

Universidade Federal do Rio de Janeiro

**HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO  
O CASO DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS**

Natascha Botelho Azeredo

2006



## **HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO O CASO DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS**

Natascha Botelho Azeredo

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura, área de concentração em História e Preservação do Patrimônio Cultural.

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Rio de Janeiro  
Março de 2006

# HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO O CASO DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS

Natascha Botelho Azeredo

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Dissertação de Mestrado submetida ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura, área de concentração em História e Preservação do Patrimônio Cultural.

Aprovada por:

---

Presidente, Prof. Rosina Trevisan M. Ribeiro

---

Prof. Maria Ligia Fortes Sanches

---

Prof. Julio Cesar Ribeiro Sampaio

---

Prof. Claudia Carvalho Leme Nóbrega

Rio de Janeiro

Março de 2006

Azeredo, Natascha Botelho.

Habitação como forma de preservação: O caso do Programa Novas Alternativas / Natascha Botelho Azeredo. - Rio de Janeiro: UFRJ/ FAU, 2006.

xviii, 179f.: il.; 29,7 cm.

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Dissertação (mestrado) – UFRJ/ PROARQ/ Programa de Pós-graduação em Arquitetura, 2006.

Referências Bibliográficas: f. 166-174.

1. Preservação e Revitalização. 2. Patrimônio Cultural. 3. Política Habitacional. 4. Habitação – Rio de Janeiro. 5. Renovação Urbana. 6. Arquitetura e Habitação. I. Ribeiro, Rosina Trevisan M. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-graduação em Arquitetura. III. Título.

Aos meus pais Celma e Jayme (in memoriam),  
pelo que sou.

## RESUMO

### HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO O CASO DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS

Natascha Botelho Azeredo

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Resumo da Dissertação de Mestrado submetida ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura.

Este trabalho objetiva estudar novos caminhos para o Programa Novas Alternativas no tocante à revitalização de imóveis preservados. O Programa foi analisado com vistas aos projetos executados em dois tipos de edificações – existentes ou com algum remanescente – para verificarmos como se estabelecem os padrões de intervenção nestas edificações. A fim de compormos um mapa dessas ações em centros urbanos e seu patrimônio cultural edificado foram estudados exemplos de revitalização urbana no Brasil e no mundo. O resultado encontrado indica a necessidade de se oferecerem novos padrões de intervenção, assim como novas linhas de créditos com finalidades distintas, para aprimorar a inserção de moradia nestes imóveis.

Palavras-chave: 1. Preservação e Revitalização. 2. Patrimônio Cultural. 3. Política Habitacional. 4. Habitação – Rio de Janeiro. 5. Renovação Urbana. 6. Arquitetura e Habitação.

Rio de Janeiro  
Março de 2006

## ABSTRACT

### HABITATION AS A CONSERVATION WAY THE CASE OF *NOVAS ALTERNATIVAS* PROGRAM

Natascha Botelho Azeredo

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

*Abstract* da Dissertação de Mestrado submetida ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura.

This work aims to study new ways for the *Novas Alternativas* Program related to the revitalization of listed buildings. The Program was analyzed with sights to the executed projects in two types of constructions, existing or with some remainder, to verify how the standards of intervention are established in these constructions. In order to compose a map of these actions in urban centers and its built cultural patrimony examples of urban revitalization in Brazil and the world had been studied. The joined result indicates the necessity of offering new standards of intervention, as well as new credit facilities with distinct purposes, to improve the insertion of housing in these properties.

Kew-words: 1. Conservation and Revitalization. 2. Cultural patrimony. 3. Housing politics. 4. Habitation - Rio de Janeiro. 5. Urban renewal. 6. Architecture and Habitation.

Rio de Janeiro  
Março de 2006

## SUMÁRIO

ÍNDICE DE FIGURAS	ix
ÍNDICE DE QUADROS	xvii
ÍNDICE DE SIGLAS	xviii
INTRODUÇÃO	01
1. A HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO	04
2. PRÁTICAS DE PRESERVAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS ATRAVÉS DA HABITAÇÃO	18
2.1 – No mundo	19
2.1.1. Bologna – Itália	19
2.1.2. Bairro Alto – Portugal	29
2.1.3. <i>Living Over The Shops</i> – Reino Unido	39
2.1.4. Considerações	46
2.2 – No Brasil	48
2.2.1. São Luis – Maranhão	48
2.2.2. Bairro do Recife – Pernambuco	56
2.2.3. Pelourinho – Bahia	63
2.2.4. Considerações	69
3. O PROBLEMA DA HABITAÇÃO NO RIO DE JANEIRO	71
3.1 – Panorama histórico	71
3.2 – Políticas de habitação	92
4. O PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS	109
4.1 – Reabilitação de Cortiços	114
4.1.1. Rua Senador Pompeu, 34	123
4.2 – Recuperação de Ruínas	141
4.2.1. Rua do Livramento 145/147 e Rua Francisco Muratori, 38	145
CONSIDERAÇÕES FINAIS	164
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	166
ANEXO 1	175

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Mapa da Itália com destaque para a região da Emilia Romagna, onde está situada a cidade de Bologna	19
Figura 2	“O primeiro plano urbanístico de expansão da cidade de Bologna realizado em 1889 e responsável tanto pelo crescimento em forma de ‘mancha de óleo’ quanto pela abertura de novas ruas que rasgaram o centro histórico em diversas direções”	20
Figura 3	“A degradação dos quarteirões mais pobres”	21
Figura 4	“Um exemplo de documentos disponíveis para os levantamentos históricos de cadastros imobiliários do séc. XVII”	22
Figura 5	Algumas tipologias das construções encontradas no centro histórico	23
Figura 6	“A Prefeitura de Bologna desenvolveu intensa atividade de conscientização de seus habitantes, dedicando especial atenção à faixa infantil”	23
Figura 7	Esquemas de restauração para edificações do tipo C	25
Figura 8	Modelo de apartamento de 21 m <sup>2</sup>	26
Figura 9	Modelo de apartamento duplex de 96 m <sup>2</sup>	27
Figura 10	“O Bairro Alto na planta de Lisboa de 1807”	29
Figura 11	Tipologias mais comuns no Bairro Alto	32
Figuras 12 e 13	Exemplo de Reabilitação Ligeira - antes e depois	33
Figura 14 e 15	Exemplo de Reabilitação Média - antes e depois	34
Figura 16	Exemplo de Reabilitação Média – Planta baixa	34
Figura 17 e 18	Exemplo de Reabilitação Profunda - antes e depois	35
Figura 19	Exemplo de Reabilitação Profunda – Planta baixa	36
Figura 20	Exemplo de Reabilitação Especial – reconstrução	36
Figura 21	Exemplo de Reabilitação Especial – reconstrução – planta baixa	37
Figura 22	Exemplo de Reabilitação Especial – reconstrução – fachada	37
Figura 23	<i>Birmingham International Convention Centre</i>	40
Figura 24	Shopping <i>St. Enoch</i> em Glasgow	40
Figura 25	Imagem típica de <i>Little Germany – Peckover Street</i>	41

Figura 26	“The Quayside - Museum in Docklands, London”	41
Figuras 27 a 39	<i>38 South Street, 80 East Street – Superdrug e West Street - the former Dolphin &amp; Anchor Hotel, respectivamente</i>	44
Figuras 30 a 32	<i>32 North Street - Laura Ashley, 13 North Street e 61 East Street - Radio Rentals, respectivamente</i>	44
Figuras 33 a 35	<i>55 South Street - Iceland Foods, 30 South Street – Oddbins, Dixons, respectivamente</i>	44
Figura 36	“Conjunto edificado na Rua Portugal (Praia Grande), composto de edifícios de uso misto (comercial e habitacional) que receberam o acréscimo da azulejaria portuguesa”	48
Figura 37	Cidade de São Luís do Maranhão. Planta anterior a 1647	49
Figura 38	Centro histórico de São Luís – Maranhão	50
Figura 39	“Vista aérea do Bairro da Praia Grande, principal pólo de intervenções do Centro Histórico de São Luís”	51
Figura 40	Sobrado à rua do Giz, 117 – Fachada	52
Figura 41	Sobrado à rua do Giz, 117 – Planta baixa do térreo	53
Figura 42	Sobrado à rua do Giz, 117 – Planta baixa do primeiro pavimento	53
Figura 43	Sobrado à rua do Giz, 117 – Planta baixa do segundo pavimento	53
Figuras 44 e 45	Praia Grande: Postes de ferro com fios subterrâneos foram colocados como parte do projeto de restauração	54
Figura 46	A cidade de Recife, em 1647	56
Figura 47	Localização do Bairro do Recife	57
Figura 48	Favela do Rato – Bairro do Recife	57
Figura 49	Setores de intervenção	59
Figura 50	Projetos estruturadores	60
Figura 51	Pólo Bom Jesus	61
Figura 52	“Salvador da Bahia, em 1624. Planta de origem holandesa”	63
Figuras 53 a 56	Pelourinho	64
Figura 57	Imóvel passível de restauração para fins habitacionais	67
Figura 58	Outro exemplo de imóvel passível de restauração para fins habitacionais	68
Figura 59	“Embarque da Família Real Portuguesa para o Brasil, em 29 de novembro de 1807. D.João e a família real e mais	72

de 15.000 pessoas embarcavam em Portugal com destino ao Brasil fugindo do avanço das tropas de Napoleão Bonaparte”

Figura 60	“As freguesias centrais foram as primeiras a se beneficiar das benesses urbanísticas”	73
Figura 61	“Na estalagem, o pátio era um lugar de trabalho, além de espaço de circulação, encontro e lazer”	74
Figura 62	“Casa de cômodos, rua da Conceição”	75
Figura 63	“Desinfectador equipado para desinfecção de casas em 1894. Foram eles, juntamente com os inspetores e os policiais sanitários, os primeiros profissionais a entrarem na casa operária”	76
Figura 64	“A destruição do ‘Cabeça de Porco’ pelo Prefeito Barata Ribeiro foi assim saudada pela Revista Ilustrada”	77
Figura 65	“Capital Art-Nouveau”	78
Figura 66	“Avenida na rua Camerino. As estalagens foram higienizadas e modernizadas”	80
Figura 67	“Projecto de abertura da Avenida Salvador de Sá”	81
Figura 68	“Projecto de alargamento e prolongamento da Rua Mal. Floriano Peixoto”	81
Figura 69	1º Prêmio, do Sr. Engenheiro Dr. Rebecchi, no concurso de fachadas da Avenida Central	82
Figura 70	Abertura da Avenida Central	83
Figura 71	Avenida Central	84
Figura 72	Inauguração da Avenida Central	85
Figura 73	Falta de habitação devido às demolições	86
Figura 74	APAC SAGAS	89
Figura 75	O Corredor Cultural	90
Figura 76	“Planta de uma vila projetada pelo engenheiro Regino Aragão, em 1911, exemplar da atitude adotada pela produção rentista. Notar a preocupação em ordenar e racionalizar a construção, objetivando reduzir o custo, como se pode notar nas observações acima”	93
Figura 77	“Estudos para ‘habitação mínima’”	94
Figura 78	As tipologias habitacionais do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários - IAPI	95
Figura 79	“Conjunto Residencial Pedregulho”	96

Figura 80	“A crise da habitação I”	98
Figura 81	“A crise da habitação II”	99
Figura 82	“Crise cria sonho da casa própria”	100
Figuras 83 e 84	Cachoeira Grande – Lins de Vasconcelos – Antes e depois da intervenção do Favela Bairro	104
Figuras 85 e 86	Programa Morar Legal em Cracituba – Anchieta, antes e depois	106
Figuras 87 e 88	Programa Morar sem Risco – Condomínio Jardim Anil, em Jacarepaguá, onde foram reassentadas 206 famílias que moravam na beira do Canal do Anil	107
Figuras 89 e 90	Morar Carioca – PAR Florença e PAR Santa Emilianiana – Bangu	107
Figura 91	Residencial Santana – Programa Morando no Centro	108
Figura 92	APAC’s SAGAS e Santa Teresa	111
Figura 93	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Fachada antes da restauração	115
Figura 94	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Fachada depois da restauração	115
Figura 95	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Planta de localização	116
Figura 96	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Planta baixa do térreo	116
Figura 97	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Planta baixa do primeiro pavimento	116
Figura 98	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Cobertura	116
Figura 99	Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Corte transversal	117
Figura 100	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Fachada	117
Figura 101	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Pátio interno	117
Figura 102	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Localização	118
Figura 103	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Planta baixa do subsolo	118
Figura 104	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Planta baixa do térreo	118
Figura 105	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Planta baixa do jirau	119
Figura 106	Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Corte longitudinal	119

Figura 107	Imóvel situado à rua Visconde de Maranguape, 9 – Localização	120
Figura 108	Imóvel situado à rua Visconde de Maranguape, 9 – Fachada	121
Figura 109	Imóvel situado à rua Visconde de Maranguape, 9 – Planta baixa	121
Figura 110	Exemplo de um cômodo do imóvel à rua Visconde de Maranguape, 9 – Pavimento térreo	122
Figura 111	Exemplo de um cômodo do imóvel à rua Visconde de Maranguape, 9 - Mezanino	122
Figura 112	Rua Senador Pompeu	123
Figura 113	Rua Senador Pompeu, 34 – Localização	123
Figura 114	O “Cabeça de Porco” e a rua Senador Pompeu	124
Figura 115	Planta baixa do primeiro pavimento, depois da intervenção. Apartamentos com instalações individuais	125
Figura 116	Comparação entre trecho da edificação conforme encontrado e o esquema proposto para individualização e melhor aeração das unidades	126
Figura 117	Barroteamento de madeira – Piso do corredor do segundo pavimento	126
Figura 118	Barroteamento de madeira – Piso do segundo pavimento	127
Figura 119	“Escoramento executado por moradores para a sustentação da circulação externa do pavimento superior”	127
Figura 120	Infiltrações no forro da circulação externa	128
Figura 121	Sistema estrutural adotado	129
Figura 122	Estado de conservação do piso da circulação	130
Figura 123	Estado de conservação do forro da circulação	130
Figura 124	Circulação do segundo pavimento – antes da intervenção	131
Figura 125	Circulação do segundo pavimento – depois da intervenção	131
Figura 126	Piso dos cômodos – antes da intervenção	131
Figura 127	Piso dos cômodos – após a intervenção, o morador aplicou um piso cerâmico, recobrando o cimentado	132
Figura 128	Fachada Senador Pompeu, antes da intervenção	132
Figura 129	Fachada Senador Pompeu, depois da intervenção	133
Figura 130	Fachadas internas, antes da intervenção	133
Figura 131	Fachadas internas, depois da intervenção	133
Figura 132	Modificações mais encontradas nas esquadrias mais	134

	antigas; A – original; B – modificação 1 e C – modificação 2	
Figura 133	Planta baixa do primeiro pavimento, antes da intervenção. Em destaque os dois acréscimos	135
Figura 134	Planta baixa do primeiro pavimento, depois da intervenção. Observa-se a demolição dos dois acréscimos	135
Figura 135	Corte longitudinal – antes da intervenção. Em destaque a escada existente	136
Figura 136	Corte longitudinal – depois da intervenção. Observa-se a alteração na escada	136
Figura 137	Escada antes da alteração	136
Figura 138	Escada depois da alteração	137
Figura 139	Cobertura antes da restauração. Observar que único pátio existente é o central	137
Figura 140	Planta baixa do segundo pavimento, antes da intervenção. Em destaque a escada e os cômodos existentes na parte posterior da edificação	138
Figura 141	Planta baixa do segundo pavimento, depois da intervenção. Observa-se as alterações na planta, tanto em relação à escada quanto à criação de dois pátios na parte posterior da edificação	138
Figura 142	Levantamento da fachada posterior à rua Senador Pompeu, antes da intervenção. Observa-se as calhas existentes, a escada e os dois acréscimos demolidos	139
Figura 143	“Projeto para construção do edifício do Real Centro da Colônia Portuguesa. Praça Tiradentes nº 71”	142
Figura 144	Praça Tiradentes, 71 – Fachada remanescente da edificação e projeto para nova fachada	143
Figura 145	Projeto para reconstrução do prédio da rua do Livramento, 145	144
Figura 146	Rua do Livramento, 147	144
Figura 147	Rua do Livramento	145
Figura 148	Rua do Livramento, 145/147 – Localização	145
Figura 149	Rua Francisco Muratori	146
Figura 150	Rua Francisco Muratori, 38 – Localização	146
Figura 151	Entorno imediato às edificações da rua do Livramento – Destaque para o número 145	146

Figura 152	Entorno imediato às edificações da rua do Livramento – Destaque para o número 147	147
Figura 153	Perspectiva de uma sugestão para obra de modificação com acréscimo de pavimento mantendo o uso das janelas	147
Figura 154	Corte de uma sugestão para obra de modificação com acréscimo de pavimento mantendo o uso das janelas	148
Figura 155	Implantação dos projetos para a rua do Livramento, 145 e 147	148
Figura 156	Fachada da rua do Livramento 145 – antes da restauração	149
Figura 157	Fachada da rua do Livramento 145 – depois da restauração	150
Figura 158	Elemento recuperado da fachada – Ornato da platibanda	150
Figura 159	Elemento recuperados da fachada – Gradil	151
Figura 160	Elemento recuperado da fachada – Ornato	151
Figura 161	Rua do Livramento, 145 – Planta baixa do térreo	151
Figura 162	Rua do Livramento, 145 – Planta baixa do segundo pavimento	151
Figura 163	Rua do Livramento, 145 – Planta de cobertura	152
Figura 164	Rua do Livramento, 145 – Corte longitudinall	152
Figura 165	Fachada da rua do Livramento 147 – antes da restauração	153
Figura 166	Fachada da rua do Livramento 147 – depois da restauração	153
Figura 167	Elemento recuperado da fachada – Esquadrias	154
Figura 168	Elementos recuperados da fachada – Ornatos	154
Figura 169	Rua do Livramento 147 – Planta baixa do primeiro pavimento	154
Figura 170	Rua do Livramento 147 – Planta baixa do segundo pavimento	155
Figura 171	Rua do Livramento 147 – Planta de cobertura	155
Figura 172	Rua do Livramento, 147 – Corte longitudinal	155
Figura 173	Fachada principal da edificação à rua Francisco Muratori, 38 – antes da restauração	156
Figura 174	Fachada lateral da edificação à rua Francisco Muratori, 38 – antes da restauração	156
Figura 175	Fachada da edificação à rua Francisco Muratori, 38 –	157

	após a restauração	
Figura 176	Corte longitudinal da edificação à rua Francisco Muratori, 38. Observar a subdivisão do pé-direito em três pavimentos	157
Figura 177	Fachada lateral esquerda – desenho	158
Figura 178	Fachada lateral esquerda	158
Figura 179	Fachadas lateral direita	158
Figura 180	Corte transversal da edificação à rua Francisco Muratori, 38. Observar que a edificação encosta-se aos muros divisórios do terreno	159
Figura 181	Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa primeiro pavimento	159
Figura 182	Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa mezanino	160
Figura 183	Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa segundo pavimento	160
Figura 184	Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa terceiro pavimento	161
Figura 185	Sala do apartamento 204	161
Figura 186	Cozinha do apartamento 204	162
Figura 187	Primeiro pavimento do apartamento 102	162
Figura 188	Mezanino do apartamento 102	162
Figuras 189 e 190	Muro divisório interditado	163

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1	Lei do Inquilinato	97
Quadro 2	Edital nº 1, de 15 de junho de 1999	112
Quadro 3	Programa de Arrendamento Residencial	112

## ÍNDICE DE SIGLAS

<b>APA</b>	Área de Proteção Ambiental
<b>APAC</b>	Área de Proteção do Patrimônio Cultural
<b>BNH</b>	Banco Nacional da Habitação
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>DGPC</b>	Departamento Geral do Patrimônio Cultural
<b>FCP</b>	Fundação da Casa Popular
<b>IAP</b>	Instituto de Aposentadoria e Pensão
<b>ICOMOS</b>	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
<b>IPHAN</b>	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
<b>LOTS</b>	<i>Living Over The Shops</i>
<b>PAR</b>	Programa de Arrendamento Residencial
<b>SMH</b>	Secretaria Municipal de Habitação

## INTRODUÇÃO

Ao escolher o tema preservação de imóveis na cidade do Rio de Janeiro com vistas à habitação, tínhamos dois caminhos a seguir: um que nos levaria a investigar o impacto destas intervenções no meio urbano e outro, que nos centraria na questão da preservação do imóvel em si. Optamos por conjugar as duas vertentes, pois acreditamos que a restauração de um imóvel pode provocar uma reação de revitalização do seu entorno imediato. Num primeiro momento estudamos os projetos de intervenção em centros urbanos e finalizamos com o estudo das intervenções nos imóveis beneficiados pelo *Programa Novas Alternativas*.

O *Programa Novas Alternativas*, idealizado em 1994, pela Secretaria Municipal de Habitação – SMH – da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, tem por objetivo lançar novas idéias no modo de morar do carioca, atuando em diversas áreas, como nas edificações degradadas e/ou subutilizadas, vazios urbanos, conjuntos habitacionais e vilas. Os imóveis do *Programa* selecionados para estudo encontram-se inseridos na região central da cidade, em áreas protegidas pelas legislações das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural –APAC's – definidas pelo Departamento Geral do Patrimônio Cultural – DGPC.

Acreditamos que a restauração destes imóveis seja de extrema importância para o patrimônio edificado da cidade, porém, a recuperação física não basta, deve haver também a instalação de novos usos, além daqueles notoriamente conhecidos, como os de cunho cultural e comercial. Estudaremos o uso residencial como principal ferramenta na preservação e revitalização, não só das edificações como também nos sítios históricos urbanos, já que a presença da habitação se faz importante quando se pretende dar vida a um trecho da cidade, principalmente em se tratando de áreas infra-estruturadas e que normalmente funcionam apenas 12 horas por dia.

Objetivamos com esta pesquisa entender a metodologia de trabalho e a atuação do *Programa Novas Alternativas*, como e se este influencia na renovação urbana do centro histórico da cidade através do uso habitacional, dada a existência do farto número de imóveis passíveis de preservação e que poderiam ser utilizados como moradia, e, por fim verificar qual a contribuição do Programa no tocante à preservação destes imóveis.

A metodologia utilizada para a realização da nossa pesquisa abrange a teoria e a sua aplicação, apresentados em quatro capítulos, além desta Introdução. A teoria se fundamentou sobre uma revisão bibliográfica referente à reabilitação de sítios históricos urbanos, assim como sobre a evolução da habitação no Rio de Janeiro. E, sua aplicação, também substanciada em bibliografia especializada, analisa exemplos nacionais e internacionais de intervenções em centros históricos, considerando-se sempre a questão da habitação, além da análise dos projetos de arquitetura do Programa e entrevistas com alguns de seus idealizadores.

Como um dos nossos objetivos buscou verificar a ação de preservação do edificado sobre o meio urbano, no primeiro capítulo procuramos expor, pressupostos teóricos a respeito da recuperação e revitalização de sítios históricos urbanos, a fim de estabelecer parâmetros entre a teorização e a prática realizada. Foram abordados documentos internacionais e nacionais, perfazendo o período de 1960 a 1990, a respeito do tema, assim como idéias apontadas por profissionais de diversas áreas de atuação sobre o meio urbano. É neste capítulo ainda que veremos a necessidade não só de se preservar o bem arquitetônico, como também o meio urbano, que passou a ser considerado patrimônio monumental. O incentivo à moradia nos centros históricos urbanos passa a ser vista como fator fundamental para a preservação destes sítios, além de representar uma possibilidade de se amenizar os problemas de habitação no país.

No segundo capítulo, apresentaremos exemplos nacionais e internacionais, com o intuito de se obter um quadro de ações empenhadas na melhoria ou retomada habitacional nestes sítios. Traçaremos um parâmetro de comparação entre eles a fim de determinarmos os fatores que auxiliaram a sua revitalização. Para tal foram selecionados os casos do centro histórico da cidade de Bologna - Itália, o Bairro Alto - Portugal e o Projeto Living Over The Shops - Reino Unido, exemplos internacionais, e o centro histórico da cidade de São Luiz - Maranhão, o Bairro do Recife - Pernambuco e o Pelourinho em Salvador – Bahia, como exemplos nacionais.

No terceiro capítulo, mostraremos um panorama histórico da problemática da habitação no Rio de Janeiro, apresentando o desenvolvimento urbano no núcleo central da cidade, com enfoque no campo habitacional. Este panorama abordará a evolução do quadro habitacional desde sua origem até os dias atuais, tendo sempre como referência a habitação popular e as políticas habitacionais mais significativas para o município – sejam elas de caráter nacional, estadual ou municipal.

No quarto capítulo, faremos uma exposição do *Programa Novas Alternativas*, através da apresentação de quatro estudos de caso, sua influência na renovação urbana no centro histórico do Rio de Janeiro e sua efetiva contribuição para a preservação dos imóveis beneficiados e para a provisão de habitações de caráter popular. Aqui, apresentaremos, de forma sucinta, as áreas de atuação do *Novas Alternativas*, e nos aprofundaremos na questão do programa/uso e na forma de intervenção nestes imóveis. Veremos ainda, através de entrevistas com moradores, como estas ações são recebidas pelos usuários e se os objetivos propostos foram alcançados.

Pretende-se com este trabalho verificar como o *Programa Novas Alternativas* pode contribuir efetivamente para a renovação urbana do centro histórico do Rio de Janeiro, sempre respeitando a questão da preservação.

# 1. HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO

Para iniciarmos a discussão a respeito do uso da habitação como forma de preservação do espaço urbano e, principalmente, arquitetônico, sentimos a necessidade de fazer breve passagem pelas estratégias de reabilitação urbana, promovidas na Europa – por serem os precursores nesta área de interesse – e pelos documentos internacionais relacionados à salvaguarda e à recuperação do patrimônio construído, com vistas aos sítios históricos urbanos. Uma vez que a exposição destes temas pode se tornar muito extensa, face ao longo período de discussões e ao vasto campo de experiências existentes, determinamos o recorte temporal que perfaz o período que vai da década de 1960 a 1990, quando estão inseridos os projetos de reabilitação urbana e arquitetônica dos exemplos que serão apresentados nos próximos capítulos, assim como da implementação do *Programa Novas Alternativas*, nosso objeto de estudo. Entendemos reabilitação urbana como sendo a recuperação geral de áreas urbanas degradadas, não necessariamente centros históricos, em seus aspectos físicos, morfológicos, sociais, culturais e funcionais, conforme Cabrita (1992, p. 24).

De acordo com as arquitetas Heliana Vargas<sup>1</sup> e Ana Castilho<sup>2</sup>, os processos de intervenção em centros urbanos podem ser divididos em três fases:

1. Renovação Urbana – 1950 e 1960, quando o processo de intervenção nas áreas urbanas determinava a implantação do novo. “Na Europa, a ideologia do urbanismo do Movimento Moderno une-se à prática de reconstrução do pós-guerra” VARGAS et al. (2005, p. 7);
2. Preservação Urbana – 1970 a 1990, neste período a preservação de edificações históricas estava presente nas discussões sobre o planejamento urbano. “Cabe ressaltar o grande número de normatizações e legislações visando salvaguardar os centros ditos ‘históricos’, muitas vezes coincidentes com os centros urbanos” VARGAS et al. (2005, p. 17);

---

<sup>1</sup> Heliana Comin Vargas é Doutora em Arquitetura e Urbanismo e professora titular do Departamento de Projeto da FAU-USP (VARGAS et al. 2005).

<sup>2</sup> Ana Luisa Howard de Castilho é Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela FAU-USP (VARGAS et al. 2005).

3. Reinvenção Urbana – 1980 a 2000, aqui um dos objetivos mais relevantes foi a criação ou recuperação da base econômica das cidades, para a geração de emprego e renda. Com relação às estratégias de intervenção nas áreas centrais, não houve muitas inovações. “Enquanto nas áreas centrais a questão da preservação histórica se mantém; nas demais, a busca pelo novo, pelo inusitado, passa a ser o campo fértil para as experiências arquitetônicas, restringindo-se ao antigo centro a história da cidade” VARGAS et al. (2005, p. 33 e 34);

Como vimos, não é recente a prática de preservação e recuperação do patrimônio construído, porém o objeto protegido e conservado tendia a ser um monumento isolado, além disso, até a década de 1960, as estratégias de intervenção sobre o patrimônio europeu eram caracterizadas como “culturais, seletivas e marginais” CABRITA (1992, p. 24). Culturais e seletivas, pois eram escolhidos *sítios históricos e artísticos* a serem preservados, onde ocorreriam intervenções de restauração e recuperação tanto das edificações quanto dos espaços urbanos; e marginais porque para a sua execução seria necessário um considerável investimento econômico através de fundos e financiamentos públicos, o que não poderia ser aplicado a toda massa edificada.

Após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945) até o final dos anos 60, a Europa passou por reconstruções e expansões de suas cidades. Passado este período, com o aumento populacional, a ampliação das preocupações ambientais, a mudança nos modelos produtivos e as crises econômicas e culturais, surgiram outras formas de intervir na cidade. E, para fundamentar esta nova política de requalificação da cidade apareceram alguns instrumentos normativos, como a Lei Malraux de 04 de agosto de 1962, implementada pelo ministro da cultura francês André Malraux que:

Dava ao Estado a possibilidade de criar e delimitar os “setores salvaguardados” nas cidades ou bairros, quando estes apresentarem “um caráter histórico, estético ou de outra natureza, que justifique a conservação, a restauração e a valorização do todo ou de parte de um conjunto de imóveis”. Esta lei permite delimitar os perímetros urbanos no seio dos quais os imóveis são restaurados e não destruídos (SANCHES, 2005, p. 367).

E, a partir daí, começaram as discussões a respeito do espaço urbano enquanto patrimônio, por exemplo, a *Recomendação de Paris*<sup>3</sup>, de dezembro de 1962, na qual, entre as medidas de salvaguarda, recomenda-se que “o planejamento urbano ou o planejamento físico-territorial das áreas rurais deveriam conter disposições relativas às restrições a serem impostas para a salvaguarda das paisagens e dos sítios” (In: CURY, 2000, p. 85).

E em 1964, é publicada a *Carta de Veneza*<sup>4</sup> na qual *monumento histórico* é definido como sendo não somente a criação arquitetônica isolada, mas inclusive o sítio urbano ou rural, por constituir “testemunho de uma civilização em particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico” onde este significado “estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural” (In: CURY, 2000, p. 92).

Na seqüência das discussões, é publicado em 1967, as *Normas de Quito*<sup>5</sup> de extrema importância para a questão dos sítios históricos. Em suas considerações gerais é definido que:

A idéia do espaço é inseparável do conceito de monumento e, portanto, a tutela do Estado pode e deve estender-se ao contexto urbano, ao ambiente natural que o emoldura e aos bens culturais que encerra. **Mas pode existir uma zona, recinto ou sítio de caráter monumental, sem que nenhum dos elementos que o constitui, isoladamente considerados, mereça essa designação** (In: CURY, 2000, p. 106, grifo nosso).

Nesse sentido, o sítio ganha valor, a ponto de ser considerado patrimônio monumental independente da presença de algum objeto arquitetônico de valor. O sítio é o monumento em si, ele deixa de ser paisagem emoldurante de objetos isolados e passa a ser o objeto principal.

---

<sup>3</sup> Recomendação de Paris – Relativa à salvaguarda da beleza e do caráter das paisagens e sítios – Conferência Geral da UNESCO – 12ª sessão, Paris, 12 de dezembro de 1962 (CURY, 2000, p. 97-104).

<sup>4</sup> Carta de Veneza – Carta internacional sobre conservação e restauração de monumentos e sítios – II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos – ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios, Veneza, maio de 1964 (CURY, 2000, p. 91-964).

<sup>5</sup> Normas de Quito – Reunião sobre conservação e utilização de monumentos e sítios de interesse histórico e artístico – OEA – Organização dos Estados Americanos, Quito, novembro / dezembro de 1967 (CURY, 2000, p. 105-122).

As discussões também ganham vulto no Brasil onde, em 1971, temos o *Compromisso de Salvador*<sup>6</sup>, no qual, entre outras ações, se recomenda que o Banco Nacional da Habitação – BNH<sup>7</sup> em conjunto com outros órgãos financiadores da habitação colaborem com todas as ações necessárias para a realização de obras em edifícios tombados, vendo a moradia como uma forma de incentivo à reabilitação de imóveis e sítios.

Na Itália, em 1972, é publicada a *Carta do Restauro*<sup>8</sup>, documento este que abrange todas as obras de arte, que vão dos monumentos arquitetônicos às pinturas e esculturas, do período paleolítico até as obras contemporâneas. A respeito de nosso objeto de interesse, o centro histórico, este é definido como sendo não apenas os antigos centros urbanos, mas também todos os assentamentos humanos que tenham sido construídos no passado, mesmo que tenham se transformado ao longo dos anos, mas que possuam valor como testemunho histórico por ter características urbanísticas ou arquitetônicas particulares. Para eles são dadas as seguintes instruções:

As intervenções de restauração nos centros históricos têm a finalidade de garantir – através de meios e procedimentos ordinários e extraordinários – a permanência no tempo dos valores que caracterizam esses conjuntos. A restauração não se limita, portanto, a operações destinadas a conservar unicamente os caracteres formais de arquitetura ou de ambientes isolados, mas se estende também à conservação substancial das características conjunturais do organismo urbanístico completo e de todos os elementos que concorrem para definir tais características (In: CURY, 2000, p. 166).

Neste mesmo ano, o processo de tombamento do conjunto arquitetônico da Avenida Rio Branco tornou-se um marco na política de preservação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, porque evidenciou o confronto entre critérios distintos de valoração dos bens dentro de seu próprio quadro técnico: de um lado Lígia Martins Costa – chefe da Seção de Artes – que, apoiada por Lucio Costa, desaprovava o tombamento, fundamentando-se em sua análise individualizada do valor artístico de cada edifício; do outro lado Paulo Ferreira Santos – membro do Conselho Consultivo e relator do Processo, que defendia o tombamento do conjunto

---

<sup>6</sup> Compromisso de Salvador – II encontro de governadores para a preservação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e natural do Brasil – Ministério da Educação e Cultura, IPHAN, Salvador, outubro de 1971 (CURY, 2000, p. 143-146).

<sup>7</sup> Desde 1986 a Caixa Econômica Federal – CEF – substituiu o BNH em suas funções de financiamento habitacional.

<sup>8</sup> Carta do Restauro – Ministério da Instrução Pública – Governo da Itália – Circular nº 117, de 6 de abril de 1972 (CURY, 2000, p. 147-170).

arquitetônico por seu valor histórico no contexto da história da arquitetura no Brasil, enfatizando que “cada período da História da arte tem direito a ter seu próprio estilo e deva ser apreciado, em todos os seus aspectos, em função da cultura de que se nutre e das idéias estéticas por que se expressa” SANTOS (1972, p. 14).

Em 1976, é publicada a *Recomendação de Nairóbi*<sup>9</sup>, onde a moradia é reconhecida como um instrumento importante para as medidas de salvaguarda destes sítios. É ainda estabelecido que parte dos créditos destinados à construção de habitações de caráter social, deveria ser voltada para a reabilitação de antigas edificações.

Na década de 80, mais precisamente em 1986, é publicada a *Carta de Washington*<sup>10</sup>, que vai tratar das cidades históricas, determinando os seguintes princípios:

1. Para ser eficaz, a salvaguarda das cidades e bairros históricos deve ser parte integrante de uma política coerente de desenvolvimento econômico e social, e ser considerada no planejamento físico-territorial e nos planos urbanos em todos os seus níveis.
2. Os valores a preservar são o caráter histórico da cidade [...]
3. A participação e o comprometimento dos habitantes da cidade são indispensáveis ao êxito da salvaguarda e devem ser estimulados. [...] Não se deve jamais esquecer que a salvaguarda das cidades e bairros históricos diz respeito primeiramente a seus habitantes.
4. As intervenções em um bairro ou em uma cidade histórica devem realizar-se com prudência, sensibilidade, método e rigor. Dever-se-ia evitar o dogmatismo, mas levar em consideração os problemas específicos de cada caso particular (In: CURY, 2000, p. 282-283).

Já em 1987, surge um documento de suma importância para os sítios históricos brasileiros, a *Carta de Petrópolis*<sup>11</sup>, que em um de seus termos afirma que a polifuncionalidade é uma característica do sítio histórico urbano, e que por esta razão a preservação destes sítios não deve se dar pela exclusividade de certos usos e deve englobar toda uma diversidade de manifestações cotidianas. Dentro deste universo a

---

<sup>9</sup> Recomendação de Nairóbi – Recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função da vida contemporânea – Conferência Geral da UNESCO – 19ª sessão, Nairóbi, 26 de novembro de 1976 (CURY, 2000, p. 217-234).

<sup>10</sup> Carta de Washington – Carta internacional para a salvaguarda das cidades históricas – ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, Washington, 1986 (CURY, 2000, p. 281-284).

<sup>11</sup> Carta de Petrópolis – 1º Seminário brasileiro para a preservação de centros históricos, Petrópolis, 1987 (CURY, 2000, p. 285-288).

moradia entra como função primordial do espaço edificado, em face à carência habitacional brasileira. Sendo assim, afirma-se que se deve primar pela permanência da população residente do sítio, assim como suas atividades tradicionais, e não pela expulsão destes moradores.

Como vimos, são vários os estudos direcionados para a recuperação e revitalização de sítios históricos urbanos, o que demonstra a relevância da preservação para o processo de desenvolvimento urbanístico da cidade, considerando-se, não só o valor histórico ou cultural da cidade, como também os investimentos já realizados em determinados setores da cidade e que não podem ser desprezados.

Nos processos de renovação urbana e adaptação da cidade, muitas áreas de valor histórico-cultural foram degradadas ou até desapareceram. Com o intuito de reverter este quadro, vários espaços foram protegidos legalmente por iniciativa do Estado, do Município e do Governo Federal. Para que estes espaços voltem a desempenhar seu papel na cidade eles necessitam ser requalificados e reinseridos no contexto urbano atual. Quando se fala em reabilitação urbana não se pode esquecer que vivemos em um país em desenvolvimento, no qual as necessidades de infra-estrutura urbana e social são ainda muito latentes. Estas necessidades se tornam ainda mais agravantes quando se trata de sítios históricos, localizados dentro da malha urbana, onde as mudanças são constantes.

No decorrer da década de 1990, algumas cidades brasileiras desenvolveram projetos para seus centros urbanos com vistas à melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e usuários. Os problemas mais recorrentes encontrados foram o avançado grau de degradação destas áreas e a exclusão social. Por se tratarem de áreas consolidadas, a intervenção nestes centros necessita se adequar às demandas pelas novas funções urbanas, que fazem parte da dinâmica das cidades, e preservar o patrimônio edificado, pois este se trata de um registro histórico e local de práticas sociais.

É interessante destacar que as intervenções em áreas urbanas consolidadas devem privilegiar o fator histórico da região, tanto quanto a condição de espaço de convivência diária, pois:

[...] correm o risco de reduzi-los a cenários, num processo de museificação do espaço que o torna pouco permeável à incorporação de novos registros temporais e transformações. [...] Igualmente danosas são também as intervenções que reestruturam de forma

radical os espaços urbanos a ponto de comprometer o registro temporal neles materializado, pois produzem rupturas e transformações físicas capazes de desenraizar lembranças e relações identitárias, desarticulando práticas sociais preexistentes pela falta de referências espaciais comuns (MORAES et al., 2002, p. 70).

Para Marcelo Brito<sup>12</sup> (In: INSTITUTO, 2003, p. 4), nestes sítios há que se “inovar os processos de preservação do patrimônio cultural, aliando-os ao desenvolvimento urbano das cidades”, e as estratégias empregadas devem articular o desenvolvimento territorial, social, econômico e cultural. Além disso, “os instrumentos legais estabelecidos nas políticas habitacionais em suas diversas esferas de governo, [devem contemplar] a preservação do parque edificado existente, especialmente aqueles localizados nas áreas centrais e de interesse cultural” (In: INSTITUTO, 2003, p. 87, 88).

O abandono não só do meio físico e cultural, mas também do social, caracterizado por uma população residente com carências sociais e um patrimônio cultural decadente se evidencia, geralmente, nestes sítios. Para sanar estas carências, há que se conjugar os dois fatores, o social e o cultural, pois como observa Ramón Gutiérrez<sup>13</sup> (1989, p. 141), “essa articulação entre a preservação do patrimônio e a questão da moradia é a única alternativa para um resgate de valores coerente, que responda às coordenadas culturais e sociais”.

A conjugação destes fatores torna-se ainda mais necessária quando se vislumbra a reabilitação de uma área que, depois das intervenções, passa a obter uma nova leitura pela cidade, o que pode vir a causar “a expulsão de atividades tradicionais e da população nela radicada, deflagrando ou acelerando processos que se pretendia evitar” MELO (1998, p. 8). Considerando-se o quadro de atraso econômico dos países latino-americanos, é improvável se conseguir a preservação de um centro histórico sem que se resolva em conjunto o problema habitacional ali instalado, além disso, é importante ressaltar que a demolição do patrimônio significa uma perda econômica e, sobretudo, cultural para a sociedade.

---

<sup>12</sup> Marcelo Brito é arquiteto, doutor em Gestão Urbana pela Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona, Espanha, é Coordenador Técnico de Gestão Urbana do Departamento de Proteção do IPHAN e Coordenador Nacional do Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos - Urbis, no IPHAN (In: INSTITUTO, 2003, p. 5).

<sup>13</sup> Ramón Gutiérrez é arquiteto, pesquisador de História da Arquitetura e do Urbanismo na América Latina e ex consultor da UNESCO (GUTIÉRREZ, 1989, contra-capá).

Carlos Henrique Heck<sup>14</sup> (In: INSTITUTO, 2003, p. 98), afirma que a habitação é o foco principal do tecido urbano, já que induz ao desenvolvimento. Assim acredita-se que o incentivo do uso habitacional pode ser uma importante medida na tentativa de reversão do quadro de estagnação e degradação do sítio histórico e, ao mesmo tempo, uma maneira de amenizar a problemática da falta de habitação no país.

Dar nova vida aos centros históricos latino-americanos significa, na maior parte das vezes, resolver primeiramente as condições de vida da população mais carente. Para se evitar que o centro histórico se converta num gueto de miséria ou de privilégio, é necessário considerá-lo parte integral – com características peculiares – de um conjunto maior, e que, portanto exige tratamento global, e integrado à cidade como um todo. Em grande parte de nosso centro histórico “a expulsão da população, a fim de transformar áreas residenciais em zonas de uso terciário, causa a subutilização de setores urbanos bem equipados, que ficam desertos durante várias horas” GUTIÉRREZ (1989, p. 126), aumentando o perigo para os que lá habitam, por um lado e diminuindo a harmonia na utilização da cidade, por outro.

A população que ocupa o centro histórico é atraída pelos baixos aluguéis, a proximidade com as fontes de trabalho, melhores serviços e infra-estrutura urbana que em outras áreas e a maior facilidade de participação em atividades e na vida pública da cidade. No entanto, a arquiteta Evelyn Lima<sup>15</sup>, observa que, quando se trata de países periféricos, estes serviços cessam durante a noite, quando as áreas centrais são pouco utilizadas, devido ao reduzido número de imóveis habitados. Como se trata de uma população de poucos recursos, o investimento que o usuário faz na manutenção de suas moradias é mínimo, e seu interesse pela preservação dos imóveis, inexistente. Esses fatores geraram um acelerado processo de destruição da arquitetura, agravando, ao mesmo tempo, os problemas sociais de um setor importante da sociedade.

Isto explicaria o intenso grau de favelização que atinge a área histórica, premente não só da recuperação no plano físico, como no social, o que garantiria usos diversificados para a região e evitaria a expulsão dos moradores. Desta forma, o investimento exclusivo em políticas de desenvolvimento turístico, tem se mostrado ineficaz como no

---

<sup>14</sup> O Sr. Carlos Henrique Heck esteve na Presidência do IPHAN entre 26 de fevereiro de 1999 e 01 de fevereiro de 2003.

<sup>15</sup> Evelyn Furquim Werneck Lima é arquiteta, urbanista, doutora em História Social Urbana, coordenadora do curso de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto Metodista Bennett e membro do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (LIMA et al., 2004, p. 11).

caso do Pelourinho, que levou à expulsão dos habitantes daquela área, o que analisaremos no próximo capítulo.

A população habitante do sítio histórico urbano, geralmente se caracteriza por uma grande marginalidade e enormes limitações de recursos. Assim, a participação do Estado é fundamental para sanar não só os problemas vinculados à expropriação ou disponibilidade do solo como também para implementar políticas de reabilitação de moradias, como o Compromisso de Salvador sugeriu em 1971 ao “recomenda[r] a convocação do BNH e dos demais órgãos financiadores de habitação, para colaborarem no custeio de todas as operações necessárias à realização de obras em edifícios tombados” (In: CURY, 2000, p. 144).

Gutiérrez, por sua vez, propõe uma mudança na política habitacional, com abertura de linhas de crédito para a reforma de moradias, explicando que “essa parece ser uma das alternativas básicas de um trabalho profissional que considere as duas coordenadas: valorizar culturalmente o nosso espaço, solucionando as exigências do nosso tempo” GUTIÉRREZ (1989, p. 48).

Rogério Aratanha<sup>16</sup> (In: INSTITUTO, 2003, p. 19) ressaltou que 48,6% dos investimentos na provisão habitacional do Mercado Comum Europeu estão relacionados com a recuperação e reabilitação de edifícios existentes. Em se tratando de nossas cidades, de acordo com Aratanha (In: INSTITUTO, 2003, p. 20), “verifica-se a possibilidade de recuperação de estoque habitacional muito subutilizado”. Além disso, continuaria:

A Caixa [Econômica Federal], até mesmo pelo enfoque social da habitação, busca a conservação do patrimônio cultural, e entende que a partir da ocupação cotidiana é que se tem a cidade funcionando. Acredito que nenhuma cidade do mundo pode se dar ao luxo de passar 18 horas fechada (In: INSTITUTO, 2003, p. 20).

Apesar de não existirem imóveis suficientes a serem reutilizados para atender a demanda da população que vive de forma informal na cidade, há a possibilidade de melhoria deste quadro e de requalificação de bens do Patrimônio. De acordo com o Sinduscon-Rio – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio – o município do Rio de Janeiro possui cerca de cinco mil imóveis em condições de serem revitalizados (O DIA, 2005, p. 3). Diante deste número, constitui um despropósito

---

<sup>16</sup> Rogério Aratanha foi o representante da CEF no Seminário Internacional sobre Reabilitação Urbana de Sítios Históricos realizado em 2003.

descartar o patrimônio já construído e apostar numa única solução para a moradia: a construção de novas unidades habitacionais.

“A revalorização do patrimônio não visa apenas recuperar os significados emergentes dos ‘monumentos’, mas também resgatar a ‘memória histórica’ da comunidade e recuperar valores de relação social e cultural, essenciais para a personalização do nosso povo”, explicaria ainda Gutiérrez (1989, p. 07). No caso do Rio de Janeiro, acredita-se que a retomada da característica residencial que o Centro da cidade possuía, concederia ao patrimônio edificado carioca um uso mais popular, inserindo de forma democrática a população de menor renda na história de sua cidade.

Mesmo acreditando que a reabilitação de locais tão degradados não conduza a resultados imediatos quanto aos alcançados em países europeus, Evelyn Lima considera importante manter a idéia coesa de que o binômio patrimônio cultural-habitação pode ser um caminho ideal para a reabilitação de um bairro, tanto para seus moradores como para a história da cidade. Além disso, para se obter uma renovação urbana capaz de adequar a *cidade histórica* à vida contemporânea, é necessário se incluir no planejamento urbano a questão da preservação do espaço histórico da cidade, considerando-se a polifuncionalidade característica de um centro histórico urbano, e a moradia, como função primordial do espaço edificado, conforme preconiza a *Carta de Petrópolis* (In: CURY, 2000, p. 286).

