



OS DESUSOS DO PATRIMÔNIO EDIFICADO NA CIDADE DE GOIÁS

Tiago Leite Ramires¹; Lúcia Maria Moraes²

¹ Mestrando em Desenvolvimento e Planejamento Territorial pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia-GO, Brasil (tiagolramires@gmail.com).

² Doutora em Estruturas Ambientais Urbanas pela Universidade de São Paulo.

Recebido em: 22/09/2018 – Aprovado em: 23/11/2018 – Publicado em: 03/12/2018
DOI: 10.18677/EnciBio_2018B112

RESUMO

Este artigo apresenta uma análise de indicadores censitários que, associados a constatações empíricas, apontam para o esvaziamento de determinadas áreas da cidade de Goiás, especialmente no Conjunto Arquitetônico e Urbanístico, tombado pela União desde 1978 e declarado Patrimônio Mundial Cultural desde dezembro de 2001. Neste sentido, procura-se contribuir com uma discussão sobre as origens e a forma com que o fenômeno da vacância urbana ocorre nas cidades de pequeno porte, especialmente aquelas valoradas como patrimônio cultural. Por meio de pesquisa exploratória identificam-se as tendências e níveis de intensidade de tais ocorrências. Apesar de evidenciar que toda a cidade padece com altas taxas de vacância, mediante comparação dos índices censitários demonstra-se que estas são ainda mais elevadas em seu Conjunto tombado – em franca contraposição aos intentos de gestores e comunidades quando da preservação de um sítio com valor histórico-cultural. Visando elucidar as causas dessa situação antagônica, desenvolve-se uma análise fundamentada em fontes secundárias que visa traçar um perfil da cidade de Goiás, de seu conjunto tombado, e das temáticas correlatas no campo dos estudos de desenvolvimento urbanístico. Ao fim, alcança-se o entendimento de que os índices de ociosidade se apresentam elevados e concentrados por diferentes razões, sendo muitas delas próprias das pequenas cidades do interior do Brasil, não sendo viável a mera transposição de análises e metodologias aplicáveis em grandes capitais e metrópoles.

PALAVRAS-CHAVE: Cidade de Goiás; Patrimônio Mundial Cultural; Vacância urbana.

THE MISUSES ON HERITAGE BUILDINGS IN THE CITY OF GOIAS ABSTRACT

This paper presents an analysis of census indicators and empirical findings that point to an emptying process in certain areas of the city of Goiás, especially its Architectural and Urbanistic Set, protected by the Brazilian government since 1978 and declared as World Cultural Heritage since December 2001. The aim is to contribute to a discussion in seek the origins and the way the urban vacancy phenomena occurs in small cities, especially those valued as cultural heritage. This exploratory research identifies the trends and intensity of such occurrences. Although it is clear that the whole city presents high vacancy rates, comparing the census data, it is shown that these are even higher in the protected core - contrasting to the aims of preserving a site valuated as historical and cultural. In order to elucidate the causes of this antagonistic situation, an analysis based on secondary sources is developed to draw a profile of the city of Goiás, its historical centre, and related

themes in the urban development studies. At the end, it is possible to understand that the indices of idleness are high and concentrated for different reasons, being usual in small Brazilian cities, not being fair to apply the same analysis and parameters that are used on big capitals and metropolises.

KEYWORDS: City of Goiás; Disused neighbourhood; World Heritage.

INTRODUÇÃO

A cidade de Goiás é, desde dezembro de 2001, um dos 14 sítios brasileiros reconhecidos como Patrimônio Mundial por seus valores culturais pela *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization* (UNESCO, 2017)¹. É também, desde 1978, um dos 87 conjuntos urbanos tombados no país pela União (IPHAN, 2017).

Primeiro núcleo urbano português a oeste da Linha de Tordesilhas, foi sede da Capitania de Goyaz durante o período colonial desde o primeiro quartel do século XVIII, e da Província de Goyaz durante o período monárquico, mantendo-se como sede do Estado de Goiaz até 1937, quando o governador Pedro Ludovico Teixeira promoveu a mudança da capital para Goiânia – cidade planejada, moderna, que pretendia ser um contraponto à carga histórica que Goiás representava no campo político (TAMASO, 2007).

Segundo autores e testemunhas, a transferência da capital representou uma “violência simbólica e material” (TAMASO, 2007, p. 14) tamanha, que poderia ser comparada (e até mesmo suplantar) à decadência da exploração do ouro no século XVIII. “A mudança da capital foi terrível em vários sentidos. A cidade começou a ser menosprezada e isso demorou bastante para mudar” (BORGES, 2018). Fatos históricos associados ao distanciamento dos polos de poder do estado, à ausência de infraestrutura e produção industrial, além de uma economia baseada na produção agropastoril quase exclusivamente de subsistência, possibilitaram a manutenção dos aspectos primitivos da cidade colonial, afastando-a do processo modernizador pelo qual passava o interior do Brasil naquela metade do século XX, e fomentando a construção de uma *retórica da perda* que contribuiria ao seu reconhecimento como patrimônio cultural brasileiro, e posteriormente mundial (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2016).

Segundo o parecer de aprovação da candidatura da cidade ao título de Patrimônio Mundial Cultural, justificam a chancela da UNESCO, o fato da cidade ser testemunho importante da ocupação e colonização do Brasil Central, o urbanismo orgânico das cidades coloniais portuguesas adaptado às condições do local, a arquitetura colonial modesta e homogênea em seu todo, e o uso coerente e contínuo dos materiais locais e das técnicas vernaculares. Também foi destacado que a comunidade ainda conserva características perdidas no restante do país, e que a cidade ainda não havia sido afetada pelo turismo. A inserção harmônica da cidade à paisagem é outra qualidade relevante para sua preservação (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2016). “[...] foi uma gritaria por todo lado. A gente aqui na pousada gritava tanto de alegria. Tinha foguetes pela cidade inteira, os sinos de todas as igrejas tocando. Foi uma beleza.” (BORGES, 2018).

