

POLÍTICAS PÚBLICAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO: ANÁLISE ECONÔMICA DO INVESTIMENTO DO PROGRAMA MONUMENTA

Dary Pretto Neto
Doutor em Memória Social e Patrimônio Cultural pela Universidade Federal de Pelotas

Professor Adjunto da UFPEL.
<http://lattes.cnpq.br/6335696208914925>
E-mail: darypretto@gmail.com

Juliane Conceição Primon Serres
Doutora em História pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos
Professora associada da UFPEL
<http://lattes.cnpq.br/2795821152828459>
E-mail: julianeserres@gmail.com

RESUMO: O presente estudo buscou realizar uma análise econômica do investimento público do programa Monumenta no Patrimônio da cidade de Pelotas/RS e objetivou analisar o fluxo financeiro dos patrimônios contemplados pelo Monumenta, bem como realizar uma análise econômica da preservação dos patrimônios contemplados em relação à projeção futura do investimento. Também, buscou-se verificar a evolução, composição e utilização do fundo municipal de preservação e comparar o uso proposto com o grau de utilização efetivo destes patrimônios. Na análise do indicador equilíbrio financeiro, viu-se que o Mercado Público é o único dos patrimônios contemplados pelo Monumenta que apresenta receita e, sendo superavitário, este recurso deve ser aplicado integralmente no próprio patrimônio. Já os demais patrimônios, por não terem receita, não possuem código de fonte vinculada, sendo utilizada, para custeio, a fonte de recurso livre da Prefeitura Municipal de Pelotas. Quanto ao indicador uso, mostrou-se que, quando comparado o uso proposto e o uso atual dos bens contemplados pelo Monumenta, quase todos os patrimônios tiveram 100% de utilização do uso proposto. Há uma necessidade de se desenvolver e aprofundar estudos sobre análise econômica do Patrimônio na cidade de Pelotas, uma vez que a cidade possui um patrimônio histórico com representatividade nacional, cabendo aos gestores públicos preservá-lo, uma vez que a história está materializada no seu patrimônio e este é um investimento rentável.

Palavras-chave: Patrimônio histórico. Economia do patrimônio. Economia da cultura.

INTRODUÇÃO

A conservação do patrimônio histórico é importante para o desenvolvimento das cidades e envolve a gestão e a formulação de políticas públicas é fundamental à avaliação do retorno econômico para a melhor alocação dos recursos públicos na sua preservação. A reabilitação de centros históricos, juntamente com a gestão patrimonial permite a identificação de novos questionamentos a partir da análise das práticas adotadas e a dimensão econômica é pouco explorada no âmbito das políticas públicas culturais. Diante disto, é importante expor a análise econômica do investimento público provindo de programas de preservação ao patrimônio, uma vez que estes recursos possibilitam maior desenvolvimento local, visto que a preservação do patrimônio gera fonte de riqueza e de fluxos econômicos capazes de desenvolver a economia do local (PICANÇO, 2009).

Existem diversos projetos, ações e programas federais de preservação importantes na história da preservação do patrimônio brasileiro e que geram maior visibilidade, principalmente, por serem políticas de requalificação, na busca de melhorias das condições econômicas, culturais e sociais. No início estes programas eram voltados apenas para a conservação do patrimônio histórico, por meio da restauração de edifícios representativos, mas, com o tempo, se transformaram em projetos maiores, agregando questões sociais e econômicas com a reabilitação física e proposição de novos usos (BICCA, 2010).

O programa Monumenta atuou em 26 cidades históricas do Brasil, tendo iniciado suas ações em 2002 e teve vários impactos econômicos e patrimoniais e em Pelotas esteve presente em obras de espaços públicos, de edifícios de propriedade pública municipal, de imóveis privados e no financiamento de projetos (MONUMENTA, 2010). Assim, escolheu-se investigar, de que forma o programa impactou economicamente em Pelotas e buscou-se realizar uma análise econômica do investimento público do programa Monumenta no Patrimônio da cidade de Pelotas/RS.

METODOLOGIA

Foi realizada uma discussão do porque intervir nos centros históricos e da economia do patrimônio, após foi descrito a atuação do programa Monumenta e por fim foi realizada uma análise econômica comparativa do impacto deste programa na

cidade de Pelotas, através dos indicadores equilíbrio financeiro e uso. Foram entrevistados gestores de órgãos públicos da cidade de Pelotas e foram analisadas informações obtidas para assim construir uma análise econômica do investimento público, a partir dos indicadores estabelecidos.

Como técnica para realizar a análise comparativa, foram realizadas entrevistas gravadas, a partir das quais os entrevistados responderam o questionário estruturado com questões abertas e fechadas, elaborado pelo pesquisador e também foi aplicado um questionário específico com representante do setor imobiliário de Pelotas. A coleta de dados ocorreu de março a agosto de 2019. Além das entrevistas, também, foi realizada uma pesquisa de dados secundários: relatório Monumenta e informativos estatísticos, coletados via Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Turismo e Inovação (SDETI) e Secretaria Municipal da Cultura (SECULT).

Os indicadores foram analisados da seguinte forma: O indicador, equilíbrio financeiro, foi analisado através dos dados do fluxo financeiro do patrimônio contemplado pelo Monumenta. Apenas para os patrimônios que apresentam receita, os dados obtidos foram alterados para valor presente através da Unidade de Referência Municipal (URM) de agosto de 2019, para assim realizar-se uma análise comparativa entre os valores gerados antes e após o programa e identificar-se a existência ou não de superávit. E para os patrimônios que não apresentam receita, realizou-se análise econômica comparativa entre o valor do investimento público na preservação dos patrimônios contemplados pelo programa e uma projeção futura de aluguéis a preço de mercado e a preço de valor venal da Prefeitura, mais o valor do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Estes valores de projeção futura de cinco e 10 anos foram obtidos através de indexação pela variação da URM no mesmo período de cinco e 10 anos anteriores, projetando-se esta variação no futuro. Já para verificar a evolução, composição e utilização do fundo Monumenta, foram utilizados extratos mensais, obtidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (PMP). E o indicador uso foi verificado pelo uso proposto e o grau de utilização do uso proposto dos patrimônios contemplados pelo programa, através de dados fornecidos pela SECULT.

DESENVOLVIMENTO

CENTROS HISTÓRICOS: POR QUE INTERVIR?