A reabilitação urbana, com a finalidade de preservação de sítios históricos, constitui uma política adotada pelo governo federal, que tem como conceito básico:

[...] conjuga[r] ações estratégicas de gestão urbana visando a requalificação das áreas onde atua, mediante intervenções destinadas a valorizar suas potencialidades funcionais e socioeconômicas e, conseqüentemente, melhorar as condições de vida da população residente. Constitui-se em procedimentos apoiados em um tripé básico, qual seja, o da recuperação física, associada à revitalização funcional urbana e à melhoria da gestão local (In: INSTITUTO, 2003, p. 8).

Se Gutiérrez (1989, p. 11) afirma que as cidades latino-americanas ainda não têm como problema habitual a renovação urbana, pois “aqui estamos mais próximos da construção das cidades”, Lima (2004) explica que, os países do Terceiro Mundo possuem poucas experiências bem-sucedidas em relação à reabilitação do patrimônio edificado para fins habitacionais, quando comparadas com as dos países europeus:

Apesar do impulso resultante da Lei Malraux [...] que conseguiu salvar da destruição o bairro parisiense do Marais e que deflagrou uma discussão intensa sobre o valor da preservação de tecidos históricos com base não só no seu valor estético-monumental, mas também no seu valor antropológico [...] a interface entre patrimônio e habitação não progrediu muito nos países periféricos (LIMA et al., 2004, p. 11).

Quando se fala em renovação urbana, não se trata de preservar uma arquitetura para o consumo exclusivo da *elite culta*, mas de resgatar os testemunhos de nossa cultura, imprescindíveis para a conservação da história nacional, que adquirem sentido ao articular usos atuais às demandas sociais. Gutiérrez (1989) acredita que as nações latino-americanas, não devam investir unicamente na preservação do patrimônio para fim turístico, mas priorizar a recuperação que vise a qualidade de vida dos moradores e trabalhadores, usuários habituais das áreas históricas. Por esta razão, a atitude política não deve se restringir à recuperação do monumento isolado, estendendo-se ao conjunto urbano. Como anteriormente abordado esta foi também a atitude tomada, em 1972, por Paulo Santos, frente ao tombamento do conjunto arquitetônico da Av. Rio Branco. Deve-se articular a uma ação, que realce as qualidades desse patrimônio como resposta social e, em especial, a uma política habitacional que vise o interesse social. Além disso, a reciclagem ou mudança de usos abre um leque de possibilidades, que permitirá minimizar a séria escassez de recursos de que padecemos.

Gutiérrez (1989, p. 147) conclui, enfaticamente, que “sem uma política habitacional adequada não há esperança para os centros históricos da América Latina”. Acredita, ainda, que esta política deve contar com a participação dos habitantes, sem a qual não será possível alcançar uma reabilitação efetiva do centro histórico. No caso específico de países em desenvolvimento, estas ações devem dirigir-se, primeiramente, à reabilitação do imóvel e, posteriormente à restauração de suas características mais importantes, permitindo, assim, alterações em sua estrutura que possibilitem reduzir os custos do processo. De modo que é mais importante a reinserção do imóvel no contexto urbano, como bem útil à comunidade, do que restaurá-lo em todos os seus pormenores, visto que este processo demandaria elevados recursos, que ultrapassariam as linhas de financiamento hoje disponíveis. Estas medidas devem ser fixadas caso a caso, analisando-se as características do imóvel, seu estado de conservação e sua valorização no contexto em que está inserido, por exemplo. No entanto, é importante ressaltar que *reabilitar* um imóvel, mantendo suas principais características, e não *restaurá-lo*, de forma completa e detalhada, envolve, a princípio,

uma análise sob o ponto de vista econômico, o que não significa dizer que não se possa restaurar determinado bem porque este se destina a uma camada menos favorecida da sociedade, porém, não se pode negar que o fator econômico é fundamental para viabilizar o projeto que atenderá a esta população.

Em relação às ações do poder público brasileiro, existem alguns instrumentos regulamentados pelo Estatuto da Cidade<sup>17</sup>, que podem ser utilizados na preservação urbana de sítios históricos, especificamente aos voltados para a habitação, ainda que estes não sejam específicos para sítios históricos urbanos. Entre eles destaca-se o *Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios* – art. 5º e 6º – que visa ampliar a oferta de imóveis no mercado imobiliário e desenvolver a ocupação e o uso de edifícios abandonados, sobretudo os que se destinarão ao uso residencial. Este artigo torna-se fundamental no que diz respeito aos territórios e/ou imóveis que já não cumprem seu papel social na cidade, e que devem ser reintegrados ao tecido urbano para cumprir sua função social. Outro instrumento, o *Usucapião especial de imóvel urbano* – art. 9º ao 14º –, destaca a relevância de se regularizar a situação do imóvel:

Sua aplicação pode ser feita nos casos de regularização fundiária de cortiços existentes em imóveis situados em áreas de interesse de preservação, o que poderá facilitar a promoção de iniciativas de melhoria das condições habitacionais da população neles residentes, diante da inclusão social desses contingentes no sistema formal de crédito e de subsídio governamental decorrentes de políticas sociais de acesso à moradia. As pessoas que moram em cortiços encontram-se em situação irregular, estando, portanto, fora do sistema formal de acesso aos sistemas de créditos e de subsídios (In: INSTITUTO, 2003, p. 13).

Um terceiro instrumento seria o *Consórcio imobiliário*, no qual o proprietário cede seu imóvel ao Município que realiza as obras necessárias em troca do recebimento de unidades residenciais correspondentes ao valor do imóvel antes da intervenção. Este procedimento pode ser aplicado no caso em que o proprietário não dispõe de recursos financeiros para a recuperação física do imóvel. Entretanto, este instrumento se mostra pouco efetivo devido ao fato de o poder público não possuir capacidade de investimento para este tipo de empreendimento. Esta situação se reverte no caso destas iniciativas serem promovidas por entidades bancárias. Este instrumento constitui uma alternativa positiva para a demanda habitacional, “desde que não

---

<sup>17</sup> Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

busque enquadrar o imóvel nas linhas de crédito existentes, [mas que estabeleça] linhas de financiamento compatíveis e adequadas à realidade desses imóveis e de seus usuários” (In: INSTITUTO, 2003, p. 14).

Como acredita Rogério Aratana, para que tais ações sejam efetivas, o sistema de financiamento necessita ser alterado. Afirma ainda que o Governo está adequando este sistema para cada tipo de intervenção e que a Caixa Econômica Federal – CEF – financia desde a aquisição do imóvel até sua reforma e seu arrendamento, que é um projeto mais recente, como no caso dos imóveis beneficiados no Rio de Janeiro pela Secretaria Municipal de Habitação, que será estudado no quarto capítulo.

Ainda em relação à adequação das linhas de crédito, Marcelo Brito explica que:

As linhas de crédito da Caixa [Econômica Federal] precisam se aproximar cada vez mais da realidade dessas áreas, [sítios urbanos, habitados por uma população menos favorecida], de modo a termos um arsenal de possibilidades que leve à desejada reabilitação. Linhas de subsídios precisam ser asseguradas e acreditamos que parte delas pode ser viabilizada com as leis de incentivos fiscais existentes na área da cultura. Focalizar e territorializar política pública parece ser uma estratégia que precisa ser adotada para outras áreas das cidades. Enfim, a intenção maior é avançarmos na consolidação de uma cultura urbanística de patrimônio (In: INSTITUTO, 2003, p. 26).

A CEF, em conjunto com o Ministério da Cultura, o IPHAN, os estados, os municípios e outras instituições públicas e privadas, desenvolveu o *Programa de Revitalização de Sítios Históricos* – PRSH – que tem por objetivo principal revitalizar sítios históricos através de ações integradas de preservação do patrimônio e desenvolvimento urbano. A atuação da CEF refere-se às linhas de crédito, adaptadas a cada sítio, tendo como destaque a habitação, visto que ela é o principal estímulo para a revitalização do patrimônio urbano e cultural.

Podemos concluir, com uma afirmação de Celso Fiorillo (2005, p. 30), que é “impossível desvincular da execução da política urbana o conceito de direito à sadia qualidade de vida assim como do direito à satisfação dos valores da dignidade da pessoa humana e da própria vida”, o que significa que a cidade cumpre sua função social quando oferece aos seus cidadãos o direito de viver, ter liberdade, igualdade, segurança, propriedade, moradia, que é imediatamente associado à idéia da casa, que

ligada à reabilitação de imóveis, revitaliza não só a cidade, como também as atividades humanas.

Após a compreensão destes fatores que determinam a necessidade e a possibilidade de intervenção nos centros históricos urbanos, com vistas à renovação urbana aliada à habitação, veremos no próximo capítulo as ações implantadas para a efetivação desta reabilitação, apresentando exemplos internacionais e nacionais.

## 2. PRÁTICAS DE PRESERVAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS ATRAVÉS DA HABITAÇÃO

Vimos a importância da moradia no rol de atividades de uma cidade, assim como o grande papel que a habitação pode desempenhar nas ações de preservação do patrimônio edificado. Assim, para maior compreensão desta questão do uso de imóveis preservados para fins habitacionais, buscamos exemplos internacionais e nacionais, a fim de entendermos melhor esta ideia e verificar como ela se aplica nos sítios históricos urbanos. Os casos internacionais são: o centro histórico da cidade de Bologna - Itália, o Bairro Alto - Portugal e o Projeto Living Over The Shops - LOTS - Reino Unido, os nacionais: o centro histórico da cidade de São Luiz – Maranhão, o Bairro do Recife – Pernambuco e o Pelourinho em Salvador – Bahia.

Selecionamos tais exemplos por apresentarem características que pudessem enriquecer nossa pesquisa, como em Bologna que foi considerado um caso exemplar de intervenção de sítios históricos urbanos e o maior já realizado na Itália; o Bairro Alto onde foi realizado um minucioso levantamento das edificações e seu estado de conservação, que gerou um manual de intervenção para o Bairro; e o Projeto Living Over The Shops, que se caracteriza pela retomada do uso habitacional em centros urbanos, tomados pelo comércio. Além disso, esses três exemplos têm como carro chefe a habitação, os dois primeiros com a intenção de mantê-la e o último objetivando sua re-inserção no sítio histórico urbano.

Os casos nacionais foram escolhidos primeiramente, por terem sido cidades que, no século XIX, foram consideradas as mais importantes do Império, juntamente com o Rio de Janeiro, o que permitiu que estas possuíssem valioso patrimônio arquitetônico e urbanístico. Além disso, São Luís e Recife têm características bastante semelhantes ao caso do Rio de Janeiro, com uma população residente no sítio histórico, de escassos recursos e a intenção de preservar a área mantendo esta população. Já o caso de Salvador nos pareceu oportuno apresentar por representar o caso oposto a todos estes apresentados anteriormente, justamente por expulsar grande parte da população residente e inserir no centro histórico atividades de comércio e serviços.

## 2.1.1 BOLOGNA

A cidade de Bologna está localizada na parte central da região Emilia Romagna (figura 1), e sua posição estratégica transformou a cidade em importante centro de comunicação entre as regiões Norte e Sul da Itália. Embora as edificações de Bologna sejam, predominantemente, do século XVIII, foi na primeira metade do século XIX que a cidade recebeu as obras públicas de maior porte.



Figura 1 – Mapa da Itália com destaque para a região da Emilia Romagna, onde está situada a cidade de Bologna (CONFORTI et al., 2002, contra capa e ENIT, s.d.).

De acordo com Adriano La Regina (1982, p. 41), desde 1849, surgiram as primeiras preocupações no campo da restauração, quando foi determinado que se efetuassem reparos e melhoramentos nos edifícios ocupados pela população de baixa renda, visto que esta não possuía recursos para tal empreendimento ou mesmo para a manutenção destes edifícios, o que veio a acarretar sua degradação. Nesta época muitas edificações sofreram intervenções, algumas delas infelizes já que completavam ou até mesmo inventavam elementos ausentes.

O rápido crescimento da população urbana, na segunda metade do século XIX, provocou várias mudanças no traçado urbano de Bologna, incluindo-se demolições e alargamentos de ruas. Este crescimento desordenado começou a ser administrado a partir de 1889, quando entrou em vigor o plano regulador da cidade (figura 2) que não impedia estas intervenções, apenas as sistematizava; o plano previa mais alterações do que as que foram efetivamente realizadas.

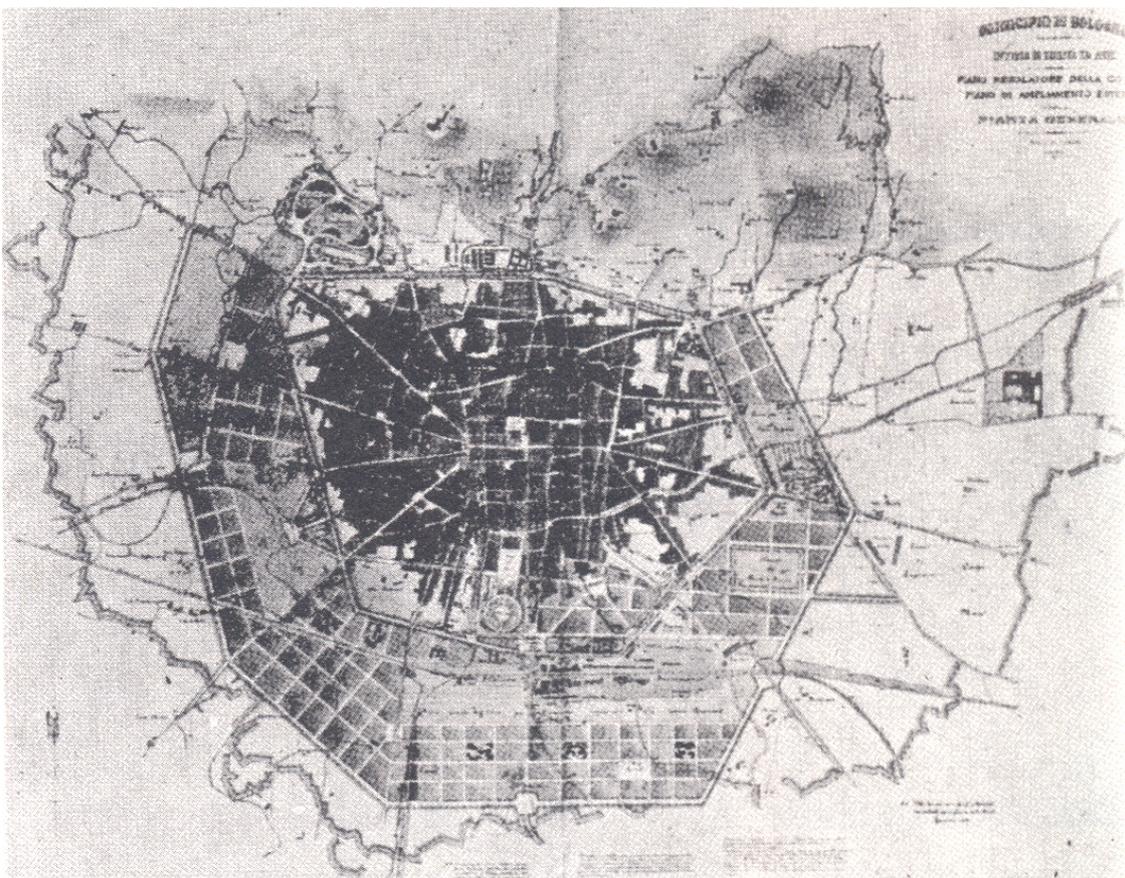


Figura 2 – “O primeiro plano urbanístico de expansão da cidade de Bologna realizado em 1889 e responsável tanto pelo crescimento em forma de ‘mancha de óleo’ quanto pela abertura de novas ruas que rasgaram o centro histórico em diversas direções” (LA REGINA, 1982, p. 41).

Em meados do século XX, outros estudos e planejamentos para Bologna foram realizados, como em 1938, quando houve um concurso público para a elaboração de um novo plano urbanístico para a cidade. Porém, este foi somente um dos muitos planos, como explica Adriano La Regina:

(...) em 1940-42, elaborou-se ante-projeto de planejamento territorial; em 1945-46, apresentou-se plano diretor geral, não implantado; em 1947 apresentou-se plano de reconstrução, adotado apenas para emergências; em 1958, afinal, apresentou-se o plano regulador geral (LA REGINA, 1982, p. 40).

Todas estas tentativas de adaptação e crescimento da cidade, causaram um grande prejuízo para o tecido urbano, já que foram feitos muitos alargamentos de vias e demolições. No fim dos anos de 1950, início dos 1960, todas estas intervenções, assim como, as novas construções dentro do tecido histórico foram proibidas e, é a partir daí que ocorreram os primeiros passos para a restauração e revitalização do centro histórico de Bologna, que se constitui no tecido urbano inserido entre as muralhas, construídas no século XIV (figura 3).



Figura 3 – “A degradação dos bairros mais pobres” (LA REGINA, 1982, p. 44).

O plano de revitalização do centro histórico de Bologna, aprovado em 1969, foi o maior já realizado na Itália, obtendo excelentes resultados e tratando-se de um caso exemplar de intervenção em sítios históricos urbanos, de acordo com Adriano La Regina (1982, p. 39). Este, conjuntamente com planos de financiamentos de casas populares, respondeu pela revitalização do núcleo histórico da cidade. A estrutura do plano se baseou nos seguintes pontos: elaboração do levantamento histórico-tipológico das construções do centro histórico (figuras 4 e 5) e do traçado urbanístico da cidade e um estudo das necessidades da cidade contemporânea. Além disso, foram criadas as comissões urbanísticas de bairro que, permitindo a participação da comunidade local (figura 6), juntamente com os conselhos de bairro, descentralizavam a administração da cidade e se comprometiam com certas atividades administrativas tais como “organização de tráfego, veto a licenças para demolir e/ou construir, aproveitamento do território, estabelecimento de áreas para comércio e lazer e tutela dos direitos constitucionais dos cidadãos dos bairros” LA REGINA (1982, p. 48).

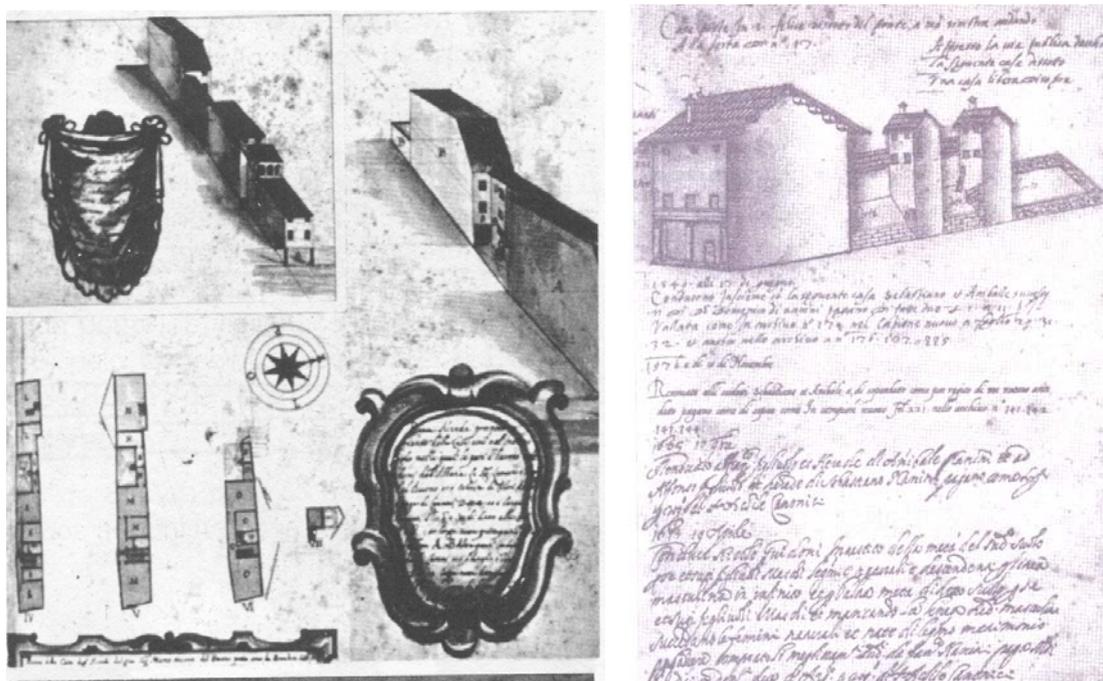


Figura 4 – “Um exemplo de documentos disponíveis para os levantamentos históricos de cadastros imobiliários do séc. XVII” (LA REGINA, 1982, p. 46).

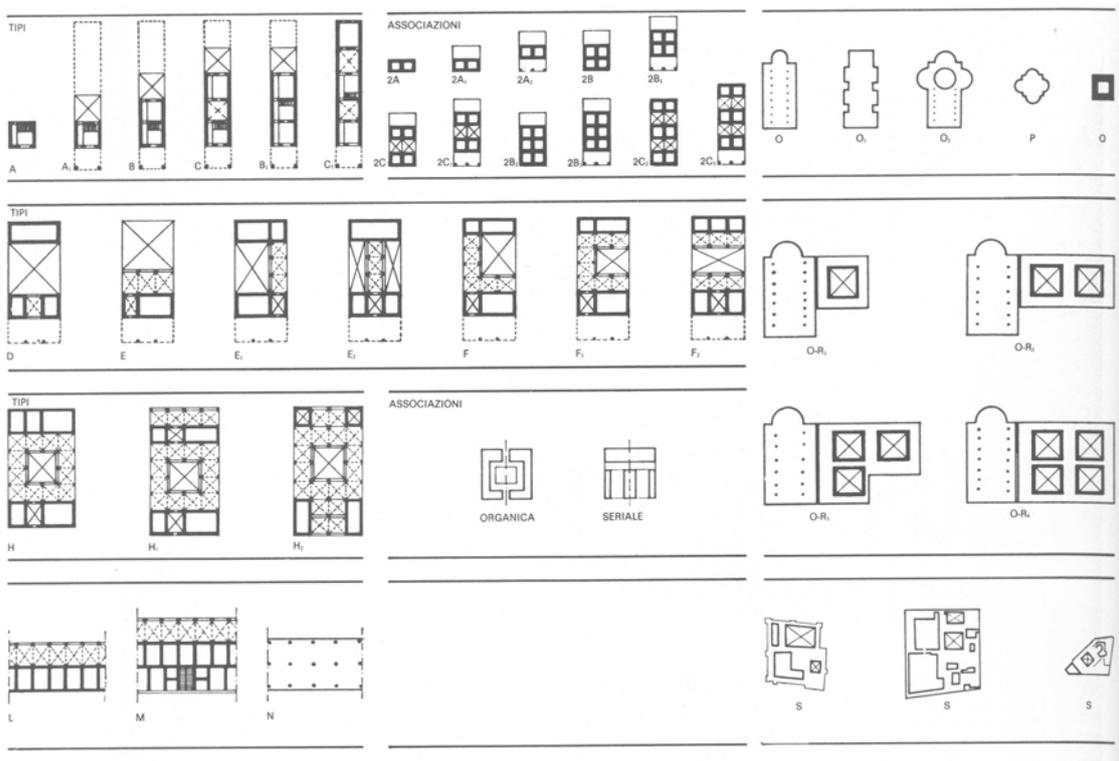


Figura 5 – Algumas tipologias das construções encontradas no centro histórico (BANDARIN, 1979, p.180).



Figura 6 – “A Prefeitura de Bologna desenvolveu intensa atividade de conscientização de seus habitantes, dedicando especial atenção à faixa infantil” (LA REGINA, 1982, p. 42).

Esta estrutura de conhecimento urbanístico/arquitetônico da cidade aliada à participação popular fez com que o plano de Bologna se tornasse um instrumento relevante para a restauração e preservação do centro histórico, como também para a solução dos problemas da cidade e de seus cidadãos. Este plano, implementado pelo governo municipal da cidade, colocou o centro histórico de Bolonha como o definidor da política urbana da cidade como um todo, “retomando o significado da área central como elemento irradiador da ordenação urbana. Desde Bolonha, a política traçada para os centros históricos não pôde mais ser tratada de maneira autônoma e marginal à política territorial”, assim “o centro histórico foi também considerado um bem cultural inalienável por outras experiências européias” BAYEUX et al. (2004).

Num primeiro momento, o plano atuou em cinco áreas, nas quais demoliu acréscimos, que descaracterizavam os jardins e quintais das residências para depois restaurar os edifícios, adaptando-os segundo as condições contemporâneas de moradia (figura 7). Para operar com regularidade, o plano de Bologna classificou cada imóvel de acordo com seis categorias:

1a e 1b: restauro (interno, estrutural ou de fachada; nessa categoria estão os edifícios mais bem conservados) [...].

2a: reabilitação e repriminção tipológico-conservativa (extração de todos os elementos descaracterizadores; adaptações para condições modernas de moradia).

2b: reestruturação com vínculo parcial (interior liberado, restauro e conservação apenas da fachada).

3a: reconstrução condicionada (edifícios sem maior significado, porém que não perturbam a leitura do tecido histórico [...] podendo ser demolidos ou não; no caso de demolição, sua área poderia ser posteriormente aproveitada, para construção de igual massa).

3b: demolição sem reconstrução (todas as edificações sobre áreas que, no tecido histórico, representam vazios vitais. Áreas assim recuperadas servirão para áreas verdes e de lazer públicas ou mesmo privadas) (LA REGINA, 1982, p. 49).

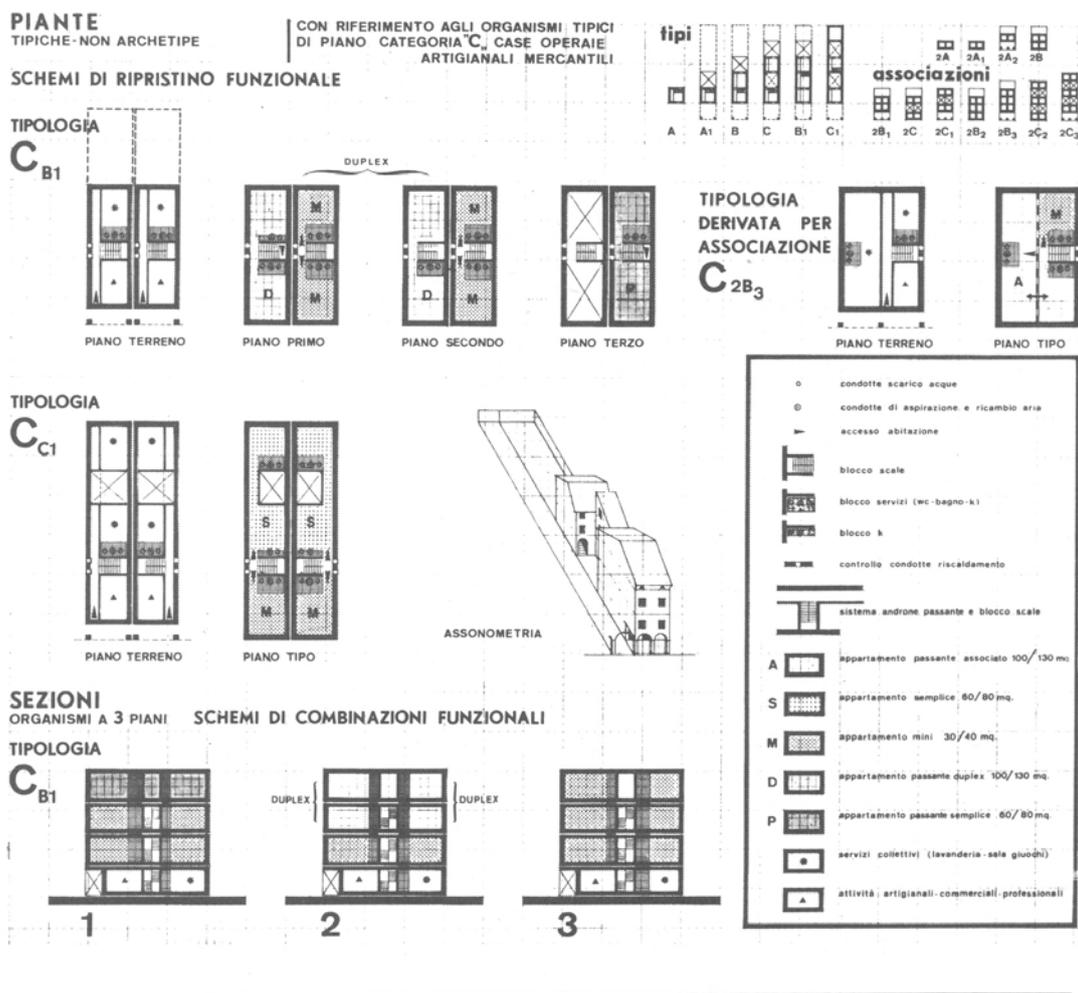


Figura 7 – Esquemas de restauração para edificações do tipo C (BANDARIN, 1979 , p.182).

Os objetivos do Plano Regulador de Bologna eram preservar o centro histórico, integrar o patrimônio cultural no contexto econômico e social da cidade, melhorar a infra-estrutura e os equipamentos urbanos e dispor ao uso apenas de pedestres algumas vias incompatíveis ao tráfego de automóveis. A execução destas intervenções foi apoiada quase integralmente pelos fundos públicos, com destinação para preservação do patrimônio histórico, pelos fundos para construção de casas populares e pelo acordo com proprietários. Um dos pontos mais significativos deste plano parece ter sido seu caráter social, que evitou a *gentrificação*<sup>18</sup>. No decorrer das

<sup>18</sup> O termo *gentrificação* foi utilizado por James M. Fitch em seu curso de Preservação do Patrimônio Ambiental Urbano – FAU/USP, intitulado “Preservação do Patrimônio Arquitetônico”, e ele descreve o termo como sendo “a expulsão das populações mais pobres e sua substituição por uma nova população de classe mais alta” (FITCH, 191, p. 51).

intervenções de restauração, a população residente foi alojada em abrigos temporários e, as primeiras unidades, entregues em 1970/71.

Foram desenvolvidos projetos para diferentes perfis sociais, assim, podem-se encontrar, no Plano de Bologna, unidades residenciais para uma, duas ou mesmo para famílias de até cinco pessoas. Os programas se basearam na idéia da unidade mínima residencial com apartamentos de 21m<sup>2</sup> a 33m<sup>2</sup> (figura 8) para uma pessoa, por exemplo, encontrando-se também, modelos de apartamento duplex (figura 9). É válido ainda observar que todas as unidades possuem módulos de cozinha e banheiro individuais.



Figura 8 – Modelo de apartamento de 21 m<sup>2</sup> (LA REGINA, 1982, p. 43).

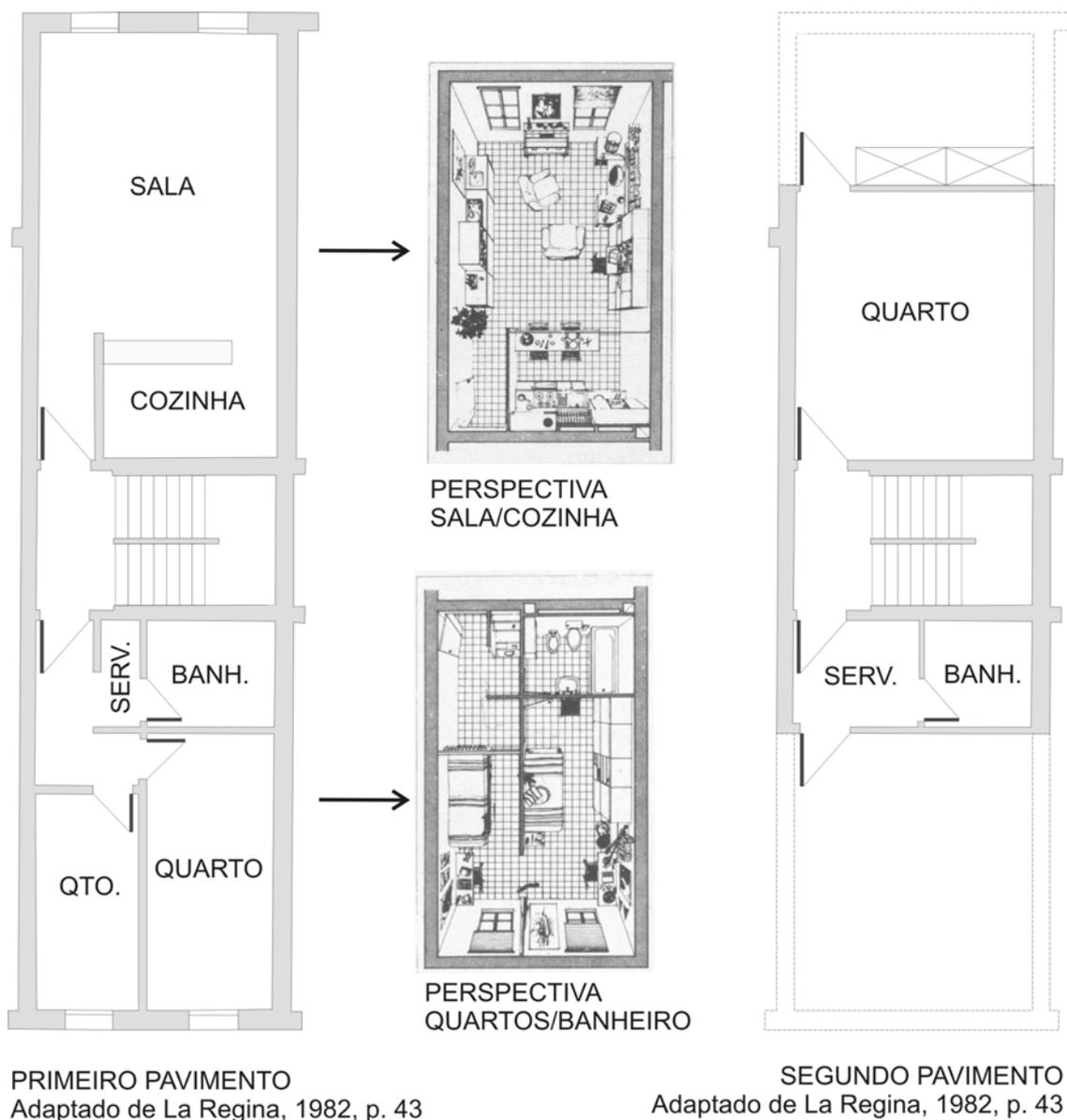


Figura 9 – Modelo de apartamento duplex de 96 m<sup>2</sup> (LA REGINA, 1982, p. 43).

Apesar de ter tido custo elevadíssimo para a sua execução, este plano foi um dos mais bem sucedidos na Itália, se comparado, por exemplo, com o de Nápoles. Por ter sido a capital do Reino, Nápoles concentra grande quantidade de palácios da nobreza renascentista além de palácios públicos. Estes edifícios encontram-se com alto grau de degradação, provavelmente, por se localizarem em área de intenso tráfego devido a total falta de planejamento urbano. Paradoxalmente, altas verbas são destinadas, anualmente, à construção de casas populares na periferia da cidade, ao invés de serem investidas na restauração dos palácios e na adaptação destes para residências

modernas. O exemplo de Nápoles foi apresentado com o objetivo de mostrar a necessidade de “[...] desfazer-se da idéia [...] do bem cultural como passível de receber apenas atividades ditas ‘culturais’, como se viver, existir urbanamente não fosse por si só expressão de um determinado tipo de cultura” LA REGINA (1982, p. 50).

Com relação à continuidade do empreendimento:

Durante os primeiros anos, o sucesso do projeto de conservação foi indiscutível. Os bairros recuperados permaneceram residenciais até a década de 80. A partir daí, porém, a instalação da nova Universidade de Bolonha nos bairros recuperados e o crescimento do comércio terciário sofisticado da cidade provocaram um aumento considerável no preço dos imóveis na área de projeto. As residências populares foram transformadas em residências estudantis ou de professores da universidade. As áreas térreas, por sua vez, foram ocupadas por restaurantes, bares, livrarias, clubes de música, galerias de arte, enfim, por todo o tipo de comércio e serviço ligado à vida intelectual da universidade (FACCENDA, 2003).

Hoje, se tornou inevitável o processo de gentrificação neste sítio, e a política de recuperação da área histórica de Bologna acabou por aceitar este processo, buscando somente minimizar seus impactos em famílias mais pobres e idosos, porém, a população inicialmente beneficiada pelo plano acabou por sair da região dando lugar aos novos moradores. Ainda assim, não se pode negar o sucesso do plano na questão da revitalização do espaço urbano e arquitetônico.

## 2.1.2 BAIRRO ALTO

O Bairro Alto surgido no início do século XVI é um dos mais populares e tradicionais bairros de Lisboa, com valioso patrimônio arquitetônico e urbano (figura 10). Abrange uma área de unidade arquitetônica e urbanística coesa e manteve, em grande parte, a morfologia original anterior ao Terremoto de 1755 e à *Reforma de Pombal*, o que justifica a preservação do *Bairro*.

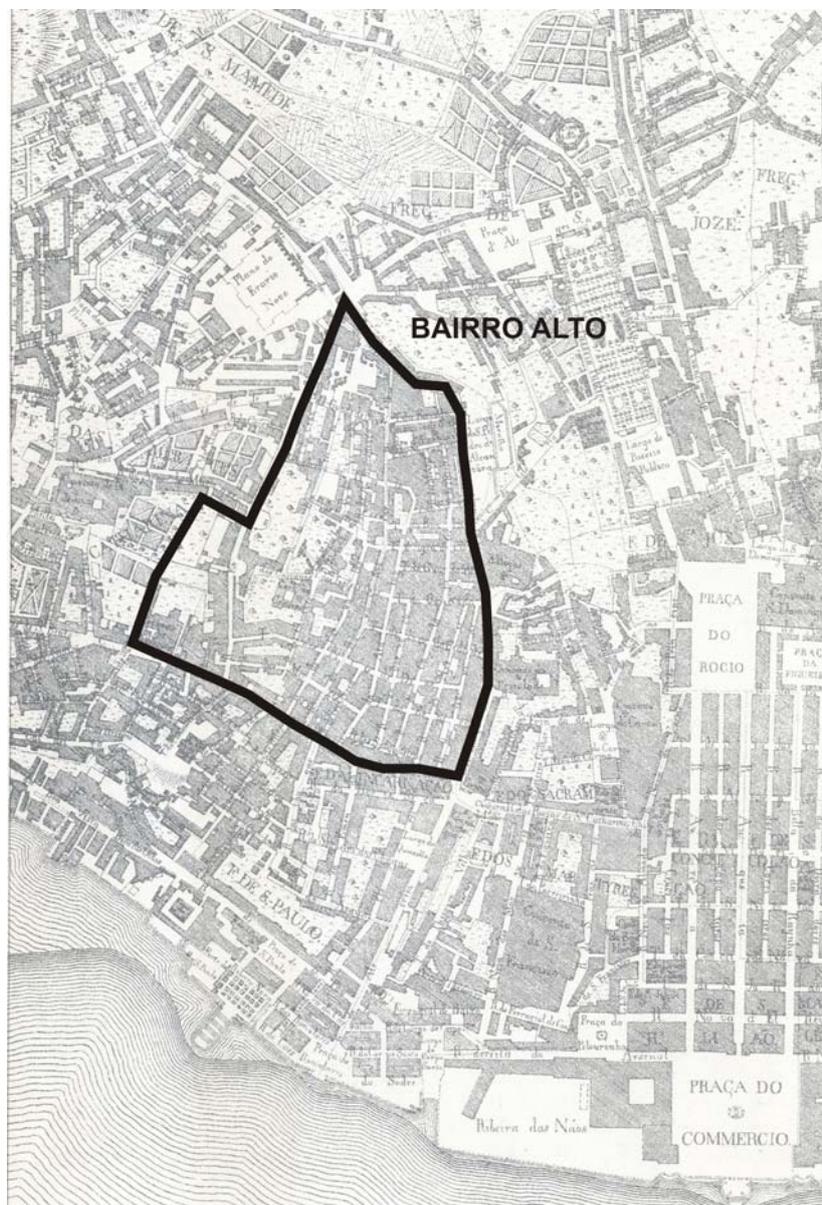


Figura 10 - “O Bairro Alto na planta de Lisboa de 1807” (CABRITA, 1993, p. 38).

O padre Baltazar Teles, no início do séc. XVII, dizia o Bairro Alto ser ‘(...) senão o mais frequentado, ao menos o mais gabado; as casarias mui nobres, a obra de arquitectura romana, e de traça moderna: o sítio o mais alto da cidade mais descoberto a Norte, mais lavado dos ventos, e mais purificado dos ares: e como as chuvas têm tanta corrente para o mar fica tudo mui limpo, e sadio e fora dos incómodos, que nas mais partes da cidade se padecem: as ruas são mui largas, e mui bem lançadas’ (CABRITA, 1993, p. 34).

Caracteriza-se pela polifuncionalidade, que mistura os usos comercial e residencial. Devido à substituição gradativa da população de classe alta – que buscou construções novas em áreas de expansão da cidade – o *Bairro* possui uma população relativamente idosa e de baixa renda, o que levou à degradação da área. Porém, apesar de suas carências, esta é uma região bem infra-estruturada possuindo diversos equipamentos que vão desde unidades de saúde até equipamentos educativos, recreativos e culturais.

O *Bairro Alto* passou por um processo de intensas transformações sociológicas e culturais, pois os investimentos aplicados no local destinavam-se a empreendimentos que pudessem dar rápido retorno financeiro e, além disso, houve significativo incremento na especulação imobiliária, o que implicou na expulsão dos habitantes locais. A política implantada nessas áreas degradadas e centrais foi a chamada *Renovação Urbana*, cujo conceito é o demolir-construir, inserindo no centro urbano histórico novas construções, geralmente ocupadas pela classe alta ou pelo comércio.

Esta situação provocou a criação de associações, que objetivavam “defender e conservar o patrimônio cultural e arquitetônico do Bairro” CABRITA (1993, p. 19). Os problemas relativos à conservação dos edifícios residenciais se evidenciavam, pois a maior parte deles já haviam sofrido inúmeros acréscimos e/ou alterações, quase sempre de má qualidade. Além disso, estes edifícios, projetados para atender às necessidades do passado, necessitavam adaptar-se às novas formas de morar impostas pela modernização e pelo modo de vida contemporâneo. Como se tratavam de construções muito antigas, as alterações tornaram-se complexas havendo muitas vezes a necessidade de uma intervenção completa na estrutura interna dos imóveis como também nas suas instalações:

As habitações existentes nos tipos de edifícios mais correntes, – cuja concepção correspondia às necessidades e formas de vida de há muitos séculos atrás –, necessitam agora ser modernizadas e

adaptadas às actuais formas de habitar, satisfazendo exigências de segurança e higiene e de qualidade de vida que hoje todos consideramos como absolutamente básicas.

Essa modernização nem sempre é fácil, por vezes torna-se necessário **transformar e melhorar a organização dos espaços, introduzir ou melhorar os espaços destinados a determinadas funções – como as cozinhas ou os WC's** —, o que pode obrigar, na maior parte das vezes, à **colocação ou quase completa substituição** das instalações e equipamentos existentes (CABRITA, 1993, p. 19, grifo nosso).

Assim, em 1985, surgiu o *Programa de Reabilitação Urbana* – PRU, com o objetivo de recuperar o Bairro “respeitando a sua morfologia, conservando e restaurando o edificado, melhorando as condições de habitabilidade e mantendo, sempre que possível, a população nele residente” CABRITA (1993, p. 21). O modelo português de reabilitação de centros históricos procura não só restaurar os grandes monumentos da cidade, mas, “reabilitar os espaços de moradia e comércio desqualificado, reconstituindo internamente muitas edificações [...] porém, antes de tudo, impedindo a remoção das famílias das áreas que sempre habitaram os bairros mais antigos da cidade” LIMA et al. (2004, p. 14). Este programa previu a criação de Gabinetes Técnicos Locais – GTL's, com equipas interdisciplinares, que contavam com a efetiva participação das comunidades locais. Em 1988, o PRU foi relançado com o nome *Programa de Recuperação de Áreas Degradadas*. No contexto do Programa, a reabilitação do *Bairro Alto* tem como objetivos gerais:

Evitar a [remoção] da população para a periferia e a acentuação [de implantação de serviços do setor terciário no] centro, dando assim uma contribuição às ações tendentes a evitar a acentuação do congestionamento da cidade.

Melhorar as condições de vida no Bairro por ações sobre o património edificado e, também, nos domínios do desenvolvimento económico-social e cultural.

Manter a memória da cidade, preservando o que do passado chegou até nós, como expressão de organização social e modos de vida na Lisboa quinhentista (CABRITA, 1993, p. 21).

Além disso, propõe: a recuperação respeitando a morfologia arquitetónica e urbana; a melhoria das condições de habitabilidade; a manutenção da população local; a

preservação da polifuncionalidade; e a melhoria das condições sociais e econômicas, demonstrando que o poder público está ciente de que reabilitar imóveis não significa recuperar fachadas, mas “todo um tecido social da cidade, com base em estudos de antropologia urbana” LIMA (2004, p. 15).

Para a elaboração dos projetos de intervenção nos imóveis, foi feito um levantamento tipológico das edificações (figura 11) para que se encontrasse a “vocação tipológica do edifício”, assim os projetos seriam explicitamente referenciados nas características arquitetônicas pré-existentes, o que permitiria desenvolver as qualidades e aptidões presentes na edifica o. Foram encontrados quatro grandes grupos tipológicos, classificados de acordo com a época de sua constru o. O primeiro datado da funda o do Bairro, abrangendo o final do século XV e indo até os primórdios do século XVIII; o seguinte perfazendo o período Pombalino – meados do século XVIII até o terceiro quartel do século XIX; o terceiro que vai da segunda metade do século XIX até meados do XX, foi caracterizado por constru es com altera es de referências técnicas e construtivas Pombalinas e pela mistura entre antigas e novas técnicas construtivas, conhecidos como *Gaioleiros*; e finalmente o último tipo que vai da segunda metade do século XX até os dias atuais, período onde se consolida o “modernismo” (não demonstrados abaixo).



Figura 11 – Tipologias mais comuns no Bairro Alto (CABRITA, 1993, p. 99).

Depois de feito o reconhecimento físico do Bairro, foram determinados os níveis de degradação de cada edificação e os graus de reabilitação que estas deveriam se encaixar. Neste ponto, recomendava-se que o quarteirão fosse considerado como escala mínima de atuação e que o imóvel fosse a unidade mínima.

O primeiro grau de reabilitação é denominado *Reabilitação Ligeira*, onde são feitos pequenos reparos no edifício, inclusive nas instalações prediais (geralmente sanitários e cozinha), coberturas, fachadas e interior, como limpezas, recuperação de rebocos, pinturas (figuras 12 e 13).



Figuras 12 e 13 – Exemplo de Reabilitação Ligeira – antes e depois (CABRITA, 1993, p. 126).

O segundo grau é chamado de *Reabilitação Média*, no qual serão feitos, além dos já descritos, recuperação ou substituição dos elementos em madeira, sejam eles esquadrias, escadas, pisos ou tetos, reparo ou reforço de elementos estruturais, algumas alterações na organização dos espaços e recuperação generalizada de revestimentos internos e externos e cobertura (figuras 14, 15 e 16).



Figuras 14 e 15 – Exemplo de Reabilitação Média - antes e depois (CABRITA, 1993, p. 194).

