

Transferência do direito de construir
e patrimônio cultural edificado carioca

Edmar Augusto Santos de Araujo Junior

Transferência do direito de construir
e patrimônio cultural edificado carioca:
limites e possibilidades

LETRAPITAL



Conselho Editorial

Série Letra Capital Acadêmica

Ana Elizabeth Lole dos Santos (PUC-Rio)
Beatriz Anselmo Olinto (Unicentro-PR)
Carlos Roberto dos Anjos Candeiro (UFTM)
Claudio Cezar Henriques (UERJ)
Ezilda Maciel da Silva (UNIFESSPA)
João Luiz Pereira Domingues (UFF)
João Medeiros Filho (UCL)
Leonardo Agostini Fernandes (PUC-Rio)
Leonardo Santana da Silva (UFRJ)
Lina Boff (PUC-Rio)
Luciana Marino do Nascimento (UFRJ)
Maria Luiza Bustamante Pereira de Sá (UERJ)
Michela Rosa di Candia (UFRJ)
Olavo Luppi Silva (UFABC)
Orlando Alves dos Santos Junior (UFRJ)
Pierre Alves Costa (Unicentro-PR)
Rafael Soares Gonçalves (PUC-RIO)
Robert Segal (UFRJ)
Roberto Acízelo Quelhas de Souza (UERJ)
Sandro Ornellas (UFBA)
Sergio Azevedo (UENF)
Sérgio Tadeu Gonçalves Muniz (UTFPR)
Waldecir Gonzaga (PUC-Rio)

Agradecimentos

Agradeço à Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), ao Programa de Pós-graduação em Urbanismo (PROURB) e ao Instituto de Pesquisa e Política Urbana e Regional (IPPUR), pelo suporte institucional fundamental ao desenvolvimento da pesquisa que resultou no estudo consolidado neste livro. Este estudo foi financiado pela FAPERJ – Fundação Carlos Chagas Filho de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro, Processo SEI 210.083/2024.

Importante destacar que o desenvolvimento da pesquisa, durante o doutorado, contou com o financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, além dos apoios complementares à pesquisa da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro – FAPERJ (Bolsa TEC Nota 10) e do Programa para América Latina e Caribe (ALC) do Instituto Lincoln de Políticas do Solo.

Agradeço especialmente à Professora Andrea Borde, coordenadora do Laboratório Patrimônio Cultural e Cidades Contemporâneas (LAPA / PROURB / UFRJ), pela orientação nesta jornada, à Professora Fernanda Furtado (PPGAU/UFF) pelos ensinamentos sobre políticas fundiárias e ao Professor Alex Magalhães, coordenador do Laboratório de Estudos das Transformações do Direito Urbanístico Brasileiro (LEDUB / IPPUR / UFRJ), pelo suporte à continuidade da pesquisa. Por fim, agradeço gentilmente à Magdala França Vianna pela revisão minuciosa.

Copyright © Edmar Augusto Santos de Araujo Junior, 2024

*Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610, de 19/02/1998.
Nenhuma parte deste livro pode ser reproduzida ou transmitida, sejam quais forem os
meios empregados, sem a autorização prévia e expressa do autor.*

EDITOR João Baptista Pinto

REVISÃO Mariza Silvera

PROJETO GRÁFICO E CAPA Jenyfer Bonfim

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

A689t

Araujo Junior, Edmar Augusto Santos de,

Transferência do direito de construir e patrimônio cultural edificado carioca: limites e possibilidades / Edmar Augusto Santos de Araujo Junior. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2024.

242 p. ; 15,5x23 cm.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-7785-966-5

1. Patrimônio cultural - Construção civil - Rio de Janeiro (RJ). 2. Edifícios históricos - Rio de Janeiro (RJ). I. Título.