Ao discutir questões referentes à preservação das cidades, o centro histórico passa a ter uma posição de destaque, tendo que ser modificado perante as novas transformações, acessibilidades, centralizações e as relações sociais que a sustentam (CARRIÓN; HANLEY, 2005).

O patrimônio cultural é uma atividade econômica, pois a patrimonialização resgata a memória e a história de um lugar e valoriza o bem conservado (PRATS, 2005). O valor de uso de um bem cultural não refere a seu valor econômico e sim por seu impacto na comunidade (BENHAMOU, 2016). É importante intervir, pois a preservação estimula a cadeia econômica do turismo, que traz repercussões na economia, pois gera empregos, aumento dos preços de alguns bens de consumo e maior atração por atividades eventualmente menos produtiva (POULOT, 2009)

A crise dos centros históricos das cidades foi por causas internas e externas, bem como pela dificuldade de se adequar às mudanças no comércio e em outras atividades econômicas. Ao mesmo tempo em que o abandono dos centros históricos das cidades coincide com novas atividades de lazer, turismo, atividades econômicas e sociais, além de retomar a atratividade e convívio com estas áreas, ameaça-os de descaracterização, quando estas ações se tornam abusivas e unicamente focadas neste tipo de atividades, podendo prejudicar a fixação de residentes e agravar o despovoamento já existente. Por outro lado, há um aumento de atividades voltadas para o lazer, devido à localização central e privilegiada em que estes se encontram, o que favorece o surgimento de novas atividades econômicas (BARATA SALGUEIRO, 2005).

Todo este empobrecimento resultante na cultura dos centros históricos e na vida social irá determinar consequências para as próximas gerações, justificando, assim, ações com a finalidade de reverter esta situação (BALULA; CARVALHO, 2009). Na tentativa de resolver estes problemas e inverter as tendências de declínio dos centros históricos, têm-se verificado algumas intervenções, para atraírem novamente os olhares da população. Além da intervenção no comércio e serviços, outras atividades são relevantes, tais como: modernização e valorização de serviços e equipamentos dos núcleos históricos das cidades, melhoria da qualidade da oferta praticada dos estabelecimentos tradicionais, diversificação de comércio, bens e serviços prestados, e intervenção nos estabelecimentos existentes, aumentando a sua atratividade (BÓGUS; SOUSA, 2016). Com isto, são necessárias ações de reabilitação e revitalização, com medidas abrangentes e efetivas.

ECONOMIA DO PATRIMÔNIO

A preservação do patrimônio cultural é muito relevante para o desenvolvimento e enriquecimento e deve ser dinâmico e transformador e impulsionar à transformação, à criatividade e ao enriquecimento cultural, o que justifica a sua preservação (CASTRO, 2006). São elevados os custos da preservação e dos serviços patrimoniais, uma vez que a restauração dos bens tombados exige um trabalho qualificado e utilização de matéria prima. A conservação de monumentos históricos requer empregos especializados em diversas áreas e atrai turistas que vão utilizar outros bens de consumo, gerando uma cadeia de consumo. Portanto, o patrimônio é um instrumento de projeção e de reorientação econômica voltada para atividades de serviços e o Estado possui um papel importante na preservação deste, pois financia parte de sua preservação e garante o cumprimento de normas de restauração (BENHAMOU, 2016).

O patrimônio deve ser reinventado, capaz de gerar um novo patrimônio, uma vez que ele não é um capital fixo e pode servir para outros usos, como: criação de atividades econômicas rentáveis, tais como artesanato, pequenas empresas, comércio. Além disto, pode-se estimular o desenvolvimento de museus, monumentos, parques, centros de interpretação, o que irá atrair o público pagante, usando estes recursos para cobrir os custos de manutenção financeira e de pessoal ligados ao local (CASTRO, 2006). Também o patrimônio poderia gerar publicações, com venda local e nas redes nacionais ou internacionais, levando assim a um aumento no turismo, na visitação e nas atividades culturais. Porém, deve-se tomar cuidado com os efeitos negativos do turismo, como construção em grande quantidade absorvendo as construções antigas (VARINE, 2013).

A valorização do patrimônio gera rendimentos, mas pode ocasionar, em decorrência do turismo, aumento do preço da propriedade fundiária, gentrificação, corrupção, desigualdades sociais e econômicas, pode ser apropriada por indivíduos ou empresas que queiram se beneficiar dos valores doados, como também apontar custos de oportunidade mais elevados (BARRETO, 2003). O valor econômico deve ser incorporado no bem patrimonial para que possa ser mantido, gerando recursos para esse fim, e propiciar a importância dos ativos patrimoniais, as possibilidades de refuncionalização ou o que esses valores possam gerar de atração local. Um melhor

uso dos recursos disponíveis pode gerar um maior retorno econômico, através do uso intenso, mas controlado, das atividades propostas, incentivando o uso (GREFFE, 1990).

O PROGRAMA MONUMENTA EM PELOTAS

Pelotas foi um dos 26 Municípios reconhecidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), devido à sua importância artística e histórica, e foi escolhido para integrar o programa Monumenta, a fim de recuperar seu acervo patrimonial. A valorização da cidade deve-se à sua história cultural e ao fato de possuir um dos maiores conjuntos arquitetônicos de estilo eclético historicista do Brasil (CALDAS, 2013). A cidade possui políticas públicas de preservação patrimonial permanentes, que propõem a aplicação de códigos e regulamentos no uso do inventário de edifícios do centro e áreas de preservação do patrimônio cultural (RIBEIRO, 2013).

A área elegível para execução do programa Monumenta, no Município de Pelotas, foi classificada como Conjunto Urbano de Monumentos Nacionais, ocupando a 22ª posição na lista de prioridades de conservação no Brasil. Ela inclui o conjunto arquitetônico que compõe a Praça Coronel Pedro Osório e a área adjacente, com edifícios que refletem elementos construídos durante um período de riqueza econômica, no século XIX, com base na produção de charque. As propriedades situadas na área elegível são de grande importância histórica e cultural e forte presença na paisagem urbana, formando um conjunto arquitetônico harmonioso (MONUMENTA, 2005).

O entorno da Praça Coronel Pedro Osório está repleto de monumentalidade, o que repercute nos edifícios construídos nos lotes de esquinas, como a Casa 2, a Casa 8, o Paço Municipal e o Grande Hotel (CALDAS, 2013). A restauração do chafariz da Praça Coronel Pedro Osório, a Fonte das Nereidas, e a requalificação de passeios do entorno da praça foram às primeiras obras do Monumenta. Após estas, foram executadas outras obras de restauração em bens imóveis, como a restauração da Casa 2, das fachadas e cobertura do Paço Municipal, das fachadas e cobertura bem como a reciclagem do interior do Grande Hotel.