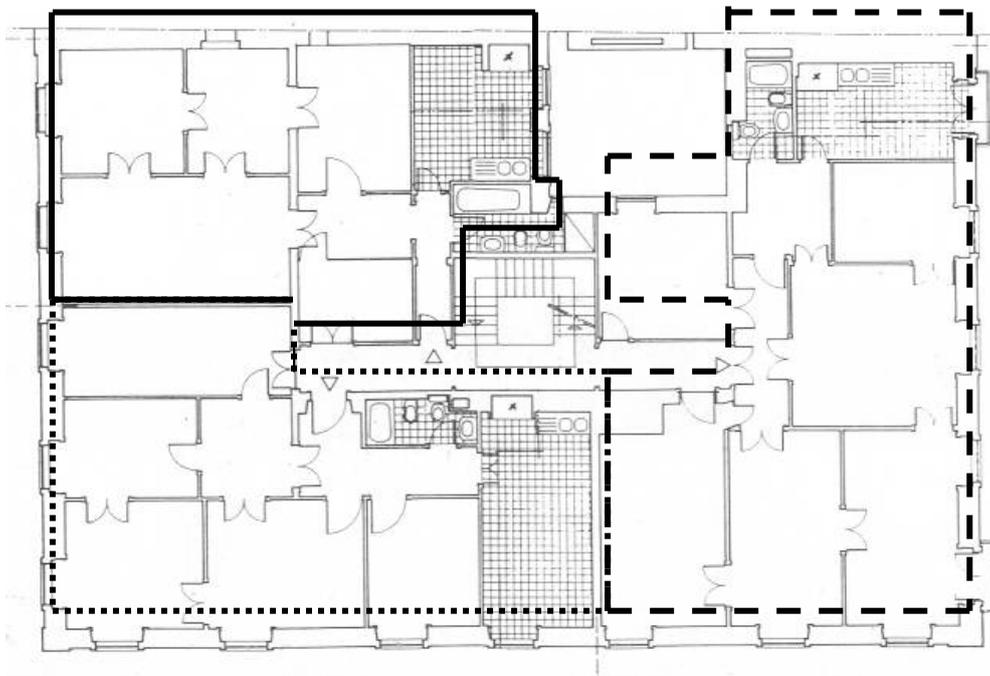
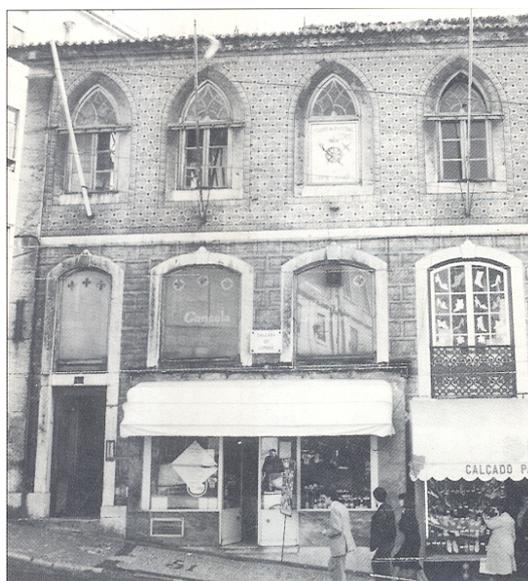


Figura 16 – Exemplo de Reabilitação Média – Planta baixa (CABRITA, 1993, p. 194, adaptado pela autora).

Já para o terceiro, conhecido como *Reabilitação Profunda* (figuras 17, 18 e 19), serão feitas, além das intervenções citadas nos primeiro e segundo graus de reabilitação, profundas alterações na distribuição e organização interna da edificação. Aqui se pode aumentar ou diminuir o número de habitações através de alterações tipológicas; em alguns casos são introduzidos equipamentos sanitários e de cozinha. E o quarto grau, chamado de *Reabilitação Especial*, onde o tipo de intervenção ultrapassará os citados acima, elevando-se muito o custo da obra. Este grau poderá chegar à total reconstrução da edificação (figuras 20, 21 e 22).



Figuras 17 e 18 – Exemplo de Reabilitação Profunda - antes e depois (CABRITA, 1993, p. 198).



Figura 19 – Exemplo de Reabilitação Profunda – Planta baixa (CABRITA, 1993, p. 198).



Figura 20 – Exemplo de Reabilitação Especial - reconstrução (CABRITA, 1993, p. 202).

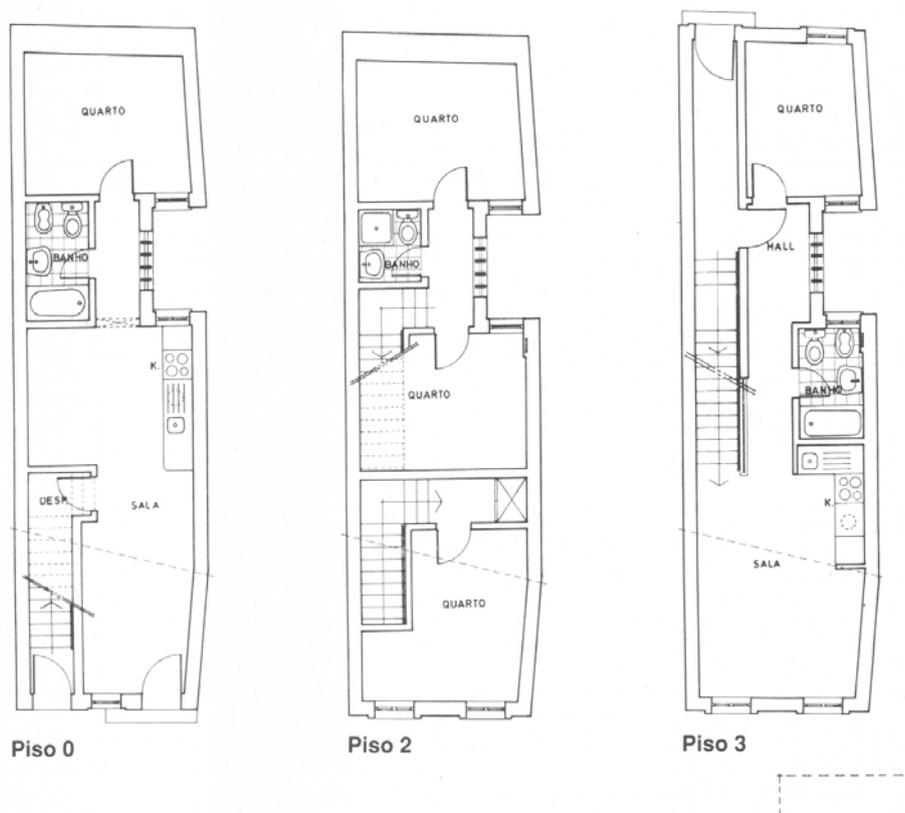


Figura 21 – Exemplo de Reabilitação Especial – reconstrução – planta baixa (CABRITA, 1993, p. 202).



Figura 22 – Exemplo de Reabilitação Especial – reconstrução – fachada (CABRITA, 1993, p. 202).

Para a viabilizar estas intervenções, foi criado, em 1988, um programa de financiamento, o *Regime Especial de Participação na Recuperação dos Imóveis*

*Arrendados* – RECRIA, destinado às reformas de unidades residenciais ocupadas por proprietários e locatários, utilizando recursos a fundo perdidos que podem chegar a 65% do valor das obras. Além deste, existe o *Programa de Recuperação de Imóveis Degradados* – PRID, que tem por objetivo apoiar o desenvolvimento de obras de preservação, recuperação e beneficiação do património habitacional público e privado, concedendo empréstimos, e outros como o PRAUD – *Programa de Recuperação de Áreas Urbanas e Degradadas* e os financiamentos externos provenientes da União Europeia e UNESCO.

Como vimos, este programa responde às necessidades tanto habitacionais quanto de preservação do sítio histórico urbano, pois permite a manutenção da população residente em seus imóveis, promovendo assim não só a reabilitação urbana, mas também a social do Bairro. Além disso, este reconhecimento da cidade e dos imóveis, facilita a tomada de decisões quanto às intervenções; acreditamos que este seja um dos pontos fortes deste programa e o que garantiu o seu sucesso.

### 2.1.3 O PROJETO LIVING OVER THE SHOPS – LOTS

Diferentemente dos exemplos apresentados anteriormente, o *Living Over The Shops* não se restringe a uma cidade ou área, mas trata-se de um projeto que pode ser implementado em determinados locais com semelhantes características – locais que possuam imóveis comerciais com andares superiores desocupados ou subutilizados – como em muitas edificações, por exemplo, na região do SAARA no centro do Rio de Janeiro. Portanto, aqui será apresentada a idéia do programa, como ele surgiu, suas características e como ele pode ser implementado.

A constante ameaça de degradação das áreas centrais urbanas britânicas durante os anos cinquenta havia motivado a aprovação de uma legislação para a preservação de certas áreas – o *Civic Amenities Act* – em 1967. Até 1993, de acordo com o *Royal Town Planning Institute* (SAMPAIO, 2002, p. 47) foram criadas cerca de 8.000 áreas de conservação. Durante os anos setenta, foi detectado que havia um grande número de áreas centrais desocupadas e subutilizadas em cidades industriais do Reino Unido, principalmente nos centros de cidade, distritos industriais e zonas portuárias. A perda de vitalidade urbana nessas áreas gerou vários problemas sociais e econômicos, porém também provocou sua conservação. O aumento da subutilização e deterioração física destes espaços fizeram com que o governo britânico empreendesse medidas concretas para inverter os níveis urbanos de pobreza.

Em 1978, foi aprovado o *Urban Regeneration Act*, que previu estratégias para regeneração física, econômica e social em áreas degradadas. Porém, esta ação efetiva só foi implementada na década seguinte, quando se atuou em duas frentes: a primeira, na qual as construções novas prevaleciam, criou, principalmente, centros de convenções, como o *Birmingham International Convention Centre* em Birmingham (figura 23) e *shoppings*, como o *St. Enoch* em Glasgow (figura 24) (SAMPAIO, 2002, p. 48 e 49). A outra forma de agir incluiu projetos de revitalização em edifícios desocupados ou subutilizados no Reino Unido, concentrados nos centros das cidades, nas áreas industriais e nas zonas portuárias. Estes eram fábricas (*Little Germany, Bradford*) (figura 25), complexos industriais (*Lace Market, Nottingham*), armazéns (Zona Portuária de Londres) (figura 26) e abrigos (*Merchant City, Glasgow*), que foram convertidos em prédios de apartamentos, escritórios e complexos culturais (SAMPAIO, 2002, p. 49).



Figura 23 - *Birmingham International Convention Centre* (BIRMINGHAM, 2005)



Figura 24 – *Shopping St. Enoch* em Glasgow (GLASGOW, 2002).



Figura 25 - Imagem típica de *Little Germany – Peckover Street* (CITY, 2005, p. 5).



Figura 26 – “The Quayside - Museum in Docklands, London” (MUSEUM, 2002)

Estes projetos foram considerados pilotos com o intuito de fomentar a revitalização econômica e social destas áreas, pois tinham o perfil inovador do ponto de vista arquitetônico e urbano. Porém, causaram certa polêmica, pois: repetiam o desenho arquitetônico e urbano para cidades diferentes; faltava integração do projeto com a vizinhança imediata e com o resto da cidade; geravam custos muito altos para a implementação e manutenção; excluía a população local; os lucros ficavam restritos aos investidores; e não garantiam a sobrevivência do comércio de rua nas áreas circunvizinhas (SAMPAIO, 2002, p. 50).

De acordo com Bianchini (apud SAMPAIO, 2002, p. 50) além destes fatores, esses projetos absorvem recursos que poderiam ser utilizados em melhorias nos serviços públicos e infra-estrutura. A falta de uma justificativa social para estes projetos também fora apontada por Ian Colquhoun:

É lamentável que haja muito poucas habitações sociais. Isto reflete a abordagem de mercado na renovação urbana na Inglaterra. Subsídios públicos só estão disponíveis em larga escala para apoiar o desenvolvimento do setor privado e apenas uma pequena quantia para as associações habitacionais. Poucos projetos tiveram estratégias envolvessem a comunidade local. Poucos até então, tinham tido um impacto significativo nos problemas de pobreza e desemprego na área na qual eles estão situados<sup>19</sup> (COLQUHOUN apud SAMPAIO, 2002, p. 50).

Porém, além destes projetos pilotos, foram desenvolvidos também projetos em pequena escala durante os anos noventa. O de maior impacto foi o projeto *Living Over The Shops*. O conceito do LOTS foi desenvolvido, pioneiramente, em 1975 num dos encontros do *Royal Institute of British Architects* - RIBA. Em 1978, foi elaborado um relatório do *Department of Environment* - DoE (*Historic Areas Conservation Division*) que descrevia e analisava a situação das áreas históricas centrais de diversas cidades britânicas.

O Projeto LOTS constitui-se de um programa de reutilização dos espaços vazios e subutilizados existentes predominantemente nos pavimentos superiores das edificações comerciais das áreas centrais das cidades do Reino Unido, fenômeno

---

<sup>19</sup> Texto original: "It is regrettable that there is very little social housing. This reflects the market approach to urban regeneration in Britain. Funding from public sources is largely only available to support private sector development and a small amount by housing association. Few of the projects have had any objectives that involve a local community. Few to date had had a significant impact on the problems of poverty and unemployment in the wider area in which they are located" (COLQUHOUN apud SAMPAIO, 2002, p. 50) trad. a autora.

apontado pela primeira vez em 1968 no relatório do DoE sobre as Cidades Históricas de *Bath, Chester, Chichester* e *York*. Criado em 1989 com fundos do Governo Britânico em parceria com a Universidade de *York* de 1992 até 2000, quando deixou de receber subsídios do Governo, sobrevivendo através de prestações de serviços e de consultorias para autoridades locais e *Housing Associations* (Associações Habitacionais). Incluem-se ainda no Programa projetos pontuais que tentam estimular e incentivar a revitalização das áreas centrais subutilizadas.

Em 1991, segundo levantamento da situação de subutilização das áreas centrais das principais cidades britânicas, foi detectado que 26.000 unidades residenciais encontravam-se vazias nos pavimentos superiores e, em 1998, que 73.000 novas unidades residenciais poderiam ser criadas nos espaços subutilizados destes pavimentos situados em Londres. Neste mesmo ano, foi observado que 75% das edificações da cidade de Chester possuíam um ou mais pavimentos desocupados e que havia 92.000m<sup>2</sup> de áreas vazias em edificações situadas na Cidade de Newcastle (SAMPAIO, 2004).

De acordo com análise realizada pelo LOTS, os tipos de edificações ideais para seus empreendimentos são:

(...) as unidades passíveis de renovação, porém não muito deterioradas; a reconversão capaz de criar no mínimo duas unidades residenciais; área mínima de 37m<sup>2</sup> para unidades com um quarto e 46m<sup>2</sup> para apartamentos de dois quartos; edificações situadas próximas a várias outras em situação similar; localizações estratégicas; edificações com acesso direto da rua aos pavimentos superiores; o mais importante, a existência de um proprietário com vontade de participar do LOTS (SAMPAIO, 2004, p. 4).

Para a realização do projeto, foi elaborado um esquema de parcerias entre o proprietário e o locatário, intermediado pelas *Housing Associations*. No financiamento destes projetos são utilizados diversos tipos de subsídios do Governo Britânico, como os fundos de desenvolvimento urbano, de recuperação de áreas degradadas, de conservação de edificações e áreas urbanas históricas e para construção de unidades residenciais (figuras 27 a 35).



Figura 27 – 38 South Street (PETHERICK, 2001, p. 30).



Figura 28 – 80 East Street – Superdrug (Ibidem, p. 30).



Figura 29 – West Street - Dolphin & Anchor Hotel (Ibidem, p. 31).



Figura 30 – 32 North Street - Laura Ashley (Ibidem, p. 31)



Figura 31 – 13 North Street (Ibidem, p. 31)



Figura 32 – 61 East Street - Radio Rentals (Ibidem, p. 31)



Figura 33– 55 South Street - Iceland Foods (Ibidem, p. 33).



Figura 34 – 30 South Street – Oddbins (Ibidem, p. 33).



Figura 35 – Dixons (Ibidem, p. 34).

As principais dificuldades para o desenvolvimento do LOTS, apontadas por Richard Evans são:

Confinamento físico, inclusive problemas de acesso inadequado, falta de entrada separada da loja, o custo em estabelecer padrões de segurança exigidos e a condição física e adequação da propriedade para a habitação pode fazer a habitação ter um custo excessivamente alto<sup>20</sup> (EVANS apud SAMPAIO, 2002, p. 55).

A implantação do Programa enfrenta grande resistência dos lojistas, que rejeitam as mudanças dos padrões estéticos e funcionais das lojas, sobretudo quanto ao acesso aos pavimentos superiores realizado através das lojas. Além disso, alegam prejuízo aos negócios durante a execução das obras, conflitos de interesses com os novos usuários (em especial moradores e atividades comerciais similares) e têm receio de furtos.

Não obstante, 120 edificações foram revitalizadas e 10.000 unidades residenciais foram entregues pelo LOTS, segundo dados de 1998 (SAMPALIO, 2004). E, após as intervenções, os proprietários geralmente constatam que suas apreensões eram infundadas. Atualmente o projeto continua em vigor, mas se desenvolve de forma lenta.

---

<sup>20</sup> Texto original: "Physical constraint including problems of inadequate access, lack of separate entrances from shops, the cost of bringing premises up to required safety standards and the physical condition and suitability of the property for habitation can make refurbishment costs excessively high" (EVANS apud SAMPAIO, 2002, p. 55) trad. a autora.

## 2.1.4 CONSIDERAÇÕES

A semelhança entre estes três casos, a revitalização de espaços urbanos importantes histórica e arquitetonicamente para a cidade aliada à preservação ou retomada do caráter residencial destes locais e o relativo sucesso destes projetos, vem comprovar a idéia apresentada no primeiro capítulo deste trabalho, onde afirmamos ser imprescindível o binômio patrimônio-habitação, na recuperação dos centros históricos urbanos.

Outro ponto de confluência entre estes três exemplos foi a grande pesquisa histórico-tipológica realizada para a compreensão da cidade. Em Bologna, esta conjunção fez com que o plano de revitalização se tornasse imprescindível não só para a restauração do sítio histórico em si, mas também para a resolução dos problemas da cidade como um todo. No Bairro Alto estes estudos geraram um grande manual sobre o bairro, o que facilitou a determinação das intervenções em cada edifício, não só no quesito adaptação ao uso contemporâneo da casa, como também na recuperação de elementos como gradis, portais, cantaria, telhados entre outros. Já no LOTS, esta percepção da subutilização dos andares superiores das lojas nos centros urbanos, permitiu elaborar um padrão na idéia da intervenção, que pode ser aplicado em diversos bairros com esta característica específica. Talvez este seja o grande impacto deste projeto, a amplitude de atuação que ele pode ter.

Acreditamos que o que garantiu o sucesso no plano de revitalização de Bologna, foi o fato do centro histórico ter sido transformado no pólo norteador das intervenções de toda a cidade, aliando a preservação do sítio histórico com a integração do patrimônio ao contexto econômico e social da cidade. Além disso, o fato do plano prever a adaptação dos edifícios segundo condições contemporâneas de moradia para vários perfis sociais, garantiu a diversidade e a continuidade do plano.

No caso do Bairro Alto, o reconhecimento dos níveis de degradação dos imóveis com a determinação dos graus de reabilitação para cada um deles, pode ter sido o fator de maior importância neste projeto que, aliado aos vários programas de financiamento que foram criados para realização deste, como o RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação dos Imóveis Arrendados e o PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados, além dos financiamentos da União Europeia e UNESCO, permitiu a recuperação dos imóveis e a permanência dos moradores.

O LOTS, com o princípio de inserção de moradia nos pavimentos superiores dos imóveis comerciais revitaliza estes imóveis a partir do momento que permite uma melhor utilização destes espaços, que se encontram subutilizados – como depósitos das lojas – ou até mesmo vazios.

Tendo compreendido a forma de atuação dos planos de revitalização de alguns sítios históricos urbanos europeus, passaremos aos projetos nacionais a fim de confrontarmos estes casos na tentativa de reconhecer os pontos de maior importância nestes projetos de revitalização, seus sucessos e fracassos e verificar como estas diretrizes podem auxiliar na continuidade da implantação do Programa Novas Alternativas.

## 2.2 – NO BRASIL

### 2.2.1 O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUIS – MARANHÃO

Fundada em 1612, a cidade de São Luis foi inicialmente ocupada por holandeses e franceses e, somente em 1642, os portugueses tomaram posse das terras e começaram o processo de colonização marcado por uma arquitetura local – extremamente lusitana – com a presença maciça de azulejaria nas fachadas das edificações (figura 36). Em sua origem, recebeu um projeto de desenvolvimento urbano de Francisco Frias de Mesquita – engenheiro-mor do Brasil –, com traçado ortogonal (figura 37) e que direcionou a implantação da cidade, inclusive em bairros que só se consolidariam no final do século XIX. Foi ainda neste século, devido à exportação de arroz, algodão e matérias-primas regionais, que São Luís se destacaria como uma das mais importantes cidades do Império, ficando atrás apenas do Rio de Janeiro, Salvador e Recife.



Figura 36 – “Conjunto edificado na Rua Portugal (Praia Grande), composto de edifícios de uso misto (comercial e habitacional) que receberam o acréscimo da azulejaria portuguesa”

VARGAS et al (2005, p. 163).

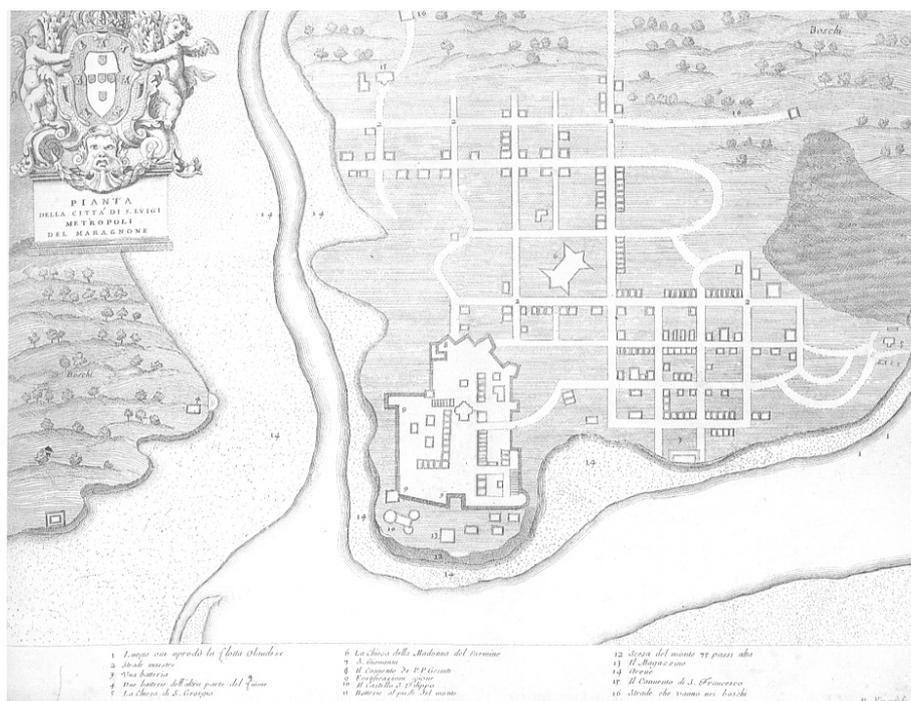


Figura 37 – Cidade de São Luís do Maranhão. Planta anterior a 1647 (SANTOS, 2001, p. 165).

Já no século XX a cidade passaria por um longo período de estagnação econômica, que não permitiu o processo de renovação urbana e “modernização” da cidade, o que acabou contribuindo com a preservação do tecido histórico. Em contrapartida, esta falta de investimentos na cidade também acabou por permitir a deterioração do patrimônio urbano e arquitetônico.

As primeiras movimentações para a preservação do centro histórico de São Luís (figura 38) se deram em 1955, quando este fora tombado pelo Governo Federal, através do IPHAN. Em 1966, o Governo Estadual viria a solicitar à UNESCO uma consultoria para a elaboração de uma ação de preservação para a área. O órgão então enviou a São Luís o arquiteto francês Michel Parent que elaborou um documento com tais orientações, que, ao que se sabe, não foram seguidas. Numa nova tentativa, em 1973 a UNESCO enviou novo consultor, o arquiteto português Viana de Lima, e novamente o projeto não teve continuidade.

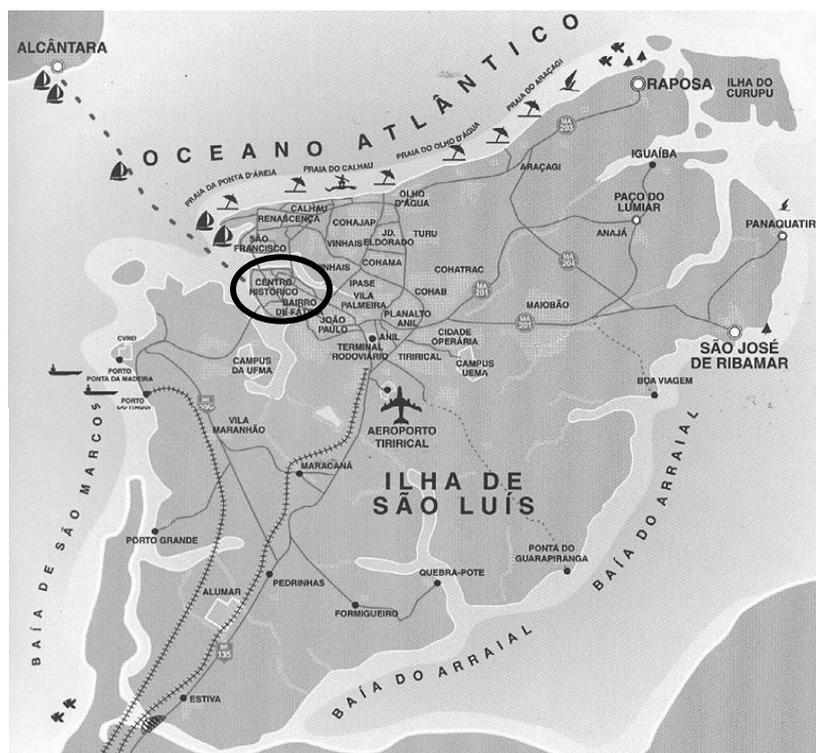


Figura 38 – Centro histórico de São Luís – Maranhão (GUIA, s.d.).

É então que, em 1979, o Governo Estadual através de sua Secretaria de Planejamento, começou a realizar estudos, projetos e obras de preservação e revitalização do Centro Histórico de São Luís, uma vez que o conjunto edificado da cidade encontrava-se abandonado e deteriorado. Neste mesmo ano, o Governo do Estado, através do Decreto nº 7345, constituiu o Grupo de Trabalho, com representantes das esferas municipal e estadual, IPHAN e a Universidade Federal do Maranhão, com o intuito de desenvolver e implementar estes projetos. Dentre as políticas adotadas para o programa estavam: a manutenção do uso residencial nas áreas no Centro Histórico; incentivo às manifestações culturais e educacionais; restauração e preservação do patrimônio arquitetônico e ambiental urbano, reintegrando-os à dinâmica da cidade; adequação das redes e logradouros públicos de forma a beneficiar a população residente e usuários, entre outros (ANDRÉS, 1995, p. 31).

Para a melhor organização dos trabalhos, este projeto foi subdividido em dez subprogramas, que se fundem e se completam para formarem o *Projeto de Revitalização do Centro Histórico de São Luís* (figura 39). Por serem complementares ao projeto, todos os subprogramas são de grande importância, porém, como o nosso

principal interesse nesta pesquisa é o fator habitacional, apenas listaremos estes itens, com o caráter meramente ilustrativo, são eles: Pesquisa e Documentação, Obras da Praça do Comércio, Restauração do Patrimônio Artístico e Arquitetônico (aqui se fala de arquitetura monumental), Recuperação da Arquitetura Industrial do Centro Histórico, recuperação da Infra-Estrutura e Serviços Públicos, recuperação do Patrimônio Ambiental Urbano, Editorial e de Divulgação, Incremento das Atividades de Turismo Cultural, Revitalização das Atividades Portuárias e Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís, executadas em seis etapas, até o ano de 2002.



Figura 39 – “Vista aérea do Bairro da Praia Grande, principal pólo de intervenções do Centro Histórico de São Luís” (VARGAS et al, 2005, p. 171).

Este último trata da questão da moradia que se constitui um dos maiores problemas de São Luís, porém, de acordo com Luiz Andrés:

[...] existe no Centro Histórico uma rara oportunidade de conjugar as soluções necessárias para preservar o rico acervo de arquitetura urbana e ao mesmo tempo minorar o agudo problema habitacional para um razoável contingente de trabalhadores que necessita morar perto do seu local de trabalho.

Hoje o Centro Histórico abriga ainda um expressivo número de unidades habitacionais situadas em diferentes extratos sócio-econômicos: desde as residências de classe média alta, passando pelas residências unifamiliares de classe média baixa até os “cortiços”,

grandes sobrados coloniais ocupados em regime multifamiliar sob péssimas condições de habitabilidade por não apresentar os mínimos requisitos quanto à segurança, higiene e espaço vital (ANDRÉS, 1995, p. 32).

Como exemplo destas intervenções de cunho habitacional apresentaremos o caso do sobrado situado à Rua do Giz, 117, no Centro Histórico (figuras 40 a 43). Trata-se de imóvel do século XVIII, com três pavimentos, misto de residência e comércio. Segundo o levantamento das arquitetas Christina Bandeira e Halina Lamar (in LIMA et al, 2004, p. 128 e 129) foram realizadas as seguintes intervenções:

1. Aproveitamento estrutural;
2. Construção de paredes auxiliares nos banheiros e cozinhas;
3. Reutilização das seteiras e óculos;
4. Retirada da escada de serviço e da escada auxiliar, ambas construções recentes, mantendo-se apenas a escada principal, suficiente para a realização das funções na edificação;
5. Retirada dos acréscimos na área livre e colocação de uma armação treliçada em madeira para a proteção visual da área de serviço;
6. Recuperação das esquadrias de fechamento das varandas ou substituição, indicando-se a data da mesma.

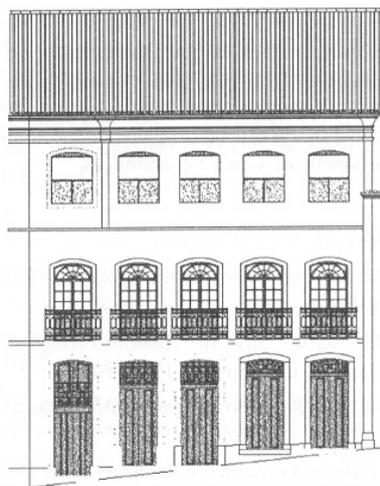


Figura 40 – Sobrado à rua do Giz, 117 – Fachada (LIMA et al, 2004, p. 131).

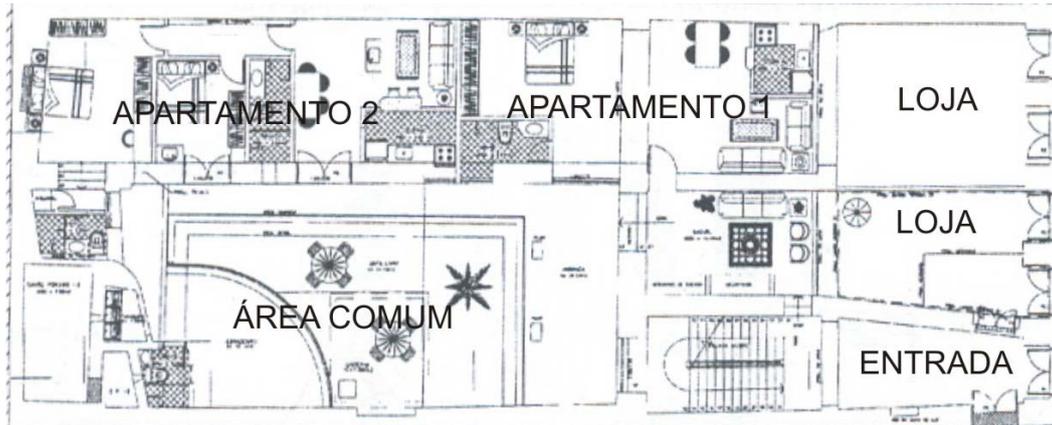


Figura 41 – Sobrado à rua do Giz, 117 – Planta baixa do térreo (LIMA et al, 2004, p. 129, adaptado pela autora).

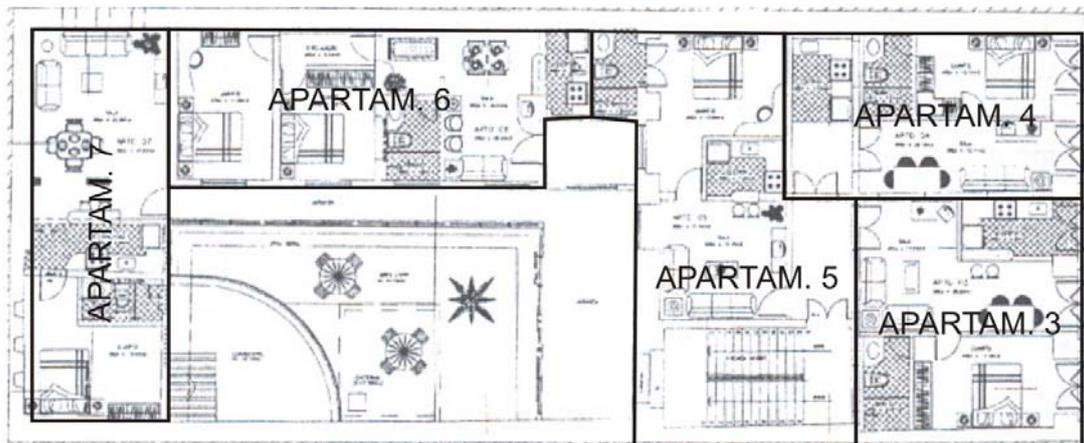


Figura 42 – Sobrado à rua do Giz, 117 – Planta baixa do primeiro pavimento (LIMA et al, 2004, p. 129, adaptado pela autora).

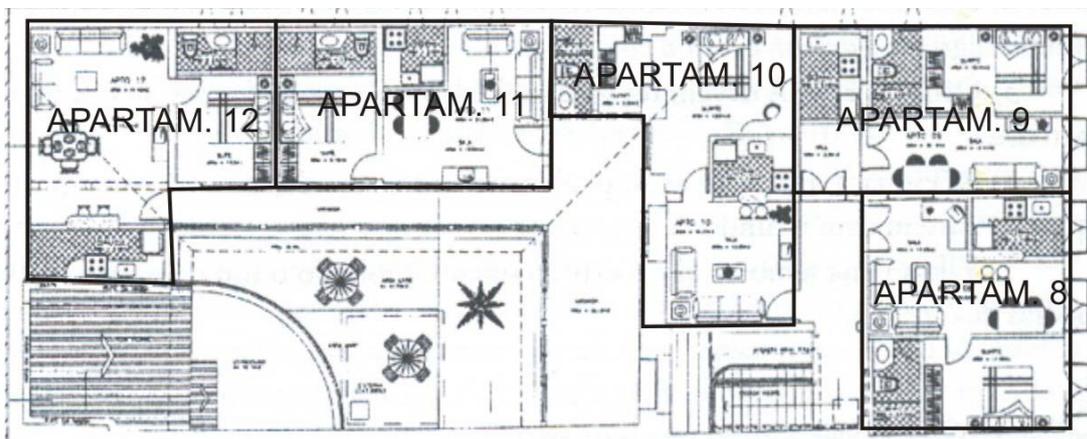


Figura 43 – Sobrado à rua do Giz, 117 – Planta baixa do segundo pavimentos (LIMA et al, 2004, p. 130, adaptado pela autora).

Deve-se reconhecer a tentativa do Governo do Estado na tentativa de implantar um projeto habitacional no Centro Histórico, porém a população que mais necessita destas ações ainda não fora atendida, visto que este sobrado é destinado à moradia de famílias de classe média. Acreditamos que os programas de habitação devem atingir a todas as esferas sociais, porém, como o Centro Histórico e seu entorno abriga um número considerável de famílias de baixa renda, há que se pensar na possibilidade de recuperação de imóveis principalmente para esta faixa de renda.

O Programa vem sendo implementado em etapas, tendo começado com a *Primeira Etapa de Obras*, entre os anos 1980 e 1982, na qual foi escolhida como primeira beneficiária, por sua tradição e significância e por possuir em todos os aspectos as características mais marcantes do Centro Histórico: a Praia Grande (figuras 44 e 45). Para esta região foi determinado o Sub-Programa de Obras da Praça do Comércio.

Já a segunda etapa – 1983-1987 – foi a de *Estudos, Projetos e Pesquisas*. Neste período, houve uma interrupção no processo das obras por falta de recursos, porém avançaram-se as pesquisas sobre o perfil sócio-econômico dos residentes do Centro e projetos como a restauração de documentos, entre outros. Na terceira etapa, que vai de 1987 a 1990, foram retomadas as obras e foi quando surgiu o *Projeto Reviver*, que finalizou o processo de recuperação da Praia Grande, iniciado em 1980. Nesta etapa foram feitas as melhorias nos sistemas de saneamento, iluminação e prevenção contra incêndio, além da restauração de mais de 40 mil m<sup>2</sup> de área construída.



Figuras 44 e 45 – Praia Grande: Postes de ferro com fios subterrâneos foram colocados como parte do projeto de restauração (D'ANDRÉA, s.d.).

A quarta etapa deste projeto ocorreu entre os anos de 1990 e 1994, dando continuidade às ações de preservação e recuperação, “realizando expressivos investimento em obras de restauração e adaptação de imóveis de elevado valor arquitetônico” ANDRÉS (1995, p. 35), entre eles: a restauração do Teatro Arthur Azevedo, da Fábrica do Rio Anil e o Projeto Piloto Habitação. Este último restaurou e adaptou um sobrado, para abrigar 10 famílias com condições de segurança e higiene, além de criar duas lojas no pavimento térreo, mantendo a tradição de uso misto, herdada do século XIX. De 1995 a 1999, ocorreu a quinta etapa, que abrangia a recuperação dos bairros Portinho e Desterro e ainda a revitalização de atividades portuárias ligadas ao transporte de passageiros, cargas e à pesca artesanal.

Considerando-se que as oportunidades do Estado atrair recursos externos, em curto prazo, para a realização das intervenções são reduzidas, outros procedimentos tornam-se relevantes para o sucesso das intervenções, como a revisão da legislação urbanística, a realização de planos de renovação e de programas de preservação e conservação – adotados com o apoio da CEF e do programa BID/Cultura – que incentiva o uso residencial no Centro Histórico de São Luis.

Apesar de considerar o problema habitacional como um dos mais graves de São Luís e de intencionar a manutenção do uso residencial nas áreas do Centro Histórico (ANDRÉS, 1995, p. 31) este projeto de revitalização não pode ser visto como a solução destes problemas, “mas como uma alternativa que possa gerar premissas para a formação de parcerias com a iniciativa privada, visando a atração de investidores e de capitais internos e externos para outros empreendimentos similares” BANDEIRA et al In: LIMA et al (2004, p. 131).

Também devemos lembrar que talvez a habitação não seja a vocação do Centro Histórico de São Luís, visto que no ano de 1997, fora incluído na Lista do Patrimônio Mundial Cultural e Natural da UNESCO, tendo sido inserida na rota Internacional do Turismo. Talvez por isso, se tenha adotado como premissas do projeto de revitalização “um partido arquitetônico que pudesse atender à comunidade, às pessoas que ali trabalham e, **principalmente**, aos turistas propiciando um ambiente urbano digno, atraente e gerador de benefícios sociais e econômicos” BANDEIRA et al In: LIMA et al (2004, p. 132, grifo nosso). Ainda assim, a partir de 2002, a Prefeitura de São Luís vem tentando atrair o uso habitacional para o centro histórico através de convênios com a CEF e instituições internacionais, inicialmente com projeto para cinco imóveis (SANTO In: VARGAS et al, 2005, p. 181).

## 2.2.2 O BAIRRO DO RECIFE – PE

O *Bairro*, que deu origem à cidade do Recife, surgiu no século XVI e, no século XVII, tornou-se a sede do mais importante porto do continente americano, em função do crescimento da exportação de açúcar. Juntamente com os bairros de Santo Antonil, São José e Boa Vista, o *Bairro* constitui o centro histórico de Recife (figura 46).

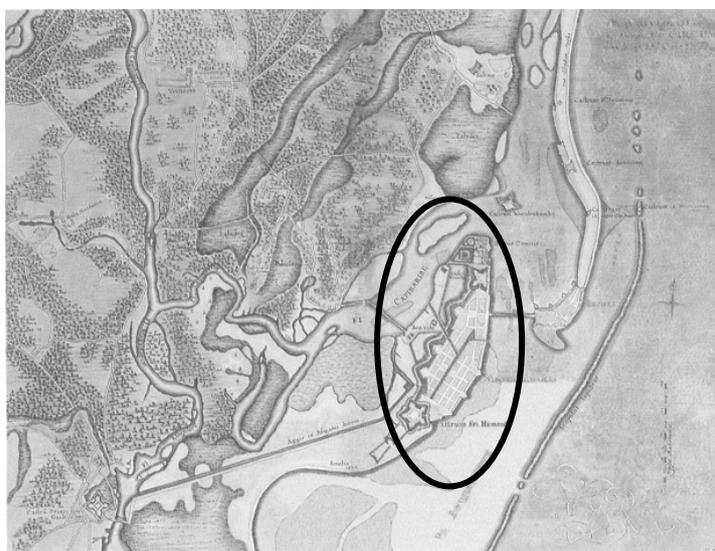


Figura 46 – O Bairro do Recife, em 1647 (SANTOS, 2001, p. 162).

Até o século XIX, a economia urbana da cidade se concentrava no *Bairro*, quando começou a haver uma expansão econômica e urbana em Recife. Com isso, surgiram também propostas de modernização e melhoramentos urbanos, que foram norteados pelos novos padrões de operação portuária e pelos princípios do higienismo. No início do século XX, foi feita uma grande reforma urbana, inclusive na região portuária.

No final dos anos 40, esta região sofreu um processo de esvaziamento econômico e de degradação urbana, que, aliados às reformas urbanísticas no bairro vizinho de Santo Antônio, o Bairro do Recife acabou por perder sua importância (figura 47). Estas mudanças criaram dois grandes vetores de expansão residencial e comercial: um para o sul e outro para o centro-oeste, que passaram a concentrar as habitações de classe média, que por conseqüência acabou por atrair ainda mais o comércio para esta região. Essas mudanças juntamente com o processo de diminuição das atividades

portuárias, transformaram o Bairro do Recife em um local abandonado e arruinado, o que favoreceu o surgimento de favelas (figura 48), que passaram a abrigar a maior parte da população residente no Bairro.

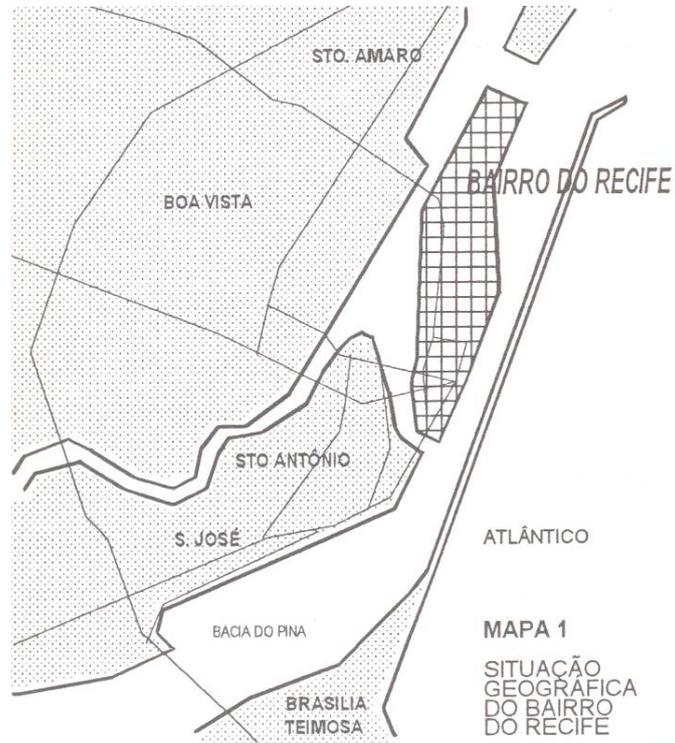


Figura 47 – Localização do Bairro do Recife (ZANCHETI, 1995, p. 100).



Figura 48 – Favela do Rato – Bairro do Recife (ZANCHETI, 2001).

As primeiras ações para a revitalização da área surgiram ainda na década de 70, quando a Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife – FIDEM, elaborou “um grande inventário e um plano de integração urbana dos sítios históricos da área metropolitana, o *Plano de Preservação dos Sítios Históricos da Região Metropolitana (PPSH)*” ZANCHETI In: ZANCHETI et al (1995, p. 102). A partir daí foi aprovada a lei nº 13.957 que delimitava duas zonas de proteção do sítio histórico: as zonas de proteção rigorosa e a ambiental (ZPR e ZPA). A primeira delimitava a região de maior concentração de monumentos e edificações a serem preservados, enquanto a segunda procurava criar uma ambiência, uma espécie de transição entre a cidade como um todo e a ZPR.

Em meados da década de 80, quando ainda não se haviam realizado grandes ações de revitalização do Bairro, foi criado o *Escritório de Revitalização do Bairro do Recife*. As estratégias adotadas para a área foram fortemente influenciadas “pelas experiências italianas de revitalização, mais especificamente pelos trabalhos realizados [...] [em] Bolonha” ZANCHETI In: ZANCHETI et al (1995, p. 103). As ações do Escritório se resumiram em: cadastrar a população moradora, resgatar a memória através de pesquisa de história oral e elaborar quatro projetos de revitalização de antigas edificações em habitação coletiva.

Em 1993 é lançado um novo plano: o *Plano de Revitalização do Bairro do Recife*, que se diferenciava dos outros por reconhecer que o Bairro necessitava de uma alteração em seus usos. De acordo com Sílvio Zancheti In: ZANCHETI et al (1995, p. 105):

[Este Plano] identifica que será necessário introduzir a *novidade* (novas atividades) para manter a *continuidade* (utilização do estoque construído existente) com o presente. [...]

A grande diferença entre o PBR e as propostas anteriores está no padrão urbanístico de ocupação urbana (usos e densidades construtivas) que procurou integrar/recuperar a *tradição de transformação urbana*, que tem sido a tônica do processo de ocupação do Bairro, desde a sua fundação. É uma proposta de *compromisso entre a tradição e a mudança* (ZANCHETI In: ZANCHETI et al, 1995, p. 105).

A idéia do Plano foi dividir o Bairro em três setores (figura 49) de acordo com os níveis de intervenção: o primeiro seria o *setor de consolidação*, área de aterros mais recentes, onde seria mantido o uso do solo; o segundo, *setor de revitalização*, onde se

encontram os edifícios mais interessantes do ponto de vista do patrimônio cultural; este setor passaria por um processo de melhoria das condições de uso das edificações; e o terceiro, *setor de renovação*, área edificada por armazéns e galpões, bastante significativa para o porto, onde seria permitido aumento da densidade construída e do valor do solo.

