

Fachadas que falam, fundos que calam: tensionamentos entre a gestão patrimonial e a especulação imobiliária no Balaústre de Viçosa (MG)¹

Speaking Facades, Silent Walls: Tensions Between Heritage Management and Real Estate Speculation in the Balaústre Area of Viçosa, Brazil

Enviado em: 10-11-2025

Aceito em: 21-06-2026

Fábio Cabral Durso²
Luiza Oliveira Pacheco³
Flora D'El Rei Lopes Passos⁴

Resumo

Este artigo analisa o modelo de gestão do patrimônio cultural em Viçosa (MG), com ênfase na preservação do conjunto arquitetônico do Balaústre, localizado na região central da cidade. Essa área enfrenta impactos da especulação imobiliária, agravados por sucessivas alterações nas leis de uso e ocupação do solo. Parte-se da hipótese de que os instrumentos de proteção patrimonial apresentam fragilidades em sua aplicação. O estudo adota abordagem qualitativa, combinando estudo de caso e análise situacional, com base em revisão bibliográfica, análise documental e registros fotográficos. Os resultados indicam a existência de um modelo de gestão patrimonial assimétrico, marcado por disputas entre o poder público e o setor construtivo privado. Conclui-se que a efetividade da preservação depende da integração entre o planejamento urbano e as políticas culturais, da ampliação dos mecanismos de participação comunitária e da valorização dos bens culturais como referências identitárias e de memória social.

Palavras-chave: Patrimônio Cultural Edificado; Especulação Imobiliária; Viçosa.

¹ Este artigo apresenta uma versão ampliada e revisada de trabalho submetido para publicação nos anais do II Seminário Nacional de Direito do Patrimônio Cultural, realizado entre 6 e 7 de novembro de 2025 na cidade de Ouro Preto (MG). O estudo tem origem no aprofundamento e na revisão ampliada de uma pesquisa anterior, desenvolvida no contexto de um programa de pós-graduação dedicado ao Patrimônio Cultural.

² Sociólogo e Doutorando em Memória Social na Universidade Federal de Pelotas (UFPel). Mestre em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), Viçosa (MG), Brasil. ORCID ID: 0000-0001-8271-9200. E-mail: fabiodurso@outlook.com.

³ Gestora editorial da Revista de Ciências Humanas (ISSN 2236-5176). Mestre em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania pela Universidade Federal de Viçosa (FV), Viçosa (MG), Brasil. ORCID ID: 0009-0008-4277-852X. E-mail: luiza.pacheco@ufv.br.

⁴ Professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), Ouro Preto (MG), Brasil. Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). ORCID ID: 0000-0002-3188-0202. E-mail: flora.passos@ufop.edu.br.

Abstract

This article analyzes the cultural heritage management model in Viçosa, Minas Gerais, with an emphasis on the preservation of the Balaústre architectural complex, located in the city center. This area faces the impacts of real estate speculation, exacerbated by successive changes in land use and occupation laws. The hypothesis is that heritage protection instruments present weaknesses in their application. The study adopts a qualitative approach, combining case studies and situational analysis, based on a literature review, documentary analysis, and photographic records. The results indicate the existence of an asymmetrical heritage management model, marked by disputes between the public authorities and the private construction sector. The conclusion is that effective preservation depends on the integration of urban planning and cultural policies, the expansion of community participation mechanisms, and the appreciation of cultural assets as references of identity and social memory.

Keywords: Built Cultural Heritage; Real Estate Speculation; Viçosa.

Introdução

A preservação do patrimônio edificado constitui um campo de tensões no qual se confrontam o dever público de proteger os bens culturais e as pressões da especulação imobiliária, impulsionada pela lógica de valorização do solo urbano. Essas dinâmicas articulam-se ao ideário neoliberal, que transforma o espaço urbano em mercadoria, reforçando a cultura do consumo e promovendo intervenções orientadas à circulação de capital, sobretudo nas áreas centrais das cidades (Grechoniak, 2023). Compreender essa racionalidade implica em reconhecê-la como produto de processos históricos e sociais nos quais os instrumentos de proteção patrimonial, quando desvinculados do planejamento urbano e da participação social, tornam-se frágeis diante das forças do capital imobiliário.

Nessa perspectiva, Rabello (2010) observa que compatibilizar o planejamento e a gestão urbana com os interesses públicos de proteção do patrimônio cultural não é tarefa simples. A eficácia dessa articulação depende, sobretudo, da clareza e da consistência com que as diretrizes de preservação são aplicadas nos núcleos urbanos tutelados, o que frequentemente esbarra nas limitações institucionais dos órgãos responsáveis pela salvaguarda do patrimônio.

Superar tais entraves administrativos, contudo, representa apenas parte do desafio. Como assinala Rufinoni (2013), uma política de preservação urbana efetiva requer a integração entre o patrimônio construído e as múltiplas dimensões materiais e imateriais que caracterizam as cidades contemporâneas, promovendo sua transmissão às novas gerações

e respeitando as estratificações históricas e as práticas cotidianas que configuram a vida urbana.

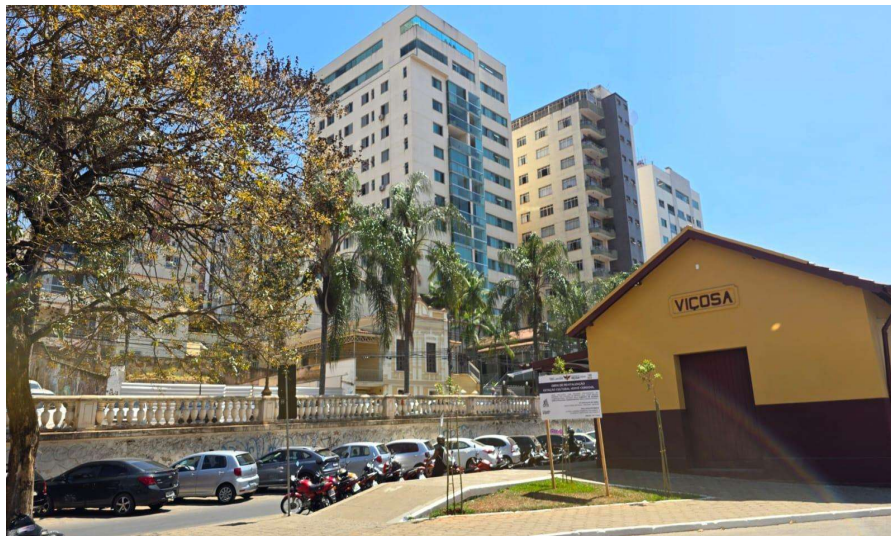
É sob essa ótica que se analisa neste artigo o modelo de gestão do patrimônio cultural em Viçosa (MG), com foco na região central conhecida como Balaústre, onde se manifestam de forma concreta as tensões entre preservação e capital imobiliário que incidem sobre imóveis tombados, como a Estação Hervé Cordovil, a Casa Arthur Bernardes, o Hotel Rubim, a Casa Cora Bolívar e a fachada do primeiro hospital da cidade. O conjunto é complementado por diversas edificações inventariadas que expressam diferentes temporalidades da paisagem urbana. Entre elas, destaca-se o Edifício Alcântara, cuja trajetória, em constante debate, sintetiza parte das disputas entre memória e mercado imobiliário abordadas neste estudo.

