

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

PROURB – PROGRAM DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO

TESE DE DOUTORADO

CLAUDIO ANTONIO SANTOS LIMA CARLOS

ÁREAS DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CULTURAL (Apac):
DA IDEALIZAÇÃO À BANALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO
CULTURAL CARIOCA

ORIENTADORA: Profa. Dra. Lílian Fessler Vaz

RIO DE JANEIRO
2008

CLAUDIO ANTONIO SANTOS LIMA CARLOS

ÁREAS DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CULTURAL (APAC):
DA IDEALIZAÇÃO À BANALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL CARIOCA.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para a obtenção do Grau de Doutor em Urbanismo. Área de Concentração: Conservação Urbana.

Orientador: Profa. Dra. Lílian Fessler Vaz

Rio de Janeiro

2008

CLAUDIO ANTONIO SANTOS LIMA CARLOS

ÁREAS DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CULTURAL (APAC):
DA IDEALIZAÇÃO À BANALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL CARIOCA.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para a obtenção do Grau de Doutor em Urbanismo. Área de Concentração: Conservação Urbana.

Aprovada em _____ de 2008.

BANCA EXAMINADORA

Profa.Dra. Lilian Fessler Vaz

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi

Profa. Dr. Cristovão Fernandes Duarte

Profa. Dra. Evelyn Furquin Werneck Lima

Prof. Dr. Júlio César Ribeiro Sampaio

*Aos meus pais
Hélio e Nely (in memorian), e à
Maria Cristina Tuche Perciano (in memorian).*

AGRADECIMENTOS

Aos amigos

Júlio César Ribeiro Sampaio, Lílian Fessler Vaz, Carmen Silveira, Alice Amaral dos Reis, Eduardo Vasconcelos, Luiz Eduardo Pinheiro da Silva, Humberto Kzure Cerqueira, Carlos Eduardo da Silva Costa, Laura Di Blasi, Lilia Varela, Rachel Jardim, Evelyn Furquin Werneck Lima, Lia de Aquino, Hélia Nacif, Jackson da Costa Pereira, Narcisa Santos, Nireu Cavalcanti, Augusto César Boisson, Alba Moretti.

Aos Professores

Rosângela Lunardelli Cavallazzi e Carlos Murad.

B 862 Carlos, Cláudio Antonio Santos Lima.

Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC): da idealização à banalização do patrimônio cultural – RJ / Cláudio Antonio Santos Lima Carlos.

- Rio de Janeiro: [s.n.], 2008.

298 f. :il., 30cm.

Tese (Doutorado em Urbanismo)

- Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2008.

1. Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC). 2. Conservação Urbana. 3. Patrimônio Cultural. 4. Planejamento Urbano. 5. Leblon.

CDD 574.5222

RESUMO

A presente pesquisa analisa criticamente a prática da conservação urbana na cidade do Rio de Janeiro desde a década de 1980 até os dias de hoje. O período estabeleceu, dentre outros dispositivos legais, o surgimento de um instrumento específico de proteção urbana, inicialmente, denominado Área de Proteção Ambiental (Apa-1988) e, posteriormente, consagrado no Plano Diretor da Cidade (1992) como Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac). Teoricamente, o fenômeno constituiu-se como contraponto às políticas urbanísticas precedentes, caracterizadas por planos urbanísticos que impuseram drásticas intervenções de adaptação da cidade às demandas da modernização, especialmente aquelas impulsionadas pela produção imobiliária e automobilística. Para embasar esta análise, o trabalho destaca a correspondência entre a evolução mundial do conceito de patrimônio cultural – uma trajetória centrada nos monumentos isolados, centros históricos, e, finalmente, nos lugares culturalmente relevantes, com destaque para as áreas urbanas e seus valores imateriais – e a prática da preservação. Esse conjunto de referências teóricas, ao longo de mais de vinte anos, influenciou todo o processo de configuração da legislação municipal de conservação do patrimônio cultural carioca, bem como dos órgãos municipais voltados à sua aplicação na cidade.

Os resultados obtidos pela pesquisa possibilitaram observar que a interpretação do instrumento de proteção urbana Apac tanto pela prefeitura como pela população carioca, determinou, desde a sua criação, distorções com relação à sua aplicação sobre o sítio da cidade que resultaram em conseqüências bem distantes dos objetivos originais afins à concepção contemporânea da conservação urbana.

A pesquisa avaliou a distribuição das Apacs sobre o sítio do Rio de Janeiro, destacando a área central e a zona sul como regiões que concentram a esmagadora maioria das áreas de proteção estabelecidas na cidade. Por outro lado, foram também identificadas as diferentes motivações que originaram as iniciativas de proteção através de Apacs, estabelecendo-se dois períodos com características diferenciadas: 1984-2000 e 2001-2006.

No primeiro, observa-se a criação de Apacs motivada predominantemente por mobilização de populações locais em reação às investidas do capital imobiliário, à implantação de grandes reformas urbanas empreendidas pelo poder público, à ocupação urbana irregular em encostas, dentre outros fatores.

No segundo momento, as Apacs passaram a ser utilizadas pela prefeitura da cidade como instrumento de planejamento urbano, sendo bastante “úteis” no papel de contenção do adensamento urbano e da verticalização de bairros cariocas, especialmente os localizados na zona sul.

Em função disso, a Apac-Leblon (2001) foi escolhida como estudo de caso, tendo em vista, dentre outros aspectos, o fato de ter marcado o início de mais uma nova função para o instrumento de proteção urbana previsto pelo Plano Diretor da Cidade, bem como ter iniciado uma polêmica sem precedentes na cidade, que inclui uma longa batalha judicial e a conquista de grande espaço na mídia carioca.

Palavras-chave: Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac). Conservação Urbana. Patrimônio Cultural. Planejamento Urbano. Rio de Janeiro. Leblon.

ABSTRACT

This research analyses critically the policies of urban conservation in the city of Rio de Janeiro since the decade of 1980 to the present days. Along this period it was created, among other legal provisions, a specific instrument for urban protection, in 1988, called at first Environmental Protection Area (APA in Portuguese for *Área de Proteção Ambiental*). Later on, in 1992, its name was changed to Protection Area of the Cultural Environment (APAC: *Área de Proteção do Ambiente Cultural*) acclaimed in the City Plan. Theoretically speaking, the fact aimed to contrapose to the preceding urban policies characterized by urban plans that imposed drastic interventions in order to adapt the city to modernity's demands, specially those impelled by the real state and automobile production.

To support this analysis, the research detaches the relation between the international evolution of the concept of cultural heritage - process that started by attributing value to isolated monuments and to historical city centers, and finally to cultural relevant places, mainly located in urban areas as well as to their immaterial values – and the preservations policies. For more than twenty years, this set of theoretical references influenced the whole process of shaping the municipal legislation on the preservation of the cultural heritage of the city of Rio de Janeiro, as well as the municipal offices responsible for the application of this legislation to the city's life.

The results of this research enable us to observe that the interpretation of the instrument for urban protection- APAC- by mares and Rio's population generated, since its creation, many distortions in its application on the city's area with consequences contrary to the original objectives according to the contemporary concept of urban conservation.

The research evaluated the distribution of APACs through the territory of Rio de Janeiro, highlighting the Central and South Zones which concentrate the majority of protection areas established for the city. On the other hand, different motivations were identified which gave origin to protection through the APACs, establishing two periods with different characteristics: 1984-2000 and 2001-2006.

In the first, the creation of APACs was predominantly motivated by mobilization of local populations reacting against real state capital onslaughts, the governmental implementation of huge urban renovations, the irregular settlements on hillsides, among other factors.

In the second period, APACs started to be used by local government as an instrument of urban planning, having a very "useful" role in contentions about over population and "verticalization" in Rio's neighborhoods, specially those of the South Zone.

For these reasons, Leblon APAC was chosen as a case study, among other aspects, due to the fact that it marked the beginning of a new function for the instrument of urban protection foreseen by the City Plan, as well as having initiated a controversy to an unknown extension in the city, which included a long judicial battle and the conquest of large spaces in the local media.

Key-words: Protection Area of the Cultural Environment (APAC). Urban Conservation. Cultural Heritage. Urban Planning. Leblon.

APRESENTAÇÃO

A presente pesquisa pretende estudar as conseqüências da conservação de áreas urbanas no planejamento do uso e da ocupação do solo da cidade do Rio de Janeiro, por meio do desenvolvimento de uma metodologia que avalia os resultados decorrentes da aplicação do instrumento denominado Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac), conforme vem ocorrendo desde a década de 1980.

No campo metodológico, os resultados obtidos contribuem para o estabelecimento de instrumentos de monitoramento da conservação desses espaços legalmente protegidos, com base em referencial teórico específico, visando a sua utilização futura como referência para estudos similares. Do ponto de vista prático, a pesquisa também viabiliza possíveis e futuras reformulações das atuais estratégias de proteção e de conservação utilizadas pela prefeitura da Cidade, apresentando novos elementos para a discussão do tema.

A presente tese representa a continuidade das reflexões sobre a conservação urbana no Rio de Janeiro, iniciadas a partir de 1984, como arquiteto atuante no órgão de patrimônio cultural da cidade¹. Desde então, tive a oportunidade de vivenciar o nascimento e o desenvolvimento do instrumento Apac, assim como os desdobramentos político-administrativos e os impactos oriundos da sua aplicação sobre o tecido urbano e a população carioca. A partir das Apacs, a sociedade local passou a vislumbrar a hipótese da conservação de bairros tradicionais, fato inédito na legislação urbanística do Rio de Janeiro, face aos contextos legais antecedentes que legitimaram processos radicais de renovação urbana na cidade.

Movido por inquietações decorrentes de questões de ordem prática, detectadas no cotidiano do órgão de patrimônio cultural da cidade, busquei apoio teórico-metodológico que me conduziu, primeiramente, ao curso de mestrado (Carlos, 1997), onde desenvolvi dissertação que buscou estabelecer uma visão crítica acerca da metodologia de inventário de áreas urbanas, praticada pelo órgão de patrimônio cultural da cidade, à luz da teoria da conservação.

A metodologia de inventário urbano desenvolvida pelo então Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC), relacionada à sua estrutura administrativa, foi

¹- Como estagiário (1984) e, no período 1985-2006, como arquiteto da Diretoria de Patrimônio Artístico e Cultural (DPAC), transformada em 1986, em Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC), exercendo cargos de chefia de divisões e departamentos.

analisada com base em conceitos mundialmente aceitos, possibilitando detectar inúmeros e sistemáticos problemas de ordem prática e teórica. Face às complexidades material e imaterial observadas nas Apacs da cidade, o órgão municipal de patrimônio cultural estabeleceu, nos anos 1980, uma metodologia genérica de inventário que visa apenas à identificação de elementos materiais importantes para a manutenção de arquiteturas e paisagens urbanas características das áreas protegidas, desconsiderando fatores sociais e econômicos relativos às populações residentes, bem como do próprio contexto da cidade.

Os elementos materiais passaram assim a constituir rol de itens a serem obrigatoriamente mantidos por seus proprietários e/ou ocupantes, sob risco de incursão nas sanções legais previstas pelas legislações municipais de proteção do patrimônio cultural. Cabe salientar que, em cerca de trinta anos, essa metodologia nunca passou por revisões significativas, sendo adotada até os dias de hoje, basicamente, tal qual foi criada.

No entanto, a continuidade das pesquisas e análises dos fatos relacionados aos atos administrativos de estabelecimento de Apacs na cidade, por parte do poder público municipal, detectaram que as falhas identificadas nos inventários que embasam as respectivas legislações de proteção de bairros cariocas, representam apenas uma das facetas de um complexo jogo de forças e de interesses políticos de prefeitos e de comunidades urbanas que, freqüentemente, colocam em segundo plano as preocupações de proteger e conservar a memória urbana da cidade.

Sendo assim, através da presente pesquisa, busquei avançar na discussão do tema da conservação urbana na cidade do Rio de Janeiro, contribuindo com algumas reflexões sobre o uso da Apac como instrumento originalmente criado para viabilizar a preservação da memória urbana carioca. Nesse sentido, proponho-me analisar criticamente a sua aplicação pelo poder público municipal, bem como a sua apropriação pela população carioca, da forma como vem ocorrendo na cidade do Rio de Janeiro ao longo de cerca de mais de vinte anos da sua existência. Espera-se que os resultados alcançados pela pesquisa proporcionem reflexões que apontem para novos caminhos para a abordagem do tema na cidade do Rio de Janeiro.

