universos dos imóveis que possuem proteção via Decretos Municipais. A observação dos imóveis ocorreu em duas visitas, uma durante a semana e outra no final de semana, procurando identificar os seguintes indícios: a)

universo de identificação, sendo Conjunto Urbano ou Área de Preservação Cultural; b) endereço (logradouro, número, CEP); c) ponto de referência, indicando se o imóvel é algum comércio ou serviço e; d) a data da visita in loco. A segunda parte intitulada Conferência Real do Uso da Edificação visa a documentação dos indícios de ociosidade e parte da a) existência da edificação, sendo: sim ou não, e registro; b) estado real de conservação, sendo conservado, necessita de reparos de ordem física e degradado; c) placas de aluga-se ou vende-se, sendo: sim ou não, e registro; d) acessos lacrados, sendo: sim ou não, e registro, podendo indicar que apesar de fechada, possui alguma movimentação do proprietário no imóvel; e) acúmulo de lixo dentro do lote ou edificação, sendo: sim (que indica ociosidade ou abandono e uso por pessoas em situação de rua) ou não; f) acúmulo de lixo na frente da edificação, sendo: sim (indicando uso do imóvel pelo proprietário ou outro) ou não; g) janelas quebradas, lacradas ou fechamento provisório com tapumes, sendo: sim (que indica ociosidade ou abandono do imóvel) ou não, e registro; h) elementos gerais que caracterizam o uso do imóvel tal como móveis, garagem ocupada, tapetes, cortinas e plantas conservadas, sendo: sim (indicativo para o uso do imóvel pelo proprietário ou outro) ou não; i) conferência do relógio medidor de água indicando consumo, sendo: sim, não ou não há medidor de água e registro e; conferência do relógio medidor de energia indicando consumo, sendo: sim, não ou não há medidor de energia e registro. Esta etapa é determinante para constatar através da documentação de indícios que a ociosidade do imóvel está ocorrendo, sendo indicativo da degradação que ocorre na área central. Outros indícios como caixa de correspondências e consulta aos vizinhos não foram consideradas, apesar de terem sido consultados também.

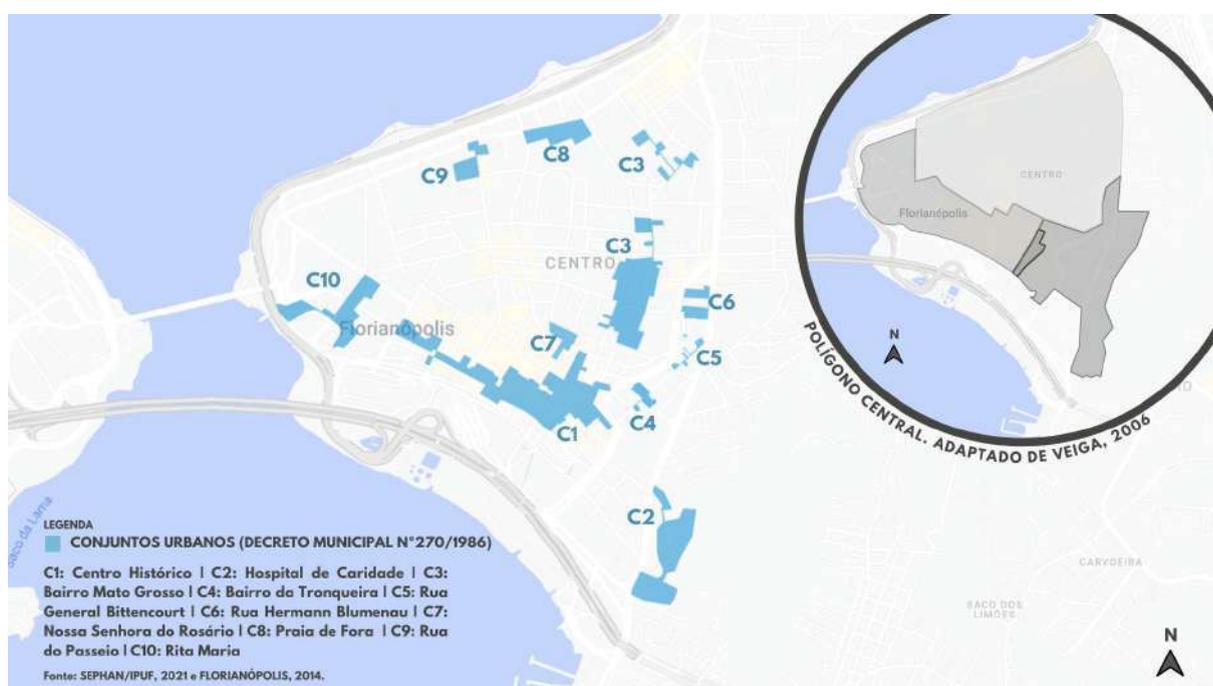
A quarta e última etapa intitulada *Fichas de Identificação* visa a sistematização da documentação levantada nas etapas anteriores e organização em ficha de identificação do imóvel, exemplificada na imagem abaixo e disponível na integralidade anexo a esta pesquisa.

5.3.2 Universo de imóveis ociosos em Florianópolis

Etapa 1: Delimitação de Recorte Territorial

A etapa 1 foi definida pela delimitação do recorte territorial a partir da problemática apresentada na área central de Florianópolis. A primeira camada de investigação dos imóveis foi delimitada pelos Conjuntos Urbanos protegidos pelo Decreto Municipal nº270 de 1986, que possuem valor histórico e cultural significativo, onde por este instrumento, estabeleceu medidas específicas de proteção e preservação deste substrato arquitetônico. Na área central são reconhecidos dez conjuntos representados pela figura a seguir, dentro da projeção de polígono central definido por Veiga (2006).

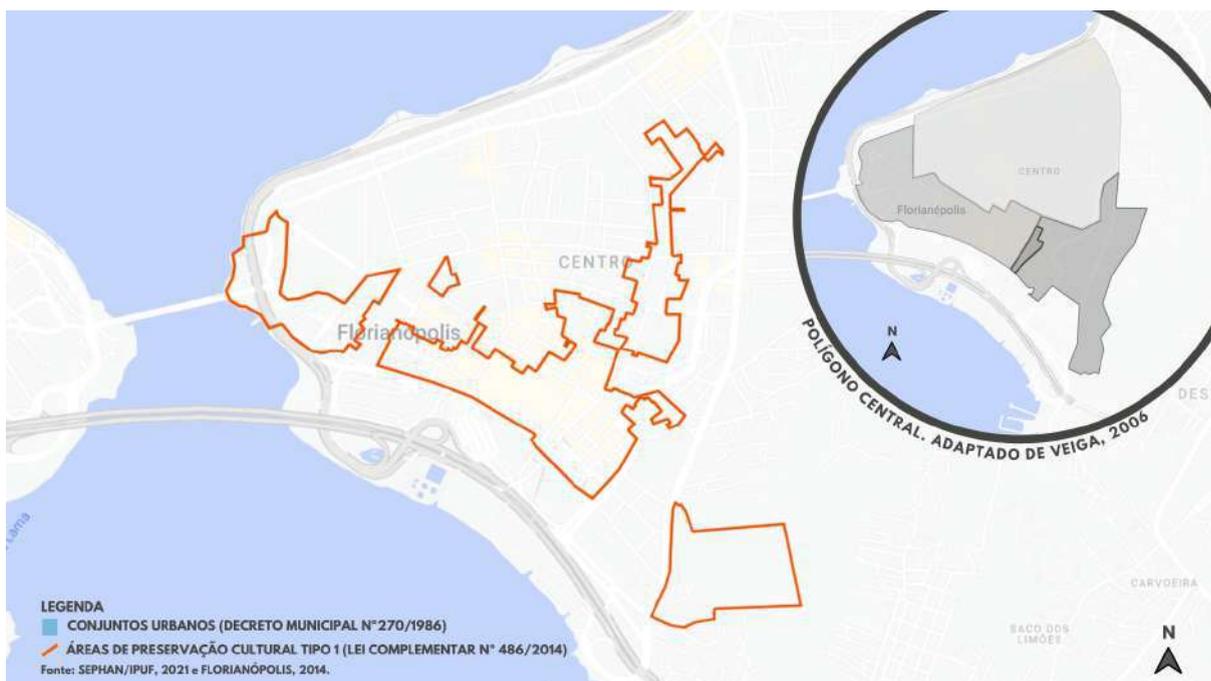
Figura 50 – Conjuntos Urbanos.



Fonte: autoria própria (2023) adaptado de SEPHAN (2021)

A segunda camada de investigação foi a ampliação dos Conjuntos Urbanos determinado pelas Áreas de Preservação Cultural do tipo 1 que se refere a uma área mais ampla que engloba um número maior de imóveis, mas que não recebem o mesmo tratamento de tombamento municipal como os do primeiro universo. Fazendo parte dessa APC, esses imóveis são reconhecidos como tendo valor histórico e cultural com a elevação de categorização de proteção da legibilidade urbana no quesito cultural urbano.

Figura 51 – Áreas de Preservação Cultural do tipo 1 na área central de Florianópolis.



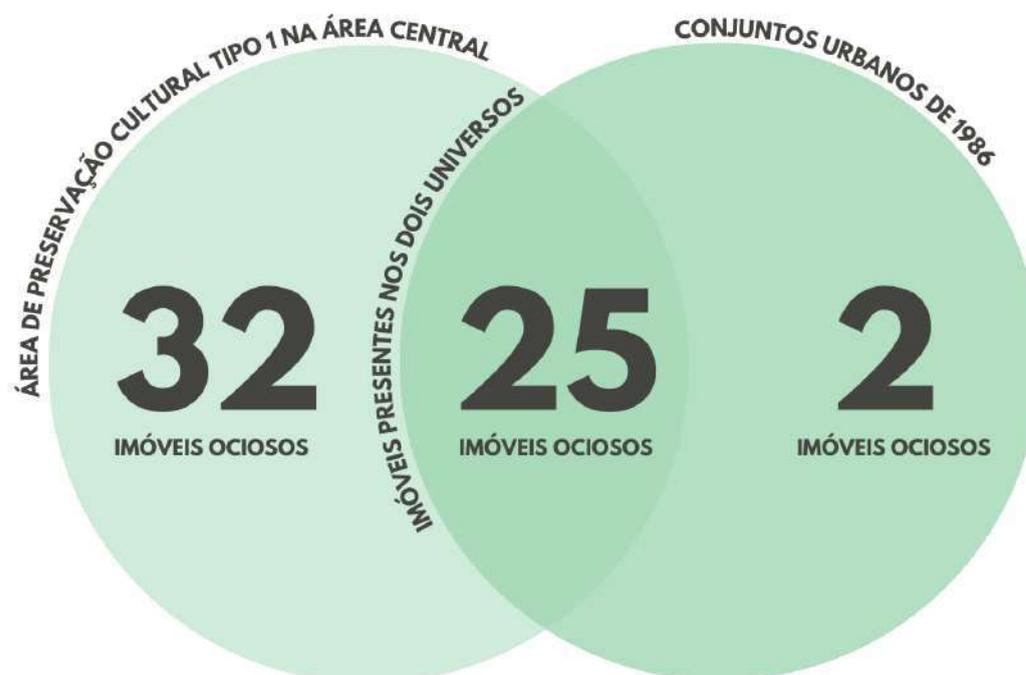
Fonte: autoria própria (2023) adaptado de SEPHAN (2021)

A delimitação aplicada foi baseada considerando os marcos regulatórios mais significativos em relação à proteção dos imóveis, como também o recorte que mais reconhecemos edificações com caráter histórico-cultural.

Etapa 2: Verificação

A análise dos dados obtidos na Etapa de Verificação apresentará dois enfoques para uma compreensão abrangente do panorama dos imóveis ociosos na área central de Florianópolis. Para tanto, a análise se dividiu em imóveis tombados por Decreto Municipal nº 270 de 1986, visando entender a importância e impacto dessa determinação nestes bens culturais dentro da Área de Preservação Cultural. Além disso, conduzimos uma análise mais abrangente que engloba todos os imóveis da APC, permitindo avaliar o comportamento destes imóveis considerados de entorno se relacionam com o cenário mais amplo. Ao explorar ambos os aspectos, esperamos obter uma visão completa e informada para orientar os resultados gerais.

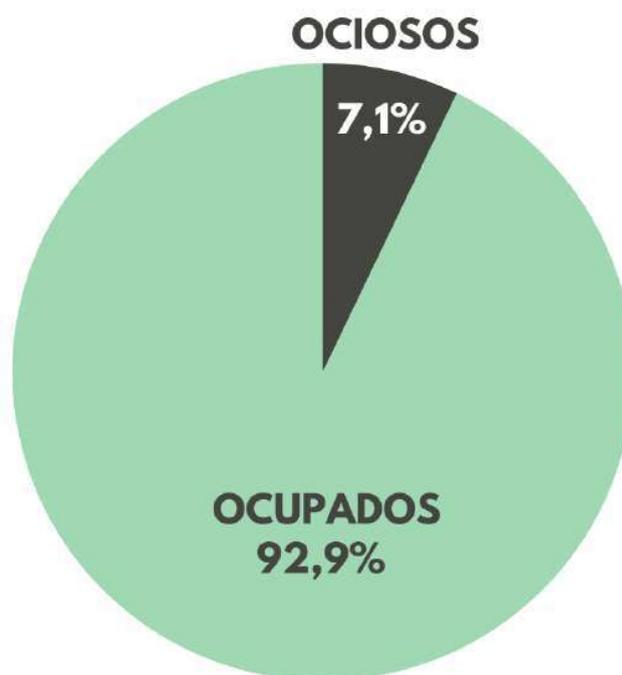
Gráfico 01 – Imóveis identificados ociosos na etapa de verificação.



Fonte: autoria própria (2023)

Ociosidade

Gráfico 02 – Imóveis tombados ociosos.



Fonte: autoria própria (2023)

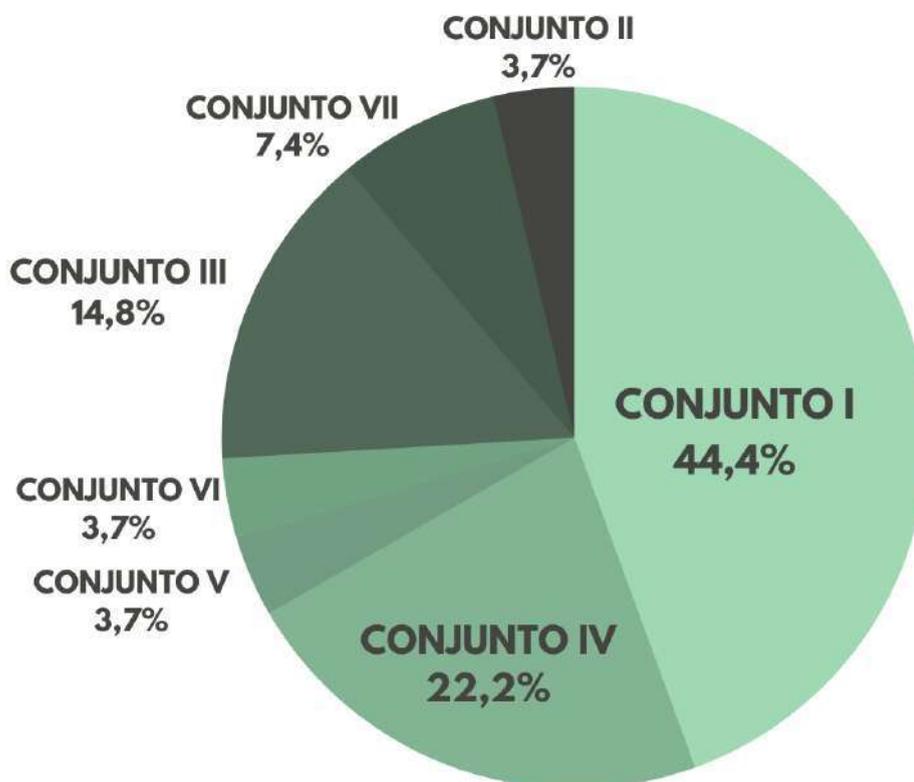
O gráfico 02 demonstra que, de um universo de 852 imóveis analisados para esta pesquisa, na Etapa de Verificação, dentro da área central delimitada pelo recorte de estudo, 379 imóveis são tombados via Decreto Municipal nº270 de 1986, destes, 27 imóveis tombados são caracterizados ociosos, indicando cerca de 7,1% de imóveis caracterizados patrimônio cultural de natureza material em situação de ociosidade, enquanto 92,9% são considerados ocupados.

Gráfico 03 – Caracterização dos imóveis tombados ociosos.

Fonte: autoria própria (2023)

Como observado no gráfico 03, dos 27 imóveis tombados via Decreto Municipal nº270 de 1986 e caracterizados ociosos, nota-se que 81,5% dos imóveis se caracterizam como não utilizados – quando o lote possui alguma construção sendo este maior que 50% da área total do lote, 7,4% dos imóveis se caracterizam como subutilizados – quando o lote possui alguma construção sendo este menos de 50% da área total do lote, ou seja, possuem somente a fachada íntegra e tombada, tendo o restante da edificação inexistente e cerca de 11,1% dos imóveis se caracterizam como não edificadas, quando o lote não possui nenhuma construção, sendo o lote anteriormente ocupado por um imóvel protegido que hoje já não existe mais, totalizando três lotes identificados neste item.

Gráfico 04 – Ociosidade urbana dos imóveis tombados por conjunto.



Fonte: autoria própria (2023)

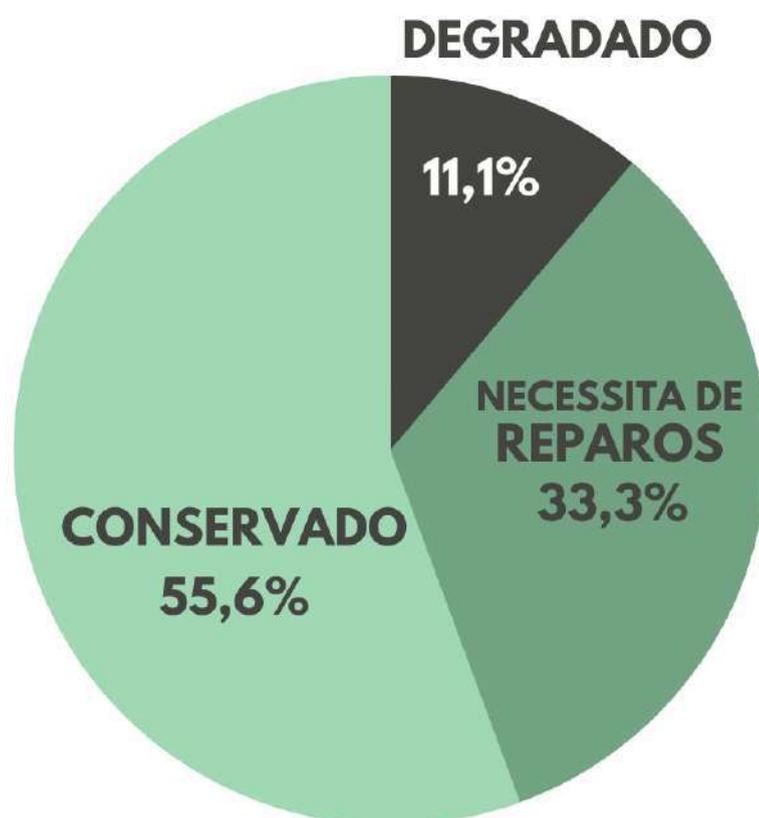
Conforme demonstrado no gráfico 04, dos 27 imóveis tombados via Decreto Municipal nº270 de 1986 e caracterizados ociosos, nota-se que 44,4% dos imóveis estão presentes no Conjunto Urbano I - Centro Histórico¹³, totalizando 12 unidades, seguido de 22,2% dos imóveis presentes no Conjunto Urbano IV - Bairro da Tronqueira¹⁴, totalizando cerca de 6 imóveis e 14,8% dos imóveis presentes no

¹³ É o núcleo da antiga Vila de Nossa Senhora do Desterro, que se ergueu segundo os moldes expressos nas ordenações portuguesas de 1747, e cujos traços sobrevivem até hoje. Em torno da praça foram erguidas a primeira capela (hoje substituída pela Catedral Metropolitana), as primeiras edificações oficiais (Casa de Câmara e Cadeia, Palácio do Governo), e as primeiras moradas de alvenaria. Inicialmente a povoação se estendeu à leste da praça, e posteriormente à oeste, ocupando as áreas mais baixas, limitadas pelo mar e pelas colinas. Posteriormente foram surgindo os primeiros caminhos em função da necessidade de ligação com as fortificações, construídas no séc. XVIII para defesa da povoação, formando assim os embriões dos futuros bairros. (SEPHAN, 1986)

¹⁴ Este conjunto ainda guarda os vestígios mais antigos da ocupação da cidade. A rua Gen. Bittencourt, antigamente conhecida como Rua da Tronqueira, recebeu seu nome em 1874, e era um dos importantes eixos de ligação com o norte da Ilha. Apresenta edificações antigas, representativas de vários períodos da evolução urbana e da arquitetura da cidade. (SEPHAN, 1986)

Conjunto Urbano III - Bairro Mato Grosso¹⁵, totalizando 4 imóveis. O destaque por bairro ou núcleo antigo se justifica devido à diversidade inerente a cada conjunto tombado, o que pode sugerir a viabilidade de adaptar e atualizar os usos dessas áreas, evitando, assim, a ocorrência da ociosidade ou abandono das edificações. Um exemplo notável neste gráfico é que núcleos urbanos que conseguiram manter suas características de vizinhança ao longo do tempo tendem a preservar suas estruturas de forma mais eficaz, com menos evidência de descaracterização arquitetônica e menos ou nenhuma ocorrência de ociosidade.

Gráfico 05 – Conservação dos imóveis tombados ociosos.