24-92224

CDD: 363.69

CDU: 351.853

Gabriela Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

06/06/2024

12/06/2024



LETRA CAPITAL EDITORA
Tels.: (21) 3353-2236 / 2215-3781
vendas@letracapital.com.br
www.letracapital.com.br

Sumário

Agradecimentos	5
Prefácio	9
Apresentação	13
As Dimensões Econômicas e Urbanísticas do Patrimônio Cultural Edificado	21
Modernidade e cultura	22
Espaço e tempo	28
Território e políticas públicas	31
Capítulo 1. Economia política aplicada a fenômenos fundiários	39
1.1 A Concepção Utilitarista do Valor	44
1.2 O Valor Trabalho Abstrato e a Divisão da Renda Excedente	48
1.3 A Origem da Renda da Terra na Acumulação Capitalista	54
1.4 As Modalidades da Renda da Terra Agrícola	59

Capítulo 2. A renda da terra na produção do espaço urbano	67
2.1 As Modalidades da Renda do Solo Urbano	74
2.2 A Renda do Patrimônio Cultural Edificado	88
2.3 Usos Patrimoniais: Comércio ou Moradia.....	96
2.4 A Valorização do Patrimônio Edificado	102
Capítulo 3. A gestão do solo para o financiamento patrimonial	110
3.1 As Mais-Valias Fundiárias e a Normativa Urbanística	117
3.2 O Instituto do Solo Criado	122
3.3 Fundamentos da Transferência do Direito de Construir (TDC)	132
3.4 A TDC e a Preservação Patrimonial	141
Capítulo 4. A conservação patrimonial no Centro do Rio de Janeiro	154
4.1 A Política de Proteção do Corredor Cultural Carioca.....	156
4.2 A Gestão Patrimonial Pós-Corredor Cultural	170
4.3 A Alternativa da TDC ao Financiamento do Patrimônio Carioca	186
4.4 Alcance Territorial da TDC	202
Conclusões	220
Referências	226

Prefácio

Andréa da Rosa Sampaio

A área central da cidade do Rio de Janeiro vem sendo objeto de planos urbanísticos e de salvaguarda do patrimônio cultural, ao longo de seu processo histórico, como reflexo de sua historicidade e centralidade como capital do país por quase dois séculos. Nesta área, a conjugação do centro financeiro com o núcleo histórico da cidade catalisa interesses difusos que permeiam dimensões econômicas e urbanísticas de seu patrimônio edificado, que concentra a maior parte do patrimônio cultural protegido da cidade.

O olhar do urbanista-economista Edmar Araújo Junior sobre esta área, neste livro, reconhece a vulnerabilidade de seu patrimônio urbano e se preocupa com as demandas por financiamento de sua conservação, correlacionando-as com os aspectos e invisibilidades da micropolítica fundiária urbana, em que a terra assume um papel essencial para a acumulação de capital.

Trata-se de um tema da maior relevância e atualidade, abordado a partir da investigação teórica, empiricamente fundamentada, sobre o instrumento de política urbana Transferência do Direito de Construir (TDC) e sua aplicabilidade ao patrimônio cultural edificado carioca, sobre o recorte territorial do centro da cidade. Originado da tese de doutorado defendida pelo autor, o estudo reflete sua trajetória acadêmica que entrecruza os campos de conhecimento de sua graduação em Economia, com Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural no IPHAN e Doutorado em Urbanismo na Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Essa amálgama multidisciplinar traz uma valiosa contribuição em tornar a discussão especializada do campo da economia urbana mais permeável aos pesquisadores e gestores que trabalham com a salvaguarda do patrimônio cultural e o planejamento urbano, e lidam com a complexidade de equacionar os valores patrimoniais com a dinâmica urbana de profundas desigualdades socioespaciais. O livro chega em momento oportuno, em meio aos debates sobre os impactos urbanísticos da revisão do Plano Diretor e dos planos para o Centro e para a Área Portuária. Assistimos à uma nova onda de verticalização da área central em paralelo à vulnerabilidade de seu patrimônio urbano, sem tampouco mobilizar meios para o financiamento da sua conservação, tão bem discutidos neste livro.