Compreender esse contexto requer situar o município de Viçosa na Zona da Mata mineira, pertencente à Região Geográfica Intermediária de Juiz de Fora, no sudeste do Brasil, a cerca de 225 km de Belo Horizonte. O município, com 79.388 habitantes (IBGE, 2023), possui uma trajetória historicamente vinculada à educação, tendo como principal referência a Universidade Federal de Viçosa (UFV), fundada em 1926, instituição que marcou profundamente sua configuração urbana e cultural⁵.

O bem em estudo é o conjunto popularmente conhecido como Balaústre, composto por um guarda-corpo ornamentado de 480 metros de extensão ao longo da Avenida Bueno Brandão, composto por setenta e oito conjuntos de pilares de concreto de concreto, postes de iluminação em ferro fundido e calçada arborizada. Tombado pelo município pelo Decreto n. 3.436/1999, o guarda-corpo integra de maneira expressiva a paisagem urbana de Viçosa, conferindo singularidade ao centro da cidade e destacando-se por seu valor histórico, social e artístico, que remonta à própria formação da localidade. Atualmente, o bem é um remanescente na cidade que separa, de um lado, áreas de estacionamentos próximos à antiga Estação Ferroviária e, do outro, os poucos casarões ecléticos preservados no conjunto que somem na paisagem frente ao processo de verticalização, como se observa na Figura 1.

Figura 1 - Parte da Balaustrada e do conjunto arquitetônico da Avenida Bueno Brandão.

⁵ Por ser um local tradicionalmente universitário, Viçosa é conhecida como “cidade educadora” (Faria; Silva; Figueiredo, 2014). Além da UFV, há outras instituições de ensino superior privadas, o que acentua seu caráter educacional.



Fonte: Acervo dos autores.

Diante desse cenário, o objetivo central deste artigo é desenvolver uma leitura crítica dos processos de especulação que incidem sobre o patrimônio edificado de Viçosa, tomando o Balaústre como estudo de caso e analisando suas relações com a comunidade local e as dinâmicas de gestão patrimonial.

Para alcançar esse objetivo, adotou-se uma abordagem qualitativa que articula revisão bibliográfica, análise documental, estudo de caso e análise situacional. A pesquisa mobilizou o Plano Diretor, o Plano Municipal de Cultura, a legislação urbanística e patrimonial municipal, a legislação federal pertinente, especialmente o Estatuto da Cidade, as atas do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de Viçosa (COMPATH), documentos e informações produzidos pela Secretaria de Cultura, Turismo e Juventude (SECULT), registros fotográficos e periódicos jornalísticos.

A seleção dos documentos foi intencional e orientada por sua relação com os conflitos entre gestão patrimonial, planejamento urbano e valorização imobiliária no Balaústre e em seu entorno. Foram priorizados documentos normativos, técnicos e administrativos relativos à proteção dos bens culturais, ao uso e à ocupação do solo, ao inventário e tombamento, às deliberações do COMPATH e às intervenções na área estudada. Registros fotográficos e materiais jornalísticos foram utilizados de forma complementar para acompanhar alterações na paisagem, condições de conservação dos imóveis e controvérsias públicas. O recorte documental abrangeu os principais instrumentos municipais de proteção e planejamento instituídos desde a década de 1990, além de episódios recentes pertinentes ao caso.

Dessa forma, a investigação ancora-se na perspectiva do estudo de caso e da análise situacional, compreendidas como estratégias que permitem uma leitura aprofundada dos

fenômenos em seus contextos específicos (Van Velsen, 2010). Essa abordagem, orientada por um enquadramento microssociológico, volta-se à interpretação das relações entre normas, decisões institucionais, intervenções urbanas e usos documentados do espaço, que configuram o campo patrimonial.

Por fim, o artigo organiza-se em quatro seções, além desta introdução e das considerações finais. A primeira discute a especulação imobiliária e o patrimônio cultural, situando teoricamente as tensões entre mercado e preservação. A segunda aborda os aspectos legais do planejamento urbano e da política patrimonial de Viçosa. A terceira analisa a gestão dos bens inventariados, destacando os impasses da proteção patrimonial. A quarta discute as sociabilidades e os usos contemporâneos do patrimônio cultural no Balaústre. As considerações finais retomam a relação entre gestão pública, mercado imobiliário e memória urbana, contribuindo para o debate sobre os desafios atuais da preservação do patrimônio cultural em contextos de urbanização acelerada e valorização de centros urbanos.

Especulação imobiliária e patrimônio cultural

As cidades brasileiras condensam tempos e experiências sociais descontínuas, vividas coletivamente e inscritas em suas paisagens urbanas. Essas camadas temporais se sobrepõem, revelando tanto tradições e memórias quanto contradições entre os interesses que moldam o espaço (Rocha; Eckert, 2013).

Nessa trama de permanências e rupturas, compreender o patrimônio implica reconhecer sua natureza social e processual. Como discute Durso (2023), o patrimônio cultural não se restringe a objetos ou edificações isoladas, mas constitui uma forma de materialização da memória social, construída nas práticas, narrativas e representações coletivas que dão sentido aos lugares. A memória, entendida como processo vivo e plural, estabelece vínculos entre passado e presente, conformando identidades e modos de apropriação simbólica do espaço urbano. Assim, a preservação patrimonial deve ser compreendida como ação política e cultural voltada à manutenção dessas referências compartilhadas, mais do que à simples conservação física de bens materiais.

Como observa Santos (2009), a disputa por localização fomenta a especulação imobiliária, que redefine os usos da cidade segundo lógicas funcionais e econômicas. Ao alterar o valor de uso e de troca dos espaços urbanos, a especulação produz hierarquias territoriais: certos pontos tornam-se mais valorizados, concentrando práticas, fluxos e sociabilidades (Gomes, 2013). Essas áreas, ao reunir infraestrutura e serviços, acumulam também capital simbólico (Bourdieu, 1989), entendido como um recurso de distinção e poder

simbólico derivado do reconhecimento social, convertendo-se em referências identitárias e imaginárias para os habitantes (Fonseca, 2012). Esse capital, ao integrar o imaginário urbano, reforça a memória coletiva, compreendida, segundo Halbwachs (2004), como o conjunto de representações e lembranças socialmente construídas que dão coesão aos grupos, e desempenha papel decisivo na constituição do patrimônio cultural.

Com base nesse entendimento, o patrimônio pode ser concebido, conforme propõe Prats (1998), como um instrumento político que seleciona e legitima determinadas versões da identidade coletiva em detrimento de outras. As ativações patrimoniais, na acepção do autor, correspondem a versões ideológicas da identidade, mobilizadas por governos, elites econômicas ou movimentos sociais de acordo com seus interesses e estratégias de poder. Em contextos urbanos marcados pela especulação imobiliária, essa seleção tende a privilegiar bens e paisagens que reforçam imagens de prestígio e consumo, convertendo a memória em ativo econômico e em recurso de distinção simbólica.

A Constituição de 1988 define o patrimônio como o conjunto de bens materiais e imateriais que expressam a identidade e a memória dos grupos formadores da sociedade brasileira (Brasil, 1988). Arantes (2006) lembra que, embora o patrimônio não se relacione necessariamente à especulação imobiliária, empreendimentos urbanos muitas vezes a intensificam, convertendo valores simbólicos em ativos mercadológicos.