¹ Os sítios do Patrimônio Cultural reconhecidos pela UNESCO no Brasil localizam-se em: Ouro Preto/MG (1980), Olinda/PE (1982), Missões Jesuíticas no RS e Argentina (1983), Salvador/BA (1985), Congonhas do Campo/MG (1985), Brasília/DF (1987), Serra da Capivara/PI (1991), São Luís/MA (1997), Diamantina/MG (1999), Goiás/GO (2001), São Cristóvão/SE (2010), Rio de Janeiro/RJ (2012 e 2017), Belo Horizonte/MG (2016).

Em consequência direta do reconhecimento como Patrimônio Cultural, Oliveira, C. afirma que “cidades no mundo todo têm sido alvo, nas últimas décadas, de vultuosos investimentos, tanto do poder público quanto da iniciativa privada, destinados a recuperar áreas de valor histórico [...]” (2016, p. 118), e em Goiás não foi diferente. À época da candidatura como Patrimônio Mundial a cidade recebeu grandes investimentos para a implantação ou adequação de infraestruturas urbanas – como rede de esgoto, embutimento das redes de energia e telefonia, recuperação da pavimentação histórica, instalação de uma brigada do Corpo de Bombeiros, entre outras melhorias – a maior parte desses investimentos ficou restrita à área sob proteção federal e chancela mundial (TAMASO, 2007). Ademais, em razão da enchente ocorrida em 31 de dezembro de 2001, poucos dias após sua aprovação como Patrimônio Mundial, mais e maiores investimentos foram canalizados para esse conjunto tombado, com fins de recuperação dos imóveis e áreas afetadas, além de ampla comoção social e mobilização política (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2014; OLIVEIRA, 2016).

Após uma década de investimentos contínuos, apesar das ações protetivas aplicadas (OLIVEIRA, 2016), com base na análise de dados censitários, verifica-se que a área patrimonializada apresenta taxas de vacância² imobiliária superiores àquelas constatadas no restante da cidade - sem proteção (IBGE, 2011). O fenômeno se faz na contramão das finalidades, e contradiz os argumentos fundamentais, ao seu reconhecimento como patrimônio cultural brasileiro e mundial. Coloca, portanto, em xeque a eficácia das políticas de reconhecimento e preservação de conjuntos históricos pelo poder público (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2016).

Mas muito além da relação direta dos efeitos de vacância e gentrificação com as ações de patrimonialização e incremento do turismo (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2014), os fenômenos verificados abarcam leque amplo de motivações, que tornam mais complexa a compreensão da situação, e aproximam-se ao que observam Nadalin e Balbim (2011), e Bonduki (2018) no que concerne ao atual estágio de urbanização das cidades pequenas no interior do país.

Com tais fins, visando uma leitura mais aproximada das causas da vacância observada em cidades de pequeno porte, especialmente aquelas que integram o acervo do Patrimônio Cultural Brasileiro, o presente *paper* busca elucidar com informações e dados o fenômeno percebido, de modo a contribuir com reflexão que possa subsidiar as tomadas de decisões pelos agentes de controle e planejamento urbanístico do município de Goiás, não só para a preservação do sítio histórico, como também para seu desenvolvimento intra-urbano³. Há ainda a expectativa de

² O conceito de vacância aqui utilizado alinha-se ao apresentado por Carty e Maia Costa (2017), que ao tratarem de fenômeno similar na cidade de Campinas/SP, o diferenciam do conceito amplo de vazios urbanos como proposto pela maioria dos autores - dentre eles Villaça. Carty e Maia Costa esclarecem que a vacância, como conceito, se origina no fenômeno dos vazios urbanos que, a partir de meados do século XX, passou a impor-se também sobre as grandes estruturas industriais do período fordista, paulatinamente abandonadas em favor de uma nova dinâmica capitalista globalizada, legando um vasto repositório de edificações e espaços urbanizados desocupados em áreas centrais.

³ Villaça, ao diferenciar o ‘espaço regional’ do ‘espaço intra-urbano’, apregoa que a redundância semântica visa identificar com maior precisão o que é próprio do espaço interno à urbe, “dominada pelo deslocamento do ser humano, enquanto portador da mercadoria força de trabalho ou enquanto consumidor.” (2017, p. 21). Trata-se, portanto, de uma antítese aos espaços regionais, estaduais, nacionais ou mundiais, sem com isso ignorar que por vezes podem haver relações destes com o intra-urbano.

que as reflexões ora apresentadas lancem luz sobre o fenômeno de vacância constatado no conjunto tombado da cidade de Goiás, Patrimônio Mundial Cultural.

MATERIAL E MÉTODOS

Goiás é município da mesorregião do Noroeste Goiano (ver Figura 1), situado no médio curso do Rio Vermelho, componente da Bacia Hidrográfica do Rio Araguaia. Localiza-se nas coordenadas 15° 56' 02"S, 50° 08' 24"W, a aproximadamente 135km de Goiânia e 320km de Brasília. Em altitude de 496m, nos contrafortes da Serra Dourada – que dista aproximadamente 10km da mancha urbana (TAMASO, 2007).



FIGURA 1 – Localização do município de Goiás. (fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Goias_Municip_Goias.svg)

Com área total de 310.670 ha., o município possuía população de 24.727 habitantes pelo Censo de 2010 (IBGE, 2011), mas em processo de decréscimo observado ao longo das últimas décadas (OLIVEIRA, 2014; IBGE, 2016b). A sede – a cidade de Goiás – possuía população urbana⁴ de 18.111 habitantes à época (IBGE, 2011).