INTRODUÇÃO

O tema da conservação de áreas urbanas assumiu relevância mundial a partir da década de 1960, em face da aplicação, em larga escala, do modelo urbano racionalista e funcionalista na reconstrução de cidades européias no período pós-guerra e também nas intervenções de renovação urbana. Os resultados geraram profundas reflexões e críticas sobre suas conseqüências, reforçando a postura preservacionista, voltada a considerar tecidos urbanos consolidados como componentes do desenvolvimento das cidades. A partir desse período, a conservação urbana passou a oferecer novos parâmetros teórico-metodológicos para o processo de gestão do solo urbano das cidades ocidentais, cujas bases foram estabelecidas em diversos encontros e congressos que produziram documentos e recomendações internacionais.

A partir do período, a aplicação prática dos citados parâmetros de conservação urbana em cidades européias² possibilitou o surgimento de experiências paradigmáticas que influenciaram o desenvolvimento do pensamento urbano mundial, especialmente o brasileiro. O tema da conservação urbana passou assim, a partir desse período, a constituir área especializada do planejamento e do projeto urbano, exigindo um tratamento multi e interdisciplinar.

A conservação de áreas urbanas, além dos aspectos técnicos inerentes ao urbanismo, também é embasada por conceitos ontológicos que condicionaram processo evolutivo caracterizado inicialmente pela conservação pontual de monumentos históricos (Carta de Atenas – 1931), passando aos tecidos e conjuntos urbanos (Carta de Veneza – 1964 e Recomendações de Nairobi - 1976), evoluindo até à percepção da importância de neles conservar seus respectivos atributos culturais imateriais, dados a partir do conhecimento e do registro de sua *anima*, conforme o estabelecido na *Convenção para a Salvaguarda do Patrimônio Cultural Imaterial* – 2003. Todos esses aspectos passaram a constituir extenso rol de recomendações que, teoricamente, devem ser contempladas por urbanistas e planejadores no processo de gestão de cidades mundiais.

²- Especialmente na França (bairro de Marais, em Paris, a partir da década de 1960), na Itália (plano de conservação da cidade de Bolonha, década de 1960), em Portugal (conservação do Bairro Alto, Mouraria e Alfama, através do Programa Recria, década de 1980), Grã-Bretanha – Civic Act/1967 (conservação urbana de diversas zonas centrais e portuárias ao longo da década de 1980).

Por outro lado, nas cidades brasileiras, especialmente no Rio de Janeiro, o sonho da modernidade alimentado por suas elites ao longo de décadas, desde a primeira república, tentou apagar vestígios urbanos relacionados a um indesejável passado colonial. Essa postura condicionou o surgimento de radicais e profundas transformações na sua paisagem urbana, materializadas a partir do século XX, principalmente no seu centro histórico. Num contexto caracterizado pela destruição e mutilação indiscriminada de bairros e monumentos importantes para a memória da cidade, o tema da conservação do patrimônio cultural encontrou, pouco a pouco, espaço em debates e discussões no âmbito da sociedade carioca.

Esse quadro refletiu-se, primeiramente, em 1977, com a elaboração do Plano Urbanístico do Rio de Janeiro (Pub-Rio) que recomendou a proteção e a conservação do Centro da cidade. Em 1979, a iniciativa proposta pelo Pub-Rio materializou-se, no âmbito do poder público municipal, no Projeto Corredor Cultural que buscou conservar partes remanescentes do conjunto arquitetônico do Centro. A partir desse momento, o tema da conservação urbana transformou-se em matéria controvertida sendo, por isso, intensamente discutida. As ações organizadas das associações de moradores, atuações de técnicos e governantes municipais, bem como os trabalhos de pesquisadores, ligados à questão urbana, ganharam espaço nos meios de comunicação e no cotidiano da população carioca.

A conservação da memória urbana proporcionou à população da cidade um novo elemento de reflexão, a ser considerado no processo da sua evolução. A alternativa de se conservar conjuntos arquitetônicos históricos possibilitou, em algumas áreas, a sua re-inclusão no cotidiano da população através de adaptações às solicitações da vida atual, transformando-se assim, em contraponto aos recorrentes e radicais processos de renovação urbana.

Em face desse processo, a partir de 1988, a legislação da cidade do Rio de Janeiro passou a contar com um instrumento urbanístico específico voltado à proteção de áreas urbanas e naturais, inicialmente denominado Área de Proteção Ambiental (Apa). Em 1992, a Apa foi consagrada no *Plano Diretor Decenal da Cidade* sob a denominação de Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac). Nesse sentido, as Apacs foram aplicadas sistematicamente em diversas partes da cidade, especialmente em áreas valorizadas em termos imobiliários, localizadas na zona sul e também no Centro.

Em função disso, foram apontadas pela indústria da construção civil como responsáveis pelo “engessamento” da cidade, ameaçando o setor com a gradativa diminuição de suas atividades e conseqüente estagnação do mercado imobiliário nessas áreas.

Por outro lado, como resposta à questão do “engessamento” enunciada pelo setor imobiliário, observa-se, desde a experiência do Corredor Cultural, o esforço crescente de arquitetos do poder público municipal, em viabilizar economicamente a permanência de edificações históricas, adotando critérios cada vez mais flexíveis para a aprovação de projetos de adaptação de novos usos. Para tal, contam com critérios de conservação vigentes na legislação municipal, que destacam apenas a manutenção de características arquitetônicas externas de edificações componentes de conjuntos urbanos protegidos. Observa-se que os atuais critérios de conservação existentes na legislação carioca dão ênfase à manutenção apenas de fachadas e coberturas, transparecendo uma clara postura fachadista, preocupada com a construção de cenários identificados com os diversos períodos da história da cidade.

Soma-se a esse quadro a existência de poucos mecanismos públicos (federais, estaduais e municipais) de incentivo à conservação de edificações históricas por parte de seus ocupantes e habitantes. Na área legislativa municipal, apesar de, teoricamente o Plano Diretor Decenal da Cidade apresentar expressivo avanço no estabelecimento de instrumentos e dispositivos legais de proteção³, a questão da conservação de bens culturais imóveis obteve tímidos avanços, tendo em vista a existência de apenas um mecanismo oficial de incentivo, regulamentado pelo Decreto nº 6.403, de 1986, que prevê a renúncia, por parte da Prefeitura, do recolhimento do IPTU, de taxas e demais emolumentos relativos ao licenciamento de obras de conservação de imóveis protegidos.

Soma-se a este contexto, a precária estrutura administrativa dos órgãos municipais de patrimônio cultural que impõem uma rotina de morosidade e imprecisão na elaboração de legislações de proteção de áreas urbanas e de diagnósticos de edificações protegidas, visando à aprovação de obras de conservação.

Por outro lado, cabe também destacar que, devido aos efeitos urbanísticos imediatos causados pela sua aplicação (limitações administrativas ao direito de

³ O referido Plano transformou-se em paradigma nacional. Nele encontram-se estabelecidas oito modalidades de Unidades de Conservação Ambiental (Uca) urbana, dentre elas as Apacs.

propriedade), a Apac passou também a ser considerada por associações de moradores, especialmente às localizadas na zona sul da cidade, como ferramenta capaz de frear o crescimento e o adensamento populacional da cidade, afastando-se do seu objetivo principal que é viabilizar a conservação da memória urbana carioca. Cabe questionar se essas associações de moradores realmente compreendem a importância de se promover a conservação do patrimônio cultural da cidade e, por isso se mobilizam pela conservação da memória construída de seus bairros, ou se buscam simplesmente legislações urbanísticas e edificações mais compatíveis com o que se convencionou denominar “qualidade de vida”, ou seja, índices menores de densidade urbana viabilizados, dentre outros fatores, por menores gabaritos.

Nesse contexto, também se destacam os bairros do Centro e adjacências que apresentam, desde fins da década de 1970, franco processo de esvaziamento e degradação urbana. Nesse caso, observa-se que, freqüente e equivocadamente, as respectivas comunidades residentes nessa área da cidade encaram o instrumento a Apac como panacéia contra os processos de degradação urbana de seus bairros que, em muitos casos, justificam radicais intervenções de renovação urbana e de gentrificação, por parte do poder público.

A sua atual apropriação pelo movimento de associações de bairros cariocas, aproxima-se de uma postura voltada a afastar “ameaças” advindas da crescente especulação imobiliária que se abate sobre bairros da cidade desde os anos 1940 (processos drásticos de modernização da arquitetura e da cidade) e, portanto indesejáveis em seus “quintais”, isto é, seus territórios. Similar ao sentido contido na terminologia inglesa Nimby (*not in my backyard*), que estabelece espécie de jogo político que alimenta os meios de comunicação, transformando as Apacs em manchetes diárias nos jornais cariocas.

Por outro lado, observa-se que atualmente o Poder Executivo Municipal vê nas Apacs um instrumento poderoso – em que pese seu apelo afetivo – e, sobretudo, de rápida aplicação no controle da ocupação urbana da cidade, uma vez que podem ser estabelecidas através de decretos municipais, sem nenhuma interferência do Poder Legislativo. Conseqüentemente observa-se que a maioria das Apacs, até agora estabelecida na cidade, foi criada por intermédio de decretos municipais. Em função disso, torna-se possível inferir que a prefeitura da cidade lança mão das Apacs

priorizando objetivos políticos que também se afastam dos intentos originais do instrumento voltados à conservação da memória urbana carioca.

Muitos dos problemas decorrentes da aplicação das Apacs originam-se da própria natureza do instrumento que enfatiza as restrições legais (proteção) impostas pela prefeitura, que invariavelmente ignoram as demandas econômica e social de proprietários e ocupantes de edificações protegidas, prejudicando, na prática, iniciativas concretas de conservação. A este problema liga-se outro que diz respeito à falta de adequados mecanismos financeiros públicos eficazes na conservação do que é protegido pela legislação, fato que acarreta graves problemas para a manutenção de edificações históricas. Estes entraves são freqüentemente detectados no cotidiano das comunidades residentes em Apacs, especialmente as de baixo poder aquisitivo, bem como no de técnicos atuantes no órgão de patrimônio cultural da cidade.

Face ao quadro formado, observa-se que os resultados apontados pela escassa literatura especializada brasileira, pelos meios de comunicação e por documentos disponíveis no órgão de patrimônio cultural municipal, revelam apenas parte do contexto urbano das Apacs. A organização dessas informações e a identificação sistematizada de indicadores apropriados contribuirão para a avaliação da aplicação do instrumento denominado Apac no âmbito da cidade do Rio de Janeiro.

É nesse sentido que se formula a hipótese central da presente pesquisa, calcada na ambigüidade estabelecida entre o conceito e a prática, a idealização e a realidade, observada a partir da definição do instrumento e da sua aplicação, que envolve conseqüências à cidade e à população do Rio de Janeiro.

Se teoricamente a Apac surgiu na legislação urbanística carioca como um instrumento precisamente voltado a proteção de áreas urbanas culturalmente importantes para a sua história, visando a sua integração à dinâmica urbana da cidade, observa-se que, da forma como é utilizado, distancia-se em muito da sua função original, em face de um entendimento premeditadamente equivocado, por parte da população e do Poder Executivo Municipal, que o vêem apenas como um meio rápido de controlar o adensamento e o crescimento desordenado e/ou a degradação urbana de bairros da cidade. A utilização do instrumento especialmente criado para proteger a memória urbana da cidade, na prática “esquece-se” dela, priorizando outros inúmeros fatores ligados aos aspectos políticos, econômicos e financeiros.

De um lado a prefeitura utilizando as Apacs como instrumento de planejamento urbano e de outro, associações de moradores utilizando a proteção urbana como “arma” contra a falta de políticas municipais coerentes de uso e ocupação do solo com as realidades física e social da cidade. O quadro caracteriza um modelo de “preservação oportunista” que contribui decisivamente para o desgaste e a banalização do instrumento Apac, transformando-o numa panacéia contra a principal mazela da cidade do Rio de Janeiro: a falta de uma política urbana eficaz no atendimento dos interesses da população como um todo.

Em face das reflexões e questionamentos levantados até aqui, cabe finalmente indagar: Será que estamos efetivamente protegendo e conservando a nossa memória por meio das Apacs?

Estrutura da Pesquisa

Faz-se necessária, face ao quadro anteriormente descrito, a avaliação da forma de aplicação do instrumento urbanístico Apac pela prefeitura, e suas conseqüências para a cidade do Rio de Janeiro. Esses resultados dizem respeito não apenas aos impactos urbanísticos gerados pela proteção legal⁴ de áreas urbanas da cidade, mas também às conseqüências sobre suas comunidades, tais como, problemas e benefícios percebidos a partir da vigência da Apac, satisfação ou insatisfação com a proteção de lugares; elevação ou decréscimo da auto-estima de habitantes e usuários locais; expectativas de ações de conservação por parte do poder público, valorização ou desvalorização do valor imobiliário de edificações protegidas, dentre outros fatores.