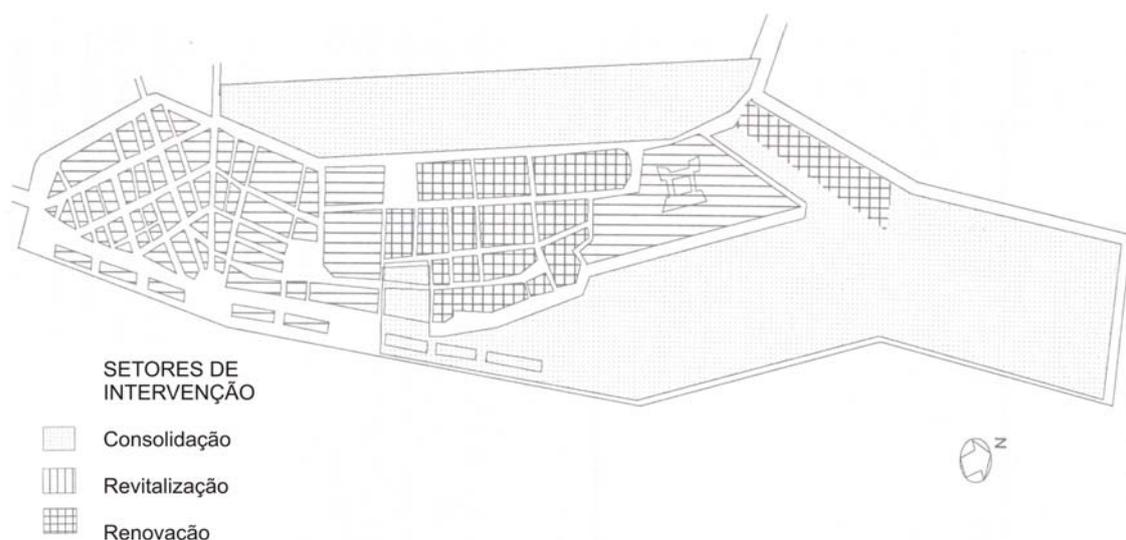


Figura 49 – Setores de intervenção (ZANCHETI, 1995, p. 106).

Os usos mais estimulados pelo Plano foram: os serviços de cultura e lazer, turísticos, comércio varejista e a habitação, pois se acreditava que o uso habitacional pudesse garantir maior utilização dos espaços públicos, por permitir atividades por mais tempo durante o dia, além de maior conservação da área (ZANCHETI In: ZANCHETI et al, 1995, p. 107).

Como se pode perceber, este plano trata-se de uma grande reestruturação urbana que depende de investimentos de vários setores da sociedade, o que implica em ser executado ao longo do tempo e não de forma imediata. Para que o Plano não se perdesse, foram elaborados *projetos estruturadores* (figura 50), que visavam garantir o sucesso do Plano, se fossem realizados. Por ser um projeto de grandes dimensões, o sucesso deste Plano depende também da iniciativa privada e, para que haja este incentivo, o governo adotou a estratégia de implementar dois *Projetos de Impactos*, que pudessem criar um estado de confiança no Plano e incentivar outras iniciativas:

O *Projeto de Impacto 1* cria a principal área de concentração de atividades de lazer, diversão e cultura do Bairro [...]

O *Projeto de Impacto 2* tem um sentido simbólico muito forte. Ele recupera a área mais degradada do Bairro dando início ao processo de renovação. O Projeto constitui-se [entre outras ações] da: [...] conversão de três armazéns em duas unidades de habitações coletivas e um centro de comercialização de alimentos [...]. (ZANCHETI In: ZANCHETI et al, 1995, p. 108).

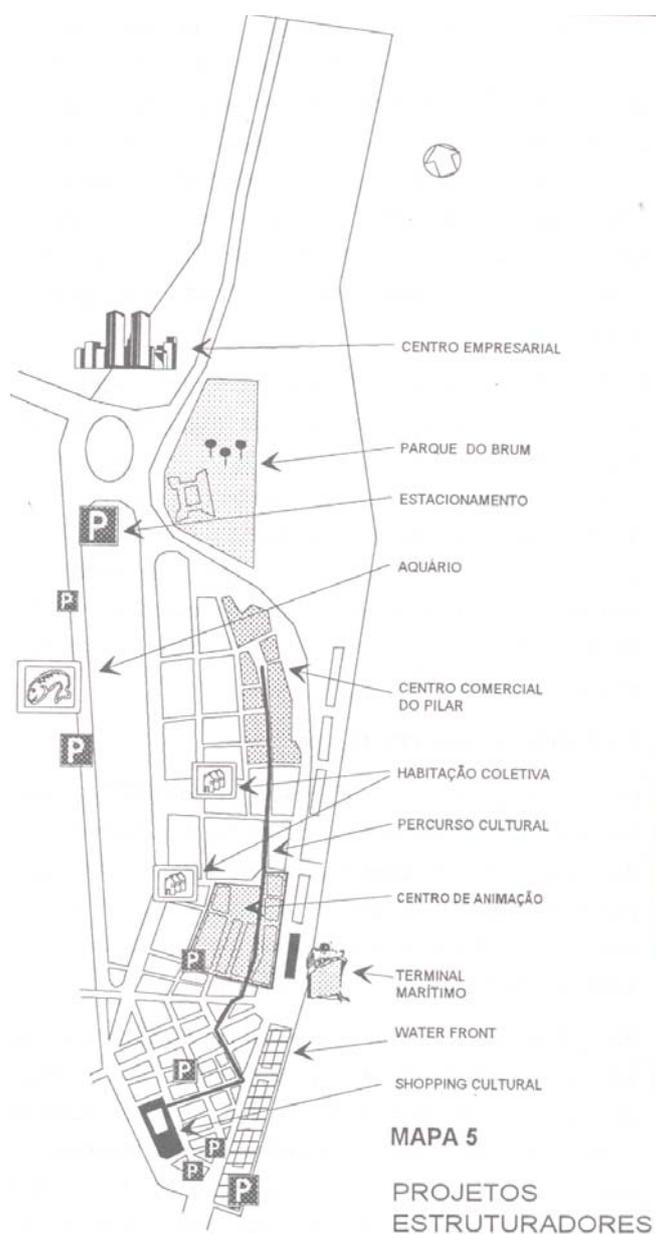


Figura 50 – Projetos estruturadores (ZANCHETI, 1995, p. 106).

Sílvio Zancheti (1995, p. 108) acreditava que a implantação do Projeto de Revitalização do Bairro do Recife podia ser considerada um sucesso, face às tentativas fracassadas de duas décadas e planejamento urbano para o Bairro. Dez anos se passaram e, em artigo publicado em 2005, Luiz Amorim e François Dufaux afirmavam que para o Bairro do Recife existiam duas tentativas mais significativas para a reversão do quadro de decadência do sítio histórico: uma que tenta trazer de volta a centralidade, ofertando atividades turísticas e de lazer, explorando o cenário histórico remanescente, reconstituído para suprir as demandas turísticas; outra é o incentivo à moradia nas áreas centrais. Afirmam ainda que, a primeira vertente obteve sucesso, por exemplo, no Pólo Bom Jesus (figura 51), reconhecido pela recuperação e pintura de fachadas, de grande atração, porém com “forte apelo cenográfico” AMORIM et al (2005), enquanto que a segunda ainda busca meios mais adequados de atração dos cidadãos para o centro histórico.



Figura 51 – Pólo Bom Jesus (ZANCHETI, 2001).

Com relação a esta questão habitacional, Amorim e Dufaux acreditam que as características morfológicas das edificações da área histórica recifense dificultam a

adequação ao modo de morar contemporâneo visto que refletem os padrões de moradia do período colonial brasileiro:

A sua adaptação às exigências contemporâneas é de difícil solução, tendo em vista as restrições morfológicas impostas pelo tipo de edifício geminado e de pouca largura. É evidente a necessidade de intervenções significativas nas suas estruturas espaciais para atender às exigências de moradores do século XXI (AMORIM et al, 2005).

Outro desafio apontado foi a dificuldade das edificações históricas representarem um produto imobiliário interessante para diversas camadas sociais, pois acredita-se ser essencial esta diversidade para que haja uma verdadeira renovação e revitalização da área. Estas dificuldades encontram-se em se restabelecer as qualidades urbanísticas necessárias que motivem esta volta dos moradores para as regiões centrais da cidade, e mais ainda, encorajar os atuais moradores a permanecerem e investirem na manutenção de suas propriedades. E, para que isto ocorra, é necessário que se movimentem diversos setores, como o federal, na oferta de programas diversificados de financiamento, o municipal, na qualificação das áreas públicas e o da iniciativa privada, como agente propulsor do mercado, entre outros (AMORIM et al, 2005).

Uma das primeiras tentativas de estímulo à moradia no centro ocorreu em 1997, com um projeto de restauração de adaptação de dois imóveis, como parte do programa Monumenta/BID. Porém, este projeto não fora executado por diversas razões, entre elas a dificuldade de atrair investidores privados que tem em seu alvo produtos voltados para a classe média e dentro de padrões de fácil consumo. “Investir em habitação no Bairro do Recife seria um grande risco” AMORIM (et al, 2005) visto que há anos o bairro vem sendo abandonado por seus moradores.

Atualmente a Prefeitura recifense, através do Departamento de Projetos Especiais, desenvolve o projeto Morar no Centro, cujo objetivo é a requalificação de imóveis no sítio histórico do bairro da Boa Vista. Aqui se selecionou imóveis que pudessem atender ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, da CEF e que oferecessem melhores condições de adaptação para a moradia. Num primeiro momento, foram recuperados 55 telhados e fachadas de imóveis e “a próxima ação será consultar os moradores sobre a possibilidade de assumirem a recuperação dos imóveis, recorrendo-se a linhas de financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF)” PERNAMBUCO (2003).

### 2.2.3 O PELOURINHO EM SALVADOR – BA

Tombada pela UNESCO como Patrimônio Mundial desde 1985, a cidade de Salvador foi fundada em 1549 e ficava localizada a “meio caminho obrigatório das rotas entre a Europa consumidora e o Oriente produtor” SALVADOR (s.d.) (figura 52). Outro motivo para sua implantação neste local foi o fato de que nas margens da baía encontravam-se as melhores terras para o apoio da produção do açúcar. Já no século XVIII tornou-se uma grande metrópole, marcada pelos seus grandes templos e solares, mas, apesar disso, perdeu seu posto de capital da colônia portuguesa em 1763, quando esta foi transferida para o Rio de Janeiro.

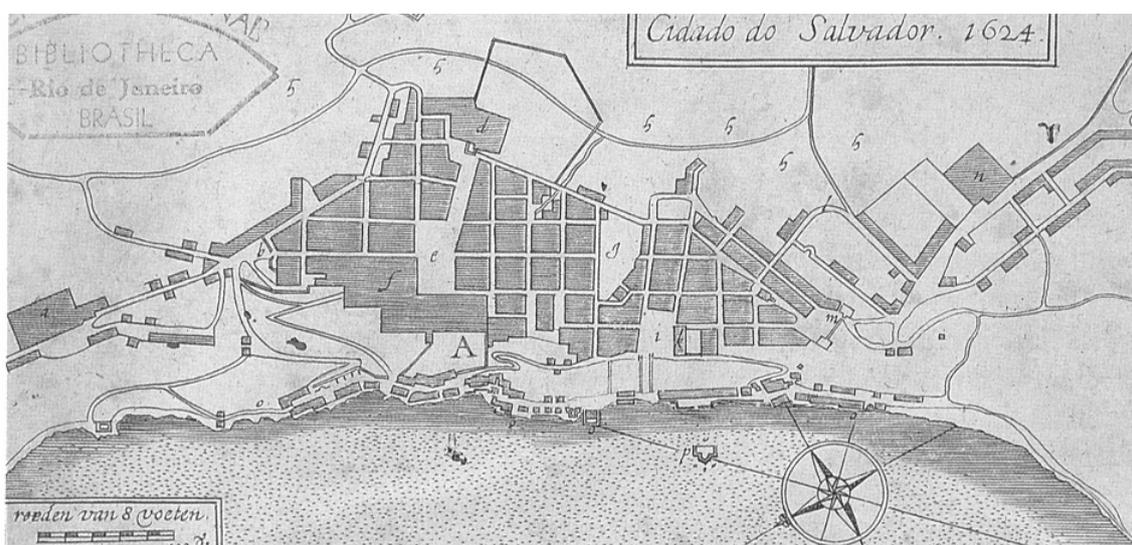


Figura 52 – “Salvador da Bahia, em 1624. Planta de origem holandesa” (SANTOS, 2001, p. 155).

Ainda neste século Salvador passou a ser o maior porto do Atlântico Sul e a segunda maior cidade do Império Português. A cidade extrapolava os limites de sua muralha ampliando seu território com a criação de novas freguesias. Grande parte do centro histórico de Salvador se configuraria neste século, dando à cidade ares da arquitetura barroca, com destaque para suas igrejas, que viriam a ser os mais relevantes pontos de referência urbanística da cidade.

No século XIX a Bahia, assim como outros estados, passaria a adotar o estilo neoclássico como linguagem oficial de sua arquitetura urbana e rural, assim, tanto os edifícios públicos e privados e até mesmo os religiosos “trataram de substituir sua aparência barroca pela ‘elegante e internacional’ postura diante de um novo conceito de viver urbano: [...] palco de uma burguesia ascendente e dinâmico no seu processo transformador” ACHE (2006).

O conjunto histórico mais significativo da cidade de Salvador fica no bairro do Pelourinho, na Cidade Alta (figura 53 a 56). Este se formou em meados do século XVIII quando começou a ser habitado por donos de engenho, membros do clero e altos funcionários da administração pública e militares. A partir do século XX a característica desses habitantes começou a se modificar, vindo para este local moradores de classe média, em sua maioria comerciante, o que provocou um incremento nas atividades de comércio.



Figuras 53, 54, 55 e 56 – Pelourinho (BAHIA, 2004).

Já no início da década de 1930 houve uma nova reformulação social na área, que passou a abrigar uma população de baixo poder aquisitivo, o que veio a transformar o Pelourinho em uma área problemática da cidade, que começou a sofrer um processo de decadência física a ponto de algumas edificações perderem todas as suas características sendo que, algumas, inclusive, sofreram um processo de interdição pública, tamanho eram os danos encontrados.

Identificados estes problemas, paralelamente com a percepção do potencial turístico do Pelourinho, o Governo Estadual, no início da década de 1990 começou o processo de restauração do Centro Histórico e, já em 1993 se concluiu a primeira etapa de obras. Num primeiro momento foram interditados vários quarteirões e em menos de quatro anos mais de 350 edificações foram recuperadas e, em conjunto com essas ações, a população residente na área viria a ser expulsa. Porém, esta ação não viria a resolver o problema da área já que surgiu a dúvida de: como ocupar o casario recuperado, de forma que este não caísse em decadência novamente?

Com o interesse de implementar o turismo e dar qualidade à área, o Governo Estadual convidou alguns importantes comerciantes de Salvador para ocupar certos espaços revitalizados o que viria gerar interesse de outros comerciantes para utilizar os imóveis beneficiados. O fato de o Governo ter primeiro recuperado o patrimônio arquitetônico, para posteriormente determinar seus usos e seu gerenciamento, permitiu certa acomodação dos usuários da região já que “o Governo Estadual, além de ter sido o responsável por toda a recuperação física da área, arca, entre outras coisas, com as despesas de manutenção da área com altos níveis de qualidade” VASCONCELLOS et al In: ZANCHETTI (1995, p. 187).

Assim, durante mais de dez anos o Governo Estadual interveio maciçamente na recuperação do Pelourinho, o que foi justificado pela necessidade de atrair o maior número de turistas para a cidade, que passaria a ser um pólo de comércio e turismo, um “shopping a céu aberto”, o que alterou completamente a dinâmica do local. Esta política adotada pelo governo baiano é hoje reconhecida como “o exemplo brasileiro mais bem acabado de preservação do patrimônio histórico que provocou elitização, exclusão da população mais pobre e a reprodução de desigualdades sociais” CANTARINO (2005).

No ano de 2000, em parceria com o Programa Monumenta<sup>21</sup>, o Governo Estadual da Bahia ainda continuava com o processo de remoção de famílias de baixa renda, dando condições para que se retirassem do local, continuando assim a prática de retirada de moradores das áreas em intervenção. De acordo com Pasqualino Magnavita, professor da Universidade Federal da Bahia:

A “livre opção” dada ao morador de sair da área ou esperar pela relocação após a recuperação, encaminhada através de uma consulta individualizada e à margem de qualquer impossibilidade de organização coletiva e reivindicatória, induzia, com raras exceções, a um clima de total insegurança, não permitindo portanto aos moradores alimentar a confiança na promessa e expectativa de sua relocação na área. Daí a quase totalidade dos moradores “optarem” por sair da área, mesmo com as inexpressivas indenizações oferecidas. Essa “opção livre” do morador, “democraticamente” estabelecida, tenta substituir e simular a preocupação pelo social tão aderente aos propósitos da modernidade (MAGNAVITA In: ZANCHETTI, 1995, p. 154).

Na tentativa de melhora deste quadro de exclusão, em 2003, após várias ações de recuperação do Pelourinho, iniciou-se a sétima etapa de intervenções do centro histórico, que se diferencia das outras pelo caráter social, onde a habitação passa a ser o foco do projeto. De acordo com Érica Diogo:

O Monumenta em Salvador é importante porque ele muda completamente a forma de intervenção no Pelourinho tal como ela vinha sendo praticada pelo governo estadual, como o foco apenas no uso comercial, voltado para o turismo. Agora, os imóveis vão ser recuperados para estarem adequados para o uso habitacional (DIOGO In: CANTARINO, 2005).

Aqui, o Monumenta investe somente na recuperação das fachadas dos edifícios deixando para a CEF a intervenção na parte interna dos imóveis, com a criação de apartamentos que, depois de concluídas as obras, são disponibilizados à população através do PAR.

---

<sup>21</sup> “O programa Monumenta é realizado pelo Ministério da Cultura, e pelo IPHAN, em parceria com a UNESCO. O Programa é executado com recursos de empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), da União, Estados e Municípios. Sua finalidade é revitalizar, de maneira sustentada, os principais conjuntos patrimoniais urbanos do país” (UNESCO, s.d.).

De acordo com Mário Gordilho In: CONDER (s.d.a), presidente da Conder<sup>22</sup>, esta etapa do projeto inclui a recuperação de 130 imóveis e 7 monumentos tombados pelo IPHAN, que receberão o uso misto, com predominância para o residencial mesclado com o comercial, onde serão oferecidos 316 apartamentos com um e dois quartos, para famílias de dois a seis salários mínimos e mais de 60 espaços voltados para servir as habitações, como padaria e açougue (figuras 57 e 58).



Figura 57– Imóvel passível de recuperação para fins habitacionais (CONDER, s.d.b).

---

<sup>22</sup> Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia.



Figura 58 – Outro exemplo de imóvel passível de recuperação para fins habitacionais  
(CONDER, s.d.b).

Em face ao resultado do projeto de recuperação do Pelourinho e às críticas a ele feitas, esta nova fase de intervenção no bairro vem nos mostrar que, como afirmou Gutiérrez (1989, p. 41), para que se tenha uma resposta coerente para as questões culturais e sociais do centro histórico urbano, há que se fazer a articulação entre a moradia e a preservação do patrimônio.

## 2.2.4 CONSIDERAÇÕES

Em São Luis, os projetos de recuperação tinham como intenção inicial a restauração do patrimônio, melhoria na infra estrutura urbana e a manutenção do uso residencial no centro histórico; o resultado alcançado foi a restauração de alguns monumentos, a modernização dos sistemas de saneamento e infra estrutura, porém a questão da habitação foi deixada em segundo plano, tendo sido executados apenas projetos pilotos, sem grande alcance da população.

Em Recife foi intencionado um resgate da memória da cidade assim como a recuperação de monumentos; neste sentido foram criados setores de intervenção e elaborados projetos com alterações nos usos do bairro, priorizando os serviços de cultura e lazer, turísticos, de comércio e habitação. Novamente a habitação foi relegada ao segundo plano, tendo sido executados projetos para atividades de lazer e cultura, considerados mais interessantes no quesito revitalização do Bairro.

E, no Pelourinho, investiu-se num grande processo de recuperação física da área, voltado exclusivamente para o setor de comércio e turismo, onde a habitação não só não teve lugar, como também foi eliminada – quase em sua totalidade – nesta região.

Como vimos nos três casos nacionais apresentados, a questão habitacional não representa o foco dos projetos de revitalização destes sítios, diferentemente dos casos internacionais, onde o objeto principal é a habitação, que é vista não só como fundamental para a garantia da revitalização do centro histórico, como em alguns casos é o pólo irradiador deste processo.

Ainda em relação às moradias nos casos nacionais, vimos que, quando entram em cena, encontram várias barreiras para sua implementação, como a dificuldade de adaptação dos imóveis para fins habitacionais e, principalmente, na questão dos financiamentos. Em todos os casos, quando se trata da captação de recursos para efetivar os projetos, entra em cena o governo federal, na figura da CEF, com a utilização, principalmente, do PAR. A respeito disso, Luiz Amorim e François Dufaux acreditam que:

Os financiamentos federais, particularmente o PAR, merecem revisões. No caso do PAR, é importante que sejam revistos os critérios de liberação de recursos para **edificações de uso misto**. As zonas centrais que ainda mantém uma vitalidade urbana são aquelas que

têm uma grande densidade de atividades comerciais nos térreos das edificações, tendo, muitas vezes, os pavimentos superiores ociosos, prontos para receber uma demanda de trabalhadores do comércio e de instituições públicas (AMORIM et al, 2005, grifo nosso).

Mesmo não tendo sido priorizada a moradia nos casos nacionais apresentados, estes projetos, de um modo geral garantiram a recuperação do patrimônio edificado, visto que reverteram o processo de degradação dos sítios. Acreditamos que estas ações de revitalização podem ser encaradas como os primeiros passos para uma reabilitação completa destas áreas, caso se efetive os projetos habitacionais intencionados para as mesmas, já que, como vimos, a habitação é o único uso que garante o funcionamento de uma área em todas as horas do dia, o que acaba por garantir a revitalização não só física como social destes sítios.

Pode-se concluir que, para haver uma eficaz revitalização de sítios históricos urbanos, dever-se trabalhar com a diversidade dos usos, a fim de garantir vida a essas áreas e que a habitação deve ser um dos principais fatores nestas intervenções. Veremos agora, como a cidade do Rio de Janeiro trabalhou a questão habitacional e seu patrimônio urbano e arquitetônico.

### 3. O PROBLEMA DA HABITAÇÃO NO RIO DE JANEIRO

#### 3.1. PANORAMA HISTÓRICO

No princípio da colonização portuguesa – início do século XVI –, a atividade produtora implantada no novo território foram os engenhos da cana-de-açúcar, que abrigavam a maior parte da população que residia na colônia. Aqui a forma de habitar quase que se resumia à casa-grande e à senzala. Porém, mesmo com essa predominância existiam ainda a aldeia colonial, que concentrava atividades administrativas e burocráticas, e os povoados, que ficaram restritos – ao menos nos dois primeiros séculos de colonização – à costa do Atlântico. Como ainda não havia se consolidado uma colonização efetiva, a Igreja e os grandes proprietários rurais, eram os responsáveis pelas terras e representavam a Coroa, assim, “os interesses da cidade se confund[iam] com os interesses de seus governantes, as necessidades atendidas são aquelas que suprem as demandas de quem governa” CRUZ (2000, p. 03).

Com o início das atividades de mineração e expansão pecuária, as cidades começaram a se expandir do litoral para o interior do continente, ampliando o território com a formação de novos povoados e vilas. Com o crescimento da exploração do ouro, estes pólos urbanos aumentaram e, além das obras de infra-estrutura básica não ocorrerem no mesmo ritmo, não existia de forma precisa uma norma urbanística que ordenasse a ocupação do solo. Sob este quadro de *desorganização* urbana viviam cerca de 3 milhões de habitantes, sendo que apenas 5,7% moravam nas cidades (MARICATO, 1997, p. 15 apud CRUZ, 2000, p. 05).

É neste contexto que, em 1808, chegam ao Rio de Janeiro, cerca de 15 mil pessoas acompanhando toda a corte portuguesa que fugia da ocupação napoleônica (figura 59). E é no decorrer deste século que ocorrem as modificações substanciais na cidade, tanto em sua aparência quanto em seu conteúdo.

Com a chegada de Dom João VI ao Rio de Janeiro, o patriarcado rural que se consolidara nas casas-grandes de engenho e de fazenda [...] começou a perder a majestade dos tempos coloniais [...] a simples presença de um monarca [...] veio a modificar a fisionomia da

sociedade colonial; alterá-la nos seus traços mais característicos (FREYRE, 2002, p. 33).

Como a maioria da população morava na zona rural, o solo urbano era ocupado de forma mista: a elite e a população mais pobre viviam próximos, no mesmo espaço urbano. Isto porque existia uma tradição decorrente do trabalho escravo, que os trabalhadores deveriam morar senão nos locais de trabalho, ao menos perto deles. Com a chegada da família real, este quadro de ocupação do solo urbano seria alterado devido à necessidade não só de abrigar a nova população de imigrantes como também as atividades administrativas, econômicas e políticas que se impunham.

[...] a paisagem social começou a se alterar, entre nós, no sentido das casas-grandes se urbanizarem em sobrados mais requintadamente europeus, com as senzalas reduzidas quase a quartos de criado [...] os cortiços crescendo ao lado dos sobrados, mas quase sem se comunicarem com eles [...] (FREYRE, 2002, p. 12).



Figura 59 – “Embarque da Família Real Portuguesa para o Brasil, em 29 de novembro de 1807. D.João e a família real e mais de 15.000 pessoas embarcavam em Portugal com destino ao Brasil fugindo do avanço das tropas de Napoleão Bonaparte” (NETTO, 2002).

Esta situação desencadeia forte segregação social e, ao mesmo tempo, o surgimento de novas freguesias urbanas, sendo as da Candelária e de São José, próximas ao Paço Imperial, as preferidas pelas classes mais abastadas e as de Santa Rita e Santana – hoje os bairros da Saúde, Santo Cristo e Gamboa – densamente ocupadas pela classe mais pobre da população que trabalhava no centro urbano. Não obstante a irradiação desta população menos abastada para as imediações do centro, boa parte dos trabalhadores ainda habitava o centro da cidade que, mesmo sendo o alvo das modernidades urbanísticas, mantinha sua condição de residência para os mais miseráveis (figura 60).

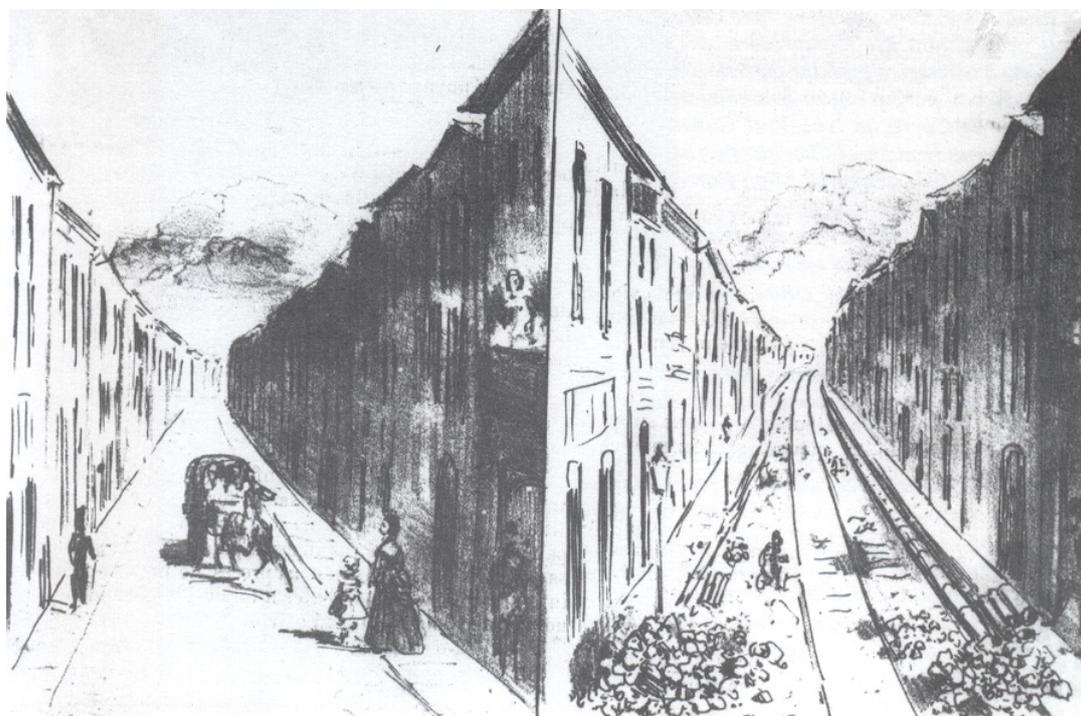


Figura 60 – “As freguesias centrais foram as primeiras a se beneficiar das benesses urbanísticas” – Melhoramentos nas vias públicas em 1868 (ABREU, 1997, p. 42).

Assim, a cidade começava a mudar seu aspecto gradualmente, há a “substituição da casa-grande rural pelo sobrado urbano na paisagem” FREYRE (2002, p. 733), tanto na periferia, onde havia um resquício de vida rural percebido num cenário de casebres em áreas abandonadas pelas lavouras, quanto no centro, onde a população aumentava vertiginosamente pela ampla procura de moradia perto da fonte de trabalho. A solução de moradia encontrada por estes trabalhadores e suas famílias foram as habitações coletivas, cujas denominações variavam de estalagens a casas

de cômodos, diferenciando-se pela forma arquitetônica e por seus conteúdos ideológicos. No entanto, o termo mais utilizado foi, sem dúvida, o cortiço.

As estalagens (figura 61) se configuravam como um corredor de pequenas casas térreas “enfileiradas de um ou dos dois lados dos quintais, formando um pátio ou corredor de acesso, dotadas de instalações sanitárias coletivas” VAZ (2002, p. 28). Este espaço – pátio/corredor – se apresentava como elemento principal das habitações coletivas.

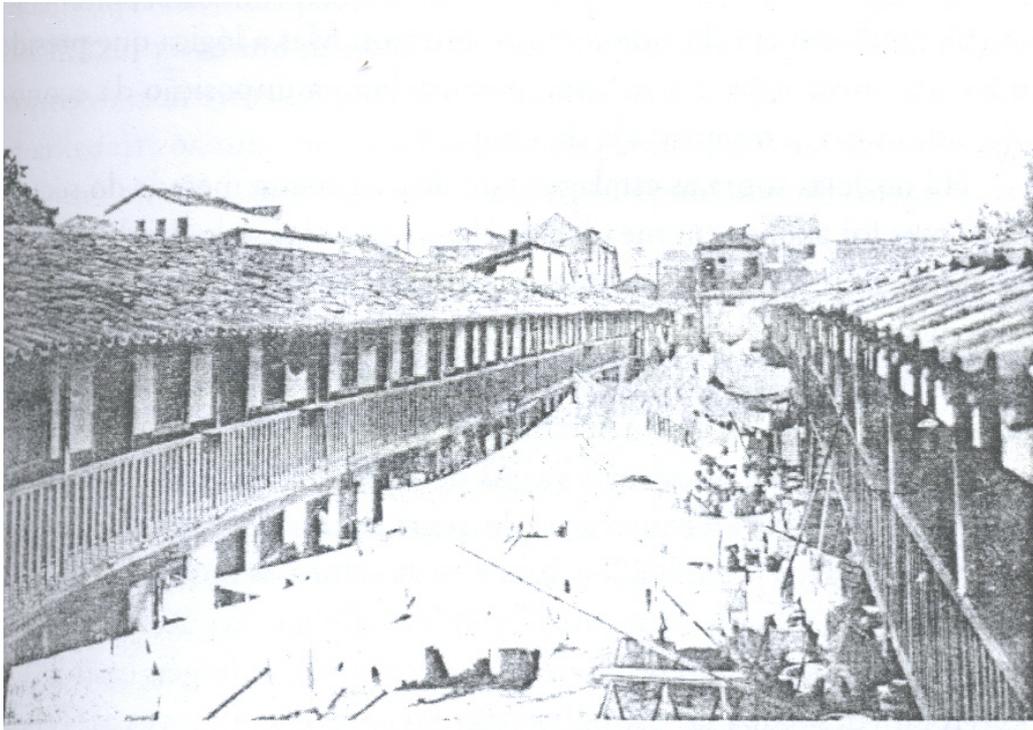


Figura 61 – “Na estalagem, o pátio era um lugar de trabalho, além de espaço de circulação, encontro e lazer” (VAZ, 2002, p. 29).

As casas de cômodos (figura 62) eram casas térreas ou sobrados, internamente subdivididos, que surgiram no final do século XIX. Quando já não existiam mais quintais ou fundos de lotes vazios, começou-se a ocupação dos imóveis existentes, através de sua subdivisão em cômodos.

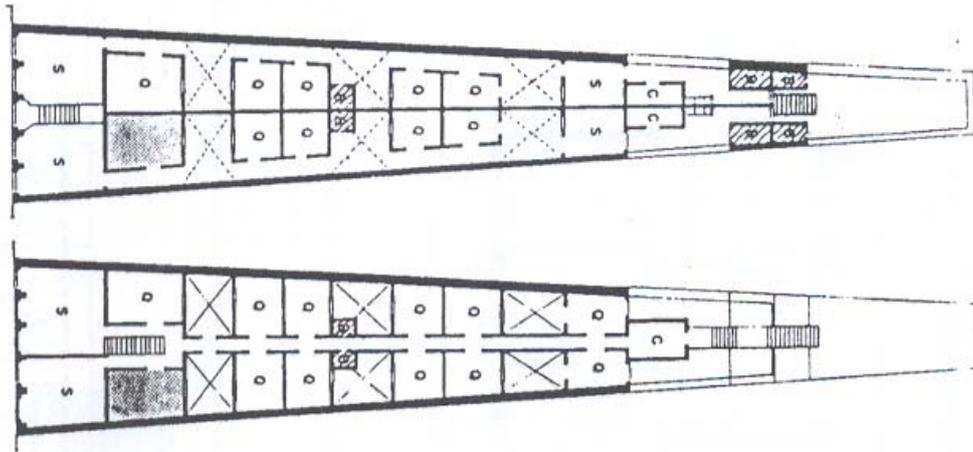


Figura 62 – “Casa de cômodos, rua da Conceição” (VAZ, 2002, p. 108).

Embora apresentassem tipologias arquitetônicas diferentes, as estalagens e as casas de cômodos – também chamadas de cortiços – eram iguais na essência, apresentando, inclusive, os mesmos elementos de uso coletivo – banheiros, tanques e pátios.

Era esta a forma mais comum de morar desta população trabalhadora, que, segundo Nestor Goulart Reis, (apud CRUZ, 2000, p. 09) em 1869 se distribuía por 642 edifícios, perfazendo uma média de 22 mil pessoas. A convivência destas moradias com as demais edificações no centro do Rio de Janeiro era, de certa forma, *pacífica*, como observou Giovanna Del Brenna:

No centro populoso e insalubre do Rio de Janeiro coexistiam “promiscuamente” escritórios de companhias e bancos, lojas, depósitos, oficinas trapiches, prédios públicos, armazéns freqüentemente associados aos cortiços e estalagens, sobrados e casas térreas que serviam de moradias particulares ou casarões convertidos agora em casas de cômodos (BRENNNA, 1985, p. 600).

Mesmo com o rápido crescimento das zonas norte e sul, motivado pelas linhas de bonde, e dos núcleos suburbanos, pelas linhas de trem, o foco da crise de aglomeração populacional mantinha-se na região central do Rio de Janeiro. Além disso, a visível diferença entre o espaço urbano ocupado pela classe dominante e beneficiado com benfeitorias e infra-estrutura e o utilizado pela classe mais baixa, aliado à epidemia de febre amarela e cólera que aterrorizavam a vida na cidade, formavam um cenário propício para o início da eliminação dos cortiços.

Diante deste quadro, as autoridades responsáveis começaram a se preocupar com o aspecto e as condições de higiene deste tipo de habitação a partir da década de 1850. O controle sobre estas edificações, iniciado por volta de 1870, se torna mais eficaz em 1873, quando o Estado proíbe a construção de estalagens no centro e adjacências. Entretanto, o fechamento e a demolição dos cortiços e vilas populares são ostensivamente realizados somente nos anos 90 do século XIX até o início do XX.

Com o apoio da opinião pública, profissionais da área médica, higienistas e engenheiros começam a cobrar do governo, leis e serviços sanitários compatíveis com os europeus. Diante disso, o Estado priorizou a questão, estabelecendo três princípios básicos: controlar as habitações em suas condições sanitárias (figura 63); elaborar leis e códigos de posturas, e investir em obras de urbanização e saneamento, com implantação de rede de água e esgoto.



Figura 63 – “Desinfector equipado para desinfecção de casas em 1894. Foram eles, juntamente com os inspetores e os policiais sanitários, os primeiros profissionais a entrarem na casa operária” (BONDUKI, 1998, p. 26).

A intervenção do Prefeito Cândido Barata Ribeiro, que empreendeu a demolição de cortiços para substituí-los por casas em boas condições higiênicas, constituiu, assim, uma das primeiras iniciativas por parte do governo neste sentido. Em 1893, por

exemplo, demoliu o conjunto *Cabeça de Porco* (figura 64), então, a mais famosa das habitações coletivas da cidade do Rio de Janeiro:

Este conjunto foi consagrado como um símbolo das habitações coletivas, não porque apresentasse todas as suas características, mas porque nele era possível apontar todos os vícios e defeitos que se procurava eliminar na habitação (VAZ, 2002, p. 35).

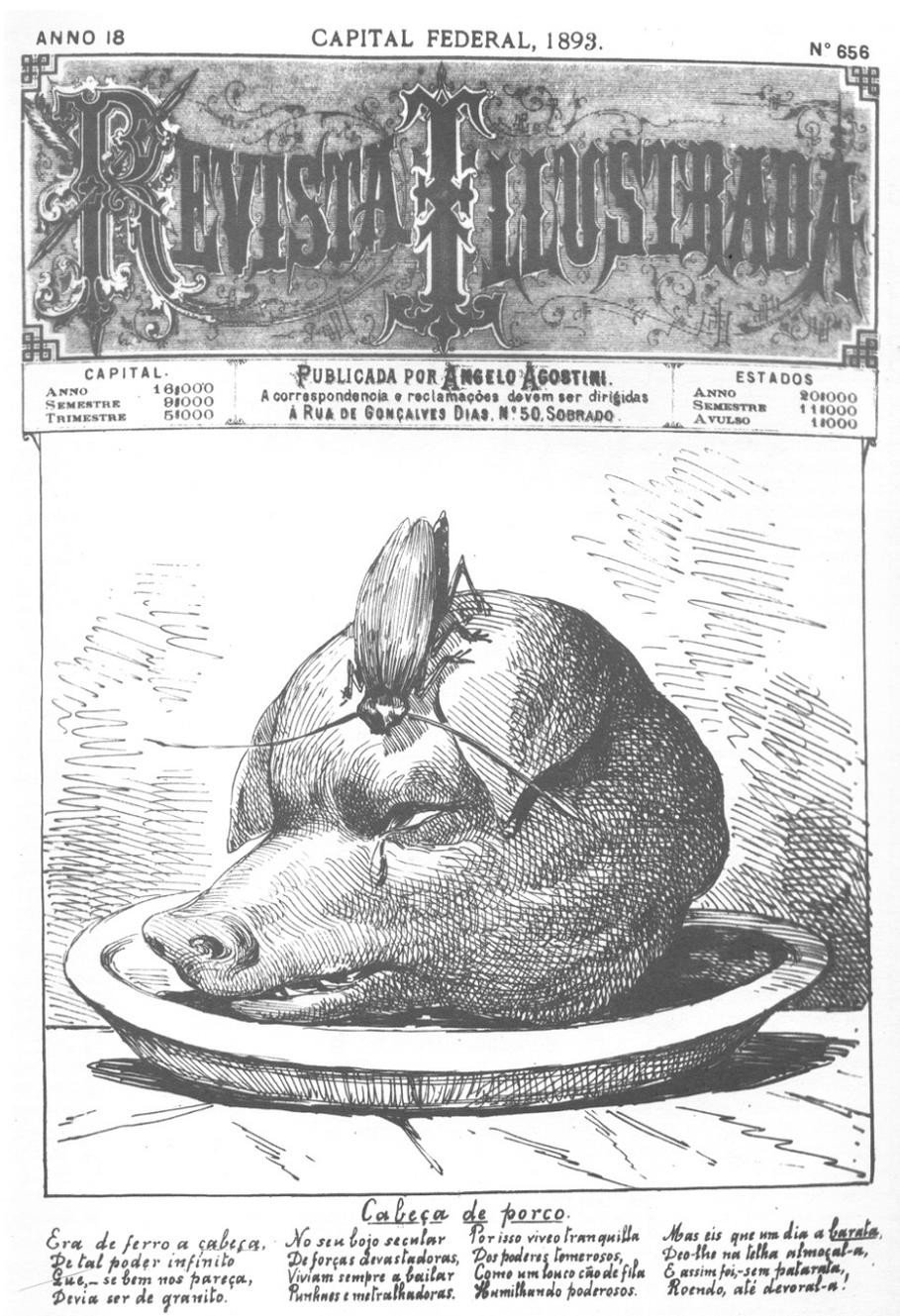


Figura 64 – “A destruição do ‘Cabeça de Porco’ pelo Prefeito Barata Ribeiro foi assim saudada pela Revista Illustrada” (ABREU, 1997, p. 51).

A ação higienista e a atenção do Estado dada às habitações coletivas são coerentes, pois o uso comum dos sanitários e a total falta de saneamento tornavam propícias as condições para a propagação de doenças. Não obstante, o fato do higienismo ter espelhado suas condutas nas leis, não significava que estas eram postas em prática, como explicou Bonduki:

Pelo contrário, já no final do século XIX começou a se ampliar o fosso entre os padrões legais e a atividade de construção de moradias populares, empreendida quase sempre por particulares que visavam obter delas rendimentos por meio da cobrança de aluguel (BONDUKI, 2002, p. 39).

Apesar de não terem conseguido frear a ploriferação de habitações precárias, os novos princípios estabelecidos pelo Estado dificultaram a construção de moradias clandestinas.

Estas medidas de saneamento não tinham apenas caráter higienista, visando, sobretudo, o afastamento desta população do centro da cidade, já que sua presença “comprometia o perfil de cidade moderna que se pretendia para o Rio de Janeiro da época, em busca do investimento europeu, [que] foi um dos principais motivos que levaram à futura proibição de construções habitacionais na área central da cidade” CRUZ (2000, p. 16) (figura 65).



Figura 65 – “Capital Art-Nouveau” (ABREU, 1997, p. 66).

Neste período – final do século XIX – começou uma nova fase da crise habitacional, onde a renovação urbana provocou “escassez de moradias, aumento de aluguéis, superlotação e agravamento das condições higiênicas” BRENNAN (1985, p. 608). Alguns autores – como Lilian Fessler Vaz (2002, p. 54) e Maurício de Abreu (1997, p. 66) – consideram a favela uma decorrência destas iniciativas, já que apesar de destruídos os cortiços, a população necessitava permanecer próxima ao centro urbano:

Expulsos do centro e impedidos de se assentar até nos locais mais distantes e de custo mais baixo, os pobres encontraram outra opção na ocupação de morros vazios nas proximidades do centro. A favela começava, então, a se fazer notar na paisagem da cidade (VAZ, 2002, p. 54).

Assim, podemos afirmar que o século XIX constituiu-se como um período de transição para as grandes transformações urbanísticas que viriam a ser concretizadas no século XX.

Paralelamente às questões higienistas, ocorria o crescimento da produção industrial, o que implicou no surgimento de novas fábricas levando à necessidade de se ampliar o número de moradias para abrigar seus operários, já que estas indústrias se situavam fora do espaço urbano central da cidade. O incentivo para a construção das vilas operárias se deu pelos benefícios e pela isenção de impostos, estabelecidos pelo decreto nº 3151, promulgado em 09 de dezembro de 1882.

Embora estas vilas privilegiassem o uso privado em detrimento do coletivo, sua idéia de organização espacial quase não se diferenciava das construções anteriormente destinadas ao mesmo programa, pois mantinha o alinhamento de cubículos e as instalações sanitárias e de serviço coletivas, em que pese a iniciativa de enfatizar as condições técnicas e de higiene.

As novas posturas municipais em relação às tipologias das novas habitações, “incentivaram a proliferação de um tipo intermediário entre as habitações coletivas e as vilas higiênicas, as ‘avenidas’, que podem ser consideradas como estalagens higienizadas” VAZ (2002, p. 44). Muitas delas surgiram em decorrência dos melhoramentos realizados em antigos cortiços. Porém esta modernização trazia grande problema: seus antigos moradores não podiam pagar seus altos aluguéis, mesmo os das casas subsidiadas. “Excluía-se dos benefícios da modernização os seus destinatários específicos” VAZ (2002, p. 45). Ao que parece, o processo de

aprimoramento das moradias só era possível mediante a expulsão de seus antigos moradores.

Como as *avenidas* (figura 66) não comportavam toda a população operária, a solução encontrada foi a ocupação do solo no entorno das vias férreas, nos subúrbios e nos bairros em formação, o que levou à expansão do tecido urbano carioca no início do século XX.



Figura 66 – “Avenida na rua Camerino. As estalagens foram higienizadas e modernizadas” (VAZ, 2002, p. 45).

Como vimos, foi na segunda metade do século XIX que se iniciou o processo de renovação urbana no Rio de Janeiro, objetivando higienizar a cidade e adequá-la à função de capital federal, “incompatível com a forma e estrutura urbana coloniais” VAZ (2002, p. 51).

Após este período, inicia-se a *Era Passos* – 1902-1906 –, onde é dado ao prefeito Francisco Pereira Passos<sup>23</sup>, a total liberdade de demolir e desapropriar. Com o objetivo de dar uma nova imagem à cidade, Passos implementou uma verdadeira

---

<sup>23</sup> “Francisco Pereira Passos foi prefeito do antigo Distrito Federal no período de 1902 a 1906, durante a administração do Presidente Rodrigues Alves, e comandou a maior transformação já vista no espaço carioca” INSTITUTO (2004).



Porém, uma das mais significativas intervenções urbanísticas empreendidas por Pereira Passos, foi a abertura da Avenida Central, atual Avenida Rio Branco. Em janeiro de 1904 a Comissão Construtora da Avenida Central abriu concurso para projetos de fachadas para os novos prédios da avenida (figura 69) e, em 08 de março de 1904, “com o corte do morro de São Bento e a colocação da primeira pedra do prédio de Eduardo Guinle, [foram] inauguradas as obras da Avenida Central” BRENNA (1985, p. 152) (figura 70).

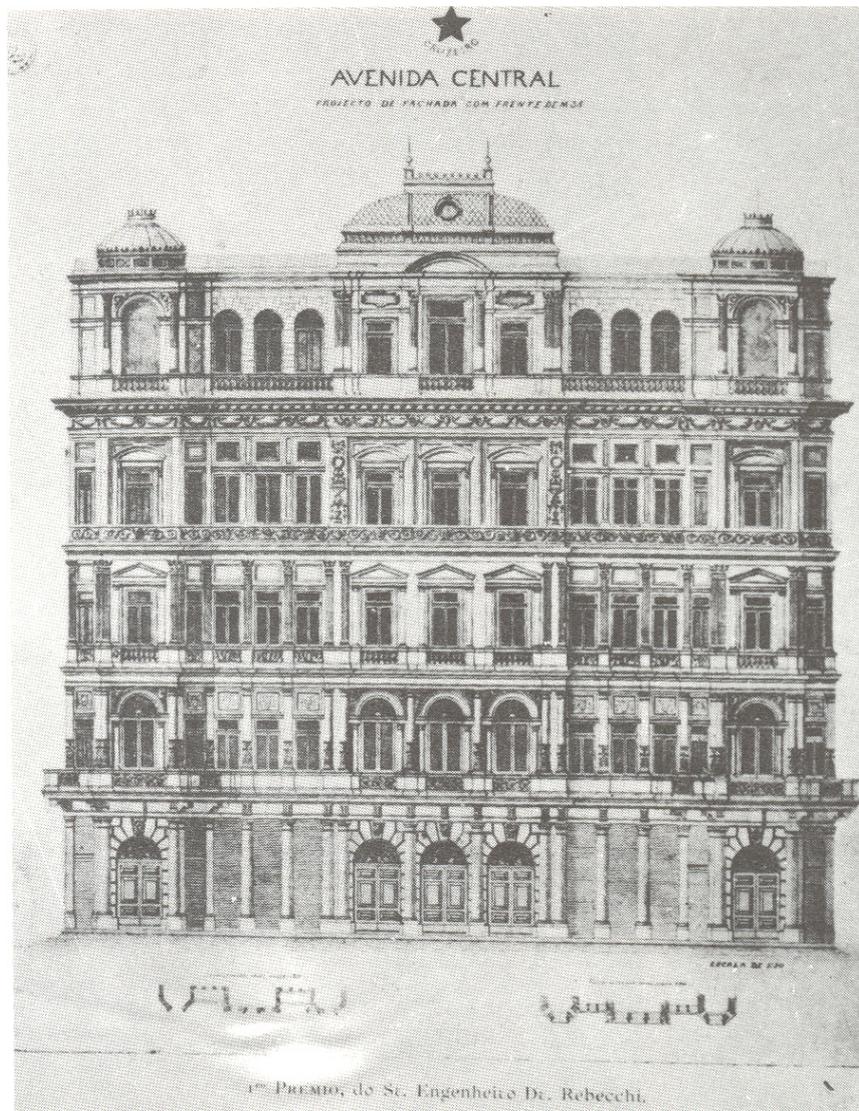


Figura 69 – 1º Prêmio, do Sr. Engenheiro Dr. Rebecchi, no concurso de fachadas da Avenida Central (BRENNA, 1985, p. 163).

