

**O PATRIMÔNIO CULTURAL E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA URBANA SOB A ÓTICA CONSTITUCIONAL**

Laís F. Gonçalves de Carvalho¹
Yussef D. Salomão de Campos²

RESUMO

O presente trabalho busca analisar o instituto do tombamento dos bens culturais imóveis urbanos sob a ótica constitucional, as consequências para os proprietários bem como a opinião de um deles a partir de uma entrevista com a Metodologia de História Oral. Para tanto, foi feito um estudo acerca da relação do ser humano e com a propriedade e, posteriormente, o surgimento da função social da propriedade, que veio a regular o usufruto da posse que, no caso dos bens culturais tombados, objetiva o bem estar da coletividade a partir da manutenção dos lugares de memória relevantes para a comunidade.

PALAVRAS-CHAVE: DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO URBANÍSTICO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. MEMÓRIA COLETIVA.

1 HISTÓRICO, CONCEITO E OBJETO DA PROPRIEDADE

¹Acadêmica das Faculdades Integradas Vianna Jr. Email: lais.goncar@hotmail.com

²Doutor em História pela UFJF e Mestre em Memória Social e Patrimônio Cultural pela Universidade Federal de Pelotas UFPel. Email: yussefcampos@yahoo.com.br

A relação do homem com as cidades remete ao período da Antiguidade. Segundo Leonardo Benevolo (1997), essas advieram por volta de 3500 a.C., primeiramente como vilarejos e, posteriormente, como assentamentos, dando início à vida urbana a partir da intensificação da agricultura e da pecuária.

Nesse ínterim, segundo André del Negri (2012), com a usurpação dos bens da natureza surgira também a ideia de propriedade. Na visão de John Locke, essa seria anterior à sociedade e, por isso, um direito natural do indivíduo, e, portanto, inviolável pelo Estado, tal qual disposto pela Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão em seus artigos 2º e 17º³.

À vista disso, temos que o surgimento das cidades e a propriedade têm íntima ligação ao considerarmos a interação do homem com o espaço que habita, relação esta que tem-se mostrado por vezes tortuosa, por vezes pacífica.

O historiador francês Fustel de Coulanges (apud DEL NEGRI, 2012) afirma que a área na qual o homem exercia suas atividades agrícolas era considerada sacra e imune. Tal concepção mostrou-se vigente até o início do Século XX e refletiu em especial nas normas e na doutrina civilista, a saber o Código Civil Francês.

Ainda nesse período, a partir da proteção da propriedade feita pelas divisas que deveriam ser respeitadas sob pena de morte, “Fustel de Coulanges demonstrou a noção de limite, que por sua vez, teria dado à propriedade a noção de exclusividade” (DEL NEGRI, 2012, p. 30).

Perpassado o tempo, o homem começou a acumular posses, tendo-a como protagonista de várias teorias, episódios e conflitos: No Estado Liberal,

³ Art. 2º. A finalidade de toda associação política é a conservação dos direitos naturais e imprescritíveis do homem. Esses direitos são a liberdade, a propriedade a segurança e a resistência à opressão.

Art. 17.º Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização.

as leis visavam garantir que o governo não interferisse na propriedade privada, o que de certa monta gerou proteção às liberdades individuais e desigualdade social. Destarte, Karl Marx observou que ela tornara-se objeto de exploração por quem a detinha em detrimento de quem não a possuía. Assim, Marx apontou que o Estado, para suprir as disparidades sociais, deveria guardar os bens de produção e distribuir seus frutos igualmente.

Segundo Lílian Regina Gabriel Moreira Pires (2007), esse panorama teórico terminou por trazer mudanças na visão da propriedade. Com o advento do Estado Social, superou-se a concepção *laissez-faire* e o Estado Liberal defendida por Adam Smith.

Nesse sentido, Adilson de Abreu Dallari (apud Pires, 2010, p. 26) preleciona:

Por sua vez, como reação ao individualismo da Revolução Francesa, começou a haver um movimento no sentido de publicização do direito de propriedade, cujo exercício deveria ser condicionado ao bem-estar geral, ao interesse público, ou, ainda, deveria corresponder a uma função social.