Os aspectos tangíveis e intangíveis são pontos fundamentais para a avaliação dos impactos provenientes da conservação urbana. Sendo assim, a presente pesquisa visa avaliar inicialmente, aspectos relativos à evolução mundial do conceito da conservação urbana, bem como as discussões que envolveram os conseqüentes impactos urbanísticos nos contextos das cidades, especialmente a do Rio de Janeiro, a partir da década de 1970, observando-se a evolução de seu planejamento urbano e da sua legislação.

Serão também identificados e avaliados os principais efeitos sociais incidentes sobre suas comunidades, os principais motivos que as levaram a lutar pela proteção de

⁴ - Valorização ou desvalorização do solo; adensamento ou queda da ocupação; deterioração/obsolescência da infra-estrutura urbana, integração às demais partes da cidades etc.

seus bairros, através do instrumento denominado Apac, bem como os níveis de satisfação com as conseqüências advindas da proteção.

Para atingir os citados objetivos, serão analisados os comportamentos dos três principais atores diretamente envolvidos nos processos de estabelecimento das Apacs na cidade do Rio de Janeiro.

São eles:

- a) *Proprietários e usuários* – Níveis de identificação com o lugar e de satisfação com o espaço urbano protegido, bem como participação no processo de conservação das Apacs a serem estudadas;
- b) *Setor imobiliário* – O interesse do setor em desenvolver atividades em Apacs à luz da legislação municipal. Avaliação da aplicação do instrumento de proteção na cidade.
- c) *Poder Público Municipal* – Políticas de conservação de áreas urbanas históricas, a partir da legislação vigente na cidade e de ações efetivamente realizadas pela Prefeitura.

Para o cumprimento da análise dos blocos acima citados, a pesquisa se dividiu em seis capítulos. No primeiro, denominado “quadro histórico” buscou-se, estabelecer o estado da arte da discussão mundial do tema da conservação urbana que remete a uma crescente e gradativa complexidade atribuída ao que se considera patrimônio cultural, no contexto urbano das nações ocidentais do hemisfério norte, emergente da modernidade e da pós-modernidade. O capítulo é concluído pela abordagem dos principais e particulares aspectos do processo brasileiro de absorção das idéias conservacionistas vindas da Europa, identificando suas influências nas legislações e nas principais iniciativas governamentais brasileiras de conservação do patrimônio cultural.

O segundo capítulo, intitulado “quadro teórico” visa o estabelecimento dos principais conceitos teóricos balizadores das análises propostas, tendo por princípio o atual estágio da discussão sobre o tema da conservação urbana que inseriu a importância da associação das relações sensoriais e simbólicas desenvolvidas por comunidades urbanas em seus respectivos sítios.

A partir da percepção da construção dessas relações, conjuntos de edificações, ruas e espaços públicos extrapolaram o simples valor histórico ou estético, alcançando a dimensão cultural, imaterial. Esses aspectos conceituais surgiram pela primeira vez, em

nível mundial, expressos na Carta de Veneza (1964) que incluiu sítios urbanos e naturais na categoria de monumentos culturais, assim como “arquiteturas menores”. Os pensamentos de Martin Heidegger, Gaston Bachelard e Jean-Jacques Wunenburger, dentre outros, auxiliaram no entendimento dos principais aspectos da referida Carta, contribuindo para a construção da referência teórica da pesquisa, complementadas pelo conceito de memória coletiva, associado à prática da conservação do patrimônio urbano, segundo a ótica das Ciências Sociais. Nesse sentido, o pensamento de Maurice Halbwachs, Myrian Sepúlveda dos Santos, Henri-Pierre Jeudy, Andréas Huysen, por exemplo, possibilitou entender a importância social nos processos formadores da memória coletiva, conceito que embasa e dá conteúdo às iniciativas de conservação urbana. Conclui o “quadro teórico” alguns aspectos metodológicos destacados, principalmente os pensamentos de Argan, Lynch, e Gutierrez, concernentes às estratégias e métodos adequados às iniciativas de conservação de áreas urbanas.

No terceiro capítulo, denominado “A política carioca de patrimônio cultural” foi realizada análise crítica do processo de reavaliação da política urbana carioca que se materializou inicialmente em projetos de conservação urbana de partes da Área Central da cidade, com destaque para o Projeto do Corredor Cultural (1979/1985) e o Projeto Sagas (1983/1988)⁵, chegando até a formação de uma política de proteção e de conservação urbana para a cidade, prevista pelo Plano Diretor Decenal da Cidade (1992) que consagrou o instrumento denominado Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac), ao lado de sete outras Unidades de Conservação Ambiental (Uca). À isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em vigor na cidade desde 1986, juntaram-se outros mecanismos, dentre eles, o fundo de conservação do patrimônio cultural, que nunca chegou a ser efetivamente regulamentado, assim como outros dispositivos previstos no Estatuto da Cidade, estabelecido por lei federal.

A referida análise teve por base a produção literária de autores como, Carlos Nelson dos Santos, Flávio Villaça, Lilian Vaz, Maurício Abreu, Vera Rezende, dentre outros, assim como artigos e matérias relacionadas ao assunto, publicados nos principais jornais e revistas da cidade que dão conta da repercussão das iniciativas de proteção urbana empreendidas pela prefeitura dentre a população carioca.

⁵- Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas).

Integram também essa etapa da pesquisa, análise da terminologia e dos conceitos utilizados no texto do Plano Diretor da Cidade, bem como dos impactos econômicos decorrentes da proteção urbana no mercado imobiliário da cidade. Conclui o capítulo, análise crítica acerca da estrutura dos órgãos de patrimônio cultural da cidade, face às crescentes demandas de conservação de todo acervo protegido.

O Capítulo IV dedica-se ao levantamento e à análise da opinião de técnicos da prefeitura e de construtores acerca das Apacs. Foram entrevistados arquitetos, procuradores da prefeitura, dentre outros, que atuam ou atuaram no órgão de patrimônio cultural da cidade durante as décadas de 1980 e 1990, bem como de um promotor do Ministério Público.

As entrevistas buscaram enfatizar três pontos básicos:

- a formação dos órgãos de tutela e os objetivos originais da Apac;
- diferenças existentes entre o processo de elaboração e estabelecimento das Apacs na década de 1980, 1990 e 2000.
- a política de patrimônio cultural da cidade, na teoria e na prática.

São também registrados e avaliados os testemunhos de agentes da construção civil e do mercado imobiliário carioca acerca dos impactos das Apacs nas atividades imobiliárias do setor.

No quinto capítulo, buscou-se analisar os processos que culminaram na decretação de Apacs em bairros das zonas norte, oeste, sul e Área Central da cidade identificando-se as duas últimas como as principais áreas de incidência do instrumento de proteção. Sendo assim, optou-se como estratégia de pesquisa o estudo de caso, entendendo-se por estratégia de pesquisa a integração e a articulação do conjunto das decisões a serem tomadas, visando apreender de maneira coerente à realidade empírica, a fim de testar as hipóteses ou questões da pesquisa. Conclui o capítulo, o estabelecimento dos indicadores a serem incorporados pela metodologia proposta.

Sendo assim, no capítulo VI, buscou-se levantar e analisar dados referentes aos aspectos administrativos e econômicos relacionados à Apac do Leblon, escolhida como estudo de caso, tais como, opinião dos moradores do bairro, valores de venda de imóveis, antes e depois da proteção; isenções de IPTU efetivamente concedidas e demais pontos considerados relevantes, tendo em vista o referencial teórico desenvolvido.

A Apac-Leblon foi considerada em função de diversos aspectos, como por exemplo, o fato de ter dado início a um novo tipo de função atribuída pela prefeitura à proteção urbana, ou seja, a de instrumento de controle do uso e ocupação do solo da cidade. A partir do seu estabelecimento, passou-se a priorizar uma das conseqüências diretas da proteção urbana promovida pelas Apacs, em detrimento do seu principal objetivo: a proteção da memória urbana carioca

Cabe destacar que em 2001 o bairro do Leblon, assim como outros da zona sul, passava por intensa atividade imobiliária. Em função disso, a Apac-Leblon foi seguida de uma série de outras Apacs na zona sul, acompanhadas de grande polêmica, caracterizada por questionamentos da opinião pública acerca da validade da sua aplicação em larga escala, por parte da prefeitura, bem como iniciar uma extensa batalha judicial estabelecida entre moradores e a própria prefeitura da cidade do Rio de Janeiro.

Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac):
Da idealização à banalização do patrimônio cultural do Rio de Janeiro.

Claudio Antonio Santos Lima Carlos

2008

ÍNDICE

Resumo

Abstract

Lista de ilustrações

Lista de tabelas

APRESENTAÇÃO

INTRODUÇÃO

CAPÍTULO I - CONTEXTO HISTÓRICO

1.1 – O surgimento do conceito de patrimônio cultural urbano.....	01
1.2 – A interpretação do patrimônio cultural urbano na pós-modernidade.....	14
1.3 – O medo da perda da memória: a febre preservacionista.....	21
1.4- A formação do pensamento preservacionista na América Latina e no Brasil.....	28
1.5 – A valorização da memória nacional.....	36
1.5.1 - Programas governamentais de conservação de áreas urbanas no Brasil.....	43

CAPÍTULO II – REFERÊNCIA TEÓRICA

2.1– O sítio urbano como monumento.....	53
2.1.1 - As obras modestas e o tempo.....	57
2.1.2 – Os conceitos da Carta de Veneza e os conceitos de habitar e de construir.....	59
2.1.3 – Memória coletiva: a guardiã do lugar.....	62
2.1.4-Memória coletiva e espaço no pensamento de Maurice Halbwachs.....	65
2.2– O que conservar nas cidades e como fazê-lo.....	72

CAPÍTULO III - A POLÍTICA CARIOCA DE PATRIMÔNIO CULTURAL

3.1 – Antecedentes.....	88
3.1.1– As intenções: planos e projetos elaborados ao longo do século XX.....	89
3.1.2– As realizações.....	94
3.1.3 - Os efeitos.....	101
3.2 - O surgimento das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – Apacs.....	106
3.2.1 - Da APA à Apac e o Sítio Cultural.....	113
3.3 – Crítica à terminologia adotada pela legislação municipal.....	120
3.3.1 – As terminologias empregadas conduzem à ação de conservação.	127
3.3.2 - As distorções no uso do instrumento de proteção urbana.....	133
3.4 – Os mecanismos públicos de incentivo à conservação do patrimônio cultural.....	136
3.5 - A desvalorização de imóveis protegidos.....	144
3.6 - O Plano Diretor e o Estatuto da Cidade.....	154
3.7 - Os órgãos de patrimônio cultural carioca.....	168

CAPÍTULO IV - VISÕES DE TÉCNICOS E CONSTRUTORES SOBRE A APAC

4.1 – A visão de técnicos da prefeitura e do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro sobre a utilização da Apac como instrumento de proteção urbana.....	179
4.1.1 – A criação do instrumento de proteção e a formação dos órgãos de tutela do patrimônio cultural.....	180
4.1.2 – As diferenças entre o processo de elaboração e estabelecimento de Apacs nas décadas de 1980 e 1990 e na de 2000.....	188
4.1.3 – A política de patrimônio cultural da cidade na teoria e na prática.....	191
4.2 A avaliação da opinião de construtores e agentes imobiliários cariocas acerca dos impactos gerados pelas Apacs no setor.....	198
4.2.1 – Os aspectos positivos e negativos da política de proteção urbana, dada através da utilização do instrumento pela prefeitura da cidade.....	199
4.2.2– Os impactos nas atividades da construção civil decorrentes da proteção urbana....	208

CAPÍTULO V – O uso da Apac na cidade do Rio de Janeiro

5.1 – Análise dos processos de surgimento das principais Apacs da cidade e os critérios de seleção do estudo de caso.....	211
5.1.2 – Apacs da Área Central.....	218
5.1.3 – Apacs da zona sul.....	222

5.1.4 – A frequência cronológica.....	228
5.2 – Considerações sobre a metodologia adotada.....	235
5.2.1 – A efetividade da norma jurídica.....	235
5.2.2 – A isenção de IPTU.....	239
5.2.3 - As novas construções surgidas nas Apacs.....	241
5.2.4 - A opinião de moradores da Apac.....	242
5.2.5 – O valor imobiliário.....	244

CAPÍTULO VI – Estudo de caso - Apac do Leblon

6.1 – Sobre o bairro do Leblon.....	245
6.1.2 – Processos de isenção de IPTU para imóveis protegidos pelo Decreto 20.300/01.....	254
6.1.3 – Valores imobiliários.....	260
6.1.4 - A opinião de moradores e/ou usuários de prédios protegidos pela Apac Leblon.....	270
6.1.3.1 - Análise dos dados coletados.....	272
6.1.5 - As novas construções surgidas nas Apac do Leblon.....	302

Considerações Finais	312
-----------------------------------	-----

Bibliografia	327
---------------------------	-----

Anexos

I – Breve histórico das Apacs da Área Central e da zona sul.

