



Pensar a cidade

Bruna Suptitz

contato@pensaracidade.com



Além da edição impressa, as notícias da coluna Pensar a Cidade são publicadas ao longo da semana no site do JC.

jornaldocomercio.com/colunas/pensar-a-cidade



Capital conclui inventário de imóveis do Petrópolis

Lista tem menos de 200 bens listados e aguarda validação de Melo

Começou há quase uma década o difícil percurso de incluir casas e pequenos prédios do bairro Petrópolis, em Porto Alegre, na lista de bens imóveis protegidos como patrimônio da cidade. Agora o imbróglia está próximo de ser concluído pela prefeitura: a Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural (Epahc), ligada à Secretaria Municipal da Cultura, finalizou a listagem; e o Compahc, conselho consultivo que trata dos assuntos relacionados ao patrimônio, aprovou o encaminhamento em reunião na tarde desta segunda-feira, dia 12 de setembro.

O próximo passo é a homologação, pelo prefeito Sebastião Melo (MDB), da lista que tem menos de 200 imóveis - uma redução considerável se comparada aos mais de 700 do estudo inicial feito em 2013 e os 364 da lista apresentada no ano seguinte.

Os endereços ainda não foram divulgados pela prefeitura - quando isso acontecer, será aberto prazo para apresentar impugnação. Mas, dos remanescentes, se sabe que estão somente imóveis que ficam ao sul da avenida Protásio Alves, informou à coluna o historiador Gunter Axt, secretário de Cultura da Capital. Ele afirma ter se envolvido pessoalmente com o assunto.

Do inventário atual, continua o secretário, a maioria figura como "estruturação" - aqueles cuja estrutura tem importância para a paisagem de um determinado local e devem manter a aparência externa, podendo fazer modificações no interior. Outra parte, cerca de 40, são de "compatibilização" - que



LUIZA PRADO/JC

Gestão deu prioridade aos casos judicializados, explica Gunter Axt

ficam ao lado dos imóveis de estruturação e podem dar lugar a novas construções, desde que mantenham a harmonia da paisagem.

Com isso, o caso tem uma definição - ao menos administrativamente. Isso porque, em paralelo, corre na Justiça desde 2018 um processo que "congelou" os imóveis da lista vigente naquele momento. Ou seja, mesmo as construções consideradas de compatibilização não puderam ser demolidas para dar lugar a novos empreendimentos. A definição, por parte do poder público, do que deve ou não ser preservado e como, pretende dar fim ao trâmite.

Emblemático por ter suscitado muitos debates favoráveis e contrários à preservação do patrimônio, o inventário de Petrópolis também motivou a elaboração de uma nova norma para disciplinar a definição dos bens imóveis: a Lei Nº 12.585/2019, que define cinco critérios a serem considerados para inventariar um imóvel, sendo habi-

litados somente os que cumpram com no mínimo três.

Agora, tramita no Legislativo a proposta de alterar alguns pontos dessa lei, tratada pela coluna na semana passada. Uma das mudanças, caso seja aprovada, é que novas construções no lugar de imóveis de compatibilização não precisarão mais apresentar Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) - seguirão diretrizes gerais e o previsto no Plano Diretor. "Tem que ter harmonia, ser qualificado e estar bem inserido" em relação ao entorno, justifica Debora Magalhães, chefe da equipe de patrimônio.

Pelo entendimento vigente, as novas construções de compatibilização e reformas dos imóveis de estruturação devem passar pela Epahc. Mas, na atual gestão, somente passam pela equipe da Secretaria da Cultura os casos relacionados à fachada de estruturação, que é o elemento que justifica o bem ter sido inventariado.

espaços referenciais de memória coletiva. São de dois tipos:

- **Estruturação:** edificações que se constituem em elementos significativos ou representativos da história da arquitetura e urbanismo para a preservação das diferentes paisagens culturais construídas ao longo do tempo no Município. As edificações classificadas como Estruturação não podem ser destruídas e devem manter as características

da fachada, podendo ser modificadas internamente.