Nessa conjuntura, delineou-se uma nova perspectiva acerca do direito de propriedade. O que antes via-se sob o olhar privado, hoje vê-se pelo público, “na medida em que a temática cinge-se à forma de utilização da propriedade e à satisfação do interesse coletivo” (PIRES, 2007, p.26).

Com a democracia e a intervenção estatal na economia valoramos a finalidade da propriedade de modo a assegurar a realização do bem comum. Tal foi o escopo da Constituição de Weimar, de 1919, que no artigo 153 positivou-a como um direito humano e fundamental.

Vale ressaltar, ainda em um panorama histórico, as Constituições pátrias. A Constituição do Império do Brasil de 1824 e a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1891 garantiram “a propriedade de modo absoluto nos moldes das Constituição Francesa e Portuguesa” (PIRES, 2007, p.29) ao passo que a Constituição de 1934, inspirada na Constituição Mexicana e na de Weimar, substituiu a “concepção individualista da

propriedade por uma concepção social de seu exercício” (PIRES, 2007, p. 33), o que refletiu na Constituição de 1946. Após o Golpe Militar de 1964, a Constituição de 1967 trouxe a função social da propriedade como um princípio, o que manteve-se na Constituição de 1969.

A Constituição Federal de 1988 inaugurou a volta do regime democrático ao país e trouxe a propriedade como um direito individual fundamental e como instituição, sendo aquele no artigo 5º, XXII e esse no artigo 170, II, assegurando que seu uso seja condizente com os fins sociais (CELSO BASTOS in PIRES, 2007).

Com a aliança do direito à propriedade à função social nota-se as diretrizes do direito público permeando a seara privada. Nesse sentido, Carlos Ari Sundfeld (apud Pires, 2010, p. 54) registra

Importa notar que, como consequência da submissão da propriedade, ou do proprietário, a objetivos sociais – evidentemente obrigatórios – criam-se verdadeiros deveres.

De tudo isso, temos o histórico da propriedade com a evolução de seu conceito bem como sua positivação como direito e seu uso aliado a função social, o que mostra sua modificação em face ao tempo.

O que *a priori* era tão somente um indivíduo com a posse de algo que lhe dava perante a sociedade a sensação de pertencimento ao corpo político e familiar, independentemente de seu destino ou utilidade, hoje, segundo o jurista francês Léon Duguit (DUGUIT apud CRUZ, 2005, p. 266) há um dever, uma obrigação de que a sua riqueza cumpra uma função no lugar que ocupa.

Insta trazer à baila o conceito de direito à propriedade, que conforme leciona Maria Helena Diniz, (DINIZ, 2010, p.848) é o “direito que a pessoa física ou jurídica tem de usar, gozar, dispor e reaver”⁴, o que

corresponde aos mesmos atributos da propriedade romana, *jus*

⁴ O Código Civil Brasileiro de 2002 dispõe em seu artigo 1228: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

utendi, fruendi et abutendi, cujo conjunto constituía a propriedade *plena in re potestas*. (MONTEIRO apud CRUZ, p. 273)

Para Cruz (2005), o *jus utendi* ou direito de usar a coisa é a prerrogativa de usufruir daquilo que o bem possa lhe prestar, sem que isso infrinja as demais prescrições legais; O *jus fruendi*, ou direito de gozar é a possibilidade de seu uso econômico e o *jus abutendi* é o direito de dispor, ou seja, de consumir ou alienar o bem a título oneroso ou gratuito.

Tais faculdades mostram-se especialmente presentes quanto a propriedade imobiliária. O proprietário pode a partir delas usa-la, por exemplo, para fins de moradia, locação, venda, doação e por fim, alterar suas características com reformas e até mesmo sua demolição. Nesse sentido, qual seria o limite desse exercício?

2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA

Pelo exposto, o direito à propriedade passou por duas etapas: a primeira, com o Estado Liberal, exercido de modo individual e absoluto e a segunda, com o advento do Estado Social, versada pela função social. Desse modo, tal prerrogativa tornou-se consignada ao interesse coletivo, reconhecido no âmbito jurídico brasileiro vigente pela Constituição Federal e pela legislação civilista.