II - Ficha de campo

III – Decreto 20.300 de 27 de julho de 2001.

IV – Decreto 28.223 de 26 de julho de 2007.

V – Caderno de Bairros Zona Sul, do Jornal *O Globo*, Fala Zona Sul, p. 17 – Opiniões de moradores sobre a Apac do Bairro, expressas em cartas enviadas ao jornal.

VI – Mapa temático da Apac do Leblon (decreto 20.300/01).

Lista de ilustrações

- Ilustração 1.** Gravura de Gustave Duré que retrata bairro pobre na periferia de Londres de 1872. Fonte: Benévolo, 2001, p. 560.....01
- Ilustração 2.** Gravura de autoria de Gustav Doré que retrata bairro operário de Dudley Street, em 1872. Fonte: Benévolo, 2001, p. 560.....02
- Ilustração 3** – Vista a vôo de pássaro do boulevard Richard Lenoir, 1863. Fonte: Benévolo, 2001, p. 592.....04
- Ilustração 4.** Plan Voisin de Paris, Le Corbusier. Fonte: Choay, 2000.....07
- Ilustração 5.** Vista de grande avenida na cidade de Moscou. Fonte: Restauro: quaderi di restauro dei monumenti e di urbanística dei centri antichi, 1988, p.9.....08
- Ilustração 6.** Ilustração 6. Vista aérea da Avenida Presidente Vargas, na década de 1960. Fonte: www.exposicoesvirtuais.arquivonacional.com.br, acessado em 05/01/2008.....09
- Ilustração 7.** Inserção de nova edificação em área histórica. Atenas. Fonte: Restauro: quaderi di restauro dei monumenti e di urbanística dei centri antichi, 1988, p.9.....11
- Ilustração 8.** Vista aérea do bairro do Pelourinho, com os limites da área de intervenção.Salvador-Bahia. Fonte: www.monumenta.gov.br-noticias, acessado em 27-11-2007.....17
- Ilustração 9.** Estampa Eucalol retratando a cidade de Belo Horizonte e seu traçado moderno e o Parque da Pampulha. Fonte: www.brasilcult.pro.br/brasil_antigo/viajandobr08.htm.....30
- Ilustração 10.** Avenida Central, atual Rio Branco, em 1905. Fonte: www.flickr.com/photos.....32
- Ilustração 11.** Porta do Brasil (atual Praça XV), Plano Agache. Fonte:www.vitruvius.com.br.....33
- Ilustração 12.** Avenida Chile após a demolição do Morro de Santo Antônio, década de 1950. Fonte: www.exposicoesvirtuais.arquivonacional.gov.br, acessado em 02/01/2008.....93
- Ilustração 13.** Vista aérea da Esplanada do Castelo em 1930. Fonte: ABREU, 1987, p.79.....96
- Ilustração 14 e 15.** Avenida Presidente Vargas: sítio original e após as demolições. Fonte: AGCRJ.....97

Ilustração 16. Vista aérea da Cidade Nova. Fonte: PCRJ/SMU.....	98
Ilustração 17. Ilustração 17. Obras do Metrô na Praça Saens Peña, na década de 1970. Fonte: História dos bairros – memória urbana – Tijuca, João Fortes Engenharia: 1984, p.143.....	100
Ilustração 18. Igreja São Pedro dos Clérigos, demolida com a abertura da Avenida Presidente Vargas. Fonte: www.exposicoesvirtuais.arquivonacional.gov.br , acessado em 02/01/2008.....	101
Ilustração 19. Edificação protegida pela APAC do Corredor Cultural, localizada na Rua do Rosário, 28. Edificação desocupada em péssimo estado de conservação. Fonte: Jornal O Globo, coluna Anselmo Gois, p.24, 29/02/2008.....	129
Ilustração 20. Matéria publicada no Jornal O Globo, em 17/03/2008, p. 14 – RIO, sob o título de “Casarão em Botafogo será demolido parcialmente”.....	131
Ilustração 21. Vista aérea de trecho da zona sul da cidade, entorno da Lagoa Rodrigo de Freitas. Fonte: Rio de Janeiro uma cidade no tempo. Prefeitura do Rio de Janeiro, 1992, p.127.....	150
Ilustração 22. Imagem aérea do bairro de Copacabana, na década de 1970. Fonte: Rio de Janeiro uma cidade no tempo. Prefeitura do Rio de Janeiro, 1992, p.124.....	151
Ilustração 23. Planta de loteamento dos bairros de Ipanema e Leblon, por ocasião do lançamento em 1919. Fonte: www.leblon.com.br/r-leblon.shtml , visitado em 11/01/2008....	246
Ilustração 24. Foto aérea do bairro do Leblon em 1938. Fonte: www.flickr.com/photos/quadro , visitado em 11/01/2008.....	247
Ilustração 25. Foto aérea do bairro do Leblon na década de 1980. Fonte: www.marcillio.com.br/rio/enleblon.html , visitado em 11/01/2008.....	249
Ilustração 26 – Prédio totalmente vazio na Rua João Lira, 102 (preservado pelo decreto 20.300/01). Três apartamentos pertencentes à incorporadora imobiliária. Foto do autor: 16/11/2007.....	259
Ilustração 27 - Prédio totalmente vazio na Rua João Lira, 149 (preservado pelo decreto 20.300/01). Foto do autor: 16/11/2007.....	259
Ilustração 28 - Prédio semi-vazio na Rua Humberto de Campos, 856 (preservado pelo decreto 20.300/01). Foto do autor: 16/11/2007.....	259
Ilustrações 29, 30 e 31 – Prédio preservado pelo Decreto 20.300/01 totalmente desocupado e em mau estado de conservação na Rua Rainha Guilhermina, 75. Cabe	

notar a vizinhança do mesmo com edificação com 12 pavimentos. Foto do autor: 16/11/2007.....	259
Ilustração 32 - Prédios tutelados vazios localizados na Avenida Bartolomeu Mitre, 330, 340 e 354. Foto do autor: 16/11/2007.....	259
Ilustração 33 - Perspectiva da Rua João Lira. Assinalado prédio preservado pelo Decreto 20.300/01 e totalmente vazio – Foto do autor (nov/2007).....	260
Ilustração 34 - Edificação preservada pelo Decreto 20.300/01 (Foto do autor nov/2007).	261
Ilustração 35. Relação de alturas existente entre edificações construídas com base nos parâmetros edilícios do PEU/86 e edificações preservadas pelo Decreto 20.300/01. Fonte: Ilustração produzida pelo autor em dez-2007.....	263
Ilustração 36 - Três gerações de prédios na R. Dias Ferreira esquina com Gal. Artigas. Foto do autor: out/2007.....	264
Ilustração 37 - Prédio preservado na R. Aristides Espíndola, 59. Foto do autor: set/2007.....	264
Ilustração 38. Evolução das tipologias arquitetônicas do bairro do Leblon. Fonte: Ilustração feita pelo autor/2001-2007.....	267
Ilustração 39 - Tapume de obra na Rua João Lira, 129 – APAC- Leblon (Foto do autor).....	302
Ilustração 40. Avenida Ataulfo de Paiva, 658 - preservado pelo Dec. 20.300/01. Fonte: foto do autor, out/2007.....	311
Ilustração 41. Avenida Ataulfo de Paiva, 1.120 - preservado pelo Dec. 20.300/01. Fonte: foto do autor, out/2007.....	311
Ilustração 42. Rua Dias Ferreira, 259/259-a, preservado pelo Dec. 20.300/01. Fonte: foto do autor.....	311
Ilustração 43. Rua Aristides Espíndola, 259, preservado pelo Decreto 20.300/01. Fonte: foto do autor.....	311
Ilustração 44. Rua General Artigas, 533, prédio preservado pelo Dec. 20.300/01, com 5 pavtos. localizado ao lado de outro recuado com 12 pavtos. Fonte: foto do autor-out/2007.....	311

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - Tabela 1 – Arrecadação/Região Administrativa.....	108
TABELA 2 – Demolições na cidade do Rio de Janeiro, no período 2000-2005.....	134
TABELA 3 - Número de APACs em 1991.....	172
TABELA 4 - Número de APACs em 2005.....	174
TABELA 5 – Relação Apacs/técnicos.....	175
TABELA 6 – Localização das APACs.....	214
TABELA 7 – Resumo das características das Apacs.....	221
TABELA 8 – Resumo: Iniciativa e participação popular.....	222
TABELA 9 – Resumo: Pressão Imobiliária.....	222
TABELA 10 – Resumo: uso predominante.....	222
TABELA 11 - Resumo das Apacs da zona sul.....	232
TABELA 12 – Resumo: iniciativa popular.....	233
TABELA 13 – Resumo: pressão imobiliária.....	233
TABELA 14 – Resumo: uso predominante.....	233
TABELA 15 – Resumo das motivações para criação das Apacs da zona sul e Área Central.....	234
TABELA 16 – Imóveis localizados no Leblon, cujos pedidos de demolição foram analisados pela prefeitura no período janeiro-julho de 2001.....	252
TABELA 17 – Prédios vazios ou semi-vazios da Apac Leblon.....	258
TABELA 18 – Pesquisa de valores imobiliários no bairro do Leblon.....	268
TABELA 19 – Faixas etárias dos entrevistados.....	273
TABELA 20 - Escolaridade dos entrevistados.....	273
TABELA 21 - Situação de ocupação dos imóveis dos entrevistados.....	274
TABELA 22 - Tipificação do entrevistado com idade até 40 anos – Resumo.....	276
TABELA 23 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro.....	277
TABELA 24 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro (Questões 2-4).....	279
TABELA 25 - Resumo incidência/frequência – tabela 24.....	280
TABELA 26 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro (Quest. 5-14).....	280
TABELA 27 - Resumo incidência/frequência tabela 26.....	281
TABELA 28 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro (Questões 6-7).....	281
TABELA 29 - Moradores com idade até 40 anos: receptividade à APAC.....	284

TABELA 30 - Tipificação do entrevistado com idade de 41 à 60 anos – Resumo.....	285
TABELA 31 - Moradores com idade entre 41 e 60 anos: identificação com o bairro.....	287
TABELA 32 - Moradores com idade entre 41 e 60 anos: identificação com o bairro (Questões 5-4).....	289
TABELA 33 - Resumo incidência/freqüência tabela 32.....	289
TABELA 34 - Moradores com idade entre 41 e 60 anos: identificação com o bairro (Questões 2-4).....	289
TABELA 35 - Moradores com idade de 41 a 60 anos: receptividade à APAC.....	291
TABELA 36 - Tipificação do entrevistado com idade acima de 61 anos – Resumo.....	293
TABELA 37 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro.....	294
TABELA 38 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro (Questões 5-4).....	295
TABELA 39 - Resumo incidência/freqüência tabela 38.....	296
TABELA 40 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro (Questões 2-4).....	296
TABELA 41 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro (Questões 5-4).....	296
TABELA 42 - Moradores com idade acima de 61 anos: receptividade à APAC.....	298
TABELA 43 – Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2000 - Fonte: ADEMI.....	304
TABELA 44 – Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2001 - Fonte: ADEMI.....	304
TABELA 45 – Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2002 - Fonte: ADEMI.....	305
TABELA 46 – Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2003 - Fonte: ADEMI.....	305
TABELA 48 – Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2004 - Fonte: ADEMI.....	307
TABELA 49 – Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2005 - Fonte: ADEMI.....	308
TABELA 50 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2006 - Fonte: ADEMI.....	309

CAPÍTULO I - QUADRO HISTÓRICO

1.1- O surgimento do conceito de patrimônio cultural urbano na Europa

Neste capítulo, serão estabelecidos os principais elementos que compõem a trajetória da discussão do tema patrimônio cultural no mundo ocidental, caracterizado inicialmente pela preocupação humana em conservar, isoladamente, monumentos históricos. O processo desdobrou-se gradativamente no interesse pela conservação de áreas urbanas, suportes físicos considerados capazes de perpetuar, de forma mais ampla e complexa, contextos culturais ameaçados de desaparecimento. Essa trajetória iniciou-se efetivamente na Europa do século XIX, face aos efeitos da modernidade sobre as cidades, chegando aos nossos dias, condicionando a formação de correntes e pensamentos ora coincidentes, ora conflitantes, tendo sempre a cidade como palco.