A abordagem analítica parte da questão se os subsídios que a TDC pode oferecer representam uma solução para o financiamento à preservação patrimonial, e tem como objetivo principal verificar o seu alcance territorial sobre o patrimônio cultural edificado do centro da cidade. A investigação é desenvolvida em três eixos conceituais sobre o recorte territorial selecionado: o patrimônio cultural edificado, a renda do solo urbano e a Transferência do Direito de Construir.

Reconhecendo a importância deste patrimônio e os desafios para sua conservação, o trabalho busca demonstrar que a gestão da valorização imobiliária e os instrumentos de financiamento urbano constituem um sistema urbanístico mais amplo, em que parte dos recursos arrecadados ou transferidos poderia ser destinada ao financiamento da restauração. Para tanto, além da contribuição teórica, que perpassa discussões fundamentadas sobre economia política aplicada a fenômenos fundiários, a renda da terra urbana, a gestão do solo para o financiamento patrimonial e a conservação patrimonial do centro carioca, o estudo proporciona uma abordagem propositiva sobre o levantamento empírico do estoque de patrimônio edificado da área. É de grande valia a contribuição analítica e metodológica do mapeamento, identificação e descrição do estoque patrimonial elegível à TDC do centro carioca, tanto para estudos acadêmicos, como para a regulamentação e a gestão do seu patrimônio edificado.

A discussão trazida por este livro ilumina a complexidade da salvaguarda do patrimônio cultural a partir do prisma da economia urbana, demonstrando a necessidade de reforçar esse eixo de discussão crucial para equacionar os diversos interesses envolvidos na dinâmica urbana contemporânea e materializar a salvaguarda do patrimônio cultural alinhada à sustentabilidade urbana.

Apresentação

As transformações produtivas e espaciais, operadas na modernidade, geraram angústia e um sentimento de perda, ao dismantelar relações sociais, ameaçando frequentemente suportes físicos, verdadeiras ancoragens mentais da memória coletiva. As políticas de preservação colocaram limites à capacidade humana de destruir e refazer tudo à sua volta. São os dispositivos jurídicos e as normas urbanísticas que protegem o patrimônio cultural edificado contra a força da modernização aniquiladora do mercado sobre esses bens presentes no território.

Nesse contexto, o patrimônio edificado é um fato social urbano, estreitamente relacionado às políticas de proteção e aos instrumentos de gestão da conservação. O olhar do urbanista-economista sobre a cidade, observando os aspectos e invisibilidades da micropolítica fundiária urbana, em que a terra assume um papel essencial para a acumulação de capital, conecta-se às demandas preservacionistas por financiamento à conservação.

A regulamentação da conservação do patrimônio cultural edificado está compreendida como uma das etapas das políticas de preservação patrimonial, por meio de um sistema de gestão que prevê o financiamento à intervenção e restauração com incentivos, fomentos e até investimentos públicos diretos, associados a contrapartidas definidas por lei. Os instrumentos urbanísticos disponíveis no ordenamento jurídico brasileiro para financiar a conservação, especificamente a Transferência do Direito de Construir (TDC), compreendem a dupla natureza da renda da terra nas cidades em relação ao foco deste estudo: o espaço urbano construído patrimonializado e o solo urbano.

O patrimônio edificado pode ser entendido, de forma genérica, como qualquer construção de valor histórico e cultural que tenha sido reconhecida oficialmente por meio de tombamento ou esteja em áreas de proteção, com *status* de bem preservado ou protegido. Delimitaremos aqui este amplo escopo do conceito de patrimônio cultural edificado, que pode abarcar monumentos históricos consagrados, logradouros e bens públicos, imóveis privados, equipamentos sociais e coletivos, dentre tantos outros.