A função social ou socioambiental, como é denominada modernamente, surgiu da necessidade de compatibilizar os direitos individuais e coletivos a partir do condicionamento do direito à posse a uma finalidade. Assim, Léon Duguit (PIRES, 2007, p. 64) posicionou-se

Ora, o detentor da riqueza, pelo próprio fato de deter a riqueza, pode cumprir uma certa missão que só ele pode cumprir. Somente ele pode aumentar a riqueza geral, assegurar a satisfação das necessidades gerais fazendo valer o capital que detém. Está, em consequência socialmente obrigado à cumprir esta missão e só será socialmente protegido se cumpri-la e na medida que o fizer. *A propriedade não é mais um direito subjetivo do proprietário: é função social.*

Duguit coloca a propriedade como um direito subordinado a seu fim, este que seria, portanto, uma condição para o progresso social. Segundo o conceito de função social de Celso Antônio Bandeira de Mello (apud SOBRANE, pg. 208), isso seria

Cumprir um destino economicamente útil, produtivo, de maneira a satisfazer as necessidades sociais preenchíveis pela espécie tipológica do bem (ou pelo menos não poderá ser utilizada de modo a contraditar esses interesses) cumprindo, dessarte, às completas, sua vocação natural de molde a canalizar as potencialidades residentes no bem em proveito da coletividade.

A partir dessas digressões, a Constituição Federal de 1988 positivou o direito de propriedade e que este deverá atender a uma função social, o que constitui um dever jurídico imposto. A norma aperfeiçoa-se, de acordo com o parágrafo segundo do artigo 182, “quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Ao cuidar do tema, Pires coloca que a “função social da propriedade não pode se confundir com as limitações impostas à propriedade” visto que elas estão ligadas à obrigação de fazer e não fazer, enquanto a função social é um dever para proteger seu direito, ou seja, o direito de propriedade só pode ser exercido se condizer a sua função social.

Releva lembrar que hoje tal instituto não é concebido como na época do liberalismo, que limitava direitos. Na concepção de Duguit, *a propriedade é uma função social*, no sentido de exercício de um poder socialmente e economicamente útil, na qual o proprietário seria apenas o seu detentor, tendo,

por conseguinte, somente um dever.

Desse desenrolar, esses deveres mantiveram-se no decorrer do tempo, entretanto, sem cingir prerrogativas tanto quanto outrora. Com efeito, a Constituição Federal de 1988 assegura o direito à propriedade caso atenda a sua função social como uma forma suprimir as desigualdades sociais, como previsto no seu artigo 1º, inciso III. Dessarte, há o caráter sancionador por parte do Estado na medida que o proprietário não destina seu objeto ao bem comum, o que pode gerar a perda da proteção jurídica dele (PIRES, 2007).

Visto que a Constituição Federal de 1988 trouxe a função social da propriedade como um princípio, importa fazermos sua análise junto aos demais para sua melhor interpretação. O artigo 3º elenca os objetivos da República Federativa do Brasil⁵, a saber a construção de uma sociedade justa, solidária e a redução das desigualdades sociais. Deveras, com estes, o direito à posse e o dever que ela cumpra sua função social têm de buscar o bem estar, a melhor distribuição de riquezas e a redução das desigualdades.

Ainda nos princípios fundamentais, o artigo 1º perpetra que a República Federativa do Brasil é formada pela união do Distrito Federal, estados e municípios⁶. Essa divisão político-administrativa é de suma importância para a propriedade, visto que a Carta Magna a classificou em rural e urbana. Em atenção a propriedade urbana, cabe trazeremos o conceito de cidade, que nas palavras de Lauro Luiz Gomes Ribeiro (apud GARCIA, p. 167, 2005)

⁵ Art. 3º da Constituição de 1988: Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

⁶ Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos. (...)

é uma divisão urbana, com perímetro certo e demarcado, tendo finalidades sociais de trabalho, habitação e recreação no território municipal. É a sede do Município, que lhe dá o nome. Comporta subdivisões em zonas e bairros, para fins seletivos de sua ocupação.

Essas finalidades constituem a função social da cidade que são definidas pelo plano diretor municipal, estabelecidos pelo artigo 182 da Constituição⁷. Ele define também quando a propriedade urbana cumpre com a sua função social e dessa forma, entendemos que ambas funções são interligadas visto que visam o bem-estar da comunidade.