O Século XIX

Para a compreensão do surgimento dos princípios teóricos da conservação urbana, se faz necessário, preliminarmente, analisar as conseqüências físicas e sociais da Revolução Industrial. O quadro urbano caótico gerado a partir da implantação de fábricas e a conseqüente atração de mão-de-obra oriunda do campo geraram, nas cidades européias, dentre outros fatores, altos índices de densidade populacional e insalubridade. Nesse período, os efeitos quantitativos das

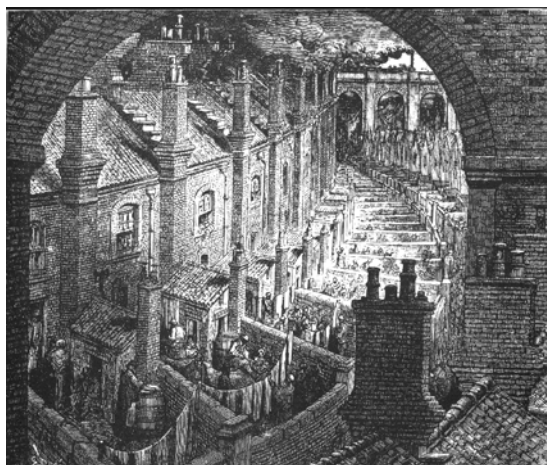


Ilustração 1. Gravura de Gustave Duré que retrata bairro pobre na periferia de Londres de 1872. Fonte: Benévolo, 2001, p. 560.

transformações urbanas tornaram-se evidentes e conflitantes, apontando para intervenções reparadoras, materializadas em novos traçados e escalas urbanas que opuseram dois contextos distintos: a cidade antiga e a cidade moderna.

Benévolo (2001, p-24) destacou que o século XIX na Europa foi marcado pelo agravamento do contraste entre “cidade antiga” – caracterizada pelo crescimento espontâneo que se convertia, às vezes, em proliferação confusa – e a “cidade moderna” –

caracterizada pela expansão planejada dos subúrbios, combinada com a abertura de grandes *boulevares*. Choay (2000, p.179-180) destacou que o fenômeno passou a despertar o interesse de teóricos da cidade, especialmente aqueles defensores da conservação da memória urbana. Observou que as intervenções urbanas ocorridas em cidades européias após a Revolução Industrial proporcionaram o surgimento de uma nova lógica de ocupação, caracterizada



Ilustração 2. Gravura de autoria de Gustav Duré que retrata bairro operário de Dudley Street, em 1872. Fonte: Benévolo, 2001, p. 560.

por diferentes escalas viárias e parcelares do seu solo, gerando por isso, o que denominou de uma “perturbação traumática do meio tradicional” urbano, até então possuidor de processo evolutivo de ritmo mais lento e previsível (ibid). Em função da expansão das fronteiras das cidades, seus núcleos urbanos originais passaram a ser alvo de significativas transformações, voltadas à sua adaptação e integração aos novos traçados urbanísticos que incluíram bairros periféricos. Essas áreas passaram assim, a representar o primeiro foco de interesse de teóricos da conservação urbana.

O conflito teórico estabelecido, de um lado, por idéias urbanísticas preocupadas em resgatar e manter identidades urbanas através da conservação e da integração da “cidade antiga” à “cidade moderna”, e de outro, pelo pensamento que decretava a definitiva obsolescência da “cidade antiga” perante as demandas urbanísticas da emergente modernidade, originou duas das principais linhas de pensamento urbanístico, denominada por Choay (1979, p.3-43) como: corrente progressista – relacionada à ruptura com o passado – e corrente culturalista, preocupada em salvaguardar seus testemunhos e heranças. A oposição entre os dois pensamentos apontou para a constituição do corpo teórico da conservação de áreas urbanas, onde se destacou o pensamento de Camilo Sitte (1843 – 1903) que estabeleceu, em fins do século XIX⁶, crítica contundente aos parâmetros urbanísticos utilizados nas reformas de Viena e de

⁶ - Na obra intitulada *A Construção de Cidades Segundo seus Princípios Artísticos*, publicada em Viena em 1889 (*Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*) e posteriormente em Paris, em 1902, sob o título *L'Art de bâtir les villes*.

Paris. Seu pensamento estabeleceu as premissas teóricas de uma possível e pacífica convivência entre evolução e conservação urbana. Apesar dos esforços de Sitte, o que se observou foi a supremacia das teorias urbanísticas voltadas às reformas urbanas radicais, que contribuíram para a formação de um pensamento urbanístico único, voltado à total submissão das cidades às novas funções e significados impostos pela modernidade.

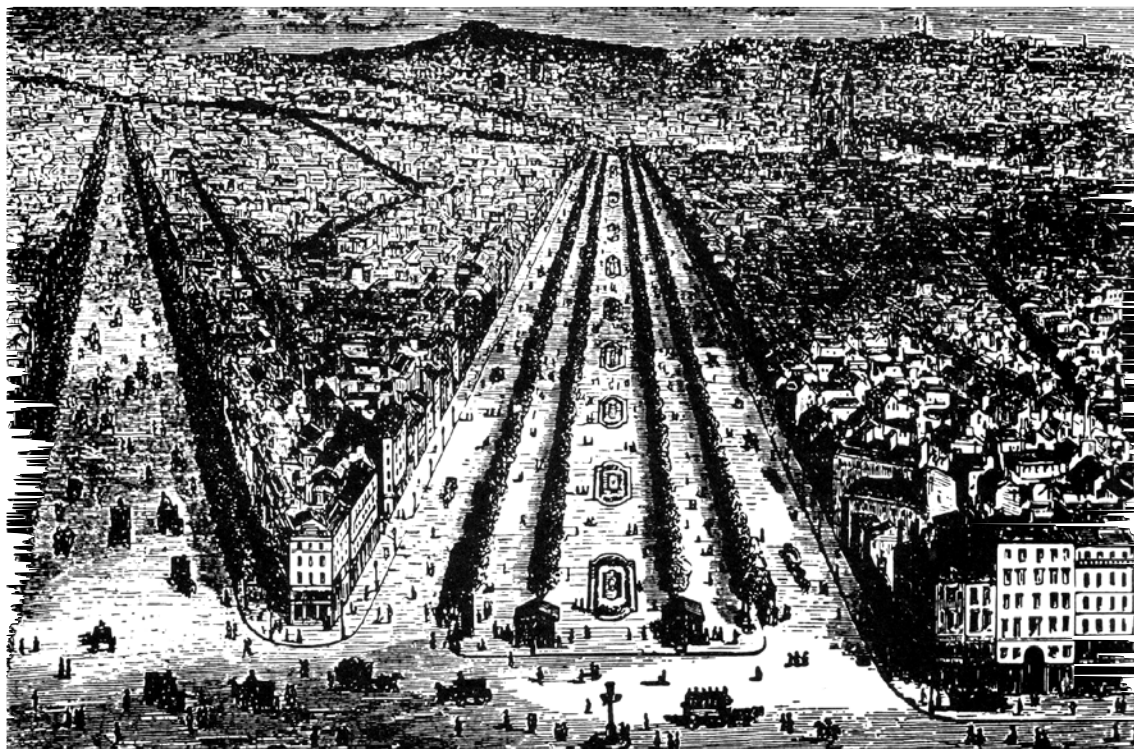


Ilustração 3 – Vista a vô de pássaro do boulevard Richard Lenoir, 1863.
Fonte: Benévolo, 2001, p. 592.

A produção de teóricos da arquitetura e da arte ligados à corrente culturalista no último quartel do século XIX, originou o movimento conservacionista, preocupado em neutralizar as teses progressistas. A adoção de soluções urbanísticas de cunho generalizante, preocupadas apenas com a solução dos problemas funcionais incidentes sobre as cidades, em detrimento de regionalismos, transformou-se em um dos principais pontos severamente criticados por teóricos engajados no movimento conservacionista.

Sendo assim, o movimento conservacionista preocupou-se, num primeiro momento, em defender a conservação de monumentos e aspectos urbanísticos pré-industriais, face às inevitáveis adaptações e radicais mudanças exigidas pela modernidade. Em oposição ao movimento conservacionista, as teses progressistas (que

incluem o pensamento modernista) nasceram desvinculadas de qualquer ligação com o passado pré-industrial, apontando para um futuro totalmente idealizado, com base no caráter inédito das questões urbanísticas trazidas pelos efeitos da modernidade.

Esse contexto, traduzido pelo embate teórico entre as duas correntes de pensamento, explica a postura reativa de John Ruskin (1819-1900), em face dos efeitos da modernidade. Ruskin, um dos teóricos de maior destaque desse período, chegava a afirmar ser um sacrilégio “tocar” em cidades medievais, merecedoras de serem habitadas como no passado. As cidades pré-industriais são encaradas por Ruskin como garantia de identidade pessoal, local, nacional e humana. Seu radicalismo responde à dura realidade das cidades liberal e pós-liberal construídas unicamente a partir dos interesses da exploração capitalista. Em função disso, Choay (2000, p.181) considera que Ruskin, na tentativa de salvaguardar as cidades medievais, acabou encerrando-as definitivamente no passado, configurando, o que se considera hoje, um equívoco conceitual acerca da conservação urbana, preocupada, cada vez mais, em adaptá-las e integrá-las às necessidades contemporâneas de suas populações.

Observa-se que o contexto teórico formado nesse momento possibilitou-nos entender que foi justamente tornando-se obstáculo ao livre desdobramento das modalidades de organização do espaço urbano que as formações antigas adquiriram *status* conceitual, ou seja, a “noção de patrimônio urbano histórico constituiu-se na contramão do processo de urbanização dominante”, conforme também destacado por Choay (op cit, p.179, 180).

O Século XX

No século XX, a permanência do antagonismo teórico perdurou, determinando a constituição do corpo teórico da conservação de áreas urbanas que passou a constituir espécie de antídoto capaz de combater os excessos do racionalismo. O pensamento racionalista encontrou em Le Corbusier um dos seus principais arautos mundiais, sendo por isso, relacionado teoricamente às teorias de Sitte, apesar de nunca terem efetivamente se conhecido. Para os racionalistas, a conservação da memória urbana das cidades, ligada aos seus monumentos, era absolutamente secundária e submissa às eventuais possibilidades surgidas a partir da implantação dos novos traçados urbanos.

Entre 1914 e 1945, os efeitos devastadores das duas grandes guerras mundiais constituíram mais uma ameaça à manutenção da memória das cidades européias, fortalecendo o processo de construção do conceito de patrimônio cultural, fato que viabilizou o surgimento de encontros e congressos internacionais voltados ao debate do tema da conservação urbana.

A primeira iniciativa materializou-se na Conferência de Atenas (1931) que expressou em seu texto o pensamento de teóricos ligados à vertente conservacionista mundial, recomendando enfaticamente, dentre outros fatores, o respeito ao caráter e à fisionomia das cidades, na construção de novos edifícios, sobretudo na vizinhança dos monumentos antigos, cuja proximidade deve ser objeto de “cuidados especiais”. Destacou também que em “(...) certos conjuntos, algumas perspectivas particularmente pitorescas devem ser preservadas”. O documento expandiu o conceito de patrimônio cultural para além do monumento, apontando para a necessidade de conservação de aspectos urbanísticos a ele identificados, em seu entorno.

No entanto, no início do século XX, observou-se também o recrudescimento da oposição entre os pensamentos progressistas e conservacionistas, através da oposição entre o pensamento expresso na Carta de Atenas (1931) e as idéias sobre conservação do patrimônio cultural contidas no documento conclusivo da IV Conferência Internacional de Arquitetura Moderna - CIAM (1933). Destaca-se, nesse momento, Gustavo Giovannoni (1873-1947), um dos mais importantes participantes da Conferência de Atenas, de 1931 e um dos principais teóricos da conservação urbana do século XX. Suas idéias influenciaram a redação do texto da Carta de Atenas (1931).

É importante também ressaltar que em relação aos monumentos históricos, a Carta de Atenas (CIAM – 1933) defendeu a submissão plena dos monumentos históricos, às necessidades de modernização das urbes mundiais, especialmente as européias. Segundo seu texto, os monumentos, quando perfeitamente integrados aos novos propósitos, poderiam ser mantidos sob condições de isolamento de seus entornos originais, incorporados aos novos traçados urbanos. Do contrário, estariam condenados à demolição.

