

Uso do Cadastro Técnico Multifinalitário para a Gestão Ambiental urbana e Monitoramento do Patrimônio Cultural e Arquitetônico de Pelotas – RS

Douglas E. D. Heidtmann Junior ¹

¹ UFSC – PósArq - CTC
CEP 88040-900 Florianópolis SC
douglasemerson@gmail.com

Resumo: O artigo apresenta uma análise das possibilidades e resultados alcançados com a implementação do Cadastro Técnico Multifinalitário para gestão de bens imóveis de valor histórico e cultural no município de Pelotas - RS, demonstrando sua importância como instrumento tanto para a preservação do patrimônio edificado quanto para iniciativas de recuperação do mesmo.

Palavras chaves: Patrimônio Histórico, Cadastro Técnico Multifinalitário, Sistemas de informação geográfica.

Abstract: The article presents an analysis of the possibilities and results reached with the implementation of CTM for management of properties with historical and cultural value in the city of Pelotas RS demonstrating its importance as instrument for the preservation of built heritage and for its recovery process.

Keywords: Historical Heritage, Multi Purpose Cadastre, Geographic Information Systems.

1 Introdução

A gestão ambiental urbana pressupõe o mais amplo conhecimento dos espaços a serem gerenciados, visando principalmente um acompanhamento da dinâmica urbana nos processos de transformação em menor escala e a implementação de ações de manejo ambiental. Para tal a existência de um Cadastro consistente, eficiente e atualizado torna-se indispensável, tanto para a gestão ambiental quanto para o planejamento urbano, sendo este em maior escala temporal e espacial. No caso da gestão de bens imóveis de valor histórico e cultural para as cidades o CTM adquire grande importância e passa a ser instrumento fundamental tanto para a preservação do patrimônio edificado quanto para iniciativas de recuperação do mesmo, tal qual vem ocorrendo no município de Pelotas RS, caso apresentado a seguir, neste trabalho.

2 Planejamento e Gestão

Segundo SOUZA (2002), planejar remete ao futuro, à compreensão e previsão de processos, enquanto gestão indica o presente, e significa administrar uma situação. O autor defende:

“ O planejamento é a preparação para a gestão futura, buscando-se evitar ou minimizar problemas e ampliar margens de manobra; e a gestão é a efetivação, ao menos em parte (pois o imprevisível e o indeterminado estão sempre presentes, o que torna a capacidade de improvisação e a flexibilidade sempre imprescindíveis), das condições que o planejamento feito no passado ajudou a construir.”

Pela sua abrangência, o planejamento é um processo inerente à administração pública, e deve ser uma prática sistemática e constante com integração entre áreas econômica, social, físico-territorial, administrativa, jurídica e institucional, além de estar baseado na realidade como um todo, ou seja, em dados e informações sobre todas as áreas de interesse, referenciados no espaço, ao longo tempo (séries evolutivas e históricas) e de rápido acesso, evidenciando, novamente, a importância do Cadastro Técnico Multifinalitário para um adequado planejamento.

Nesse sentido, o Cadastro Técnico Multifinalitário deve ser entendido como o inventário ou censo da propriedade urbana ou rural, em que cada unidade tenha sua descrição física e sua localização em um mapa, bem como sua situação jurídica.

A descrição física implica na existência de mapas adequados, na realização de estudos específicos de acordo com a finalidade das análises de cada unidade ou área e no inventário detalhado de cada uma das características do imóvel que, no caso de áreas urbanas, podem ser citadas: recuos, infra-estrutura e instalações, devidamente acompanhados do respectivo valor econômico de cada um, que permita formar verdadeiros bancos de dados, ferramenta indispensável para o planejamento urbano.

Para LOCH (1990), "O Cadastro deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito na forma descritiva, em conjunto com o registro dos imóveis e principalmente na forma cartográfica". Assim constituindo-se no veículo mais ágil e completo para a parametrização dos modelos explorados de gestão ambiental urbana e de planejamento urbano, sempre respaldado quanto à estruturação e funcionalidade.

3 As vantagens do Cadastro para Planejamento Urbano, Gestão ambiental urbana e monitoramento da situação ambiental urbana

A falta de mapas adequados e de um sistema atualizado de registro de propriedade e dados das áreas urbanas da maioria das cidades brasileiras está, com certeza, entre os fatores mais relevantes que impedem o progresso das mesmas, levando à impossibilidade de implantação de uma política tributária eficiente e à incapacidade das administrações municipais obterem recursos necessários para implantar programas de desenvolvimento econômico e medidas eficazes de gestão ambiental urbana.