Cabe a observação de Márcia Alvarenga de Oliveira Sobrane sobre tais normas (apud GARCIA, p.214, 2005).

Da sistemática constitucional apresentada, são extraídos e analisados diversos princípios de direito urbanístico e de políticas urbanas, capazes de dar suporte ao desenvolvimento sustentável nos assentamentos humanos, colocando o ser humano como centro das preocupações, como titular do direito a uma vida saudável e produtiva, em harmonia com a natureza.

Por fim, a função social da propriedade imobiliária urbana é a busca do bem estar de toda a coletividade, não só o de seu proprietário. A prova disso está na própria Constituição, que coloca que caso não haja sua plena utilização nos termos da lei e do plano diretor municipal, ou seja, quando a propriedade é subutilizada ou não ocorre seu aproveitamento, caberão punições administrativas.

Isso posto, notamos que a propriedade imobiliária urbana é um objeto de conflito especialmente quanto ao cumprimento de sua função social para a coletividade no que se refere ao direito de acesso. E um grande exemplo disso é a dimensão cultural da propriedade.

⁷ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

3 A PROTEÇÃO DO BEM CULTURAL IMÓVEL

A existência do Estado está historicamente vinculada aos elementos nação e povo. A presença de uma unidade de pensamento, que resulta em um sentimento de nação, está intimamente ligada à identidade nacional, de suma importância para sua operabilidade enquanto instituição. Para o autor Yussef Campos (2013, p.8)

A produção do passado apresenta-se como legitimador das políticas públicas apresentadas pelo Estado. E uma das formas de se criar um passado comum é a invenção das tradições.

Nesse sentido, para a criação do Estado-nação e o sentimento nacionalitário que a cultura foi utilizada como instrumento criador da memória. Ela fomenta o sentimento de coletividade, vindo da tradição do povo e de suas referências, que por sua vez estabelece a sensação de pertencimento. Flores Filho atesta: “a criação do patrimônio cultural é um marco de apropriação da cultura pelo Estado”.

A relação Estado e cultura é evidente na utilização bens de caráter histórico para a construção de símbolos necessários para a legitimação de sua autoridade, principalmente após a Constituição de 1934⁸ e o Decreto-Lei 25, em 1937⁹.

Por conseguinte, essas normas coadunaram com o processo criador da memória coletiva por parte do Estado e inauguraram a discussão acerca do patrimônio cultural brasileiro. Para Flores Filho (2010, p.41)

⁸ O art 10 da Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 1934 estabeleceu as competências da União e dos Estados, estabelecendo o inciso III: “proteger as belezas naturais e os monumentos de valor histórico ou artístico, podendo impedir a evasão de obras de arte”.

⁹ O Decreto 25 versou sobre a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e estabeleceu o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Também colocou o tombamento como principal instrumento de proteção.

Diante desses exemplos, observa-se que a relação entre Estado e cultura pode ser uma referência construída. Nessa referência, o direito deu suporte a um dos principais objetos de mediação, o patrimônio cultural.

Outro fator a ser observado na relação Estado e cultura é que além dela oferecer instrumentos para a construção dos símbolos, também atrai investimentos privados. À vista disso, o elemento utilidade tornou-se mais relevante do que o valor cultural em si. Segundo Flores Filho, neste cenário de valoração econômica o investidor começou a tomar o lugar do Estado em algumas funções. Como consequência, agora o patrimônio cultural estabeleceu-se nas mãos dos agentes privados. O autor assevera (2010, p.41)

Se num primeiro momento o próprio Estado nasceu para, dentre outras coisas, garantir a proteção da propriedade privada, na etapa posterior a manipulação da propriedade é que se tornou instrumento da criação do Estado ideal, trabalhando no sentido de atribuir ao novo sujeito um patrimônio.

Nesse ínterim, o Estado tinha que criar símbolos, porém estes por vezes eram de entes particulares, o que impedia sua apropriação pela garantia legal do direito à propriedade privada. Para o jurista, este foi o fato gerador da função social da propriedade, que mantinha as prerrogativas à posse mas as restringia segundo os ditames do bem estar coletivo.