O Centro da cidade do Rio de Janeiro é o recorte territorial para demarcar o alcance de atuação da TDC, segundo princípios e fundamentos que a sustentam, identificando imóveis elegíveis em um centro histórico marcado pela fragmentação do seu patrimônio. A questão da propriedade do imóvel, do grau de proteção e da esfera de tombamento é preponderante para articular os tipos de políticas, ações e instrumentos disponíveis para financiar a conservação. As políticas de isenção de impostos, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o Imposto Sobre Serviços (ISS) e o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), no caso de intervenções diretas e facilidades de financiamento, não têm se mostrado suficientemente efetivas para manter a conservação patrimonial.

O bem público salvaguardado tem a prerrogativa mais ou menos tácita de ser conservado pelos investimentos diretos ou indiretos do poder público. As dificuldades de financiar a conservação do patrimônio edificado são maiores para os imóveis privados tombados situados em locais de menos visibilidade, cujos usos não estão associados necessariamente ao exercício de atividade estatal e de atividades economicamente rentáveis.

A impossibilidade de o patrimônio edificado ser autofinanciado pelas atividades e rendas que é capaz de gerar ou pela situação financeira do proprietário, de acordo com os pressupostos das diretrizes de tombamento, determina que esses bens fiquem sob a égide política do Estado. A atuação de políticas de gestão e conservação do patrimônio edificado tem a missão de financiar uma multiplicidade de imóveis privados, tombados, deteriorados, subutilizados ou abandonados e sem nenhuma garantia de autofinanciar suas reformas.

O reconhecimento legal de valor, a partir do tombamento do patrimônio edificado e das leis de proteção, adquire um sentido de pacto social em torno da preservação de um objeto, conotação de aparato físico da memória coletiva. A normativa contrapõe-se à velocidade e fluidez do capital, a fim de estabelecer uma ancoragem estável e segura, através do tempo, sobre determinados atributos territoriais.

Ao testarmos uma alternativa de financiamento patrimonial, pensamos na rotina, que vem marcando a relação entre sociedade, Estado e mercado, relativa ao pacto da preservação. A política de não regulamentar o financiamento à conservação revela que é preciso estruturar e identificar a origem dos recursos coletivos necessários para a manutenção e conservação do imóvel tombado para as futuras gerações. A questão que se coloca é se os subsídios que a TDC pode oferecer, de acordo com seus princípios e fundamentos, representam de fato uma solução para o financiamento à preservação patrimonial.

O raciocínio decorrente do conceito de Solo Criado leva a recompensar proprietários afetados pela normativa restritiva, permitindo subsidiar a conservação de determinadas propriedades com patrimônio edificado. A compreensão do alcance do instrumento passa pela interpretação jurídica, econômica e urbanística mais ampla acerca do instituto do Solo Criado, tombamento e recuperação de mais-valia fundiária, identificando casos concretos de imóveis elegíveis ao instrumento em nosso recorte do território.

A hipótese é que a TDC pode se apresentar como uma política urbana para financiar a conservação do patrimônio cultural edificado com efeito limitado. A atuação faz sentido em casos específicos, nos quais se pretende compensar o proprietário pelo suposto esvaziamento econômico que a norma restritiva causar à propriedade.

O objetivo principal é verificar o alcance territorial da TDC sobre o patrimônio cultural edificado carioca situado no Centro. Esta questão reveste-se de especial relevância em uma cidade como o Rio de Janeiro, detentora de um expressivo patrimônio cultural edificado. Para comprovarmos nossa hipótese, traze-

mos uma revisão da literatura sobre a teoria da renda do solo urbano, fundamentos e conceitos da TDC, refletindo sobre o contexto específico do recorte territorial, delimitando o alcance do instrumento.