Para MOURA (2003), para que o gerenciamento urbano chegue ao nível de gestão, é necessário promover constante atualização da base de dados, de modo a incorporar a variável tempo no processo, pois gestão acontece em escala temporal mais reduzida, na forma de acompanhamento da dinâmica urbana.

LOCH (1989) salienta que a atualização dos diversos mapas cadastrais quando avaliados ou analisados de forma integrada, permite que se faça uma prognose da evolução do município, o que dá sustentação às linhas ou áreas que estejam dificultando o desenvolvimento.

Com a inovação e a divulgação tecnológica, das mais variadas, para o planejamento e como auxílio nas decisões com vistas à gestão ambiental urbana, há uma busca por parte dos órgãos governamentais por novas soluções e modernização das administrações, principalmente em âmbito municipal. A utilização do Geoprocessamento, através de Sistemas de Informações Geográficas não se faz eficaz sem que toda a informação disponível esteja organizada e compilada em arquivos de fácil acesso e compreensão.

Segundo LOCH (1993), quando se fala em geoprocessamento e planejamento dos municípios é que o Cadastro Técnico Multifinalitário passa a adquirir maior importância, uma vez que este deve ser fundamentado numa base cartográfica compatível com o detalhamento exigido pelas escalas dos mapas temáticos, tornando-se o "input" básico para qualquer informação georeferenciada que o município precise. Nesse contexto, os municípios devem atender às exigências mínimas que caracterizam a ocupação físico-territorial em nível de propriedade imobiliária, adquirindo sua função primordial como pólos locais de informação.

O Cadastro Técnico Multifinalitário permite aos órgãos oficiais um perfeito conhecimento da realidade em

que atuam. Dentre suas várias utilizações, possibilita formar a base das informações necessárias à constatação e inventário das propriedades públicas; a implementação da política de justa tributação; o controle pelo Estado das transações e propriedades da terra; a implementação de política de regularização fundiária; o conhecimento e administração de recursos ambientais, da força de trabalho, das necessidades e potencialidades de determinadas áreas, propiciado pela formação de base estatística confiável, direcionamento das políticas urbanas ajustadas às necessidades de cada bairro ou área específica; a formação da base para o planejamento e execução de projetos; enfim podendo trabalhar a partir do real conhecimento das peculiaridades e condições locais, bem como monitorá-las.

Para MOURA (2003), monitorar consiste no conjunto de estudos de alterações espaciais, sendo que o monitoramento pode ser simples ou múltiplo. O monitoramento simples informa as alterações ambientais e suas características de extensão e localização, em um período definido. O monitoramento múltiplo informa o que ocorreu na área onde uma característica deixou de existir, ou a localização de novas características. Permite, portanto a análise de mapas de diferentes períodos ou intervalos de tempo e, no caso de áreas urbanas, possibilita o estudo e a compreensão da evolução dos mais diversos aspectos.

4 Cadastro técnico na preservação do patrimônio histórico edificado

Enquanto ferramenta lógica e padronizada para avaliação das características de determinada área urbana, com identificação dos problemas de tais áreas, usos, titulação de propriedades, tributação predial e territorial urbana, e principalmente, aspectos relacionados ao zoneamento para proteção do Patrimônio Cultural e conseqüente preservação do patrimônio histórico edificado, o Cadastro técnico multifinalitário mostra-se fundamental, com a possibilidade de apontar soluções para tais assuntos.

As informações contidas em um cadastro técnico são a base para o conhecimento das características dos prédios (patrimônio edificado) e de seu entorno, fundamentais para os trabalhos de recuperação e revitalização dos centros históricos. Um cadastro geralmente é composto de descrições do terreno, sua geometria, valor, tipo de construção e demais dados que permitem que se tenha uma leitura completa do imóvel e da área na qual está inserido. Assim, um cadastro fornece os dados necessários para um bom planejamento, permitindo consolidar os usos ou redirecioná-los. Desta forma, beneficia-se toda a sociedade, já que o cadastro com suas funções jurídica e fiscal, é um instrumento legal que assegura a integridade das informações ali constantes.