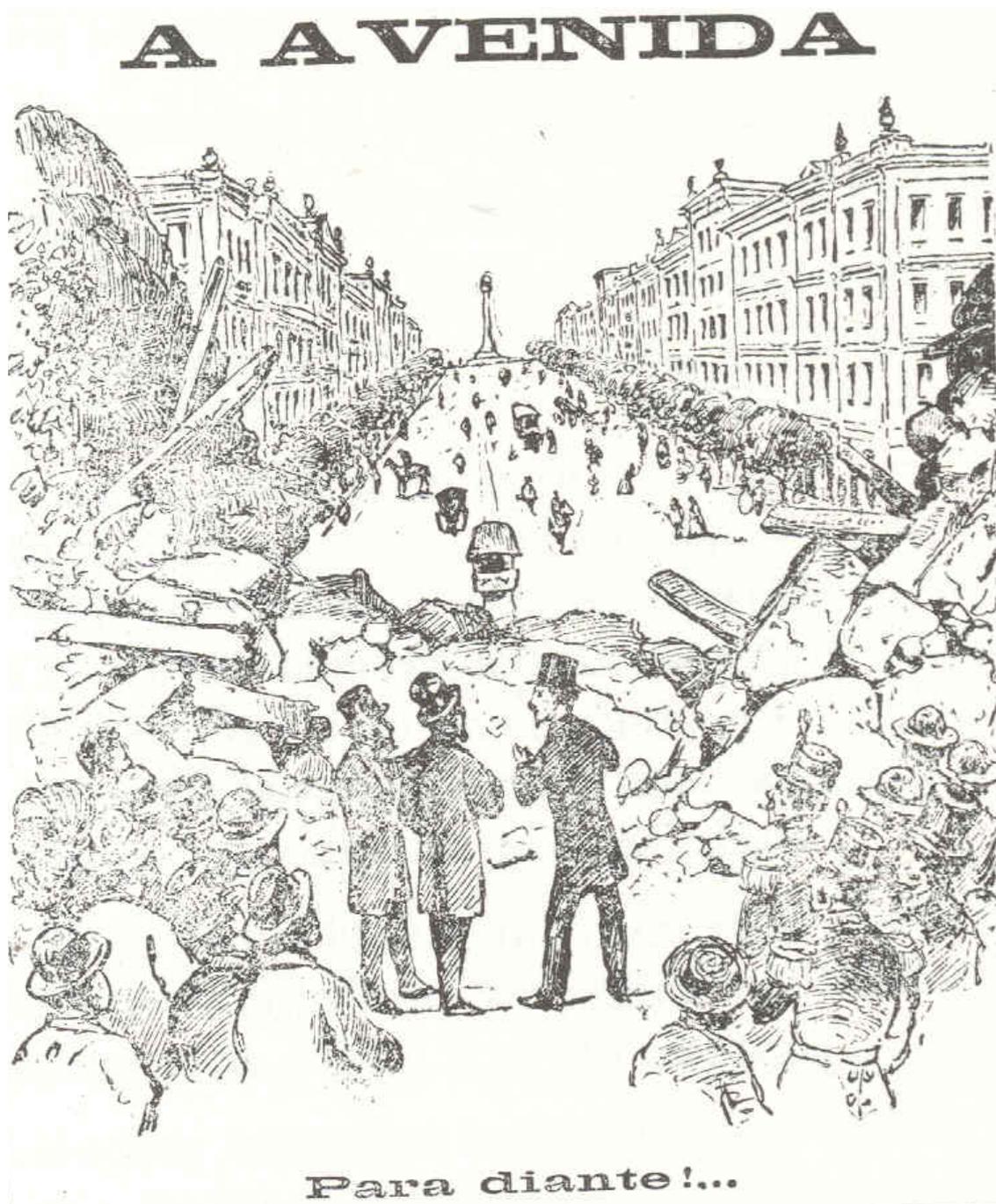


Figura 70 – Abertura da Avenida Central (BRENNAN, 1985, p. 153).

A avenida foi inaugurada em 15 de novembro de 1905 (figura 71 e 72), dotada de pavimentação asfáltica, calçamento, iluminação elétrica e trinta prédios construídos, com mais oitenta em construção. Para que se consolidasse esse processo de intervenção urbanística, “foram demolidos quarteirões inteiros, constituindo-se num

evento de enorme repercussão, denominado pela imprensa da época como *bota-abaixo*” NOGUEIRA (2000, p. 130).

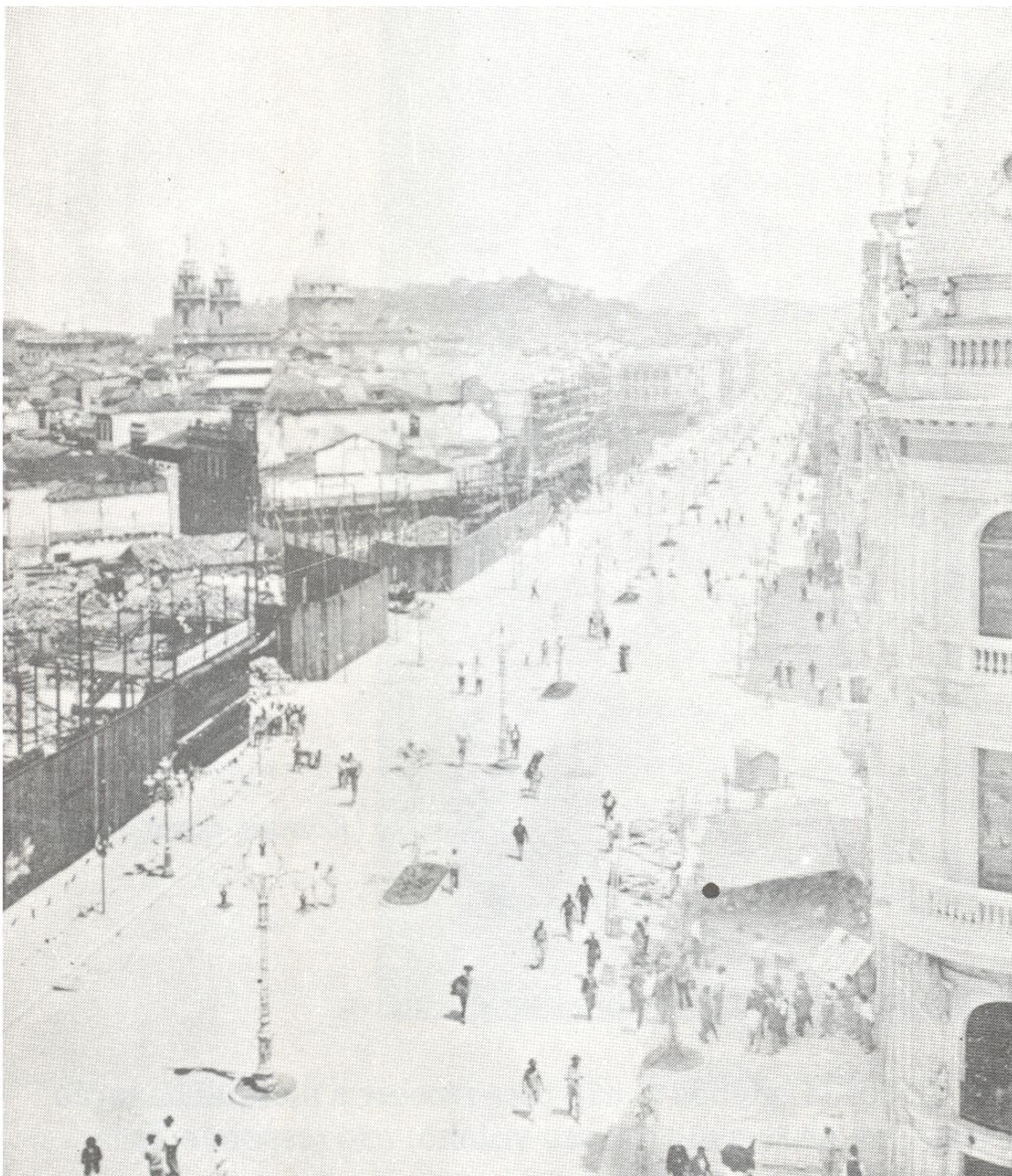


Figura 71 – Avenida Central (BRENNAN, 1985, p. 394).

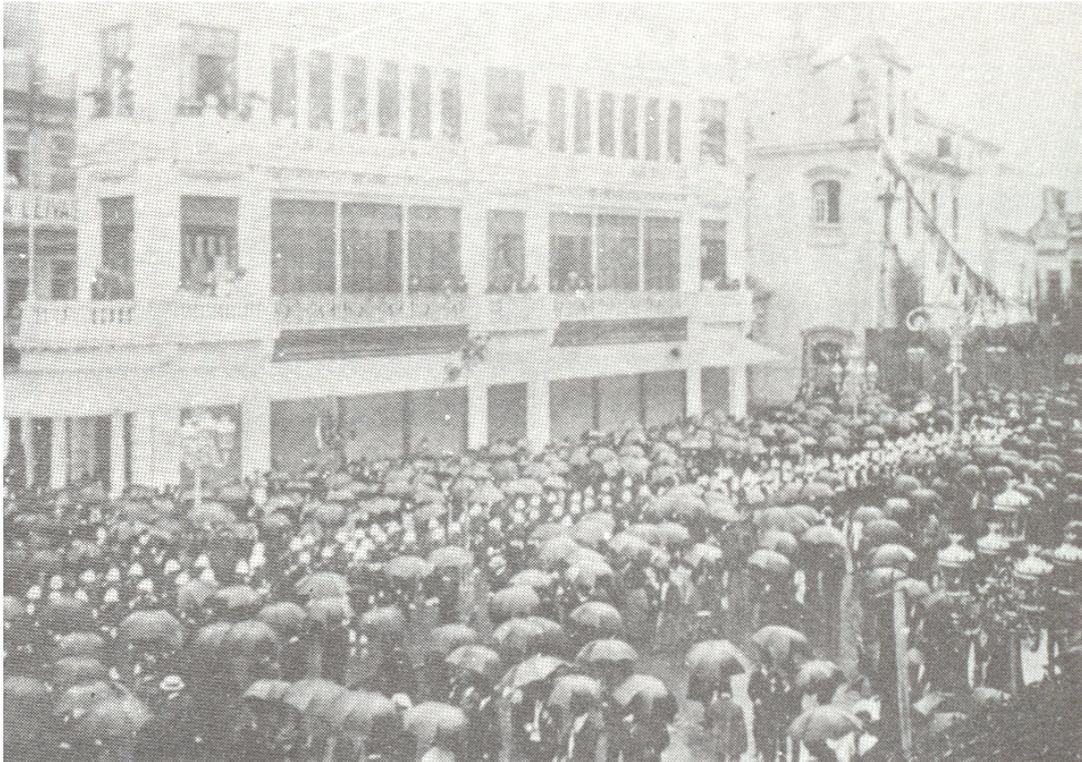


Figura 72 – Inauguração da Avenida Central (BRENNA, 1985, p. 394).

Durante o século XX esta avenida passou por diversas fases de transformações, sendo a primeira caracterizada pelo conjunto de prédios ecléticos construídos entre 1903 e 1910, cujo arquiteto mais expressivo foi Morales de los Rios.

Pode-se caracterizar a *Reforma de Pereira Passos* como a primeira intervenção estatal brasileira de grandes proporções sobre o solo urbano, onde num curto espaço de tempo a cidade se transformou radicalmente, substituindo suas ruas estreitas e sinuosas por grandes avenidas e ruas mais largas, seus prédios coloniais por amplas casas e palacetes.

As obras de embelezamento e saneamento da capital federal acabaram por eliminar as antigas habitações populares da paisagem central da cidade, o que provocou a expulsão de um enorme contingente de moradores (figura 73), que passou a ocupar os subúrbios, as casas de cômodos nas imediações do centro e as favelas, “as quais passaram a fazer parte da imagem urbana carioca num contraponto à modernização” VAZ (2002, p. 52). Nessa ocasião, a habitação popular, anteriormente relacionada a uma construção – o cortiço – passa a ser associada a uma área – a favela.



Figura 73 – Falta de habitação devido às demolições (BRENNAN, 1985, p. 190).

Deste instante até a década de 1920, as intervenções urbanísticas não foram muito significativas, sendo as comemorações do Centenário da Independência, em 1922, o motivo das próximas ações, já que o Rio de Janeiro seria o palco deste grande evento. Isto se deu durante o governo do prefeito Carlos Sampaio – 1920-1922 – quando os investimentos feitos para o empreendimento comemorativo marcaram um segundo momento significativo na evolução urbana da cidade, principalmente em sua área central.

É neste momento que se dá o desmonte do Morro do Castelo, defendido desde a última década do século XIX com o intuito de aeração e higienização da cidade, porém claramente justificado pela especulação do solo urbano. No local do desmonte foram construídos diversos pavilhões para a Exposição Internacional, porém esta área ficou sem uso efetivo durante muitos anos.

Na gestão de Alair Prata – 1922-1926 – não foi executada nenhuma grande intervenção no espaço urbano, porém foi criada a *Comissão do Plano da Cidade*, “com o objetivo de propor soluções racionais para as novas questões colocadas pelo

crescimento, tanto vertical (centro e zona sul) quanto horizontal (subúrbios da cidade)” NOGUEIRA (2000, p. 134).

Foi então que, durante a gestão de Prado Júnior – 1926-1930 – que chega ao Brasil o arquiteto e urbanista francês Alfred Hubert-Donat Agache, com o intuito de elaborar o novo plano de remodelação para a cidade: o *Plano Agache*. Este plano foi elaborado entre os anos de 1928 e 1930 e, apesar de não ter sido implementado ainda nesta gestão, serviu de base para a evolução da cidade durante três décadas:

Nesse plano para o Rio, Agache propôs remodelar e embelezar a cidade segundo critérios funcionais e de estratificação social explícita do espaço. [...] O *Plano Agache* concebeu um zoneamento funcional para a cidade dividindo-a em bairros setorizados nas três funções: comercial, residencial e industrial. Para o centro da cidade, esse plano estabeleceu uma divisão conforme as denominações: o Centro de Negócio [...], o Centro Bancário [...], o Centro Administrativo [...] e o Centro Monumental (NOGUEIRA, 2000, p. 136).

Mais uma vez, para a execução desta renovação urbana seriam necessárias novas desapropriações, obviamente, nos bairros centrais de baixa renda. Porém, pela primeira vez, um plano contemplaria uma solução para a favela: a erradicação.

Estes projetos, porém, foram arquivados durante a gestão de Pedro Ernesto – 1930-1936 – e somente seriam colocados em prática durante a gestão de Henrique Dodsworth – 1937-1945, quando o referido prefeito instituiu a *Comissão do Plano do Rio de Janeiro*, para a elaboração de um Plano Diretor para a cidade, que retomaria as diretrizes ditadas no *Plano Agache*. Uma das maiores obras desta gestão foi a abertura da Avenida Presidente Vargas, conforme projeto original de Agache.

Em termos políticos, o período de 1946 a 1964 foi bastante marcante para a história da cidade, pois foi quando houve a transferência da capital da República para Brasília e quando o Distrito Federal transformou-se em Estado da Guanabara, no ano de 1960. Neste período pode-se destacar algumas intervenções urbanísticas mais significativas para a cidade como o desmonte do morro de Santo Antônio, executado durante a administração de Dulcídio Cardoso – 1952-1954 – e concluído somente na administração de Alim Pedro – 1955-1956.

Foi também na década de 1950 que se deu início a quarta fase de construções da Avenida Rio Branco cuja vocação comercial viria a se consolidar.

Da década de 50 até fins dos anos 80, o modernismo se fixará nessa paisagem, através de prédios com galerias, grandes espaços de lojas, fachadas curvas e prédios com mais de 20 andares. Mas em relação ao resto da cidade, esta área entrava num período de relativa estagnação, principalmente em termos de investimentos, tanto culturais quanto econômicos, que se direcionavam para outras áreas da cidade (NOGUEIRA, 2000, p. 145).

Já da década de 1960, foi estudado um novo plano urbanístico para o Rio de Janeiro, o *Plano Doxiadis*, que semelhante ao *Plano Agache*, comparava a cidade existente a um modelo ideal de cidade. Este plano acabou por não ser executado.

Nos anos 70 o centro do Rio de Janeiro, continuou a ser afetado pelos planos de multiplicação de vias expressas e pela construção das primeiras linhas de Metrô, que veio a contribuir incisivamente para a descaracterização e degradação dos bairros centrais, onde foram implantadas cinco estações. Também na década de 1970 foi aprovado o Decreto Municipal nº 322/76 que aprovou o Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro, que procurou firmar os usos dominantes de cada área dividindo a cidade em: área central, centro de bairro, zona portuária, zona industrial, zona turística, zona residencial, zona de comércio e zona especial.

Este decreto, entre outras disposições, proíbe novas construções residenciais nas áreas centrais, AC-I e AC-II, porém tolera a permanência de unidades residenciais em edificações unifamiliares, multifamiliares e mistas (RIO DE JANEIRO, 1976, art. 22). E, é em 1988, com a aprovação do decreto nº 7.351/88 que instituiu a Área de Proteção Ambiental – APA – em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro (figura 74), que o uso residencial volta a ser permitido na área central do Rio de Janeiro (RIO DE JANEIRO, 1988, art. 4).

Pode-se ressaltar aqui que foi a partir deste período, final da década de 1970, início dos anos 80, que a questão da preservação do meio ambiente começou a fazer parte das discussões do poder público. Outra inovação urbanística desta época foi a introdução da concepção de renovação urbana “associada à preservação do patrimônio ambiental e cultural, nos assuntos de política urbana. O que resultou numa nova fase do processo de transformação da paisagem da área central do Rio” NOGUEIRA (2000, p. 149).



Figura 74 – APAC SAGAS (INSTITUTO, s.d., adaptado pela autora).

A concretização desta nova forma de pensar o meio urbano foi traduzida na implementação do *Projeto do Corredor Cultural* (figura 75), sob a Lei nº 506 de 1984, “que reconhece o Corredor Cultural como Zona Especial do centro histórico do Rio de Janeiro, [e que] definiu as condições básicas para a preservação paisagística e ambiental de grande parte da área central” INSTITUTO (1985, p. 6).

Segundo o arquiteto Augusto Ivan de Freitas Pinheiro,

A idéia primeira do projeto era sustar o processo de demolição que atingiria o Centro nos anos 70. Embora, nos anos 80, o Centro do Rio, dado o esvaziamento econômico, já não sofresse pressões tão altas do mercado imobiliário, queríamos garantir a sobrevivência daquele conjunto significativo. Significativo, sobretudo em termos espaciais, por sua escala, pela ambiência que dá a monumentos importantes da cidade (PINHEIRO, 2004, p. 1).

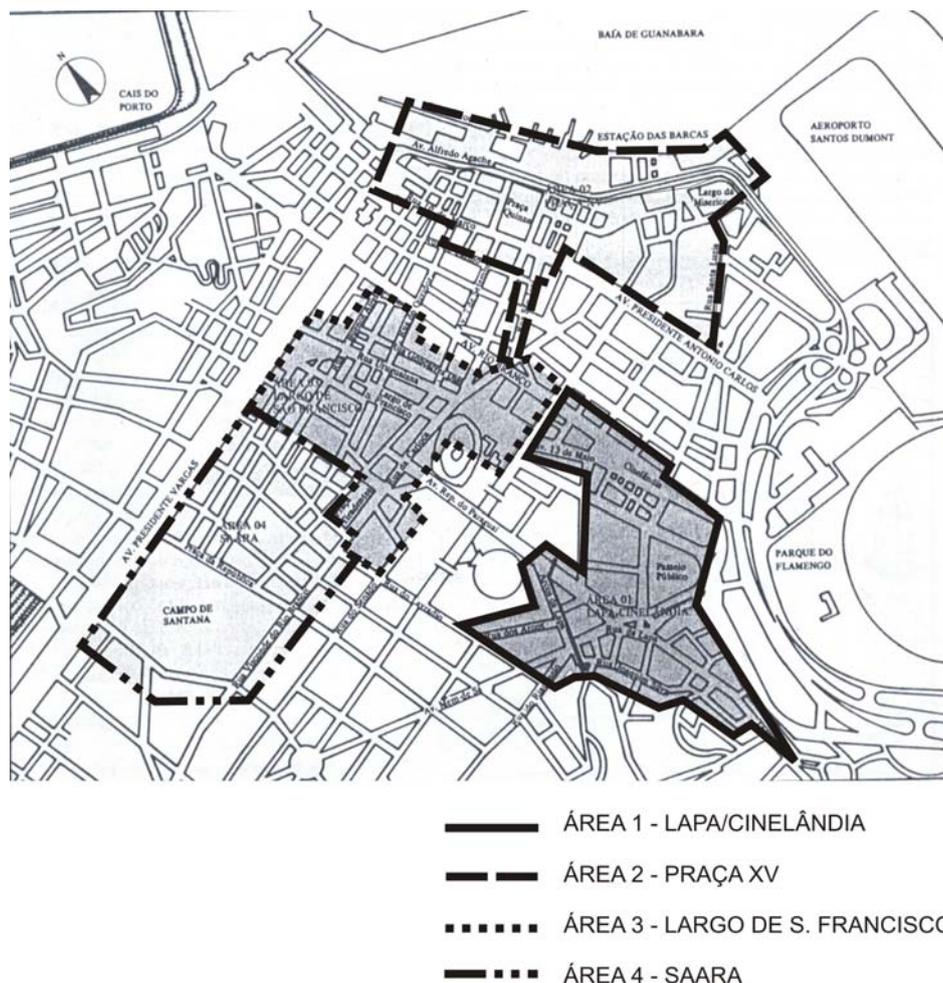


Figura 75 – O Corredor Cultural (INSTITUTO, 1985, p. 9, adaptado pela autora).

A década de 80 trouxe outros instrumentos de ordenamento urbano, como os estabelecidos pela *Constituição de 1988*, na qual no capítulo II sobre Política Urbana estabelece as seguintes diretrizes:

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

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (BRASIL, 1988, art. 182).

Estabelece ainda que:

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual (BRASIL, 1988, art. 30).

Assim, em 1992 foi aprovado o *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro*, que segundo seus autores se diferenciava dos planos anteriores por propor formas de intervenção que revertessem o processo de exclusão social que vinha sendo uma das características de todas as intervenções anteriores.

A partir desta nova relação, analisaremos os processos de intervenção do Estado na provisão de moradia formal e salubre para a população de baixa renda na cidade do Rio de Janeiro.

### 3.2. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A provisão das habitações se dava através do setor privado (figura 76), onde o número de habitações alugadas podia chegar a 80% (BONDUKI, 2002, p. 44) do total de habitações existentes, e as relações entre o inquilino e o locador, no período da Primeira República<sup>24</sup>, eram dispostas pela Constituição e pelo Código Civil, “que garantiam o direito absoluto de propriedade, isto é, o domínio do proprietário sobre o imóvel alugado” BONDUKI (2002, p. 41). Esta legislação vigorou até a década de 1930, quando se deu início a Era Vargas<sup>25</sup>, quando ocorre um desestímulo da produção rentista, deixando para o Estado a função de provedor destas moradias. É neste período, com a criação de instituições públicas e privadas, que as discussões sobre os rumos da habitação popular no Brasil vêm à tona, e a questão habitacional passa a ser encarada como um problema de toda a sociedade, como afirma Nabil Bonduki:

Era amplo, portanto, o leque dos setores sociais que apoiavam com ênfase a intervenção pública no processo de produção habitacional. No plano do aparato estatal, das entidades empresariais, das forças políticas com influência junto aos trabalhadores, dos técnicos e da opinião pública consolidou-se assim a noção de que cabia ao Estado garantir condições dignas de moradia e que, para tanto, era preciso investir recursos públicos e fundos sociais (BONDUKI, 1998, p. 80).

O tema principal nos debates sobre a habitação popular deixa de ser a questão sanitária, passando a habitação a ser reconhecida não só como condição básica de trabalho e, portanto, primordial no processo de industrialização do país, mas também como formadora de uma ideologia política e moral do trabalhador-padrão, que o Estado visava estabelecer como base de sua política.

Inicia-se assim, nova fase de reflexão a respeito da moradia popular, vista não mais com o olhar restritamente higienista e/ou técnico, mas sob uma ótica multidisciplinar:

---

<sup>24</sup> Período que vai do fim do Império – 1889 – até a Revolução de 1930. Divide-se em dois momentos: a República da Espada, até 1894, quando ocorre a consolidação do regime demarcado pela presença dos militares no poder e a República das Oligarquias, que vai até 1930, período em que os civis ocupam o poder.

<sup>25</sup> O presidente Getúlio Vargas governou o país em dois períodos: de 1930 a 1945 e de 1951 a 1954, período este que ficou conhecido como a “Era Vargas”. Sua extensa trajetória no poder fez de Vargas uma das personalidades mais marcantes da vida política nacional do século XX. Pode-se dizer que em seu governo o Estado cresceu em tamanho e em poder e se tornou o principal responsável pelo processo de modernização do Brasil (FUNDAÇÃO, s.d.).

A ampliação do ensino superior e da burocracia estatal nos anos Vargas propiciou novos enfoques, que tiveram como resultado não só um diagnóstico das condições habitacionais e dos obstáculos para sua melhoria, como também a elaboração de propostas que levavam em conta os aspectos físicos, institucionais, urbanísticos, econômicos, jurídicos, sociais e ideológicos da questão. E tudo isso com o objetivo de viabilizar soluções habitacionais alternativas para a população de baixa renda, sobretudo a casa própria (BONDUKI, 2002, p. 75).



Figura 76 – “Planta de uma vila projetada pelo engenheiro Regino Aragão, em 1911, exemplar da atitude adotada pela produção rentista. Notar a preocupação em ordenar e racionalizar a construção, objetivando reduzir o custo, como se pode notar nas observações acima” (BONDUKI, 2002, p. 51).

Apesar da idéia da casa própria ser muito bem aceita, até a década de 1930, era raro o trabalhador, e até mesmo grande parte da classe média, possuir imóvel próprio. A necessidade de baratear as habitações, tornando-as acessíveis aos trabalhadores, fora abordado em 1929, no II Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, CIAM, em Frankfurt, foi debatida, reiteradamente, em 1931, no I Congresso de Habitação, promovido pelo Instituto de Engenharia, em São Paulo.

Na tentativa de atender a esta demanda de moradias, a partir da década de 1930, o Estado investiu na produção de conjuntos habitacionais e no financiamento da casa própria através da atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão – IAP’s – e da Fundação da Casa Popular – FCP –, os primeiros órgãos do governo federal a atuarem no setor da habitação popular.

A possibilidade de utilização dos recursos advindos dos IAP’s para a provisão de habitações foi assegurada, em 1930, pelo artigo 2º do decreto 19.469. Porém, é somente em 1937, com o decreto 1.749, que as condições efetivas de atuação dos IAP’s na área habitacional se efetivaram, sendo os institutos autorizados a destinar até 50% de suas reservas para o financiamento de construções habitacionais (figuras 77 e 78). No Rio de Janeiro pode-se destacar o Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes – o Pedregulho (figura 79). Sendo o mais conhecido no Brasil, o conjunto foi projetado em 1946 por Affonso Eduardo Reidy para o Departamento de Habitação Popular do então Distrito Federal e foi desenvolvido de acordo com os mesmos princípios da maior parte dos projetos dos IAP’s.

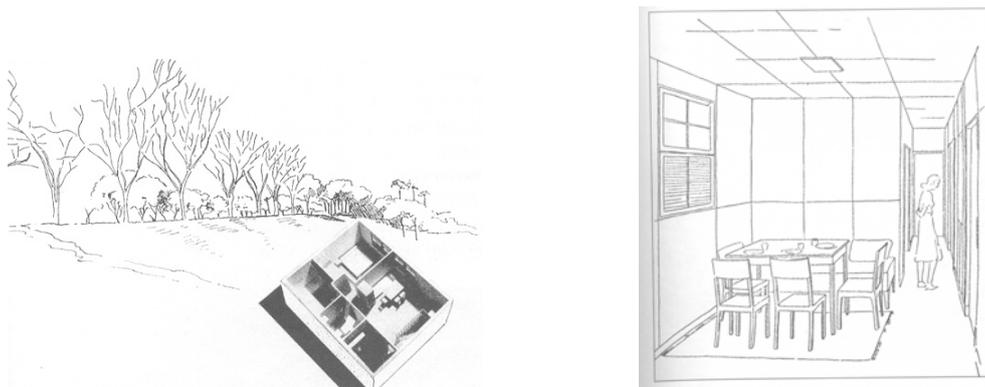
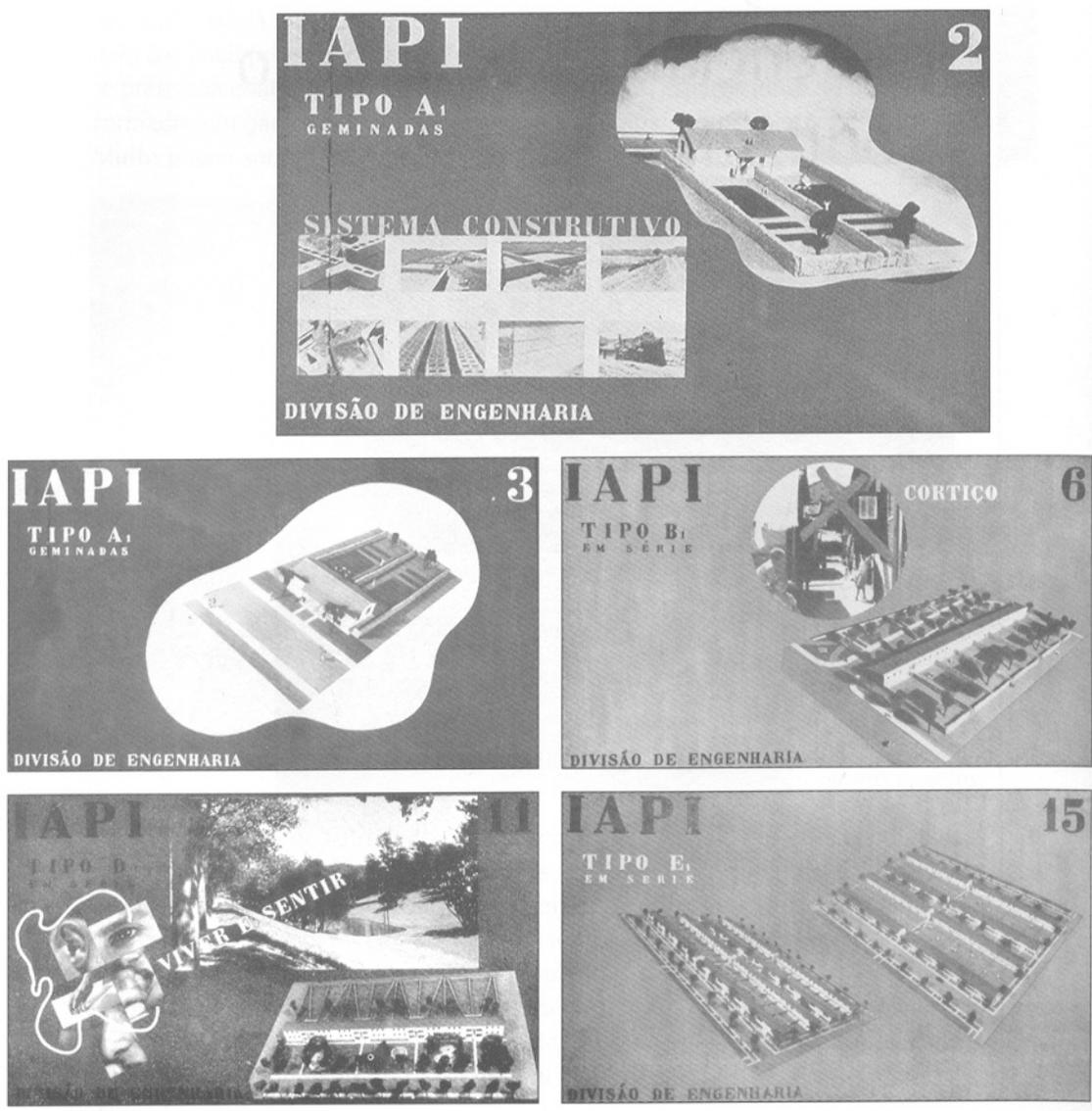


Figura 77 – “Estudos para ‘habitação mínima’” (BONDUKI, 2002, p. 179).



Painéis elaborados pelo arquiteto Carlos Frederico Ferreira para o V Congresso Panamericano de Arquitetos, realizado em 1940, em Montevidéu, onde recebeu o Prêmio de Honra. Apresenta os estudos que vinham sendo desenvolvidos na Divisão de Engenharia do IAPI para estabelecer as tipologias a serem adotadas pelo órgão em seus projetos, mostrando algumas das soluções utilizadas no Conjunto Residencial Realengo, que já estava em construção.

(BONDUKI, 2002, p. 178)

Figura 78 – “As tipologias habitacionais do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários - IAPI” (BONDUKI, 2002, p. 178).

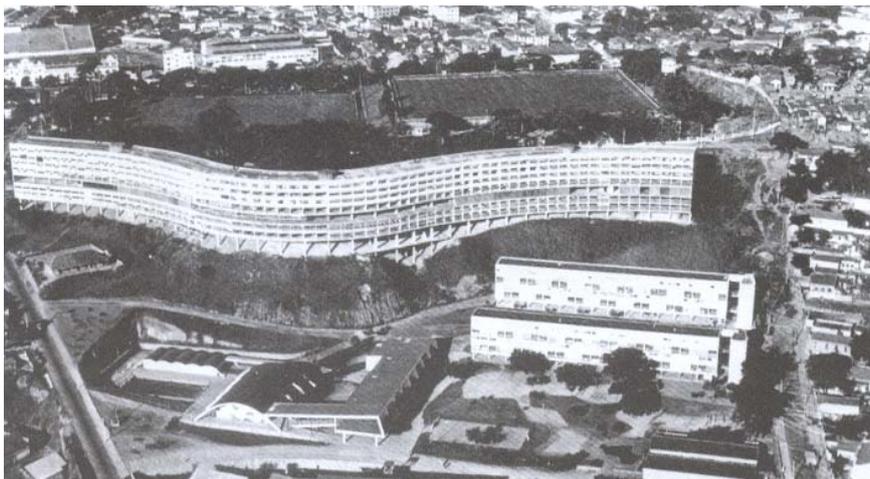


Figura 79 – “Conjunto Residencial Pedregulho” (BONDUKI, 2002, p. 194).

A intervenção do Estado na relação inquilino-proprietário foi garantida pela *Lei do Inquilinato*, instituída em 1942 pelo governo Vargas, que propunha o congelamento dos aluguéis, configurando-se como uma das principais causas nas mudanças das formas de provisão da habitação no país. Esta lei, cuja promulgação justificava-se pela situação emergencial que assolava o país, em decorrência da Segunda Guerra Mundial esteve vigente até 1964, motivando conflitos de interesses entre proprietários e inquilinos. Segundo Andréa B. Cruz (2000, p. 32), a *Lei do Inquilinato* “pode ser considerada, assim, um dos principais agentes transformadores do panorama habitacional no Rio de Janeiro”, já que interferiu no mercado de locação, desestimulando a produção privada de moradias – produção rentista – transferindo ao Estado e aos trabalhadores, que não conseguiam ser atendidos pelo Governo, a responsabilidade de construir as moradias. Conclui-se, portanto, que a década de 1940 configurou-se como fundamental no tocante à ação do Estado no setor habitacional, quando há o congelamento dos aluguéis, a produção em massa de casas pelos IAP’s e a criação da FCP.

Houve muitas oportunidades de alteração da Lei do Inquilinato (Quadro 1) “momento em que os vários segmentos da sociedade interessados na questão puderam se movimentar para influenciar o legislativo e o governo” (BONDUKI, 2002, p. 217). Esta lei, que supostamente defenderia os trabalhadores acabara, entretanto, por restringir a oferta habitacional, “incentivando” formas irregulares de morar, como a favela e a casa própria em loteamentos clandestinos (figuras 80 e 81). E, mesmo após a liberação da Lei do Inquilinato, com o descongelamento dos aluguéis, esta população continuaria a não conseguir o acesso à moradia regular.

Quadro 1 – Lei do Inquilinato

Decreto-lei 4598/42	Decreto-lei 1569/43	Decreto-lei 6739/44	Decreto-lei 9669/46, prorrogado pela lei 847/49	Lei 1300/50, prorrogada pelas leis 1708/52 e 2328/54	Lei 2699/55	Lei 3085/56, prorrogada pela lei 3336/57	Lei 3494/58	Lei 3844/60	Lei 4240/63
Determinava o congelamento dos aluguéis residenciais de qualquer natureza por dois anos. Este decreto-lei era explicitamente definido como emergencial devido à Segunda Guerra	Estendia a lei anterior a qualquer tipo de locação	Continha medida liberalizante que determinava que o proprietário pudesse fixar o valor do aluguel do imóvel cuja construção fosse iniciada depois da publicação da lei	Permitia pequena elevação dos aluguéis	Possibilitava a livre fixação de valor para casas novas ou desocupadas e coibia os abusos de sublocação. Nos demais casos, mantinha os aluguéis congelados e as infrações da lei passaram a ser consideradas como contravenções	Permitia reajuste de aluguéis e liberava os aluguéis de imóveis de instituições filantrópicas de diversas naturezas	Permitia o reajuste de aluguéis caso os proprietários fossem pertencentes à categorias indefesas, como menores e viúvas, além dos imóveis de caráter não-residencial	Admitia um aumento progressivo dos aluguéis, limitando-o a um aumento anual máximo de 5% do valor do contrato	Permitia aos proprietários cobrar além do aluguel, taxas de serviços municipais, condomínios etc	Estabelecia uma tabela para possíveis aumentos de aluguéis

Fonte: BONDUKI (1998, p. 213 a 217, adaptado pela autora)

# Constitue crime contra a economia popular o aumento do aluguel de residencias

**Importante decreto-lei assinado pelo sr. Presidente da Republica**

RIO, 20 — Dispondo sobre alugueis de casa, o Presidente da Republica assinou o seguinte decreto-lei:  
 "Artigo 1.º — Durante o periodo de dois anos, a con-

predial, valor que prevalecerá, tambem, para a hipotese anterior, caso não existam as referencias exigidas;  
 c) — tratando-se de habitação coletiva, onde residam.

*Manchetes de jornais dos anos 40 mostrando, além da dimensão do problema, o destaque que o assunto ganhou na imprensa.*

## 4 mil ações de despejo em pouco mais de 6 meses

OS DESPEJOS UNEM OS PAULISTANOS

**Do Palacio da Justiça à realidade da vida**  
 Mais de 80% das ações no Forum Civil versam sobre a lei do inquilinato — Sinal dos tempos — "Me diga, para onde a gente vai?" — Um juiz despejado e que despeja tambem — O criterio dos magistrados e os fundamentos das ações

SINAL DOS TEMPOS

OS PAPEIS ANTI-PATRICOS

**GULA... PECADO MORTAL**

**CORREIO PAULISTANO**

## Dezenas de pessoas ameaçadas de despejo pedem, agora, apenas um pequeno prazo para a mudança

NUMEROSAS CRIANÇAS ENTRE AS PESSOAS QUE O PROPRIETARIO QUER DESPEJAR, A FIM DE CONSTRUIR "OBRAS DE VULTO" — MAIS 50 DIAS DE ESPERA, SENHORES JUIZES, E ELES SE SENTIRÃO FELIZES, APESAR DE TUDO

As crianças à esquerda, muitas mãezinhas do cortiço do rua Fortabat, 160; em meio a família à esquerda, dona Amarelita quando informou ao repórter que não tinha as informações sobre despejo...  
 Ao centro, dona Amarelita Thonell, 47 anos, da 1107 para mostrar que só ficou sem casa. À direita, ao lado, um grupo de crianças que ficaram sem casa...  
 e, em baixo, as crianças palmeiradas com o repórter. (Continuar na 2.ª página).

Figura 80 – “A crise da habitação I” (BONDUKI, 2002, p. 268).



Figura 81 – “A crise da habitação II” (BONDUKI, 2002, p. 269).

Uma das conseqüências da Lei do Inquilinato foi a difusão da pequena propriedade, da casa própria, entre algumas parcelas dos trabalhadores e a classe média que, no discurso da época, parecia priorizar a moradia popular. As resoluções do I Congresso Nacional dos Arquitetos, de 1945, ao contrário, aprovaram a idéia do arquiteto Henrique Mindlin, que propunha que as casas fossem alugadas e não vendidas aos trabalhadores.

A FCP, criada no Governo Dutra<sup>26</sup> pelo decreto-lei 9.777, constituiu-se como o primeiro órgão de alcance federal de ação exclusivamente habitacional, cabendo-lhe:

[...] financiar obras urbanísticas de abastecimento de água, esgotos, suprimento de energia elétrica, assistência social e outras que visem à melhoria das condições de vida e bem-estar das classes trabalhadoras

---

<sup>26</sup> Eurico Gaspar Dutra, que esteve à frente do governo de 1946 a 1951, nasceu em Cuiabá, em 1883. Militar, aproximou-se do governo Vargas a partir de 1932, quando teve importante participação no combate ao movimento constitucionista desencadeado contra o governo federal, em São Paulo. Seu governo foi marcado por uma política econômica conduzida a partir de postulados liberais, pelo rápido esgotamento das reservas cambiais acumuladas durante a guerra e por uma severa política de arrocho salarial. Mesmo após sua saída da presidência, manteve grande influência junto à cúpula militar e lideranças civis (FUNDAÇÃO, s.d.).

[...]; financiar as indústrias de material de construção, quando por deficiência do produto no mercado se tornar indispensável o estímulo de crédito [...]; proceder a estudos e pesquisas de métodos e processos que visem o barateamento de construção [...] financiar as construções de iniciativa ou sob a responsabilidade de prefeituras municipais, empresas industriais ou comerciais e outras instituições, de residências de tipo popular destinadas à venda a baixo custo ou locação, a trabalhadores, sem objetivo de lucro [...]; estudar e classificar os tipos de habitação denominados populares, tendo em vista as tendências arquitetônicas, hábitos de vida, condições climáticas e higiênicas, recursos de material e mão-de-obra das principais regiões do país [...] (BRASIL, 1946, p. 755 apud BONDUKI, 2002, p. 123).

A atenção dada à provisão de habitação para o proletariado, tanto no governo Dutra, quanto no Vargas, era justificada por acreditarem que “o status de proprietário dá[va] ao trabalhador um senso elevado de responsabilidade” e “de revoltado contra a ordem social, o beneficiário passar[ia] a ser um sustentáculo dela, um homem que acredita[va] na ascensão social” SINPRO (1997) (figura 82).



Figura 82 – “Crise cria sonho da casa própria” (BONDUKI, 2002, p. 274).

Com o fim do Governo Vargas em 1945, este processo, que poderia ter se transformado em uma verdadeira política habitacional, foi interrompido. Bonduki (2002, p. 100) afirma que a época apresentava os “principais ingredientes” para efetivar esta política, como:

- . Acúmulo de demasiados recursos nos fundos dos IAP's;
- . Reestruturação dos IAP's, unificando-os, o que poderia ter gerado uma política universal de habitação social;
- . Criação da *Fundação da Casa Popular*, estrutura institucional capaz de implementar a política habitacional, tendo à sua disposição os recursos previdenciários;
- . Capacitação técnica, comprovada pela qualidade dos projetos dos IAP's nos anos 40;
- . Percepção pela sociedade da importância da questão, devido à gravidade da crise de moradia que atingia os trabalhadores e a classe média. Com grande repercussão pública, esta crise gerou pressão social sobre o governo, obrigando-o a acelerar a produção habitacional no período de 1945 a 1950;
- . Instauração de vontade política demonstrada na disposição de Vargas dar priorizar a questão.

A implementação desta política habitacional, poderia ter antecipado o BNH em vinte anos, porém “interesses contraditórios presentes nos governos populistas, descontinuidade administrativa e falta de prioridade impediram a implementação de uma política de habitação social de maior alcance” BONDUKI (2002, p. 100) até 1964, quando o Governo de Castello Branco<sup>27</sup>, instituiu a Lei 4.380 criando o BNH, que tinha por finalidade, entre outras:

I - orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação;

II – incentivar a criação de poupanças e sua canalização para o sistema financeiro da habitação;

[Esta lei determinava ainda que:] O Banco Nacional da Habitação operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em

---

<sup>27</sup> O Marechal Humberto de Alencar Castello Branco, nasceu em 1900 em Fortaleza. Governou o país durante o período de 15 de abril de 1964 a 15 de março de 1967 (BRASIL, s.d.).

financiamento, compra e venda ou construção de habitações [...] (BRASIL, 1964, art. 17 da lei 4.380).

O BNH, apesar de ser o principal agente de fomento de moradias de 1964 a 1986, não pode ser classificado como financiador de habitações sociais, já que, durante sua gestão financiou quase que exclusivamente moradias destinadas à população de classe média, o que representou um quarto de todas as habitações construídas no país. Por outro lado, criou o projeto PROMORAR<sup>28</sup>, com o objetivo de amenizar o problema das favelas no momento – 1979 – em que o governo começa a aceitar a urbanização das favelas como solução para o problema habitacional.

Diante das fracassadas tentativas de solucionar o problema da habitação de caráter social, em 1986, no governo de José Sarney<sup>29</sup>, sob o decreto nº 2.291, o BNH é extinto, passando para as mãos da CEF os programas de financiamento. Fica ainda instituído que a CEF sucede o BNH em todos os seus direitos e obrigações, inclusive:

b) na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, do Fundo de Assistência Habitacional e do Fundo de Apoio à Produção de Habitação para a População de Baixa Renda;

c) na coordenação e execução do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) e do Plano Nacional de Saneamento Básico (PLANASA), observadas as diretrizes fixadas pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (BRASIL, 1986, art. 1º, § 1º do decreto 2.291).

Desde então, os governos subseqüentes não apresentaram nenhuma política habitacional duradoura e eficaz. Com a extinção do BNH e a instituição da Constituição de 1988, a política de desenvolvimento urbano, passa a ser responsabilidade do Poder Público Municipal, com o objetivo de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. A Constituição determina ainda que as cidades com mais de vinte mil habitantes deveriam formular um plano diretor, e este seria o instrumento básico para a política de desenvolvimento urbano da cidade.