Na sede municipal, a área patrimonializada tem a atenção especial dos agentes públicos e privados (TAMASO, 2007). Objeto do processo de tombamento federal nº 073-T-78, é identificada como Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Goiás⁵. Implanta-se na região norte da cidade. Como o componente fundamental, a Área de Tombamento (Figura 2, destaque), tem alta relevância para preservação do acervo histórico edificado possui

⁴ Importante frisar que, apesar do decréscimo populacional municipal constatado ao longo dos últimos quase 40 anos, a população urbana quase duplicou nos últimos 50 anos, com tendência a estabilização nas últimas 3 décadas. Mais detalhes a respeito deste assunto deverão ser tema de próximo estudo a ser desenvolvido.

⁵ O Tombamento é o principal ato administrativo de proteção e reconhecimento dos bens materiais integrantes do Patrimônio Cultural Brasileiro. É regido pelo Decreto-Lei nº 25/1937, e tem como ato ritualístico fundamental, a deliberação do Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural e posterior inscrição do Bem em um dos quatro Livros do Tombo. Em âmbito federal, a instituição encarregada pela identificação, estudo, chancela e acautelamento de tais bens é o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), autarquia vinculada ao Ministério da Cultura (IPHAN, 2017).

critérios rigorosos de controle e intervenção, tanto em imóveis públicos como particulares, bem como goza de investimentos e reconhecimentos diferenciados do restante da cidade (OLIVEIRA, 2016).

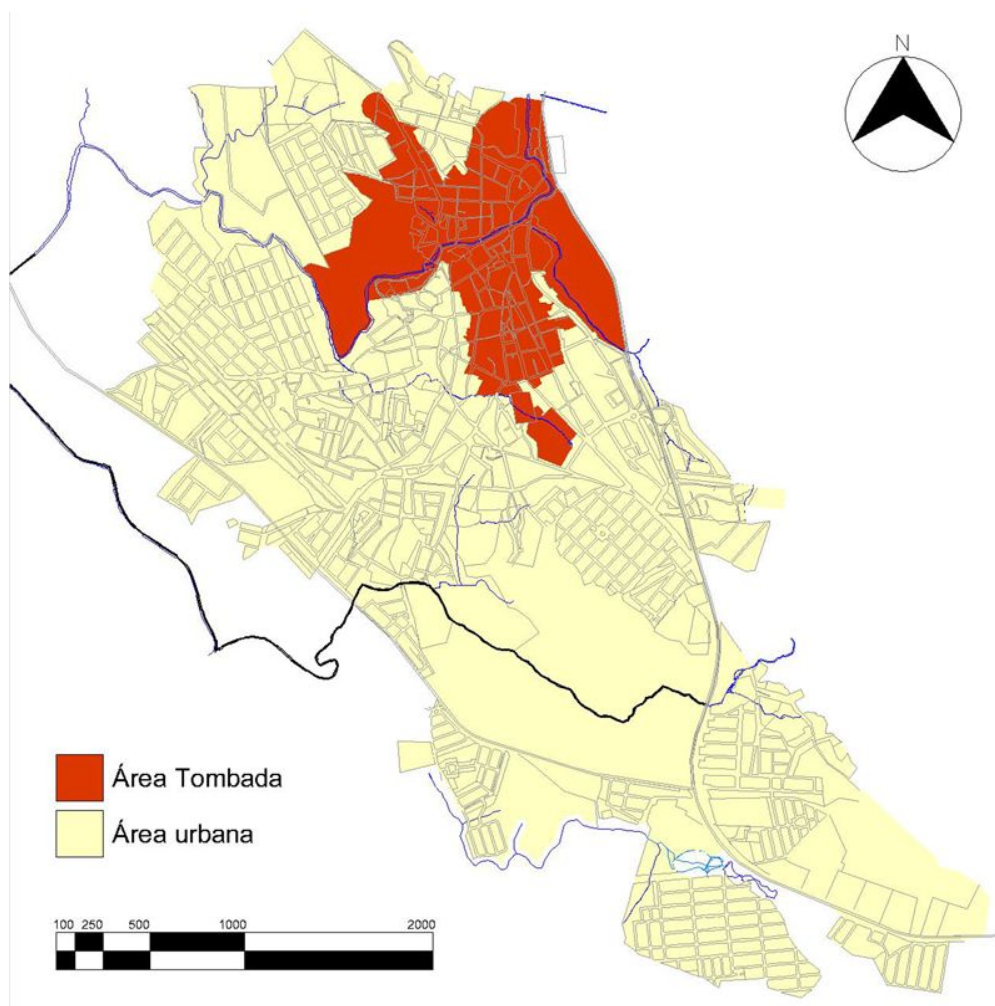


FIGURA 2 – Planta da área urbana da cidade de Goiás com destaque para a Área Tombada pela União e reconhecida como Patrimônio Mundial Cultural pela UNESCO (GOIÁS, 2014, edição dos autores).

Por sua relevância e particularidades, a presente análise avaliou a Área de Tombamento federal (ver detalhe na Figura 2) em oposição ao restante da cidade. Entretanto, cabe salientar que toda a malha urbana se constitui em um contínuo que reflete a justaposição da cidade no tempo, em um processo de expansão e continuidades, vez ou outra pontuado por rupturas temporais e espaciais.

Para o desenvolvimento da pesquisa foi adotada metodologia documental, de caráter exploratório. Foram coletados e analisados dados censitários disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) referentes ao ano de 2010. Com intuito de confirmar e exemplificar tais dados, foram feitas verificações em campo ao longo de 2017. Não obstante, foram recuperadas informações esparsas coletadas de forma empírica entre 2014 e 2018. Também foram analisadas cartografias que, pelo cruzamento com as informações censitárias, possibilitaram a espacialização dos dados coletados.