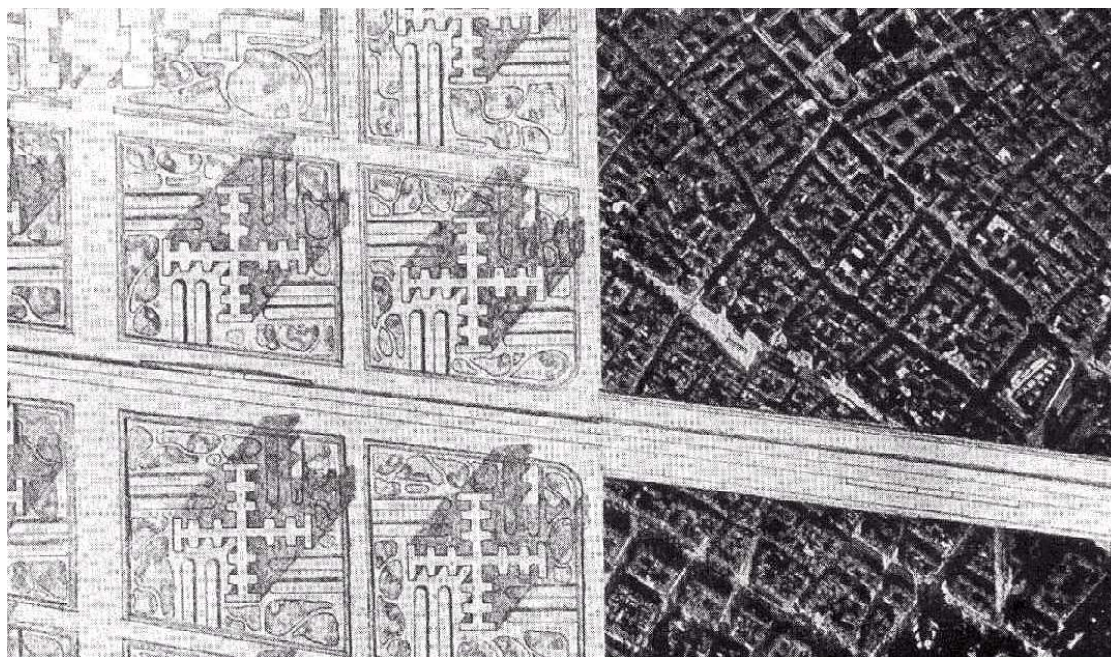


Ilustração 4. Plan Voisin de Paris, Le Corbusier. Fonte: Choay, 2000.

Uma vez instaurado mundialmente, o racionalismo gerou várias correntes e tendências de apoio ou contrárias a ele, levando-o até suas formulações extremas. Lefèbvre (1991, p.23) observou, nesse contexto, que o urbanismo passou a incorporar o papel de “médico do espaço social doente” tentando, a qualquer custo instaurar ou recuperar a coerência perdida somente através da forma (desenho), constituindo-se em mais um meio do que um fim voltado à sistematização da lógica do *habitat*, subjacente à desordem e à incoerência aparentes que os urbanistas modernos tomaram como ponto de partida.

Temos assim, a partir da década de 1930, o estabelecimento dos dois paradigmas urbanísticos que caracterizaram a ambivalência do pensamento urbanístico contemporâneo sobre cidades, materializados nas duas Cartas de Atenas (1931 e 1933): um preocupado com a renovação de tecidos históricos considerados obsoletos e, por isso, incapazes de se adaptarem às novas demandas e outro, voltado a respeitá-los em suas particularidades culturais, defendendo a sua permanência e atualização (Choay *apud* Riegl, 1984, p.8).



Ilustração 5. Vista de grande avenida na cidade de Moscou. Fonte: Restauro: quaderi di restauro dei monumenti e di urbanística dei centri antichi, 1988, p.9.

A partir de 1945, após o final da Segunda Guerra Mundial, ocorreu a reconstrução de áreas urbanas destruídas pelo evento com edificações influenciadas pelas idéias racionalistas, transformando em realidade, algumas décadas de teorias. A interação entre os usuários e os novos espaços construídos proporcionou profundos questionamentos a partir do confronto entre o passado que foi destruído e o presente, que representava o que se considerava o “futuro” das cidades.



Ilustração 6. Vista aérea da Avenida Presidente Vargas, na década de 1960.

Fonte:

www.exposicoesvirtuais.arquivonacional.com.br

Nesse sentido, Bárbara Lopes (1993, p.46) comentou os efeitos dessas intervenções na Europa, afirmando que “a mediocridade urbana está em toda a parte nas modernas urbanizações”. A autora as relaciona à “fealdade”, ao “desconforto climático”, a “monotonia” e, sobretudo, à impossibilidade de interação entre os usuários de seus espaços.

Nesse contexto, a Carta de Veneza (Icomos - 1964) introduziu como resposta, uma idéia mais abrangente do monumento histórico, que passou a ser definido não apenas pela “criação arquitetônica isolada”, mas também pelo “sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico”. As “obras modestas” e os conjuntos arquitetônicos também passaram a ser valorizados como testemunhos importantes para a compreensão do processo de evolução das cidades, compreensão esta, que se constituiu em fator indispensável na formação de arquitetos e urbanistas contemporâneos. O entendimento da obra arquitetônica, isoladamente ou em conjunto, como produto da atividade humana conduziu à conjugação das componentes estética e histórica, possibilitando relacioná-las a um tempo e a um lugar (Brandi,[1963]1995, p-15).

Sendo assim, reconstruir o que foi perdido transformou-se, em vários casos de cidades européias, numa questão de extrema importância cultural⁷. É também importante destacar que a evolução do pensamento conservacionista observada ao longo do século XX, contrariou interesses econômicos incidentes sobre o solo das cidades, alvo de propostas radicais de alterações espaciais que tinham como metas prioritárias a salubridade, a funcionalidade e a mais valia do solo urbano. Na década de 1960, observou-se o clímax da oposição teórica estabelecida entre o pensamento enunciado pelas duas Cartas de Atenas, sendo que, em termos reais, notou-se a preponderância das idéias urbanísticas e arquitetônicas progressistas sobre os ideais conservacionistas.

⁷ - O maior exemplo foi Varsóvia, reconstruída, a partir de 1945, o mais próximo possível de sua feição anterior à Segunda Guerra Mundial. Em 2005, observou-se que esse sentimento coletivo de perda ainda persiste dentre as nações européias. A reconstrução plena da Igreja barroca de Nossa Senhora (*Frauenkirche*), em Dresden, Alemanha, destruída em 1945, após bombardeio dos aliados, constitui um ótimo exemplo. O caráter conceitual polêmico ligado à intervenção, que durou cerca de dez anos, pode ser em muito justificado a partir do entendimento das necessidades afetivas oriundas de valores simbólicos coletivos da sua população.
In www.frauenkirche.com.



Ilustração 7. Inserção de nova edificação em sítio histórico na cidade de Atenas. Fonte: Restauro: quaderi di restauro dei monumenti e di urbanística dei centri antichi, 1988, p.9.

Carlos Nelson dos Santos (1988, p 25) destacou a importância da constatação de que ao longo desse período, ocorreu a predominância de um discurso oficial da arquitetura e do urbanismo bastante monolítico e simplista, prevalecendo sempre o dogma funcionalista que submetia a forma à dependência das demandas advindas dos processos sociais e econômicos que lhes davam suporte. Essa premissa originou um processo perigoso de alienação e ruptura cultural, culminando no *international style* e na prática urbanística racionalista, ambos comprometidos com o desenvolvimento e o progresso, e sendo assim, opostos aos regionalismos e às tradições culturais. O contexto formado mostrou que a esperada “arquitetura ou revolução”, anunciada por Le Corbusier nas primeiras décadas do século XX, ficaram no papel⁸. Em seu lugar surgiram programas oficiais desenvolvidos em larga escala por países interessados em reinventar sua própria história e apressar a chegada do futuro, nem sempre, adequado às respectivas realidades culturais. Enquadrou-se como exemplo desta tendência, dentre muitos outros

⁸ - Na concepção de Le Corbusier, neste momento, a sociedade moderna deparava-se com espécie de impasse caracterizado, de um lado, pelas novas demandas urbanas e culturais emergentes da modernidade e de outro pela manutenção de referências e tradições seculares. O impasse conduziria a tensões na sociedade que poderiam conduzi-la a uma revolução. Nesse sentido, a arquitetura e o urbanismo eram encarados como elementos redentores, capazes de equacionar a crise evitando a “revolução”. Sendo assim, Le Corbusier destaca: “A sociedade deseja fortemente uma coisa que ela obterá ou não. Tudo está aí; tudo depende do esforço que se fará e da atenção que se concederá a esses sintomas alarmantes. Arquitetura ou revolução. Podemos evitar a revolução”. (Le Corbusier, 1977, p. 205)

países do terceiro mundo, o Brasil, cujos processos de modernização serão abordados mais à frente.

Em resposta ao cenário mundial formado, onde passou a predominar uma presumível idéia de incompatibilidade estabelecida entre conservação da memória urbana e progresso, a visão contemporânea da teoria da restauração passou a admitir como premissa básica, a adaptação de elementos identificados com o caráter das cidades (prédios, ruas, espaços públicos) às novas demandas e programas ligados à vida contemporânea, não descartando, no entanto, a manutenção de suas comunidades originais. O pensamento que impera atualmente busca integrar harmoniosamente, manifestações arquitetônicas e urbanísticas de vários períodos e épocas importantes para a história da cidade e de seus habitantes. Sendo assim, as áreas urbanas assumiram o papel de lugar da memória coletiva dos seus habitantes, ligando-se aos seus respectivos fatos. Esse entendimento possibilitou-nos observar que a cidade é o *locus* da memória coletiva e que, a relação estabelecida entre ela e o cidadão torna-se responsável pela construção da imagem predominante das cidades.

Segundo Rossi (1966, p.198) as “grandes idéias percorrem a história da cidade e a conformam”, considerando que “o caráter de nações, civilizações e épocas inteiras fala através do conjunto de arquiteturas que elas possuem como que através de um revestimento externo do seu ser”.

Entende-se assim que no âmbito ocidental, as cidades acumularam, ao longo de séculos, uma infinidade de testemunhos do fazer e do pensar humano, que hoje temos acesso. Seus conjuntos de lugares e edifícios possibilitam a sua conformação, definindo ritmos característicos, sendo possível, através deles, se produzir e manter memórias. Poderíamos considerar que a arquitetura e, num sentido mais amplo, as cidades, costumam ser mais eficientes do que os livros e álbuns de fotografias, na tarefa de registro dos pensamentos humanos⁹.

Nesse sentido, Santos (*op cit*, p. 53) observou que seus habitantes constroem uma sensação mais forte de pertencimento às cidades, quando conseguem identificar a “cara dos lugares” que habitam e sendo assim, lembram como era e como evoluiu,

⁹ - Conforme destacou Victor Hugo quando afirmou, com relação ao conjunto mundial de monumentos, que “não só cada símbolo, mas, também cada pensamento humano tem sua página neste livro de monumentos” (*apud* Zevi, 1979, p.26).

chegando a ser o que é, sentindo-se por isso, mais seguros e integrados aos meios que os abrigam.

Rossi (*op cit*, p. 194) destacou que o método histórico surgiu como meio fundamental de percepção do fenômeno urbano, sob dois aspectos básicos: o primeiro diz respeito ao entendimento da cidade como fato material, artefato, cuja construção ocorreu ao longo do tempo e do tempo conserva os vestígios, mesmo que de modo descontínuo, incorporando o papel de texto dessa história; o segundo aspecto relaciona-se ao entendimento de que a história é o estudo do próprio fundamento dos fatos urbanos, bem como de sua estrutura. Essa visão complementa a primeira, abrangendo além da estrutura material da cidade, a idéia que temos da cidade como síntese de uma série de valores coletivos imateriais. A “alma da cidade” acaba assim por se tornar história. O conceito de memória coletiva constituiu-se assim, no principal elemento capaz de conferir sentido e conteúdo à conservação de tecidos urbanos, suporte inegável das relações sociais.