Além das ações efetivas do programa no Município, foi implementado, à época, um Fundo de Preservação do Patrimônio Cultural (Fundo Monumenta), que previa

contribuições anuais do poder público municipal e retorno do pagamento da linha de financiamento para Recuperação de Imóveis Privados, situados na área de projeto e na área de influência. O Fundo visava gerar o princípio da sustentabilidade do programa, pela manutenção dos bens restaurados. As obras aconteceram do ano de 2002 ao ano de 2012, sendo que a de maior duração foi a do Mercado Público. As obras com maior investimento foram as do Grande Hotel, em sua Requalificação do interior, a do Mercado Público, na restauração geral do interior, a da Praça Coronel Pedro Osório e o entorno, e a da Casa 6. O valor total executado (de todas as obras) foi de R\$ 9.874.026,08.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

INDICADOR: EQUILÍBRIO FINANCEIRO

A tabela 1 descreve a avaliação do resultado do fluxo financeiro do Mercado Público, apresentando os valores de receita e despesa e o acumulado no período de 2001 a 2018. Também, apresenta os valores de receita, despesa e resultado no valor presente¹. Verifica-se pela tabela que o Mercado Público foi o único patrimônio que apresentou receita, e é superavitário, como também ocorreu uma variação significativa no fluxo financeiro, tanto na variação absoluta dos valores, como em percentuais, passando de valores absolutos de receita de R\$ 121.048,27 e despesa de R\$ 132.523,16, no ano de 2001, antes do investimento público do programa, para valores de R\$ 947.555,58 de receita e R\$ 774.205,50 de despesa, no ano de 2018. Fica evidenciado o expressivo resultado positivo, já que em 2001 ocorria déficit de R\$ -11.474,89 e em 2018 um superávit de R\$ 173.350,08, sendo assim o investimento público gerou resultados econômicos positivos.

¹ Para transformar os dados do passado para valor presente, foi utilizada a URM, de agosto de 2019 no valor de R\$ 113,92. A URM é corrigida em cada ano conforme os índices de inflação, positivos ou negativos, divulgados pelo Governo Federal, correspondente ao percentual acumulado nos seis meses anteriores do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC-IBGE), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Conforme art. 3º da lei nº 5.371, de 05/09/2007.

Tabela 1- Avaliação do resultado do fluxo financeiro do Mercado Público no período de 2001 a 2018

ANO	RECEITAS (R\$)	DESPESAS (R\$)	RESULTADO (R\$)	%	URM (R\$)	INDEXADAS EM URM		
						RECEITAS (R\$)	DESPESAS (R\$)	RESULTADO (R\$)
2001	38.507,63	42.158,00	-3.650,37	-9,48	36,24	121.048,27	132.523,16	-11.474,89
2002	87.915,39	63.122,00	24.793,39	28,20	43,87	228.295,45	163.912,88	64.382,57
2003	56.963,53	46.314,00	10.649,53	18,70	49,17	131.976,52	107.303,05	24.673,47
2004	61.076,51	52.312,00	8.764,51	14,35	52,55	132.404,11	113.404,05	19.000,06
2005	76.574,01	86.323,00	-9.748,99	-12,73	55,32	157.688,20	177.764,21	-20.076,01
2006	174.303,90	79.677,91	94.625,99	54,29	56,75	349.897,80	159.945,51	189.952,30
2007	51.044,46	5.795,60	45.248,86	88,65	59,00	98.559,07	11.190,42	87.368,65
2008	58.471,04	85.024,15	-26.553,11	-45,41	63,15	105.479,35	153.380,07	-47.900,72
2009	73.495,36	133.824,17	-60.328,81	-82,09	65,96	126.934,38	231.128,71	-104.194,33
2010	124.117,39	243.388,44	-119.271,05	-96,10	69,05	204.771,23	401.546,87	-196.775,63
2011	230.328,12	188.889,20	41.438,92	17,99	74,09	354.150,08	290.434,04	63.716,04
2012	219.451,00	168.491,40	50.959,60	23,22	78,22	319.609,54	245.391,72	74.217,82
2013	56.336,96	142.802,09	-86.465,13	-153,48	82,67	77.632,84	196.782,56	-119.149,72
2014	342.015,75	341.596,66	419,09	0,12	88,12	442.152,00	441.610,21	541,79
2015	667.873,52	598.343,20	69.530,32	10,41	96,85	785.587,52	703.802,35	81.785,17
2016	788.583,37	543.630,07	244.953,30	31,06	105,72	849.748,56	585.795,85	263.952,70
2017	917.060,56	781.319,86	135.740,70	14,80	107,45	972.280,49	828.366,30	143.914,20
2018	929.173,40	759.186,24	169.987,16	18,29	111,71	947.555,58	774.205,50	173.350,08
Total	4.953.291,91	4.362.197,99	591.093,92	11,93		6.405.770,98	5.718.487,44	687.283,54

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019)

Destaca-se que o único patrimônio que contém um código de fonte específico de recurso, que baliza o registro da receita e aplicação na despesa, é o Mercado Público e caso superavitária a conta, este recurso deverá ser aplicado integralmente neste patrimônio. Os demais patrimônios não contêm código de fonte vinculada, sendo utilizado para custeio a fonte de recurso livre. Para os patrimônios que não apresentaram receita, foram desenvolvidas projeções futuras, calculando-se os aluguéis a preço de mercado e a preço de valor venal da PMP, mais o valor do IPTU, para se comparar com o valor do investimento público na preservação dos patrimônios contemplados pelo programa.

Na tabela 2, apresentam-se os valores de venda e de aluguel a preço de mercado e valores venal da PMP e o índice de 0,7% aplicado para estimar o valor de aluguel de cada patrimônio por mês². Para se chegar ao valor de venal da PMP, também foram obtidos pela certidão de característica do imóvel o valor de cada patrimônio disponível pela secretaria de finanças em URM³.

As tabelas 3 e 4 foram construídas a partir da tabela 2 e descrevem os valores de aluguel do primeiro mês e o acumulado no ano de cada patrimônio que recebeu recurso público. Também apresentam qual seria o valor futuro de aluguel daqui a cinco e 10 anos, assim como o acumulado para este período. Estes valores de projeção futura, de cinco e 10 anos, foram obtidos através de indexação pela variação da URM no mesmo período de cinco e 10 anos anteriores, projetando-se esta variação no futuro⁴.