Em seguida, foram levantadas informações secundárias a partir de bibliografia especializada, tanto para compreender a realidade social do objeto de estudo, como

para elucidar os fenômenos verificados. Desta forma, alguns autores foram fundamentais à compreensão da realidade sócio-urbana local, como Santana (2003), Tamaso (2007), Oliveira, (2014) e Oliveira, (2016). Outros autores foram importantes para elucidação do complexo teórico abordado, destacando-se Nadalin e Balbim (2011), Carty e Maia Costa (2017), Gevehr e Berti (2017), Villaça (2017) e Bonduki (2018).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O esvaziamento do tombamento

A Área de Tombamento abrange 132,5 ha., equivalente a 13,42% dos 987 ha. da área urbana total da sede municipal (GOIÁS, 2014). Todo o restante da cidade de Goiás pode ser percebido como uma unidade contínua, apesar das condições diferenciadas de seus bairros e dos grandes vazios urbanos (TAMASO, 2007).

De acordo com dados levantados pelo Censo 2010, na área urbana da sede municipal de Goiás moravam 18.111 habitantes, enquanto isso, na Área Tombada somavam-se 3.475 (19,19%) habitantes. A cidade apresentava densidade populacional de 30,74 hab/ha., por sua vez, a Área Tombada era mais rarefeita, com 26,75 hab/ha. Dos 7.499 domicílios particulares permanentes na cidade, 1.684 (22,46%) encontravam-se na Área Tombada (IBGE, 2011).

Apesar da valoração cultural, do destaque nas mídias, e do fluxo intenso de turistas e investimentos, observa-se na cidade proporção relevante de imóveis não ocupados - sejam imóveis vagos (desocupados permanentemente), sejam imóveis ocasionais (de ocupação por temporada, ou fim de semana). A Figura 3 demonstra que esse esvaziamento é maior na Área Tombada. Segundo dados do Censo Demográfico de 2010, a média da taxa de ocupação de imóveis particulares para a cidade era de 82% - portanto, 18% de imóveis vagos. Já na área tombada, a taxa de ocupação não chegava a 74% - conseqüentemente 26% de imóveis vagos (IBGE, 2011).

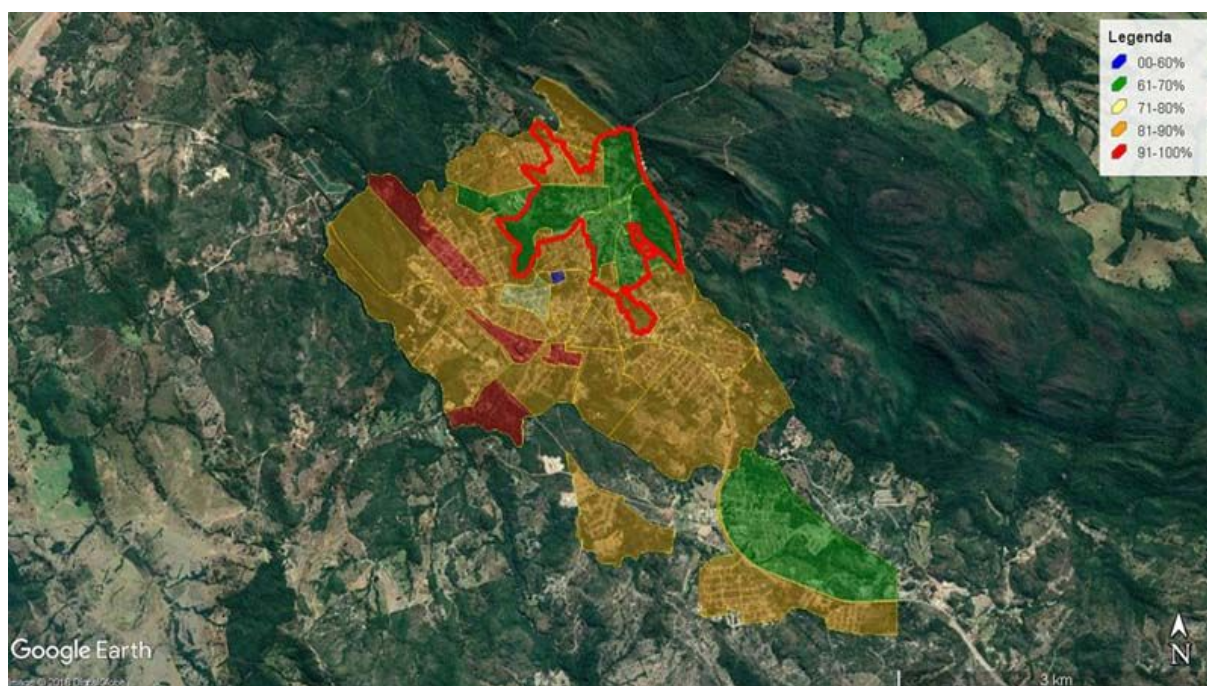


FIGURA 3 – Taxa de ocupação de Domicílios Particulares Permanentes (IBGE, 2011 / GOOGLE EARTH, edição dos autores).

A imagem acima traz a representação, por setores censitários, das taxas de ocupação dos Domicílios Particulares Permanentes, conforme dados coletados pelo Censo de 2010. Importante notar que os dados representam a razão de imóveis residenciais particulares ocupados permanentemente sobre o total de imóveis existentes em determinado setor censitário. Não reflete a ocorrência de vazios urbanos, tampouco a quantidade de imóveis ocupados. Trata-se, portanto, de uma análise comparativa de proporções, não de valores absolutos - por tal razão bairros rarefeitos, com baixa densidade populacional, apresentam taxas de ocupação elevadas, indicando que das poucas casas existentes, a maioria ou todas estão ocupadas permanentemente.

Percebiam-se na Sede Municipal de Goiás, majoritariamente, três níveis de ocupação: setores em vermelho, cuja ocupação foi registrada acima de 91%; setores em laranja, cuja ocupação foi registrada entre 81 e 90%; e setores em verde, cuja ocupação foi registrada entre 61 e 70%.