Planejar o uso racional de um imóvel de interesse histórico e cultural é uma forma de beneficiar-se deste que muitas vezes pode ser visto como um bloqueio ao desenvolvimento, possibilitando a implantação de atividades que não denigrem a imagem do imóvel e propiciam a formação de um ambiente rico e construtivo, buscando resgatar o clima de tempos passados. Integrando o passado ao presente, através de novas atividades permite-se uma vivência participativa e não somente contemplativa do patrimônio edificado das cidades.

5 Análise do Cadastro Técnico do Patrimônio Cultural de Pelotas

5.1 O Patrimônio de Pelotas

O município de Pelotas dispõe de importante patrimônio histórico edificado, principalmente em sua área urbana. Dentre os atrativos, estão os exemplares arquitetônicos remanescentes de seu centro histórico, herança coletiva de épocas de desenvolvimento econômico, social e cultural. Essa herança arquitetônica, juntamente com sua configuração urbana singular, com seu traçado reticulado, ruas com pavimentação em paralelepípedos de granito e calçadas de ladrilhos hidráulicos compõem um rico patrimônio a ser preservado, marcando diferenciadamente a identidade da comunidade pelotense. Também as construções pertencentes às antigas sedes de charqueadas, origem do desenvolvimento econômico da região nos oitocentos, situadas à margem do Arroio Pelotas também constitui importante Patrimônio Cultural, sendo o próprio arroio, tombado em nível estadual.

5.2 Processo de Preservação e a implantação do Cadastro

A preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas é viável e, seguindo tendências mundiais, ao incentivar o aproveitamento da riqueza cultural da região com investimentos apropriados, mostra-se capaz de obter excelente retorno. No entanto, as iniciativas visando tal preservação devem pressupor o envolvimento de toda a população, desde a administração municipal, passando pelos empresários dos mais diversos ramos e chegando aos moradores locais. A valorização do Patrimônio Histórico e Cultural

deve ser abraçada pela comunidade como um todo, para que, a partir disto todos possam tirar proveito e, o passado contido no conjunto de remanescentes arquitetônicos e urbanos seja mantido com o devido respeito.

Com tal objetivo, é implantado pela administração municipal, no ano de 2000, o Inventário dos Bens Representativos da Arquitetura Pelotense, regulamentado pela lei municipal nº 4568/2000, a qual resguarda as fachadas públicas e a volumetria dos bens integrantes do inventário, sendo permitidas alterações internas. Também regulamenta as intervenções nos lotes confrontantes, para que estas se compatibilizem volumétrica e tipologicamente com o bem inventariado.

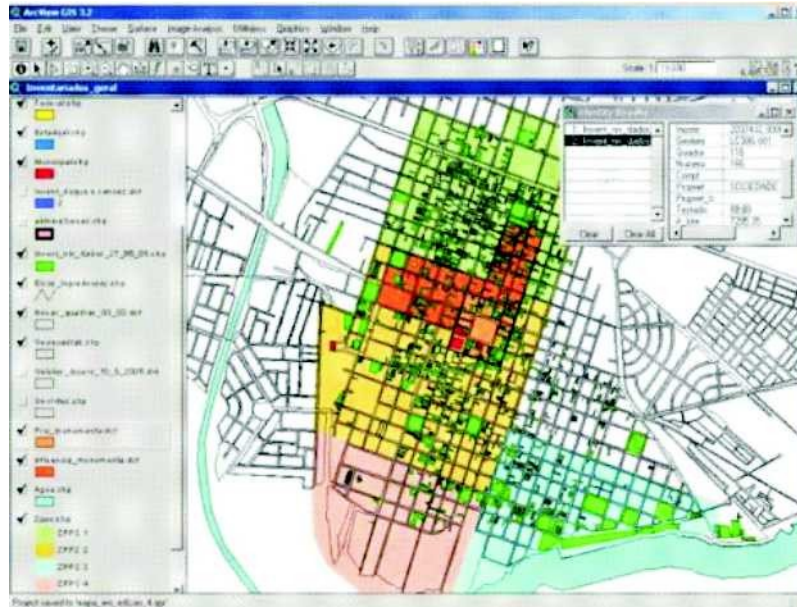


Figura 1: Inventário do Patrimônio Cultural em ambiente SIG - Sistema de Informações Geográficas. Fonte: Secult, 2005

O Inventário do Patrimônio Cultural é um instrumento de cadastro que contém informações a respeito dos bens culturais e, foi inicialmente, composto pelos bens imóveis considerados mais relevantes para a leitura e compreensão da riqueza arquitetônica e urbana característica da cidade.