Tabela 2 - Valores dos imóveis e índice de cálculo do valor do aluguel a preço de mercado e valor venal (avaliação da Prefeitura)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR DE MERCADO (R\$)	ÍNDICE CÁLCULO	VALOR ALUGUEL MÊS (R\$)	VALOR VENAL IMÓVEL PREFEITURA (R\$)	ÍNDICE CÁLCULO	VALOR ALUGUEL MÊS (R\$)
Casa 2	2.653.200,00	0,70%	18.572,40	1.963.480,09	0,70%	13.744,36
Casa 6	2.763.000,00	0,70%	19.341,00	2.406.303,77	0,70%	16.844,13
Grande Hotel	9.186.737,14	0,70%	64.307,16	6.984.910,85	0,70%	48.894,38

² As estimativas de aluguéis foram calculadas em 0,7% levando em conta que a taxa de aluguéis a preço de mercado, oscila entre 0,5 e 1,0 %. Para se chegar, ao valor de aluguel, aplicou-se 0,7% sobre o valor venal do patrimônio. Para os cálculos dos valores de venda dos imóveis a preço de mercado, foram feitos cálculos técnicos levando em consideração à localização e o m² correspondente a zona central. Na avaliação técnica dos terrenos foi feita uma pesquisa de m² correspondente aos imóveis citados, encontrando o valor de 1.500,00 reais na zona central. Para o valor e venda dos imóveis foi usado a referência de 1.800,00 reais o m².

³ O valor venal do patrimônio foi obtido através do seu valor em URM, que está calculado na certidão de característica do imóvel, multiplicado pelo valor da URM de agosto de 2019, de R\$ 113,92.

⁴ A base inicial para variação percentual projetada para o período de cinco e 10 anos foi a URM de 63,15 do ano de 2009, ou seja, a variação percentual no primeiro ano foi de 4,45%, obtida pela variação percentual da URM de 2010 no valor de 65,96 em relação à URM de 2009 no valor de 63,15, e assim respectivamente. Todos os valores da URM estão disponíveis no site: <<http://www.pelotas.com.br/servicos/urm/>>

Praça Pedro Osório Nº 67	3.408.600,00	0,70%	23.860,20	2.584.331,16	0,70%	18.090,32
Prefeitura de Pelotas	4.605.780,00	0,70%	32.240,46	3.237.651,73	0,70%	22.663,56

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019).

Tabela 3 - Valor de receita futura de aluguel produzida com base no valor de mercado do imóvel

Ano	PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 2 (Casa 2)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 6 (Casa 6)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 101 (PREDIO DA PREFEITURA DE PELOTAS)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 51 (GRANDE HOTEL)		TOTAL GERAL	
Ano	1 MÊS (R\$)	ANO (R\$)	1 MÊS (R\$)	ANO (R\$)	1 MÊS (R\$)	ANO (R\$)	1 MÊS (R\$)	ANO (R\$)	1 MÊS (R\$)	ANO (R\$)
2019	18.572,40	222.868,80	19.341,00	232.103,16	32.240,46	386.885,52	64.307,16	771.685,92	134.461,02	1.613.543,40
2023		1.236.877,73		1.288.075,82		2.147.138,06		4.282.704,11		8.954.795,71
2028		2.933.751,01		3.055.172,49		5.092.798,02		10.158.148,40		21.239.869,92

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019)

Tabela 4 - Valor de receita futura de aluguel produzida pelo imóvel com base no valor venal (avaliação da Prefeitura)

Ano	PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 2 (Casa 2)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 6 (Casa 6)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 101 (PREDIO DA PREFEITURA DE PELOTAS)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 51 (GRANDE HOTEL)		TOTAL GERAL	
	MÊS (R\$)	ANO (R\$)	MÊS (R\$)	ANO (R\$)	MÊS (R\$)	ANO (R\$)	MÊS (R\$)	ANO (R\$)	MÊS (R\$)	ANO (R\$)
2019	13.744,36	164.932,32	16.844,13	202.129,56	22.663,56	271.962,75	48.894,38	586.732,51	102.146,43	1.225.757,14
2023		915.341,73		1.121.779,05		1.509.339,40		3.256.249,30		6.802.709,48
2028		2.133.426,37		2.614.578,71		3.517.882,32		7.589.480,41		15.855.367,80

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019)

Tabela 5 - Valor de receita futura produzida por isenção de IPTU

Ano	PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 2 (Casa 2)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 6 (Casa 6)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 101 (PAÇO MUNICIPAL - PREFEITURA DE PELOTAS)		PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO Nº 51 (GRANDE HOTEL)		TOTAL GERAL	
	Ano (R\$)		Ano (R\$)		Ano (R\$)		Ano (R\$)		Ano (R\$)	
2019	10.642,50		13.234,67		17.807,07		38.417,00		80.101,24	
2023	59.063,77		73.449,80		98.825,71		213.206,75		444.546,03	
2028	134.932,65		167.797,89		225.769,80		487.076,12		1.015.576,46	

Fonte: Elaboração do autor, com dados da Certidão de característica do imóvel fornecidos pela Secretária da Fazenda de Pelotas (2019)

Fazendo uma projeção para 2028, portanto 10 anos de aluguel, os valores de aluguel a preço de mercado são superiores dos valores de aluguel pela avaliação da PMP, conforme descrito por patrimônio nas tabelas 3 e 4. No total de dez anos, em 2023, a diferença de valores de aluguel foi de R\$ 5.384.502,12, e uma variação percentual de 33,96%. E quando da projeção de cinco anos, em 2023. Estas diferenças ocorrem em decorrência do valor venal pela avaliação da Prefeitura ser menor. Este fato pode ser compreendido pela forma pela qual se faz a avaliação do imóvel pela Prefeitura em relação ao mercado⁵. O valor de mercado tem atualização constante, sendo que atualmente o valor do m² do terreno, na área central de Pelotas, está no valor de R\$ 1500,00 e o valor do prédio está no valor de R\$ 1800,00.

A tabela 5 detalha o valor de receita futura de IPTU dos patrimônios⁶. Os resultados obtidos para uma projeção de valor de IPTU no ano de 2019 é de R\$ 80.101,24, já em cinco anos o valor total seria de R\$ 444.546,03 e para 10 anos R\$ 1.015.576,46.