Podemos observar, segundo Campos (2013, p.12), que o Estado ao ditar a identidade cultural gerou uma “estigmatização provocada pelo nacionalismo”. Esse quadro só foi modificado após a globalização, que enfraqueceu essa identidade imposta e, por consequência, fortaleceu as identidades locais genuínas, que hoje têm proteção legal.

O Código Civil traz no seu artigo 1228 a clara relação entre a propriedade e o patrimônio cultural. Ele coloca no parágrafo primeiro:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o *patrimônio histórico e artístico*, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (Grifo nosso).

Em outras palavras, a propriedade é limitada pela função socioambiental, como bem prevê a Constituição e outros documentos que tratam o patrimônio cultural. Para isso foram criadas outras normas que abarcaram institutos cujo objetivo é a preservação.

A Constituição de 1988 garantiu o livre acesso à cultura nos artigos 215 e 216, seja qual for sua manifestação. Também positivou, como as cartas constitucionais anteriores, formas de proteção diversas, a saber o inventário, registros, desapropriação, tombamento, dentre outros.

O tombamento, conforme magistério de José Afonso da Silva, (apud FARIA, 2010, p.57)

É o ato do Poder Público, que, reconhecendo o valor cultural (histórico, arqueológico, etnográfico, artístico ou paisagístico) de um bem, mediante sua inscrição no livro próprio, subordina-o a um regime jurídico especial que lhe impõe vínculos de destinação, de imodificabilidade e de relativa inalienabilidade.

Todo bem material e imaterial que represente ou expresse uma manifestação cultural, seja ela natural ou construída pelo homem é passível de proteção. Tal medida é dividida em três espécies: de ofício, voluntário e compulsório.

O tombamento de ofício é realizado pela autoridade competente quando o bem pertence à União, Estados ou Distrito Federal; o voluntário, quando parte da iniciativa do proprietário e o compulsório, quando o particular recusa o tombamento de seu bem.

O instituto produz diversos efeitos jurídicos, como a preservação, que é sua principal finalidade, limitação do exercício do dono sobre a coisa, possível auxílio financeiro da entidade pública e outros direitos e deveres. Não obstante,

esses vão além da seara jurídica.

4 OS EFEITOS DO TOMBAMENTO: UMA ANÁLISE ALÉM DO DIREITO

Pelo exposto, o tombamento gera diversos efeitos para os atores direta e indiretamente envolvidos, seja o proprietário, o ente público, o proprietário do prédio vizinho ou a comunidade.

Segundo Faria (2010), essas consequências são direitos, obrigações de fazer, não-fazer e abster. No que concerne à entidade pública, cabe a ela o direito e o dever de fiscalizar o bem tombado, impedir sua destruição, auxiliar com recursos para a preservação quando comprovada a hipossuficiência financeira do proprietário, dentre outros.

Por outro lado, o dono do bem deve conservá-lo, realizar reparos com a aprovação do órgão competente e manter suas características originais. E em face disso, ele pode manter seu direito de propriedade do bem, pleitear isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), além das demais prerrogativas de direitos reais.

Malgrado, é de hialina clareza que esses não são os efeitos singulares do tombamento, principalmente para os proprietários. A partir da metodologia de História Oral, buscamos entender o que mais circunda o tema além do prisma jurídico.

Em uma entrevista, a Senhora Suzete Rocha, ex-proprietária de um dos mais tradicionais hotéis de Juiz de Fora, tombado em 1999 pelo município, pode nos esclarecer melhor o outro lado do instituto.

Começamos indagando sobre o conceito e a visão do instituto. Notamos que há uma rejeição, exceto por ela que representa uma minoria, por parte dos proprietários em relação ao tombamento de seus imóveis por diversos motivos.

O fator dominante nas respostas da entrevistada é em relação ao regimento dos bens tombados no que se refere à administração pública, por

exemplo, a dificuldade na obtenção de informações sobre o bem tombado.

Segundo ela, a imposição aos proprietários sem a apresentação mais detalhada dos motivos pelos quais aquele imóvel é relevante para a comunidade, torna mais difícil a aceitação por parte do proprietário que o imóvel seja tombado.