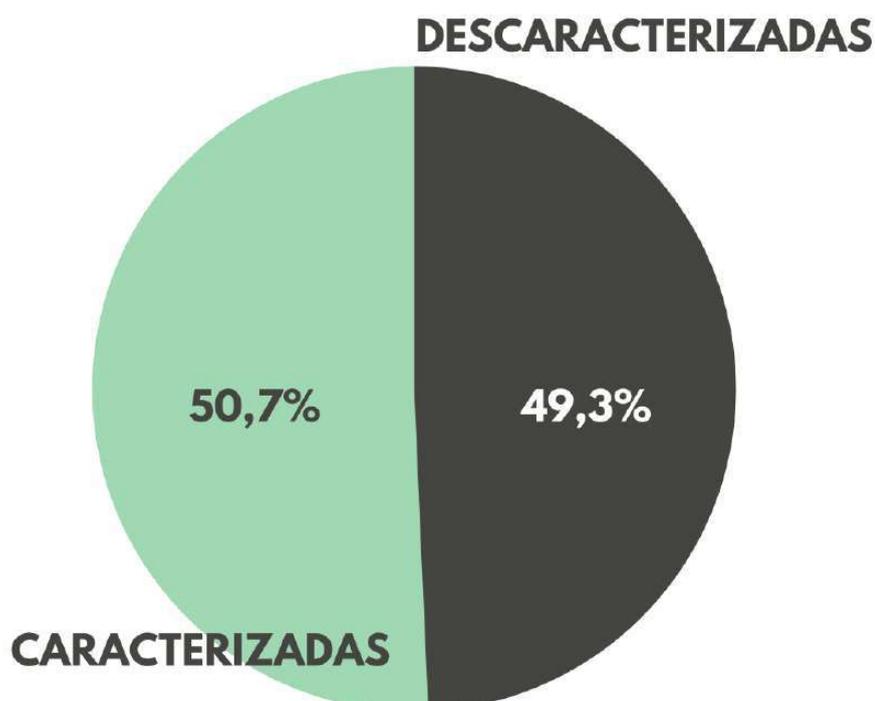


Fonte: autoria própria (2023)

¹⁵ O caminho de acesso ao Forte São Luiz, existente desde o séc. XVIII, inicialmente era ocupado por chácaras residenciais de camadas mais abastadas da população. No fim do séc. passado iniciou-se o desmembramento destas glebas, que aos poucos foram sendo loteadas, constituindo-se em novas áreas residenciais, e dando origem ao Bairro do Mato Grosso. Tem como principal referencial urbano a Praça Getúlio Vargas (antigo Largo Municipal). A importância deste conjunto está evidenciada pela presença de edificações de vários estilos da arquitetura. (SEPHAN, 1986)

Conforme apresentado no gráfico 05, dos 27 imóveis tombados via Decreto Municipal nº270 de 1986 e caracterizados ociosos, nota-se que 55,6% dos imóveis apresentam um bom estado de conservação, mantendo sua integridade arquitetônica original. No entanto, destes edifícios, 11,1% apontam necessidade de reparos de ordem física, mostrando sinais visíveis como, por exemplo, descolamento da fachada, problemas de umidade ascendente ou descendente, bem como danos relacionados à má execução de restauros. Ainda, cerca de 33,3% dos imóveis se apresentam degradados, totalizando nove imóveis, que contam com perdas significativas na edificação, indicando urgência de intervenções e restaurações mais abrangentes, a fim de evitar a perda de elementos arquitetônicos considerados importantes para o imóvel. Esse recorte feito ao estado de conservação evidencia a complexidade de determinar com precisão a ociosidade de um imóvel na ausência de uma metodologia que ofereça diretrizes claras para esta identificação, sendo apontado inclusive pelos técnicos do órgão de proteção municipal que este aspecto desconsidera o imóvel em um estado de ociosidade.

Gráfico 06 – Grau de descaracterização dos imóveis tombados.



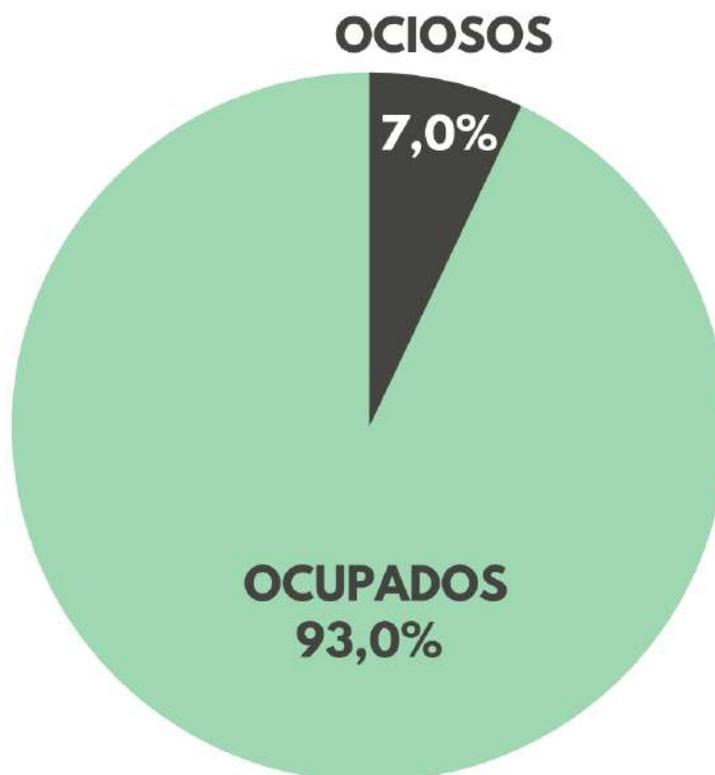
Fonte: autoria própria (2023)

Ainda conforme o gráfico 06, dentre os 375 imóveis tombados via Decreto Municipal nº270 de 1986, analisados para esta pesquisa na Etapa de Verificação, dentro da área central delimitada pelo recorte de estudo, 49,3% dos imóveis apresentam alguma forma de descaracterização que de, alguma maneira viabiliza o uso da edificação. Essas alterações incluem a presença de vitrines, antes e condicionadores de ar na fachada, portas de vidro e modificações nas aberturas que excedem as dimensões originais para permitir a entrada acessível à edificação. No entanto, essas intervenções, embora tenham contribuído para a viabilidade funcional dos imóveis, também resultaram na perda lamentável de elementos arquitetônicos originais, destacando a complexa interação entre preservação do patrimônio e as demandas contemporâneas de utilização. Destaca-se esse item, uma vez que a descaracterização do imóvel pode indicar que as políticas de preservação não estão atendendo adequadamente aos usos atuais, ou suportando àqueles usos mais comuns na área central, ou seja, apresentando soluções acessíveis para os usos cotidianos.

O recorte apresentado aos imóveis tombados via Decreto Municipal nº 270 de 1986, demonstra que possivelmente a legislação considerada mais rigorosa a estes imóveis pode ser interpretada como um indicativo de manutenção dos usos cotidianos e preservação das edificações nessas áreas. O fato de esses imóveis serem tombados indica que eles possuem um valor cultural e histórico significativo para a comunidade e para a cidade no todo e essa legislação empregada muitas vezes incentiva a conservação das características arquitetônicas originais, incluindo a preservação de fachadas, estruturas internas e outros elementos que definem a identidade do local, contribuindo para a autenticidade da área histórica. Destaca-se também a conservação dos edifícios ociosos, desempenhando um papel fundamental na legibilidade do ambiente urbano.

A seguir são apresentados os resultados gerais, considerando os imóveis dentro da Área de Preservação Cultural tipo 1 e presentes no núcleo histórico determinado por Veiga (2006). Vale lembrar que a APC é uma ampliação dos Conjuntos Urbanos de 1986, logo, os imóveis tombados anteriormente analisados também estão sendo considerados nesta análise quantitativa.

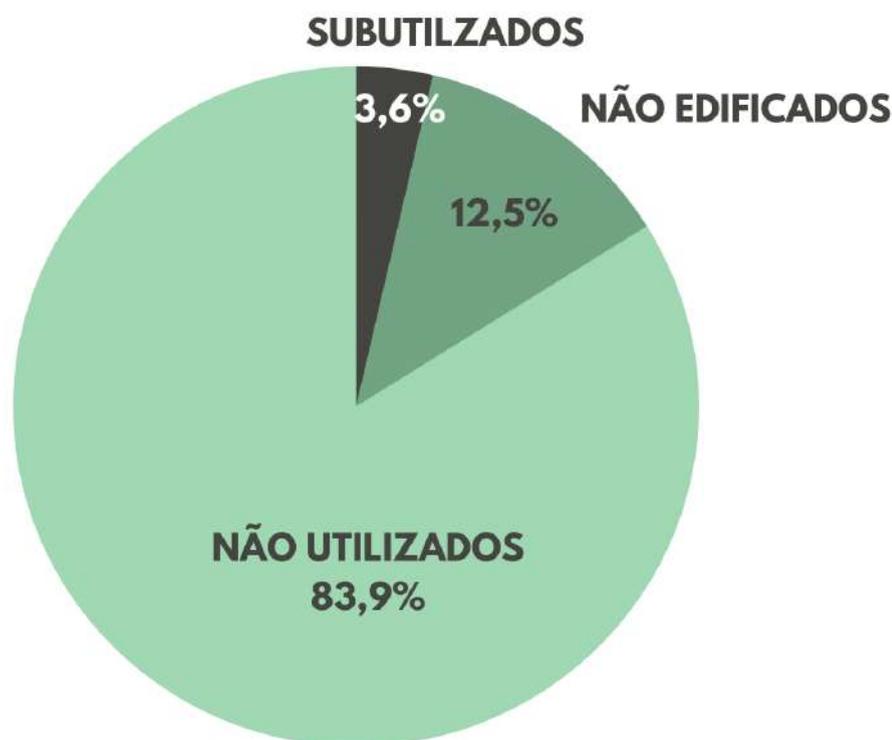
Gráfico 07 – Imóveis dentro das áreas de preservação cultural caracterizados ociosos.



Fonte: autoria própria (2023)

Segundo o gráfico 07, o universo de 852 imóveis analisados para esta pesquisa, na Etapa de Verificação, dentro da área central delimitada pelo recorte de estudo, 805 imóveis estão dentro da delimitação das Áreas de Preservação Cultural tipo 1 presentes na área central de Florianópolis, destes, 57 imóveis são caracterizados ociosos, indicando cerca de 7,0% de imóveis caracterizados patrimônio cultural de natureza material em situação de ociosidade.

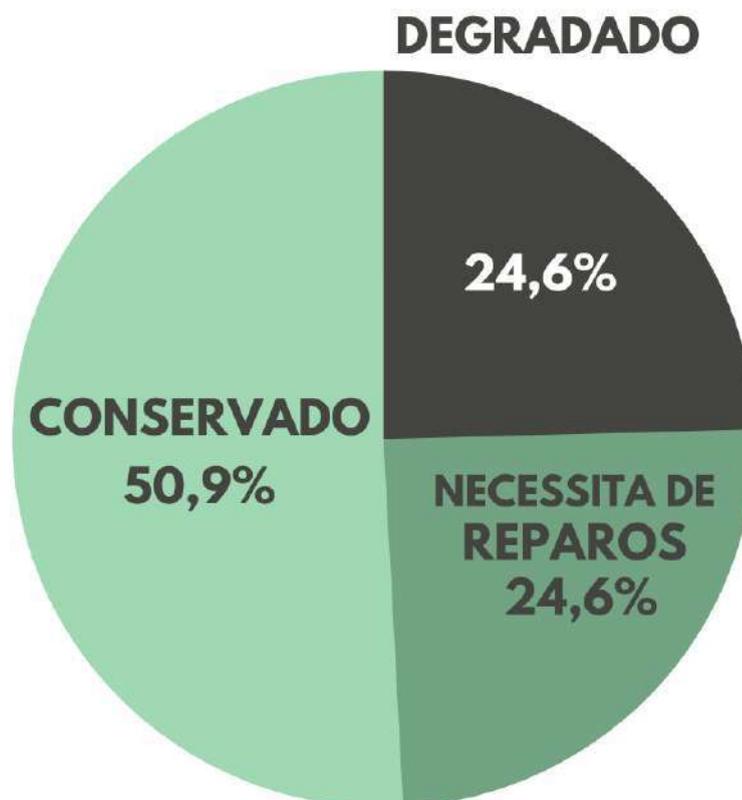
Gráfico 08 – Caracterização dos imóveis na APC ociosos.



Fonte: autoria própria (2023)

Conforme apresentado no gráfico 08, dos 57 imóveis dentro da delimitação das Áreas de Preservação Cultural tipo 1 e caracterizados ociosos, nota-se que 83,9% dos imóveis se caracterizam como não utilizados, 3,6% dos imóveis se caracterizam como subutilizados, ou seja, possuem somente a fachada íntegra e tombada, tendo o restante da edificação inexistente e cerca de 12,5% dos imóveis se caracterizam como não edificadas, sendo o lote anteriormente ocupado por um imóvel que hoje já não existe mais, totalizando sete lotes identificados neste item. A caracterização corresponde como a) não edificadas: quando o lote não possui nenhuma construção; b) subutilizado: quando o lote possui alguma construção sendo esta menos de 50% da área total do lote e c) não utilizado: quando o lote possui alguma construção sendo este maior que 50% da área total do lote.

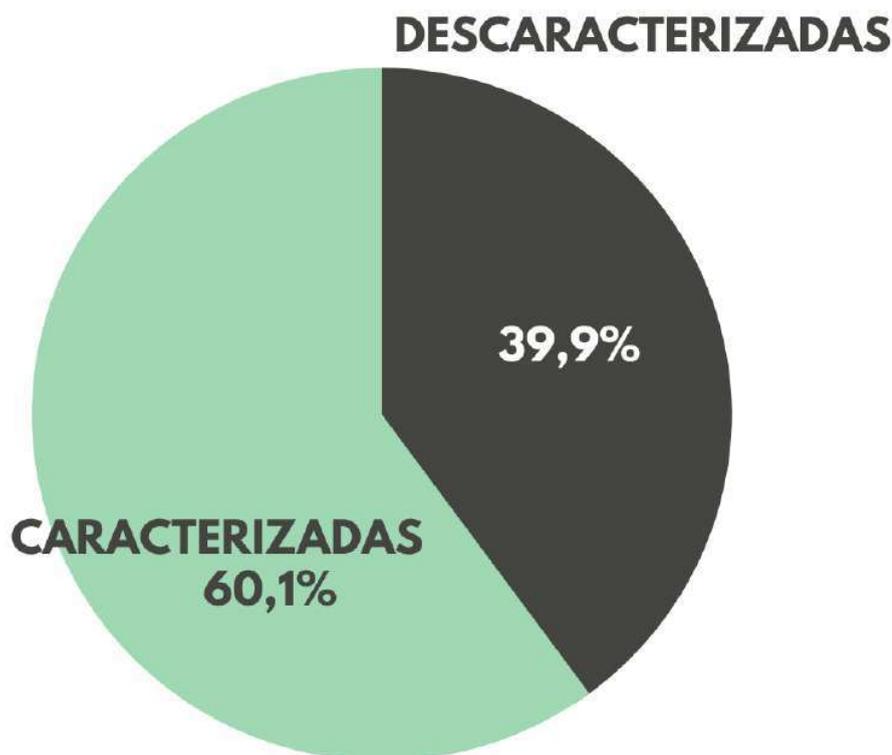
Gráfico 09 – Conservação dos imóveis na APC ociosos.



Fonte: autoria própria (2023)

Ainda como demonstra o gráfico 09, dos 57 imóveis dentro da delimitação das Áreas de Preservação Cultural tipo 1 e caracterizados ociosos, nota-se que 50,9% dos imóveis apresentam um bom estado de conservação, mantendo sua integridade arquitetônica original. No entanto, destes edifícios, cerca de 24,6% apontam necessidade de reparos de ordem física, mostrando sinais visíveis como, por exemplo, descolamento da fachada, problemas de umidade ascendente ou descendente, bem como danos relacionados à má execução de restauros. Ainda, outros 24,6% dos imóveis se apresentam degradados, com perdas significativas na edificação, indicando urgência de intervenções e restaurações mais abrangentes, a fim de evitar a perda de elementos arquitetônicos considerados importantes para o imóvel.

Gráfico 10 – Grau de descaracterização dos imóveis tombados.



Fonte: autoria própria, 2023.

Conforme o gráfico 10, dentre os 843 imóveis dentro da delimitação das Áreas de Preservação Cultural tipo 1, analisados para esta pesquisa na Etapa de Verificação, dentro da área central delimitada pelo recorte de estudo, 60,1% dos imóveis não apresentam descaracterização que indica um cuidado com o estilo arquitetônico na intervenção para os usos contemporâneos da edificação, diferente do identificado nos imóveis tombados. A descaracterização é identificada quando se observa um edifício com um estilo arquitetônico específico, mas que possui elementos ou características que não correspondem ao estilo identificado. Isso pode incluir modificações, adições ou detalhes que não são consistentes com o estilo original da edificação e que comprometem sua integridade arquitetônica e histórica.

Compreender e contextualizar o estilo arquitetônico, o estado de conservação e a descaracterização de um imóvel é fundamental na análise do espaço urbano. Esses elementos refletem a identidade cultural de uma localidade, como também demonstram sobre o grau de degradação da área. Um estilo arquitetônico preservado indica um compromisso com a memória urbana, que, por

outro lado, a inadequação da conservação sugere uma negligência e conseqüentemente problemas estruturais relacionados ao manutenção dessa identidade cultural. Além disso, a descaracterização, muitas vezes resultados de intervenções inadequadas, pode esvaziar a integridade e a autenticidade de uma região. Portanto, quando colocados à luz, esses fatores avaliam os desafios que uma gestão eficiente do patrimônio cultural pode estar inferindo.

Etapa 3: Levantamento de Campo

A partir dos imóveis reconhecidos e selecionados na Etapa 2 de Verificação, a Etapa 3 de Levantamento de Campo se preocupou em conferir o uso efetivo dos imóveis caracterizados ociosos na etapa anterior. O levantamento de campo consistiu em objetiva investigação in loco para coletar os dados e informações relevantes para identificar o real estado de uso da edificação. Esse processo foi conduzido em três dias pela pesquisadora, seguindo o escopo de indícios construído a partir da consulta de outras metodologias dentro da delimitação do recorte, sendo possível consultar [aqui](#), e com a listagem prevista.

A seguir são apresentados os imóveis consultados, como também o ponto de localização no mapa produzido para esta pesquisa e seu uso efetivo constatado.

Tabela 02 – Imóveis verificados na Etapa de Levantamento.

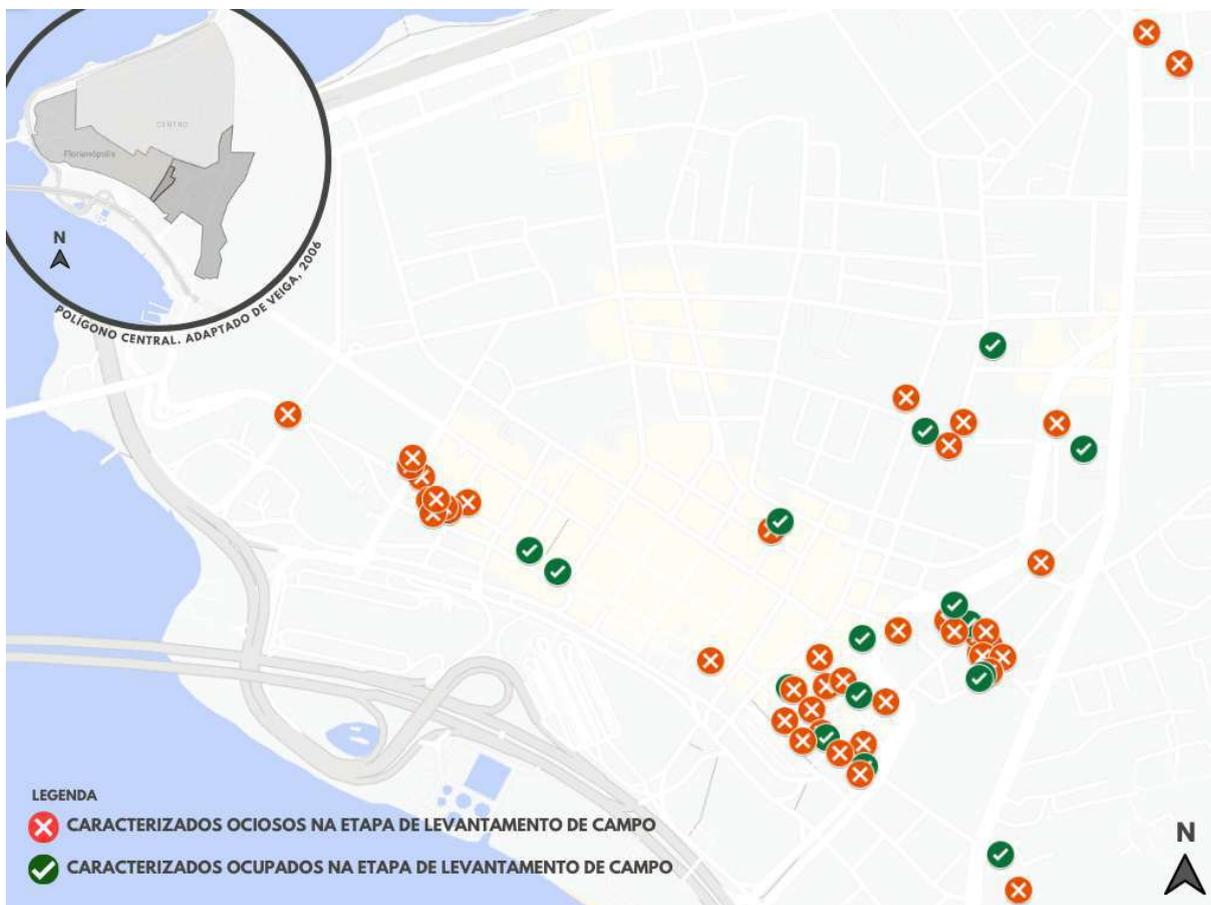
Ponto	Endereço (Logradouro, número, CEP)	Uso efetivo
1	Rua Saldanha Marinho, 196	Não utilizado
2	R. Anita Garibaldi, 346	Não utilizado
3	R. Anita Garibaldi, 325	Não utilizado
4	R. Gen. Bittencourt, 280	Não utilizado
5	R. Anita Garibaldi, 256	Não utilizado
6	R. Conselheiro Mafra, 692	Não utilizado
7	R. Gen. Bittencourt, 463	Não utilizado
8	Praça Getulio Vargas, 138	Não utilizado
9	Praça Getulio Vargas, 96	Não utilizado
10	R. Conselheiro Mafra, 49	Não utilizado
11	R. Conselheiro Mafra, 620	Não utilizado