Como observa Carsalade (2009), o patrimônio não se limita à sua dimensão material – construções de “pedra e cal” –, mas compreende os sentidos e valores que lhe são atribuídos pelos sujeitos, pelas comunidades e pela sociedade. A materialidade, portanto, adquire relevância apenas na medida em que se conecta a experiências e significados que a sustentam. Nessa mesma direção, Viñas (2003) destaca que, na contemporaneidade, os bens reconhecidos como patrimônio precisam responder a novas demandas sociais, refletindo sobre seus usos e funções em contextos em transformação. Para o autor, a proteção patrimonial e sua relação com a sustentabilidade devem estar diretamente vinculadas à preservação dos significados culturais que conferem identidade e pertinência a esses bens.

Imóveis e conjuntos históricos patrimonializados, ao se tornarem externalidades positivas, influenciam a valorização dos logradouros em que se inserem e favorecem a captura privada de valor público, perceptível em processos de gentrificação e exclusão social (Zukin, 2017). Nesse contexto, a gestão do patrimônio requer abordagens compartilhadas, capazes de integrá-lo à vida comunitária e de equilibrar seus valores simbólicos e econômicos, de modo a preservar o sentido coletivo dos espaços urbanos.

Em síntese, a tensão entre patrimônio e especulação imobiliária escancara que a concorrência pelo espaço urbano é fundamentalmente um embate por memória e

reconhecimento social. Dessa premissa, depreende-se que a preservação transcende a mera dimensão estética ou legal, situando-se no campo da gestão territorial e dos interesses antagônicos que a orientam. O caso de Viçosa exemplifica este dilema próprio de cidades médias, segundo o qual se busca conciliar o crescimento urbano e o planejamento com a preservação de uma memória social constantemente pressionada pela expansão imobiliária sobre seus núcleos históricos.

Aspectos legais do planejamento urbano e do patrimônio cultural em Viçosa

O valor histórico da região do Balaústre remonta ao período de expansão urbana de Viçosa, entre 1910 e 1920, quando a instalação da linha férrea Leopoldina Railway (1914) impulsionou o surgimento de uma elite local que, por meio de edificações em estilo eclético, buscava afirmar prestígio social e influência política (Silva, 2015). Com a criação da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV) em 1926, atual Universidade Federal de Viçosa (UFV), o processo de urbanização se intensificou, consolidando o centro como espaço de concentração de moradias e atividades econômicas. Na Figura 2, observa-se a abertura da Avenida Bueno Brandão, em 1921, ainda em processo de consolidação urbana, com casarões ecléticos que expressam o início da configuração arquitetônica do Balaústre.

Figura 2 – Abertura da Avenida Bueno Brandão (Balaústre), 1921.



Fonte: Arquivo Público de Viçosa – Museu Virtual de Viçosa (Facebook).

Na década de 1970, o crescimento da UFV e a chegada de novos moradores provocaram forte pressão imobiliária, principalmente no centro da cidade. As antigas casas de estilo eclético, assim como as poucas edificações remanescentes de feição colonial,

tornaram-se alvo da verticalização, fenômeno marcado por demolições, substituições volumétricas e descaracterizações profundas em favor da construção de edifícios multifamiliares (Martins, 2019).

Nos anos 1980, esse movimento se intensificou e adquiriu nova dimensão, acompanhado pela expansão de instituições de ensino e pela diversificação das atividades associadas à vida universitária (Zacchi, 2009).

Como analisa Paula (2019), as sucessivas expansões da Universidade Federal de Viçosa exerceram papel estruturante na conformação da cidade contemporânea, atuando como vetor de verticalização e de reconfiguração espacial do centro urbano ao impulsionar a valorização do solo e promover transformações expressivas na morfologia, na paisagem e nas dinâmicas socioeconômicas locais. Segundo o Censo de 2022, Viçosa é hoje a sexta cidade mais verticalizada do país e a primeira de Minas Gerais, com 42% da população residindo em apartamentos (Folha da Mata, 2024).

Esse dado revela não apenas a continuidade e o aprofundamento da especulação imobiliária, mas também as contradições estruturais entre o crescimento urbano acelerado e as políticas de preservação patrimonial. No caso de Viçosa, essas contradições se materializam de forma mais aguda no entorno do Balaústre, onde a verticalização redefine a escala e a ambiência do conjunto histórico, comprimindo seus valores paisagísticos e simbólicos diante da lógica de adensamento construtivo. A Figura 3 abaixo ilustra a intensidade desse processo e a transformação morfológica da área central, marcada pela coexistência entre remanescentes ecléticos e edifícios de múltiplos pavimentos.

Figura 3 – Paisagem urbana de Viçosa (MG): verticalização e adensamento urbano.



Fonte: Reprodução da internet – Jornal Folha da Mata (2024).

Desde os anos 2000, o município dispõe de instrumentos urbanísticos destinados a ordenar o uso do solo e o desenvolvimento territorial, como o Plano Diretor (Lei n. 1.383/2000), a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 1.420/2000) e o Código de Obras e Edificações (Lei n. 1.633/2004). A gestão técnica conta com o Instituto de Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente (GEOPLAM)⁶ e com o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN). A legislação de 2000 (Lei n. 1.420/2000) impõe ao poder público o dever de preservar as características urbanas da cidade, mas alterações posteriores, como a Lei n. 2.136/2011⁷, ampliaram o limite de construção na Zona Central (ZC) para até dez pavimentos, justamente onde se localizam o Balaústre e outros bens culturais, intensificando os conflitos entre preservação e expansão imobiliária.

Já no campo patrimonial, o marco inicial é a Lei n. 1.142/1996, que criou o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (atual COMPATH)⁸, seguida da Lei n. 1.143/1996, que regulamenta o tombamento de bens culturais e ambientais no município. Inspirada no Decreto-Lei n. 25/1937, que disciplina o tombamento em escala nacional, essa norma estabelece o processo administrativo e suas modalidades (de ofício, voluntário e compulsório), assegurando o direito de defesa, o registro em cartório de imóveis e o direito de preferência do município em caso de alienação (Arts. 6º a 15º). Ela ainda proíbe a demolição ou modificação sem autorização do COMPATH e concede isenção de IPTU a imóveis devidamente preservados (Art. 35º), reforçando o caráter público e permanente da proteção patrimonial.

Em complemento, a Lei n. 2.802/2020 regulamenta o Inventário do Patrimônio Cultural, com base no Art. 216 da Constituição Federal. Diferentemente do tombamento, o inventário tem caráter preventivo e educativo, funcionando como instrumento de identificação,

⁶ Órgão da Prefeitura Municipal de Viçosa criado pela Lei n. 2.607/2016 e alterado pela Lei n. 2.899/2021, responsável por supervisionar o processo de planejamento urbano da cidade e pela liberação dos alvarás do município, além de arquivar processos dessa natureza (Silva; Souza, 2024).

⁷ VIÇOSA (MG). Lei n. 2136, de 16 de maio de 2011. Altera o art. 54 da Lei nº 1420/2000 e dá outras providências. Declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, conforme ADIN n. 1.0000.13.063910-7/000. Disponível em: <https://www.camaravicosamg.gov.br/>. Acesso em 8 out. 2025.