Figura 2: Cadastro com informações a respeito dos bens imóveis considerados mais relevantes. Fonte: Secult, 2005

5.3 Cadastro e a Isenção de IPTU

Utilizando-se do potencial do cadastro como ferramenta para avaliação de características referentes à tributação predial e territorial somado à possibilidade de associação de um banco de dados capaz de fornecer parâmetros para uma justa tributação a administração municipal de Pelotas permitiu que os proprietários de imóveis integrantes do Inventário em boas condições de conservação se beneficiassem pela isenção de IPTU (imposto predial e territorial urbano), justamente com o objetivo de promover a conservação do conjunto de bens imóveis que representam o Patrimônio Arquitetônico Cultural Pelotense. Este incentivo foi instituído e regulamentado através da lei municipal 4878/02 e a partir desta data vem tornando-se crescente o número de imóveis que usufruem do benefício, apresentando grandes melhorias através da adequação aos critérios de preservação do Patrimônio estabelecidos pela Coordenadoria Memória e Patrimônio Cultural. A situação de todo e qualquer imóvel inventariado, pode ser aferida pelos dados contidos no cadastro, já que uma das suas funções é a identificação do imóvel, proprietário, fornecimento e manutenção de dados básicos para fins de taxaço e conseqüente isenção de IPTU.

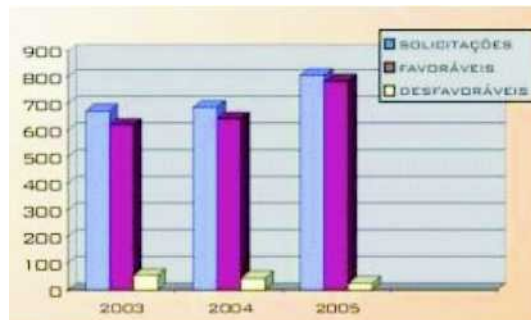


Figura 3: gráfico com número de solicitações de isenção a cada ano e seus pareceres.
Fonte: Secult, 2005

Todos os procedimentos de gestão ambiental urbana de Pelotas, principalmente no que tange à preservação e recuperação de seu Patrimônio cultural e arquitetônico beneficia-se do cadastro técnico multifinalitário, uma vez que as informações nele contidas, posicionadas espacialmente revelam a situação das diferentes Zonas de Proteção do Patrimônio Cultural (ZPPC's), permitindo seu monitoramento. A partir disto, permite também a retroalimentação do planejamento urbano do município como um todo, de forma a direcionar as políticas públicas municipais, procurando antever as conseqüências das mesmas, sejam elas positivas ou negativas.

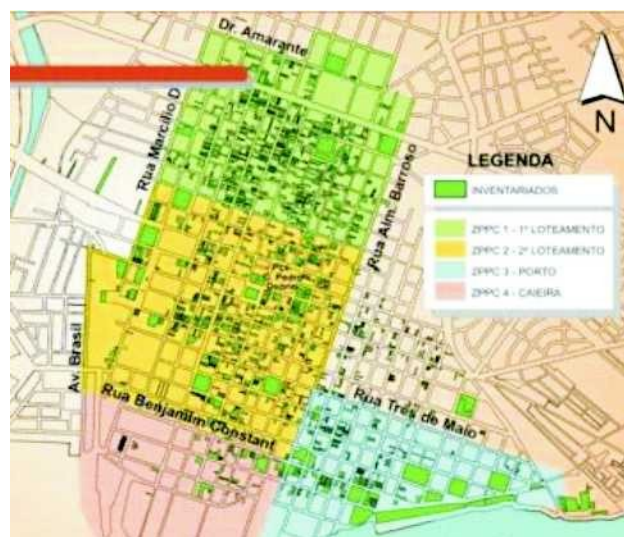


Figura 4: Prédios inventariados e Zonas de Proteção do Patrimônio Cultural - ZPPC's. Fonte: Secult, 2005