Fora desses valores mais representativos, consta um setor em azul, de ocupação muito baixa: 0%, que refere-se exclusivamente ao Asilo São Vicente de Paulo, no qual há somente uma habitação coletiva (o próprio asilo), e que por sua característica *sui generis*, foi desconsiderado da amostra.

Dos cinco setores em verde (61-70%) na sede municipal, quatro deles estão inseridos na Área Tombada. Portanto, dos sete setores censitários componentes do sítio histórico protegido, quatro deles têm taxa de ocupação permanente entre 63% e 69% - o que equivale a taxa de vacância entre 37% e 31%. Outro setor fora da curva normal é o setor amarelo, com ocupação de 73%. Abarca o Mosteiro da Anunciação (outra habitação coletiva), e o *Setor*⁶ São Vicente, que se caracteriza pelos lotes subdimensionados e pelos baixos índices de urbanização.

Dos sete setores componentes da Área Tombada, quatro deles (verdes) já foram descritos supra. Os três restantes, identificados na imagem acima como setores laranja, têm ocupação entre 81% e 85% - o que equivale a taxa entre 19% e 15% de imóveis vagos.

Nenhum setor censitário com taxa de ocupação superior a 90% está inserido na Área de Tombamento, todos se alocam na periferia a sudoeste das áreas centrais. Apenas um setor censitário apresenta taxa de ocupação de 100% (IBGE, 2011), justamente área de ocupação então recém implantada, com baixa densidade populacional - poucas casas, todas com moradores.

Ao analisar os dados em relação ao todo, o cenário se torna alarmante: ao passo que a média de vacância em toda a área urbana aproxima-se a 18%, conforme indicado supra, a Área Tombada concentra quase 33% do montante dos imóveis vagos - sejam eles de ocupação ocasional ou desocupados permanentemente (IBGE, 2011).

Carty e Maia Costa (2017) ponderam que um volume de aproximadamente 7% de vacância pode ser considerado como *índice natural*, associado a uma *rotação do mercado*, ou o que Bonduki (2018) classifica como “percentual necessário para o funcionamento ‘natural’ do mercado”. Por sua vez, a média urbana nacional é de 10,31% (NADALIN; BALBIM, 2011), bastante inferior à média urbana da cidade de Goiás e um terço dos 33% de vacância da Área Tombada de Goiás.

⁶ Tanto na Cidade, como em todo o estado de Goiás, os bairros são comumente chamados de setores. Visando a diferenciação do termo entre nomes dos bairros e unidades territoriais censitárias, ao longo do texto os “setores” censitários serão escritos normalmente (setor, setores), ao passo que os “setores” referentes a bairros serão sempre grafados em itálico e a primeira letra maiúscula (*Setor*, *Setores*).

Apesar de alarmante, a situação de esvaziamento constatada não é exclusiva da cidade de Goiás e seu conjunto histórico. Segundo Nadalin e Balbim: “em termos proporcionais ao estoque de domicílios, a vacância incide com maior força nas áreas menos dinâmicas do território.” (2011). Aproximadamente 22% dos municípios tiveram suas populações reduzidas na última década. “São cidades onde há casas vazias porque inexistente demanda.” (BONDUKI, 2018).

Especificamente para o caso da cidade de Goiás, tal esvaziamento tem motivações variadas, que não podem ser resumidas a um único fato gerador, mas devem ser analisadas de forma associada, pois apenas o somatório causal pode vir a esclarecer volume tão relevante de imóveis existentes e subutilizados.

Gentrificação:

Um dos impactos causados pelo tombamento, e principalmente pelo reconhecimento da cidade como Patrimônio Mundial, é a valorização dos imóveis com conseqüente processo de *gentrificação*.

Conseqüência das ações de promoção e requalificação do espaço e das práticas de patrimonialização, os processos de mercantilização da cidade e de espetacularização das manifestações culturais (OLIVEIRA, 2016) incidem diretamente sobre a capacidade de apropriação das comunidades tradicionais menos abastadas que, inviabilizadas economicamente e socialmente a continuar suas atividades no desenvolvimento e usufruto da cidade, acabam alijadas das vizinhanças de origem, obrigadas a se deslocar para bairros distantes (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2014; OLIVEIRA, 2016).

A partir de observações em campo durante os dias de semana é possível verificar que muitas ruas do conjunto tombado passam boa parte do tempo vazias, em clara contraposição com os bairros da periferia - mais dinâmicos socialmente. Por outro lado, nos fins de semana, especialmente nos feriados e períodos de festas, o conjunto tombado torna-se vívido, as casas se abrem e é perceptível o acréscimo de pessoas a circular pelas ruas.

Pois após a chancela pela UNESCO como Patrimônio Cultural Mundial, e especialmente após uma série de melhorias promovidas pelo poder público, Goiás passou a atrair pessoas de outras regiões (principalmente Goiânia, Brasília, São Paulo e Rio de Janeiro), inclusive estrangeiros. Estes, motivados pela vivência bucólica, e pelo contexto histórico-cultural instigante, optam por adquirir imóveis na área tombada para usos esporádicos. Parte desse aporte de não nativos - especialmente aqueles que decidem estabelecer-se permanentemente, dedicam-se a atividades relacionadas ao turismo (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2014).

A partir dos entendimentos trazidos por Gevehr e Berti (2017), associados a Gant (2015), é cabível enquadrar o caso de Goiás ao que atualmente se define por *Gentrificação Turística*. O conceito refere-se às alterações socioespaciais em resposta a demandas de consumidores (turistas), no qual as unidades residenciais vão aos poucos sendo substituídas pelas unidades comerciais e de serviços de lazer, na maior parte associadas às atividades turísticas (horários, padrões de produtos e atendimento, e preços). “Neste contexto, o centro da cidade passa a pertencer aos visitantes mais abastados financeiramente do que aos moradores” (GEVEHR; BERTI, 2017).