Do ponto de vista temporal, tal recorte possui como marco a mudança de paradigma operada na atuação municipal, com a política do Corredor Cultural Carioca, implementada nos anos 1980. O marco temporal abrange também, do ponto de vista instrumental, o instituto do Solo Criado e a transferibilidade de direitos construtivos que foram regulamentados em meados dos anos 1970, sobretudo com o marco regulamentar da Carta de Embu¹, em 1976. Os instrumentos urbanísticos propostos, a partir de então, visavam a corrigir os resultados negativos das leis de zoneamento, em termos de discrepância dos valores dos imóveis intraurbanos, permitindo uma distribuição igualitária das redes de infraestrutura urbana pela cidade, bem como uma homogeneização do preço do solo entre as distintas zonas urbanas.

A fim de revelar a formação da renda do solo urbano e as condições diferenciadas de apropriação da mais-valia gerada na produção capitalista do espaço urbano construído, temos como entender em que medida se manifesta a magnitude da renda do patrimônio edificado e se isto exerce alguma relação sobre instrumentos de financiamento com recursos coletivos do solo. Para a abordagem econômica do patrimônio cultural edificado utilizamos o aporte teórico dos autores clássicos do pensamento econômico, como Adam Smith, Jeremy Bentham, David Ricardo e as contribuições de Karl Marx, como ponto de partida para a análise da teoria do valor e da teoria da renda da terra.

O aporte teórico de Jaramillo (2009) permite compreender os fenômenos da economia espacial, sustentando-se na teoria da renda do solo urbano, que buscamos conectar nos capítulos iniciais. Estas teorias orientam os instrumentos urbanísticos demo-

¹ A Carta de Embu (1976), que discutiremos no terceiro capítulo, é um documento que regulamenta, pela primeira vez, o instituto do Solo Criado no país. Foi promovida por um movimento jurídico e urbanístico, que tomou corpo no estado de São Paulo, em meados dos anos 1970, repercutindo um debate internacional.

cráticos, formulados com base em princípios constitucionais da equidade urbana, da justiça socioespacial e da função social da propriedade. Os principais referenciais teóricos para analisarmos o conceito de Solo Criado e os instrumentos dele decorrentes, inseridos na realidade jurídica e urbanística brasileira, são as obras de: Fernanda Furtado, Sônia Rabello, Isabella Bacellar e Martim Smolka, dentre tantas outras.

Dentre as finalidades de aplicação da TDC, é possível que recursos negociados a partir do instituto do Solo Criado financiem a restauração de imóveis tombados. Buscamos demonstrar que a gestão da valorização imobiliária e os instrumentos não tributários de financiamento urbano constituem um sistema urbanístico mais amplo, em que parte desses recursos arrecadados ou transferidos pode ser destinada a financiar a restauração, independente mesmo até da própria TDC.

De acordo com a abordagem metodológica privilegiada em nossa pesquisa, adotamos como procedimentos analíticos a aplicação da teoria da renda da terra urbana ao patrimônio edificado. Este procedimento reflexivo permite construir conceitos e categorias de análise sobre a renda diferencial do patrimônio edificado, importantes para uma avaliação crítica da Transferência do Direito de Construir (TDC). Será possível delimitar e classificar o estoque patrimonial passível de aplicação do instrumento, estruturando parâmetros de concessão, pensando nas pequenas propriedades relacionando-as com outras políticas sociais de longo prazo.

Defendemos que os recursos do Solo Criado podem servir de fonte para fundos de investimento municipais de conservação do patrimônio edificado. Diante da insuficiência de recursos coletivos e da falta de renda geral da economia, verificada pela incapacidade financeira dos proprietários arcarem com os devidos custos de conservação, a TDC foi superestimada como solução política para a preservação patrimonial. A renda do solo atende a uma necessidade pública de restaurar e conservar o estoque de patrimônio edificado municipal e a uma demanda privada, mediante a insuficiência financeira de determinados proprietários de imóveis tombados.