---

<sup>28</sup> O PROMORAR – Programa de Erradicação da Submoradia – foi constituído inicialmente atuando na formulação técnica de projetos habitacionais de interesse social, tendo como clientes as mais destacadas construtoras que operavam no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (PROMORAR, s.d.).

<sup>29</sup> José Sarney nasceu em Pinheiro, MA, a 24 de abril de 1930 foi presidente da República em exercício, de 15 de março a 21 de abril de 1985 e a partir de 21 de abril de 1985 até 1990 (ACADEMIA, s.d.).

Assim, em 1992, é aprovado no Rio de Janeiro o Plano Diretor para a cidade, que, segundo o arquiteto Sérgio Magalhães<sup>30</sup>, firmava dois conceitos fundamentais: “o controle institucional sobre o espaço, visando, principalmente, coibir o uso especulativo do solo, e o entendimento da moradia como direito de todo cidadão” MAGALHÃES (2002, p. 67).

No Rio de Janeiro, seguindo as diretrizes do Plano Diretor, em 1994 foi criada a Secretaria Municipal de Habitação – SMH, na qual “o acesso à cidade para todos os cariocas [é considerado] o conceito básico que orienta a concepção da Política Municipal de Habitação do Rio de Janeiro” MAGALHÃES (2002, p. 67).

É preciso se ter em mente que é *preciso morar*. E, como já vimos, para a população de baixa renda, não restavam muitas opções além de buscar no patrocínio do Estado o acesso à habitação. Como este patrocínio não chegava à grande maioria desta população, esta começava a produzir sua própria moradia. É aqui que entra o novo modo de pensar a política habitacional, ou seja, não basta que os governos promovam a construção de moradias para alguns:

Mas que ampliem o acesso à cidade para todos, o que significa dar condições de infra-estrutura sanitária, de comunicações, de serviços públicos e de equipamentos sociais capazes de sustentar a vida urbana moderna. E mais, significa reconhecer o esforço dos segmentos de baixa renda na produção de sua moradia, aproveitando a valorizando os investimentos coletivos já dispendidos na construção da cidade, seja na sua infra-estrutura urbanística seja na sua cultura. Permitir, enfim, que se amplie o acesso ordenado à cidade legal. Ao invés de excluir, integrar (MAGALHÃES, 2002, p. 69).

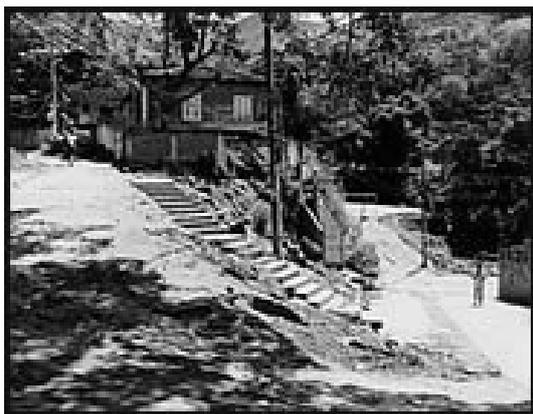
Assim, a Política Habitacional Carioca não vê a produção isolada de novas unidades de moradia, como solução única para a provisão de habitação, mas também procura articular medidas que atendam a demanda habitacional em suas diversas modalidades e anseios.

Hoje, a política habitacional do Município é composta por seis programas: o *Favela-Bairro*, o *Morar Legal*, o *Morar sem Risco*, o *Morar Carioca*, o *Morando no Centro* e o *Novas Alternativas*.

---

<sup>30</sup> Sérgio Magalhães é arquiteto e professor da FAU-UFRJ e Doutor em urbanismo. Foi secretário de Estado de Projetos Especiais do Rio de Janeiro de 2001 a 2002, foi Secretário Municipal de Habitação do Rio de Janeiro de 1993 a 2000 e responsável pela Política Habitacional Carioca onde criou e coordenou a implantação de programas como o Favela-Bairro, o Morar Legal e o Morar Carioca (MAGALHÃES, 2002, contra-capá).

O *Programa Favela-Bairro* (figuras 83 e 84) pode ser entendido como um reconhecimento do esforço de uma população que não teve alternativa a não ser ocupar informalmente a cidade e desta forma reconhecer a favela como parte integrante da cidade, integrando-a à malha urbana, através de sua transformação em bairros populares.



Figuras 83 e 84 – Cachoeira Grande – Lins de Vasconcelos – Antes e depois da intervenção do Favela Bairro (SECRETARIA, 2003a).

Este programa que visa integrar a favela à cidade, dotando-a de toda infra-estrutura urbana, serviços, equipamentos públicos e políticas sociais, apresenta as seguintes premissas:

Coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação, o Programa é discutido passo a passo com a comunidade, respeitando a história, a cultura e as peculiaridades de cada área. O Favela-Bairro é reconhecido em todo o mundo como um dos mais conceituados programas de urbanização de áreas carentes. Os componentes urbanísticos do programa abrangem abertura e pavimentação de ruas; implantação de redes de água, esgoto e drenagem; construção de creches, praças, áreas de esporte e lazer; canalização de rios; reassentamento de famílias que se encontram em áreas de risco; contenção e reflorestamento de encostas; construção de marcos limítrofes para evitar a expansão; reconhecimento de nomes de ruas, logradouros e código de endereçamento postal (CEP) (SECRETARIA, 2003a).

Desde sua implantação, em 1994, o Favela-Bairro conta com um financiamento resultante e dois contratos assinados entre a Prefeitura (40% dos investimentos) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID (60% dos investimentos), que considera o Programa um exemplo de políticas públicas no combate à pobreza e à miséria.

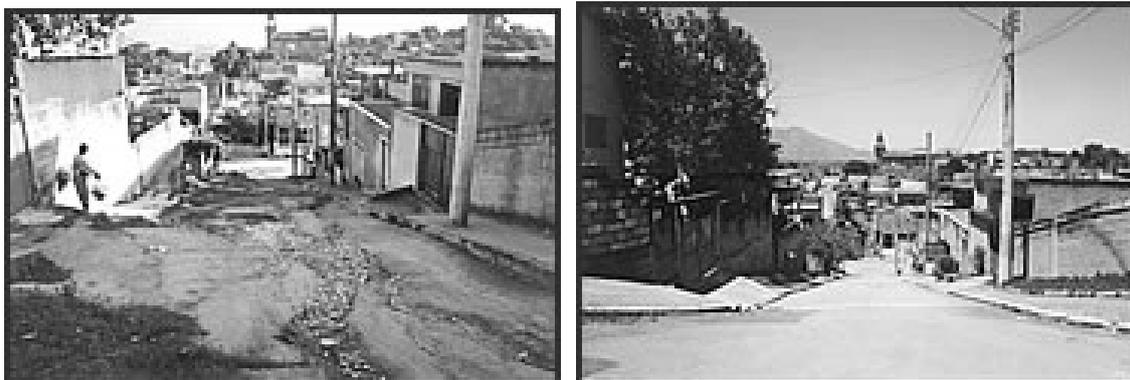
Paralelo às intervenções físicas, são implementadas ações de atendimento à criança e ao adolescente, através da Secretaria Municipal de Assistência e de geração de trabalho e renda. Neste caso, a Prefeitura atua no aumento da escolaridade, geração de primeiro emprego para jovens entre outras ações. O programa também tem como parceiros as Secretarias Municipais da Cultura – SMC, de Esportes e Lazer – SMEL, de Educação – SME, de Saúde – SMS, de Meio Ambiente – SMAC, Companhia Municipal de Limpeza Urbana – COMLURB e Fundação Rio Águas.

Dentro do Favela-Bairro ainda existem três outros programas que são: o *Bairrinho* – que atua de forma semelhante ao Favela-Bairro, porém em comunidades de pequeno porte – os *POUSOS*, Postos de Orientação Urbanística e Social, que são integrados por equipes de arquitetos, engenheiros, assistentes sociais e agentes comunitários, para a orientação aos moradores sobre a importância da preservação dos espaços públicos e dos equipamentos implantados. Cabe ao POUISO desenvolver a legislação urbanística nessas comunidades além de orientar novas construções ou ampliações, a fim de evitar que estas sejam feitas em áreas públicas ou em locais de risco e impedir o crescimento da favela e o surgimento de invasões. E o programa de *Regularização Fundiária*, que viabiliza o direito à propriedade, “ao mesmo tempo que amplia a base da cidade legal, beneficiando famílias – a maioria de baixa renda – e a cidade passa a ter o controle urbanístico e tributário do local” SECRETARIA (2003a). Porém este programa não se restringe ao Favela-Bairro, atua também no Morar Legal e no Morar sem Risco.

A regularização fundiária permite que moradores tenham, entre outros direitos, rua com endereço oficial, imóvel para referências de crédito em instituições bancárias e comerciais, cadastro no IPTU, imóvel reconhecido administrativamente e atendido pelos serviços da prefeitura (SECRETARIA, 2003a).

O *Morar Legal* (figuras 85 e 86), como dito anteriormente, atua na regularização urbanística e fundiária de loteamentos irregulares e conta com investimentos da Prefeitura, do BID e da CEF. As intervenções físicas instituídas pelo Programa abrangem o sistema de esgotos, abastecimento de águas, drenagem, pavimentação e

iluminação entre outras. Além disso, elabora ou modifica o Projeto Aprovado de Alinhamento – PAL – e inscreve os loteamentos no Registro Geral de Imóveis – RGI. Para que o processo de regularização se torne mais ágil, estes loteamentos são declarados como Áreas de Especial Interesse Social, que criam padrões urbanísticos especiais facilitando o processo de regularização. Este programa também tem por objetivo implantar programas sociais que atendam à criança e ao adolescente, além da alfabetização de adultos e geração de trabalho e renda.



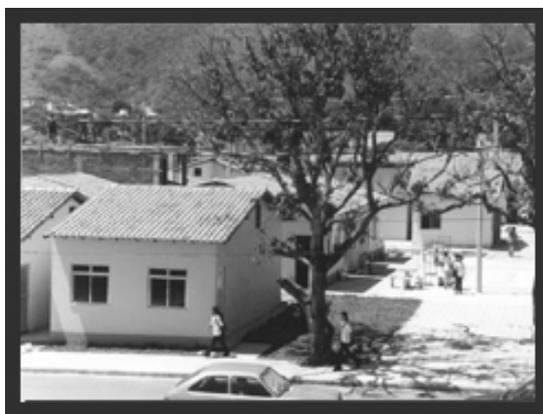
Figuras 85 e 86 – Programa Morar Legal em Cracituba – Anchieta, antes e depois  
(SECRETARIA, 2003d).

Atuando na transferência e reassentamento de famílias em locais seguros, retirando-as de áreas de risco, o *Morar sem Risco* (figuras 87 e 88) reassentou mais de 12.500 famílias, desde sua implantação em 1994. Grande parte da população removida foi assentada em locais próximos à sua antiga moradia, em casas construídas pelo governo municipal, dotadas de infra-estrutura básica, como água, luz e esgoto. Existem outras alternativas para o reassentamento, um deles é o auxílio habitacional, onde a Prefeitura fornece recursos para que a família possa comprar outro imóvel em local seguro; outro é a doação de um lote urbanizado e material de construção, no qual o morador constrói sua própria casa com a supervisão de arquitetos ou engenheiros da Prefeitura.

O *Morar Carioca* (figuras 89 e 90) tem por objetivo incentivar a construção de habitação em áreas providas de infra-estrutura na cidade, estimulando a participação de pequenos e médios empresários na produção dessas moradias. Neste sentido, a prefeitura vem atuando em parceria com a CEF no financiamento de moradias para a

população com renda familiar de três até vinte salários mínimos. Para rendas de três a seis salários mínimos está sendo oferecido o PAR, o aluguel social, no qual o locatário após 15 anos pode vir a tornar-se proprietário. Já para as famílias com renda até 20 salários:

[...] está sendo oferecido o Programa de carta de Crédito Associativa, destinado à compra de terreno e construção da casa própria. Neste financiamento, a Prefeitura atua como agente promotor, buscando terrenos, desenvolvendo projetos, cadastrando construtoras e solicitando o financiamento à Caixa (SECRETARIA, 2003c).



Figuras 87 e 88 – Programa Morar sem Risco - Condomínio Jardim Anil, em Jacarepaguá, onde foram reassentadas 206 famílias que moravam na beira do Canal do Anil (SECRETARIA, 2003e).



Figuras 89 e 90 – Morar Carioca – PAR Florença e PAR Santa Emiliana – Bangu (SECRETARIA, 2003c).

Semelhante ao Morar Carioca, o programa *Morando no Centro* (figura 91), também promove a construção e a comercialização de moradias em área infra-estruturada da cidade, porém, neste caso, os bairros atingidos são os da região central do Rio de Janeiro, como Gamboa, Saúde, Santo Cristo, Estácio e Lapa.

Com atuação estratégica na revitalização de uma área histórica e degradada da cidade, O Programa tem na habitação um poderoso instrumento de desenvolvimento econômico e social. Está sendo dada prioridade à construção de moradias de uso misto, uma antiga vocação que volta a ganhar força, com prédios associados a comércio e serviços (SECRETARIA, 2003b).



Figura 91 – Residencial Santana – Programa Morando no Centro (SECRETARIA, 2003b).

Os projetos do Morando no Centro são coordenados pelo *Programa Novas Alternativas* que objetiva apresentar modos alternativos de morar, através de projetos em vazios urbanos e edifícios degradados ou subutilizados além de intervenções em conjuntos habitacionais. Este programa será apresentado detalhadamente no próximo capítulo deste trabalho.

## 4. O PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS

Como exposto no capítulo anterior, o *Programa Novas Alternativas* faz parte de um conjunto de ações formuladas pela Política Habitacional Carioca, e desenvolvido com o intuito de planejar e lançar idéias inovadoras para novos modelos de moradia. Este projeto visa elaboração de propostas de cunho experimental a fim de encontrar meios de incentivar sua aplicação e, como se tratam de projetos alternativos, suas soluções exigem a atuação de vários setores, como a Prefeitura – órgão idealizador –, a CEF – agente financiador e o DGPC – órgão de proteção, por exemplo.

O *Programa* atua em diversas frentes, dentre elas estão os projetos em vazios urbanos, edificações subutilizadas ou degradadas e intervenções em conjuntos habitacionais, entre outros. Porém, para responder a nossa questão a respeito da preservação dos imóveis, iremos nos ater apenas aos imóveis localizados em área de proteção, que possuam algum remanescente da sua construção – como fachadas, por exemplo – e que as obras já tenham sido concluídas, para que possamos verificar como se procederam as intervenções. Acreditamos que para avaliar a questão da preservação do imóvel, é necessário que sobre ele esteja figurando algum tipo de proteção e que exista ainda algum registro físico do mesmo. Apesar de acreditarmos que a inserção de novos elementos no sítio histórico seja uma importante questão na preservação do meio urbano, nossa questão se limita à preservação do imóvel em si, portanto aqui não trataremos nos imóveis tutelados, somente de casos de edificações preservadas ou tombadas (Anexo 1).

Para discutirmos a questão da preservação nos imóveis selecionados para nossa análise, devemos primeiro falar do órgão responsável pela política de preservação destas edificações, o DGPC, que tem como atribuições: inventariar, registrar, normatizar, fiscalizar e implementar ações que proporcionem a proteção legal de bens de natureza tangível e intangível. Aqui cabe uma pequena explanação sobre os três níveis de proteção determinados por este órgão:

Tombado - Um bem é considerado de excepcional valor para fins de tombamento quando, por suas características, representa um período histórico, arquitetônico, ou de costume (vida, hábitos, modo de morar da cidade), conferindo identidade cultural a um grupo social (nacional, regional ou municipal).

Preservado - Um bem é indicado para preservação quando pertence a um conjunto arquitetônico cujas características representem a identidade cultural de um bairro, localidade ou entorno de um bem tombado. Neste caso, são mantidas fachadas, telhados e volumetria. São permitidas modificações internas, desde que se integrem aos elementos arquitetônicos preservados. O objetivo é preservar a ambiência urbana.

Tutelado - É o imóvel renovado, situado no entorno dos bens preservados. Ele pode ser substituído ou modificado, após análise e aprovação do órgão de tutela (SECRETARIA, s.d.).

Assim, selecionamos os edifícios da rua Senador Pompeu, 34, tombado pelo município, através do DGPC, pelo decreto nº 6057 de 23 de agosto de 1986, incluído no programa *Reabilitação de Cortiços* e os preservados na rua do Livramento, 145 e 147 e rua Francisco Muratori, 38 – localizados dentro de APAC's sendo que os dois primeiros encontram-se na APAC da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro<sup>31</sup> e o último na APAC de Santa Tereza<sup>32</sup> (figura 92), dentro do *Projeto de Recuperação de Ruínas*.

Do início das ações do *Programa Novas Alternativas*, como a SMH ainda não possuía uma equipe de trabalho formada para a elaboração dos projetos, eram contratados escritórios de arquitetura, através de licitação. Estes projetos eram desenvolvidos em nível de anteprojeto, o que obrigava que os detalhes de construção fossem sendo discutidos paralelamente ao desenvolvimento da obra entre construtora, SMH e DGPC, juntamente com os projetos complementares – de água, luz, esgoto e telefonia – que eram elaborados com consultoria direta às concessionárias.

Com relação ao processo de licitação, para que se garantisse o sucesso dos projetos no tocante à preservação dos imóveis, um dos documentos exigidos pela SMH era uma espécie de dossiê elaborado pelo escritório candidato a participar da licitação, demonstrando sua metodologia de intervenção em centros históricos urbanos.

---

<sup>31</sup> Decreto nº 7.351, de 14 de janeiro de 1988. Regulamenta a Lei nº 971, de 4 de maio de 1987, que instituiu a Área de Proteção Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e parte do Centro.

<sup>32</sup> Lei nº 495, de 4 de janeiro de 1984. Transforma o bairro de Santa Teresa em Área de Proteção Ambiental (APA), e dá outras providências.

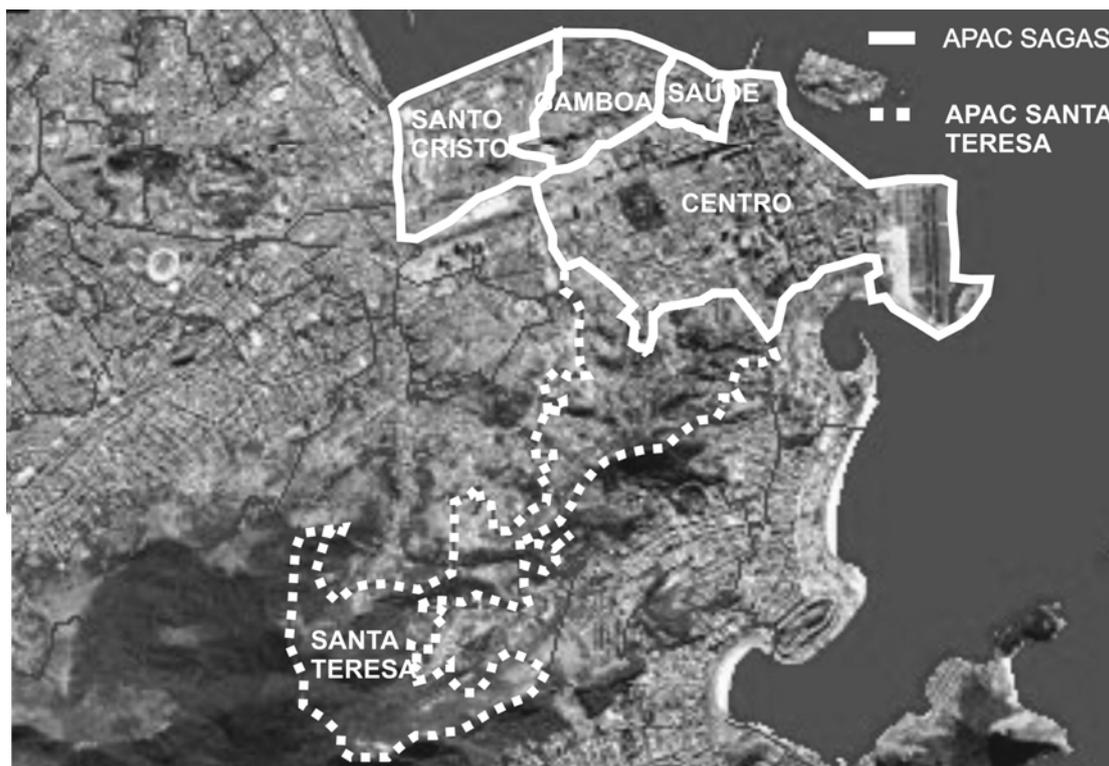


Figura 92 – APAC's SAGAS e Santa Teresa (INSTITUTO, s.d., adaptado pela autora).

De acordo com o arquiteto Alder Catunda<sup>33</sup> (informação verbal), todas as fases de projeto eram discutidas com o DGPC e, em alguns casos, foi solicitada uma consultoria ao IPHAN. Quando questionado a respeito da concretização das obras, o arquiteto nos informou – assim como a arquiteta Gisele Massulo – que duas das maiores dificuldades encontradas pela SMH é a questão da desapropriação do imóvel e a limitação imposta pelo programa de financiamento disponibilizado pela CEF, o PAR, já que a tipologia da maior parte dos imóveis selecionados para o Programa é de sobrado, cuja característica principal é de loja no andar inferior e habitação nos superiores e o PAR não financia este tipo de estrutura mista. Acreditamos que uma reformulação no sistema de financiamentos disponíveis hoje possa agilizar e multiplicar o número de imóveis beneficiados pelo Programa.

Atualmente, a SMH desenvolve os trabalhos com equipe própria e, como o PAR exige algumas características específicas de projeto, estes já são desenvolvidos dentro dos padrões preestabelecidos pela CEF, como discriminados a seguir (quadros 2 e 3):

<sup>33</sup> Alder Catunda é arquiteto e urbanista, sócio do escritório Archi 5 Arquitetos Associados, responsável pelo desenvolvimento de projetos para o Morro da Conceição, dentro do Programa Novas Alternativas.

Quadro 2: Edital nº 1, de 15 de junho de 1999

Parâmetros mínimos a serem contemplados – isolados ou em conjunto – pelos locais utilizados para a produção das unidades residenciais (adaptação)	
1	Inserção na malha urbana;
2	Existência de infra-estrutura básica (água, solução de esgotamento sanitário, energia elétrica, vias de acesso, transportes públicos);
3	Inserção em projetos de revitalização de centros urbanos;
4	Facilidade de acesso a pólos geradores de emprego e renda;
5	Viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos;
6	Baixo custo do terreno;
7	Estejam em processo de reorganização funcional - mudanças de uso;
8	Favoreçam a recuperação de áreas de risco e ambiental.

Fonte: CAIXA, 1999, p. 2, adaptado pela autora.

Quadro 3: Programa de Arrendamento Residencial

Sobre o Projeto (adaptação)	
1	O valor máximo por unidade é de R\$ 20.000,00. O Programa busca atingir o valor médio de R\$ 15.000,00 por unidades; Valor máximo dos imóveis integrados a programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos: São Paulo e Rio de Janeiro: R\$ 40.000,00, demais estados: R\$ 38.000,00;
2	O limite máximo de unidades será definido em função da área e do projeto, não devendo esse limite, ultrapassar 160 unidades por empreendimento;
3	O limite de construção simultânea por empresa é de 1.000 unidades;
4	A área útil mínima das unidades é de 37m <sup>2</sup> , exceto nas situações de recuperação de empreendimentos, que serão estudadas individualmente;
5	A tipologia mínima é: 2(dois) quartos, à exceção de prédios em recuperação e/ou restauração;
6	Especificação mínima das unidades: piso cerâmico; azulejo nas paredes molhadas do boxe, pia, lavatório e tanque; revestimento e pintura, internos e externos, compatíveis com o padrão da unidade; nas unidades horizontais, laje de teto nos banheiros e forro nos demais cômodos.

Fonte: CAIXA, s.d., adaptado pela autora.

Como o programa de reabilitação de imóveis do *Novas Alternativas* esbarra em características muito específicas, que variam de um imóvel para outro, a SMH procura compatibilizar as especificações do PAR com seus padrões de intervenção no interior das edificações. Quando estes imóveis selecionados para o programa possuem a fachada remanescente, estas ganham tratamento particularizado tendo seus elementos restaurados, porém a divisão interna deles permite livre composição, seguindo as especificações estabelecidas pelo PAR e pelo DGPC, preservando-se a fachada e a volumetria do imóvel, determinados pela legislação de proteção do Município do Rio de Janeiro.

Quando se trata de imóvel tombado, quanto mais relevante for este imóvel:

[...] maior o nível de restrição a alterações. Os imóveis e terrenos contíguos também sofrem restrições, para garantir a valorização do bem principal. Cada caso é estudado individualmente.

O tombamento de um imóvel não significa sua desapropriação, ou seja, a propriedade do bem continua a pertencer ao seu proprietário. O que ocorre é que, a partir do ato de proteção, o imóvel não poderá ser demolido e qualquer obra de reforma, modificação ou alteração de uso ou atividade deverá ser previamente analisada e aprovada pelo órgão de tutela (SECRETARIA, s.d.)

Tendo em mente os dois fatores que direcionam o programa a ser estabelecido para cada imóvel – o PAR e o nível de tombamento – passaremos agora a estudar cada caso.

## 4.1 REABILITAÇÃO DE CORTIÇOS

O *Projeto de Reabilitação de Cortiços* foi lançado com a idéia de oferecer uma alternativa para que a população de baixa renda, residente na área central e em imóveis com péssimas condições de habitabilidade, pudesse continuar na área, porém em imóveis recuperados.

O cortiço foi uma tipologia bastante comum no Rio de Janeiro e persistiu ao longo dos anos, apesar da descaracterização e proibições, já que no início do século XX, foi considerada uma forma de morar insalubre e inadequada, e quase foi extinta. Os problemas embutidos neste programa são provenientes, principalmente do preconceito em relação à tipologia, já que os equipamentos que normalmente são utilizados privativamente, passam a ser de uso coletivo – como os sanitários e lavanderias – e a isso são acrescidas complicações quanto à definição de propriedade, “pela marginalidade em relação à legislação de locação, pelas imposições quanto à preservação e, principalmente, pelo descaso dos proprietários, resultando na degradação das edificações” SECRETARIA (2000, p. 21).

Este Programa visava provar que se fossem estabelecidos padrões de conforto e segurança e uma organização de condomínio adequada a cada caso, seria possível se utilizar esta tipologia habitacional coletiva, que tem como vantagem a possibilidade de se compartilhar despesas comuns e de manutenção da edificação, ficando o usuário do imóvel responsável pela conservação apenas do seu cômodo. Para verificar se esta forma de morar ainda seria viável nos dias atuais, o *Programa Novas Alternativas* desenvolveu um projeto piloto, reabilitando dois imóveis, um na rua Sacadura Cabral, 295, Saúde (figuras 93 a 99) e outro na Travessa do Mosqueira, 20, Lapa (figuras 100 a 106), que originalmente eram casas unifamiliares que foram subdivididas posteriormente, transformadas em cortiços.

O imóvel da Travessa do Mosqueira, 20 encontrava-se ocupado quando a SMH entrou em ação para a restauração deste. Havia uma ONG que desenvolvia um trabalho social na época do projeto e que cadastrou todos os habitantes que receberam auxílio-aluguel, enquanto a obra estava em andamento. Gisele Masullo<sup>34</sup> nos informou ainda que “todos receberam um documento da Prefeitura, permitindo que eles voltassem no final das obras. Hoje, muitos do Mosqueira ainda são os mesmos que moravam antes”

---

<sup>34</sup> A arquiteta Gisele Masullo é arquiteta e urbanista, membro da equipe do Programa Novas Alternativas da Prefeitura do Rio de Janeiro.

(informação verbal). Já o da Sacadura Cabral restavam apenas as fachadas principal e laterais e recebeu novos moradores.

Estas intervenções procuraram melhorar as condições de habitabilidade destes imóveis, fazendo alterações do tipo: renovação das instalações, reforço estrutural, substituição de elementos deteriorados e realizando alterações internas tentando evitar grandes modificações e reconstruções, fazendo-se apenas um redimensionamento e redistribuição interna para a melhoria da ventilação e iluminação dos cômodos, normalmente prejudicados.



Figura 93 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Fachada antes da restauração (SECRETARIA, 2000, p. 26).



Figura 94 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Fachada depois da restauração (SECRETARIA, 2000, p. 27).



Figura 95 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Planta de localização (SECRETARIA, 2000, p. 25).

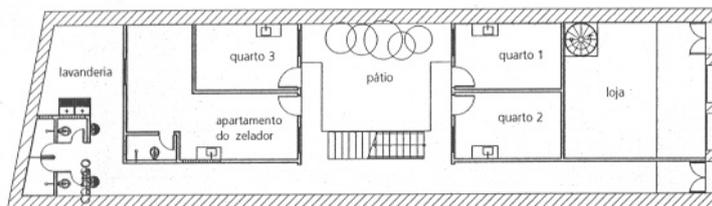


Figura 96 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Planta baixa do térreo (SECRETARIA, 2000, p. 24).

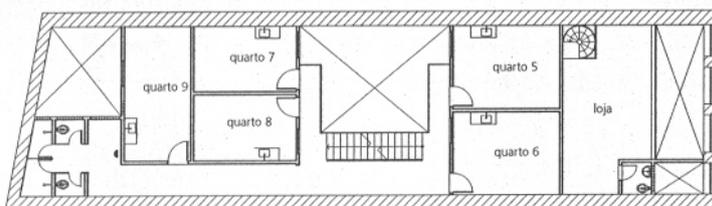


Figura 97 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Planta baixa do primeiro pavimento (SECRETARIA, 2000, p. 24).

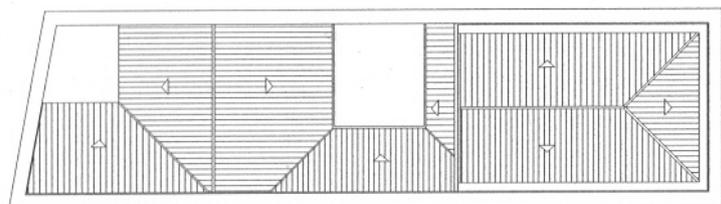


Figura 98 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Cobertura (SECRETARIA, 2000, p. 24).

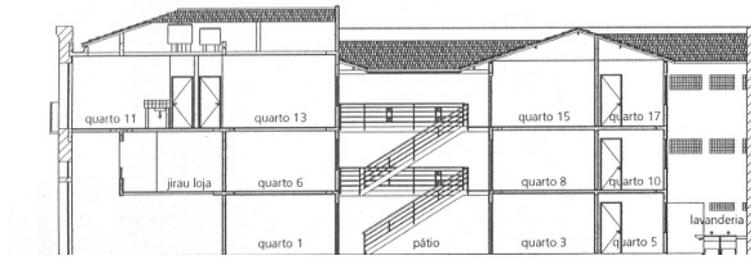


Figura 99 – Cortiço na rua Sacadura Cabral, 295 – Corte transversal (SECRETARIA, 2000, p. 24).



Figura 100 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Fachada (SECRETARIA, 2000, p. 41).



Figura 101 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Pátio interno (SECRETARIA, 2000, p. 41).



Figura 102 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Localização (SECRETARIA, 2000, p. 41).

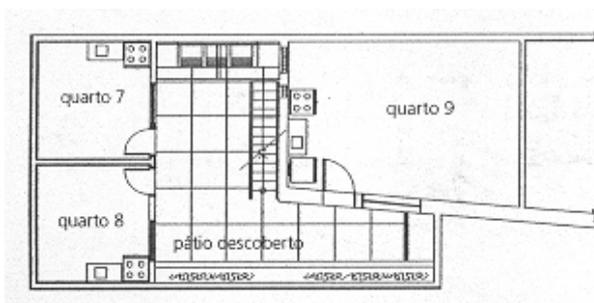


Figura 103 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Planta baixa do subsolo (SECRETARIA, 2000, p. 40).

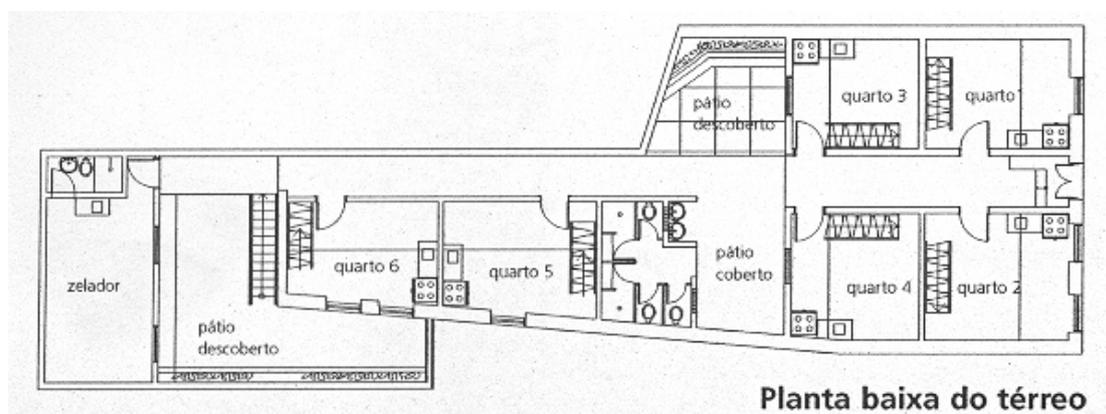


Figura 104 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Planta baixa do térreo (SECRETARIA, 2000, p. 40).

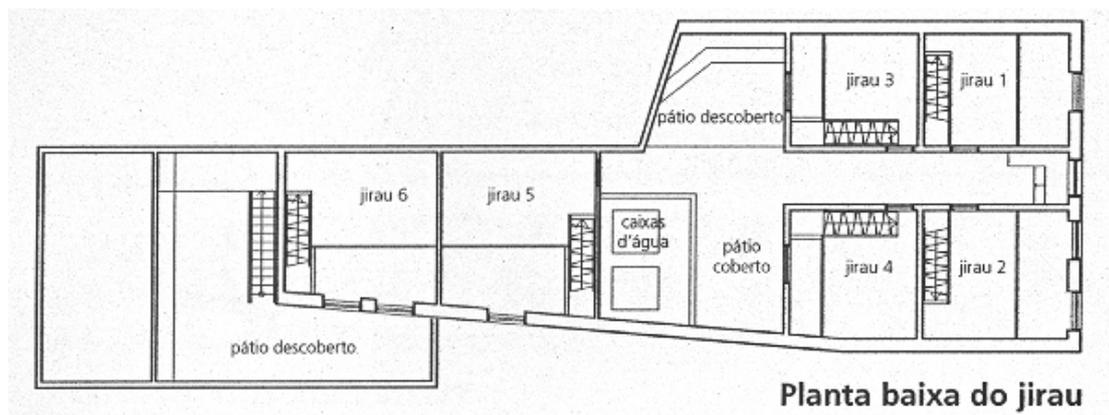


Figura 105 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Planta baixa do jirau (SECRETARIA, 2000, p. 40).

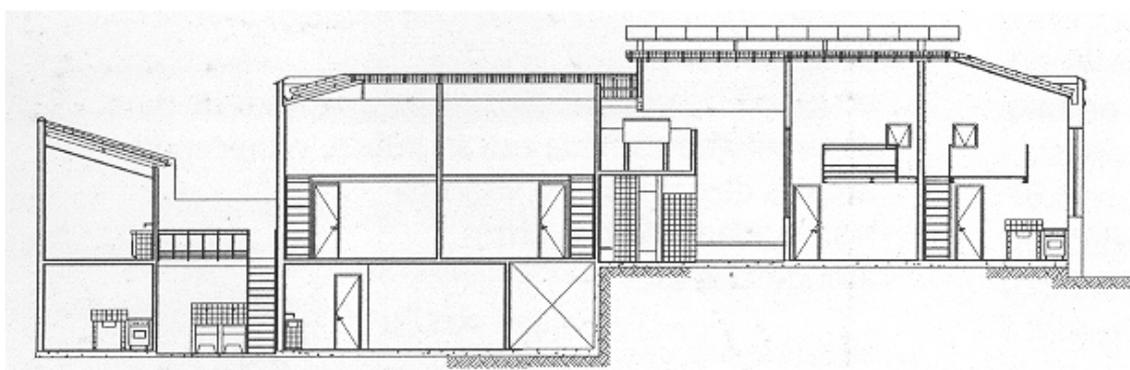


Figura 106 – Cortiço na Travessa do Mosqueira, 20 – Corte longitudinal (SECRETARIA, 2000, p. 40).

A respeito da transformação de casarões em cortiços, a arquiteta Gisele Masullo (informação verbal) nos informou que um dos motivos que não permitem a conclusão dos projetos de cortiços é a dificuldade de financiamento, já que o PAR financia apenas unidades habitacionais para famílias com renda a partir de 3 salários mínimos, não cobrindo, portanto, a renda dos habitantes dos cortiços, além disso a CEF ainda define, como vimos no Quadro 3, que a unidade deve ter no mínimo 37m<sup>2</sup> e possuir banheiro, cozinha e área de serviço individuais. A este respeito, a arquiteta Evelyn Lima tem opinião bem definida:

Urge que se instaure um programa de financiamento a juros realmente baixos para viabilizar a recuperação de conjuntos antigos como habitações de interesse social ainda ocupadas e que seja criado, no âmbito municipal, um Fundo de Preservação do Patrimônio, destinado inclusive, a atender à reabilitação do patrimônio edificado vinculado à habitação de baixa e média rendas, por o PAR – Programa de Arrendamento Residencial – com opção de compra ao final do prazo contratado, é ainda insuficiente para atender às camadas mais baixas da população, principalmente aquelas que já habitam imóveis de valor cultural (LIMA et al., 2004, p. 21).

Outro problema encontrado pelo Programa acrescenta Masullo, é a rejeição por parte da população em morar em cortiços. Para confrontar esta afirmativa, apresentaremos um cortiço, imóvel este que não faz parte do programa da Prefeitura, localizado na rua Visconde de Maranguape, 9 – Lapa (figura 107 a 109), pertencente ao Corredor Cultural<sup>35</sup>, cuja construção é de aproximadamente 1910. Este imóvel inicialmente construído para ser um hotel, hoje abriga várias famílias em condições precárias de habitação. Em sua planta original pode-se observar sua subdivisão em quartos com banheiros coletivos, o que não acontece hoje, já que cada morador “improvisa” instalações de banheiro e cozinha, dentro dos cômodos, o que pode comprovar a não-aceitação por parte dos usuários da tipologia habitacional do cortiço (figuras 110 e 111).



Figura 107 – Imóvel situado à rua Visconde de Maranguape, 9 – Localização (INSTITUTO, 1997, adaptado pela autora).

<sup>35</sup> Lei nº 506 de 17 de janeiro de 1984, que cria a Zona Especial do Corredor Cultural, de preservação paisagística e ambiental do Centro da Cidade, dispõe sobre o tombamento de bens imóveis na área de entorno, e dá outras providências (INSTITUTO, 1995, p. 80).



Figura 108 – Imóvel situado à rua Visconde de Maranguape, 9 – Fachada (autora, 2003).

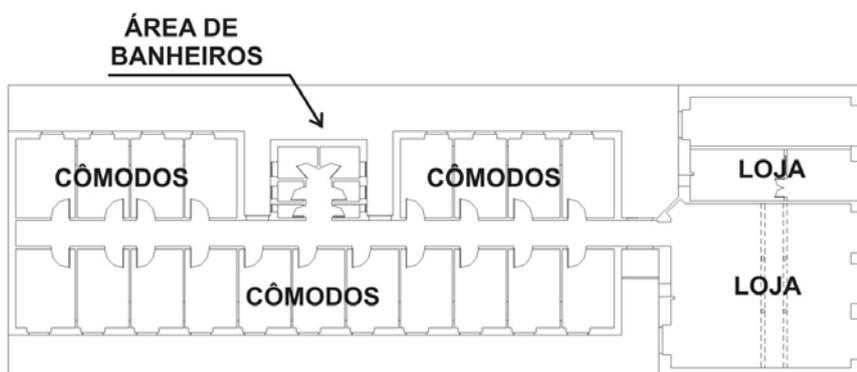


Figura 109 – Imóvel situado à rua Visconde de Maranguape, 9 – Planta baixa do primeiro pavimento (CEDAE, s.d., adaptado pela autora).



Figura 110 – Exemplo de um cômodo do imóvel à rua Visconde de Maranguape, 9 – Pavimento térreo (autora, 2003).



Figura 111 – Exemplo de um cômodo do imóvel à rua Visconde de Maranguape, 9 – Mezanino (autora, 2003).

Dentro do programa de Reabilitação de Cortiços, sete imóveis haviam sido selecionados (Anexo 1), porém, como vimos, apenas dois deles permaneceram com esta característica de cortiço. Sendo assim, podemos concluir que este projeto da SMH de provisão de moradias na tipologia de cortiço, não foi bem sucedido visto a não continuidade de sua implantação. Tendo em vista esta não aceitação do cortiço como alternativa de moradia, o imóvel da rua Senador Pompeu, 34 teve sua tipologia transformada para atender a esta demanda habitacional, como veremos a seguir.

#### 4.1.1 RUA SENADOR POMPEU, 34

Trata-se de prédio construído no século XIX, de dois pavimentos, originalmente com 38 apartamentos voltados para o pátio interno e duas lojas voltadas para a rua Senador Pompeu (figuras 112 e 113). Após as intervenções, passou a ter 22 apartamentos, dotados de cozinha e banheiro individuais e manteve as duas lojas.



Figura 112 – Rua Senador Pompeu (INSTITUTO, s.d., adaptado pela autora).

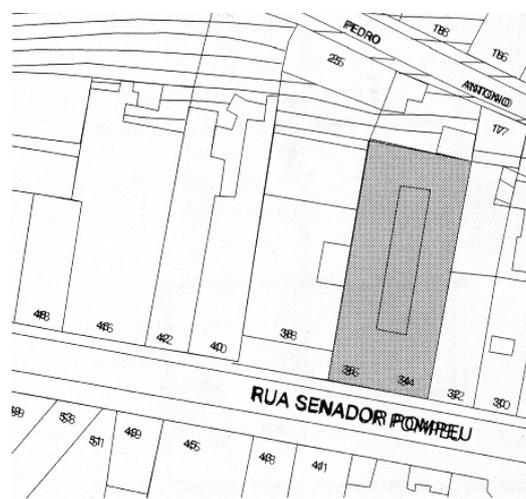


Figura 113 – Rua Senador Pompeu, 34 – Localização (SECRETARIA, 2000, p. 33).

A SMH acredita como primeira hipótese, que o uso original do Cortiço em questão, tenha sido de abrigar os trabalhadores das indústrias locais (CEBRIÁN, 1995, p. 9). A segunda hipótese aventada pela SMH está relacionada com a demolição do cortiço

“Cabeça de Porco”, o mais famoso da cidade do Rio de Janeiro. Este estava localizado próximo à estação da Estrada de Ferro D. Pedro II, vizinha à Rua Senador Pompeu (figura 114).

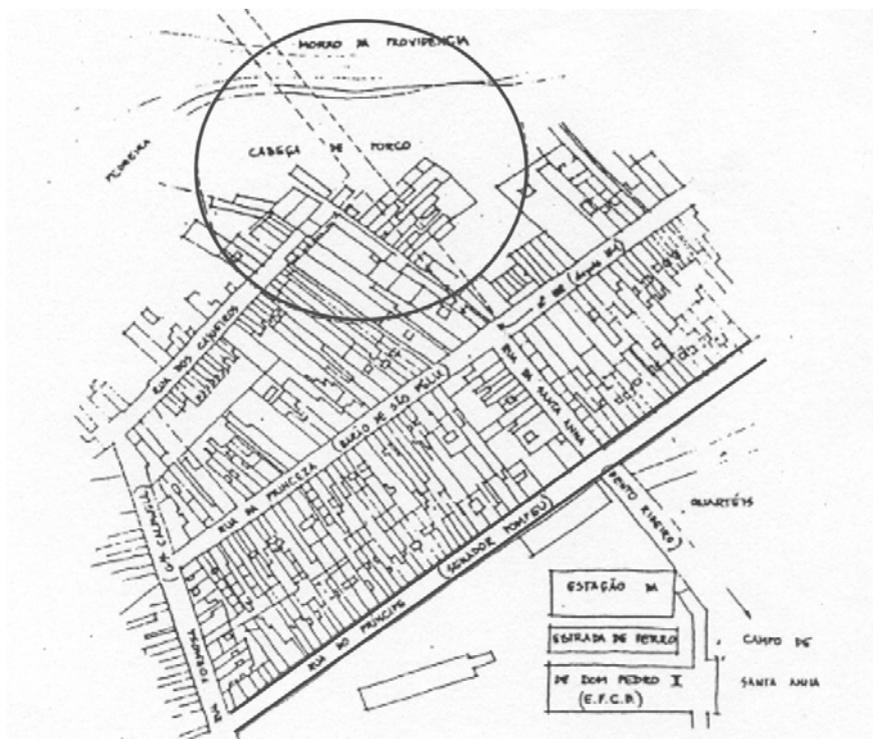


Figura 114 – O “Cabeça de Porco” e a rua Senador Pompeu (CEBRIÁN, 1995, p. 10).

A terceira e última hipótese vem de depoimentos de moradores do antigo cortiço (CEBRIÁN, 1995, p. 10) que afirmam que a construção surgiu com a finalidade de abrigar os soldados que passavam pela cidade do final do século XIX. Como este cortiço se localizava próximo ao quartel, se poderia acreditar nesta crença popular. De um modo ou de outro, seu uso sempre foi de caráter residencial.

Tendo sido tombado como cortiço, uma das primeiras propostas para a recuperação deste imóvel era a de manter este uso, como se pode perceber no item 3.1.2 do Parecer Técnico elaborado pelo engenheiro Manoel Pan Rodriguez em junho de 1996:

### 3.1.2 – Adaptação de uso

Considerando a proposta de tornar o imóvel um próprio municipal, deve-se observar que, diante das adaptações incorporadas na

proposta de reforma do sobrado, para o aumento do conforto, como: instalação de ponto de água nos cômodos, criação de sanitários coletivos no pavimento superior e implantação de jirau nos quartos; a durabilidade deste sistema estará comprometida (RODRIGUEZ, 1996, p. 10).

Porém, esta proposta não foi executada, dando lugar a um novo projeto, com unidades dotadas de cozinha e banheiro individuais (figura 115). Esta alteração provocou um longo período de discussões a respeito da sua adaptação ao uso residencial em moldes contemporâneos, já que o imóvel representava um dos últimos exemplares de cortiço. “Este projeto provocou o debate entre as normas para recuperação do patrimônio histórico e necessidade de adaptação a limitações de uso e aos aspectos econômicos e mesmo, construtivos” SECRETARIA (2000, p. 34).

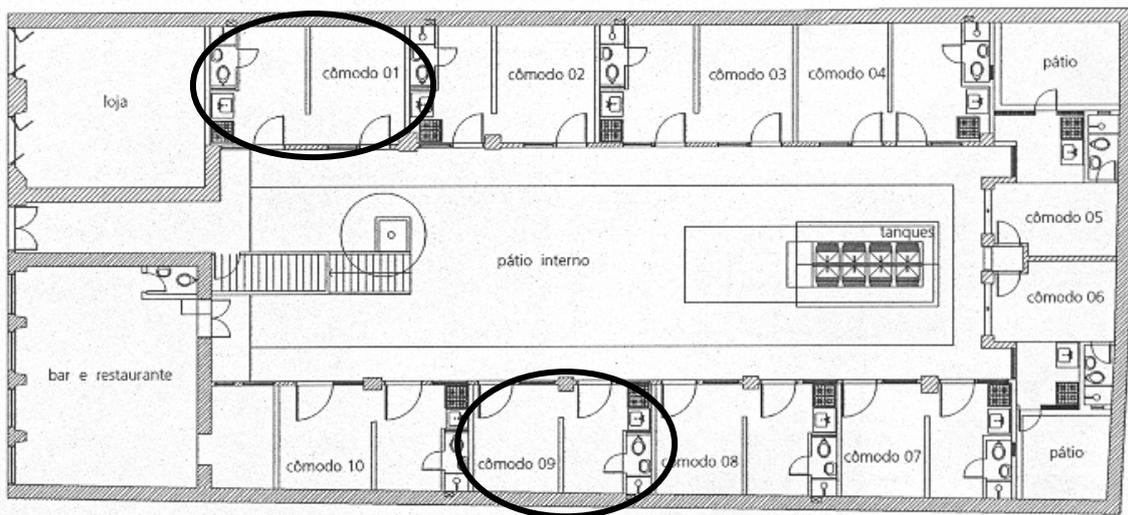


Figura 115 – Planta baixa do primeiro pavimento, depois da intervenção. Apartamentos com instalações individuais (SECRETARIA, 2000, p. 35, respectivamente).