A aplicabilidade do termo *Gentrificação Turística* é confirmada por Oliveira, (2014) e Oliveira (2016) ao analisarem as discrepâncias entre a cidade patrimônio e suas áreas periféricas - e mais que isso: ao analisar o quão profundos são os impactos das ações de patrimonialização e turistificação do conjunto urbano de

Goiás sobre seus moradores menos abastados e à margem de uma elite política e cultural local, reiteradamente denunciada pelas fontes de Tamaso (2007).

Apesar de inicial, o fenômeno não deve ser ignorado. Goiás ainda não se consolidou como destino turístico em mesma escala de outras cidades brasileiras (Pirenópolis, Caldas Novas, Parati, Ouro Preto etc.) - ou melhor: não qualificou seus serviços para o mercado turístico nos mesmos formatos que os aplicados às cidades mencionadas (CORRÊA, 2018). Contudo, a gentrificação no conjunto urbano tombado pode ser percebida nos relatos de moradores e na ausência de determinados grupos sociais (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2014), assim como na baixa dinâmica social e comercial da Área Tombada durante os fins de semana sem eventos.

Segregação e expansão urbana:

Oliveira, (2014) relata que “Embora ainda possa encontrar vários *filhos de Goiás* residindo nos setores patrimonializados, o deslocamento para as *áreas periféricas* ocorreu devido à valorização imobiliária e aumento dos índices de impostos [...]” (p. 18, grifos do autor). A afirmativa confirma, tanto o fenômeno de *gentrificação*, como o da segregação social.

Com o esvaziamento da área tombada, a população residente passou a buscar os bairros da periferia, mais acessíveis economicamente. Santana (2003) aborda os diferentes arranjos entre Poder Público e empreendedores particulares na implantação de loteamentos subnormais, nem sempre havendo anuência, porém sempre se consolidando com a convivência de gestores locais.

Tais loteamentos forçam a ampliação do perímetro urbano. Os bairros periféricos resultantes, pela ausência das infraestruturas urbanas básicas, possibilitam a oferta de lotes e imóveis para venda ou locação a preços menores que aqueles disponíveis na malha urbana consolidada, atraindo grande contingente de moradores para as bordas da cidade - reduzindo a demanda por habitação nas áreas centrais (SANTANA, 2003; VILLAÇA, 2017).

Universidades:

Consequência indireta do tombamento, e fazendo jus à longa trajetória universitária que remonta ao século XIX, desde 2009 a cidade se consolidou como polo estudantil (SANT’ANNA et al., 2018), e por meio do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), o aporte de professores para formação dos quadros da universidade federal e do Instituto Federal (GONÇALVES, 2018) propiciou desequilíbrio no mercado local, majorando a demanda frente à oferta de imóveis, principalmente de aluguel. Os professores, grande maioria oriundos de São Paulo, Rio de Janeiro e outros grandes centros (GONÇALVES, 2018; SANT’ANNA et al., 2018), ao se instalarem na cidade preferiam residir próximos ao campi, em bairros com melhores infraestruturas e serviços. Tais setores coincidem com a Área Tombada. Os proprietários de imóveis passaram a perceber que tal clientela demonstrava preferência em residir na área histórica, em casas antigas, e que era capaz de arcar com aluguéis caros, em razão de seus empregos estáveis, famílias pequenas e origens de regiões onde os preços são em geral mais elevados. A percepção não era de todo errada. Há ainda, de fato,

certo inflacionamento voltado a essa clientela, qual se pode observar taxa de majoração de até 50% sobre o valor para os nativos⁷.

Uma segunda leva de professores⁸ já se divide entre a Área Tombada - especialmente aqueles mais jovens e que optam por residências menores de aluguel, e a periferia - em residências a partir de 120m², alugadas ou por eles mesmos construídas.

Serviços e emprego

Apesar do fluxo intenso de turistas, aporte de investimentos e esforços para a devida disponibilidade de serviços e emprego, há de se ter em mente que atualmente residem no Município de Goiás 24.269 habitantes (IBGE, 2016b). É um município de pequeno porte, com as mesmas limitações inerentes aos seus pares de mesma escala. Por consequência, Goiás não dispõe de oferta suficiente de emprego, tendo apenas 13,1% da população ocupada, alcançando 108^a posição entre os municípios goianos (IBGE, 2016a). É grande a quantidade de cidadãos que se vêem obrigados a residir em outras cidades e acabam por alugar suas residências, ou conservá-las à disposição para uso em temporadas – especialmente festas e feriados (TAMASO, 2007). Cabe relatar o número considerável de policiais militares e bombeiros com origem na cidade, deslocados para outras unidades do estado, não sendo incomum o aluguel de ‘casas de policiais’.

Desobediência e dilapidação

Ironicamente, os processos de proteção e valoração da cidade histórica, e consequente aplicação de instrumentos de controle e fiscalização sobre os imóveis, acabam por desestimular investimentos para a conservação de propriedades em determinados nichos da comunidade (TAMASO, 2007; OLIVEIRA, 2014). De fatores diversos, há a ocorrência do fenômeno da não ocupação, associada à ausência deliberada de manutenção visando à supressão “natural” das edificações históricas (demolição passiva) para abrir a possibilidade de implantação de novas edificações, equivocadamente presumidas com maior liberdade para construir e manter. Sobre o assunto, assim esclarece Sonia Rabello:

O tombamento, conforme previsto no Decreto-Lei 25/37, impõe ao proprietário da coisa tombada, seja ela móvel ou imóvel, obrigação de conservação, condicionando, sobretudo, seu uso adequado e a obrigação de zelar por suas características culturais. Impõe aos prédios vizinhos, em função da coisa imóvel tombada, a obrigação de uso adequado de sua propriedade de modo a não prejudicar a ambiência do bem tombado. (RABELLO, 2009, p. 139).