5.4 Outras possibilidades – Classificação em níveis de preservação

A partir do Inventário do Patrimônio Cultural, partiu-se para a classificação dos imóveis inventariados em

níveis de preservação (ainda a ser instituída), que estabelece diferentes instâncias de proteção, orientando os graus de intervenções possíveis nos prédios inventariados, e conseqüentemente em seu entorno, sem que venham a descaracterizá-los irreversivelmente ou de modo que se perca a leitura de seu contexto na paisagem urbana. Tal iniciativa, a qual se utiliza do cadastro, constitui-se em um importante instrumento para desenvolvimento de diretrizes de projeto e de avaliação de paisagem urbana. Além disto, como o cadastro requer atualizações constantes, permite que se faça um acompanhamento constante das condições em que se encontram os imóveis tombados. Ou seja, o monitoramento tem grande precisão já que é de fato feito sobre dados reais e atuais.



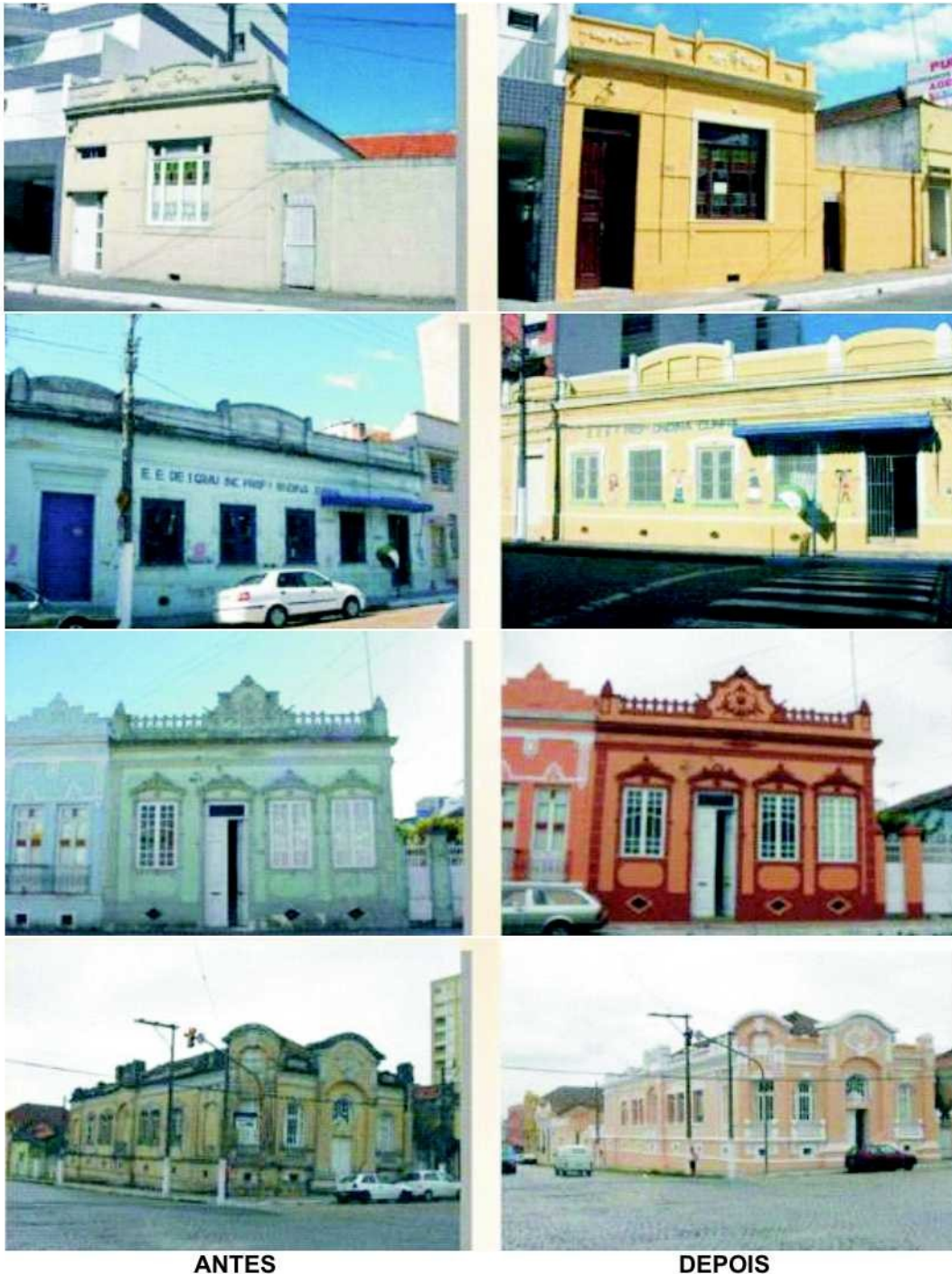
Figura 5: Mapa temático e classificação dos imóveis inventariados em níveis de preservação. Fonte: Secult, 2005