12	R. Conselheiro Mafra, 117	Não utilizado
13	Av. Hercílio Luz, 1212B	Não utilizado
14	R. Gen. Bittencourt, 292	Não utilizado
15	R. Anita Garibaldi, 350	Não utilizado
16	R. Anita Garibaldi, 375	Não utilizado
17	R. Maj. José Augusto de Farias, 167	Não utilizado
18	R. Gen. Bittencourt, 251	Não utilizado
19	R. Bento Gonçalves, 145	Não utilizado
20	R. Tiradentes, 201	Não utilizado
21	R. Tiradentes, 48	Não utilizado
22	R. Tiradentes, 98	Não utilizado
23	Calçadão João Pinto, 137	Não utilizado
24	Calçadão João Pinto, 189	Não utilizado
25	Rua Antônio (Nico) Luz, 255	Não utilizado
26	Calçadão João Pinto, 78	Não utilizado
27	R. Nunes Machado, 26	Não utilizado
28	R. Francisco Tolentino, 628	Não utilizado
29	R. Bento Gonçalves, 150	Não utilizado
30	R. Bento Gonçalves, 152	Não utilizado
31	Rua Padre Roma, 173	Não utilizado
32	Rua Padre Roma, 189	Não utilizado
33	Rua Padre Roma, 199	Não utilizado
34	R. Menino Deus, 139	Não utilizado
35	Alameda Adolfo Konder, 985	Não utilizado
36	R. Visc. de Ouro Preto, 431	Não utilizado
37	R. Victor Meirelles, 53	Não utilizado
38	R. Conselheiro Mafra, 653	Não utilizado
39	R. Vidal Ramos, 74	Subutilizado
40	R. Conselheiro Mafra, 631	Subutilizado
41	R. Fernando Machado, 684	Subutilizado
42	Av. Hercílio Luz, 479	Subutilizado
43	R. Dr. Frederico Rola, 732	Subutilizado
44	R. Francisco Tolentino, 693	Subutilizado
45	R. Victor Meirelles, 88	Não edificado
46	R. Conselheiro Mafra, 600	Não edificado
47	R. Raul Machado, 106	Não edificado
48	R. Raul Machado, 120	Não edificado

49	Av. Mauro Ramos, 1598	Não edificado
50	R. Menino Deus, 47	Ocupado
51	R. Gen. Bittencourt, 285	Ocupado
52	R. Hermann Blumenau, 256	Ocupado
53	Praça Getulio Vargas, 298	Ocupado
54	Rua Conselheiro Mafra, 453	Ocupado
55	R. Maj. José Augusto de Farias, 151	Ocupado
56	R. Maj. José Augusto de Farias, 143	Ocupado
57	Rua Saldanha Marinho, 234	Ocupado
58	R. Nunes Machado, 192	Ocupado
59	R. Tiradentes, 42	Ocupado
60	R. Tiradentes, 248	Ocupado
61	Calçada João Pinto, 153	Ocupado
62	R. Bento Gonçalves, 172	Ocupado
63	R. Conselheiro Mafra, 387	Ocupado
64	R. Trajano, 53	Ocupado
65	Praça Getulio Vargas, 50	Ocupado
66	Avenida Hercílio Luz, 818	Ocupado

Fonte: autoria própria (2023)

Figura 52 – Espacialização dos 64 imóveis analisados na etapa de levantamento de campo.



Fonte: autoria própria (2023)

O escopo de indícios analisado no levantamento de campo foi, primeiramente, considerar se o imóvel está **disponível para alugar ou vender em imobiliárias**, sendo um **indicativo de ociosidade** na área analisada em Florianópolis. Tendo um dos metros quadrados mais caros, a área central possui muitos imóveis disponíveis no mercado de aluguel e permanecem desocupados por longos períodos, sugerindo uma falta de demanda ou interesse por parte dos locatários. Não só indica a problemática apresentada sobre um projeto deliberado de degradação induzida que expõe esses imóveis, como também a sistemática do mercado imobiliário em Florianópolis que atua na concentração de um estoque imobiliário valioso na área central à deriva das dinâmicas de uso.

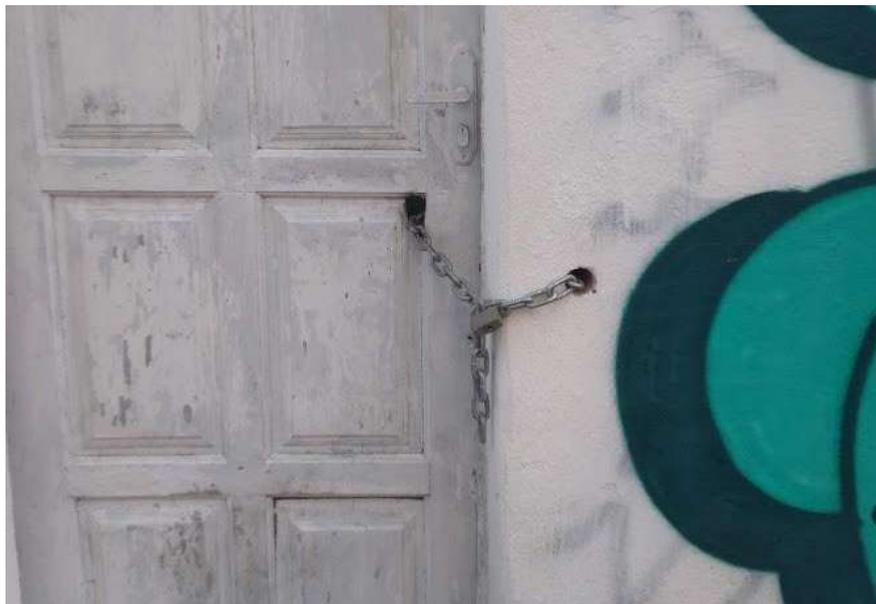
Figura 53 – Edificação na Rua Major José Augusto de Farias, número 167, considerada ociosa e que denota o estar há um período significativo no mercado imobiliário para venda.



Fonte: autoria própria (2023)

No levantamento de campo foi verificado aspectos visuais que caracterizam a ociosidade do imóvel como o acesso à edificação ou lote estar **bloqueado por cadeados, ou trancas**. Nesse sentido, a presença desses elementos pode indicar o **uso da edificação**, sugerindo o acesso por pessoas restritas, informação relevante para determinar o estado de ociosidade.

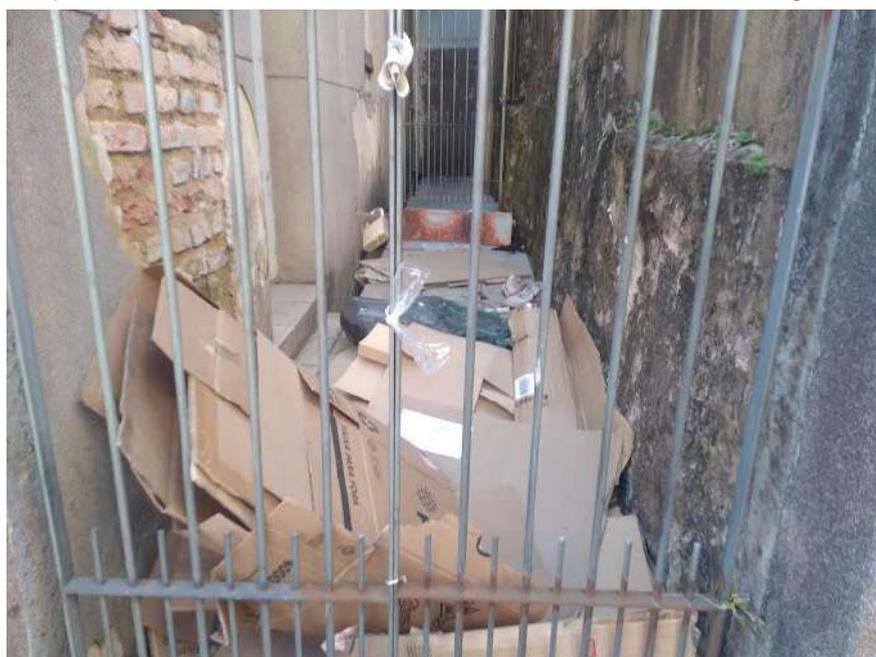
Figura 54 – Edificação na Rua Conselheiro Mafra, número 117, considerada ociosa mas que denota o acesso ao imóvel por pessoas restritas.



Fonte: autoria própria (2023)

Também foi observado que o **acúmulo de lixo dentro da edificação** visível a partir da rua constatando um **indício da ociosidade**, sugerindo que o imóvel não está sendo regularmente utilizado ou cuidado.

Figura 55 – Edificação na Rua Padre Roma, número 173-189, considerada ociosa e que denota o acúmulo de materiais dentro da edificação.



Fonte: autoria própria (2023)

Foram indícios para o reconhecimento também para a análise, **janelas quebradas e o fechamento do lote com tapumes**. As janelas quebradas indicam falta de manutenção e cuidado com o imóvel, enquanto o uso de tapumes para fechar o lote sugere que a propriedade não está em uso ativo e, portanto não acessível ao público, **caracterizando ociosidade**.

Figura 56 – Edificação na Rua General Bittencourt, número 280, considerada ociosa e que denota a janela quebrada em vista do descuido da folha de vidro.



Fonte: autoria própria (2023)

A conferência do consumo de água e energia elétrica foi uma das frentes que forneceu informações determinantes sobre o uso efetivo da edificação. A **falta do medidor das companhias de fornecimento** é um **indício da ociosidade**, visto que ao menor sinal de consumo, era desconsiderada a ociosidade da edificação.

Figura 57 – Edificação na Alameda Adolfo Konder, número 985, considerada ociosa e que denota o não fornecimento de água para a edificação, registrando o medidor de água ausente.



Fonte: autoria própria (2023)

Figura 58 – Mesma edificação, na Alameda Adolfo Konder, número 985, considerada ociosa e que denota o não fornecimento de energia elétrica para a edificação, registrando o quadro de energia ausente.



Fonte: autoria própria (2023)

Outros aspectos como a **identificação de elementos que caracterizam o uso do imóvel** como móveis, garagem ocupada, mangueira de condensador de ar em pleno funcionamento, tapetes, cortinas e plantas foram consideradas o uso pleno da edificação. Este item, como o anterior, ao ser identificado, **desconsiderava a ociosidade**, identificado pela pesquisadora e por questões de privacidade foi pouco registrado para a pesquisa.

Dessa forma, considera-se que os aspectos visuais desempenham um papel fundamental na determinação da ociosidade de um imóvel, fornecendo pistas tangíveis sobre o estado e a utilização da propriedade. Todos os indicativos acima são uma das primeiras linhas de evidência na identificação e podem direcionar para a averiguação da problemática apresentada. A etapa de levantamento de campo permitiu, enfim, coletar os dados diretos sobre o recorte territorial analisado, avaliar as condições físicas e o estado de conservação in loco do imóvel, como também afirmar com segurança um número preciso de edificações que não estão exercendo sua função social da propriedade no espaço urbano.

Gráfico 11 – Identificação da ociosidade na etapa de levantamento de campo.



Fonte: autoria própria (2023)

Dessa forma, segundo o gráfico 11, identifica-se que, dos 66 imóveis dentro do recorte territorial analisado e caracterizados ociosos, nota-se que 73,4% dos imóveis se caracterizam como ociosos, identificados 49 imóveis, e cerca de 26,6% dos imóveis se caracterizam como utilizados, identificados 17 imóveis, denotando algum indício de plena atividade do imóvel, sendo o consumo de água ou energia elétrica, a identificação de elementos que caracterizam o uso do imóvel e o acesso por pessoas restritas a partir da existência de cadeados e trancas nos acessos principais das edificações.

Gráfico 12 – Caracterização dos imóveis ociosos analisados na etapa de levantamento de campo.



Fonte: autoria própria (2023)

E ainda com base no gráfico 12, dos 66 imóveis dentro do recorte territorial analisado e caracterizados ociosos, nota-se que 57,8% dos imóveis se caracterizam como não utilizados, 7,8% dos imóveis se caracterizam como subutilizados, ou seja, possuem somente a fachada íntegra e tombada, tendo o restante da edificação inexistente e cerca de 7,8% dos imóveis se caracterizam como não edificadas,

sendo o lote anteriormente ocupado por um imóvel que hoje já não existe mais, totalizando sete lotes identificados neste item. A caracterização corresponde como a) não edificado: quando o lote não possui nenhuma construção; b) subutilizado: quando o lote possui alguma construção sendo esta menos de 50% da área total do lote e c) não utilizado: quando o lote possui alguma construção sendo este maior que 50% da área total do lote. Caracterizam-se como ocupados cerca de 26,6% das edificações, cerca de 17 edificações identificadas como ociosas na etapa anterior e na etapa de levantamento constatado seu uso ativo.

Etapa 4: Fichas de Identificação

A quinta e última etapa consiste na sistematização de todas as informações referentes a cada imóvel potencialmente ocioso. Nesta fase, os dados previamente coletados são organizados e categorizados, de fundamental importância para criar um banco de dados completo e adequado, permitindo a conferência posterior. Na ficha de identificação encontram-se informações sobre as etapas de verificação e levantamento de campo. Na seção referente à verificação, são registrados dados como o endereço, a classificação, o estilo da edificação, o estado de conservação e a caracterização para visita in loco, entre outras informações, como também registro anual do Google Maps que aponta uma possível ociosidade do imóvel. Já na seção de levantamento de campo, são documentados os aspectos visuais que caracterizam a ociosidade do imóvel como o acesso estar lacrado com cadeados ou trancas, acúmulo de lixo dentro da edificação visível da rua, janelas quebradas, fechamento do lote com tapumes e indícios de consumo de água e energia elétrica, entre outros aspectos.

Figura 59 – Ficha de Identificação de imóvel

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 35	ENDEREÇO Alameda Adolfo Konder, 985, 88010-140	CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)	
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PÚBLICO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUIDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2023	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H59	
			

Fonte: autoria própria (2023)

As Fichas de Identificação de cada imóvel estão no anexo I desta pesquisa.

5.3.3 Discussão de resultados

Apresenta-se a ociosidade de imóveis em Florianópolis como uma das consequências da degradação induzida da área central histórica. Reforça-se que esta ação é planejada e intencional de desvalorização e degradação do espaço urbano, em destaque aos centros históricos, visando facilitar a especulação imobiliária e apropriação privada do espaço público. Destaca que esse processo é feito pelo setor imobiliário com a anuência do poder público, que utiliza diversas

estratégias para a desvalorização da área, sendo uma delas a perda e destruição de edifícios históricos e culturais (Arantes, 2013).

Importante destacar primeiramente que o levantamento de campo se propôs a conferir in loco os imóveis em potencial ociosidade prevista na etapa de verificação, conferindo imóvel por imóvel dentro do recorte territorial delimitado pelo Google Street View, que atualmente se apresenta como uma ferramenta potente de trabalho, uma vez que oferece uma visão panorâmica das áreas urbanas otimizando tempo e recursos e com diversas funcionalidades úteis como a função linha do tempo que permite observar imagens de um mesmo local ao longo de vários anos, mostrando a mudança desse local, sendo possível fazer registros das áreas centrais históricas para comparar com o presente. No momento, a ferramenta já conta com registro de dez anos atrás de diversas áreas. Outro destaque relevante à etapa de verificação foi a minuciosa observação ao menor indício de mudança física na edificação como janelas abertas, luzes acesas e tapetes na área externa: indícios que demonstram que a função social do imóvel está em dia. De certa forma que, no geral, ainda muitos dos imóveis observados e considerados ociosos foram para a conferência in loco.

Ao analisar os universos atendidos, uma das primeiras conclusões que se chega é que os imóveis tombados – uma medida de preservação do patrimônio cultural e histórico, reconhecendo sua importância e impor restrições à sua alteração, demolição ou uso inadequado – via decreto municipal possui força suficiente para incentivar o uso adequado do imóvel, ainda que a finalidade esteja alinhada com a sua relevância histórica e contexto arquitetônico, mas que garante sua função social, desempenhando um papel determinante no contexto urbano e na sociedade local, contribuindo para a constante revitalização das adjacências urbanas. Observa-se essa dinâmica, por exemplo, nos imóveis que estão dentro do Conjunto Urbano IX, que possui nove imóveis classificados em P2 e três classificados em P3, todos fora da Área de Preservação Cultural e em plena atividades cotidianas, como comércio, escola, lojas e academia.

Justifica-se que a falta da classificação adequada dos imóveis dentro da Área de Preservação Cultural é o motivo primário para a ociosidade das edificações culturais e conseqüentemente um alto número de intervenções inapropriadas, pela

falta de orientações técnicas de acordo com sua relevância histórica. A classificação dos imóveis é uma parte importante do processo de gestão e preservação do patrimônio cultural, ajudando a entender o valor histórico, arquitetônico e cultural da edificação, determinando quais tipos de intervenções são permitidas ou recomendadas. Quando sua classificação não é determinada, se destaca a incerteza de como ele deve ser tratado, dificultando no entendimento de quais modificações são permitidas e conseqüentemente levando a descaracterizações que prejudicam a autenticidade dos imóveis e a legibilidade do entorno. Vale destacar que atualmente a classificação oficial dos imóveis nas APCs do tipo 1 da área central ainda não foi publicada, muito embora ela já exista.

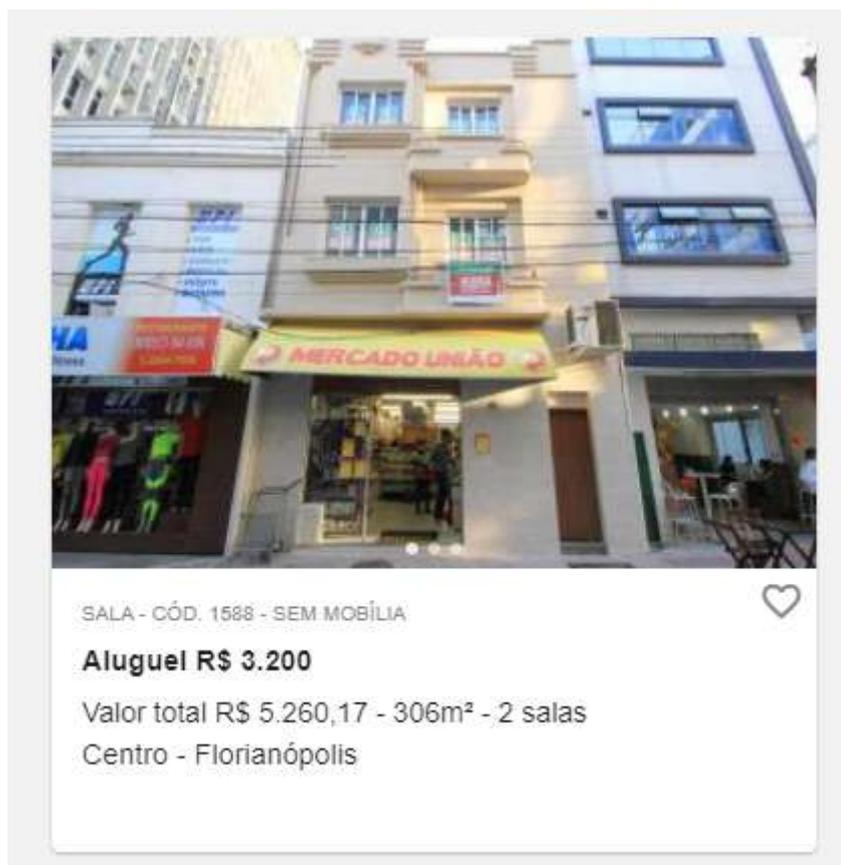
O uso ativo dos imóveis protegidos na área central encontram um desafio chamado espólios imobiliários, sendo o conjunto de bens imóveis que uma pessoa acumula ao longo de toda a sua vida. Nota-se que imóveis sob espólio podem ser disponibilizados para locação ou venda pelos herdeiros, como também utilizados como garantir para a quitação de dívidas, processo que pode colocar o imóvel em ociosidade urbana. Reitera-se, dessa forma, que por se tratar de uma questão particular, não foi possível medir quantos e quais imóveis se encontram nesta situação, uma vez que se conhece casos enquadrados nesta questão na área central de Florianópolis.

Durante a etapa de Levantamento de Campo, é evidente o impasse do mercado imobiliário da área central em relação ao uso. Surgiu em conversas informais com moradores e comerciantes das localidades, que muitas vezes o imóvel está estritamente associado a fins comerciais para atender às expectativas do preço, mas com pouca ou nenhuma flexibilidade para acomodar novos usos, mesmo quando há uma demanda para usos alternativos, mas que não possuem incentivos suficientes para tal adaptação. É notável que alguns proprietários preferem manter o imóvel como um ativo de especulação imobiliária na agência, na esperança de obter um retorno mais elevado no futuro, ao invés de considerar a adaptação para o uso residencial, de forma que esta pode ser uma solução mais viável e benéfica a longo prazo.

Nota-se, portanto, que a flexibilidade de uso é um desafio significativo, especialmente quando se trata de edificações tombadas ou com algum valor

histórico, ou arquitetônico. Restrições legais e regulatórias podem ser o dificultador no processo de mudança de uso para estas propriedades – o que não é o caso –, inviabilizando a adaptação a uma demanda de habitação. A percepção de que o imóvel é altamente valorizado no mercado comercial faz com que o proprietário não considere a redução de valor do aluguel para acomodar um uso residencial.