⁸ O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de Viçosa (COMPATH) é composto por 14 (quatorze) membros titulares e igual número de suplentes, conforme previsto na Lei n. 1.142/1996. Integram o colegiado: o chefe do Departamento de Cultura, que o preside; um representante da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes; um representante da Secretaria Municipal de Educação; um representante da Divisão de Assuntos Culturais da Universidade Federal de Viçosa; um representante do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV; um representante da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) – Subseção Viçosa, com formação jurídica; um representante da Associação Comercial de Viçosa; quatro representantes de entidades sem fins lucrativos; um representante do Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM) – atual GEOPLAM –; um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia; e um representante da Academia de Letras de Viçosa.

documentação e salvaguarda dos bens culturais e naturais de Viçosa. Entretanto, o Art. 3º desta lei municipal propõe que “os bens inventariados como patrimônio cultural gozam de proteção, com vistas a evitar seu perecimento ou sua degradação, apoiar sua conservação, divulgar sua existência e fornecer suporte a ações administrativas e legais de competência do poder público”.

Em sequência, o Art. 4º estabelece que os proprietários e possuidores de bens inventariados ficam obrigados a facilitar ao poder público a adoção das medidas necessárias à execução desta lei, inclusive o acesso dos órgãos competentes aos bens inventariados, quando necessário; conservar e proteger devidamente o bem e adequar sua destinação, o aproveitamento e a utilização do bem visando à garantia de sua conservação. Tais previsões conferem ao inventário eficácia protetiva própria, ampliando seu alcance jurídico e reforçando o dever do poder público de adotar medidas de tutela mesmo antes de um eventual tombamento.

Essas normas compõem um arcabouço jurídico expressivo, mas sua aplicação permanece limitada diante das pressões do mercado imobiliário e da fragilidade institucional dos órgãos responsáveis pela proteção do patrimônio em Viçosa. A análise desse conjunto normativo, à luz da doutrina do patrimônio cultural, expõe que a mera existência formal dos instrumentos de proteção não assegura sua efetividade.

No que se refere ao patrimônio imaterial, o município não dispõe de legislação específica. As ações de reconhecimento e salvaguarda têm se baseado na legislação federal, especialmente no Decreto n. 3.551/2000, que institui o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial. Contudo, observa-se que, tanto pelo Executivo quanto pelo Legislativo municipal, vêm sendo aprovadas declarações e títulos de “patrimônio imaterial” concedidos a práticas, eventos e figuras locais de forma dissociada das normas e dos critérios técnicos estabelecidos pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA) ou nas resoluções do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Essa proliferação de reconhecimentos simbólicos, sem correspondência com políticas de registro, transmissão ou acompanhamento, acaba por esvaziar o conceito de patrimônio imaterial e enfraquecer o sentido político e comunitário da salvaguarda, transformando-a em mera chancela formal⁹.

⁹ Exemplo recente da banalização do conceito de patrimônio imaterial ocorreu com a aprovação do Projeto de Lei que reconhece a festa “Spring Break” como patrimônio cultural imaterial de Viçosa, proposta pela Câmara Municipal em agosto de 2025. O evento, caracterizado por sua natureza essencialmente comercial e voltado ao entretenimento universitário, foi declarado patrimônio sem respaldo em estudos técnicos, inventário cultural ou processo de registro junto aos órgãos competentes. A iniciativa mostra a falta dos critérios de reconhecimento adotados pelo poder público local e o uso indiscriminado da categoria “patrimônio imaterial” como instrumento de legitimação simbólica e política, dissociado das diretrizes do Decreto n. 3.551/2000 e das orientações do IPHAN. Disponível em: <https://www.vicosa.mg.leg.br/institucional/noticias/2025/08-2025/aprovado-o-projeto->

Como observa Miranda (2021), a Constituição Federal de 1988 instituiu um amplo repertório de mecanismos (entre eles o tombamento e o inventário) voltados à tutela do patrimônio cultural. Contudo, o cenário observado no Balaústre evidencia tensões e sobreposições entre tais instrumentos. Enquanto as leis municipais de caráter patrimonial (Lei n. 1.143/1996 e Lei n. 2.802/2020) buscam salvaguardar os bens culturais, a legislação urbanística, especialmente após a alteração introduzida pela Lei n. 2.136/2011, opera em sentido inverso, estimulando a verticalização e a valorização imobiliária da mesma área que se pretende proteger.

Essa contradição normativa materializa, na prática, o que a literatura especializada identifica como desarticulação entre instrumentos de gestão urbana e patrimonial, fenômeno que subordina a proteção da memória coletiva aos imperativos do mercado imobiliário e esvazia o conteúdo protetivo dos atos de tombamento e inventário.

Gestão de bens inventariados: Desafios na proteção patrimonial

As recorrentes demolições de imóveis tombados e (ou) inventariados em Viçosa¹⁰, muitas vezes sem comunicação aos órgãos competentes, como a Secretaria de Cultura, Turismo e Juventude, demonstra a fragilidade do inventário como instrumento efetivo de proteção do patrimônio cultural. Previsto para complementar a lei municipal n. 1143/1996, o inventário deveria atuar como meio legal de salvaguarda, mas sua aplicação ainda carece de clareza e respaldo institucional.

Como sinaliza Campos (2013), essa indefinição não é exclusiva de Viçosa, mas reflete um debate mais amplo sobre os efeitos jurídicos do inventário no Brasil. O autor demonstra que muitos entes federativos, ao tentar suprir a ausência de regulamentação federal, acabam por atribuir ao inventário efeitos típicos do tombamento, restringindo o direito de propriedade e confundindo os objetivos originais de cada instrumento. Nessa perspectiva, o inventário deveria atuar como meio de conhecimento e diagnóstico, subsidiando o planejamento e o tombamento, e não como forma de coerção ou limitação direta do uso dos bens.

Nesse contexto insere-se o Edifício Alcântara, bem privado inventariado pelo município e localizado entre a Avenida Bueno Brandão (Balaústre) e a Travessa Bello Lisboa. O sobrado

[que-reconhece-a-festa-201cspring-break201d-como-patrimonio-cultural-imaterial-de-vicosa](#). Acesso em 13 out. 2025.

¹⁰ Em 2020, o Ministério Público de Minas Gerais obteve liminar que determinou a reconstrução de um imóvel histórico demolido irregularmente na área central de Viçosa, demonstrando a recorrência dessas práticas e a fragilidade dos mecanismos de fiscalização. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2020/05/16/mpmg-consegue-liminar-para-reconstrucao-de-imovel-historico-demolido-em-vicosa.ghtml>. Acesso em 8 out. 2025.

de estilo eclético, que abrigou o Banco de Crédito Real antes da Proclamação da República (1889), serviu de prisão temporária durante a Revolução Constitucionalista de 1932 e, em período posterior, funcionou como prostíbulo, constitui um marco da memória e da paisagem urbana de Viçosa. Após sua inclusão na lista de bens inventariados, o Ministério Público de Minas Gerais determinou medidas de requalificação, mas a edificação permanece em ruína, com paredes internas e telhado demolidos (Sant'Ana; Vale, 2024). Na Figura 4, observa-se a fachada original do edifício (a) e o remanescente atual (b), que comprova o avançado estado de degradação e a perda progressiva de seus elementos construtivos.