- **Compatibilização:** edificações que preservam o entorno e a ambiência das edificações classificadas como Estruturação, impedindo novos elementos de obstruir ou reduzir sua visibilidade.

► **Lista do inventário de patrimônio histórico:** é a relação com o endereço dos imóveis considerados como estruturação ou compatibilização.

Listas do Centro e de bairros do 4º Distrito serão revisadas

Junto aos inventários do bairro Moinhos de Vento e da avenida Bastian, no Menino Deus - também judicializados - o caso de Petrópolis teve tratamento prioritário desde o início da atual gestão. Na avaliação do secretário Gunter Axt, "não é possível que a gente condene os proprietários de um bairro inteiro a uma instabilidade jurídica de 10 anos", o que tornou, portanto, "fundamental que esse assunto seja enfrentado".

No Moinhos de Vento, mais de 200 imóveis foram desbloqueados no início do ano e agora cerca de 90 estão bloqueados para o estudo. Enquanto isso, a prefeitura não expede licença de demolição ou aprovação de novo projeto. O primeiro prazo de seis meses já foi cumprido e será prorrogado por igual período até a conclusão da análise.

O caso da avenida Bastian está mais adiantado em relação aos demais: já foi publicada a lista dos bens inventariados e outra com imóveis que serão objeto de estudo para eventual inclusão no

mesmo rol. Mas a prefeitura informa que o caso ainda será atualizado.

Ao todo, Porto Alegre tem mais de 5 mil imóveis inventariados como de estruturação ou de compatibilização. O número é considerado excessivo pela atual gestão municipal e todo o inventário do município será revisado a partir do critério da lei de 2019, informam Gunter e Debora Magalhães.

A partir de agora, o governo pretende enfrentar duas situações: a elaboração dos inventários na Vila Assunção e Vila Conceição - pequenos bairros residenciais à beira do Guaíba - e a revisão dos inventários do Centro e de parte da região que forma o 4º Distrito.

Na antiga área industrial, constam mais de 800 imóveis inventariados e muitos não vão permanecer, informa o secretário. A ideia é repetir o modelo adotado para avançar rapidamente em Petrópolis, que contou com consultoria da Ufrgs para concluir os estudos.

Imóveis listados podem vender potencial construtivo excedente

Equivalente ao Solo Criado - quando se adquire, mediante pagamento, o direito de construir a mais em relação ao básico permitido para determinado terreno -, a transferência de potencial construtivo trata da relação entre particulares, que precisa ser autorizada pelo poder público.

Quem tem um imóvel tombado ou inventariado como patrimônio histórico e cultural e quer vender o potencial excedente deve encaminhar o pedido pelo portal de licenciamento. Inicialmente a análise será feita pela Secretaria de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade, que encaminhará à Epahc para avaliação do mérito.

Caso seja concedido o índice para transferência, o pro-

prietário pode comercializar e essa informação será averbada à matrícula do imóvel.

Gunter Axt diz que foi preciso construir metodologia, concluída no segundo semestre do ano passado, o que justifica a demora na concessão. Desde 2020 foram feitos 56 pedidos e, destes, quatro foram finalizados - dizem respeito a imóveis na Rua Tomaz Flores, na Rua dos Andradas (da Praia) e na avenida Cristóvão Colombo.

Para quem quer saber se um imóvel tem qualquer tipo de restrição, o caminho para consulta é o sistema DMWEB da prefeitura, que concentra as informações urbanísticas de Porto Alegre. Mas Gunter reconhece falhas no portal orienta também consultar diretamente a Epahc.

Minidicionário Fonte: Prefeitura de Porto Alegre

► **Tombamento:** é o bem que "se basta em si"; busca preservar integralmente as características originais de uma edificação, externas e internas, devido a sua importância. Em Porto Alegre, 78 imóveis são tombados pelo município - há também o tombamento a nível estadual e federal.

► **Inventário:** busca preservar as características externas de conjuntos ou edificações consideradas de interesse sócio-cultural para a preservação de