5.5 O monitoramento do Patrimônio Cultural e arquitetônico

A implantação de um cadastro técnico multifinalitário mostrou-se, na prática, como subsídio à utilização racional e funcional do espaço urbano, assim como o instrumento adequado para o monitoramento dos diversos elementos de valor histórico presentes na cidade (edificações, monumentos, praças, etc.), permitindo a fiscalização contínua de quaisquer alterações nos exemplares arquitetônicos servindo inclusive como instrumento jurídico, no caso de alterações volumétricas ou tipológicas dos bens inventariados.

5.6 O caso específico das charqueadas

Como dito anteriormente, o Patrimônio Cultural de Pelotas também inclui as construções pertencentes às antigas sedes de charqueadas, situadas à margem do Arroio Pelotas. As divisões dos terrenos de tais propriedades foram feitas no sentido longitudinal de forma que os poteiros davam fundos ao Logradouro Público, lugar de comercialização do gado, e o espaço da matança, marginal, por onde os dejetos eram atirados e o charque, embarcado para exportação. Pelo mesmo caminho, chegavam o sal e os trabalhadores escravizados. Essa manufatura, de salgação das carnes incentivou a implantação da povoação e sua posterior transformação em uma das cidades mais ricas e importantes da Província do sul. No início do século, as charqueadas tiveram seu declínio com a abolição da escravatura e com a chegada dos grandes frigoríficos estrangeiros. Por ter sido a alavanca para o desenvolvimento econômico e social de Pelotas o núcleo charqueador pelotense já foi objeto de estudos e pesquisas sobre sua história dentre



ANTES **DEPOIS**
 Figura 6: Monitoramento permite a fiscalização contínua de quaisquer alterações. Fonte: Secult, 2005

os quais está o trabalho " Negros, Charqueadas e Olarias - Um Estudo Sobre o Espaço Pelotense " de autoria de Estér Gutierrez, base para a tese de doutorado, do arquiteto e urbanista, Andrey Rosenthal Schlee, "A arquitetura das charqueadas desaparecidas" e para a pesquisa de iniciação científica do acadêmico de arquitetura Douglas E. D. Heidtmann Junior intitulada "Testemunhos Materiais da Charqueada Pelotense (1780-1889)" que inventariou as construções originais ainda existentes no sítio histórico das charqueadas. Através de um mapa digital, produzido em CAD e inserido em ambiente de SIG (Sistema de Informações Geográficas), foram delimitados os estabelecimentos salgadores e identificados através de plantas, fotos e textos, os resquícios materiais do seu patrimônio arquitetônico. Os levantamentos fotográficos das estruturas remanescentes, bem como, o diagnóstico foram feitos, através de inventários, com metodologia estabelecida pelo IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico Artístico e Nacional. Com os objetivos de ampliar o conhecimento sobre a história da fronteira meridional do país,

ajudando na preservação da memória e da identidade cultural, auxiliando nos projetos de recuperação e tombamento da além de favorecer iniciativas educacionais e turísticas a pesquisa seguiu a seguinte metodologia:

1. Elaboração de um mapa em meio digital, a partir de antigos levantamentos planimétricos e extratos de medições judiciais do século XIX, existentes no Livro de Registro de Prédios e Terrenos de Pelotas, onde já estão delimitados com a maior precisão possível os estabelecimentos salgadores bem como estão sendo localizadas as construções remanescentes no sítio histórico. Para tal tarefa recorreu-se ao levantamento aerofotogramétrico digitalizado obtido junto à Prefeitura Municipal de Pelotas, pois a partir dele podem ser visualizadas as “sangas” que eram utilizadas pelos charqueadores para a demarcação das suas propriedades. Além disso, dessa maneira, conseguimos cruzar a localização das antigas construções com a atual malha urbana da cidade.