Por outro lado, a TDC pode ser utilizada como solução em litígios fundiários em que a justiça decide compensar um proprietário insatisfeito por um suposto esvaziamento econômico de sua propriedade, ao ver seus direitos de construção básicos serem limitados por norma urbanística restritiva do tombamento. Este prejuízo é justificado pelo caráter excepcional que não ocorre nos imóveis vizinhos, em áreas valorizadas, em que vigoram parâmetros urbanísticos gerais da cidade.

A TDC assume uma perspectiva ativa quando acionada por proprietários e autorizada pelo poder público municipal, atendendo a uma demanda heterogênea, dado o relativo estado de deterioração do estoque de patrimônio edificado nas grandes metrópoles brasileiras. A sistematização de um instrumento com a finalidade de conservar o patrimônio requer uma abordagem sobre a situação jurídica da propriedade (pública ou privada), a característica fundiária e urbana (se os imóveis estão em conjunto ou isolados), o perfil do proprietário e usuários, a renda diferencial do solo, o preço do imóvel protegido no mercado, incrementos de preço pós-intervenção, a origem do processo de valorização, os usos e as atividades desenvolvidas (comércio e serviços; produção e moradia).

Para tanto, tecemos uma descrição analítica sobre o estoque de patrimônio edificado carioca, por esfera de tombamento, área de proteção, grau de proteção, comparando números relativos e absolutos entre a cidade, a região central e o bairro do Centro. Esta análise subsidia a classificação do perfil do imóvel, no Centro do Rio de Janeiro, mapeando, identificando e descrevendo o estoque patrimonial elegível à TDC, auxiliando assim a regulamentação e a gestão do valioso patrimônio edificado carioca.

Foram consideradas como fontes de pesquisas: a legislação urbanística (federal, estadual e municipal); o microsistema jurídico (Planos diretores, leis e decretos municipais); os dados e informações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), do Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), entre outros, e a base de dados do Laboratório de Patrimônio Cultural e Cidades Contemporâneas - LAPA/Programa de Pós-Graduação em Urbanismo - PROURB (mapas, planos, cadastros e inventário).

O estudo está estruturado em quatro capítulos, além da *Apresentação* em que refletimos a respeito das políticas de preservação do patrimônio edificado. A abordagem interdisciplinar conduz a linha de análise, permitindo esmiuçar analiticamente os imbricamentos intersticiais existentes entre a economia, o urbanismo e o patrimônio cultural edificado. Apresentamos ainda as dimensões econômicas e urbanísticas do patrimônio edificado, articulando conceitos e ideias transversais em três eixos: modernidade e cultura, espaço e tempo, território e políticas públicas, que acompanharão nosso raciocínio.

No primeiro capítulo, a abordagem tecida por Sennett (2001) a respeito do impacto da rotina na mente dos homens modernos serve de suporte para situar a preocupação do pensamento econômico clássico acerca da origem do valor das mercadorias e da divisão social da riqueza no capitalismo urbano-industrial nascente. A economia política interpreta os fenômenos sociais do ponto de vista fundiário, sobretudo a renda da terra e os usos do solo, tão caros ao urbanismo. A concepção utilitarista do valor das mercadorias transbordou sobre campos teóricos mais abrangentes, incidindo na própria organização da cidade e modo de vida da população.

Como contraponto a essa visão, há a teoria do valor-trabalho abstrato, que consolidou a lei do valor como critério para avaliar variáveis econômicas, como renda da terra, juros, investimentos, lucros, salários etc. A partir daí, nos debruçamos sobre a origem da renda da terra, para entender o papel da propriedade privada frente à incapacidade do capital em lidar com um meio produtivo irreprodutível, permitindo aos proprietários de terras desfrutarem de fontes de valor externas aos seus esforços.