Figura 60 – Valor do aluguel da sala comercial na área central.



Fonte: Giacomelli (2023)

Contata-se também, na outra via, que muitas vezes, o interesse do proprietário em demolir o imóvel está enraizado na pressão da especulação imobiliária. A busca por lucros vantajosos em cima do capital urbano vem levando à destruição de imóveis mais antigos ou históricos para dar lugar a empreendimentos lucrativos. Os proprietários se sentem compelidos a demolir edifícios existentes devido à promessa de ganhos substanciais oferecidos por investidores de terrenos bem localizados. No entanto, essa prática resulta na perda da identidade cultural por meio da descaracterização do ambiente urbano e demolição do patrimônio cultural

material, prejudicando a legibilidade urbana e conseqüentemente a vida da comunidade local.

Outro fator que aflige o interesse do proprietário na descaracterização e demolição de um imóvel cultural é a permissividade de grandes índices construtivos na área que possui o maior número de substratos históricos. Quando estas regulamentações permitem que os proprietários construam estruturas maiores e mais lucrativas, pode motivar a demolição de edifícios existentes para aproveitar o máximo de potencial de desenvolvimento da propriedade. Essa busca por aproveitamento construtivo entra, muitas vezes, em conflito com a preservação do patrimônio cultural, resultando em perdas significativas para a comunidade e para a história local. Destaca-se que o incentivo fiscal de transferência do direito de construir destes proprietários existe em Florianópolis, mas ainda sim muito distante de ser uma prática. Esse aspecto destaca a complexidade dos desafios enfrentados pela gestão do desenvolvimento urbano aliado ao patrimônio cultural.

Figura 61 – Intervenção artística realizada pelo arquiteto Djonathan Freitas sobre o tapume contextualizando a demolição de uma casa antiga na Avenida Mauro Ramos.



Fonte: Freitas (2022)

Conforme as bases teóricas, é possível formular também que a municipalidade em certo tom, atua em conjunto com a especulação imobiliária, uma vez que se apresenta complacente com este produtor do espaço urbano, abdicando de seus papéis de mediadores de interesses múltiplos na sociedade florianopolitana e de uma atuação em vista de um bem comum, privilegiando os grupos econômicos mais poderosos e predadores da cidade, grandes construtoras e grupos empresariais.

Observa-se também que o comércio popular é a forma mais comum dentro da área central e que este, vinculado ao uso cotidiano é determinante para evitar a ociosidade da edificação, uma vez que este adapta a função e uso contemporâneo para o edifício antigo, de modo a preservar elementos característicos arquitetônicos relevantes. Vale destacar que a adaptação do imóvel, sem o devido entendimento dos valores arquitetônicos da edificação pode levar à alteração excessiva e muitas vezes inadequada, levando a remoção de elementos originais ou adição de características que não são compatíveis com o estilo original, e que esta, com a clareza da classificação em que se encontra o imóvel, é possível ter uma adaptação bem-sucedida do imóvel para uso contemporâneo.

A presença de estacionamentos em esqueletos de edificações tombadas ou protegidas na APC é um fenômeno que, na pesquisa, se indicou como edifícios subutilizados, pois, esse uso, não apenas desvirtua a integridade histórica do substrato arquitetônico, mas também subtrair a capacidade de cumprir função social significativa. Ao converter esses espaços em estacionamentos, estamos negligenciando o potencial de reabilitação desses espaços e manutenção da memória urbana. Dessa forma, considera-se que, a estes imóveis (ou ruínas), é crucial reavaliar e buscar alternativas que respeitem a importância arquitetônica dessas estruturas, de forma que promovam sua utilização de forma mais coerente com os objetivos da preservação e valorização do patrimônio cultural.

Ainda sobre o caso acima, destaca-se que a conversão desses resquícios materiais também pode estar ligada à especulação imobiliária, uma vez que a utilização desses espaços como estacionamento pode ser vista como uma estratégia para manter o controle sobre lotes valiosos enquanto se aguarda a

valorização do terreno ou a flexibilização de restrições legais que possam permitir a construção de empreendimentos mais lucrativos no futuro. Essa prática de um estado de “semiabandono” pode resultar em uma deterioração gradual e desvalorização do patrimônio cultural. Destaca-se, por outro lado, o potencial de reabilitação desses resquícios materiais, uma vez que representam marcos arquitetônicos e culturais que podem ser restaurados e adaptados para diversos usos que respeitem a integridade histórica e arquitetônica do local.

Considera-se também relevante a inclusão de lotes não edificados na análise – ainda que incluídos nos universos estabelecidos –, mesmo que não estejam formalmente disponíveis para venda, estes desempenham o papel fundamental como elementos de transição entre estilos arquitetônicos antigos e contemporâneos. Esses lotes são considerados parte integrante do contexto urbano, uma vez que podem ser enquadrados na categoria de preservação P5, classificação que abrange imóveis contemporâneos em áreas de interesse histórico-cultural, que possam a vir contribuir com a valorização da preservação cultural.

No tocante aos imóveis que justificariam um programa de *retrofit* anunciado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, a técnica defende que não implicaria necessariamente em manter todos os elementos, exatamente como eram no passado, mas proteger seu caráter e legibilidade no uso das necessidades atuais. O *retrofit* emprega a modernização das instalações e sistemas internos como energia e esgotamento sanitário, sem comprometer a integridade dos imóveis históricos. Porém, ao analisar os dados levantados, observa-se que os imóveis necessitados de uma recuperação emergente pontuada pela administração pública são justamente aqueles que não entram em alguma categoria oficial de proteção, embora estejam parte dentro da Área de Preservação Cultural, não sendo justificativa fundamental, portanto, de esse programa a ser futuramente implementado (CBN, 2023).

Considera-se como uma lacuna a ser explorada em futuros trabalhos e que infelizmente não foi possível avançar foi uma etapa de *Conferência de Dados Públicos*. Essa etapa, a partir da visualização de outras metodologias, se apresentaria como uma consolidação dos indícios apresentados. Essa conferência se traduz em consultar as dívidas ativas de IPTU, disponível a partir de protocolo

junto à Procuradoria Geral do Município, denúncias de foco de dengue, disponível a partir da consulta na Secretaria Municipal de Vigilância Endêmica e taxa de vacância do IBGE, disponível a partir dos dados presentes no Censo 2023. Essas foram algumas limitações encontradas em relação à consolidação dos dados apresentados, que afetam a completude das conclusões apresentadas nesta pesquisa.

Um dos grandes desafios na gestão desses imóveis na área central, se caracteriza também pelos incentivos fiscais estabelecidos às edificações protegidas. Em Florianópolis, imóveis tombados que estejam com sua conservação em dia recebem descontos no IPTU. No entanto, destaca-se que a conservação não garante necessariamente que esses imóveis estejam em uso. Dito de outro modo, mesmo que um imóvel esteja em bom estado de conservação, ele pode não estar sendo utilizado para fins que contribuam para a dinâmica da cidade, como residencial ou comercial, e em consequência, para sua função social. Logo, os descontos no IPTU visam o incentivo à preservação do patrimônio cultural quanto ao uso desses imóveis, e o pagamento deles ou dívidas provenientes à falta de pagamento pode ser o indicativo para a ociosidade deste imóvel.

Em consulta a Weissheimer (2021), quando analisada a população residente na área central, constata-se um decréscimo do número relativo entre os anos de 2000 e 2010, em comparação ao aumento da população da cidade. Apresenta-se também uma mudança no perfil dos moradores, observando uma perda de moradores jovens e aumento de população idosa, excetuando o setor censitário que se localiza no Setor Leste, que teve um aumento de jovens e uma perda de moradores adultos e no geral, um empobrecimento da população residente, que consiste no decaimento de moradores com maior renda e aumento no número de moradores com menor renda. A pesquisadora destaca que o índice de vacância está associado à vitalidade urbana dos espaços urbanos, que para os imóveis culturais pode ser traduzido no estado de conservação dos imóveis, item indicativo de uso e observado durante a pesquisa de levantamento de campo.

A ociosidade de imóveis de caráter cultural atualmente se configura como um problema, visto que há um excesso de imóveis que permanecem vazios, impactando na oferta e procura de moradias acessíveis e contribuindo para o

aumento da especulação imobiliária, uma vez que os proprietários preferem manter seus imóveis vazios, para valorizá-los a um determinado momento que não o atual, em contraposição a oferecer diversidade na promoção para possíveis locatários. A não ocupação das edificações contribui também para vulnerabilidade da área, criando um ambiente pouco seguro e atrativo para práticas ilegais.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir desta pesquisa desenvolvida e apresentada em forma de Dissertação de Mestrado Acadêmico, foi possível confirmar a hipótese apresentada por meio de abordagem multidisciplinar, que integrou a revisão bibliográfica, diagnósticos gerais, análise contextual e de dados empíricos, na compreensão mais profunda da complexa relação entre patrimônio cultural e direito à cidade, fornecendo *insights* valiosos sobre as motivações da degradação da área central de Florianópolis. A pesquisa pode avançar em um arcabouço teórico sólido, permitindo enquadrar o recorte temático em um contexto ampliado para compreender como a preservação do patrimônio histórico se relaciona com os desafios do planejamento urbano e os diagnósticos apresentados permitiram uma análise de fatores que contribuem para esses processos, sendo possível destacar aspectos específicos da problemática apresentada e a partir de uma tomada de perspectiva diferenciada avaliar particularidades que influenciam as dinâmicas citadas.

Retomando os objetivos iniciais da pesquisa, foi evidenciado que sob a perspectiva da cidade-empresa e cidade para (grandes) empresários, a promoção do desenvolvimento econômico e explorar o patrimônio cultural como ferramenta de marketing e oportunidades imobiliárias em detrimento da função social do patrimônio cultural edificado. Evidencia-se que as bases teóricas podem ser aplicadas para compreender como o patrimônio edificado é tratado e estas mesmas reverter essa tendência, direcionando a usos mais alinhados com as necessidades da comunidade. Destaca-se também que o prevailecimento de abordagens voltadas para o marketing urbano sobre a área central tem impactos negativos, uma vez que a exploração comercial muitas vezes negligencia a importância cultural desses espaços. O levantamento de dados foi fundamental para a obtenção de evidências concretas em relação ao problema comentado, identificando aspectos específicos que contribuem para uma compreensão mais completa e embasada do problema, como também busca acrescentar credibilidade aos resultados, ampliando a solidez das conclusões da pesquisa e abrindo caminho para o desenvolvimento de estratégias para possíveis soluções.

Essa frente de pesquisa é essencial e faz parte de um esforço mais amplo e participativo na comunidade para compreender a complexidade das decisões de

revitalização de áreas que se dizem degradadas, legitimando a especulação imobiliária, com interesses que impactam na comunidade e no desenvolvimento da cidade. Essa pesquisa se demonstrou relevante e abrange de forma multidisciplinar diversas áreas de estudo, como urbanismo, economia, sociologia e política.

A partir da revisão bibliográfica, uma das motivações da degradação da área central pode ser induzida pelos deslocamentos dos investimentos públicos. Em diversas cidades a degradação da área central é justificativa para a implementação de projetos que visam a demolição de edificações com valor histórico-cultural e a dispersão dos diversos usuários, possibilitando a implementação de empreendimentos imobiliários e conseqüentemente contribuindo para a especulação imobiliária. Quando inserido nesse contexto, o empreendedorismo urbano atua de forma inversa ao da produção da qualidade de vida, sem a preocupação com a melhoria da área urbana ou valorização dos grupos sociais locais, levando ao esvaziamento da área central e abandono dos imóveis. Em Florianópolis, a justificativa para a degradação da área central se torna uma possibilidade para perdas do substrato histórico como os paralelepípedos e edificações pertencentes a figuras da história local para a implementação de projetos de cunho progressista, tendo como consequência a perda da memória urbana cultural, ignorando as qualidades urbanas existentes e as relações simbólicas e vivências ativas do espaço. Este argumento dedutivo envolveu a apresentação de premissas que as evidências oferecem um suporte certamente conclusivo, porém não único frente à problemática apresentada. Dito de outro modo, outras hipóteses podem ser levantadas, no entanto, não foram incluídas, sendo sugestivo como uma lacuna do conhecimento a ser preenchida em trabalhos futuros.

Até o momento algumas lacunas para o entendimento global do problema não foram aprofundadas, ficando como sugestão para próximos trabalhos de pesquisa referente a este tema, tais como trazer à luz outras entidades envolvidas no processo de empreendedorismo urbano e outros agentes envolvidos no enfrentamento do que é atualmente chamada pela mídia local de degradação urbana, como também outros valores contemporâneos empregados nas cidades históricas que reivindicam a função social da propriedade privada, elo entre o campo do patrimônio cultural e planejamento urbano. Como proposta prática um

levantamento de estratégias que o poder público pode atender no envolvimento de todos os atores da produção do espaço urbano.

Morar no centro não é uma opção pelo alto valor agregado do imóvel: é a área fundacional com o acervo mais antigo de edificações no espaço; a população em decorrência, procura lugares de menor valor como favelas e cortiços, habitações compartilhadas com outros núcleos familiares que não o seu, ainda que próxima a serviços e trabalho.

A busca excessiva pelo novo pode levar à descaracterização das áreas urbanas, resultando na perda de elementos históricos e culturais que fazem parte da identidade de uma comunidade por conta de um projeto de cidade inteligente, amplamente empregado em diversas áreas, que muitas vezes enfatiza a implementação de polos tecnológicos para melhorar a qualidade de vida dos cidadãos. No entanto, se esse conceito é aplicado sem levar em consideração os aspectos culturais e históricos da área central, como consequência resulta na perda da identidade local e na alienação das comunidades que não se encaixam nesse modelo de desenvolvimento preconizado. Ao se priorizar o interesse pela modernização urbana a fim de se capitalizar, secundariza-se a importância do patrimônio cultural local, uma vez que a espetacularização do patrimônio é estimulada, sendo o atrativo para novos usuários e investimentos privados.

A reabilitação pode atuar no controle da expansão urbana: se coloca como um meio democrático de promover múltiplos usos na área central, colocando no centro a habitação para a população que já vive ali. As intervenções empregadas podem ter um efeito colateral de expulsão da população que já está ali por conta da valorização imobiliária e de atração de uma elite, encaminhando para um processo de gentrificação. Cabe citar que o processo de gentrificação está ligado às práticas de reabilitação de espaços históricos, uma vez que as instituições de preservação se encontram submissas aos interesses privados e a anuência do planejamento urbano na mudança do perfil do usuário. Para contornar a tentativa constante de expulsão da população residente – a partir das premissas de reabilitação do sítio tombado – é trazido o estudo de caso do edifício São João em São Paulo, exemplo de resistência ao uso cotidiano do patrimônio cultural e luta pela permanência do espaço, com a mobilização da comunidade na proposta de recuperação partindo dos órgãos de

proteção, responsabilizados todos os produtores do espaço urbano no processo de reabilitação, como também condições técnicas e estruturas para desenvolver as habilidades necessárias e conhecimentos importantes sobre a situação de edifícios para reconversão.

Até o momento de fechamento desta pesquisa, observa-se que a municipalidade tem enfrentado dificuldades na garantia de espaços democráticos e na preservação do patrimônio. Essa pesquisa sugere que a administração pública está mais sensível a interesses empresariais, refletindo-se na aplicação flexível da legislação urbanística. Isso, por sua vez, pode influenciar como a proteção do patrimônio cultural é negociada em determinadas situações. Nesse contexto, há argumentos que apontam que a valorização da história e da memória não está recebendo a atenção devida, o que poderia contribuir para um desequilíbrio. Os desafios da preservação do patrimônio também podem ser agravados pelas forças do mercado, diante das dinâmicas de oferta, na demanda e nos preços imobiliários, especialmente nas áreas centrais da cidade, que por sua vez levanta questões sobre a capacidade das medidas de salvaguarda em resistir às influências do mercado e garantir a preservação efetiva.

A implementação de uma lógica empreendedora na administração pública pode ter consequências significativas para as áreas centrais históricas, especialmente em Florianópolis. Nesse cenário, pode ocorrer a priorização do capital imobiliário em detrimento da preservação do patrimônio cultural, com foco excessivo no desenvolvimento econômico que pode prejudicar as características culturais da localidade e a preservação da memória urbana. A prática do empreendedorismo urbano também pode ter consequências na descaracterização da área central, visto que à medida que elementos tradicionais são facilmente substituídos por materiais genéricos com objetivo de modernização. Essa perda do substrato histórico pode ter um impacto negativo na identidade cultural, procurando evidenciar preferencialmente o apelo turístico da área.

Observa-se nesse contexto um protagonismo crescente dos atores privados nas tomadas de decisões relacionadas à cidade, o que resulta em menor envolvimento dos cidadãos no planejamento e gestão da área central, levando a uma redução de participação da comunidade envolvida na preservação e

desenvolvimento dessas áreas. Essa tendência também leva à privatização de espaços públicos, reduzindo o acesso e a perda de espaços de convívio social tanto para moradores locais quanto para visitantes, restringindo a vivacidade e a personalidade dessa área, como também vai contra os princípios da acessibilidade urbana.

Nesse contexto, a cidade se apresenta como um campo de forças, um espaço onde há constantes conflitos e se manifesta como um território repleto de tensões que englobam diversas camadas competitivas, sejam elas de natureza econômica, social ou cultural. Nas cidades, a complexidade das relações estabelecidas se revelam em seu traçado urbano, nas manifestações culturais e na expressão arquitetônica, interação humana entre o ambiente físico e suas tradições. O retorno das edificações históricas adaptadas para novos usos são estrategicamente favoráveis, uma vez que visa proteger a memória histórica e cultural local como também a requalificação de bairros e áreas urbanas, tornando-se melhores para moradores e visitantes locais (BRASIL, 2008).

É de extrema importância que a municipalidade reconheça a importância do patrimônio cultural local e trabalhe para a sua preservação, promovendo políticas de proteção e valorização do patrimônio cultural. De um ponto de vista mais propositivo, nossos estudos mostram a necessidade de um trabalho colaborativo com os grupos de defesa do patrimônio cultural é necessário também, uma vez que é apresentado conhecimentos técnicos e práticos para as questões urbanas, resultando em soluções efetivas para a preservação e conscientização sobre a importância do patrimônio cultural, envolvendo todos os usuários locais. Por fim e não menos importante, é fundamental reconhecer os usuários locais na construção coletiva dessas políticas, garantindo a participação no processo de preservação do patrimônio cultural. São os atores sociais para quem o valor do patrimônio e a memória coletiva não podem ser precificados ou negociados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACERVO CASA DA MEMÓRIA. **Imagens de Florianópolis**. 2023. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <casadamemoriaflorianopolis@gmail.com> em: 31 mai. 2023.

ACIF. **Floripa Conecta 2023**: maior movimento da economia criativa da américa latina acontece no mês de agosto em Florianópolis. 2023. Disponível em: <https://www.acif.org.br/acif/floripa-conecta-2023/>. Acesso em: 24 abr. 2023.

ABREU, Maurício. Sobre a memória das cidades. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 19-39.

ADAMS, Betina Maria. **O Patrimônio de Florianópolis**: trajetória da gestão para sua preservação. 2001. 228 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2001

ALMEIDA, Robson; MEDEIROS, Yole. **Oficina Implementação de Ações em Áreas Centrais e Históricas**. São Paulo, 2011. 47 slides, color. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Eventos/EventosSudeste/Oficina_SE_Palestra_1_planos-reabilitacao-acao.pdf. Acesso em: 23 ago. 2023.

ARANTES, Antonio. O Patrimônio Cultural e seus usos: a dimensão urbana. **Habitus**, Goiânia, v. 4, n. 1, p. 425-435, jun. 2006.

ARANTES, Otília. Uma estratégia fatal. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do Pensamento Único**. Petrópolis: Vozes, 2013. p. 11-74.

AVILA, Roberta Pereira Teixeira D. **Estimativa de imóveis abandonados em Florianópolis em 2022**. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <seac@mpsc.mp.br>. em: 19 jan. 2023.

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Brasília, DF : IPHAN / Programa Monumenta, 2010. 376 p;

BORDE URBANO. **Población Unión Obrera**. 2014. Disponível em: https://bordeurbano.cl/proyectos_inmobiliario/poblacion-union-obrera/. Acesso em: 04 abr. 2021.

BRASIL. **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008. 198 p.

_____. Ministério Público de Santa Catarina. Ação Civil Pública Cível nº 5052675-05.2021.824.0023. Florianópolis, SC, 04 de março de 2022. **Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**. Florianópolis, 2022 .

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

CALDAS, Joana. **Veja o que abre e fecha em Florianópolis no réveillon**. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2022/12/29/veja-o-que-abre-e-fecha-em-florianopolis-no-reveillon.ghtml>. Acesso em: 03 abr. 2023.

CANALES, Macarena. **Rehabilitación Patrimonial de Vivienda Social en Valparaíso: La Población Obrera**. 2007. Disponível em: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2007/12/02/la-rehabilitacion-patrimonial-de-vivienda-social-en-valparaiso/>. Acesso em: 04 abr. 2021.

CARDOSO, José Ricardo Brügger (2012). **Centros Históricos e seus desafios contemporâneos**. In: III Encontro Baiano de Estudos em Cultura, Bahia. UFRB, 2012. Disponível em: <http://www3.ufrb.edu.br/ebecult/wp-content/uploads/2012/04/Centros-Hist%C2%97ricos-e-seus-desafios-contempor%C3%83%C3%87neos.pdf>;

CASTELLS, Alicia Norma González de; NARDI, Letícia. **Patrimônio cultural e cidade contemporânea**. Florianópolis: Edufsc, 2012. 280 p.

CBN FLORIPA, **Boa Tarde CBN // Conversas Cruzadas // Redação CBN - 03 04 23**. Florianópolis: Cbn Floripa, 2023. Color. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=51_JO-Fi8xl. Acesso em: 03 abr. 2023.

CERÁVOLO, Ana Lúcia. **Interpretações do Patrimônio: arquitetura e urbanismo moderno na constituição de uma cultura de intervenção no Brasil 1930-1960**. São Carlos: Edufscar, 2013. 228 p.