A tabela 6 faz a consolidação matematicamente das tabelas 3, 4 e 5, valor do total de aluguel a preço de mercado (AVM), aluguel com valor de avaliação da Prefeitura (AVP), e total de IPTU, nos anos de 2019, 2023 e 2028. Verifica-se que o valor no de 2019 de AVM + IPTU foi de R\$ 1.693.644,64, R\$ 9.399.341,74 em cinco anos e de R\$ 22.255.446,38 em 10 anos. O mesmo cálculo foi feito com valor da avaliação da Prefeitura, AVP + IPTU tendo como resultado respectivamente R\$1.305.858,39 no ano, R\$ 7.247.255,51 em cinco anos e R\$ 16.870.944,26 em 10 anos.

Tabela 6 - AVM, AVP, IPTU, AVM+IPTU e AVP+IPTU

Ano	Total aluguel com valor de mercado (AVM)	Total Aluguel com valor de avaliação da Prefeitura (AVP)	Total de IPTU (R\$)	Total AVM + IPTU	Total AVP + IPTU
2019	1.613.543,40	1.225.757,14	80.101,24	1.693.644,64	1.305.858,38
2023	8.954.795,71	6.802.709,48	444.546,03	9.399.341,74	7.247.255,51
2028	21.239.869,92	15.855.367,80	1.015.576,46	22.255.446,38	16.870.944,26

Fonte: Elaboração do autor (2019)

A tabela 7 descreve o valor atualizado dos recursos públicos investidos nos patrimônios na cidade de Pelotas⁷ e com a atualização para valor presente, o total de investimento resultou em R\$

⁵ As últimas atualizações da Planta Genérica de valores feita pela Secretária da Fazenda, ocorreram em 2009 e 2014. Conforme, Lei nº 6178, de 03/12/2014, que dispõe sobre o IPTU, e dá outras providências.

⁶ O valor do IPTU foi obtido pela certidão de característica de imóvel. Foi então convertido matematicamente pelo valor da URM de agosto de 2019, estimando assim o valor anual do IPTU em 2019.

⁷ Os valores estão a preço presente, de acordo com valor da URM de agosto de 2019 no valor de R\$ 113,92.

17.317.066,61. Tem-se no ano de 2019, o valor do aluguel a preço de mercado mais IPTU de R\$ 1.613.543,40, em cinco anos R\$9.399.341,74 e em 10 anos o valor de R\$ 22.255.446,38. Já pela avaliação do aluguel pela Prefeitura mais isenção do IPTU, tem-se respectivamente R\$ 1.305.858,38, R\$ 7.247.255,51 e em 10 anos R\$ 16.870.944,26.

Tabela 7 - Valor atualizado dos recursos investidos nos Patrimônios Públicos no Município de Pelotas

	R (\$)	Data	URM	VALOR EM URM	VALOR EM R\$ CORRIGIDO PELA URM agosto de 2019
Grande Hotel					
DESAPROPRIAÇÃO	946.674,98	15.08.2003	49,17	19.253,10	2.193.313,27
FACHADA E COBERTURA	658.509,90	12.12.2004	52,55	12.531,11	1.427.544,20
REQUALIFICAÇÃO DO INTERIOR	1.562.896,59	10.12.2010	69,05	22.634,27	2.578.496,45
					6.199.353,92
Casa 2					
RESTAURAÇÃO	503.701,96	20.10.2005	55,32	9.105,24	1.037.269,11
Mercado Público					
REFORMA SANITARIO	80.894,74	27.11.2003	49,17	1.645,21	187.421,78
COBERTURA E CALHAS	24.557,70	15.03.2006	56,75	432,73	49.297,15
RESTAURAÇÃO FACHADAS	66.528,16	16.04.2006	56,75	1.172,30	133.548,69
RESTAURAÇÃO DAS ESQUADRIAS INTERNAS	175.937,82	11.08.2008	63,15	2.786,03	317.384,58
RESTAURAÇÃO GERAL DO INTERIOR	2.269.499,77	17.12.2012	78,22	29.014,32	3.305.310,84
					3.992.963,03
PAÇO MUNICIPAL					
RESTAURAÇÃO DA FACHADA, COBERTURA E ESQUADRIAS	493.697,49	08.12.2006	56,75	8.699,52	991.048,78
FONTE DAS NEREIDAS					
RESTAURAÇÃO	147.055,44	16.03.2003	49,17	2.990,76	340.706,85
PRAÇA CORONEL PEDRO OSORIO E CONTORNO (BECO DAS ARTES E LARGO EDMAR FETTER)					
REQUALIFICAÇÃO	1.472.164,83	28.06.2008	63,15	23.312,19	2.655.724,74
CASA 6					
RESTAURAÇÃO GERAL DO PRÉDIO	1.441.906,72	15.12.2012	78,22	18.433,99	2.100.000,17
TOTAL GERAL	9.874.026,08				Atualizado 17.317.066,61

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pela SECULT e pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019)

Comparando estes valores com os recursos públicos investidos nos patrimônios contemplados fica evidente, economicamente, levando em consideração o valor de aluguel e IPTU, que é válido realizar investimentos na preservação, visto que se recupera no longo prazo pelo não pagamento de aluguel e IPTU.

A tabela 8 traz a projeção anual e futura para cinco e 10 anos de aluguel e IPTU do Patrimônio Público localizado na praça Coronel Pedro Osório, nº 67, antiga Secretaria da Fazenda de Pelotas, como exemplo matemático, caso ocorra sua requalificação, para a análise econômica comparativa. Os valores de projeção no ano e futura foram obtidos através de indexação pela variação da URM no mesmo período de cinco e 10 anos anteriores, projetando-se esta variação no futuro. Os valores obtidos pela AVM + IPTU, para o ano de 2019, foram de R\$ 300.536,22, para o ano de 2023 R\$ 1.667.916,57 e, em 10 anos, em 2028 no valor de R\$ 3.893.799,40. Já os valores AVP + IPTU para ano de 2019 foram de R\$ 231.297,64, para cinco anos, em 2023 de R\$ 1.283.656,11 e em 10 anos, em 2024 no valor de R\$ 2.988.226,66. Já a tabela 9 descreve a projeção anual e futura de aluguel do patrimônio localizado na rua Santos Dumont, 149. Os valores obtidos para o ano de 2019 foram de R\$ 280.536,00, para o ano de 2023 R\$ 1.556.919,27 e em 10 anos, em 2028 no valor de R\$ 3.692.857,74.