No segundo capítulo, apresentamos a teoria da renda do solo urbano, a fim de relacioná-la às políticas e instrumentos urbanísticos de desenvolvimento urbano. A mercadoria típica da produção de cidades, o espaço construído, é analisada a partir de dois componentes agregados: a terra urbana e o aparato construído. Apresentamos as modalidades da renda do solo urbano e as interpretamos em relação aos usos patrimoniais. Tal procedi-

mento nos conduz à hipótese de que há uma renda diferencial do patrimônio edificado, definida como renda que o proprietário é capaz de auferir pelo valor diferencial do imóvel que possui. Refletimos sobre os usos patrimoniais para fins de comércio e moradia e em que medida podem ser explicados pelas rendas do solo.

No terceiro capítulo, apresentamos a base teórica e conceitual da gestão dos recursos do solo para o desenvolvimento urbano e o financiamento do patrimônio edificado. Os componentes do valor do espaço urbano construído levam em conta os acréscimos de valor gerados pela normativa urbanística que estabelece parâmetros de uso e aproveitamento diferenciado dos terrenos. Estas mais-valias fundiárias geradas neste processo embasaram o instituto do Solo Criado e a respectiva regulamentação dos direitos de construir.

Neste sistema de gestão de recursos do Solo Criado, detalhamos os fundamentos e finalidades da TDC, destacando sua atuação na preservação do patrimônio cultural. Consideramos as experiências municipais com a regulamentação e aplicação do instrumento com essa finalidade, ressaltando as pesquisas registradas com esse enfoque específico sobre a TDC.

No quarto e último capítulo, nos aproximamos da realidade patrimonial da cidade do Rio de Janeiro, analisando o histórico das políticas de proteção e conservação no Centro da Cidade. O marco urbanístico do Corredor Cultural Carioca (1982) reforça o enfoque sobre a gestão municipal do patrimônio edificado.

O recorte de análise no período pós-Corredor nos aproxima do microsistema jurídico-urbanístico carioca, iluminando os gargalos fundiários para a implementação de instrumentos de conservação, como os fundos municipais e os programas de moradia popular em imóveis históricos. As categorias analíticas estabelecidas sustentam empiricamente a avaliação da TDC, mapeando e identificando imóveis potencialmente elegíveis ao instrumento, para responder em que medida a TDC pode representar uma alternativa ao financiamento da conservação do patrimônio cultural edificado carioca.

As Dimensões Econômicas e Urbanísticas do Patrimônio Cultural Edificado

A estratégia de preservar sistematicamente conjuntos históricos, espaços urbanos construídos e elementos arquitetônicos de valores excepcionais é recente, tem menos de duzentos anos. Com a Revolução Francesa em 1789 e o processo de consolidação da Revolução Industrial iniciada na Europa, em meados do século XVIII, as cidades tornaram-se objeto de discurso, de olhar e de intervenção.

Diante do cenário de transformações urbanas ocorridas a partir da Revolução Francesa, as práticas de destruição aos símbolos e monumentos, que representavam o poder no antigo regime, passaram a ser observadas. Coincidindo, de um modo geral, com a formação dos Estados nacionais, o desejo de preservar a memória desde a seleção de objetos que simbolizavam o poder de determinadas classes sociais, passa a ser validado pelo sistema de acumulação de capital.

Foram preservados igrejas (clero), castelos (aristocracia), mercados (burguesia comercial), equipamentos de usos coletivos (comunidades locais), como teatros, museus e bibliotecas etc. Mais recentemente, preservaram-se feiras de artesãos, fábricas, vilas operárias, fortalezas militares, estações ferroviárias, sobrados das classes médias urbanas, prédios modernos e, posteriormente, registram-se manifestações imateriais das culturas regionais e locais, como práticas, festas e rituais de comunidades tradicionais etc.

A modernidade representa este período temporal, em que foram definidas as condições sociais, culturais, políticas e econômicas que levaram ao discurso da preservação do patrimônio cultural edificado. Provocada por rupturas abruptas de valores culturais, a modernidade marcou a alteração de sentidos mentais fixos e estabilizados, colocando frequentemente objetos arquitetônicos, verdadeiros atributos físicos de ancoragem da memória coletiva, em risco iminente de destruição.