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

CLEMENTE, Juliana Carvalho. **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no centro histórico tombado da cidade de João Pessoa - PB**. 2012. 133 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental, Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

CRAVO, Leandro José de Almeida; ROSSETTO, Adriana Marques; STORCH, Adriana Carvalho da Silva. FLORIANÓPOLIS: OS PLANOS DIRETORES APROVADOS ENTRE 1955 E 2014. In: CONGRESSO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO E GESTÃO TERRITORIAL, 12., 2016, Florianópolis. **Anais do COBRAC 2016**. Florianópolis: COBRAC, 2016. p. 1-16.

COELHO, Cristina. O projeto de intervenção em bens culturais imóveis. In: BRAGA, Márcia (org.). **Conservação E Restauro**. Rio de Janeiro: Universidade Estácio de Sá, 2003. p. 13-50.

COLOSSO, Paolo. **Direito à Cidade: o que é e qual sua atualidade**. Youtube Comuns Urbanos, 28 de ago. de 2020. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=BITZH-yIfkM&t=62s>. Acesso em: 01 set. 2023

_____, Paolo Entrevista com Otília Arantes: mediações entre Teoria Crítica, Arquitetura e cidades. **PARALAXE**, [S. l.], v. 2, n. 1, p. 99-119, 2014. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/paralaxe/article/view/31121>. Acesso em: 20 set. 2022.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: texto para discussão**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 41-51.

CRUZ, Fernanda. **Moradores de ocupação no centro de SP reivindicam regularização**. 2016. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2016-04/moradores-de-ocupacao-no-centro-de-sp-reivindicam-regularizacao>. Acesso em: 17 abr. 2023.

DEBOULET, Madame Agnès. **Social co-production of the city and citizen science: a comparative perspective on working class and precarious neighborhoods in France and in Brazil** : copolis. A comparative perspective on working class and precarious neighborhoods in France and in Brazil – CoPolis. 2023. Disponível em: https://anr.fr/en/funded-projects-and-impact/funded-projects/project/funded/project/b2d9d3668f92a3b9fbbf7866072501ef-e299d601c0/?tx_anrprojects_funded%5Bcontroller%5D=Funded&cHash=7a003c29383afbc4acc602ef98117f05. Acesso em: 04 set. 2023.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir. **A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. 2010. 550 f. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

FERNANDES, Bárbara Guimarães. **Sagrada Família Barcelona**. 2023. 2448 x 3264px. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <barbaragfernands@gmail.com> em: 12 jun. 2023.

FERREIRA, João Sette Whitaker (org.). **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano: Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. São Paulo: FUPAM, 2012.

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. **Institui O Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis Que Dispõe Sobre A Política de Desenvolvimento Urbano, O Plano de Uso e Ocupação, Os Instrumentos Urbanísticos e O Sistema de Gestão**. Florianópolis, 2014.

FREITAS, Djonathan. **Casarão Mauro Ramos**. 2022. 5.184 x 3.456 px. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <freitas_djonathan@hotmail.com> em: 28 set. 2023.

FUENTES, Josep-Maria Garcia. **A Sagrada Família: como obra-prima de Gaudí se tornou ferramenta política**. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/internacional-59953611>. Acesso em: 12 jun. 2023.

GADOTTI, Fabio. **Tombado como patrimônio municipal, casarão de Florianópolis está abandonado**. 2018. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/tombado-como-patrimonio-municipal-casarao-de-florianopolis-esta-abandonado/>. Acesso em: 19 jan. 2023.

GARCIA, Janaina. **Ocupação-modelo em SP tem até centro cultural e sem-teto que esperam moradia há anos**. 2017. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2017/03/29/sem-teto-de-ocupacao-modelo-espera-m-moradia-ha-pelo-menos-10-anos-em-sp.htm>. Acesso em: 17 abr. 2023.

GIACOMELLI. **Sala Comercial, 306,00m²**. 2023. Disponível em: <https://www.giacomelli.com.br/imovel/aluguel-comercial-sala-centro-florianopolis-1588/>. Acesso em: 22 set. 2023.

GIL, A.C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2008.

HARVEY, David. Do administrativo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: HARVEY, David. **A produção capitalista do Estado**. São Paulo: Annablume, 2005. p. 163-190.

IABSC. **CONTRIBUIÇÕES E RECOMENDAÇÕES PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS – PROCESSO EM CURSO**. 2023. Disponível em: <http://iab-sc.org.br/2023/03/contribuicoes-e-recomendacoes-para-revisao-do-plano-diretor-de-florianopolis-processo-em-curso-2/>. Acesso em: 13 jun. 2023.

IBGE. **Censo Demográfico**. 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em: 13 jun. 2023.

IPHAN. **Canteiro Modelo de Conservação: Plano Operacional 2023**. Brasília: Iphan, 2023. 26 p.

_____. **Iphan dá início ao Canteiro Modelo de Conservação em Laranjeiras (SE)**. 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/iphan/pt-br/assuntos/noticias/iphan-da-inicio-ao-canteiro-modelo-de-conservacao-e-m-laranjeiras-se>. Acesso em: 31 ago. 2023.

INSTITUTO PÓLIS. **O que é direito à cidade?** 2020. Disponível em: <https://polis.org.br/direito-a-cidade/o-que-e-direito-a-cidade/>. Acesso em: 23 ago. 2023.

LABHAB-FAUUSP. **Metodologia para identificação de imóveis ociosos passíveis de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios pelo município de São Paulo**. 2021. Disponível em: <https://labhab.fau.usp.br/extensao/metodologia-para-identificacao-de-imoveis-ociosos-passiveis-de-aplicacao-do-instrumento-de-parcelamento-edificacao-e-utilizacao-compulsorios-pelo-municipio-de-sao-paulo/>. Acesso em: 28 jul. 2022.

LEFEBVRE, H. **Direito à Cidade**. São Paulo: ed. Centauro, 2000, p. 85

LUTERANA FLORIPA. **Comunidade Evangélica Luterana de Florianópolis**. Disponível em: <https://luteranafloripa.negocio.site/>. Acesso em: 21 jul. 2023.

LUZ, Andrea da. **Balanço de imóveis abandonados na Capital, feito pelos bombeiros, é inferior ao do MPSC.** 2018. Disponível em: <https://ndmais.com.br/seguranca/sc-tem-170-imoveis-em-situacao-de-abandono-diz-bombeiros/>. Acesso em: 06 jun. 2021.

MAAS, Ricardo. **Casarão Frei Caneca.** 2023. 1512 x 2016 px. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <ressmaas@icloud.com> em: 01 mar. 2023.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do Pensamento Único.** Petrópolis: Vozes, 2013. p. 75-103.

MENESES, Ulpiano Toledo Bezerra de. A Cidade Como Bem Cultural. In: MORI, Victor Hugo. **Patrimônio : Atualizando o Debate.** Brasília: Iphan, 2006. p. 34-76.

_____, Ulpiano Toledo Bezerra de. O Campo do Patrimônio Cultural: uma revisão de premissas. **I Fórum Nacional do Patrimônio Cultural: Sistema Nacional de Patrimônio Cultural:** desafios, estratégias e experiências para uma nova gestão, Ouro Preto, v. 1, n. 1, p. 25-39. 2012.

MENEZES, Cacau. **Dona de casarão histórico abandonado em Florianópolis pode perder.** 2019. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colonistas/cacau-menezes/dona-de-casarao-historico-abandonado-em-florianopolis-pode-perder>. Acesso em: 19 jan. 2023.

Müller, Cristina Besen; Santos, Aretha Lecir Rodrigues dos; "CENTRO FUNDACIONAL DE FLORIANÓPOLIS: A ACESSIBILIDADE EM ÁREAS HISTÓRICAS NA PERSPECTIVAS DOS USUÁRIOS", p. 118-138 . In: **Anais do IX Encontro Nacional sobre Ergonomia do Ambiente Construído X Seminário Brasileiro de Acessibilidade Integral.** São Paulo: Blucher, 2022.

PEREIRA, Vanessa Maria. A necessária preservação da pavimentação histórica no setor leste do Centro de Florianópolis. **Revista Restauro**, São Paulo, v. 5, n. 10, p. 1-1, dez. 2021. Disponível em: <https://revistarestauro.com.br/a-necessaria-preservacao-da-pavimentacao-historica-no-setor-leste-do-centro-de-florianopolis/>. Acesso em: 24 maio 2023.

PIMENTA, Margareth de Castro Afeche. Florianópolis como espaço do público. In: PIMENTA, Margareth de Castro Afeche (org.). **Florianópolis do outro lado do espelho.** Florianópolis: Ufsc, 2005. p. 35-60.

PIMENTA, Luís Fugazzola; PIMENTA, Margareth de Castro Afeche; SIQUEIRA, Marina Toneli. Habitação e qualidade de vida urbana no Maciço Central de Florianópolis-SC. In: PIMENTA, Margareth de Castro Afeche (org.). **Florianópolis do outro lado do espelho.** Florianópolis: Editora da Ufsc, 2005. p. 123-148.

PROCHNOW, Simone Back. HETEROCRONIA NA ARQUITETURA:: o projeto como viabilizador do patrimônio arquitetônico e de seu entorno. **Revista da ESDM**, Porto Alegre, v. 4, n. 7, p. 35-46, set. 2018. Disponível em: <http://revista.esdm.com.br/index.php/esdm/article/view/78/65>. Acesso em: 04 jun. 2021.

PUCV. Conjunto **Población Obrera La Union, C° Cordillera, Valparaiso.** 2014. Disponível em: https://wiki.ead.pucv.cl/Conjunto_Poblaci%C3%B3n_Obrera_La_Union,_C%C2%B0_Cordillera,_Valparaiso. Acesso em: 04 abr. 2021.

SANDOVAL, Javiera. **Conjunto Población Obrera La Unión, C° Cordillera, Valparaiso.** 2014. Disponível em: https://wiki.ead.pucv.cl/Conjunto_Poblaci%C3%B3n_Obrera_La_Union,_C%C2%B0_Cordillera,_Valparaiso. Acesso em: 04 abr. 2021.

SANT'ANNA, Márcia. **Preservação.** 2015. Disponível em: [http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Preserva%C3%A7%C3%A3o%20pdf\(1\).pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Preserva%C3%A7%C3%A3o%20pdf(1).pdf). Acesso em: 13 jun. 2023.

SANTOS, Aretha Lecir Rodrigues dos. **Da Função Social do Patrimônio Cultural:** estratégias projetuais na reabilitação de casarios do triângulo central a usos cotidianos. 2021. 50 f. TCC

(Graduação) - Curso de Arquitetura, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2021.

SANTOS, Aretha Lecir Rodrigues dos; FERNANDES, Bárbara Guimarães. Ativação do Direito à Cidade na Ocupação do Patrimônio Cultural Edificado: edifício prestes maia. **Cadernos do Proarq (UFRJ)**, [S.L.], v. 1, n. 39, p. 39, dez. 2022. Cadernos PROARQ. <http://dx.doi.org/10.37180/2675-0392-n39-3>.

SÃO PAULO. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Aprova A Política de Desenvolvimento Urbano e O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e Revoga A Lei Nº 13.430/2002**. São Paulo, 2014.

SCHWERZ, João Paulo. **Patrimônio e Planejamento**: aproximações a partir da paisagem de Agudo-rs. 2017. 399 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2017.

SILVA, Anderson. **Casa em área nobre de Florianópolis que abrigou ex-governadores vai a leilão**. 2022. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colonistas/anderson-silva/casa-em-area-nobre-de-florianopolis-que-abrigo-u-ex-governadores-de-sc-vai>. Acesso em: 19 jan. 2023.

SILVA, Felipe Jardim da. IPTU **Progressivo no tempo ou arrecadação de bem vago abandonado?**: aplicabilidade de instrumentos jurídico-urbanísticos em imóveis ociosos do bairro do Recife. 2018. 194 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2018.

SIQUEIRA, Marina Toneli. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, [S.L.], v. 16, n. 32, p. 391-416, nov. 2014. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3205>.

TAVOLARI, Bianca. Direito à Cidade: uma trajetória conceitual. **Novos Estudos Cebrap**, São Paulo, v. 35, n. 104, p. 93-109, mar. 2016

TSUDA, Fernanda Panontin; DUARTE, Denise Helena Silva. **Reabilitação de edifícios residenciais**. Estudos de adequação ambiental. *Arquitextos*, São Paulo, ano 19, n. 218.01, Vitruvius, jul. 2018 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.218/7024>>.

TISCHER, Wellington; TAROUCO, Fabricio. De “Ilha da Magia” à cidade criativa – reposicionamento e transformações urbanas em Florianópolis (SC). **Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento**, [S.L.], v. 11, n. 2, p. 381-402, 15 abr. 2022. Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR). <http://dx.doi.org/10.3895/rbpd.v11n2.14221>.

VARGAS-KOCH, Sofia. **Población Obrera de la Unión**. 2016 Disponível em: <https://mapa.valpo.net/content/poblacion-obrera-de-la-union>. Acesso em: 04 abr. 2021.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do Pensamento Único**. Petrópolis: Vozes, 2013. p. 75-103.

VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis Memória Urbana**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010. 463 p.

VELHO, Gilberto. (2006). **Patrimônio, negociação e conflito**. Mana. Estudos de Antropologia Social. v. 12, n.1, (p. 237-248).

VIANA, Larissa de Alcântara. Produção do espaço urbano e luta por direito à moradia digna e direito à cidade: etnografia de uma mulher do nordeste em São Paulo. **Revista de Direito da Cidade**, [S.L.], v. 14, n. 2, p. 1303-1357, 18 abr. 2022. Universidade de Estado do Rio de Janeiro. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2022.55290>.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel Fapesp, 2001. 373 p.

VIÑAS, Salvador Muñoz. **Teoria contemporânea da Restauração**. Minas Gerais: UFMG, 2021. 215 p.

WEISSHEIMER, Maria Regina. CENTRO HISTÓRICO DE FLORIANÓPOLIS: entre preservação e transformação. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, v. 1, n. 161, p. 187-214, dez. 2021. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/revistaihgrgs/article/view/117996/65667>. Acesso em: 19 jul. 2023.

WESZ, Josana Gabriele Bolzan. **Reabilitação de Áreas Centrais com Habitação de Interesse Social: Benefícios para a Cidade e para seus Usuários**. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2017, São Paulo. Resumo Expandido. São Paulo: Fauusp, 2017. p. 1 - 15. Disponível em:

http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%205/ST%205.7/ST%205.7-03.pdf>;

ZANOLI, Fabrício. **Ocupação popular em patrimônio: a luta pelo direito à cidade e o conflito com a memória**. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2017, São Paulo. Resumo Expandido. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 1 - 18

ANEXO A – MATRIZ CONCEITUAL

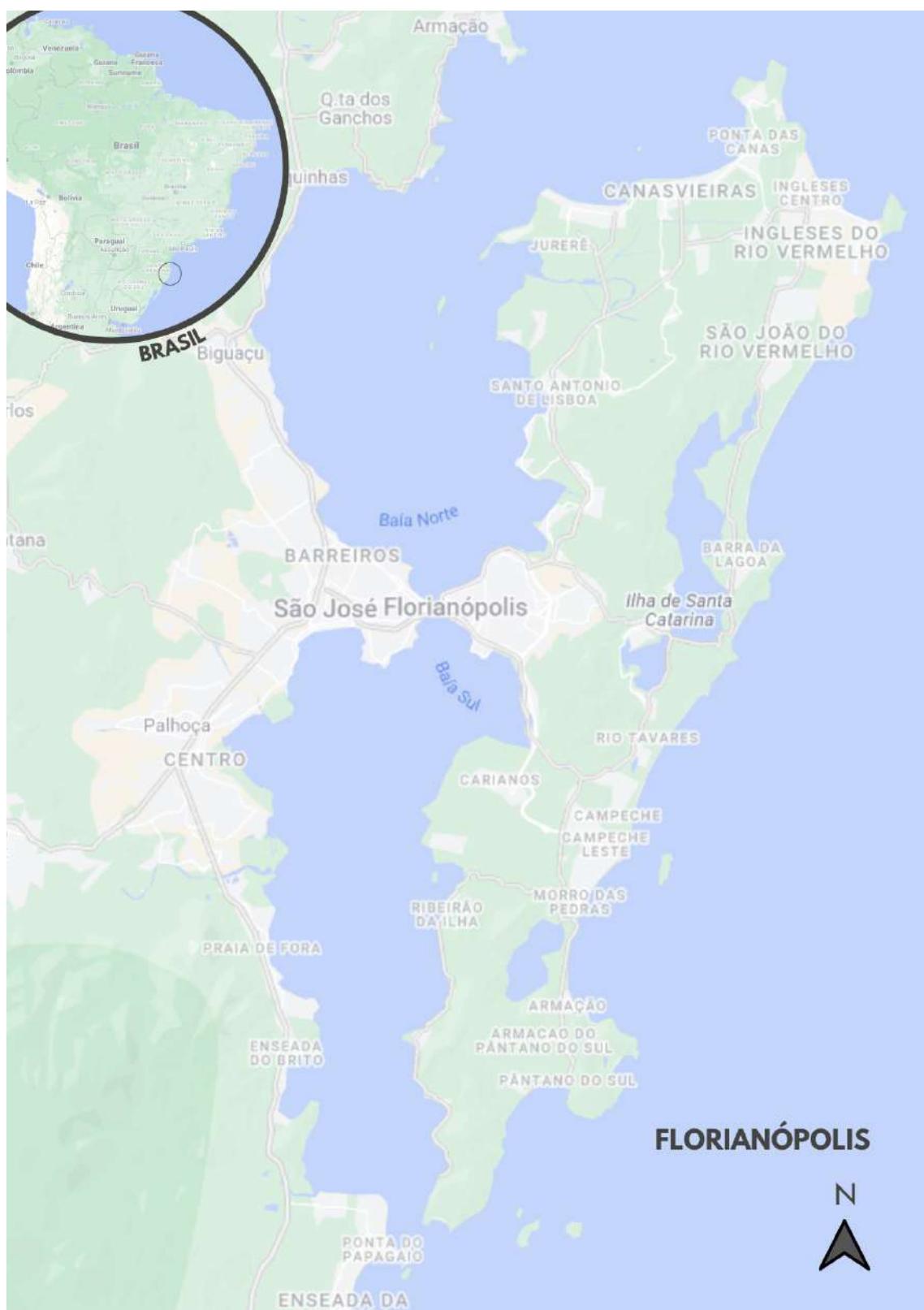
Tabela 03 – Matriz Conceitual da Dissertação de Mestrado.

TEMAS	AUTORES																			
	ESTRUTURA DA CIDADE (2015)	LEFEBVRE (2014)	HARVEY (2005)	CHAY (2004)	CERANOLDO (2012)	VANER (2013)	VILAJA (2006)	HARICOTO (2010)	ABREU (2011)	ARANTES OTTELI (2017)	MENEZES (2008)	ARANTES ANTONIO (2018)	GONCALVES (2020)	BOUQUE (2016)	VANA (2012)	TSLDA DUARTE (2018)	VEIGA (2016)	TACALOS PARODICO (2012)	PIMENTA (2012)	
direito à cidade																				
área central																				
área central histórica																				
função social																				
função social de patrimônio																				
patrimônio cultural edificado																				
usos cotidianos (usos não-culturais)																				
cidade contemporânea																				
centro museal																				
mercantilização da cultura																				
espetacularização do centro histórico																				
turistificação do centro histórico																				
agentes produtores do espaço urbano																				
lógica cidade-empresa																				
empresariamento urbano																				
degradação induzida																				
estratégias de reabilitação de áreas degradadas																				
experiências em reabilitação urbana																				
Evolução urbana de Florianópolis																				
Florianópolis e desafios contemporâneos																				

Fonte: autoria própria (2023), com base em Schwerz (2017)

ANEXO B – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

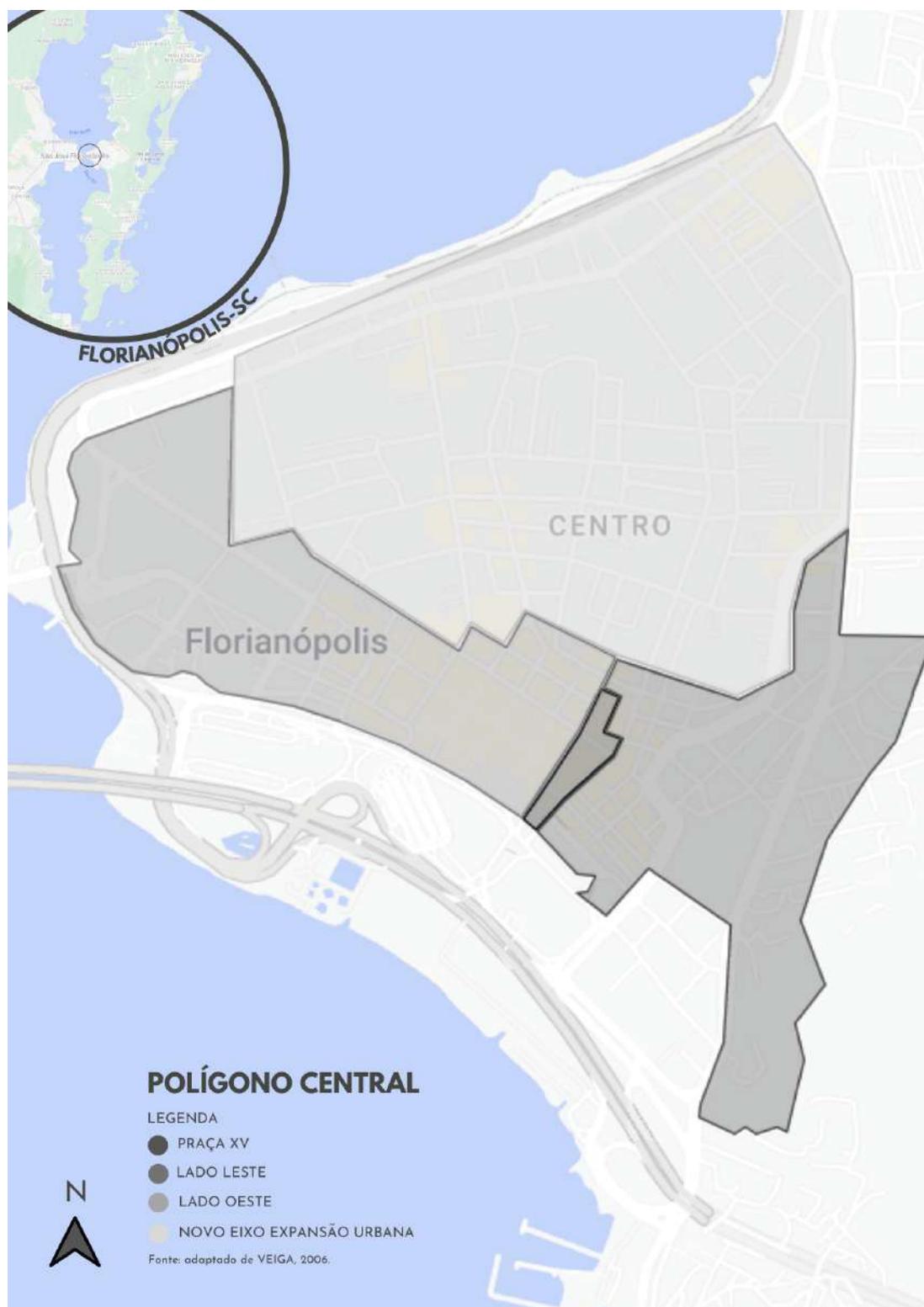
Figura 62 – Em destaque, município de Florianópolis.