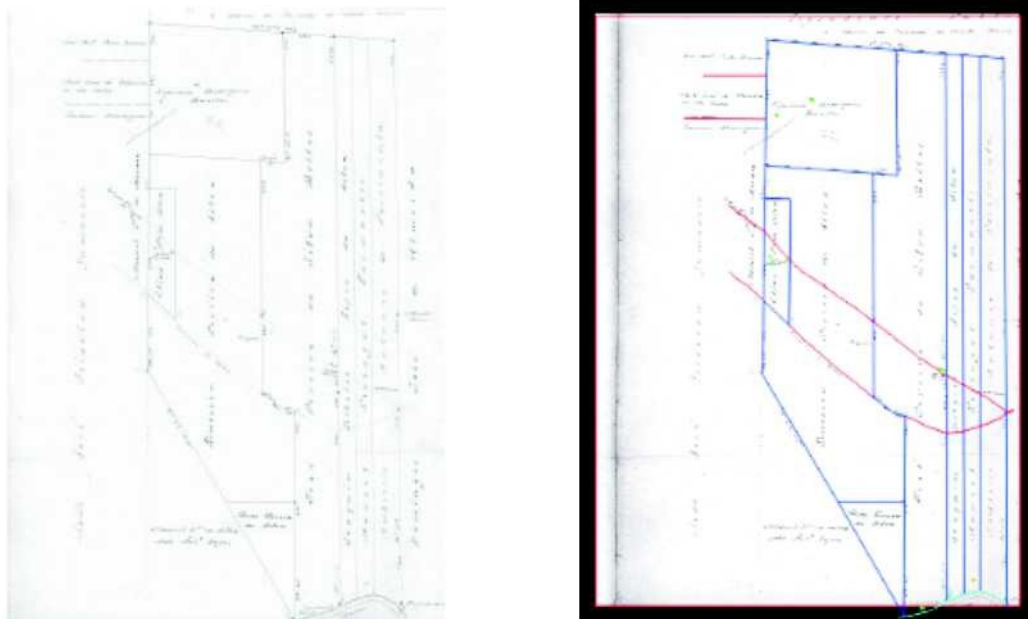


Figura 7: Exemplo do trabalho sobre mapa de medições judiciais extraído do Livro de Registro de Prédios Terrenos de Pelotas, escaneado e desenhado em ambiente de AutoCad. Fonte: Heidtmann, 2002

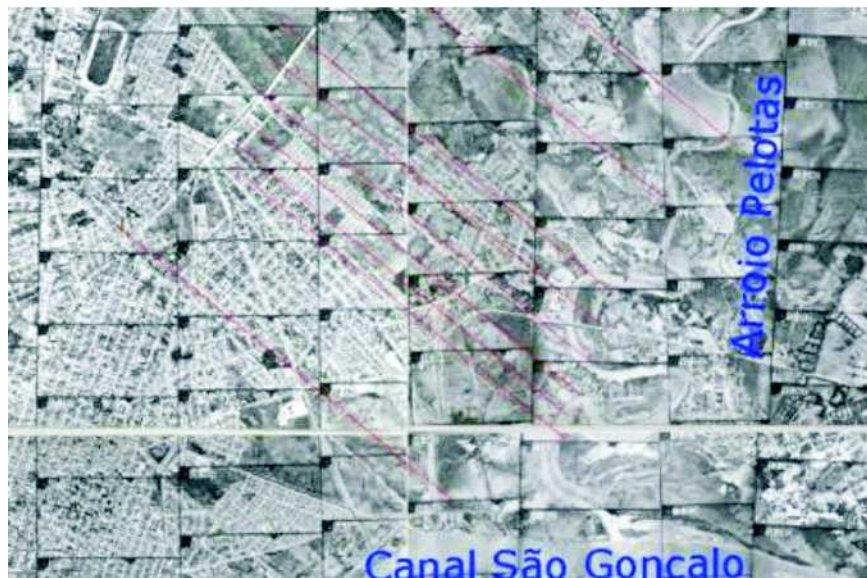


Figura 8: Reconstrução digital do traçado das “sangas” utilizadas pelos charqueadores para a demarcação das suas propriedades a partir de aerofotogramétrico da Prefeitura Municipal de Pelotas. Fonte: Heidtmann, 2002

2. Coleta de documentação primária, junto à Prefeitura Municipal de Pelotas e aos Cartórios de Registro de Imóveis da cidade para verificação das antigas propriedades, seu histórico e sua situação atual.