1.2 - A interpretação do patrimônio cultural urbano na pós-modernidade

Após a década de 1960, os efeitos negativos obtidos a partir da aplicação dos conceitos urbanísticos funcionalistas e racionalistas, passaram a ser questionados e combatidos, sendo identificados como excessivamente positivistas e tecnocêntricos. As teses racionalistas foram responsabilizadas por disseminar a crença no progresso linear, nas verdades absolutas, no planejamento racional de ordens sociais ideais, assim como a padronização do conhecimento e da produção. O processo materializou uma espécie de reação ao fenômeno reconhecido por alguns, como “falácia física”, ou seja, uma fé quase inabalável nas qualidades redentoras do desenho para resolver os problemas urbanos e sociais (Irazábal, 1997).

Como conseqüência desse contexto vê-se a revisão dos princípios racionalistas e o conseqüente surgimento do pensamento denominado por alguns autores como pós-moderno, que gerou novos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos, retomando a postura de consideração de culturas e espaços pré-existentes. Esse momento extrapolou em muito o sentido de mudança de estilo arquitetônico, passando a expressar espécie de

crise, uma nítida insatisfação com a monotonia universalista imposta pelos princípios do planejamento urbano racionalista.

Marca bem essa tendência, a obra de Jane Jacobs (Morte e Vida das Grandes Cidades), publicada primeiramente em 1961, que abalou os sólidos princípios do planejamento urbano racionalista. Jacobs (2005, p. 210), em clara crítica ao pensamento estabelecido, recomenda às grandes cidades, a adoção da diversidade urbana que inclui, dentre outros aspectos, a necessidade de manutenção de prédios antigos, justapostos aos novos. Essas edificações seriam capazes também de abrigar o pequeno comércio ou os pequenos empreendimentos, tão necessários à formação do caráter dos bairros e das próprias cidades, às vezes representado inclusive pela “mercearia de esquina”.

Lefèbvre (1991, p. 23, 24 e 25) face ao panorama urbanístico de fins da década de 1960, reafirmou a tendência oposicionista existente entre as correntes de pensamento funcionalista e a conservacionista, identificando, dentre outras, duas categorias de urbanismo: a “dos homens de boa vontade” - identificada com preceitos filosóficos e nostálgicos sobre a cidade -; e a do “urbanismo dos administradores”, ligado ao setor público, com pretensões de ser científico, sendo na verdade responsável por “formas deliberadas do racionalismo operatório”, caracterizado pela tecnocracia e a negligência do fator humano e histórico que não vacila em destruir o que ainda resta da cidade para dar lugar aos carros, às comunicações, às informações ascendentes e descendentes.

Com relação à primeira vertente (urbanismo dos homens de boa vontade), o autor estabeleceu crítica oportuna, identificando como alguns dos resultados questionáveis o formalismo (adoção de modelos que não têm nem conteúdo, nem sentido) ou o estetismo (adoção de modelos antigos pela sua beleza). A postura, sob sua visão, não passa de “ração para o apetite dos consumidores”, dentre eles a indústria turística e imobiliária.

Lefèbvre, no entanto, identificou mais uma categoria decisiva para a formação do contexto das cidades pós-industriais, o “urbanismo dos promotores de venda”, que concebe e realiza única e exclusivamente visando o lucro obtido através da exploração da função residencial. Apesar das distorções observadas por Lefèbvre, na pós-modernidade o processo de retomada das diferenças e dos regionalismos tornou-se mais agudo, em claro antagonismo às teses generalizantes difundidas pelos racionalistas. O discurso regionalista foi fortalecido em reação à onda das grandes intervenções

urbanísticas calcadas em princípios funcionalistas. As particularidades passaram também a assumir importância, face ao discurso calcado na generalização da universalidade. A fragmentação, a indeterminação e a intensa desconfiança de todos os discursos universalistas constituíram o marco do pensamento pós-moderno (Harvey, 2004, p.18).

Constata-se que atualmente, o panorama dual estabelecido a partir da década de 1930, com as questões estabelecidas pelas duas Cartas de Atenas ainda se mantém. Correntes defensoras das particularidades culturais contrapõem-se a outras que ainda defendem princípios racionalistas, funcionalistas e suas conseqüentes rupturas culturais. A manutenção e a releitura desses argumentos mereceram por parte de Paola B. Jacques (2000, p.2-4) a alcunha de neomodernismo.

Jameson (1994, p.34, 35) identificou as vertentes chamadas de Antimoderno/pró-pós-moderno e de pró-moderno/anti-pós-moderno como sendo correntes representativas desse contexto, ligadas, respectivamente, aos discursos de diversos autores, tais como, Tom Wolfe, Charles Jencks, dentre outros. Em termos de arquitetura, o autor observa que enquanto o espaço modernista buscava se diferenciar radicalmente do tecido da cidade deteriorada, no qual se inseria; os edifícios pós-modernos, ao contrário, passaram a celebrar sua “perfeita” inserção em tecidos pré-existentes e heterogêneos das cidades, especialmente as norte-americanas. Enquanto isso, um jogo de alusões e ecos formais historicistas assegurava o parentesco desses novos edifícios-arte com os espaços e ícones adjacentes, renunciando assim à pretensão modernista clássica de diferença e inovação radicais.

No bojo da onda de valorização de regionalismos e de diferenças culturais, os sítios históricos ganharam destaque no processo de gerência do espaço das cidades mundiais. Sendo assim, administrações de diversos países ocidentais tentaram incorporar a conservação de áreas urbanas históricas em suas estratégias de planejamento.

Nesse contexto, destacou-se em fins da década de 1960, a conservação do centro histórico de Bologna que foi executada por uma administração de esquerda (Partido Comunista Italiano - PCI). A experiência lançou mão dos princípios conceituais da Conservação Integrada, conceito consagrado na Declaração e no Manifesto de

Amsterdan (1975) e caracterizado pela priorização da manutenção do uso residencial, aliado à permanência das populações originais. O Plano de Bolonha voltou-se à recuperação da estrutura física, econômica e social dos bairros, mantendo suas populações originais (Cf. Zancheti, s/d)¹⁰.

Nesse sentido, as Recomendações de Nairobi (Unesco, 1976) destacaram como aspectos fundamentais ao êxito das iniciativas de conservação urbana, a correta utilização e inserção de edificações históricas nos processos de planejamento das cidades, destacando como limite das adaptações de uso, as limitações físicas e sociais das áreas urbanas, enunciando o conceito de ambiência, definido como: “quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica” de conjuntos históricos.

Contemporaneamente, observa-se que apesar do avanço teórico, a maior parte das iniciativas de conservação de áreas urbanas que se sucederam primou pela desconsideração dos aspectos sociais. Conforme anteriormente observado por Lefèbvre, as iniciativas contemporâneas de conservação urbana passaram a se ligar perigosamente às estratégias de *marketing* cultural e aos empreendimentos turísticos, identificados com a competição entre cidades que foi instaurada sob os efeitos globalizantes de uma economia mundial apoiada em princípios neoliberais. Nesse momento, observa-se uma espécie de crise do conceito de cidade que, segundo



Ilustração 8. Vista aérea do bairro do Pelourinho, com os limites da área de intervenção. Salvador-Bahia.

Fonte: www.monumenta.gov.br-noticias, acessado em 27-11-2007.

Jacques (op cit, p.2-4), conduziu a duas vertentes teóricas conflituosas: o congelamento urbano (cidade – museu e patrimonialização) e a urbanização generalizada (cidade genérica). Segundo a autora, a virada dos séculos XX para o XXI, a convivência entre as

¹⁰ - Mesmo assim, a cidade apresenta há alguns anos, sinais inequívocos de gentrificação, colocando em cheque o princípio da Conservação Integrada como meio cem por cento eficaz de aliar equilibradamente conservação urbana e justiça social no âmbito das cidades.

vertentes neomodernista (progressista) e pós-modernista tardia (neoconservadora) caracterizou a citada crise, conduzindo, respectivamente, ao embate entre as idéias de “urbanização generalizada” e a de “congelamento urbano”.

A vertente neomodernista se apropriou de alguns dos princípios racionalistas, materializados nas idéias da corrente modernista, sem, no entanto, considerar a preocupação social utópica original dos primórdios do movimento (*ibid*). Por outro lado, a corrente pós-modernista tardia ou neoconservadora priorizou a preocupação com as culturas pré-existentes, preconizando a “petrificação” ou o “pastiche do espaço urbano”. Cidades e bairros históricos - quando não isolados e deteriorados - passaram a integrar planos turísticos voltados à lucratividade das empresas que os conceberam. A conservação da memória urbana, como instrumento de inserção social e de fortalecimento das identidades coletivas de comunidades urbanas, passou a ocupar posição secundária (*ibid*). Fachadismos, falsificações, gentrificação e museificação são algumas das questionáveis conseqüências, materiais e sociais, obtidas como resultado concreto em grande parte das iniciativas de conservação de bairros e cidades históricas no mundo, inclusive no Brasil.

O recente caso da conservação do tradicional bairro do Pelourinho em Salvador, transformou-se em um bom exemplo dessa tendência no Brasil. Segundo justificativas oficiais do governo do Estado da Bahia, a intervenção teve o intuito de “reabilitar”¹¹ trechos do bairro baiano o que condicionou uma verdadeira operação de expulsão da sua população original pobre, em muitos casos, há várias décadas domiciliada no local.

Nesse sentido, foram produzidas demolições, reconstruções, esvaziamentos de interiores de quadras com o objetivo de criar novos espaços abertos e uma verdadeira montagem de um grande espetáculo publicitário que deu uma nova imagem ao bairro, ligando o governo às preocupações com a cultura baiana através do turismo. Se por um lado o tradicional bairro baiano ganhou em dinâmica de uso, através da difusão de atividades ligadas ao comércio e aos serviços, o patrimônio material sofreu danos irreparáveis, face às rupturas administrativas e formais observadas nas demolições desnecessárias, “falsificações pós-modernistas” e toda uma gama de artifícios

¹¹ - O termo atribui conotação pejorativa ao tecido pré-existente. Segundo Aurélio Buarque de Holanda ele remete a, dentre outros significados, 2 - Restituir à estima pública ou à particular; regenerar; 3. Restituir à normalidade do convívio social ou de atividades profissionais; recuperar e readquirir a estima pública ou particular.

arquitetônicos voltados à construção de formas banais. Uma simples re-criação do patrimônio edificado, configurando, segundo Ramón Gutierrez, (2004, p.31 e 32) uma verdadeira farsa cultural. Observa-se que, atualmente, existe uma tendência mundial do modelo de gestão patrimonial em seguir receitas internacionais que priorizam a manutenção do aspecto físico cenográfico urbano, sem, no entanto, levar em conta suas particularidades culturais, principalmente as sociais, conduzindo ao fenômeno da “homogeneização urbana”. Esse modelo acaba por transformar em semelhantes, áreas diferentes de países com culturas diversas. A memória local – o que em princípio deveria ser conservado – se perde, e em seu lugar são criados grandes cenários para turistas. Em muitos casos há expulsão da população original local, em virtude do processo de gentrificação (Jacques, op cit, p.2-4). Face à crise de identidade urbana característica da globalização, destaca-se o aumento das estratégias de planejamento voltadas à valorização da dimensão local, como fator de alto grau de competitividade entre cidades contemporâneas (Garcia, 1999, p.1).

Nesse contexto, o *city marketing* surgiu como base para a formulação de estratégias capazes de viabilizar a manutenção de tecidos históricos em cidades ocidentais¹². Por outro lado, a vertente denominada por Jacques (2003) como progressista ou neomodernista, resgatou alguns princípios racionalistas, em especial a idéia de tabula rasa, fazendo apologia à grande escala e espaços urbanos caóticos. As experiências guiadas por esta vertente geralmente se dão em espaços ou cidades periféricas, gerando cidades-shoppings, cidades genéricas etc.

De uma forma geral, vê-se invariavelmente a ausência da participação popular na formulação de propostas de conservação, bem como o desenvolvimento de processos de gentrificação. No entanto, é importante observar que apesar das distorções e da interpretação equivocada, na prática, dos princípios teóricos da conservação urbana, estes continuaram a evoluir, através de debates, encontros e congressos mundiais, que geraram documentos preocupados em combater teoricamente as principais mazelas

¹² - O *city marketing* surgiu como elemento relevante na formulação de novas estratégias econômicas e urbanas orientadas, sobretudo, para a internacionalização do *produto cidade (ibid)*. Confirma essa tendência a declaração do prefeito de Montpelier, em 1991, acerca da competição entre cidades européias, quando diz que “a função da vida cultural de uma tecnópolis é proporcionar às grandes companhias uma boa razão para que se instalem nelas. Todas as cidades européias estão competindo entre si” (*apud* Ingersoll, p.17).

advindas das diferentes situações e resultados obtidos em experiências de conservação de áreas urbanas em cidades mundiais.