Apesar da previsão legal para a proteção do patrimônio cultural, conforme se ilustra supra, não raros são os casos em que o cidadão opta por não conservar imóvel de sua propriedade, muitas vezes inadvertidamente quanto às implicações legais, outras ciente porém confiante quanto à ausência de ação do Poder Público. Contudo, a opção demonstra-se equivocada. A Constituição Federal estabelece que “a propriedade atenderá a sua função social;” (art. 5º, XXIII). Mais adiante na mesma Carta, ao Título VII - Da ordem econômica e financeira, no Capítulo II - Da política

⁷ A situação foi constatada de forma empírica pela vivência do autor na cidade, no período entre 2014 e 2018.

⁸ Sant’Anna et al. (2018) relatam a expansão da UFG desde a criação do Curso de Direito na década de 1990 até a consolidação da Regional Cidade de Goiás nos últimos anos. E assim como a universidade federal, a instituição estadual (UEG) e o instituto federal de tecnologia (IFG) também passaram por expansões em seus cursos e *campi*.

urbana, define-se que “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal [...], tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.” (art. 182, grifo nosso). Desta forma, à luz da Carta Magna, o interesse público prevalece sobre o poder da propriedade privada. Em continuidade, no mesmo artigo 182, o entendimento se faz taxativo perante a afirmação do parágrafo 2º, de que “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (BRASIL, 1988).

Apesar de taxativo, o texto constitucional carecia de regulamentação. Tal regulamentação somente veio a ocorrer em 2001 (13 anos depois), com a publicação da Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, que estabeleceu em sua Seção III, art. 7º, o instrumento do IPTU progressivo no tempo, que assim define a norma:

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no §5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º [Da desapropriação com pagamento em títulos].

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo (BRASIL, 2001).

Porém, ante a ausência de avanços no campo da legislação urbanística, o instrumento foi consolidado pelos artigos 1.275 e 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 3 (três) anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. (BRASIL, 2002).

Freitas (2013) ainda esclarece “É isto sem direito a qualquer indenização, pois não se trata de desapropriação. (p. 3)”. Porém, apesar da eficácia e maior eficiência, o instrumento é pouco conhecido - e muito menos aplicado. Seja pelo tom bastante inovador da norma, seja por opção política de não conflitar com os detentores do capital imobiliário (SANTANA, 2003).

Envelhecimento e Inventários

Outro fenômeno que se observa com frequência é a grande quantidade de imóveis com residentes idosos no conjunto tombado (IBGE, 2011). Associado aos fenômenos relatados supra, idosos e aposentados acabam permanecendo na cidade em razão da qualidade de vida, mobilidade, percepção de segurança, assistência médica, vínculos afetivos e familiares, entre outras motivações. Contudo, à medida que tais idosos vêm a falecer, os imóveis passam à condição de desocupados permanente ou por temporadas. Também são recorrentes os casos de inventários abertos e sem solução, inclusive casos sem partilha abertos há mais de 50 anos, qual a convivência e acordo entre as partes fez-se inviável, e com

frequência opta-se por fechar o imóvel e deixá-lo à própria sorte. Também não são raros os casos de não-abertura de inventários, e de conflitos litigiosos.

CONCLUSÃO

Assim como muitos municípios brasileiros, Goiás também padece de um processo de esvaziamento populacional e aumento das taxas de vacância urbana. Contudo, por sua condição como cidade histórica, detentora de um conjunto tombado e chancelado como Patrimônio Cultural Mundial, chamam a atenção os altos índices de vacância verificados, em contraponto aos amplos investimentos para requalificações e conservações de imóveis e espaços públicos.

Demonstra-se que para a devida compreensão do fenômeno da vacância do conjunto tombado é necessário aprofundar-se muito mais sobre as situações ora apresentadas, e não simplesmente considerar uma relação direta às ações de patrimonialização e valoração do casco histórico.

Além da geração de um estoque de imóveis que não cumprem sua função social, e do jogo nefasto da especulação imobiliária, a prática da desocupação prolongada de edificações em um conjunto histórico incorre em outras consequências perniciosas à conservação das construções e das características que valoraram aquela porção de cidade à condição de patrimônio cultural brasileiro e mundial.

Os dados ora apresentados demonstram disparidades entre os diferentes *Setores* intra-urbanos. Eles apontam para uma tendência observada em âmbito global, em maior intensidade nas metrópoles, mas que se reproduz paulatinamente nas cidades de pequeno porte – em especial, aquelas integradas à dinâmica da economia globalizada.

É necessário atentar às causas aqui elencadas, com foco especial naquelas em que caiba a ação do Estado. Os processos de inventários devem ser desobstruídos e ganhar celeridade para que os imóveis possam ser negociados ou regularizados quanto às suas pendências documentais; Deve haver investimento na normatização e aplicação da legislação local de preservação e regulação das construções. Com as duas primeiras providências, é esperado que as oportunidades de emprego tenham um acréscimo, especialmente nos campos da Construção Civil e comércio, ao passo que com a desobstrução dos entraves dominiais, haverá maior circulação de bens e entrada de novos moradores.

Por outro lado, visando conter os processos de *gentrificação* e segregação social verificados, deve haver estímulo à habitação permanente na área tombada, tanto para dar vazão à demanda da população universitária, como para garantir a devida vitalidade aos trechos patrimonializados da cidade e a conservação regular dos imóveis componentes desse conjunto. As estratégias a serem adotadas podem ser várias, desde a conscientização dos proprietários quanto à prática nefasta do compartilhamento imobiliário (*Airbnb*), o estímulo às habitações coletivas, outras formas de coabitação e o máximo aproveitamento do passivo edificado. São também desejáveis as desonerações e isenções fiscais para o estímulo de usos direcionados, até a aplicação das sanções já previstas pela legislação vigente quanto ao mau uso das edificações preservadas.