Figura 4 – Fachada Edifício Alcântara (a) e Remanescente Edifício Alcântara (b).



(a)



(b)

Fonte: Jeferson Carvalho da Silva (a) e Acervo dos autores (b)¹¹.

O Plano de Inventário do Patrimônio Cultural de Viçosa (2022) descreve o imóvel como exemplar expressivo da arquitetura urbana do início do século XX e como marco da formação da elite local, ressaltando seu valor histórico, estético e simbólico. Contudo, o mesmo documento aponta o estado de conservação precário, o abandono e o risco de colapso estrutural, recomendando intervenções que jamais foram executadas.

Tal contradição confirma a distância entre o reconhecimento técnico e a ação de salvaguarda: o inventário, embora metodologicamente consistente, permanece restrito à

¹¹ Na fotografia reproduzida na Figura 4 (b), tirada em outubro de 2025, o Edifício Alcântara encontra-se coberto por tapumes e telas após a juíza da 1ª Vara Cível de Viçosa determinar a realização de obras de estabilização estrutural do bem (Ata de conciliação, 1º de outubro de 2025, processo n. 5008745-36.2023.8.13.0713).

dimensão descritiva, sem desdobramentos operacionais. Essa omissão reforça uma lógica de “patrimonialização burocrática”, na qual o ato de inventariar substitui a ação de proteger, transformando o patrimônio em dado inerte, dissociado da gestão territorial e da experiência social. Em última instância, o caso do Alcântara explicita a necessidade de integrar o inventário às políticas de planejamento, fiscalização e educação patrimonial, para que ele deixe de ser apenas registro e se converta em instrumento efetivo de preservação.

O caso expõe a insuficiência dos mecanismos de controle e a distância entre norma e prática. Embora a Lei n. 2802/2020 estabeleça o inventário como instrumento de identificação, valorização e proteção de bens de relevância histórica e cultural, sua eficácia depende de regulamentação mais robusta e de uma política ativa de acompanhamento. Novamente, como lembra Campos (2013), o inventário deve instrumentalizar o tombamento, mas não se confundir com ele. Em Viçosa, entretanto, observa-se um uso ainda restrito desse meio legal e certa indefinição quanto aos seus efeitos protetivos, como exemplificado no caso do Alcântara.

Figura 5 - Estrutura de madeira e telhado do Alcântara demolidos.



Fonte: Blog “Por amor às cidades”, foto de junho de 2025¹².

Em consonância com Motta e Rezende (2016), os inventários representam não apenas registros técnicos, mas processos de democratização do conhecimento e de ampliação da noção de patrimônio. Como também assinalam Carvalho e Amaral (2011), os inventários deixaram de ser meros registros técnicos e passaram a constituir instrumentos complexos de

¹² **Edifício Alcântara em Perigo**. Italo Stephan Arquiteto, 1 jul. 2025. Disponível em: <https://italostephanarquiteto.blogspot.com/2025/07/edifcio-alcantara-em-perigo.html>. Acesso em 17 out. 2025.

conhecimento e gestão do território. Sua eficácia, no entanto, depende de uma abordagem interdisciplinar, capaz de articular dimensões históricas, sociais e urbanas, transformando-as em mecanismos de planejamento e educação patrimonial. Sob essa ótica, o inventário deve acompanhar a complexidade do desenvolvimento urbano e cultural, integrando-se às políticas públicas como base de leitura crítica da cidade e de promoção de uma consciência social de preservação.

Contudo, em Viçosa, sua aplicação apresenta “ruídos” e hiatos discursivos que limitam o potencial participativo e educativo deste instrumento. O mesmo se verifica nas ações do COMPATH, órgão consultivo que, apesar de sua importância, enfrenta dificuldades para exercer influência sobre as decisões urbanísticas. Em 2009, por exemplo, o Conselho elaborou o projeto “O Centro é de Todos”, que previa a requalificação do Balaústre, a criação de um museu no Hotel Rubim e a instalação da Casa de Cultura no Edifício Alcântara (Martins, 2018). A proposta, entretanto, não teve continuidade, ilustrando a desarticulação entre o conselho e a administração municipal.

O panorama atual indica um conjunto expressivo de normas, mas pouca efetividade na implementação. Falta à política patrimonial de Viçosa um planejamento integrado que articule preservação, gestão urbanística e educação patrimonial. O município carece de programas permanentes que aproximem a população dos bens protegidos e transformem a salvaguarda em prática cotidiana.

Castriota (2009) enfatiza que preservar o patrimônio urbano não se limita ao tombamento de edificações isoladas, mas exige o equilíbrio entre paisagem, infraestrutura, linguagem arquitetônica e usos sociais. Em Viçosa, contudo, o que se observa é a consolidação de uma lógica de “fachadismo”, em que se demole a volumetria original, mantendo a fachada como ornamento, e no interior ergue-se um edifício moderno que anula o valor histórico e espacial do bem. Essa prática converte o patrimônio em simulacro, preservando apenas sua aparência frontal enquanto destrói sua autenticidade e integridade. Tal fenômeno traduz a subordinação da preservação ao ritmo da especulação, em que a memória se adapta à estética do mercado.

Figura 6 – Fachada do antigo Hotel Rubim (a) e edifício contemporâneo erguido em seu lugar.



(a)



(b)

Fonte: Jornal Folha da Mata (a) e acervo dos autores (b).

A Figura 6 ilustra de forma eloquente o processo de substituição arquitetônica que marca o centro histórico de Viçosa. À esquerda, observa-se o remanescente da fachada do antigo Hotel Rubim¹³, preservada parcialmente após a demolição da edificação original; à direita, destaca-se o edifício contemporâneo erguido no mesmo lote, cuja volumetria e escala destoam do entorno histórico. A justaposição das imagens torna evidente a prática recorrente do “fachadismo”, com a transformação total da estrutura interna da edificação.

Esse processo sublinha o que Candau (2016) chama de “excesso patrimonial”, expressão de um tropismo levado ao limite, em que a preservação se converte em fetiche e a identidade se cristaliza em imagem. Nesses casos, a patrimonialização perde sua dimensão ética e educativa, transformando-se em prática autorreferente, voltada mais à legitimação simbólica do poder ou à valorização imobiliária do que à construção de pertencimentos coletivos. Tal diagnóstico reforça a necessidade de repensar as políticas de preservação como práticas sociais e pedagógicas, capazes de equilibrar memória, uso e transformação.

¹³ Síntese processual do caso do Hotel Rubim: trata-se de um imóvel de alta relevância no entorno do Balaústre, alvo, desde 2011, de sucessivos pedidos de demolição, propostas de tombamento e requerimentos de intervenção. Em janeiro daquele ano, membros do COMPATH manifestaram-se favoráveis ao tombamento e admitiram edificação no lote condicionada às diretrizes do Conselho. Em 2015, foram divulgadas novas propostas de tombamento e o empreendedor apresentou ação compensatória (publicação e distribuição de material de inventário). Em 2018, protocolou-se projeto que preservava apenas a fachada e previa torre de sete pavimentos com 60 salas e auditórios; em 2019, noticiou-se a aprovação no CODEMA e, na sequência, no IPLAM. O caso tornou-se exemplar da lógica de fachadismo e da assimetria entre a capacidade regulatória municipal e a pressão do mercado imobiliário (cf. Martins, 2018; Stephan, 2018; Viçosa, 2022).