Não há, de fato, um trabalho de documentação sobre a história dos imóveis, quais suas funções e o que há de especial sobre eles. Suzete afirma ainda o que para conservar a fachada do imóvel de acordo com a legislação, encontrou dificuldades por não haver esses registros na Prefeitura de Juiz de Fora.

Cabe ainda ressaltar a que não há no Brasil nenhum tipo de educação para a preservação do patrimônio cultural. Nem os proprietários, a comunidade e grande parte dos profissionais têm acesso amplo às informações sobre o instituto e a sua relevância para a preservação dos lugares de memória que por sua vez simbolizam nossa história. Nesse sentido, a entrevistada nos indagou: “O que uma estudante de Direito está preocupada com questões relacionadas à arquitetura?”.

A preservação do patrimônio cultural não é uma questão inerente a uma área específica, mas o que notamos nas suas falas foi a presença de um despreparo generalizado em todas elas.

Os temas relacionados ao patrimônio cultural são interdisciplinares, mas, de toda sorte, são interpelados por matérias jurídicas e cabe ao seu operador entender de um tema tão relevante para a sociedade.

CONCLUSÃO

Ao atermos à temática da propriedade privada e suas digressões históricas, encontramos sua relação com a cultura mormente na Constituição Federal de 1988, que os tornou Direitos Fundamentais para os cidadãos

brasileiros.

Nesse ínterim, temos a função social da propriedade como instrumento regulador do uso da posse. Cria-se o dever juridicamente imposto de seu exercício dentro de seus limites, com o objetivo de favorecer o bem estar coletivo.

Com o desenvolvimento urbano, nota-se a necessidade de preservar o patrimônio que possui um interesse cultural. Surge a partir disso uma nova função social para este: o acesso à cultura. Entretanto, para seu efetivo resguardo deste é preciso medidas administrativas e jurídicas.

Vislumbra-se, portanto, a deficiência prática do direito à propriedade em consonância com o acesso à cultura, visto que é permitido ao proprietário que disponha de seu imóvel, através da demolição ou alteração de seus aspectos arquitetônicos por exemplo e a preservação do mesmo para a conservação da memória social que ele representa.

Estabelece-se por conseguinte o conflito entre o direito do particular e o interesse coletivo. Qual é, portanto, o limite entre ambos? Como o poder público deve interferir nestas questões?

Em termos pós-modernos, onde as nossas relações interpessoais e com o ambiente em que vivemos são pautados pelas rápidas transformações, o patrimônio cultural é uma das poucas coisas que nos identifica e nos conecta com o espaço, tempo e sociedade.

Não obstante, há a dissonância prática entre dois direitos de extrema relevância: o direito à propriedade privada e o acesso à cultura, ambos de respaldo constitucional. Visto que a modalidade imobiliária urbana de expressão da mesma está em poder de particulares, podem estes alterar seu aspecto arquitetônico ou ainda de demoli-lo quando não há nenhuma medida jurídico-administrativa que os impeça, ferindo a memória social coletiva.

Há de se observar, entretanto, que muitas vezes a manutenção do imóvel é onerosa ao proprietário o que cria uma dicotomia entre o interesse público e privado. Cabe a nós, como sociedade interessada, observarmos tal

relação, que se mostra conflituosa em diversos âmbitos, a saber ideológicos, políticos e econômicos.

É mister, portanto, a análise e a discussão do tema visto que o Direito abrange e estuda tais questões bem como as regula objetivando a melhor conduta social por seu poder coercitivo, entretanto ainda o efetua de modo deficiente.

A partir da entrevista com a ex-proprietária Suzete Rocha, notamos que estas deficiências não se encontram no tombamento do imóvel e sim na gestão desses no que se refere desde a falta de informações sobre o imóvel quando sua história e importância para a comunidade até despreparo dos profissionais envolvidos.

Nesse sentido, os institutos jurídicos da função social da propriedade e o tombamento não são suficientes para a preservação patrimônio cultural imóvel urbano. Precisamos, além da melhoria da administração pública, de incentivo à educação patrimonial tanto para a comunidade quanto para os profissionais para a preservação de nossa memória, da qual somos, como afirmou Coulanges, “o produto e o resumo”.