3. Levantamento das condições atuais dos resquícios materiais das charqueadas - Em tal etapa foi utilizada uma base de coleta de dados específica para bens imóveis com potencial de tombamento cedida pelo IPHAN. O banco de dados verifica itens como as características arquitetônicas das construções, data de construção, estado de conservação, uso atual, etc. Além disso permite sua vinculação com um banco de imagens da área, das construções e também de seus detalhes arquitetônicos.

4. Inserção do mapa de localização das charqueadas e de seus resquícios materiais em ambiente de SIG para um "cruzamento" entre os dados obtidos no levantamento de campo (condições atuais das charqueadas) com o conteúdo gráfico editado. Isso permite a consulta a um banco de dados e imagens extremamente rico e de forma interativa, em que, com um simples clique em cima da charqueada no mapa de localização se terá acesso a todos os dados obtidos pela pesquisa tais como seu histórico, fotos atuais e o próprio diagnóstico de suas estruturas remanescentes.



Figura 9: Mapa em meio digital com a delimitação dos estabelecimentos salgadores pertencentes ao núcleo charqueador de Pelotas bem como as edificações existentes em cada propriedade e o traçado das vias urbanas atuais da cidade. Fonte: Heidtmann, 2002

6 Considerações finais

Para finalizar, cabe ressaltar que, no que tange ao Patrimônio Histórico-Cultural de uma cidade, estado ou nação, a educação de todos os segmentos da sociedade é mais que fundamental, já que este preceito é o início de uma tomada de consciência, para a qual o Inventário do Patrimônio Cultural, atuando como instrumento de cadastro e monitoramento, tem se mostrado perfeitamente eficaz, promovendo também uma gestão ambiental urbana adequada, além de um melhor nível de vida atrelado à satisfação geral da sociedade pelotense, quanto à valorização de seu patrimônio.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- GUTIERREZ, Ester J. B.** *Arquitetura das Charqueadas e a Descrição dos Inventários*. Anais do 1º Congresso Latino Americano Sobre a Cultura Arquitetônica e Urbanística. Perspectivas para a sua preservação. 1991. Porto Alegre: Secretaria Municipal de Cultura, 1992.
- GUTIERREZ, Ester J. B.** *Negros, Charqueadas e Olarias – Um Estudo Sobre o Espaço pelotense*. Pelotas: Editora Universitária / UFPel; Livraria Mundial, 1993.
- GUTIERREZ, Ester J. B.** *Barro e Sangue: Mão de Obra, Arquitetura e Urbanismo em Pelotas (1777 – 1878)*. (Tese de Doutorado). Porto Alegre: Instituto de Filosofia e Ciências Humanas / Pontifícia Universidade Católica, 1999.
- HEIDTMANN, Douglas E. D.** *“Testemunhos Materiais da Charqueada Pelotense (1780-1889)” (Relatório final de pesquisa - Cnpq)*. Pelotas: NEAB, Núcleo de estudos da Arquitetura Brasileira, 2002.
- LOCH, C.** *“Cadastro Técnico, A Base para o Monitoramento de Propriedade Rurais”*. Geosul. Florianópolis: Ed. UFSC, vol.5, 1989-a.
- _____. *Noções Básicas para a Interpretação de Imagens Aéreas bem como Algumas de suas Aplicações nos Campos Profissionais*. 2ª ed., Série Didática, Florianópolis: Ed. UFSC, 1989-b, 12p.
- _____. *Monitoramento Global Integrado de Propriedades Rurais*. Florianópolis: Ed. UFSC, 1990.
- _____. *“Cadastro Técnico Multifinalitário no Brasil.”* In: III Encontro do Órgãos da Terra e I Seminário Nacional de Cadastro Técnico Multifinalitário para órgãos da Terra. Anais... Florianópolis, pg. 01-05, 1993.
- MOURA, Ana Clara Mourão.** *“Geoprocessamento na gestão e planejamento urbano”*. Belo Horizonte: Ed. da autora, 2003.
- SECULT.** *Arquivos digitais referentes ao Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas obtidos junto à Secretaria de Cultura do município*. 2005.