A Secretaria de Cultura, Turismo e Juventude e o COMPATH enfrentam limitações de atuação em um setor altamente dinâmico e concentrado¹⁴. Carvalho (2004) observa que esses órgãos têm recorrido a instrumentos urbanísticos como a Transferência do Direito de Construir (TDC), prevista no Estatuto da Cidade, como tentativa de conciliar interesses públicos e privados. No entanto, em Viçosa, o TDC vem se convertendo em incentivo construtivo que reforça a lógica do mercado em vez de proteger os bens patrimoniais. Essa contradição aponta para a necessidade de repensar a aplicação dos instrumentos legais e o papel do planejamento urbano.

Como aponta Simão (2013), a preservação não pode ser dissociada das dimensões territorial, social e econômica da cidade. O exercício do direito à cidade implica em reconhecer a história e a cultura como valores estruturantes da vida urbana e não como obstáculos ao desenvolvimento. Complementando, Halbwachs (2004) lembra que toda memória coletiva necessita de um espaço material que a sustente, pois são os “quadros sociais” e territoriais que permitem a continuidade das lembranças e o sentimento de pertencimento. Em Viçosa, essa articulação ainda é incipiente e a falta de continuidade administrativa fragiliza as ações de proteção, abrindo espaço para a erosão de referências culturais fundamentais para a memória coletiva.

Sociabilidade e usos contemporâneos do patrimônio cultural no Balaústre

Arantes Neto (2006) e Meneses (2006) compreendem a cidade como produto e produtora dos processos culturais, e seu patrimônio como fato social. Assim, é necessário situar o patrimônio urbano nas práticas que lhe conferem sentido, reconhecendo que sua preservação envolve disputas entre sujeitos, estratégias e valores. Como observa Arantes (2006), essas tensões se corporificam em arenas de negociação, nas quais a preservação depende da articulação entre dimensões simbólicas, econômicas e sociais que sustentam o acesso e a fruição dos bens culturais.

Como observa Prats (2005), o patrimônio local constitui simultaneamente uma oportunidade e uma ameaça: oportunidade quando se configura como espaço aberto de reflexividade social, no qual a comunidade reelabora coletivamente suas memórias e projeta o futuro; ameaça quando se fecha sobre si mesmo e se converte em instrumento de exclusão e resistência às transformações sociais. Para o autor, a gestão do patrimônio deve priorizar o

¹⁴ A fim de ilustrar o caso do edifício Alcântara, em ata datada de 10 de julho de 2025, a presidente do COMPATH informou aos conselheiros que a obra de demolição da volumetria da referida edificação estava sendo executada sem aprovação prévia do Conselho e da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (SEMPLAG).

capital humano, compreendendo que a preservação é mais eficaz quando resulta de processos participativos e enraizados na vida cotidiana. Essa discussão reforça a necessidade de compreender o patrimônio do Balaústre não apenas como um conjunto edificado, mas como um campo e um lugar de experiências, práticas e afetos que configuram a memória viva de Viçosa.

Nesse mesmo sentido, Candau (2009) interpreta o fenômeno da patrimonialização como expressão de um “tropismo patrimonial”, isto é, um movimento social orientado pela necessidade de continuidade identitária e de partilha simbólica. O autor argumenta que a preservação de bens culturais não decorre apenas de critérios técnicos ou históricos, mas de um impulso coletivo de narrar e autenticar a própria memória, conferindo sentido e coesão às experiências comuns. O patrimônio, assim, funciona como um “espelho identitário” no qual a comunidade se reconhece, reafirmando sua presença no tempo e no espaço. Como adverte Lowenthal (2013), um patrimônio desvinculado da vida cotidiana não pode contar com o apoio popular, pois é na experiência vivida que se constrói o vínculo afetivo que sustenta sua preservação.

Aplicado ao contexto do Balaústre em Viçosa, esse enfoque evidencia dinâmicas locais em que o patrimônio assume significados múltiplos. As políticas de preservação permitem compreender os recursos tangíveis e simbólicos desse conjunto, vinculados tanto aos direitos de propriedade quanto ao direito coletivo de usufruir e vivenciar espaços de valor histórico. O Balaústre, portanto, não é apenas um bem material, mas um território de convivência e memória.

Essas questões dialogam com a sustentabilidade e com a necessidade de integrar o planejamento urbano às políticas de preservação. Em sintonia com Arantes (2006), Simão (2013) e Stephan (2021), entende-se o planejamento como instrumento integrador das dimensões materiais e imateriais da cultura. A preservação deve contemplar não só edifícios e objetos, mas também os modos de fazer, as expressões e as práticas sociais que se manifestam nesses espaços, mantendo viva a dinâmica das identidades locais.

No Balaústre, essa vitalidade se expressa nas dinâmicas cotidianas que resistem à lógica mercantil. Apesar do intenso fluxo de veículos e pedestres, o trecho inferior da Avenida Bueno Brandão conserva um tecido de comércio e moradias que sustenta seu caráter social e simbólico. A feira livre semanal (Figura 8) é exemplar nesse sentido: mais do que garantir renda a produtores locais, ela se afirma como espaço de encontro e celebração das práticas culturais de Viçosa (Silva, 2021). Além disso, outros eventos como o Festival de Cultura Popular (Figura 7), a Semana da Diversidade e o Circuito Gastronômico, promovidos pelo poder público na Estação Hervé Cordovil, no coração do Balaústre, reativam ciclicamente o

uso simbólico do espaço, fortalecendo vínculos comunitários e reafirmando-o como um palco vivo da memória coletiva.

Figura 7 – Participantes da Folia de Reis durante a realização do 2º Festival de Cultura Popular no Balaústre, em 2023.



Fonte: Jornal Folha da Mata (2023).

Tais práticas, ao mobilizarem afetos e narrativas coletivas, configuram o que Candau (2016) denomina “metamemória”: a memória reivindicada e partilhada por um grupo, fundada na crença de possuir uma história comum. Mais do que a lembrança de fatos, trata-se de uma representação social que reforça a coesão e o sentimento de pertencimento. No caso do Balaústre, as feiras, encontros e manifestações culturais funcionam como dispositivos “metamemoriais”, pois reafirmam a continuidade simbólica da cidade e alimentam a percepção de um patrimônio vivido, um patrimônio que se mantém presente não apenas nas edificações, mas também nas experiências cotidianas e nas sociabilidades que as reatualizam.

Figura 8 – Feira livre de Viçosa no Balaústre, com o Alcântara (ao fundo) e o Hotel Rubim (à direita) (2025).



Fonte: Acervo dos autores.

Essas experiências demonstram que o patrimônio só se perpetua quando incorporado à vida social. A feira e outros usos contemporâneos do Balaústre demonstram como a comunidade requalifica o espaço público, atribuindo-lhe novos significados e formas de apropriação. Para os habitantes, o patrimônio é um recurso material e simbólico que integra o cotidiano, um bem de uso compartilhado e não apenas um objeto de contemplação.

Portanto, como já destacado por Arantes (2006), o patrimônio como recurso social não se opõe necessariamente ao mercado, mas pode ser instrumentalizado por ele. No Balaústre, parte do setor imobiliário se apropria dessa valorização simbólica, estimulando novas formas de especulação. Esse paradoxo reforça a importância da gestão pública como mediadora entre interesses econômicos e valores culturais.