As tabelas 8 e 9 foram desenvolvidas a fim de comparar e comprovar o valor que se paga no ano e a projeção de valor futuro para cinco e 10 anos, entre a antiga Secretaria de Finanças e a atual Secretaria de Finanças. Corrobora, mais uma vez, que, economicamente, levando em consideração o valor de aluguel e IPTU, é válido o investimento na preservação, pois este recurso se recupera no longo prazo pelo não pagamento de aluguel e IPTU.

Tabela 8 – Projeção futura de aluguel e IPTU do patrimônio localizado na Praça Coronel Pedro Osório nº 67

ANO	Aluguel (valor de mercado – AVM)	Aluguel (valor de mercado – AVM)	Aluguel (valor avaliação Prefeitura- AVP)	Aluguel (valor avaliação Prefeitura- AVP)	IPTU DE IMÓVEL TOMBADO	Total AVM + IPTU (Ano)	Total AVP + IPTU (Ano)
	Mês (R\$)	Ano(R\$)	Mês (R\$)	Ano	Ano (R\$)	Ano (R\$)	Ano (R\$)
2019	23.860,20	286.322,40	18.090,32	217.083,82	14.213,82	300.536,22	231.297,64
2023		1.589.032,64		1.204.772,22		1.667.916,57	1.283.656,11
2028		3.713.587,26		2.808.014,46		3.893.799,40	2.988.226,66

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019).

Tabela 9 - Projeção futura de aluguel do patrimônio localizado na rua Santos Dumont nº 149

ALUGUEL DO ATUAL PREDIO DA FAZENDA E PROJEÇÃO		
Ano	Mês (R\$)	Ano (R\$)
2019	23.378,00	280.536,00
2023	129.743,27	1.556.919,27
2028	307.738,14	3.692.857,74

Fonte: Elaboração do autor, com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019)

A tabela 10 descreve valores do fluxo da conta do Fundo Monumenta de 2017 a 2019. As fontes de recursos são amortização e rendimentos financeiros e dois aportes de R\$ 100.000,00 cada um em 2012, pela PMP. As condições eram atraentes economicamente⁸.

Tabela 10- Fundo Monumenta de 2017 a 2019

Ano de 2017	Receita de Amortização (A)	Rendimento (B)	Movimento da Conta	Saldo
				1.031.023,62
Janeiro	11.342,40	10.043,24		1.052.409,26
Fevereiro	10.842,97	5.477,20		1.068.729,43
Março	10.150,38	6.645,55		1.085.525,36
Abril	12.297,80	4.996,26	- 7.636,11	1.095.183,31
Maio	11.249,24	8.052,79	- 16.817,00	1.097.668,34
Junho	11.581,47	7.691,41	- 6.354,07	1.110.587,15
Julho	10.223,00	7.583,58	- 8.763,15	1.119.630,58
Agosto	12.275,50	7.167,14	- 35.984,36	1.103.088,86
Setembro	11.294,78	5.708,87	- 111.575,39	1.008.517,12
Outubro	11.293,79	4.524,03	- 27.065,69	997.269,25
Novembro	11.461,14	3.811,90	- 1.463,78	1.011.078,51
Dezembro	11.461,14	3.506,60	- 4.434,49	SF:1.021.611,76
Total	135.473,61	75.208,57	- 220.094,04	
Total (A) + (B)		210.682,18		
Ano de 2018	Receita de Amortização (A)	Rendimento (B)	Movimento da Conta	Saldo
				1.021.611,76
Janeiro	11.119,95	1.334,57	122.546,42	1.157.612,70
Fevereiro	11.511,50	1.983,91	- 28.904,00	1.142.204,11
Março	11.577,62	1.466,00	- 4.995,33	1.150.252,40
Abril	11.535,80	1.762,15	- 24.518,25	1.139.032,10
Maio	11.898,68	2.370,34	- 592,30	1.152.708,82
Junho	11.535,80	1.778,62	- 4.074,32	1.161.948,92
Julho	11.263,67	1.823,44	- 4.140,00	1.170.896,03
Agosto	11.473,56	1.808,54	-800.000,00	384.178,13
Setembro	11.556,42	1.005,58		396.740,13
Outubro	11.254,36	1.042,56		409.037,05
Novembro	11.891,13	1.041,20		421.969,38
Dezembro	11.884,55	1.169,49	800.000,00	SF:1.235.023,42
Total	138.503,04	19.586,40	55.322,22	
Total (A) + (B)		158.089,44		
Ano de 2019	Receita de Amortização (A)	Rendimento (B)	Movimento da Conta	Saldo
				1.235.023,42

⁸ Segundo a SECULT a taxa de juro era zero, a atualização monetária anual feita pelo INPC, a contratação de seguro não era obrigatória, o prazo de carência de seis meses após o término da obra. O prazo máximo para o pagamento do financiamento, de 10 anos para imóveis comerciais, 15 anos para imóveis residenciais ou mistos e 20 anos para imóveis de proprietários com renda menor de três salários mínimos.

Janeiro	11.929,70	1.919,11		1.248.872,23
Fevereiro	12.374,95	1.945,29	- 28.042,01	1.235.150,46
Março	11.673,30	1.764,80		1.248.588,56
Abril	12.039,63	1.006,09		1.261.634,28
Maio	110.474,65	2.021,07	- 29.478,26	1.344.651,74
Junho	10.891,78	1.885,01		1.357.428,53
Julho	11.268,97	3.009,06		SF1.371.706,56
Agosto				
Setembro				
Outubro				
Novembro				
Dezembro				
Total	180.652,98		57.520,27	
Total (A) + (B)		194.203,41		

Fonte: Elaboração do autor com dados fornecidos pelo setor de contabilidade da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pelotas (2019)

As movimentações do fundo ocorreram não apenas para preservação do patrimônio⁹. Os primeiros depósitos na conta do Fundo Monumenta ocorreram no ano de 2008 no valor de R\$ 423,13 e em 2009 foram R\$ 9.611,17. Sobre a pouca movimentação do Fundo, a prefeita de Pelotas foi questionada sobre sua visão e a gestão. Uma vez que o programa teve como uma das condicionalidades para sua aprovação na cidade de Pelotas, a criação do Fundo Municipal de Preservação ao Patrimônio. Segundo a Prefeita de Pelotas.