Fonte: adaptado de Google Maps (2023)

ANEXO C – DESTAQUE DO RECORTE DE ESTUDO

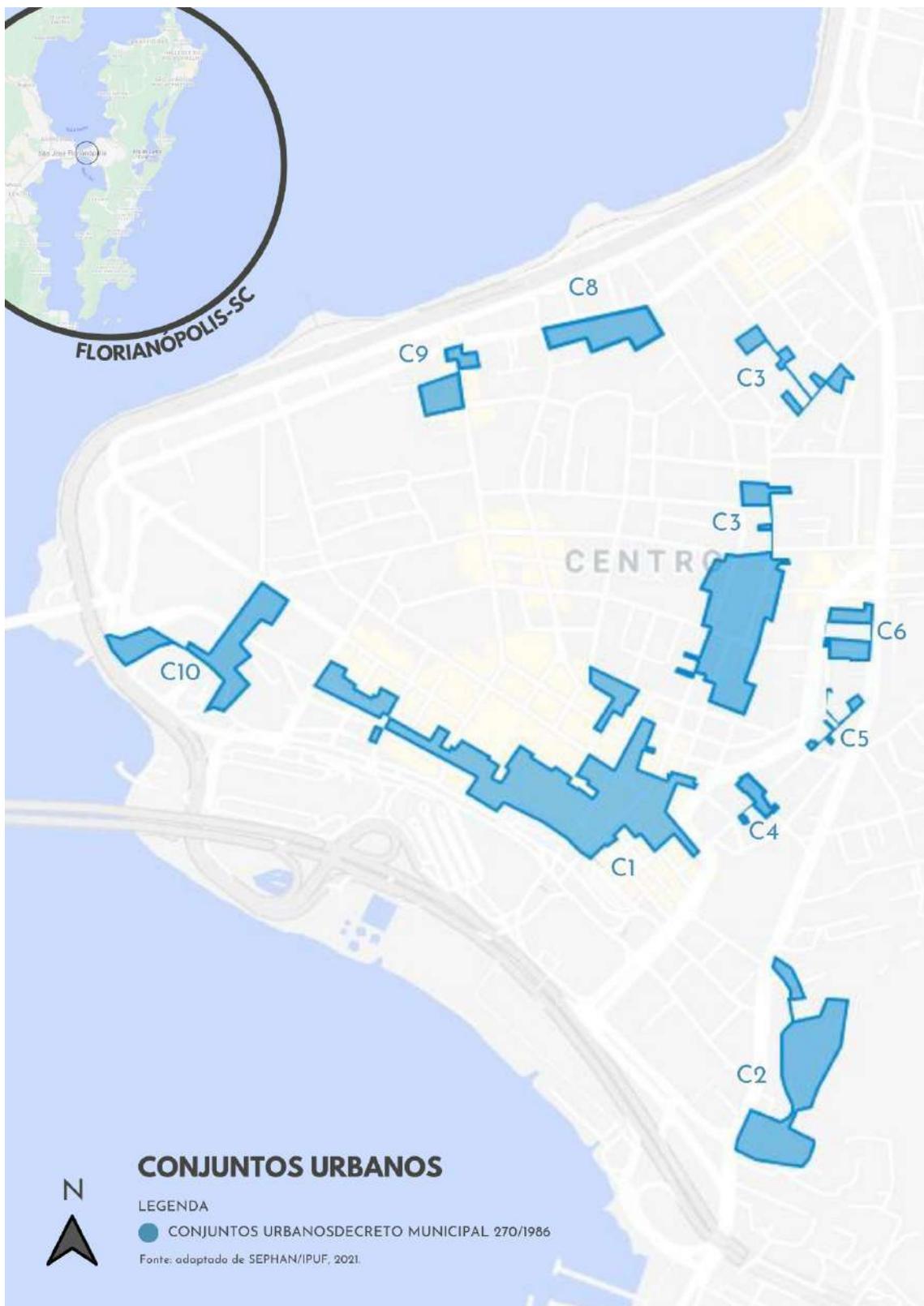
Figura 63 – Em escala de cinza, o desenvolvimento do núcleo fundacional de Florianópolis, partindo da Praça XV de Novembro, ao lado leste e ao lado oeste. Posteriormente, um novo eixo de expansão do centro da cidade.



Fonte: adaptado de Veiga (2006)

ANEXO D - Tombamento dos Conjuntos Urbanos Decreto nº270/1986

Figura 64 – Em azul, a localização dos Conjuntos Urbanos tombados pelo decreto nº270 de 1986.



Fonte: adaptado de SEPHAN/IPUF (2020)

Conjunto I - Centro Histórico: É o núcleo da antiga Vila de Nossa Senhora do Desterro, que se ergueu segundo os moldes expressos nas ordenações portuguesas de 1747, e cujos traços sobrevivem até hoje. Em torno da praça foram erguidas a primeira capela (hoje substituída pela Catedral Metropolitana), as primeiras edificações oficiais (Casa de Câmara e Cadeia, Palácio do Governo), e as primeiras moradas de alvenaria. Inicialmente a povoação se estendeu à leste da praça, e posteriormente à oeste, ocupando as áreas mais baixas, limitadas pelo mar e pelas colinas. Posteriormente foram surgindo os primeiros caminhos em função da necessidade de ligação com as fortificações, construídas no séc. XVIII para defesa da povoação, formando assim os embriões dos futuros bairros. (SEPHAN, 1986)

Conjunto II - do Hospital de Caridade: Este conjunto é representado principalmente pelo Hospital de Caridade e Capela Menino Deus e a Rua Menino Deus, antigo caminho de ligação ao sul da Ilha. A preservação desta rua, que dá acesso ao Hospital, é fundamental para a valorização de um dos mais importantes referenciais da paisagem urbana. Esta rua possui uma ocupação típica do período colonial, com lotes estreitos e profundos, além de edificações geminadas, que testemunham o período colonial na arquitetura. (SEPHAN, 1986)

Conjunto III - Bairro Mato Grosso: O caminho de acesso ao Forte São Luiz, existente desde o séc. XVIII, inicialmente era ocupado por chácaras residenciais de camadas mais abastadas da população. No fim do séc. passado iniciou-se o desmembramento destas glebas, que aos poucos foram sendo loteadas, constituindo-se em novas áreas residenciais, e dando origem ao Bairro do Mato Grosso. Tem como principal referencial urbano a Praça Getúlio Vargas (antigo Largo Municipal). A importância deste conjunto está evidenciada pela presença de edificações de vários estilos da arquitetura. (SEPHAN, 1986)

Conjunto IV - Bairro da Tronqueira: Este conjunto ainda guarda os vestígios mais antigos da ocupação da cidade. A rua Gen. Bittencourt, antigamente conhecida como Rua da Tronqueira, recebeu seu nome em 1874, e era um dos importantes eixos de ligação com o norte da Ilha. Apresenta edificações antigas, representativas de vários períodos da evolução urbana e da arquitetura da cidade. (SEPHAN, 1986)

Conjunto V - Rua General Bittencourt: Este conjunto também é de ocupação bastante antiga, e ainda hoje apresenta edificações antigas, representativas dos vários períodos da evolução urbana da cidade. As edificações típicas do período colonial, embora esparsas, ainda evidenciam o antigo caminho de acesso ao norte da Ilha. (SEPHAN, 1986)

Conjunto VI - Rua Hermann Blumenau: Este conjunto possui ainda o casario remanescente da arquitetura eclética do início do século, com lotes pequenos e estreitos. A Rua Hermann Blumenau chamava-se Rua Uruguai até 1931. Era a antiga ligação do Vale das Olarias (região da atual Av. Mauro Ramos) ao antigo Largo Municipal (atual Praça Getúlio Vargas). Caracteriza-se pela horizontalidade, e pela semelhança entre as edificações, além da estreita dimensão dos lotes, que inviabilizam uma ocupação mais densa. (SEPHAN, 1986)

Conjunto VII - Nossa Senhora do Rosário: A Igreja de Nsa. Sra. do Rosário e São Benedito dos Homens Pretos, construída no séc. XVIII, é o principal elemento deste conjunto, e uma das mais antigas da cidade. Situada no alto de uma escadaria, voltada para a Baía Sul, a Igreja, juntamente com a Rua Trajano, forma um eixo visual de grande importância. (SEPHAN, 1986)

Conjunto VIII - Praia de Fora: Foi na Praia de Fora (atual Beira Mar Norte), que Dias Velho, fundador da Póvoa de Nsa. Sra. de Desterro, aportou no séc. XVII. Nesta orla foram construídas duas fortificações (Forte de São Francisco Xavier e Forte São Luiz), e a ligação entre ambas era feita pela Rua da Praia de Fora. Durante muitos anos foi o local onde as famílias mais abastadas possuíam chácaras. (SEPHAN, 1986)

Conjunto IX - Rua do Passeio: Conhecida no séc. passado como Rua do Passeio e Rua Formosa, servia de ligação entre o centro da cidade e o antigo Forte de São Francisco Xavier, localizado na Praia de Fora, e se caracterizava pela presença de chácaras, com imponentes residências. Conserva ainda hoje as estreitas dimensões da malha viária original, e é um dos poucos locais que permitem a vista do mar emoldurada por palmeiras imperiais e exemplares do casario tradicional. (SEPHAN, 1986)

Conjunto X - Rita Maria: Nesta área situava-se o antigo cais Rita Maria, a zona portuária da cidade, onde, além dos diversos armazéns e fábricas, formou-se uma pequena vila operária, formada por casas geminadas, originalmente idênticas e que constituíam as moradias dos operários. Mesmo com a implantação do aterro da Baía Sul, as características urbanas da área se mantêm. (SEPHAN, 1986)

ANEXO E – ÁREAS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 1

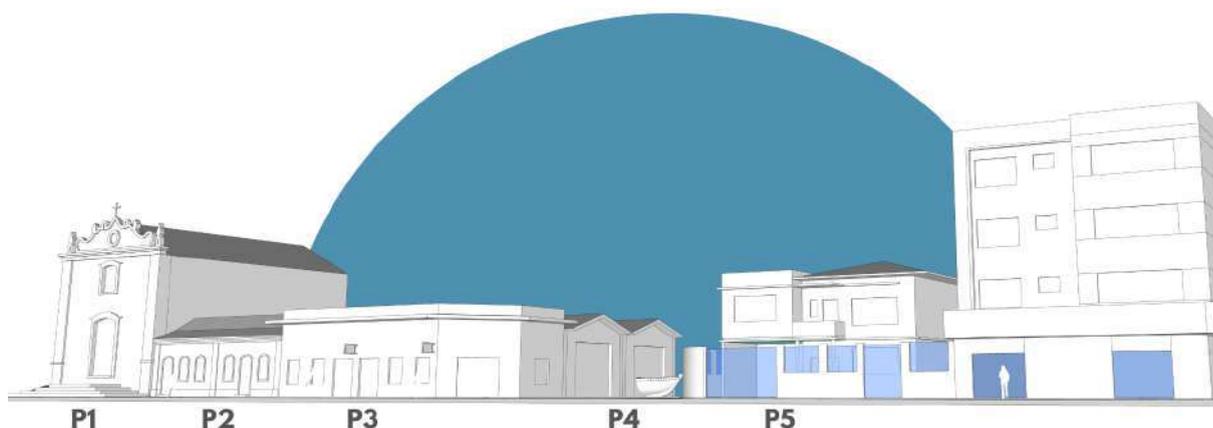
Figura 65 – Em cinza, a localização das Áreas de Preservação Cultural, ampliando as áreas dos Conjuntos Urbanos.



Fonte: adaptado de Florianópolis (2014) e SEPHAN/IPUF (2020)

ANEXO F – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS A NÍVEL DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Figura 66 – Representação gráfica da classificação dos imóveis protegidos a nível de legislação municipal.



Fonte: autoria própria (2023) com base em SEPHAN/IPUF (2020)

Art 149: Os imóveis situados nas APC-1 serão enquadrados por ato do Poder Executivo Municipal em uma das cinco categorias de preservação abaixo:

P1: imóvel de excepcional valor arquitetônico, artístico ou histórico a ser totalmente preservado, tanto interna como externamente;

P2: imóvel partícipe de conjunto arquitetônico, a ter seu exterior totalmente preservado, possibilitando remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados e sejam mantidos aqueles elementos internos de excepcional valor histórico e/ou arquitetônico;

P3: imóvel no entorno de edificações de interesse histórico, podendo ser demolido ou readequado, desde que o resultado preserve as relações espaciais e visuais ali envolvidas;

P4: imóvel cujo valor cultural reside em suas características arquitetônicas vernaculares, ou na peculiaridade de sua atividade produtiva, ou em suas manifestações culturais de caráter singelo e popular, ali ocorrentes, desde que significativo no contexto urbano ou rural, sujeito às diretrizes definidas no ato de sua classificação pelo SEPHAN; e

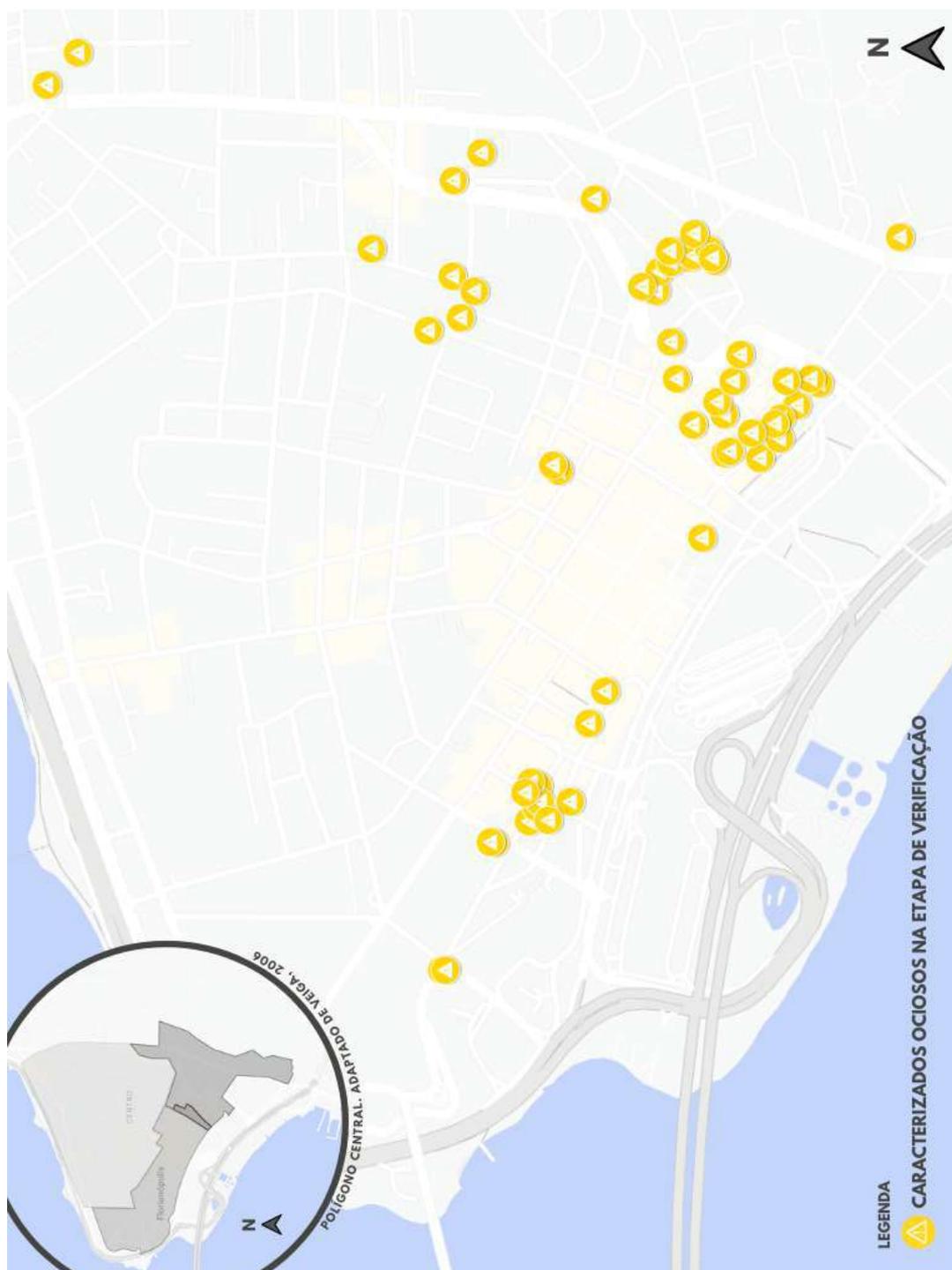
P5: imóvel localizado no entorno de áreas protegidas, caracterizadas como áreas de transição e de preservação da paisagem, podendo ser demolido ou readequado, em conformidade com as diretrizes definidas no ato de sua classificação pelo SEPHAN. (Florianópolis (SC), 2014)

ANEXO G – MAPEAMENTO DOS IMÓVEIS CARACTERIZADOS OCIOSOS CLASSIFICADOS PARA A ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO

* O mapa pode ser acessado aqui:

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1qMsO6RqcOU8XPy9eGZgThZnzcR02hqzW&usp=sharing>

Figura 67 – Mapeamento dos imóveis caracterizados ociosos na etapa de verificação.



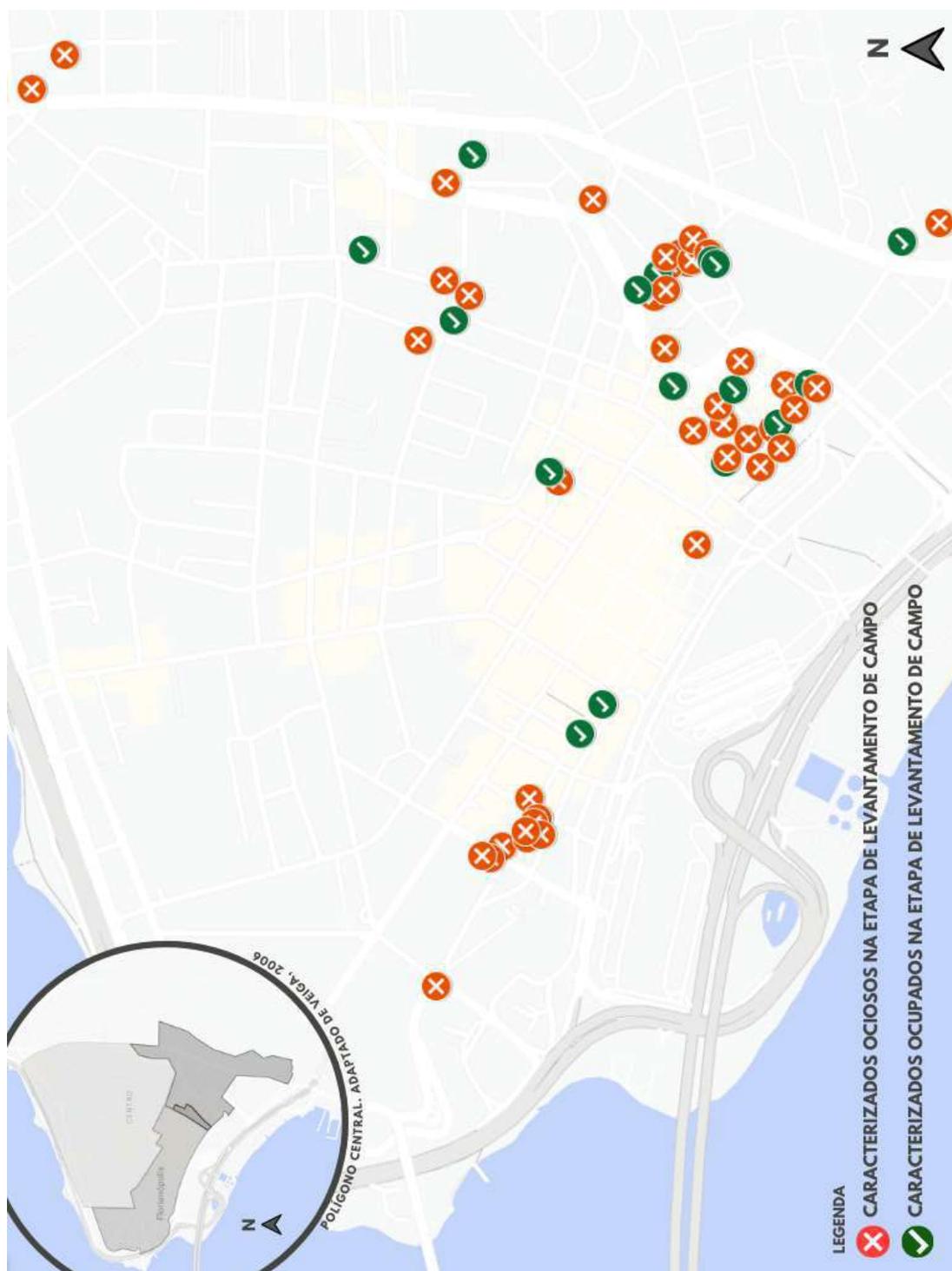
Fonte: autoria própria (2023)

ANEXO H – MAPEAMENTO DOS IMÓVEIS CARACTERIZADOS OCIOSOS NA ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO

* O mapa pode ser acessado aqui:

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1qMsO6RqcOU8XPy9eGZgThZnzcR02hqzW&usp=sharing>

Figura 68 – Mapeamento dos imóveis caracterizados ociosos na etapa de levantamento de campo.