A respeito das intervenções no imóvel, afirmava-se que “a impossibilidade de recuperação da estrutura em madeira e das paredes de taipa, conforme prospecções realizadas no local, associadas às necessidades de introdução de instalações sanitárias, demandou novas soluções construtivas” SECRETARIA (2000, p. 35). Apesar de não terem sido recuperadas as paredes originais, sempre que possível, as divisões internas foram respeitadas, tendo sido conjugados dois cômodos para a formação de uma unidade, como se pode observar no detalhe a seguir (figura 116).

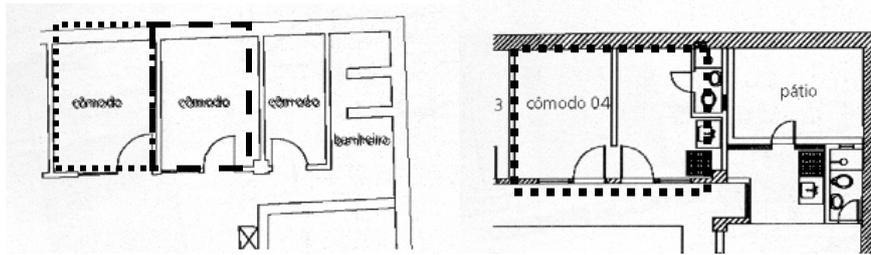


Figura 116– Comparação entre trecho da edificação conforme encontrado e o esquema proposto para individualização e melhor aeração das unidades (SECRETARIA, 2000, p. 34).

Uma das alterações mais significativas neste imóvel foi a modificação do sistema construtivo e dos materiais da laje e da circulação no segundo pavimento. Manoel Rodriguez (1996) relatou em seu parecer que a estrutura da edificação encontrava-se, de modo geral, estável, porém com diversos pontos deteriorados, como o barroteamento do piso do segundo pavimento. O sistema estrutural encontrado nesta laje, era composto por barrotes de madeira de lei, seção média de 6” x 10”, apoiados na fachada, cobrindo um vão de 3,80m com espaçamento de 1,00m entre os barrotes e em balanço na circulação (figuras 117, 118 e 119). Em sua avaliação, Rodriguez afirma ainda que não seria possível a recuperação deste sistema estrutural em função do alto grau de deterioração do mesmo, causado por ataque de cupins e excesso de umidade (figura 120).



Figura 117 – Barroteamento de madeira – Piso do corredor do segundo pavimento (RODRIGUEZ, 1996, p. 3).



Figura 118 – Barroteamento de madeira – Piso do segundo pavimento (RODRIGUEZ, 1996, p. 6).



Figura 119 – “Escoramento executado por moradores para a sustentação da circulação externa do pavimento superior” (RODRIGUEZ, 1996, p. 4).



Figura 120 – Infiltrações no forro da circulação externa (RODRIGUEZ, 1996, p. 5).

Manoel Rodriguez (1996) afirmou que, caso se optasse pela recuperação da estrutura existente, ainda assim deveria haver alterações, como a diminuição do espaçamento entre os barrotes ou o redimensionamento de sua seção, já que o original, dimensionado para suportar cargas apenas de um cômodo, não suportaria as cargas de um apartamento com aparelhos – como geladeira, fogão, máquina de lavar e as novas instalações hidráulicas e de esgoto. Além disso, estas duas soluções implicariam em novas aberturas na parede interna da fachada, o que poderia comprometer ainda mais esta estrutura.

A solução adotada foi a substituição da estrutura horizontal existente, por lajes pré-moldadas, apoiadas em perfis metálicos (figura 121). Esta opção foi escolhida por questões de ordem econômica, rapidez na execução e para facilitar a adaptação de uso do sobrado. A utilização deste sistema estrutural garante a sobrecarga proposta para o projeto, além de se adequar “perfeitamente à utilização em áreas molhadas e implantação de redes de instalações prediais [...]”. Com o emprego desta solução, a manutenção do sobrado será simplificada, favorecendo sua conservação, bem como o monitoramento do uso do imóvel” RODRIGUEZ (1996, p. 11).

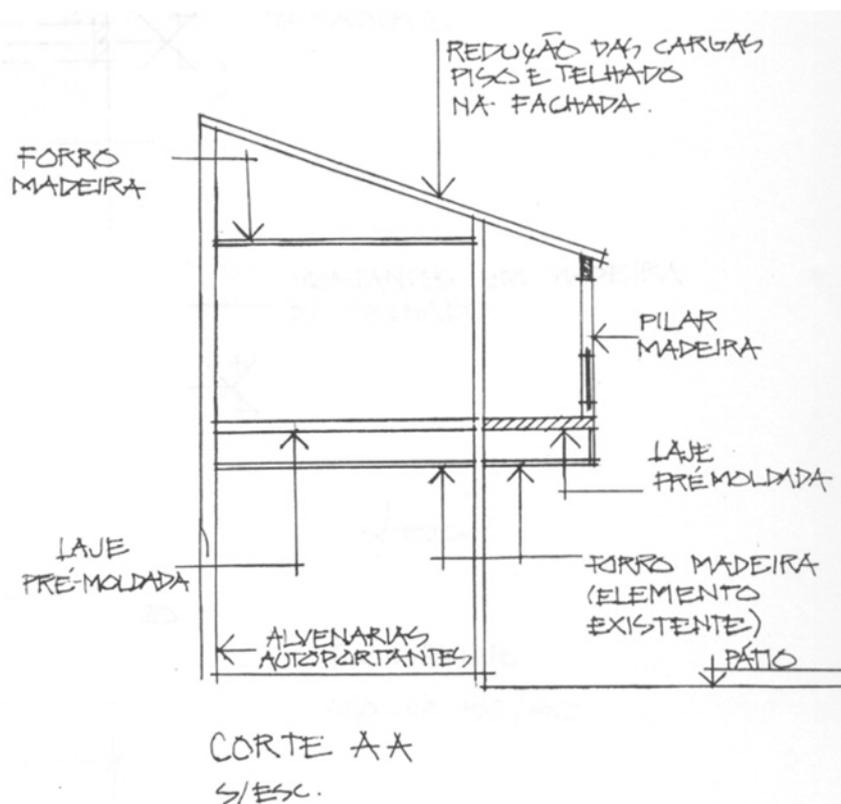


Figura 121 – Sistema estrutural adotado (FÁBRICA, 1996, p. 8).

De acordo com o relatório emitido pelo escritório responsável pelo desenvolvimento do projeto, Fábrica Arquitetura Ltda., “as vigas propostas coincidem com o local das vigas de madeira existentes, de forma tal que não será necessário criar novos rasgos na alvenaria para concretá-las” FÁBRICA (1996, p. 12), reafirmando a validade da solução adotada. Fora esta questão, ainda existia o fator econômico que, caso se optasse pela recomposição das peças, estas sendo em madeira de lei e em dimensões não disponíveis no mercado – havendo a necessidade de encomenda destas peças – o valor da obra não seria compatível com a proposta da Prefeitura, de transformar o imóvel em habitação de caráter popular, além da necessidade de contratação de mão de obra especializada para a execução deste tipo de serviço.

Após estas intervenções o piso da circulação do segundo pavimento seria recomposto, com tabuado de madeira, assim como o forro da circulação e dos cômodos do primeiro pavimento, procurando manter as características da construção (figuras 122 a 125). O piso dos apartamentos receberia acabamento com cimentado queimado e alisado,

permitindo a adaptação interna do edifício, assim como facilitaria sua manutenção e a conservação (figuras 126 e 127).

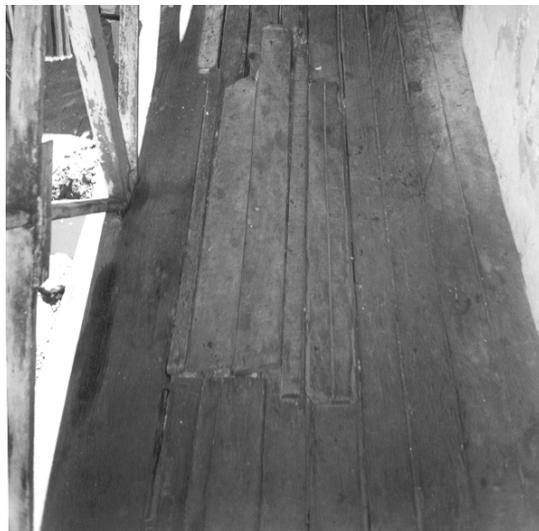


Figura 122 – Estado de conservação do piso da circulação (RODRIGUEZ, 1996, p. 7).



Figura 123 – Estado de conservação do forro da circulação (CEBRIÁN, 1995, p. 32).



Figura 124 – Circulação do segundo pavimento – antes da intervenção (CEBRIÁN, 1995, p. 22).



Figura 125 – Circulação do segundo pavimento – depois da intervenção (autora, 2003).



Figura 126 – Piso de um cômodo – antes da intervenção (CEBRIÁN, 1995, p. 38).



Figura 127 – Piso de um cômodo – após a intervenção, o morador aplicou um piso cerâmico, recobrando o cimentado (autora, 2003).

Com relação à fachada da rua Senador Pompeu (figuras 128 e 129), o revestimento apresentava-se bastante danificado e sem pintura e as esquadrias encontravam-se em médio estado de conservação, sendo que algumas necessitavam apenas de pintura. As fachadas internas (figuras 130 e 131), voltadas para o pátio, também apresentavam vários pontos de danos, porém, assim como a principal, ainda caracterizada. As maiores alterações nestas fachadas se deram nas esquadrias (figura 132), porém estas modificações não as descaracterizavam e as esquadrias foram restauradas, de acordo com o desenho original.



Figura 128 – Fachada Senador Pompeu, antes da intervenção (CEBRIÁN, 1995, p. 23).



Figura 129 – Fachada Senador Pompeu, após da intervenção (autora, 2003).



Figura 130 – Fachadas internas, antes da intervenção (CEBRIÁN, 1995, p. 15).



Figura 131 – Fachadas internas, depois da intervenção (autora, 2003).

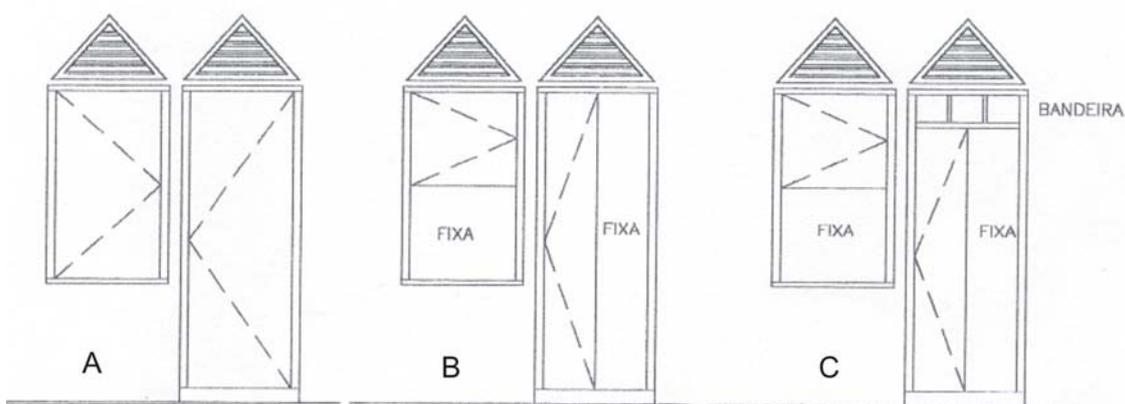


Figura 132 – Modificações mais encontradas nas esquadrias mais antigas; A – original; B – modificação 1 e C – modificação 2 (CEBRIÁN, 1995, p. 46).

Ainda se tratando da intervenção no imóvel, foram retirados dois acréscimos da parte frontal do pátio e uma parte não legítima da escada foi alterada (figuras 133 a 138). Além disso, a cobertura (figura 139), considerada um elemento de extrema importância na questão da preservação, foi alterada com a criação de dois pátios na parte posterior da edificação (figuras 140 e 141), além da não recuperação das calhas coletoras (figura 142), o que vem a ocasionar entrada de águas pluviais pelo corredor do segundo pavimento (MOREIRA, 2004), já que o beiral desta edificação é curto. No diagnóstico apresentado pela CO OPERA ATIVA Ltda em 1995, foi constatado que no geral o telhado encontrava-se em estado regular de conservação, e a justificativa para a alteração do desenho do telhado foi a melhora na aeração das unidades posteriores da edificação.

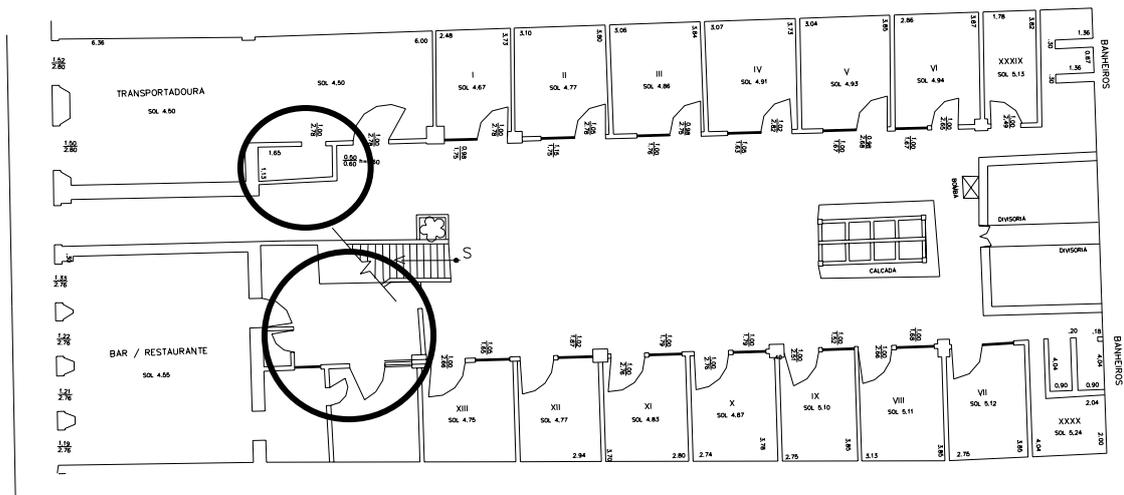


Figura 133 – Planta baixa do primeiro pavimento, antes da intervenção. Em destaque os dois acréscimos (SDL, 1995, p. 1.).

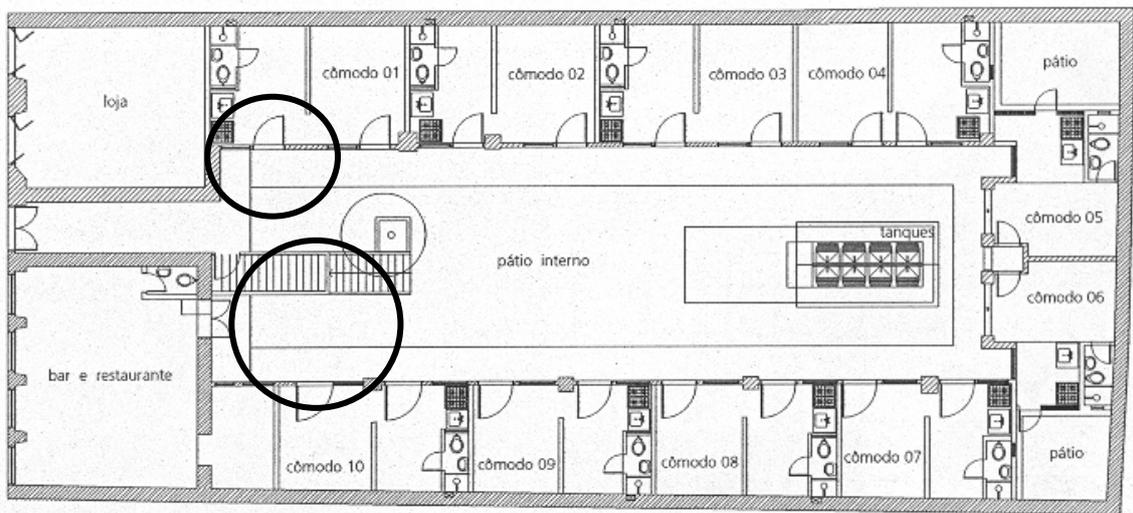


Figura 134 – Planta baixa do primeiro pavimento, depois da intervenção. Observa-se a demolição dos dois acréscimos (SECRETARIA, 2000, p. 35).

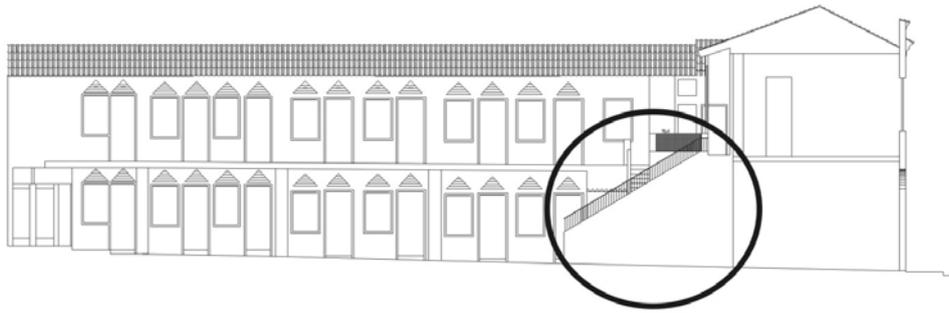


Figura 135 – Corte longitudinal – antes da intervenção. Em destaque a escada existente (SDL, 1995, p. 4).



Figura 136 – Corte longitudinal – depois da intervenção. Observa-se a alteração na escada (SECRETARIA, 2000, p. 32).



Figura 137 – Escada antes da alteração (CEBRIÁN, 1995, p. 50).



Figura 138 – Escada depois da alteração (autora, 2003).

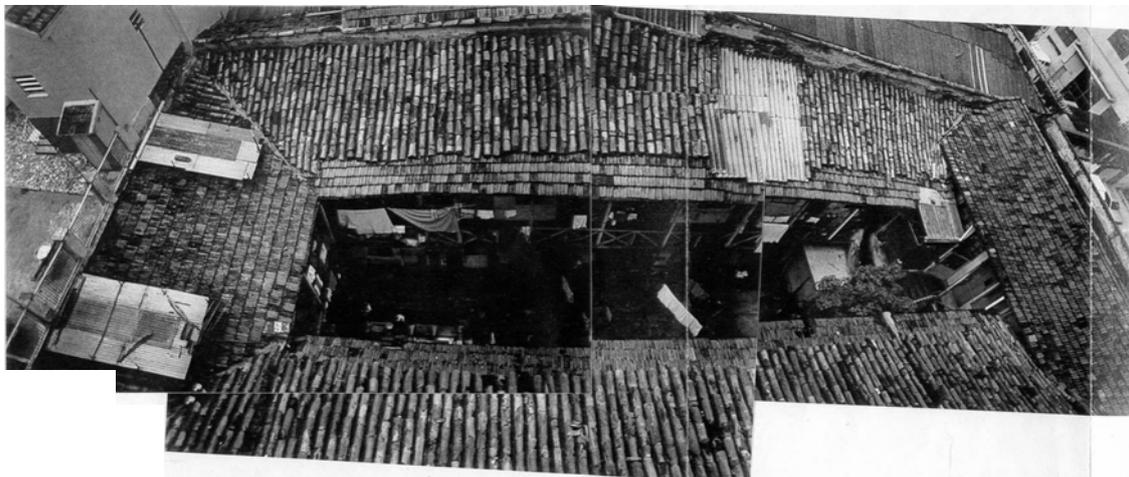


Figura 139 – Cobertura antes da restauração. Observar que único pátio existente é o central (CEBRIÁN, 1995, p. 52).

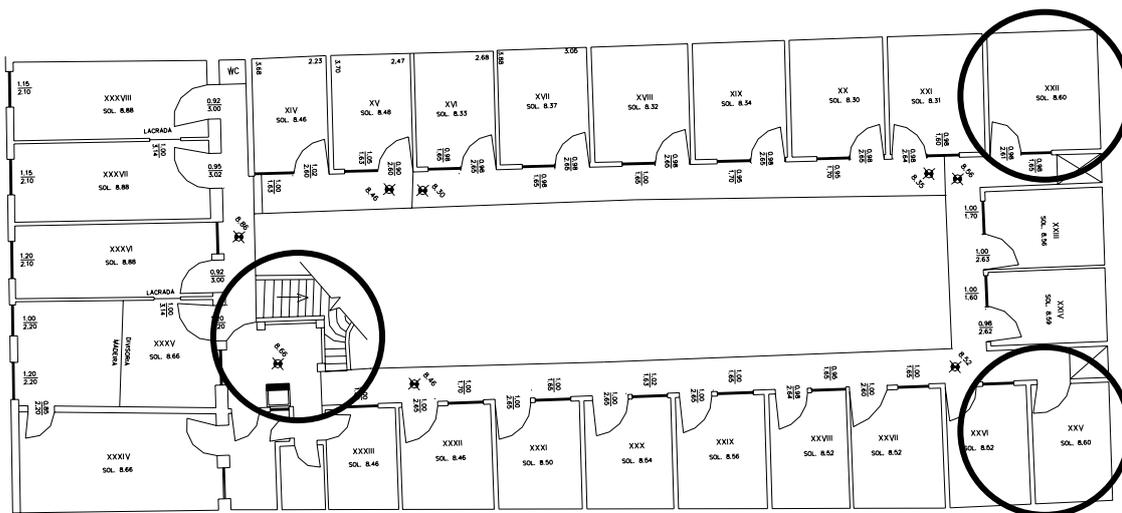


Figura 140 – Planta baixa do segundo pavimento, antes da intervenção. Em destaque a escada e os cômodos existentes na parte posterior da edificação (SDL, 1995, p. 1).

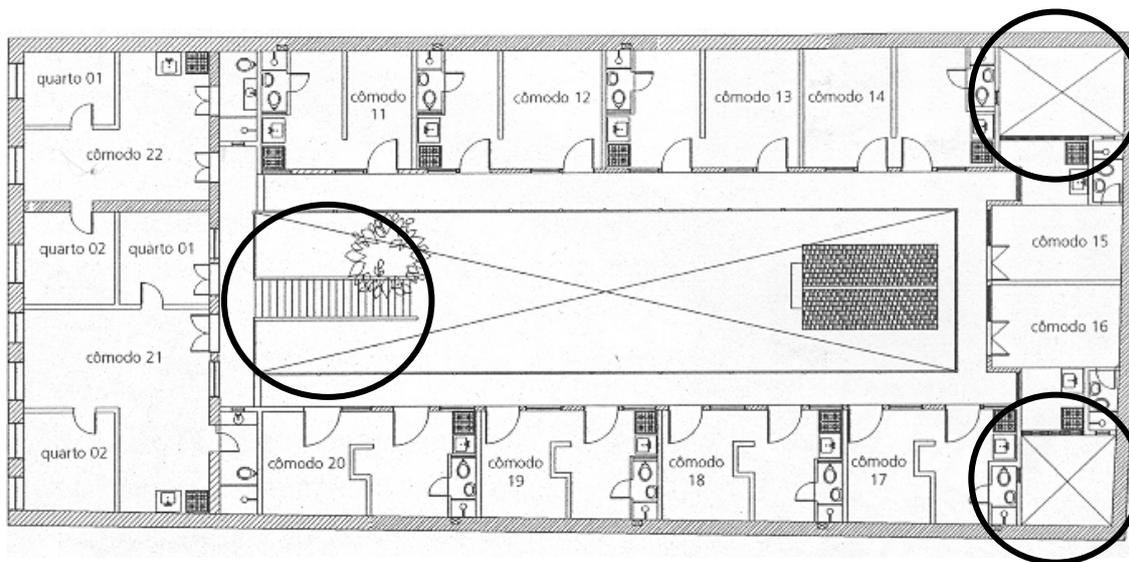


Figura 141 – Planta baixa do segundo pavimento, depois da intervenção. Observam-se as alterações na planta, tanto em relação à escada quanto à criação de dois pátios na parte posterior da edificação (SECRETARIA, 2000, p. 35).

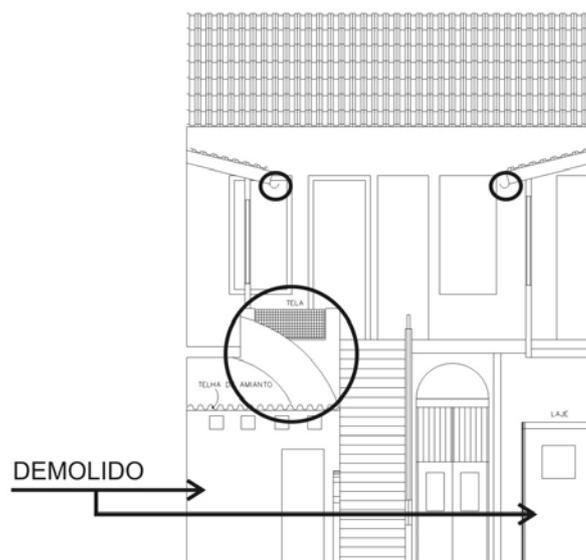


Figura 142 – Levantamento da fachada posterior à rua Senador Pompeu, antes da intervenção. Observam-se as calhas existentes, a escada e os dois acréscimos demolidos (SDL, 1995, p. 3).

Após analisar o estado de conservação em que se encontrava o imóvel, a proposta de alteração de uso – cortiço para apartamentos individuais – da SMH e o projeto executado, poderíamos concluir a análise deste projeto como tendo sido uma intervenção que, apesar de não ter seguido fielmente todas as normas de preservação para imóveis tombados instituídas pelo DGPC, reabilitou o imóvel livrando-o de uma possível perda total e conseguiu atingir seu objetivo quanto à questão da provisão de habitação para população de baixa renda. É oportuno lembrar a idéia de Gutiérrez que acredita ser justificável abdicar do sistema tradicional de restauração, que em geral possui custo mais elevado do que a construção nova, adotando-se uma política de melhoria das residências e, “em função da disponibilidade de recursos e com uma escala de prioridades adequada, [...] atacar os problemas de serviços, infra-estrutura, estabilidade e refuncionalização” GUTIÉRREZ (1989, p. 112). O arquiteto destaca ainda, que o respeito pela tipologia arquitetônica não exclui a necessidade de incorporação de equipamentos novos ao edifício, como banheiros ou lavanderias, que atendam às exigências básicas da população, critérios estes que foram seguidos nesta intervenção.

Sendo assim, o projeto fora aprovado pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural – CMPC, que é o órgão consultivo responsável pela proposição da política de proteção do patrimônio cultural, com a argumentação de se manter suas principais características, como a restauração das fachadas, demolição de acréscimos e manutenção da subdivisão interna, com pequenas alterações. Porém, acreditamos que a intervenção neste imóvel deveria ter sido conduzida de outra forma, visto que se trata de bem tombado, e não preservado, o que determinaria uma ação mais rígida de restauração e não apenas sua adaptação. Além disso, não podemos esquecer que o imóvel fora tombado por ser um dos últimos exemplares de cortiço existente na cidade do Rio de Janeiro, elevando-se ainda mais sua importância tipológica. Mesmo sabendo que a tipologia de cortiço não mais atende às demandas contemporâneas da casa, acreditamos que esta premissa do tombamento deveria ter sido respeitada, já que a própria SMH já havia concluído dois outros imóveis com estas características. Outra alternativa seria a utilização do bem para outros fins, que garantissem uma injeção maior de recursos, o que permitiria sua restauração completa, com todos os elementos, inclusive os estruturais, como pisos e paredes, tão alterados no projeto executado.

## 4.2 RECUPERAÇÃO DE RUÍNAS

Como vimos no terceiro capítulo, a região central da cidade do Rio de Janeiro possui um rico patrimônio arquitetônico e que muitos destes imóveis encontram-se em estado precário de conservação ou até mesmo em ruínas. Acredita-se que a recuperação destes imóveis deva ser importante não só para a preservação deles, como também para a requalificação da área onde está inserido, pois da mesma forma que um imóvel abandonado ou em ruínas influencia negativamente toda uma vizinhança, em contrapartida uma edificação revitalizada pode trazer vida e benefícios sobre seu entorno.

A maior parte dos imóveis selecionados para o projeto de *Reabilitação de Ruínas* são sobrados com dois e três pavimentos, originalmente de uso misto – comércio e habitação – e com sua recuperação, pretende-se retomar estes usos, outrora tão comum no centro do Rio de Janeiro.

Todos os projetos são desenvolvidos com o acompanhamento e a supervisão do DGPC e/ou do Corredor Cultural, tendo como premissas a restauração das fachadas e a reconstituição da volumetria original da edificação, normalmente determinada através de pesquisa sobre o projeto original e, quando da não existência deste, estes parâmetros seriam definidos de acordo com uma análise do conjunto edificado no entorno do imóvel.

Quando questionada a respeito da pesquisa histórica e iconográfica sobre os imóveis, a arquiteta da SMH Gisele Masullo (informação verbal), nos respondeu que não há equipe e tempo hábil para esta fase, e que o único imóvel que recebeu tal atenção foi o da Praça Tiradentes, 71, cuja pesquisa foi feita pelo Programa Monumenta que procurou trabalhar a questão da fachada deixando para a SMH subdivisão interna dos imóveis. Hoje este imóvel está nas mãos da Secretaria Municipal de Cultura – SMC para fins não mais habitacionais.

A pesquisa iconográfica relativa a este imóvel resultou em um projeto de fachada que buscou sua reconstituição, através de desenhos (figura 143), já que de remanescente só havia um trecho da mesma (figura 144). Neste caso, já que a fachada encontrava-se quase totalmente arruinada, acreditamos que teria sido melhor respeitar a volumetria e o ritmo dos vãos, do que propriamente reconstruir a fachada, o que pode vir a acarretar enganos futuros quanto à autenticidade da mesma.

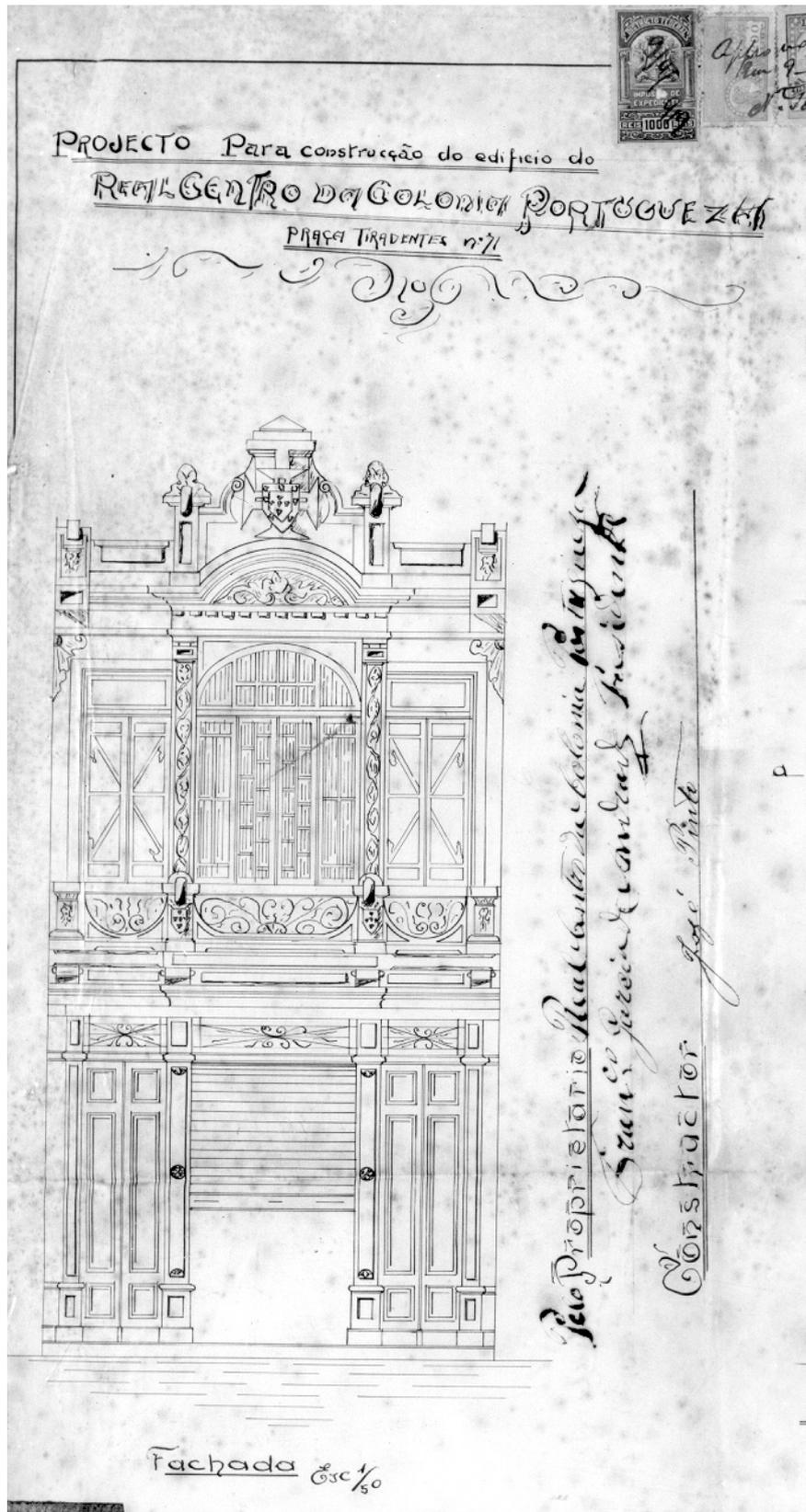


Figura 143 – “Projeto para construção do edifício do Real Centro da Colônia Portuguesa. Praça Tiradentes nº 71” (ARQUIVO, 1919).

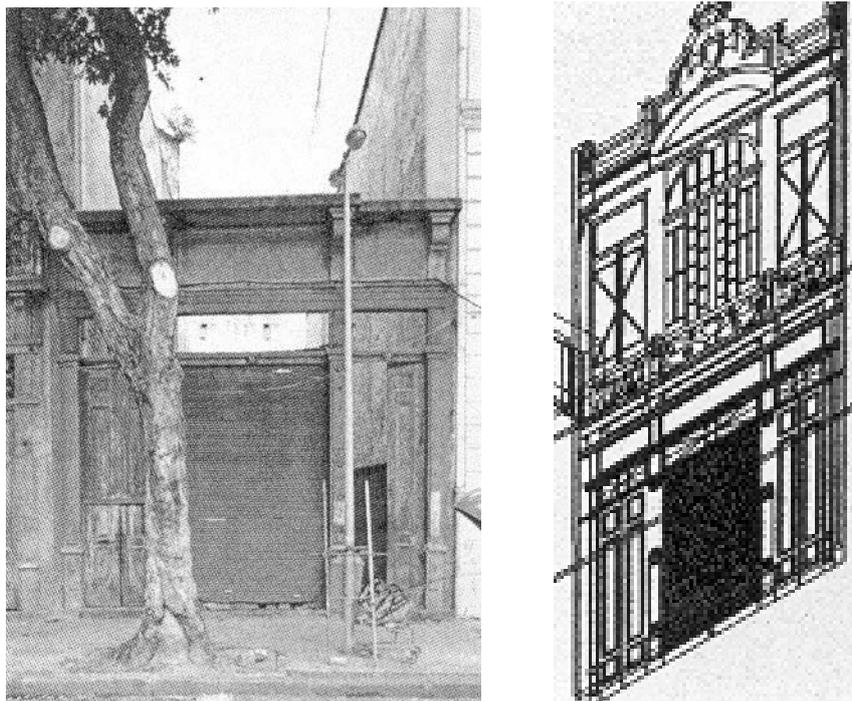


Figura 144 – Fachada remanescente da edificação à praça Tiradentes, 71 e projeto para a nova fachada (SECRETARIA, 2000, p. 60 e 61).

A fim de confrontarmos a questão da recomposição da volumetria e telhados, fomos buscar nos arquivos Geral da Cidade e da CEDAE os projetos originais de algumas edificações inseridas no Programa Novas Alternativas. Durante nossa pesquisa, percebemos que existem pouquíssimos registros – seja fotográfico ou por meio de desenhos – dos imóveis passíveis de recuperação, resultando no fato de que de sete imóveis pesquisados, apenas dois possuíam plantas registradas – os da rua do Livramento, 145 (figura 145) e 147 (figura 146). Em relação às fotografias, encontramos uma referente à mesma rua, datada de 1920, porém que não retratava os referidos imóveis. Nos pareceu interessante ressaltar esta questão para demonstrar que muitas vezes o imóvel é o único documento de si próprio, o único registro de sua existência.

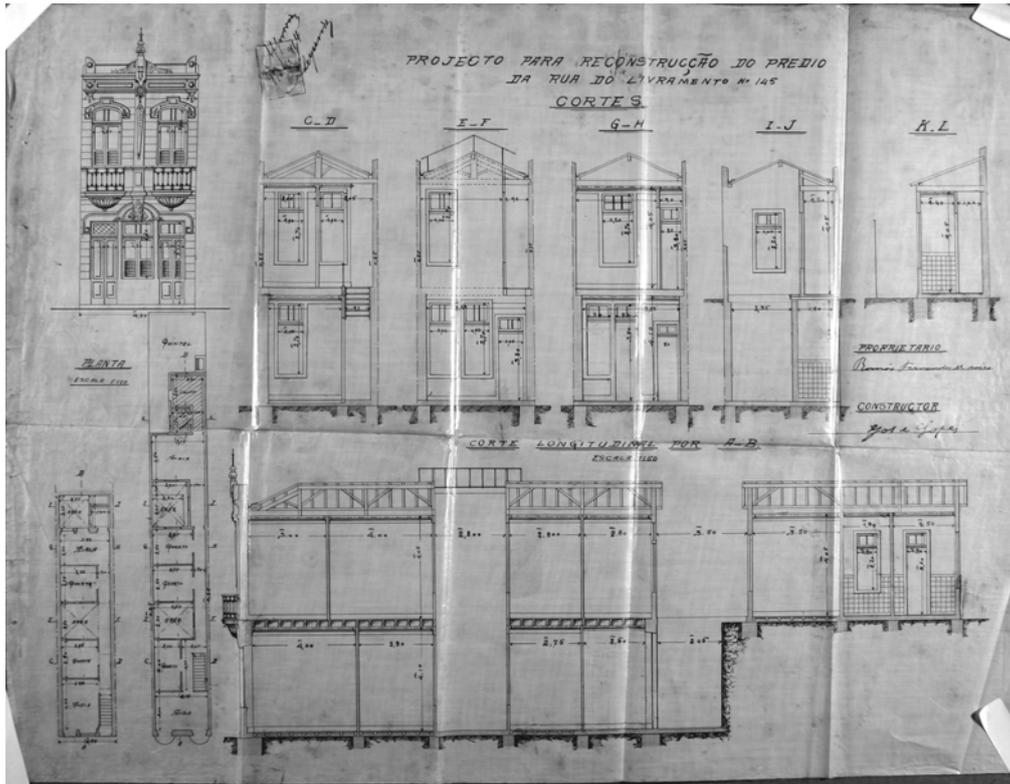


Figura 145 – Projeto para reconstrução do prédio da rua do Livramento, 145 (ARQUIVO, 1914).

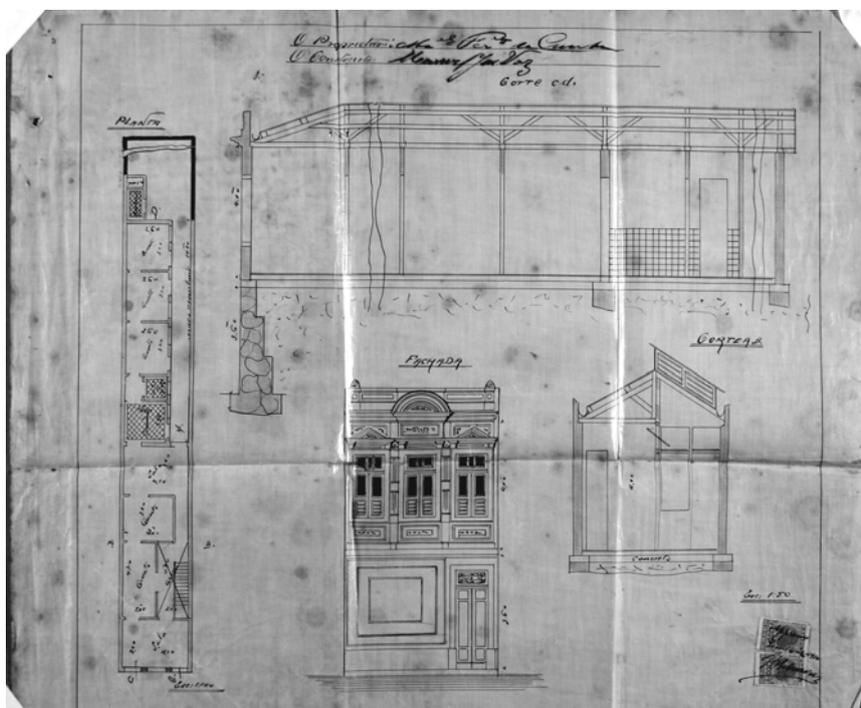


Figura 146 – Rua do Livramento, 147 (ARQUIVO, 1911).

#### 4.2.1 RUA DO LIVRAMENTO 145/147 E RUA FRANCISCO MURATORI, 38

Analisaremos, seqüencialmente, os imóveis da rua do Livramento, 145 e 147 (figuras 147 e 148) e da rua Francisco Muratori, 38 (figuras 149 e 150). Diferentemente do exemplar da rua Senador Pompeu, onde a edificação ainda era existente, estes casos permitiram maior liberdade projetual, visto que as únicas implicações quanto à preservação dos imóveis seriam a restauração da fachada e a manutenção da volumetria. O nível de conservação das edificações no entorno destes é diversificado, possuindo imóveis bastante caracterizados e outros em estado de ruínas, semelhante ao encontrado nas edificações em questão (figuras 151 e 152).



Figura 147 – Rua do Livramento (INSTITUTO, s.d., adaptado pela autora).

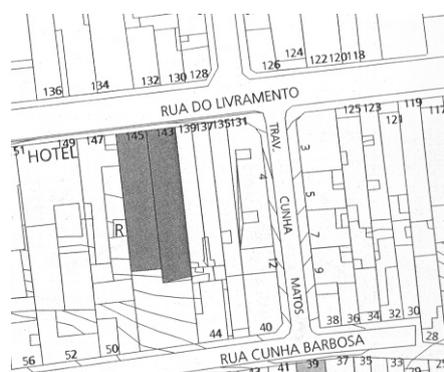


Figura 148 – Rua do Livramento, 145/147 – Localização (SECRETARIA, 2000, p. 51).



Figura 149 – Rua Francisco Muratori, (INSTITUTO. s.d., adaptado pela autora)



Figura 150 – Rua Francisco Muratori, 38 – Localização (SECRETARIA, 2000, p. 73)



Figura 151 – Entorno imediato às edificações – Rua do Livramento. Em destaque o número 145 (autora, 2005).



Figura 152 – Entorno imediato às edificações – Rua do Livramento. Em destaque o número 147 (autora, 2005).

O padrão de intervenção para estas edificações arruinadas, adotado pelo Programa Novas Alternativas é o aproveitamento do pé-direito alto, com a utilização de mezaninos ou até mesmo acréscimo no número de pavimentos, para que se possa transformar o espaço originalmente utilizado para uma residência unifamiliar em uma solução multifamiliar (figuras 153 e 154).

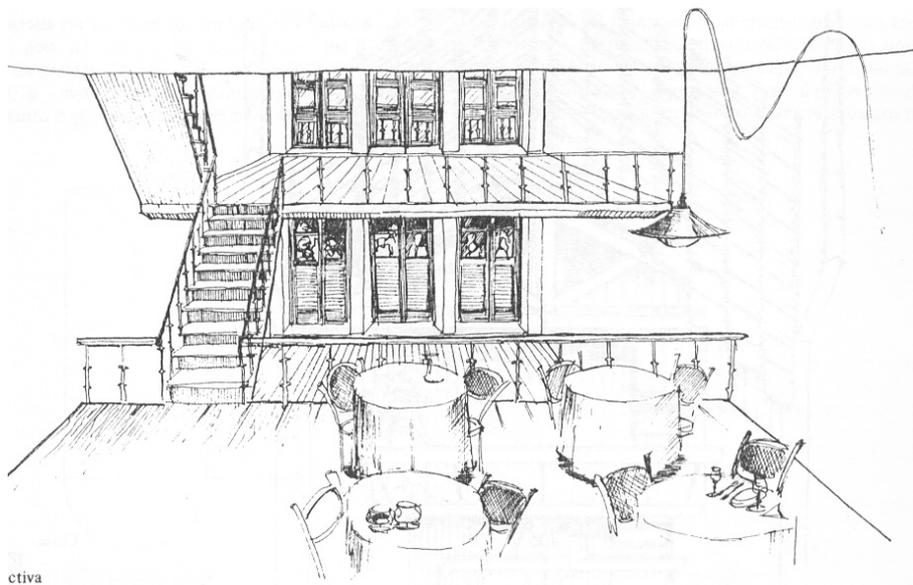


Figura 153 – Perspectiva de uma sugestão para obra de modificação com acréscimo de pavimento mantendo o uso das janelas (INSTITUTO, 1985, p. 45)

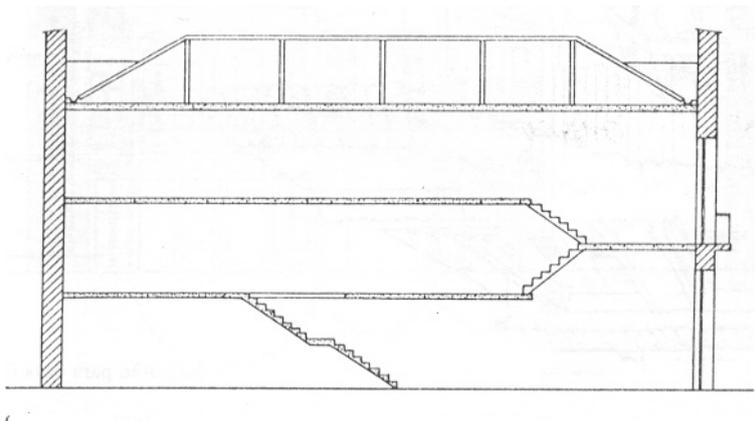


Figura 154 – Corte de uma sugestão para obra de modificação com acréscimo de pavimento mantendo o uso das janelas (INSTITUTO, 1985, p. 45)

O projeto para os imóveis da rua do Livramento 145 e 147 foi desenvolvido de forma articulada, com uma interligação entre pátios (figura 155), visto que são números vizinhos e em ambos os casos só haviam de remanescente as fachadas, apesar de serem imóveis distintos, em sua origem. Esta é uma tendência da SMH apontada pela arquiteta Gisele Masullo (informação verbal): agrupar conjunto de imóveis para o desenvolvimento de projetos em maior escala. No caso da rua do Livramento, esta tentativa não foi bem sucedida, pois os processos de desapropriação de cada imóvel ocorreram em fases diferentes, não tendo sido possível a realização da primeira idéia de projeto.