Os prédios protegidos e que são públicos nós temos o fundo do patrimônio que tem sido usado de forma positiva e já temos feito recuperações e reformas de prédios com apoio e amparo neste fundo e em relação aos privados, nós temos uma ferramenta eficiente que é a isenção do IPTU, aqueles proprietários que fazem a manutenção de seus prédios históricos eles são isentos do pagamento de IPTU e isto tem dado muito certo. Demoramos um pouco em Pelotas para a criação do fundo, tivemos problemas burocráticos, mas ele foi criado e está ativo. Já temos resultados na recuperação e manutenção de prédios.

Ainda sobre a pouca movimentação do Fundo Monumenta, pode-se recorrer à história para compreender este fato¹⁰.

INDICADOR: USO

A tabela 11 descreve o uso proposto e o grau de utilização. As casas 2 e 6 não alcançaram 100% do grau de utilização, na casa 2 o principal motivo foi o fato da Procuradoria Geral do Município não ter autorizado a terceirização de um café no interior do imóvel e na casa 6 foi pela falta de recursos, ficando o projeto do Museu da

9 Também por bloqueio judicial, ou seja, valores que são oriundos de sentenças judiciais, em sua maioria para medicamentos, que são retirados por ordem da Justiça. Tais valores são posteriormente depositados na conta com recursos livres do Município..

10 Foi somente no dia 15 de março de 2018, após 16 anos desde a criação da Lei do Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, Fundo Monumenta, Lei nº 4792 de 1º de março de 2002, passando sua regulamentação através do decreto municipal nº 4608, de 22 de março de 2004 que regulamenta o Fundo que entra em atividade o Conselho Curador do Fundo de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural.

Cidade para recursos provindos do programa de aceleração ao crescimento cidades históricas.

Tabela 11 - Uso proposto e grau de utilização do uso proposto do Patrimônio antes e após o Monumenta

	Uso Anterior ao Monumenta	Uso Proposto (conforme perfil do projeto Monumenta)	Grau de utilização do uso proposto (%)
		Centro de Cultura	100
Grande Hotel	Hotel	Centro Administrativo	100
		Curso	
		Hotelaria	100
Casa 2	Fechada	Centro Cultural/ doceria e cafeteria	90
Casa 6	SECULT até 2005	Cultural e comercial	50
Mercado Público	Comércio	Comércio	100
Paço Municipal	Institucional	Institucional	100
Praça Coronel Pedro Osório, Fonte das Nereidas, Beco das Artes e Largo Edmar Fetter.	Lazer	Lazer	100

Fonte: Elaboração do autor com dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Cultura (2019)

É importante levantar as obras realizadas nos patrimônios contemplados pelos programas, bem como o uso proposto. Na Casa 2, a obra foi de restauração integral do prédio que inclui cobertura, forros, paredes, fachadas, esquadrias e pisos. Também, foi executado projeto elétrico, rede lógica e hidrossanitário. A Casa 2 ficou fechada até 2005 e, a partir desse ano, passou a ser sede da SECULT.

Na Casa 6, a obra foi de restauração integral que incluía cobertura, forros, consolidação estrutural de um pilar, estruturas metálicas, paredes, fachadas, ornatos, esquadrias e pisos. Também, foi executado projeto elétrico, hidrossanitário e execução de projeto paisagístico. A casa 6 era sede da SECULT até 2005, depois tornou-se um centro cultural, mas atualmente encontra-se fechada, por interdição dos bombeiros, devido a problemas estruturais no teto interno. Após reformas da parte estrutural com recursos do PAC Cidades Históricas, será sede do Museu da Cidade. Na Fonte das Nereidas, a obra foi de restauração integral do chafariz no seu sistema hidráulico, estrutural, dos elementos em ferro e substituição do piso em ladrilho hidráulico. A Praça Coronel Pedro Osório e a Fonte das Nereidas são constantemente requalificadas e são palco do Pelotas Doce Natal, desde 2014, projeto que movimenta a cidade e atrai a população local e da região. Na Praça Coronel Pedro Osório, a obra foi de requalificação em que foram regularizadas bases para pisos, substituição de ladrilho hidráulico, restauração dos bancos antigos, execução de bancos novos, execução de projeto elétrico, colocação de postes e lixeiras novos, execução de

playground, execução de mesas para jogos, restauração de monumentos, restauração da gruta e da estrutura do lago e tratamento fitossanitário das vegetações.

No entorno da Praça, foram requalificados o Passeio do Beco das Artes e o Largo Edmar Fetter. No Passeio do Beco das Artes, foi substituído o piso, executadas valas técnicas e colocados postes para iluminação. No Largo Edmar Fetter, foram executadas valas técnicas e restauração dos mosaicos. O Beco das Artes e o Largo Edmar Fetter passaram a ser palco de diversas ações culturais e sociais. A Prefeitura Municipal é visitada constantemente e é sede da administração Pública da cidade de Pelotas, além de ser palco do memorial dos Prefeitos, para o qual são realizadas visitas constantes. No Paço Municipal, a obra foi de restauração parcial que inclui a cobertura, esquadrias externas e fachadas.

O Grande Hotel, após a sua desapropriação, passou por duas das três fases de restauração, sendo a primeira de restauração da cobertura, esquadrias externas e fachadas e a segunda etapa de requalificação parcial do interior para adaptação da estrutura interna e elevação da claraboia para uso de Hotel/Escola. Nos fins de 2011, passou a ser administrado pela Universidade Federal de Pelotas e atualmente é sede do curso de Tecnologia em Hotelaria. No Mercado Público, a obra foi de restauração integral que incluía cobertura, abóbodas, forros, estruturas metálicas, paredes, fachadas, ornatos, esquadrias e pisos. Ainda, foi executado projeto elétrico, rede lógica, hidrossanitário e de instalação de gás. O Mercado foi requalificado e passou por ampla reforma e, a partir de 2013, começou a ter um novo uso, com um mix mais variado de produtos a serem ofertados à população.

Após a análise e discussão dos indicadores foi desenvolvido um método de análise comparativa entre os indicadores, através de variáveis por meio de parâmetros, para, desta forma, apurar o impacto econômico do investimento público do programa Monumenta na cidade de Pelotas. As variáveis foram classificadas em ruim quando atingisse 0%, bom até 50%, e muito bom, quando maior de 50% contempladas.