Fonte: autoria própria (2023)

					
31 - Rua Padre Roma, 173	32 - Rua Padre Roma, 189	33 - Rua Padre Roma, 199	34 - R. Menino Deus, 139	35 - Alameda Adolfo Konder, 985	36 - R. Visc. de Ouro Preto, 431
NÃO UTILIZADO	NÃO UTILIZADO	NÃO UTILIZADO	NÃO UTILIZADO	NÃO UTILIZADO	NÃO UTILIZADO
					
37 - R. Vítor Meirelles, 53	38 - R. Conselheiro Mafra, 653	39 - R. Vidal Ramos, 74	40 - R. Conselheiro Mafra, 631	41 - R. Fernando Machado, 684	42 - Av. Hercílio Luz, 479
NÃO UTILIZADO	NÃO UTILIZADO	SUBUTILIZADO	SUBUTILIZADO	SUBUTILIZADO	SUBUTILIZADO
					
43 - R. Dr. Frederico Rola, 732	44 - R. Francisco Tolentino, 693	45 - R. Vítor Meirelles, 88	46 - R. Conselheiro Mafra, 600	47 - R. Raul Machado, 106	48 - R. Raul Machado, 120
SUBUTILIZADO	SUBUTILIZADO	NÃO EDIFICADO	NÃO EDIFICADO	NÃO EDIFICADO	NÃO EDIFICADO
					
49 - Av. Mauro Ramos, 1598	50 - R. Menino Deus, 47	51 - R. Gen. Bittencourt, 285	52 - R. Hermann Blumenau, 256	53 - Praça Getúlio Vargas, 298	54 - Rua Conselheiro Mafra, 453
NÃO EDIFICADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO
					
55 - R. Maj. José Augusto de Farias, 151	56 - R. Maj. José Augusto de Farias, 143	57 - Rua Saldanha Marinho, 234	58 - R. Nunes Machado, 192	59 - R. Tiradentes, 42	60 - R. Tiradentes, 248
OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO

					
61 - Calçada João Pinto, 153	62 - R. Bento Gonçalves, 172	63 - R. Conselheiro Mafra, 387	64 - R. Trajano, 53	65 - Praça Getulio Vargas, 50	66 - Avenida Hercílio Luz, 818
OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO

Fonte: autoria própria (2023)

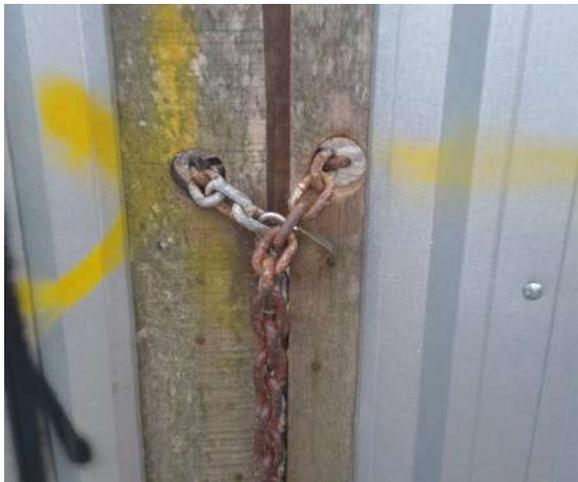
ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 01	ENDEREÇO Rua Saldanha Marinho, 196, 88010-450	CLASSIFICAÇÃO P1	
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO -	ESTILO MODERNA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PÚBLICA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 S/I	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ESCOLA ANTONIETA DE BARROS		DATA DA VISITA 21/07/2023	HORA DA VISITA 15H37
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 02	ENDEREÇO R. Anita Garibaldi, 346, 88020-120		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO 1920	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA THE PUB		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H36
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 03	ENDEREÇO R. Anita Garibaldi, 325, 88020-120		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO 1890	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H37	
			

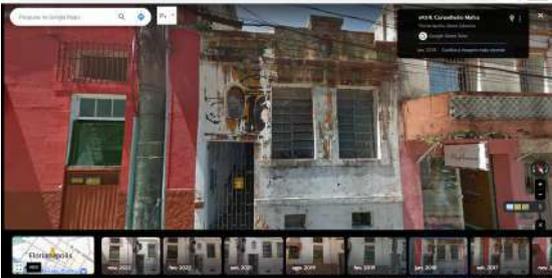
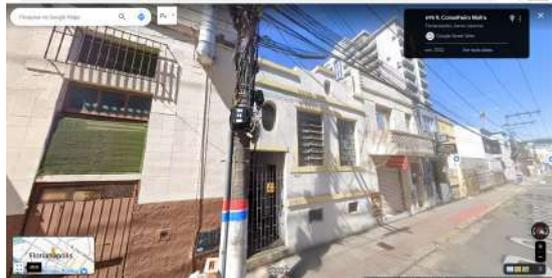
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 04	ENDEREÇO R. Gen. Bittencourt, 280, 88020-100	CLASSIFICAÇÃO P2	
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H40	
			

CONSERVAÇÃO REPAROS	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 05	ENDEREÇO R. Anita Garibaldi, 256, 88020-120		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/-9/2023	HORA DA VISITA 11H43	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

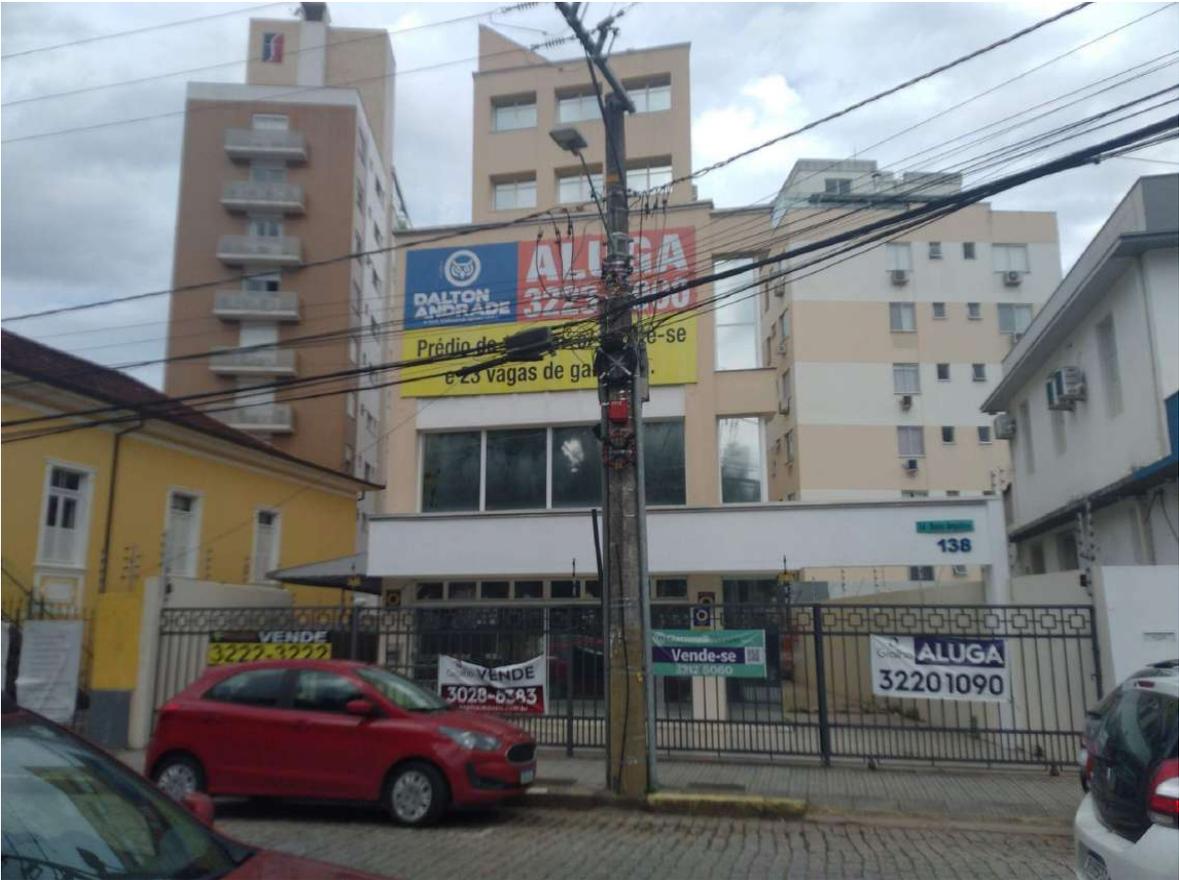
ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 06	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 692, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H45	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	

	S/I
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)	NÃO UTILIZADA

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 07	ENDEREÇO R. Gen. Bittencourt, 463, 88020-100		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CV
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIIDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -50%	CARACTERIZAÇÃO SUBUTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2017		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA AO LADO DO HOSTEL		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H51
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 08	ENDEREÇO Praça Getulio Vargas, 138, 88020-030		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO CONTEMPORÂNEA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIII / APCI
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H36
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 09	ENDEREÇO Praça Getulio Vargas, 96, 88020-030		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIII / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA COLÉGIO BOM JESUS		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H36
			
CONSERVAÇÃO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO	PERÍODO DE CAPTURA	ALUGA-SE OU VENDE

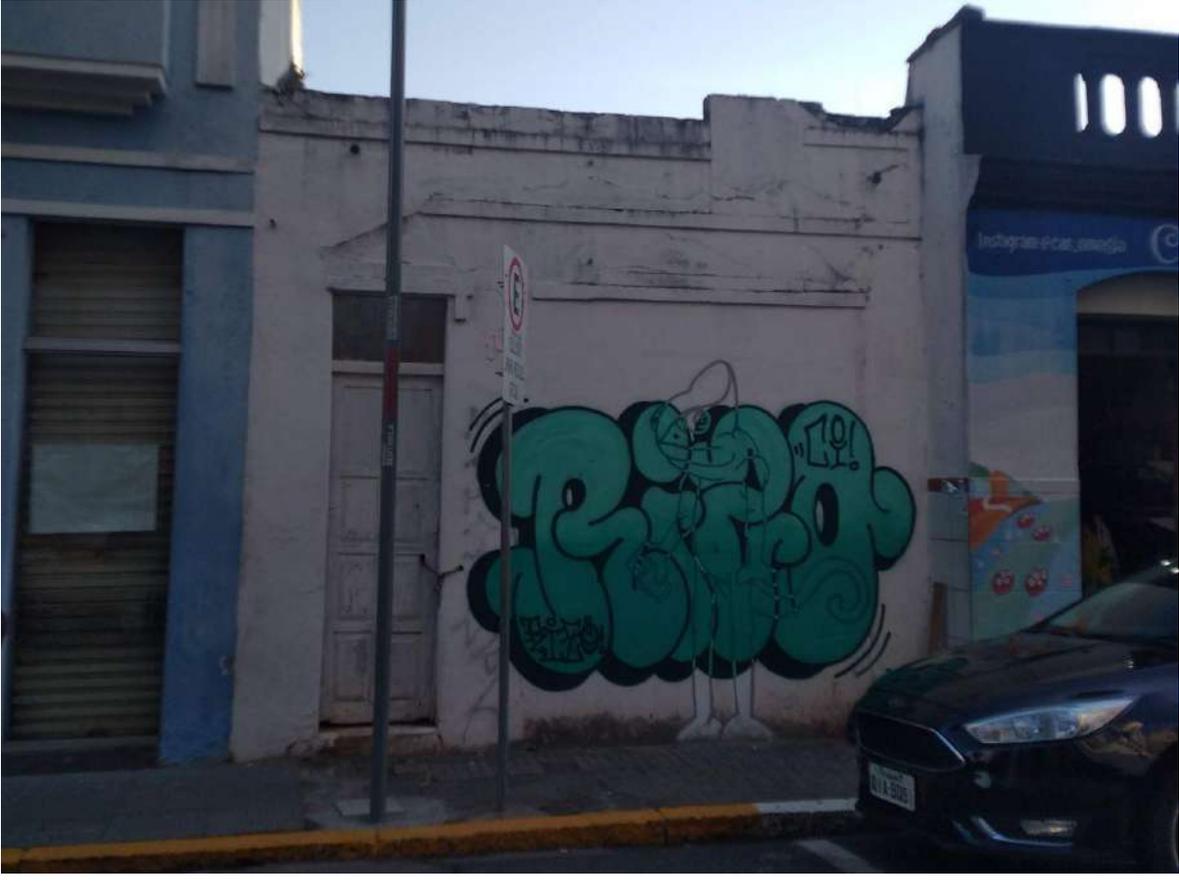
CONSERVADA	SIM	TARDE	NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 10	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 49, 88010-100		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO 1960	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APCI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 S/I	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA CASARIO DO LARGO		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H06
			

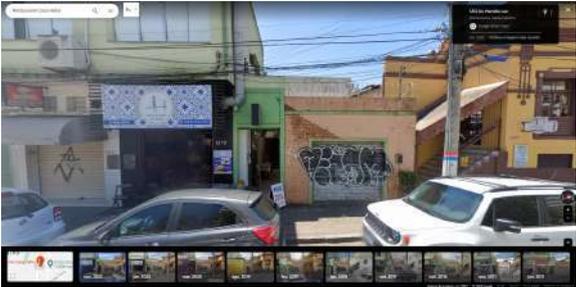
CONSERVAÇÃO REPAROS	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO T1	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 620, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P1
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APCI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H40	
			
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	

S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO	ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO
S/I	S/I
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM	ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO
	S/I
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR
S/I	S/I
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)	NÃO UTILIZADO

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 12	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 117, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO 1910	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H44
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM	ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO		
S/I	S/I		
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		
S/I	S/I		
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 13	ENDEREÇO Av. Hercílio Luz, 1212B, 88020-000		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ao lado do Restaurante do Érico		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H00
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 14	ENDEREÇO R. Gen. Bittencourt, 292, 88020-100		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO 1939	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H42
			

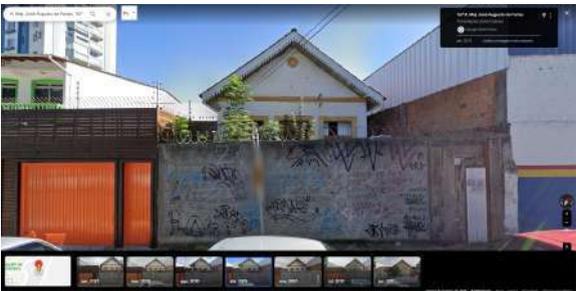
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 15	ENDEREÇO R. Anita Garibaldi, 350, 88020-120		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA LITORAL MALHAS UNIFORMES (2º ANDAR)		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H36
			

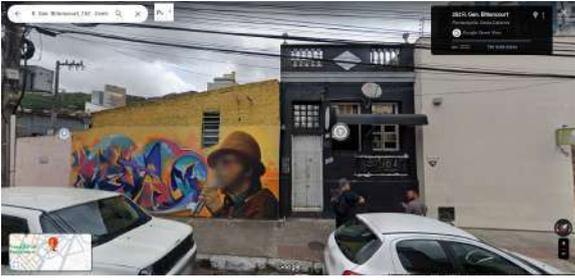
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 16	ENDEREÇO R. Anita Garibaldi, 375, 88020-120		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H34
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

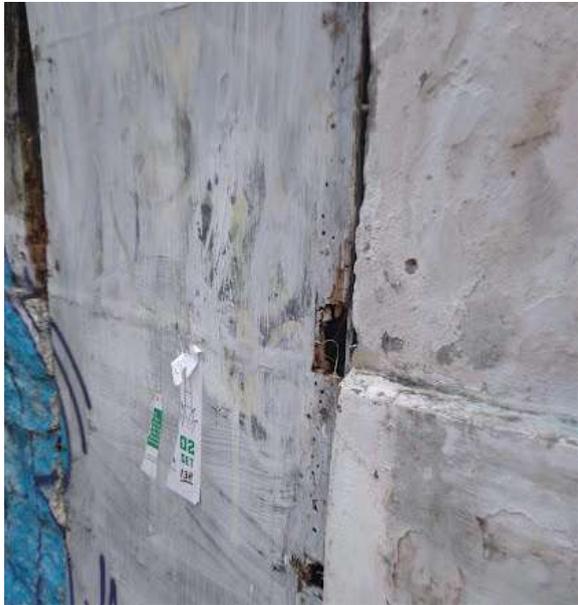
ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 17	ENDEREÇO R. Maj. José Augusto de Farias, 167, 88020-140	CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)	
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE MISTO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H32	
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 18	ENDEREÇO R. Gen. Bittencourt, 251, 88020-100	CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)	
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO SIM	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2021		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA BOTECO DA LI		DATA DA VISITA 22/09/2021	HORA DA VISITA 11H47
			

CONSERVAÇÃO REPAROS	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 19	ENDEREÇO R. Bento Gonçalves, 145, 88010-080		CLASSIFICAÇÃO P3 (APC)
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDÊNCIA	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA		DATA DA VISITA 28/09/2023	HORA DA VISITA 11H35
			

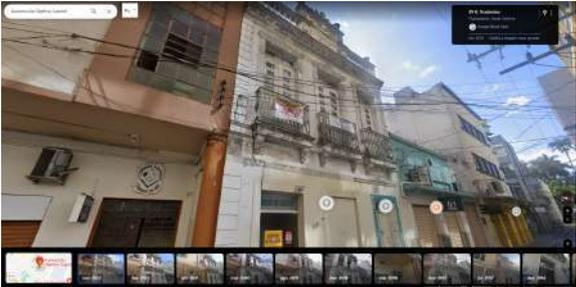
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 20	ENDEREÇO R. Tiradentes, 201, 88010-430		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO 1960	ESTILO MODERNO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ANTIGA COMPANHIA AERÓBICA		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H42
			

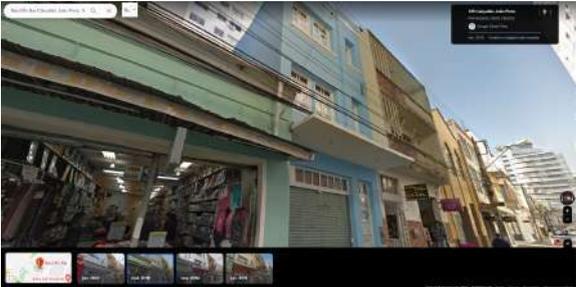
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 21	ENDEREÇO R. Tiradentes, 48, 88010-430		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO SIM	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA JORELI (2º ANDAR)		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H49
			

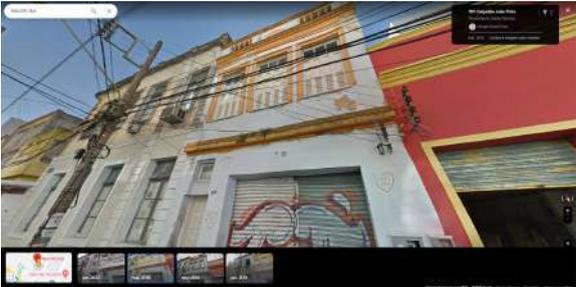
CONSERVAÇÃO REPAROS	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 22	ENDEREÇO R. Tiradentes, 98, 88010-430		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2021		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ANTIGA AUTO ESCOLA OBJETIVO		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H58
			

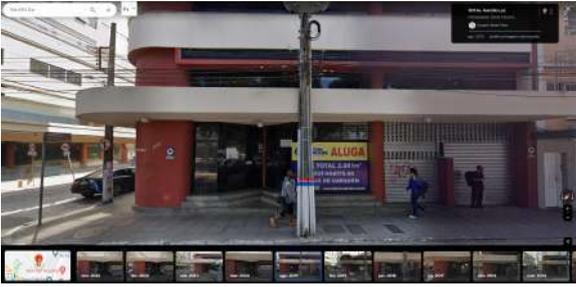
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I			
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 23	ENDEREÇO Calçadão João Pinto, 137, 88010-420		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H30	
			

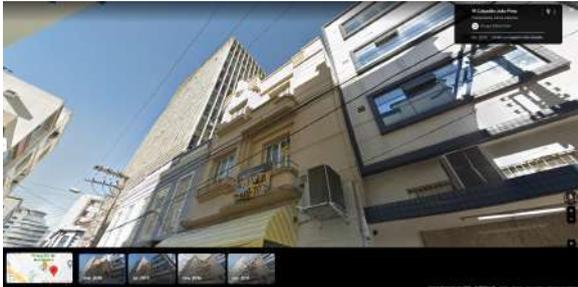
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 24	ENDEREÇO Calçadão João Pinto, 189, 88010-420		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO 1950	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE MISTO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H36
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