REFERÊNCIAS

AMADO, Janaína. FERREIRA, Marieta de Moraes (Orgs.) **Usos e abusos da história oral**. 8.ed. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2006.

AZEVEDO, Nilo Lima de. JABOUR JÚNIOR, Wilson Coury. **Reflexões e olhares: o patrimônio cultural de Juiz de Fora**. Juiz de Fora: FUNALFA, 2012.

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

BRASIL, Decreto-Lei 25 de 30 de Novembro de 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm> Acesso em: 07/12/2014

CAMPOS, Yussef Daibert Salomão de. **Patrimônio Paradiso: Diferentes**

assimilações públicas municipais. Juiz de Fora. **Revista Vianna Sapiens** [online]. V.3, n. 1. Janeiro-Junho 2012. Disponível em:
<http://www.viannajunior.edu.br/files/uploads/20130919_143823.pdf>. Acesso em: 26/03/2014

CAMPOS, Yussef Daibert Salomão de. **Percepção do Intangível: entre genealogias e apropriações do patrimônio cultural imaterial**. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2013.

CAMPOS, Yussef Daibert Salomão de. **Proposições para o patrimônio cultural**. Juiz de Fora: FUNALFA, 2014.

CRUZ, R. C. S. A. A cidade e seus ruídos. In: **A Cidade e seu estatuto**. Garcia, Maria. (coord.) São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

DIAS, M. T. F. Tombamento de imóveis urbanos e indenização: estudo das tendências contemporâneas a partir da jurisprudência. In: DIAS, Maria Thereza Fonseca. PAIVA, Carlos Magno de Souza. (Coord.). **Direito e proteção do patrimônio cultural imóvel**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

DEL NEGRI, André. **A divisão no espaço urbano**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2012.

FARIA, Edimur Ferreira de Faria. O tombamento e seus reflexos. In: DIAS, Maria Thereza Fonseca. PAIVA, Carlos Magno de Souza. (Coord.). **Direito e proteção do patrimônio cultural imóvel**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

FLORES FILHO, E. G. J. Direito e Cultura: Um novo regime jurídico para os bens culturais imóveis em centros históricos. In: DIAS, Maria Thereza Fonseca. PAIVA, Carlos Magno de Souza. (Coord.). **Direito e proteção do patrimônio cultural imóvel**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

FRATTARI, R. PIANCÓ, S. Projetos culturais e incentivos fiscais para a conservação de bens tombados. In: DIAS, Maria Thereza Fonseca. PAIVA, Carlos Magno de Souza. (Coord.). **Direito e proteção do patrimônio cultural imóvel**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

HENRIQUES, Roseli. **Metodologia de história oral: a experiência do Museu da Pessoa**. Juiz de Fora. 2013, 40 p. Apostila do Curso de Metodologia de História Oral - Museu de Arte Moderna Murilo Mendes.

PIRES, Lílian Regina Gabriel Moreira. **Função social da propriedade e o**

plano diretor. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2007.

PIRES, M. C. S. Direito Urbanístico, meio ambiente e patrimônio cultural. In: DIAS, Maria Thereza Fonseca. PAIVA, Carlos Magno de Souza. (Coord.). **Direito e proteção do patrimônio cultural imóvel.** Belo Horizonte: Fórum, 2010.

RIBEIRO, L. L. G. Uma cidade para todos. In: **A Cidade e seu estatuto.** GARCIA, Maria. (Coord.) São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

RICHER, Daniela. ROSA, Marizélia Peglow da. A função social da propriedade urbana como princípio constitucional: Proteção e exigibilidade. Salvador. 2008. In: XVII **Encontro Preparatório para o Congresso Nacional do CONPEDI/UFBA.** Disponível em:
<http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/salvador/daniela_richter-1.pdf> Acesso em: 29/03/2014

SALGADO, G. M. A defesa do patrimônio histórico e o Estatuto da Cidade. In: GARCIA, Maria. (Coord.) **A cidade e seu estatuto.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

SOBRANE, M. A. O. A cidade e sua normatização constitucional urbanística. In: GARCIA, Maria. (Coord.). **A cidade e seu estatuto.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.