É necessária a continuidade do presente estudo, com o aprofundamento dos indicadores, distribuição em escala mais detalhada das concentrações de imóveis subutilizados (identificação intra-*Setores*), avaliação e correlação das causas para a subutilização desses imóveis, avaliação da evolução temporal com base nos dados censitários dos anos 2000, 2010 e 2020 (porvir), e análise comparativa com outros

municípios de mesma escala e (principalmente) outras cidades com conjuntos tombados pela União.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N. O mito das casas sem gente não resolverá o problema da gente sem casa. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 15 mai. 2018. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/colunas/nabil-bonduki/2018/05/o-mito-das-casas-sem-gente-nao-resolvera-o-problema-da-gente-sem-casa.shtml>>. Acesso em: 21 mai. 2018.

BORGES, R. Tia Tó – ela conhece cada palmo de Goiás. **O Popular**, Goiânia, 28 mar. 2018. Disponível em: <<https://www.opopular.com.br/editorias/80-anos/tia-t%C3%B3-1.1491268>>. Acesso em: 04/04/2018, 14:45.

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. **Portal da legislação**. Brasília, DF: Casa Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em 14 jul. 2010.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Novo Código Civil. **Portal da legislação**. Brasília, DF: Casa Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 03 jun. 2011.

CARTY, C. G.; MAIA COSTA, L. A. Vacância como materialização do processo de dispersão urbana. O centro histórico de Campinas, 2005-2014, um estudo de caso. **Arquitextos**, São Paulo, ano 17, n. 204.05, Vitruvius, mai. 2017. ISSN 1809-6298. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.204/6561>>. Acesso em: 9 mai. 2018.

CORRÊA, T. Goiás: a cidade que não quer turistas. **Revista Bula**, Brasília - Goiânia, 04 set. 2018. Bula de Viagem. ISSN 1982-9086. Disponível em: <<https://www.buladeviagem.com/145-goias-a-cidade-que-nao-quer-turistas/>>. Acesso em: 05 set. 2018.

FREITAS, V. P. A perda da propriedade abandonada com valor histórico. **MPMG Jurídico**, 2013. Disponível em: <<https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1152/16%20R%20MJ%20-%20Perda%20da%20propriedade%20-%20Vladimir.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 15 jun. 2018.

GANT, A. C. Tourism and commercial gentrification. In: **RC21 International Conference**, 2015, Urbino. Anais... Urbino: Rc21, p. 1 25, 2015. Disponível em: <www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-C%3%B3cola-Gant.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2018.

GEVEHR, D. L.; BERTI, F. Gentrificação: uma discussão conceitual. **Revista Políticas Públicas & Cidades**, [S.l.], v. 5, n. 1, aug. 2017. ISSN 2359-1552.

Disponível em: <<http://periodico.revistappc.com/index.php/RPPC/article/view/182>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

GOIÁS. **Mapa da cidade de Goiás**. Goiás: Prefeitura Municipal de Goiás, 14 fev. 2014. 1 mapa color., tam. A0. Escala 1:6.000. Desenho Erivelto. Auto Cad.

GONÇALVES, C. A. A implementação do curso de serviço social na Universidade Federal de Goiás / Regional Goiás pelo REUNI: avanços, limites e desafios. In: SANT'ANNA, Thiago F.; ANDRADE, Selma Aparecida Leite; ARBUÉS, Margareth Pereira (Org.). **Das pedras aos pilares na Cidade de Goiás: histórias e experiências de ensino...** Goiânia: Gráfica UFG, 2018, p. 21-45.

IBGE. Sinopse por setores. In: **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>>. Acesso em: set. 2017.

IBGE. **Cadastro Central de Empresas (CEMPRE) 2016**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016a. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/cempre/quadros/brasil/2016>>. Acesso em: set. 2017.

IBGE. **Estimativas de população 2016**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016b. Disponível em: <ftp://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_2016/estimativa_dou_2016_20160913.xlsx>. Acesso em: set. 2017.

IPHAN. **Conjuntos urbanos tombados (cidades históricas)**. 2017. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/123>>. Acesso em: 12 mai. 2017.

NADALIN, V. G.; BALBIM, R. Padrões espaciais da vacância residencial brasileira. **Boletim regional, urbano e ambiental**, n. 6, dez. 2011, p. 87-100. ISSN 2177-1847. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=12312&Itemid=7>. Acesso em: 21 mai. 2018.

OLIVEIRA, C. F. **A cidade de Goiás como patrimônio cultural mundial: descompassos entre teorias, discursos e práticas de preservação**. 2016. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. doi: <http://dx.doi.org/10.11606/T.16.2017.tde-20122016-142028>. Acesso em: 22 mai. 2018.

OLIVEIRA, M. I. **Das margens ao centro histórico: patrimônios e turismo na perspectiva dos moradores das áreas periféricas na Cidade de Goiás - Goiás**. 2014. Dissertação (Mestrado em Antropologia Social) - Faculdade de Ciências Sociais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.

RABELLO, S. **O estado na preservação dos bens culturais: o tombamento**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2009. 156 p.

SANTANA, R. B. **Ocupação e parcelamento do solo** – Cidade de Goiás. 2003. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual de Goiás, Goiás.

SANT'ANNA, T. F.; LEITE, S.; ARBUÉS, M. Noites universitárias: o Câmpus Cidade de Goiás e as sementes de uma cidade universitária na antiga Vila Boa. In: SANT'ANNA, T. F.; ANDRADE, S. A. L.; ARBUÉS, M. P. (Org.). **Das pedras aos pilares na Cidade de Goiás**: histórias e experiências de ensino... Goiânia: Gráfica UFG, 2018, p. 107-134.

TAMASO, I. M. **Em nome do patrimônio**: representações e apropriações da cultura na Cidade de Goiás. 2007. Tese (Doutorado em Antropologia Social) – Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Brasília, Brasília.

UNESCO. **Patrimônio mundial no Brasil**. 2017. Disponível em: <<http://www.unesco.org/new/pt/brasil/culture/world-heritage/list-of-world-heritage-in-brazil/>>. Acesso em: 12 abr. 2018.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2017.