No primeiro indicador analisado, pela variável fluxo financeiro, apresentou variação percentual superior a 100%, passando a receita de R\$121.048,27 em 2001 para R\$ 947.555,58 em 2018. Em relação à variável Fundo Monumenta, com sua criação, obteve 100% de variação com total na conta em 2019 de R\$ 1.357.706,56. Já no indicador uso, a variável grau de utilização do uso proposto obteve 100% em quase todos os patrimônios, com exceção das casas 2 e 6 que obtiveram resultados

bons, respectivamente de 90% e 50%. Percebe-se pelos resultados que o programa apresentou resultados positivos na cidade de Pelotas.

Conclusão

Em Pelotas, o programa Monumenta atuou não somente na preservação e restauração de imóveis públicos e privados, mas também em projetos e ações relacionados à preservação do patrimônio histórico e cultural e executou ações previstas com instituições públicas e privadas voltadas à valorização do patrimônio histórico e cultural. O programa impactou economicamente na cidade de Pelotas, através do estímulo de ações voltadas ao turismo, geração de emprego e renda, além de ter aumentado e diversificado o uso dos patrimônios contemplados.

Este estudo demonstra a necessidade de se desenvolver e aprofundar estudos sobre análise econômica do patrimônio, na cidade de Pelotas, uma vez que a cidade possui um patrimônio histórico com importância e representatividade nacional e deve ser preservada sua memória para as gerações futuras, cabendo, portanto, aos gestores públicos, preservá-lo, uma vez que a história está materializada no seu patrimônio.

Referências

Almeida, LM; Bastos, MS (2006). A experiência da Cidade de Pelotas no processo de preservação patrimonial. Na Revista *CPC*, N. 2, maio/out de 2006, p.96-118.

Balula, L; Carvalho, LS (2009). A Revitalização do centro urbano: reabilitação e gestão da baixa comercial. Na Revista *Lusófona de Urbanismo*, N. 2, ano II, 2009, p 1-7.

Barata S (2005). Paisagens Urbanas. In: Medeiros, CA. Na revista *Geografia de Portugal – Sociedade, Paisagens e Cidades*. V. 2, 2005, Lisboa.

Barreto, M (2003). Turismo e legado cultural: as possibilidades do planejamento. 4. ed. Campinas: Papirus, 2003.

Benhamou, F (2016). Economia do patrimônio cultural. São Paulo: Edições Sesc., 2016.

Bicca, BP (21010). Programa Monumenta Porto Alegre. Brasília: Programa Monumenta/IPHAN, 2010. 240p.

Bógus, LMM, Carvalho, AML. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. No *Caderno Metropolitano*, N.37, set/dez de 2016, p. 845-861.

Caldas, KV (2013). Contrapontos entre teoria e prática da conservação/restauração do patrimônio histórico edificado: o caso do Grande Hotel de Pelotas/RS. Dissertação de mestrado em Memória Social e Patrimônio Cultural do Instituto de Ciências Humanas, Universidade Federal de Pelotas. 2013.

Carrión, F.; Hanley, L (2005). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*. Quito, Equador, 2005.

Castro, CY (2006). A importância da educação patrimonial para o desenvolvimento do turismo cultural. 2006. Disponível em <<https://www.uces.br/site/midia/arquivos/gt5-a-importancia.pdf>>. Acesso em: 2 mar. 2019.

Cávem, M (2007). Centros históricos contemporâneos. Mudanças de perspectiva na gestão. Lisboa e Bruxelas, Dissertação (Mestrado em Geografia Humana, Planeamento Regional e Local) – Faculdade de Letras, Departamento de Geografia, Universidade de Lisboa, Lisboa, 2007.

Choay, F (2017). *A alegoria do patrimônio*. 6. ed. São Paulo: Estação Liberdade/Ed. UNESP, 2017.

Dias, R (2003). *Planejamento do turismo: política e desenvolvimento do turismo no Brasil*. São Paulo: Atlas, 2003.

Grefe, X (1990). *La valeur économique du patrimoine*. Paris: Anthropos-Economica, 1990.

Jeudy, HP (2005). *Espelho das cidades*. Tradução Rejane Janowitzer. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.

López, T. Fragmentando os roteiros turísticos sobre Ouro Preto. In: Banducci, A; Barretto, M. *Turismo e identidade cultural: uma visão antropológica*. São Paulo: Papirus, 2001, p.65-88.

Michelon, F.F; Machado Júnior, C.S; González, A.MS. *Políticas públicas e patrimônio cultural: ensaios, trajetórias e contextos*. Pelotas: Ed. da Universidade Federal, 2012, 359 p.

MONUMENTA. Sobre o Programa. Disponível em <http://www.MONUMENTA.gov.br/site/?page_id=164>. Acesso em: 21 mar. 2019.

MONUMENTA. Sítios históricos e conjuntos urbanos de monumentos nacionais: Sudeste e Sul. Brasília: Ministério da Cultura, Programa Monumenta. 2005. Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/CadTec4_SitiosHistoricos_m.pdf>. Acesso em: 21 mar. 2019.

Picanço, VMPA. Preservação patrimonial x qualidade de vida: avaliação pós ocupação no programa MONUMENTA. Centro histórico de natividade – Tocantins. Universidade de Brasília. 2009.

Poulot, D (2009). Uma história do patrimônio no ocidente: séculos XVIII – XXI. São Paulo: Editora Estação Liberdade, 2009.

Prats, L. Concepto y gestión del patrimonio local. In: Cuadernos de Antropología Social, Buenos Aires, n. 21, p.17-35, 2005.

Ribeiro, F,M.T. Políticas públicas referentes ao patrimônio cultural edificado na cidade de Pelotas, RS: o caso da isenção do IPTU. Disponível em <<https://wp.ufpel.edu.br/ppgmp/files/2016/11/Francine-Morales-Tavares-Ribeiro.pdf>>. Acesso em: 9 mar. 2019.

V, H.As raízes do futuro: o patrimônio a serviço do desenvolvimento local. Trad. De Maria de Lourdes Parreiras Horta. Porto Alegre: Medianiz, 2013. 256p.

Z, L. El centro histórico de la ciudad de Pelotas. Evolución urbana y gestión actual Universidad Pablo de Olavide, Sevilla. Programa de doctorado y diploma de estudios avanzados. Historia del arte y gestión cultural en el mundo hispánico. Disponível em <<https://rio.upo.es/xmlui/handle/10433/2865>>. Acesso em: 13 mai. 2020.