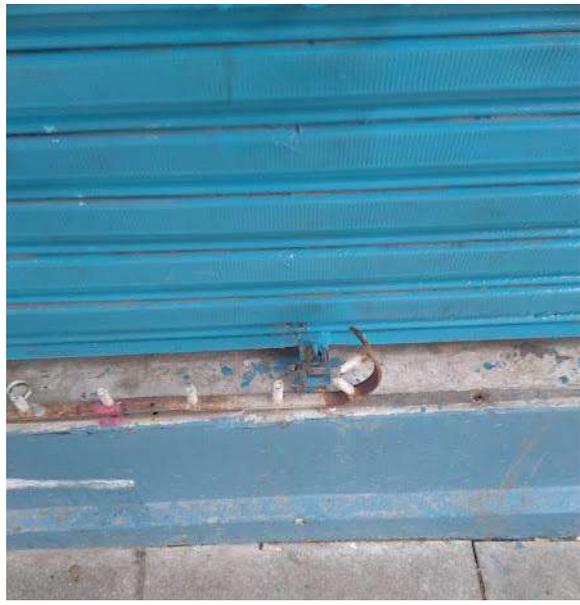
ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 25	ENDEREÇO Rua Antônio (Nico) Luz, 255, 88010-410		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO CONTEMPORÂNEA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE MISTO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO SIM	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA EDIFÍCIO JOÃO CASCAES (TÉRREO)		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H38
			

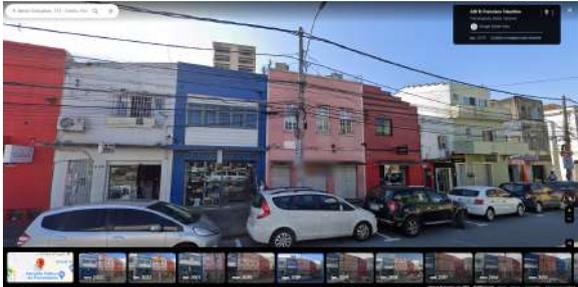
CONSERVAÇÃO REPAROS	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 26	ENDEREÇO Calçadão João Pinto, 78, 88010-420		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO 1968	ESTILO ARD DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE MISTO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA MERCADO UNIÃO (2º ANDAR)		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H23
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 27	ENDEREÇO R. Nunes Machado, 26, 88010-460		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2020		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H19
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 28	ENDEREÇO R. Francisco Tolentino, 628, 88010-200		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE MISTO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H55
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 29	ENDEREÇO R. Bento Gonçalves, 150, 88010-080		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDÊNCIA	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 28/09/2023	HORA DA VISITA 11H34	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE SIM
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 30	ENDEREÇO R. Bento Gonçalves, 152, 88010-080	CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)	
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDENCIA	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 28/09/2023	HORA DA VISITA 11H34	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE SIM
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 31	ENDEREÇO Rua Padre Roma, 173-189, 88010-090		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO 1900	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H46
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO SIM	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM	ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO		
S/I	S/I		
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		
S/I			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 32	ENDEREÇO Rua Padre Roma, 173-189, 88010-090		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO 1900	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H46	
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE SIM
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO SIM	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 33	ENDEREÇO Rua Padre Roma, 199, 88010-090		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO 1970	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H47
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE SIM
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE SIM		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO SIM	
S/I			
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 34	ENDEREÇO R. Menino Deus, 139, 88020-210	CLASSIFICAÇÃO P2	
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CII / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDENCIAL	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2021		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H23	
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 35	ENDEREÇO Alameda Adolfo Konder, 985, 88010-140		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PÚBLICO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2023	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H59	
			

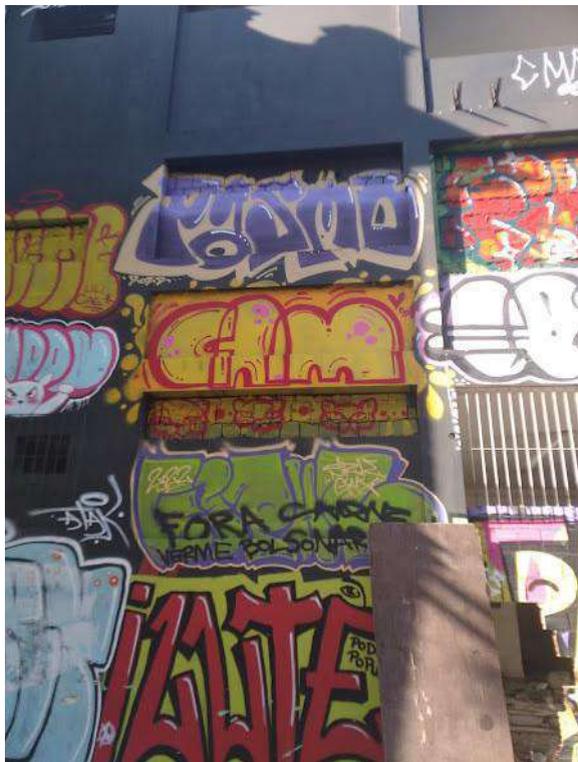
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

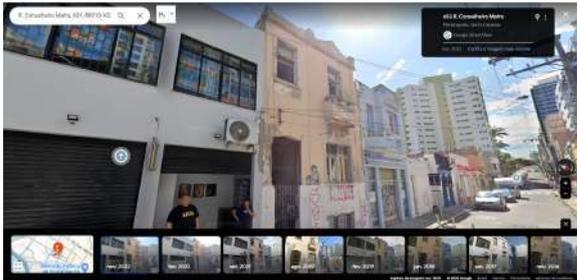
ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 36	ENDEREÇO R. Visc. de Ouro Preto, 431, 88020-040		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO + 50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2020		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H40	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

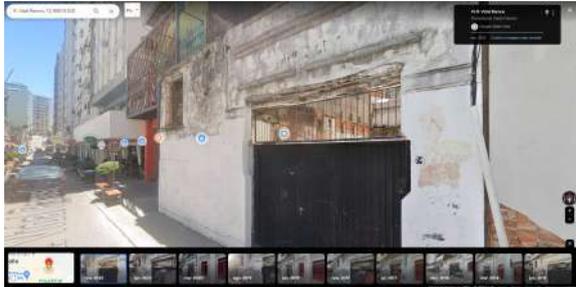
ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 37	ENDEREÇO R. Víctor Meirelles, 53, 88010-440		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APCI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PÚBLICO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019 S/I		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 S/I	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ANTIGO PROCON		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 15H46
			

<p>CONSERVAÇÃO DEGRADADO</p>	<p>EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM</p>	<p>PERÍODO DE CAPTURA TARDE</p>	<p>ALUGA-SE OU VENDE NÃO</p>
<p>PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO</p>		<p>ACESSOS LACRADOS NÃO</p>	
<p>S/I</p>			
<p>ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM</p>		<p>ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO</p>	
		<p>S/I</p>	

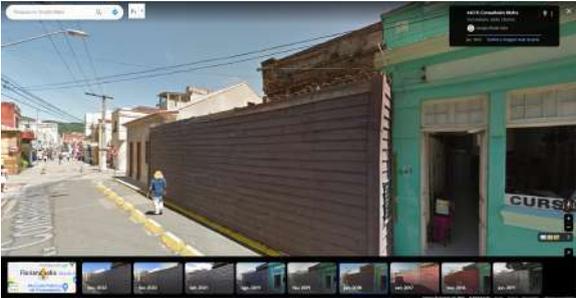
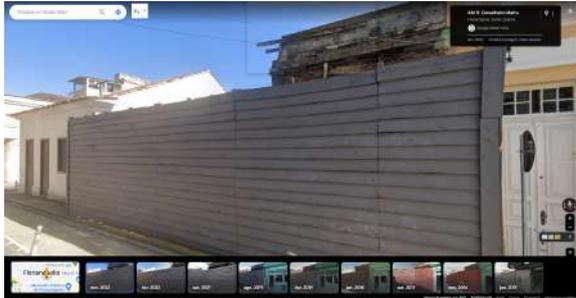
<p>JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES</p> <p>SIM</p>	<p>ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS</p> <p>NÃO</p>
	<p>S/I</p>
<p>CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO?</p> <p>NÃO HÁ MEDIDOR</p>	<p>CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO?</p> <p>NÃO HÁ MEDIDOR</p>
	<p>S/I</p>
<p>USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)</p>	<p>NÃO UTILIZADO</p>

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 38	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 653, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE RESIDENCIAL	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H43	
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO UTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 39	ENDEREÇO R. Vidal Ramos, 74, 88010-320		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO 1920	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CVII / APCI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -50%	CARACTERIZAÇÃO SUBUTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H17
			

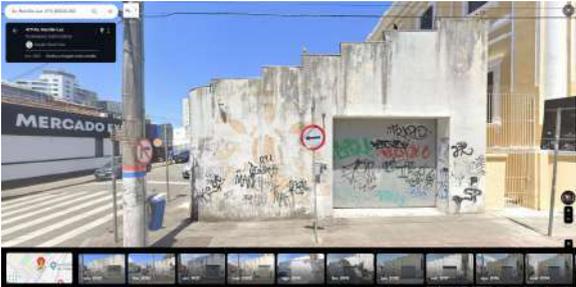
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 40	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 631, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H41	
			

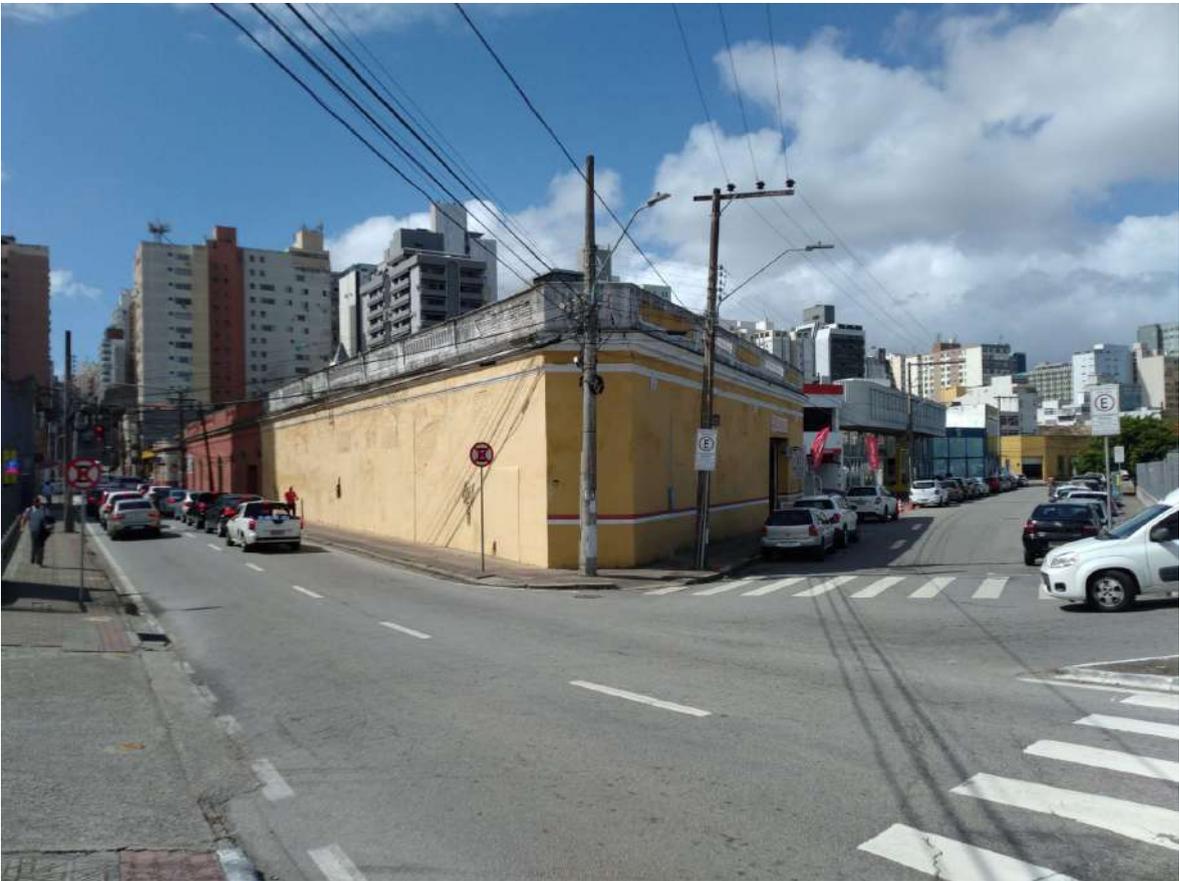
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 41	ENDEREÇO R. Fernando Machado, 684, 88010-510		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO DEGRADADA	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE MISTO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -50%	CARACTERIZAÇÃO SUBUTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ESTACIONAMENTO CENTRO SUL HOTEL		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H09
			

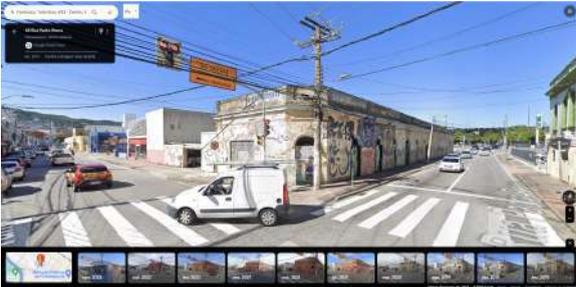
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 42	ENDEREÇO Av. Hercílio Luz, 479, 88020-000		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO SUBUTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ESTACIONAMENTO		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H12
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 43	ENDEREÇO R. Dr. Frederico Rola, 732		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APCI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -50%	CARACTERIZAÇÃO SUBUTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ESTACIONAMENTO		DATA DA VISITA 16/11/2023	HORA DA VISITA 12H12
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 44	ENDEREÇO R. Francisco Tolentino, 693		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APCI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -50%	CARACTERIZAÇÃO SUBUTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ESTACIONAMENTO		DATA DA VISITA 16/11/2023	HORA DA VISITA 12H14
			

CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADO	

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO SE APLICA	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		SUBUTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 46	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 600, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO -	CARACTERIZAÇÃO NÃO CONSTRUÍDO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA AO LADO DA SOCIEDADE DE MÚSICA		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H40
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO NÃO	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO EDIFICADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 47	ENDEREÇO R. Raul Machado, 120-106, 88020-610		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO NÃO	CARACTERIZAÇÃO NÃO EDIFICADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2023	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H25
			

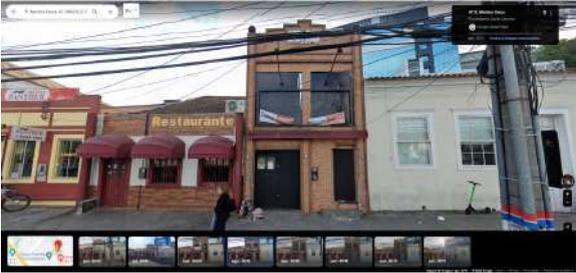
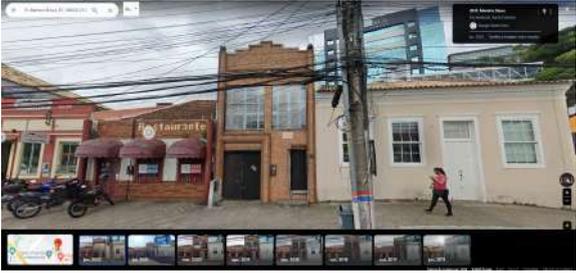
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
S/I		S/I	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO EDIFICADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 48	ENDEREÇO R. Raul Machado, 120-106, 88020-610		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO NÃO	CARACTERIZAÇÃO NÃO EDIFICADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2023	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H25
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES SIM		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO	
		S/I	
		NÃO EDIFICADO	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)			

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 49	ENDEREÇO Av. Mauro Ramos, 1598, 88020-304		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO NÃO	CARACTERIZAÇÃO NÃO EDIFICADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H28
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO NÃO	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO SIM		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS NÃO	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO HÁ MEDIDOR	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		NÃO EDIFICADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 50	ENDEREÇO R. Menino Deus, 47, 88020-210		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CII / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	USO DO SEGUNDO ANDAR NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
CONSTRUÍDO SIM	PORCENTAGEM CONSTRUÇÃO + 50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			

ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO

PONTO DE REFERÊNCIA ANTIGO CABARET	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H20
--	-------------------------------------	--------------------------------



CONSERVAÇÃO DEGRADADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS CONSERVADAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 51	ENDEREÇO R. Gen. Bittencourt, 285, 88020-100		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO 1913	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ANTIGO CREDCREA		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H51
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 52	ENDEREÇO R. Hermann Blumenau, 256, 88020-020		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CVI
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDÊNCIA	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA RUA EM FRENTE AO IFSC		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H58
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I			
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO É POSSÍVEL MEDIR	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 53	ENDEREÇO Praça Getulio Vargas, 298, 88020-030		CLASSIFICAÇÃO P3
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO NEO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIII / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA Rádio Regional FM		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H38
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS CONSERVADAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 54	ENDEREÇO Rua Conselheiro Mafra, 453, 88010-102		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA LOJA TUDO 5		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H34
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 55	ENDEREÇO R. Maj. José Augusto de Farias, 151, 88020-140	CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)	
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE RESIDENCIAL	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H32	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 56	ENDEREÇO R. Maj. José Augusto de Farias, 143, 88020-140	CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)	
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO COLONIAL	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDENCIAL	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H33	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 57	ENDEREÇO Rua Saldanha Marinho, 234, 88010-450		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO 1930	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APCI
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDENCIAL	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H01	
			

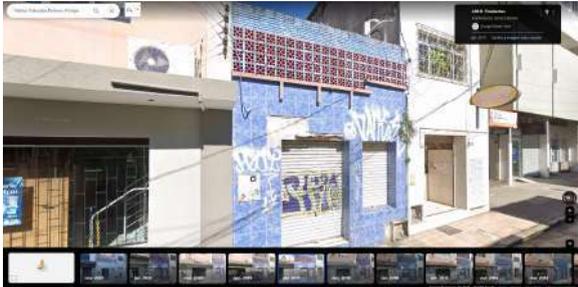
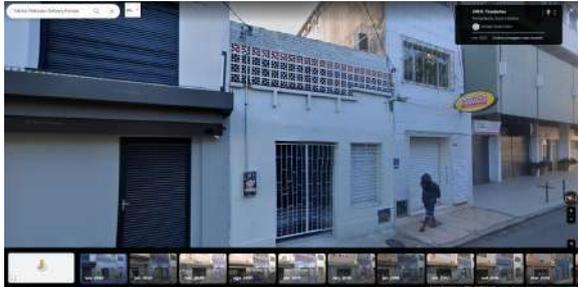
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 58	ENDEREÇO R. Nunes Machado, 192, 88010-460		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO MODERNA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO SIM	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H15
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 59	ENDEREÇO R. Tiradentes, 42, 88010-430		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO SIM	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA PEDRAS E INCENSOS		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H49
			

CONSERVAÇÃO REPAROS	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I			
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 60	ENDEREÇO R. Tiradentes, 248, 88010-430		CLASSIFICAÇÃO P2 (APC)
CONSERVAÇÃO DEGRADADO	ANO 1950	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA YAKITAI DELIVERY		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H42
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADA	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 61	ENDEREÇO Calçadão João Pinto, 153, 88010-420	CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)	
CONSERVAÇÃO CONSERVADA	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2018		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 12H33	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
			
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 62	ENDEREÇO R. Bento Gonçalves, 172, 88010-080		CLASSIFICAÇÃO P5 (APC)
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO -	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADA
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADO	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA ESTACIONAMENTO		DATA DA VISITA 28/09/2023	HORA DA VISITA 11H33
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? NÃO		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		UTILIZADA	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 63	ENDEREÇO R. Conselheiro Mafra, 387, 88010-101		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO ARD DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CI / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO SIM	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO SIM	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO UTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA LOJÃO DE BRUSQUE		DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H39
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
		S/I	
		OCUPADO	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)			

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 64	ENDEREÇO R. Trajano, 53, 88010-010		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO REPAROS	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CVII / APC1
DESCARACTERIZADA SIM	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO UTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019 S/I		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 S/I	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 21/09/2023	HORA DA VISITA 16H14	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 65	ENDEREÇO Praça Getulio Vargas, 50, 88020-030	CLASSIFICAÇÃO P2	
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO ART DÉCO	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIII / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE RESIDÊNCIA	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022 		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA -	DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 13H35	
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA TARDE	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS NÃO	
S/I		S/I	
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		S/I	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
S/I		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	

ETAPA DE VERIFICAÇÃO			
PONTO 66	ENDEREÇO Avenida Hercílio Luz, 818, 88020-001		CLASSIFICAÇÃO P2
CONSERVAÇÃO CONSERVADO	ANO -	ESTILO ECLÉTICA	GRUPO DE IDENTIFICAÇÃO CIV / APC1
DESCARACTERIZADA NÃO	SEGUNDO ANDAR SEM USO NÃO SE APLICA	USO APARENTE COMÉRCIO/SERVIÇO	PROPRIEDADE PRIVADO
UTILIZADO NÃO	CONSTRUÍDO +50%	CARACTERIZAÇÃO NÃO UTILIZADA	VISITA IN LOCO SIM
IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2019		IDENTIFICAÇÃO GOOGLE MAPS 2022	
			
ETAPA DE LEVANTAMENTO DE CAMPO			
PONTO DE REFERÊNCIA Antiga Minds School		DATA DA VISITA 22/09/2023	HORA DA VISITA 11H44
			

CONSERVAÇÃO CONSERVADO	EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO SIM	PERÍODO DE CAPTURA MANHÃ	ALUGA-SE OU VENDE NÃO
PLACAS DE ALUGA-SE OU VENDE-SE NÃO		ACESSOS LACRADOS SIM	
S/I			
ACÚMULO DE LIXO DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO NÃO		ACÚMULO DE LIXO NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO NÃO	
S/I		S/I	
JANELAS QUEBRADAS, LACRADAS OU FECHAMENTO PROVISÓRIO COM TAPUMES NÃO		ELEMENTOS QUE CARACTERIZEM O USO DO IMÓVEL COMO MÓVEIS, GARAGEM VAZIA, TAPETES, CORTINAS, PLANTAS SIM	
S/I		 MANGUEIRA DE AR CONDICIONADO PINGANDO	
CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ÁGUA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM		CONFERÊNCIA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA: HÁ ALGUM INDÍCIO DE CONSUMO? SIM	
		S/I	
USO EFETIVO DA EDIFICAÇÃO (NÃO UTILIZADA, SUBUTILIZADA, NÃO CONSTRUÍDA, UTILIZADA)		OCUPADO	