O patrimônio de Viçosa, especialmente o do Balaústre, mantém grande potencial de uso e significado. Sua preservação depende menos da rigidez normativa e mais da capacidade do poder público de gerir conflitos, garantir o acesso e promover o patrimônio como expressão viva da cidade e de sua memória coletiva.

Considerações finais

A análise do Balaústre e de seu entorno atesta que a política de preservação em Viçosa opera sob uma lógica invertida: é o poder público que se ajusta às forças do mercado, e não o contrário. O discurso da proteção patrimonial convive com práticas que naturalizam a

especulação, transformando a paisagem urbana em ativo financeiro e reduzindo o patrimônio cultural a um obstáculo para o “progresso”.

O caso do Balaústre denota a persistência de um modelo de gestão fragmentado, incapaz de conciliar as dimensões técnica, social e simbólica da preservação. A cidade ostenta leis e instrumentos sofisticados, mas falta-lhes aplicação efetiva. Em vez de salvaguardar a integridade dos bens, o poder público tolera a descaracterização de conjuntos históricos inteiros, reproduzindo o “fachadismo” que se tornou prática recorrente em Viçosa: mantém-se a pele, destrói-se o corpo. Assim, multiplicam-se edifícios “muito engraçados”, parafraseando Vinicius de Moraes, que conservam apenas a aparência da história – sem teto, sem alma, sem memória.

Este artigo demonstrou que o patrimônio arquitetônico ainda presente no Balaústre conserva um valor simbólico profundo para a cidade, mas carece de políticas consistentes que assegurem sua continuidade. As demolições de imóveis tombados e (ou) inventariados, a inoperância do COMPATH e o uso distorcido de instrumentos urbanísticos como a Transferência do Direito de Construir apontam que a preservação segue subordinada às pressões do mercado.

A feira livre e as manifestações culturais que persistem na avenida Bueno Brandão indicam, contudo, que a vitalidade urbana não depende apenas da materialidade das construções, mas da permanência das práticas sociais que nelas se enraízam. Essas expressões reafirmam a potência da vida comunitária e a resistência da memória coletiva frente à mercantilização da cidade.

O desafio principal que se coloca, portanto, é o de romper com o ciclo de políticas formais e ações pontuais. Enquanto o poder público continuar a administrar o passado sob as regras do capital, Viçosa seguirá produzindo patrimônios de fachada — belas ruínas revestidas de modernidade, mas esvaziadas de sentido. Como adverte Choay (2001), o patrimônio corre o risco de se transformar em pura alegoria, um objeto de veneração desligado de sua função social e histórica. A preservação, para deixar de ser alegoria, precisa recuperar sua substância política: reconhecer no patrimônio não um entrave, mas um projeto de cidade que valorize o direito à história e à permanência das referências culturais que moldam a vida urbana.

Superar essa alegoria implica reconstruir o vínculo entre memória e ação, entre passado e futuro. É nesse ponto que se torna pertinente a reflexão de Candau (2016), para quem a patrimonialização deve se apoiar em uma *justa sensibilidade patrimonial*, inspirada em Paul Ricoeur, capaz de equilibrar memória e esquecimento, permanência e mudança. Em vez de políticas movidas por nostalgias ou disputas identitárias, trata-se de promover práticas

cooperativas e inclusivas, que reconheçam a pluralidade das memórias e evitem tanto a amnésia quanto o enclausuramento memorial. Nessa ótica, a preservação se realiza plenamente apenas quando compartilhada, quando se converte em espaço de diálogo entre tempos, sujeitos e significados, reafirmando o patrimônio como projeto vivo de cidade e de cidadania.

Nesse sentido, equacionar os impasses observados em Viçosa requer uma revisão das normas, assim como a consolidação de práticas públicas permanentes de preservação. É preciso fortalecer institucionalmente o COMPATH, garantindo-lhe autonomia técnica e orçamentária; integrar o Inventário do Patrimônio Cultural ao Plano Diretor e às políticas de desenvolvimento urbano; ampliar as ações de educação patrimonial junto à comunidade; e revisar instrumentos como a Transferência do Direito de Construir, de modo que deixem de reproduzir a lógica do mercado e passem a atuar como ferramentas efetivas de proteção. Essas medidas, articuladas de forma sistêmica, podem reorientar a gestão patrimonial para um modelo mais participativo, sustentável e comprometido com o direito à memória e à cidade.

Referências Bibliográficas

ARANTES, A. A. O Patrimônio Cultural e seus Usos: a dimensão urbana. DOI: <http://dx.doi.org/10.18224/hab.v4.1.2006.425-435>. *HABITUS – Instituto Goiano de Pré-História e Antropologia*, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2006.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. *Estatuto da Cidade*. Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001. 3ª edição. Brasília, Instituto Polis, 2005.

BOURDIEU, P. *O poder simbólico*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

CAMPOS, Y. D. S. de. O inventário como instrumento de preservação do patrimônio cultural: adequações e usos (des) caracterizadores de seu fim. *Revista CPC*, São Paulo, Brasil, n. 16, p. 119–135, 2013. DOI: [10.11606/issn.1980-4466.v0i16p119-135](https://doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v0i16p119-135). Disponível em: <https://revistas.usp.br/cpc/article/view/68646>. Acesso em 8 out. 2025.

CANDAU, J. Bases antropológicas e expressões mundanas da busca patrimonial: memória, tradição e identidade. *Memória em Rede*, Pelotas, v.1, n.1, jan/jul 2009, p. 43- 58.

CARSALADE, F. de L. A ética das intervenções. In: MIRANDA, Marcos Paulo de Souza; ARAÚJO, Guilherme Maciel; ASKAR, Jorge Abdo. *Mestre e Conselheiros: manual de atuação dos agentes do patrimônio cultural*. Belo Horizonte; IEDS, 2009. p. 76-90.

CARVALHO, A. W. B. de. A transferência do potencial construtivo como mecanismo de preservação do patrimônio cultural: uma experiência concreta. *Minha Cidade*, Viçosa, MG,

ano 4, fev. 2004. ISSN 1982-9922. Disponível em:
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/04.043/2020>. Acesso em abr. 2022.

CARVALHO, T. S. de; AMARAL, L. C. P. do. *Os inventários como instrumentos de preservação: da identificação ao reconhecimento*. In: 9º Seminário DCOMOMO Brasil – Interdisciplinaridade e experiências em documentação e preservação do patrimônio recente, Brasília, jun. 2011

CASTRIOTA, L. B. *Patrimônio Cultural: conceitos, políticas, instrumentos*. São Paulo: Annablume; Belo Horizonte: IEDS, 2009.

CHOAY, F. *A alegoria do patrimônio*. São Paulo: UNESP, 2001.

DURSO, F. C. Abordagens sobre Memória Social à luz do Patrimônio Cultural. *Revista de Ciências Humanas*, [S. l.], v. 1, n. 23, 2023.

FARIA, J. L.; SILVA, M. S. da; FIGUEIREDO, A. L. S. Estudo urbano de Viçosa-MG através do conceito Cidade Educadora. In: *Anais do Seminário Internacional de Arquitetura, Tecnologia e Projeto*, Goiânia, 2014.