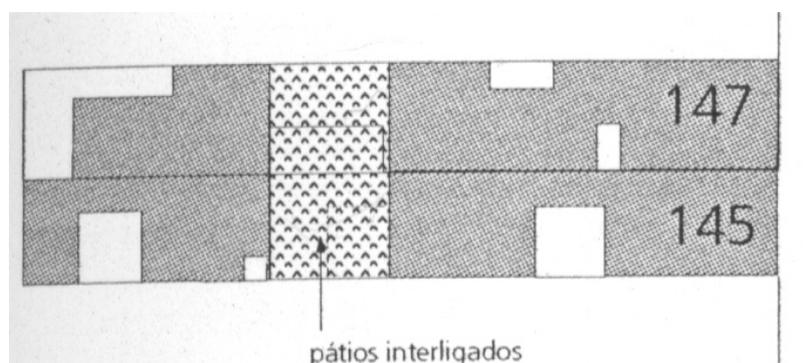


Figura 155 – Implantação dos projetos para a rua do Livramento, 145 e 147 (SECRETARIA, 2000, p. 53).

O imóvel de nº 145 teve sua fachada restaurada (figuras 156 a 160) e a subdivisão interna dos cômodos gerou um resultado final de projeto com loja no pavimento térreo e seis apartamentos no primeiro e segundo pavimentos, com área média de 25 m<sup>2</sup> (figuras 161 a 164). De acordo com o parecer emitido pelo DGPC, a cobertura foi executada com telhas cerâmicas do tipo francesas e a estrutura apontada nas especificações de projeto (SECRETARIA, s.d. p. 5), indicam a utilização de peças – tesouras, cumeeiras, terças e caibros – em madeira de lei.

Com relação aos elementos da fachada, foi determinada sua recuperação integral, inclusive com recomposição de trechos faltantes, assim como a restauração do gradil da sacada e a limpeza dos elementos pétreos, mantendo-os livres de qualquer tipo de pintura ou verniz.



Figura 156 – Fachada da rua do Livramento 145 – antes da restauração (SECRETARIA, 2000, p. 52).



Figura 157 – Fachada da rua do Livramento 145 –depois da restauração (autora 2005).



Figura 158 – Elemento recuperado da fachada – Ornato da platibanda (autora, 2005).



Figura 159 – Elemento recuperados da fachada – Gradil (autora, 2005).



Figura 160 – Elemento recuperado da fachada – Ornato (autora, 2005).

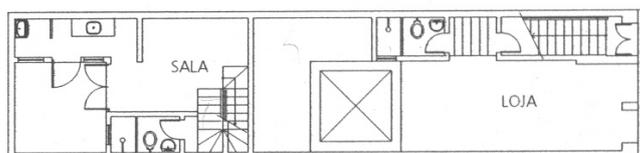


Figura 161 – Rua do Livramento, 145 – Planta baixa do térreo (SECRETARIA, 2000, p. 52).

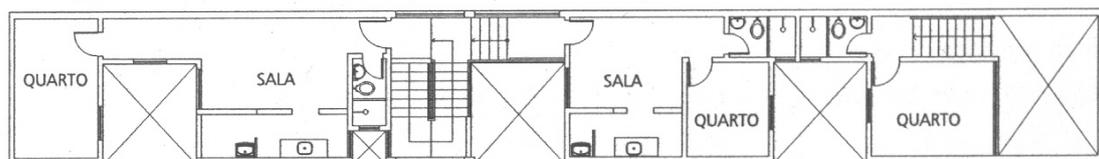


Figura 162 – Rua do Livramento, 145 – Planta baixa do segundo pavimento (SECRETARIA, 2000, p. 52).

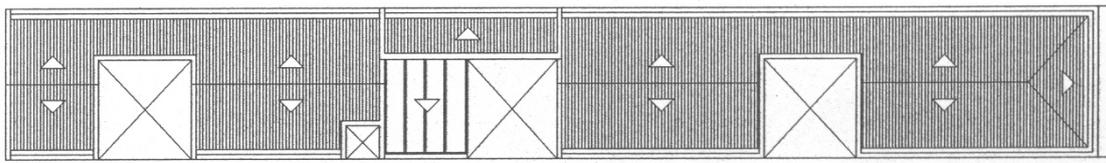


Figura 163 – Rua do Livramento, 145 – Planta de cobertura (SECRETARIA, 2000, p. 52).

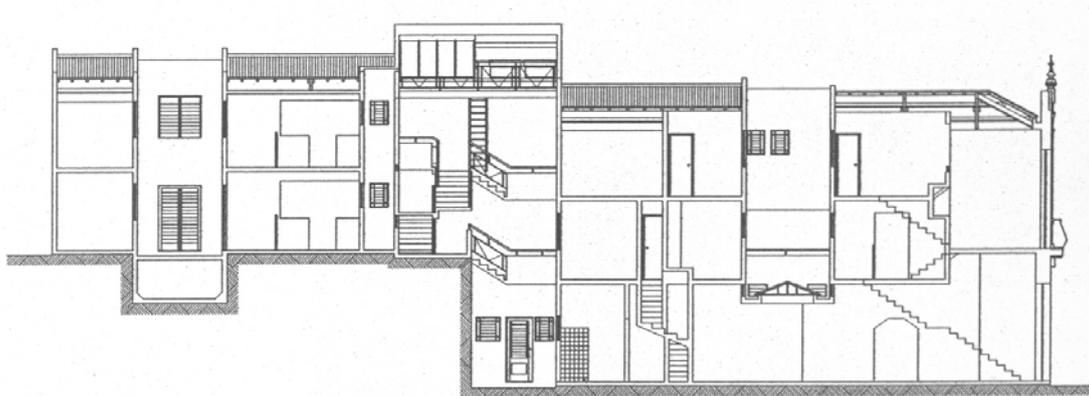


Figura 164 – Rua do Livramento, 145 – Corte longitudinal (SECRETARIA, 2000, p. 52).

O imóvel de nº 147 recebeu a mesma atenção com relação à fachada (figuras 165 e 166), tendo atendido às disposições do DGPC com relação às cores do plano da fachada e esquadrias e limpeza dos elementos pétreos (figuras 167 e 168). A edificação atualmente possui cinco apartamentos, com área média de 25m<sup>2</sup>, com cozinha e banheiros individuais, porém com área de serviço coletiva, o que normalmente não seria aprovado pelo PAR, porém como se trata de imóvel para recuperação, esta especificação é estudada caso a caso (figuras 169 a 172).

Na tentativa de visitar os imóveis não encontramos nenhum morador, apesar destas edificações já terem sido entregues e já estarem habitadas. Assim, analisando-os apenas no tocante à recuperação de suas fachadas, os imóveis parecem estar bem integrados ao meio urbano, tendo sido atendidas todas as solicitações do órgão de tutela, o DGPC.



Figura 165 – Fachada da rua do Livramento 147 – antes da restauração (MONTARROYOS, 1999, p. 8).



Figura 166 – Fachada da rua do Livramento 147 – depois da restauração (autora 2005).



Figura 167 – Elemento recuperado da fachada – Esquadrias (autora, 2005).



Figura 168 – Elementos recuperados da fachada – Ornatos (autora, 2005).

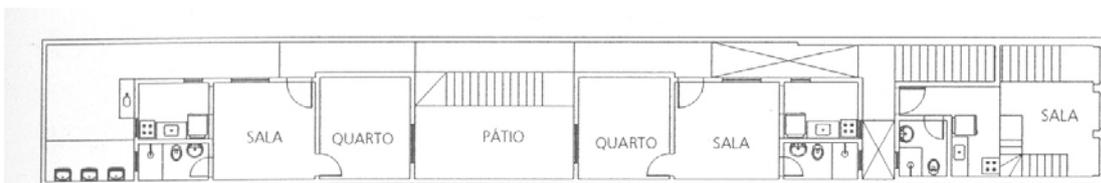


Figura 169 – Rua do Livramento 147 – Planta baixa do primeiro pavimento (SECRETARIA, 2000, p. 53).

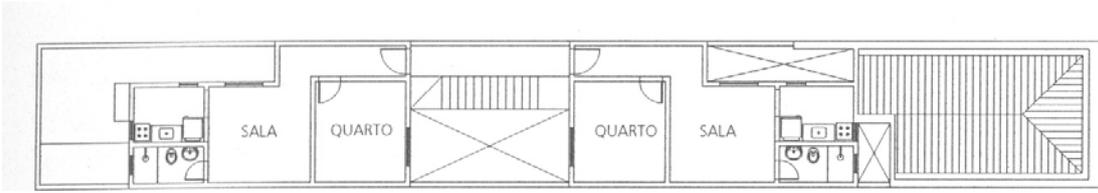


Figura 170 – Rua do Livramento 147 – Planta baixa do segundo pavimento (SECRETARIA, 2000, p. 53).

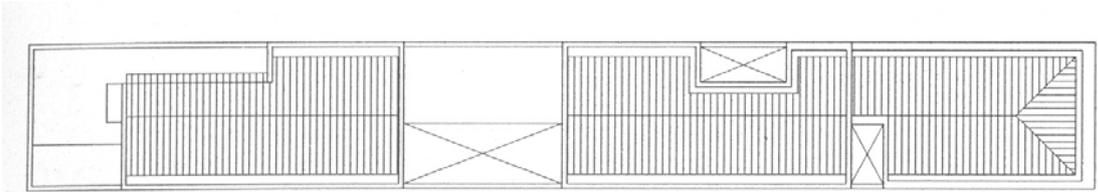


Figura 171 – Rua do Livramento 147 – Planta de cobertura (SECRETARIA, 2000, p. 53).

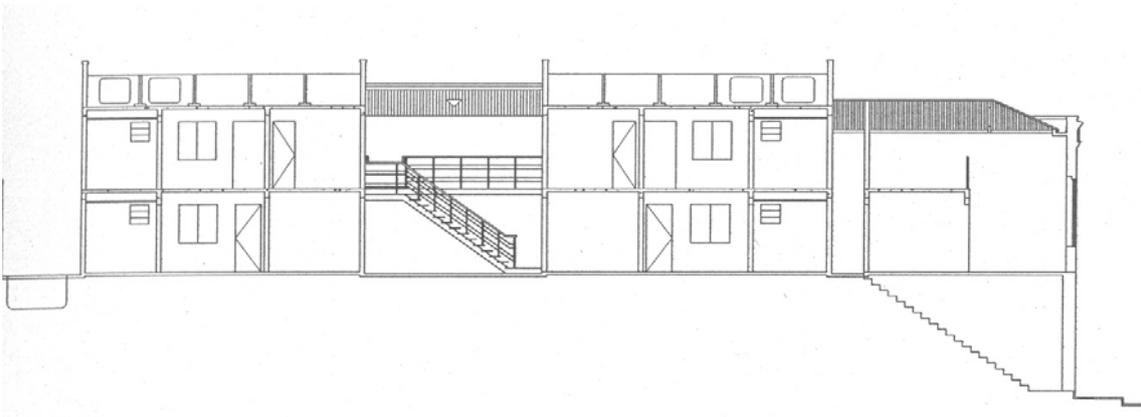


Figura 172 – Rua do Livramento, 147 – Corte longitudinal (SECRETARIA, 2000, p. 53).

O imóvel da rua Francisco Muratori, 38 (figura 173 a 175), originalmente tratava-se de residência unifamiliar que fora, posteriormente, transformada em cortiço. O projeto para este imóvel procurou tirar partido de seu pé-direito alto, subdividindo-o em três pavimentos, com a utilização de mezaninos no térreo e na parte posterior do primeiro pavimento (figura 176). Como se trata de exemplar localizado em centro de terreno e só lhe restava a fachada principal, o projeto para novas fachadas procurou deixar explícito que se tratava de uma intervenção atual, porém integradas ao restante da edificação (figuras 177 a 19). Em parecer emitido pelo DGPC estas alterações nas fachadas posterior e lateral, se justificam considerando que o imóvel encontrava-se em

péssimo estado de conservação e que esta alteração possibilitaria a subdivisão das unidades residenciais. Porém, com esta nova configuração o imóvel perdeu sua característica de implantação em centro de terreno, pois foi alongado em sua lateral para dar lugar a uma nova unidade no primeiro pavimento e acesso ao segundo (figura 180).



Figura 173 – Fachada principal da edificação à rua Francisco Muratori, 38 – antes da restauração (SECRETARIA, s.d.)



Figura 174 – Fachada lateral da edificação à rua Francisco Muratori, 38 – antes da restauração (SECRETARIA, s.d.)



Figura 175 – Fachada da edificação à rua Francisco Muratori, 38 – após a restauração (autora, 2005).

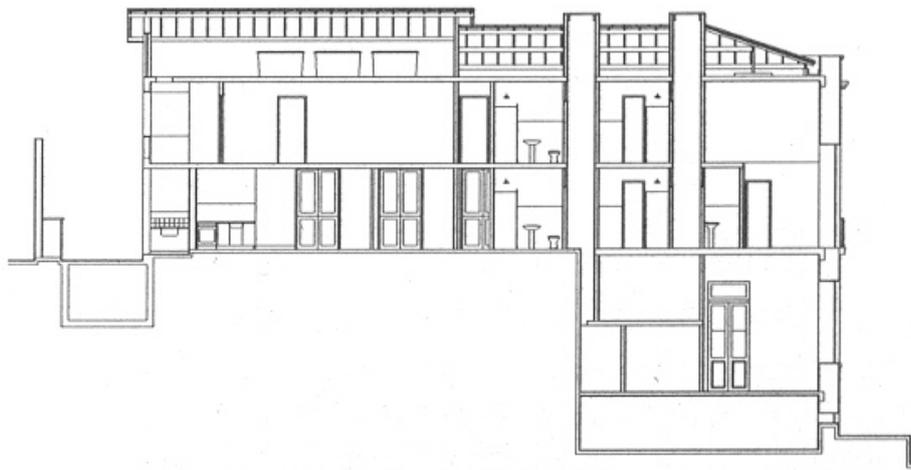


Figura 176 – Corte longitudinal da edificação à rua Francisco Muratori, 38. Observar a subdivisão do pé-direito em três pavimentos (SECRETARIA, 2000, p. 74).

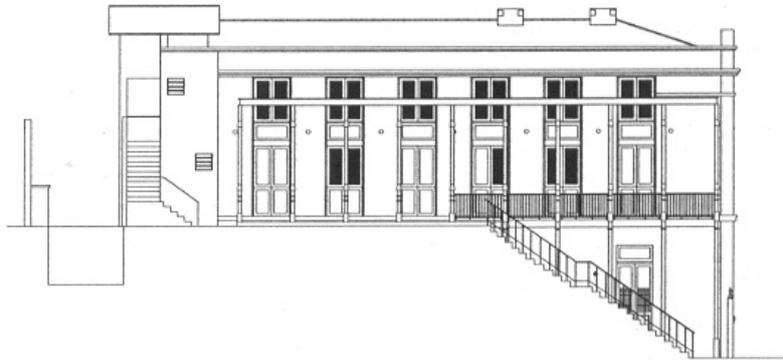


Figura 177 – Fachada lateral esquerda – desenho (SECRETARIA, 2000, p. 74).



Figura 178 – Fachada lateral esquerda (autora, 2005).



Figura 179 – Fachada lateral direita (autora, 2005).

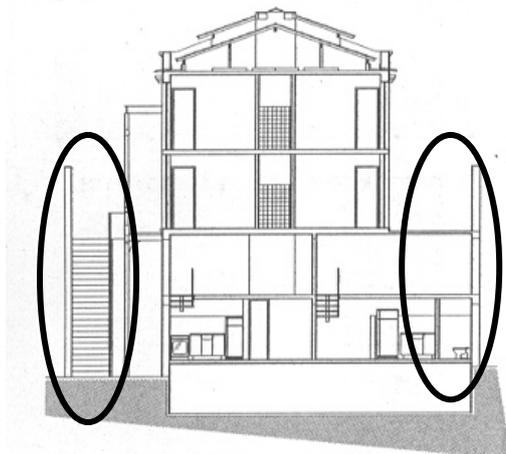


Figura 180 – Corte transversal da edificação à rua Francisco Muratori, 38. Observar que a edificação encosta-se aos muros divisorios do terreno (SECRETARIA, 2000, p. 74).

Como se pode observar nas figuras 173 e 174, ainda existiam alguns remanescentes da edificação além da fachada, porém, antes do início das obras de intervenção, o imóvel foi parcialmente demolido<sup>36</sup> devido a riscos de desabamento. Após as intervenções, passou a ter 10 apartamentos, com áreas de 25 a 48 m<sup>2</sup>, com cozinha e banheiros individuais, porém área de serviço comum (figuras 181 a 184).

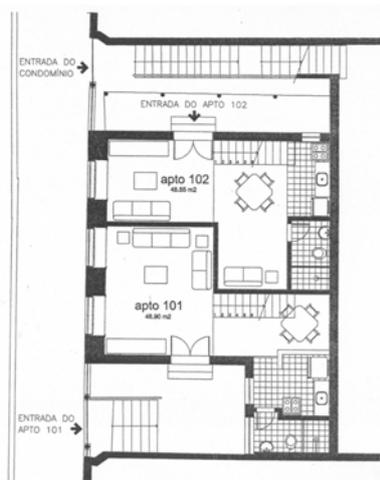


Figura 181 – Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa primeiro pavimento (FREIRE, 1999, p. 3).

<sup>36</sup> Certidão de Demolição nº 014638 de 04/06/2001. Coordenadoria de Parcelamento e Edificações. Secretaria Municipal de Urbanismo. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

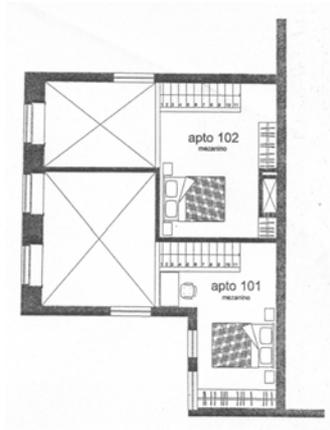


Figura 182 – Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa mezanino (FREIRE, 1999, p. 3).

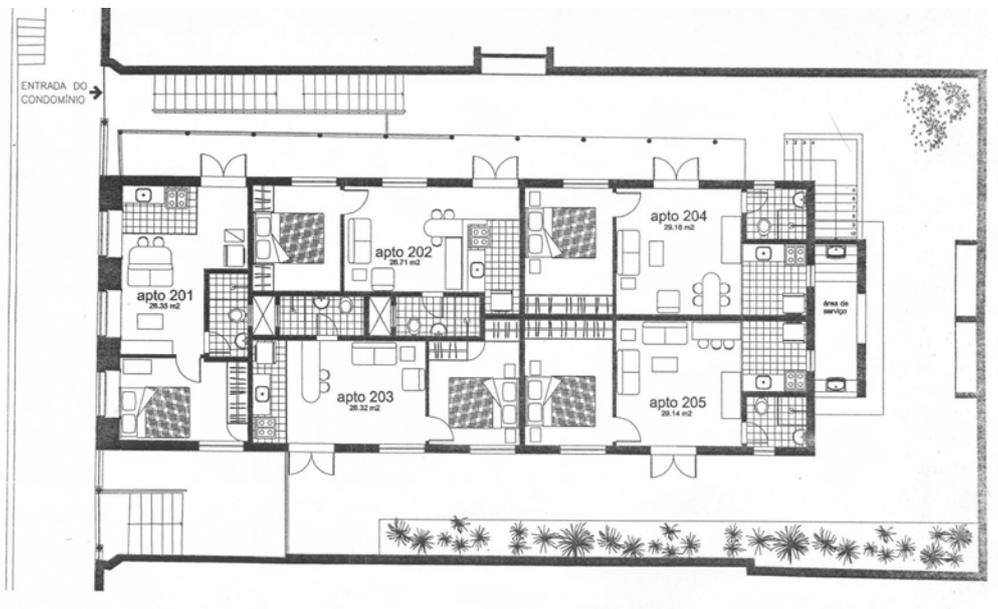


Figura 183 – Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa segundo pavimento (FREIRE, 1999, p. 4).

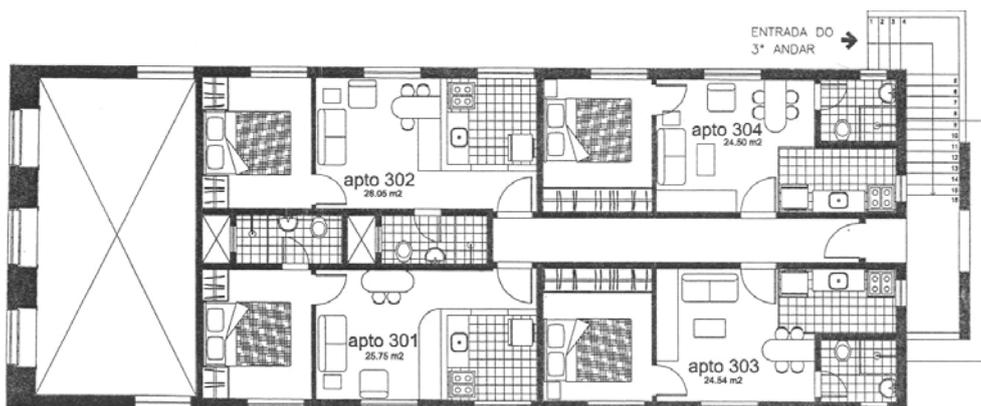


Figura 184 – Rua Francisco Muratori, 38 – Planta baixa terceiro pavimento (FREIRE, 1999, p. 5).

Nas especificações determinadas pela CEF para o PAR, os apartamentos devem ter área mínima de 37 m<sup>2</sup>, dois quartos e possuírem área de serviço, porém como estes imóveis se enquadram nos projetos de recuperação, estas questões passam a ser estudadas individualmente e acabam sendo permitidas (figuras 185 a 188).

Com relação à preservação do edifício, o projeto encaminhado para aprovação no DGPC, foi aprovado com as seguintes orientações: que fossem recuperadas as fachadas em todos os seus componentes – esquadrias, frisos, ornatos e revestimentos –, que as novas esquadrias fossem em madeira, que o telhado fosse recuperado de acordo com o original, em formato e materiais – telhas cerâmicas do tipo francesas – e que a pintura da fachada seguisse a escala cromática indicada pelo DGPC, ficando livre sua composição interna.

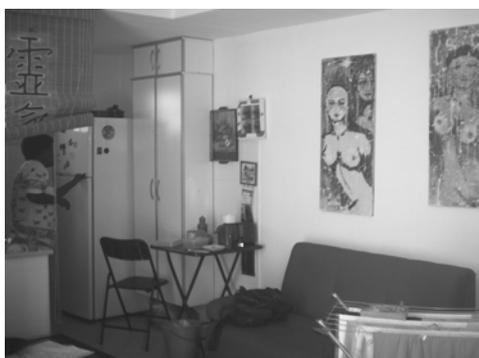


Figura 185 – Sala do apartamento 204 (autora 2005).



Figura 186 –Cozinha do apartamento 204 (autora 2005).



Figura 187 – Primeiro pavimento do apartamento 102 (autora, 2005).

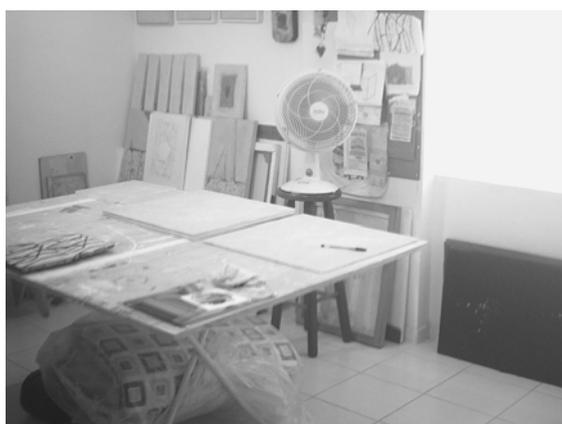


Figura 188 – Mezanino do apartamento 102 (autora, 2005).

Alguns moradores nos informaram que este projeto, originalmente direcionado para uma população com renda de três a seis salários mínimos, não atende aos seus usuários primeiros, visto que o financiamento pago, incluindo-se a taxa de condomínio, chega a atingir dois salários mínimos. Além disso, o imóvel entregue em 2004 já apresenta problemas construtivos, tendo sido inclusive interditado uma parte de seu muro divisório com a edificação vizinha, por riscos de desabamento (figuras 189 e 190).



Figuras 189 e 190 – Muro divisório interditado (autora, 2005).

Após estas análises podemos perceber que as intervenções de preservação nestes imóveis arruinados, mesmo seguindo as orientações do órgão tutelar – DGPC – se restringem apenas às fachadas, pois em nenhum momento se busca entender a planta original da edificação – visto que não é feita pesquisa iconográfica sobre o imóvel –, dando atenção apenas à recuperação de fachadas e volumetria, que no caso da Francisco Muratori, foi alterada. Acreditamos que, como estes foram os primeiros imóveis a serem beneficiados e o *Programa Novas Alternativas* ainda configurava-se como um projeto experimental e inovador, estas questões possam ser resolvidas ao longo de sua implantação, trazendo melhorias e até mesmo maior agilidade no processo das intervenções.

Isto nos remete à questão inicial: como o *Programa Novas Alternativas* pode contribuir efetivamente para a renovação urbana do centro histórico do Rio de Janeiro, sempre respeitando a questão da preservação?

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acreditamos que a multiplicidade de usos é fator importante para garantir a sobrevivência de um sítio histórico urbano, e que a habitação não pode estar excluída desta diversidade, devendo ser ao mesmo tempo incentivada, considerando-se que é o único uso que garante vida 24 horas por dia numa cidade, principalmente quando se trata da revitalização de uma área, com rico patrimônio arquitetônico e cultural, como no centro da cidade do Rio de Janeiro pois, conforme afirmou Ramón Gutiérrez (1989, p. 141) a “articulação entre a preservação do patrimônio e a questão da moradia é a única alternativa para um resgate de valores coerente, que responda às coordenadas culturais e sociais”.

Diante dos exemplos apresentados percebemos que no caso em que a habitação não foi incluída nos projetos de revitalização dos centros históricos, estes ficaram sujeitos a falhas em importantes segmentos, como no exemplo do Pelourinho, cujas intervenções desenvolvidas na área ao longo de uma década, voltaram-se exclusivamente para o comércio e serviços, limitando a utilização da área a algumas horas do dia.

Observamos ainda que a diversidade também deve ser garantida com relação às demandas sociais, não devendo o uso do patrimônio edificado para fins habitacionais ser exclusivo da população de baixa renda – como nos estudos de caso, apresentados no âmbito nacional – mas atender a diversas camadas sociais. Esta diversificação nos padrões habitacionais, atendendo a várias demandas, poderia inclusive incentivar a iniciativa privada a investir neste tipo de ação, permitindo assim a continuidade do processo.

Outra questão a ser destacada foi a relação público-privado no que concerne aos financiamentos. Uma vez que o Governo – o maior financiador destes projetos – não possui recursos para gerir a recuperação completa do sítio, na maioria dos casos ocorre a exclusão de certas áreas ou uma intervenção não satisfatória. Razão pela qual entendemos que para que um projeto de revitalização tenha sucesso há necessidade de se formarem parcerias entre o setor público e o privado no financiamento destas ações, e de se proceder à revisão dos sistemas de financiamentos habitacionais para camadas populares. Além disso, estes setores,

quando conjugados com o patrimônio edificado, deveriam agir em conjunto com algum fundo para a preservação dos sítios, não somente com o PAR.

Face ao déficit habitacional da cidade do Rio de Janeiro, que possui vasto patrimônio arquitetônico, a implantação de um programa de resgate destas edificações articulado à moradia, mostra-se de grande relevância, pois envolve não somente o meio urbano como também o social.

Como vimos, na tentativa de incentivar este movimento o *Programa Novas Alternativas* vem atuando em projetos de recuperação de ruínas e inserção de novos elementos no sítio histórico, objetivando resgatar a vida destes imóveis e conseqüentemente das áreas em que estão inseridos. Tais projetos buscam reconstituir a fachada e a volumetria da edificação, o que em relação à legislação patrimonial na maior parte dos casos, tem sido bem sucedido, assim como inserir o elemento novo, atrás da fachada ou em terrenos vazios, seguindo a lei de preservação como também os padrões estabelecidos pelo PAR.

Embora não defendamos a idéia da reconstrução integral do imóvel – pois a tipologia original das edificações não corresponderia às necessidades contemporâneas do uso da habitação – acreditamos na importância de se dar maior atenção aos projetos originais. Assim, o *Programa* deveria investir mais nas pesquisas histórico-tipológicas destes objetos arquitetônicos, o que facilitaria a tomada de decisões no momento do projeto de revitalização das edificações. Uma visão de conjunto, complementada com levantamentos individualizados de cada imóvel e a divulgação dos resultados positivos alcançados pela Prefeitura, incentivaria a iniciativa privada a investir neste tipo de ação.

Mesmo sabendo que o *Novas Alternativas* não objetiva a reabilitação do centro histórico da cidade do Rio de Janeiro, acreditamos que para que o Programa possa contribuir para esta ação com vistas à sua real preservação e atendendo às demandas habitacionais, deveriam se alterar os sistemas de financiamento, oferecidos pela CEF aliando-os à fundos de recuperação de sítios históricos urbanos e principalmente haveria a necessidade de se mudar a forma de olhar sobre o bem preservado, encarando-o como sendo exemplar único, respeitando-o em sua totalidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. 3ª ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997, p. 156, il.

ACADEMIA Brasileira de Letras. **José Sarney**. S.d. Disponível em [www.academia.org.br](http://www.academia.org.br). Acesso em 01 ago. 2005.

ACHE tudo e região. **História de Salvador BA**. 2006. Disponível em [http://www.achetudoeregiao.com.br/BA/Historia\\_de\\_salvador\\_bahia.htm](http://www.achetudoeregiao.com.br/BA/Historia_de_salvador_bahia.htm). Acesso em 05 jan. 2006.

AMORIM, L. e DUFAUX, F. **Lições das margens do Rio São Lourenço: aprendendo com a experiência de requalificação urbana de Montreal, Canadá**. Vitruvius. Arqtextos, n. 067.03, 2005. Disponível em [http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arg067/arg067\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arg067/arg067_03.asp). Acesso em 15 jan. 2006.

ANDRÉS, L. P. C. C. 'Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís', in: ZANCHETTI, S. et al (org.). **Estratégias de Intervenção em Áreas Históricas**, Recife: UFPE, 1995, p. 30-35.

ARQUIVO Geral da Cidade do Rio de Janeiro. **Projeto para construção do edifício do Real Centro da Colônia Portuguesa. Praça Tiradentes nº 71**. Rio de Janeiro: Prefeitura, Secretaria Municipal de Cultura, 1919.

\_\_\_\_\_. **Projeto para reconstrução do prédio da rua do Livramento, 145**. Rio de Janeiro: Prefeitura, Secretaria Municipal de Cultura, 1914.

\_\_\_\_\_. **Rua do Livramento, 147**. Rio de Janeiro: Prefeitura, Secretaria Municipal de Cultura, 1911.

BAHIA. **Pelourinho – Bahia**. Bahia Investmensts. 2004. Disponível em [http://www.bahia-investments.com/bahia\\_brazil/places\\_pelourinho\\_salvador\\_bahia\\_brasil\\_pt.php](http://www.bahia-investments.com/bahia_brazil/places_pelourinho_salvador_bahia_brasil_pt.php). Acesso em 2 dez. 2005.

BANDARIN, F. 'The Bologna Experience: Planning and Historic Renovation in a Communist City', in: APPLEYARD, D. (org.). **The Conservation of European Cities**, Cambridge: MIT, 1979, p. 178-202.

BAYEUX, G. e ARTIGAS, R.. **(Re)conhecer o centro – São Paulo 450 anos**. Vitruvius. Arqtextos, n. 044, 2004. Disponível em [http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg044/arg044\\_00.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg044/arg044_00.asp). Acesso em 14 dez. 2005.

BIRMINGHAM City Council. **International Convention Centre**. 2005. Disponível em [http://www.birmingham.gov.uk/GenerateContent?CONTENT\\_ITEM\\_ID=924&CONTENT\\_ITEM\\_TYPE=0&MENU\\_ID=680](http://www.birmingham.gov.uk/GenerateContent?CONTENT_ITEM_ID=924&CONTENT_ITEM_TYPE=0&MENU_ID=680). Acesso em 25 jan. 2006.

BONDUKI, N. **Origens da Habitação Social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998, p. 343, il.

BRASIL. Constituição. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Governo Federal, 1988. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm). Acesso em 20 out. 2005.

\_\_\_\_\_. Decreto. **Decreto Nº 2.291, de 21 de novembro de 1986**. Governo Federal, 1988. Disponível em <http://www.soleis.adv.br/sistemafinanceirohabitacao.htm>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Galeria dos Presidentes**. Governo Federal, s.d. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/Infger\\_07/presidentes/gale.htm#](http://www.planalto.gov.br/Infger_07/presidentes/gale.htm#). Acesso em 03 de ago. 2005.

\_\_\_\_\_. Lei. **Lei Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Governo Federal, 1964. Disponível em <http://www.soleis.adv.br/sistemafinanceirohabitacao.htm>. Acesso em 03 ago. 2005.

BRENNA, G. R. D. **O Rio de Janeiro de Pereira Passos. Uma cidade em questão II**. Rio de Janeiro: Index, 1985, p. 624, il.

CABRITA, A. R., AGUIAR, J. e APPLETON, J. **Bairro Alto**. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa/Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993, p. 203, il.

CAIXA Econômica Federal. **Programa de Revitalização de Sítios Históricos**. S.d. Disponível em <https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/prsh.htm#atuacao>. Acesso em 30 mai. 2005.

\_\_\_\_\_. **Edital nº 1 de 15 de junho de 1999 – Programa de Arrendamento Residencial**. 1999. Disponível em [https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/EDITAL\\_PAR\\_001-99\\_RJ.pdf](https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/EDITAL_PAR_001-99_RJ.pdf). Acesso em 20 nov. 2005.

\_\_\_\_\_. **PAR**. S.d. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Casa/Produtos/Asp/Par.asp>. Acesso em 20 nov. 2005.

CANTARINO, C. 'Monumenta muda pelos moradores dos centros', In: IPHAN. **Grandes Cidades**. Patrimônio. Revista eletrônica do IPHAN, nº 2, nov/dez 2005. Disponível em <http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=103>. Acesso em 18 jan. 2006.

CEBRIÁN, F. (coord.). **Sobrado da rua Senador Pompeu, 34 – Diagnóstico e estudo preliminar**. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Habitação, CO OPERA ATIVA, 1995, p. 62, il.

CITY of Bradford Metropolitan District Council. **Little Germany Conservation Area Assessment**. Bradford: 2005. Disponível em [http://www.bradford.gov.uk/NR/rdonlyres/74BF2075-7D45-4B4A-B32B-F02263DC7FAF/0/The\\_Little\\_Germany\\_Conservation\\_Area\\_Appraisalrevised.pdf](http://www.bradford.gov.uk/NR/rdonlyres/74BF2075-7D45-4B4A-B32B-F02263DC7FAF/0/The_Little_Germany_Conservation_Area_Appraisalrevised.pdf). Acesso em 25 jan. 2006.

CONDER. **Antigo seminário é o marco da 7ª etapa**. Bahia: s.d. a. Disponível em <http://www.conder.ba.gov.br/cthistorico.htm>. Acesso em 18 jan. 2006.

\_\_\_\_\_. **Governador assina ordem de serviço do RemeMorar**. Bahia: s.d. b. Disponível em <http://www.conder.ba.gov.br/trabalhando1.htm>. Acesso em 18 jan. 2006.

CRUZ, A. B. S. **O Uso Habitacional e a Identidade Cultural na Revitalização de Sítios Históricos Urbanos: O bairro da Cruz Vermelha**. Rio de Janeiro: Dissertação – Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2000, p. 138, il.

CURY, I. **Cartas Patrimoniais**. Edições do Patrimônio. 2ª ed. (rev, aum.). Rio de Janeiro: IPHAN, 2000, p. 371.

D'ANDRÉA, C. F. B. (coord.). **São Luís. Arquitetura**. Ciclope Ltda: s.d. Disponível em [http://www.cidadeshistoricas.art.br/saoluis/sl\\_arq\\_p.htm](http://www.cidadeshistoricas.art.br/saoluis/sl_arq_p.htm). Acesso em 20 nov. 2005.

RIO DE JANEIRO (Estado). **Decreto nº 322**, de 3 de março de 1976. Aprova o Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro. Disponível em <http://www.afaerj.org.br/legiszon/index.htm>. Acesso em 28 de nov. 2005.

RIO DE JANEIRO (Município). **Decreto nº 7351**, de 14 de janeiro de 1988. Regulamenta a Lei nº 971, de 4 de maio de 1987, que instituiu a Área de Proteção Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro. Disponível em <http://www.afaerj.org.br/legiszon/D7351/D7351.htm>. Acesso em 28 nov. 2005.

\_\_\_\_\_. **Atos do Prefeito. Decreto nº 6.057**. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1986. Rio de Janeiro: Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro. Imprensa Nacional, pp. 05-06.

ENIT – Ente Nacional Italiano para o Turismo. **Regiões, Províncias e Concelhos da Itália: Emilia Romagna**. S.d. Disponível em <http://www.enit.it/navgraficacomuni.asp?Lang=POR&Regione=EMILIA%20ROMAGNA>. Acesso em 20 nov. 2006.

FÁBRICA Arquitetura Ltda. **Projeto Cortiço Senador Pompeu**. Rio de Janeiro: 14 de novembro de 1996, p. 13, il.

FACCENDA, M. B. **Entre Davis e Golias. As ações (boas e más) dos museus na dinâmica urbana**. Vitruvius. Arqtextos, n. 34, 2003. Disponível em [http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq034/arq034\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq034/arq034_03.asp). Acesso em 12 dez. 2005.

FITCH, J. M. **Preservação do Patrimônio Arquitetônico**. São Paulo: FAUUSP, 1981, p. 05-63, il.

FREIRE, E.. **Rua Francisco Muratori, 38 – Santa Teresa**. Rio de Janeiro: Ernani Freire Arquitetos Associados, 1999, p. 5, il.

FREYRE, G. **Sobrados e mucambos**. 13ª ed, Rio de Janeiro: Record, 2002, p. 892, il.

FUNDAÇÃO Getúlio Vargas. **A Era Vargas. Dos anos 20 a 1945**. S.d. Disponível em <http://www.cpdoc.fgv.br/comum/htm/index.htm>. Acesso em 01 ago. 2005.

GLASGOW Guide. **Glasgow Guide Photographs: St. Enoch Centre Shopping**. 2002. Disponível em <http://www.glasgowguide.co.uk/st%20enoch%20shops/gg-image3.htm>. Acesso em 25 jan. 2006.

GUIA São Luís. **Mapa da Ilha de São Luís**. S.d. Disponível em <http://www.guiasaoluis.com.br/diversao/praias/mapa.htm>. Acesso em 21 fev. 2005.

GUTIÉRREZ, R. **Arquitetura latino-americana**. Textos para reflexão e polêmica. São Paulo: Nobel, 1989, p. 149, trad. Port. Isa Mara Lando.

INSTITUTO Municipal de Arte e Cultura. **Corredor Cultural** – Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel. Rio de Janeiro: RIOARTE, IPLANRIO, 1985, pp. 82, il.

INSTITUTO do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Seminário Internacional sobre Reabilitação Urbana de Sítios Históricos**. Documento Síntese. Brasília: Programa Urbis, 2003, p. 107.

INSTITUTO Pereira Passos. **Quem foi Francisco Pereira Passos**. Rio de Janeiro: 2004. Disponível em [http://www.rio.rj.gov.br/ipp/top\\_quem.htm](http://www.rio.rj.gov.br/ipp/top_quem.htm). Acesso em 20 jul. 2005.

\_\_\_\_\_. **Mosaico de ortofotos**. Rio de Janeiro: Prefeitura, Armazém de Dados, s.d. Disponível em <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/website/mosaico/viewer.htm>. Acesso em 10 jan. 2006.

\_\_\_\_\_. **Levantamento Aerofotogramétrico**. Disponível em CD-ROM. Rio de Janeiro: Prefeitura, 1997.

LA REGINA, A. **Preservação e revitalização do patrimônio cultural na Itália**. São Paulo: FAUUSP, 1982, p. 80, il.

LIMA, E. F. W. e MALEQUE, M. R. (org.). **Cultura, Patrimônio e Habitação: possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004, p. 146, il.

MAGALHÃES, S. **Sobre a cidade: habitação e democracia no Rio de Janeiro**. São Paulo: Pro Editores, 2002, p. 140, il.

MAGNAVITA, P. R. 'Quando a História vira espetáculo do poder. A condição pós-moderna na preservação de centros históricos. O Pelourinho: um pós-modernismo de reação' In: ZANCHETTI, S. et al. (org.). **Estratégias de Intervenção em Áreas Históricas**, Recife: UFPE, 1995, p. 149-156.

MASSULO, G. **Comunicação pessoal**. Correio eletrônico. Em: 22 fev. 2006, p. 2.

MELO, D. M. **Patrimônio e planejamento urbano**. In: Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v.6, n. 6. Belo Horizonte: 1998, p. 7-44.

MONTARROYOS, N. C. **Memorial descritivo. Especificações. Orçamento**. Rio de Janeiro: Lima & Montarroyos Arquitetura e Construções Ltda, s.d. p. 15, il.

MORAES, F. B. e GOULART, M. G. **As dinâmicas da reabilitação urbana: impactos do Projeto Lagoinha**. In: Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v. 9, n. 10. Belo Horizonte: 2002, p. 51-71.

MUSEUM in Docklands. **The Quayside**. 2002. Disponível em <http://www.museumindocklands.org.uk/previews.htm>. Acesso em 25 jan. 2006.

NETTO, J. L.. S. D. **João VI e família real portuguesa no Brasil - 1808**. 2002. Disponível em <http://paginas.terra.com.br/educacao/ilourenco/Dom%20Jo%20E3o%20VI%20e%20a%20Familia%20Real%20Portuguesa%20no%20Brasil%20-%201808.htm>. Acesso em 03 ago. 2005.

NOGUEIRA, S. A. **Memória e Planejamento Urbano: um estudo sobre o centro histórico do Rio de Janeiro no século XX**. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU/PROARQ, 2000, p. 302, il.

O DIA. Imóveis. **Meta é revitalizar o Centro**. Rio de Janeiro: 13 de março de 2005.

PERNAMBUCO. **Projetos estimulam vocação residencial**. Diário de Pernambuco. Pernambuco: 06 e abril de 2003. Disponível em [http://www.pernambuco.com/diario/2003/04/06/urbana3\\_1.html](http://www.pernambuco.com/diario/2003/04/06/urbana3_1.html). Acesso em 27 jan. 2006.

PETHERICK, A.. **An Assessment of the Housing Potential of Vacant Commercial Space over Shops in Chichester**. 2001. Disponível em [http://www.chichester.gov.uk/live/conserving\\_the\\_built\\_natural/living\\_over\\_the\\_shop.cfm](http://www.chichester.gov.uk/live/conserving_the_built_natural/living_over_the_shop.cfm). Acesso em 25 jan. 2006.

PINHEIRO, A. I. F. **Entrevista** concedida por telefone em 19 de julho de 2004. Rio de Janeiro: original digitado.

PROMORAR. **PROMORAR**. S.d. Disponível em <http://www.promorar.com.br/frame.htm>. Acesso em 03 ago. 2003.

SANTOS, P.F. **Relatório da Proposta de Tombamento do CONJUNTO ARQUITETÔNICO: RIO BRANCO (Avenida)**. Rio de Janeiro – Guanabara: Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Processo nº 860-T-72. Acervo pessoal Paulo Ferreira Santos, Biblioteca Paulo Santos, Paço Imperial, 18 out. 1972.

SECRETARIA Municipal de Habitação. **Favela-Bairro**. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2003a. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Fotografias 10 x 15 do imóvel à rua Francisco Muratori, 38**. Rio de Janeiro: Prefeitura, s.d..

\_\_\_\_\_. **Morando no Centro**. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2003b. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Morar Carioca**. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2003c Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Morar Legal**. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2003d Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Morar sem Risco**. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2003e. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Novas Alternativas**. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2003f. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/>. Acesso em 03 ago. 2005.

\_\_\_\_\_. **Novas Alternativas**. Projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Prefeitura, 2000, p. 152, il.

\_\_\_\_\_. **Programa Novas Alternativas**. Reconstrução e Reforma de prédio preservado – Rua do Livramento, 145 – Gamboa. Rio de Janeiro: Prefeitura, s.d., p. 6.

SECRETARIA das Culturas. **Patrimônio. DGPC**. Rio de Janeiro: Prefeitura, s.d. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/culturas/>. Acesso em 10 fev. 2006.

REGINA, A. L. **Preservação e revitalização do Patrimônio Cultural na Itália**. São Paulo: FAUUSP, 1982, p. 80, il.

RODRIGUEZ, M. P. **Parecer Técnico de Estrutura**. Rio de Janeiro: junho de 1996, p. 12, il.

SALVADOR. **História**. Salvador: Prefeitura Municipal de Salvador, s.d. Disponível em [http://www.salvador.ba.gov.br/a\\_cid\\_historia.php](http://www.salvador.ba.gov.br/a_cid_historia.php). Acesso em 5 jan. 2006.

SAMPAIO, J. C. R. **Conservação de Áreas Urbanas Históricas: Experiências Paradigmáticas**. Rio de Janeiro: notas de aula, 2004, p. 05.

\_\_\_\_\_. **The persistent underutilization of Brazilian City Centres. With special reference to the Cultural Corridor of Rio de Janeiro**. Thesis to be submitted for the DPHIL in Architecture. Julio Cesar Ribeiro Sampaio. York: University of York, Department of Archaeology, 2002.

SANCHES, M. L. F. **Construções de Paulo Ferreira Santos: a fundação de uma historiografia da arquitetura e do urbanismo no Brasil**. Tese doutorado. Maria Ligia Fortes Sanches; orientador: João Masao Kamita. Rio de Janeiro: PUC, Departamento de História, 2005.

SANTOS, P. F. **Formação de cidades no Brasil colonial**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2001, p. 180, il.

SINPRO – Sindicato dos Professores do Rio Grande do Sul. **BNH, trajetória de cooptação**. 1997. Disponível em <http://www.sinpro-rs.org.br/extra/jul97/movim1.htm>. Acesso em 03 ago. 2005.

TIESDEL, S., OC, T. e HEATH, T. **Revitalizing Historic Urban Quarters**. Oxford: Architectural Press, 1996, p. 234, il.

UNESCO. **Revitalização sustentável do patrimônio cultural brasileiro**. UNESCO Brasil, s.d. Disponível em [http://www.unesco.org.br/areas/cultura/ptangivel/monumenta/mostra\\_documento](http://www.unesco.org.br/areas/cultura/ptangivel/monumenta/mostra_documento). Acesso em 18 jan. 2006.

VARGAS, H. C. e CASTILHO, A. L. H. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2005, p. 296, il.

VAZ, L. F. **Modernidade e moradia – habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002, p. 183.

ZANCHETI, S. **Conservação Urbana. A Revitalização do Bairro do Recife**. 2001. Disponível em <http://www.urbanconservation.org/experiencias/recife/frato.jpg>. Acesso em 18 jan. 2006.

ZANCHETI, S. 'Revalorização de áreas centrais – A estratégia do Bairro do Recife' In: ZANCHETTI, S. et al (org.). **Estratégias de Intervenção em Áreas Históricas**, Recife: UFPE, 1995, p. 100-109.