FONSECA, F. L. da. *Os calçadões e sua importância para a qualidade urbana na área central de Juiz de Fora*. Dissertação (Mestrado em Ambiente Construído) – Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2012.

GOMES, P. C. da C. *O lugar do olhar: elementos para uma geografia da visibilidade*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

GRECHONIAK, J. A. de O. *Produzir-vender-consumir: Reflexões sobre estética e consumo nos projetos de requalificação do centro de Lages/SC*. 2023. 177f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2023.

HALBWACHS, M. *Los marcos sociales de la memoria*. Concepción: Universidade de la Concepción; Caracas: Universidade Central da Venezuela, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico 2022: população e domicílios – resultados preliminares*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/>. Acesso em 8 out. 2025.

Jornal Folha da Mata. VIÇOSA é a 6ª cidade mais vertical do país e a 1ª de MG, mostra Censo. Viçosa, 27 set. 2024. Disponível em: <https://www.folhadamata.com.br/vicosa-e-a-6a-cidade-mais-vertical-do-pais-e-a-1a-de-mg-mostra-censo>. Acesso em 7 out. 2025.

Jornal Folha da Mata. 2º Festival de Cultura Popular destaca tradições culturais de Viçosa, 23 ago. 2023. Disponível em: <https://www.folhadamata.com.br/2o-festival-de-cultura-popular-destaca-tradicoes-culturais-de-vicosa>. Acesso em 16 out. 2025.

LOWENTHAL, D. Stewarding the past in a perplexing present. In: LA TORRE, Marta de (org.). *Values and heritage conservation*. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2013.

MARTINS, A. S. *Cidade em movimento: um estudo sobre as significações da paisagem do centro urbano de Viçosa/MG por meio de memórias, representações e vivências (1916-2018)*.

Dissertação (Mestrado em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2018.

MARTINS, R. de C. *O Ecletismo em Viçosa (MG): modernização, paisagem e preservação do patrimônio arquitetônico (1910 a 2019)*. Dissertação (Mestrado em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2019.

MENESES, U. T. B. de. A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance da preservação do patrimônio ambiental urbano. In: MORI, V. H.; SOUZA, M. C. de; BASTOS, R. L.; GALLO, H. (Orgs.). *Patrimônio: atualizando o debate*. São Paulo: IPHAN, 2006. p. 33-76.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *Introdução ao Direito do Patrimônio Cultural Brasileiro*. Belo Horizonte: 3i Editora, 2021. 320 p. ISBN 978-65-88696-16-3.

MOTTA, L.; REZENDE, M. B. Inventário. In: GRIECO, B.; TEIXEIRA, L.; THOMPSON, A. (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro; Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016. ISBN 978-85-7334-0299-4.

PAULA, K. A. O processo de verticalização na zona central da cidade de Viçosa-MG: uma análise a partir da expansão da Universidade Federal de Viçosa e do seu impacto na estruturação do espaço urbano. *GeoTextos*, Salvador, v. 15, n. 1, p. 65-87, jul. 2019.

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

PRATS, L. *El concepto de patrimonio cultural*. *Política y Sociedad*, n. 27, p. 63-76, 1998. Disponível em: <http://www.antropologiasocial.org/contenidos/publicaciones/otautores/prats%20el%20concepto%20de%20patrimonio%20cultural.pdf>. Acesso em 8 out. 2025.

RABELLO, S. Tombamento e legislação urbanística: competência e gestão. In: FERNANDES, Edésio; AFONSIN, Betênia (coord.). *Revisitando o instituto do tombamento*. Belo Horizonte: Editora Forum, 2010. p. 37 a 49.

ROCHA, A. L. C. da; ECKERT, C. *Etnografia da duração: antropologia das memórias coletivas em coleções etnográficas*. Porto Alegre: Marcavizual, 2013.

RUFINONI, M. R. *Preservação e Restauro Urbano: intervenções em sítios históricos industriais*. São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 2013.

SANT'ANA, L. de O.; VALE, J. L. R. do. TOMBAMENTO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO EDIFICADO: o caso do Centro de Viçosa (MG). *ANAIS 8º Seminário Ibero-Americano Arquitetura e Documentação*. Belo Horizonte, 2024.

SANTOS, M. *Urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, C. A. *Territorialidade e paisagem da feira livre da cidade de Viçosa, Minas Gerais: lugar, memórias e identidade (1967-2019)*. Dissertação (Mestrado em Patrimônio Cultural, Paisagens e Cidadania) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2021.

SILVA, M. L. da. *Mapeamento do Patrimônio Cultural de Viçosa – MG*. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2015.

SILVA, M. L da; SOUZA, M. F e. Habitação estudantil: Análise morfológica de mudanças em apartamentos destinados a estudantes universitários em Viçosa (MG), de 1999 a 2022. *Revista de Ciências Humanas*, v. 1, n. 24, 2024.

SIMÃO, M. C. R. *Preservação do patrimônio cultural em cidades*. 2. ed. Belo Horizonte: Autêntica, 2013.

STEPHAN, I. I. C. *Patrimônio em risco: o patrimônio arquitetônico na zona proibida*. Curitiba: Appris, 2021.

VAN VELSEN, J. A análise situacional e o estudo de caso detalhado. In: FELDMAN-BIANCO, Bela (Org.). *Antropologia das sociedades contemporâneas: métodos*. São Paulo: Unesp, 2010.

VIÇOSA (MG). *Plano de Inventário do Patrimônio Cultural de Viçosa*. Viçosa: Prefeitura Municipal de Viçosa, Secretaria de Cultura, Turismo e Juventude; Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA-MG), 2022. 294 p.

VIÇOSA (Município). Lei n. 2.802, de 2020. *Dispõe sobre o inventário do patrimônio cultural no município de Viçosa e dá outras providências*. Viçosa, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2020/281/2802/lei-ordinaria-n-2802-2020-dispoe-sobre-o-inventario-do-patrimonio-cultural-no-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em 10 out. 2025.

VIÇOSA (Município). Lei ordinária n. 1.143, de 1996. *Estabelece normas de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, turístico, cultural, científico e ambiental do município de Viçosa e dá outras providências*. Viçosa, 1996. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1996/114/1143/lei-ordinaria-n-1143-1996-estabelecem-normas-de-protecao-do-patrimonio-historico-artistico-paisagismo-arqueologico-paleontologico-turistico-cultural-cientifico-e-ambiental-do-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em 10 out. 2025.

VIÇOSA (Município). Lei Ordinária n. 3.018, de 2023. *Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa*. Viçosa, 2023. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2023/301/3018/lei-ordinaria-n-3018-2023-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em 10 out. 2025.

VIÑAS, S. M. *Teoría Contemporánea de la restauración*. Madrid: Editorial Síntesis, 2003.

ZACCHI, R. C. Processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970-2007). Monografia. Viçosa: Universidade Federal de Viçosa, 2009.

ZUKIN, S. Patrimônio de quem? Cidade de quem? Dilemas sociais do patrimônio cultural na dimensão urbana. In: CYMBALISTA, R.; FELDMAN, S.; KUHL, B. (Orgs.). *Patrimônio Cultural: memórias e intervenções urbanas*. São Paulo: Annablume/Núcleo de Apoio e Pesquisa São Paulo, 2017. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4139077/mod_resource/content/1/patrimonio_memo ria_final.pdf.