No século XXI, nota-se que a aplicação dos principais aspectos conceituais contidos na teoria da conservação urbana, tal como se apresentam nas recomendações internacionais publicadas pela Unesco¹³ e Icomos¹⁴, ainda não se concretizaram satisfatoriamente na maioria das cidades mundiais, fato que induz ao entendimento equivocado, por parte de alguns teóricos, de se tratar de mera utopia.

Face ao quadro urbano contemporâneo, observa-se que a inserção de áreas urbanas históricas nas estratégias de planejamento das cidades, compatibilizando-as às novas funções, escalas e demandas sócio-econômicas, sem prejuízo de suas autenticidades e morfologias, bem como de seus tecidos sociais, continua sendo o principal desafio da conservação urbana. A sua apropriação por segmentos econômicos neoliberais inviabiliza, na prática, o principal objetivo da conservação urbana, identificado com o conceito de desenvolvimento sustentável, ou seja, processo de desenvolvimento voltado para o atendimento das necessidades básicas de todos – que inclui a manutenção de suas referências culturais – “proporcionando oportunidades de concretizar suas aspirações a uma vida melhor”¹⁵.

1.3 - O medo da perda da memória: a febre conservacionista

O cenário caracterizado por intensa disputa econômica entre cidades e o desenvolvimento da empresa turístico-cultural conduziu às distorções dos princípios conceituais da conservação urbana, tendo em vista a sua evolução teórica, observada a partir do século XX. Contemporaneamente, face aos fatos ocorridos a partir da modernidade, observa-se uma espécie de exacerbação do “medo da perda da memória”.

¹³ - The United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Unesco) foi fundada em 16 de novembro de 1945 com objetivos que extrapolam a construção de salas de aula e publicação de descobertas científicas, a organização se propõe a “construir paz nas mentes humanas”. In www.unesco.org, consultado em 16/09/2004.

¹⁴ - O International Council of Monuments and Sites (Icomos) foi fundado em 1965, um ano após o Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos em Monumentos Históricos. Ocorrido em Veneza de 25 a 31 de maio de 1964. A Carta de Veneza apresentou avanços em relação à abrangência do conceito de patrimônio cultural, que passou a incluir os conjuntos urbanos dotados de uma “arquitetura menor”, culturalmente significativa para cidades e populações.

¹⁵ - (in *Nosso Futuro Comum*, 1991, pp. 46-47)

Em termos urbanísticos, surgiu fenômeno conflitante caracterizado pela justaposição das idéias de valorização da herança cultural urbana, em contraponto à permanência de princípios formais racionalistas, voltados aos grandes projetos e intervenções de caráter renovador. Esse fenômeno assumiu caráter surpreendente definido pela volta ao passado em contraste total com o privilégio dado ao futuro, típico das primeiras décadas do século XX. A “restauração historicizante de velhos centros urbanos, cidades-museus e paisagens inteiras, empreendimentos patrimoniais e heranças nacionais, o *boom* das modas retrô, a comercialização em massa da nostalgia”, dentre outras ações, passaram a caracterizar esse período (Huysen, 2000, p. 9 a 34).

A obsessão pela memória que se alastrou pelo planeta, associou-se à perda de identidade cultural, conseqüência de um mundo cada vez mais globalizado. O fenômeno da demasiada valorização do passado em detrimento do futuro transformou-se em verdadeira epidemia no mundo contemporâneo, carregado de superficialidade e de falta de conteúdo. Observa-se que, além dos “prazeres obsessivos” da salvaguarda dos objetos, surgiu um movimento de consagração de todos os signos culturais. Os monumentos não são mais suficientes. A grande onda retrô fez surgir a vontade de apropriar-se e de cuidar também dos traços de um passado relativamente recente (Huysen *ibid*). Dentre diversos autores mundiais existe consenso acerca da importância do fenômeno da globalização na construção do complexo quadro cultural estabelecido a partir da modernidade.

Hall (2005, p. 67 e 68), por exemplo, buscou definir globalização, com base no pensamento de diversos autores que concluíram que o fenômeno não é nada recente. Ele emergiu com o capitalismo e constitui-se de vários processos e forças de mudanças que romperam com as tradicionais fronteiras físicas, interligando comunidades, ditando assim uma nova relação entre espaço e tempo. Esses processos e forças são característicos do capitalismo que, em essência, se traduz num regime identificado com a escala da economia mundial e não com particularidades regionais. O quadro formado naturalmente conduziu, de maneira crescente, à redução do mundo em conseqüência do estabelecimento de um novo tipo de identidade distanciada da idéia sociológica clássica de “sociedade”¹⁶. O autor observa, assim como Huysen, que a partir da modernidade

¹⁶ - Hall (*op cit*) com base em Giddens (1990, p.64) afirma que “a globalização implica um movimento de distanciamento da idéia sociológica clássica da ‘sociedade’ como um sistema bem delimitado e sua

surgiu, contraditoriamente, uma espécie de reação aos valores universalistas, responsáveis pela formação de pensamento voltado à valorização dos aspectos regionalistas, capazes de sustentar autonomias nacionais¹⁷.

Nesse contexto, Hall (op cit, p.96) classificou como inesperado e surpreendente o ressurgimento do nacionalismo e de outras formas de particularismos concomitantemente à globalização. Destacou que ocorreu uma notável e inesperada reversão de um processo que apontava para uma suposta universalização cultural. Concluiu que os “deslocamentos e desvios da globalização mostram-se, afinal, mais variados e mais contraditórios do que sugerem seus protagonistas ou oponentes”. Deduz-se assim, que o complexo quadro cultural contemporâneo, analisado por Huyssen, Hall e outros autores teve a influência direta da expansão das bases conceituais e ideológicas do capitalismo cujos atuais reflexos materializados na globalização, são caracterizados por grande complexidade que se transforma também em contradição.

Nesse sentido, observou-se uma clara reação aos efeitos gerados pela globalização, sob a forma de uma onda conservacionista que se abateu sobre as cidades do mundo. Face à “moda” da preservação, tornou-se cada vez mais importante questionar-se a escolha do que se deveria conservar. Em grande parte dos casos, os critérios escolhidos são de cunho político, econômico ou simplesmente baseados em qualidades estéticas, definidas por “especialistas” ou simplesmente calcados na sobrevivência, isto é, seja lá o que tenha conseguido resistir a determinado espaço de tempo, vale a pena ser conservado. Na década de 1980, Lynch (1981, p.245) observou que a “onda de redescoberta segue-se ao presente, com um espaço de tempo descendente que permita distância suficiente”. Esse intervalo parece diminuir a cada ano: “era de cem anos e agora se aproxima dos trinta ou quarenta anos”.

É importante observar que, atualmente, o quadro preconizado por Lynch, na década de 1980, encontra respaldo na recente tendência mundial de cultuar-se, a música, as roupas, e ícones culturais da própria década de 1980. Os museus multiplicam-se, cada substituição por uma perspectiva que se concentra na forma como a vida social está ordenada ao longo do tempo e do espaço”.

¹⁷ - A fim de melhor caracterizar a complexidade do quadro cultural formado, Hall (op cit) cita também Wallerstein (1991) quando observa que, tanto a tendência à autonomia nacional quanto a tendência à globalização estão profundamente enraizadas na modernidade. As duas vertentes aparentemente contraditórias, na verdade tornaram-se complementares e decorrentes uma da outra.

vez mais. Uma quantidade infinita de objetos, de imagens e de relatos é conservada para testemunhar as riquezas da criação cultural, da inovação técnica ou da dinâmica da significação dos modos de vida. Nada parece escapar a esse movimento de estocagem e de classificação de testemunhos históricos.

Face ao contexto estabelecido, torna-se pertinente citar Henri-Pierre Jeudy (1990, pp 01 a 04) quando questiona: Seria a novidade que provoca tanto medo? O “dever da memória” que atualmente nos é imposto, estabelece um estado de culpa estimulado pela necessidade moral de rememoração.

Sob essa ótica, Jeudy (2005, p.15) observou que “não temos mais a liberdade, nem o direito de esquecer”, pois isso seria um crime de ocultação. O risco de esquecimento engendra a culpa e legitima os projetos de revisitação da história, a conservação patrimonial nos dá como compensação a nostalgia. Por outro lado, o excesso de patrimonialização poderia nos levar a ter por ela repulsa, caracterizada pelo “ódio ao patrimônio”, inimigo das marcas e encantos da vida presente (Jeudy *op cit*).

Nesse sentido, as palavras patrimônio, memória coletiva ou identidade cultural perderam seu poder conceitual tornando-se expressões vagas que acabam designando o próprio esvaziamento do seu sentido. Atualmente, elas aparecem como palavras de ordem para programas sócio-culturais cada vez mais repetitivos e equivalentes entre si. Otilia Arantes (2000, pp 67 e 68) classifica como “fatais” as estratégias que lançam mão da cultura nas gestões urbanas, da maneira como são atualmente executadas. Segundo a autora, o que caracteriza esse momento é o “pensamento único das cidades – em que se casam com o interesse econômico da cultura e as alegações culturais do comando econômico – que rondam as cidades em desenfreada competição pelo financiamento escasso no sistema financeiro mundial, e por isso mesmo compartilhado a revelia das preferências político-ideológicas dos administradores de turno”.

O contexto possibilita observar que o patrimônio cultural equiparou-se à condição de artigo de consumo transformando-se em simples objeto de uma atividade turística que é uma multifacetada e flexível indústria do setor de serviços que, atualmente, está tendo imenso impacto sobre o conceito de espaço urbano. A natureza transitória do turismo é capaz de viabilizar a geração de riquezas sem os desagradáveis efeitos secundários inerentes à concentração de instalações industriais. O turismo

cultural tornou-se mercadoria desejável para a experiência simbólica de turistas (Ingersoll, 1996, pp 11 a 43). Cabe citar Choay (2000, p.211) quando afirmou que na contemporaneidade, o patrimônio cultural assumiu uma dupla função: a de obras que proporcionam ao observador “saber e prazer” e também de “produtos culturais, empacotados e distribuídos para serem consumidos”, similar às estratégias de venda de parques de diversões que destacam suas características intrínsecas¹⁸.

Esse contexto induziu à “necessidade de cultura” que, segundo Jeudy (*op cit*, p.15), conduziu ao fenômeno da objetualização da cultura que visa atender as necessidades de grupos sociais de terem em seus próprios territórios suas referências culturais. O processo gera uma espécie de consenso em torno de uma “reprodução ativa das imagens da cultura”. Ao invés de serem inerentes às mentalidades, as representações das diferentes culturas apresentam-se como objetos a serem percebidos, lidos, estudados. Observa-se que a “cultura não se encontra mais na cabeça das pessoas, mas diante delas”, sendo composta por um número enorme de signos a serem descobertos e interpretados, ou revividos como expressões de uma tradição cultural incontestável.

Apesar do atual contexto, Jeudy (*ibid*) observou que a partir das experiências de conservação de áreas urbanas no mundo, existe um lado positivo relacionado ao fato de que a mobilização social que presumivelmente elas acabam ocasionando, amplia-se a cada dia. Em todos os países do mundo, a busca das identidades culturais acaba motivando e dinamizando habitantes e administrações públicas.

Lynch (*op cit*, p-247), também já havia identificado que, apesar das críticas e problemas detectados na conservação de áreas urbanas, existiam força e significado nos movimentos voltados a sua defesa a partir do momento que por muito elitista que possa ser a atitude está disseminando-se pelas outras classes. Os prazeres da restauração tornaram-se reais, desde que as “pessoas começaram a prestar atenção ao meio que as rodeia, a preocupar-se com ele e a apreciá-lo”. Concluiu que, apesar dos problemas observados, a conservação urbana possibilitou um mundo urbano mais diversificado e

¹⁸ - Nesse contexto, Harvey (2004, p.273) destacou importante processo de reação de comunidades urbanas minoritárias contra a onda universalista globalizante que gerou ações voltadas a movimentos de conservação de identidades dependentes de lugares, apoiados em valores oriundos de tradições locais. Segundo o autor, essas “resistências regionais” acabaram por contribuir para a construção de um quadro urbano mundial ainda mais fragmentado e ironicamente a tradição acaba por ser “mercificada”, sendo também “produzida e vendida como imagem, como simulacro ou pastiche”, alimentando a disputa entre cidades.

interessante em oposição à homogeneização e estandarização da cidade genérica. Sugeriu pensá-la “como um problema de sensibilidade – como um meio de enriquecermos a nossa imagem do tempo”. Só assim as “contradições enigmáticas do movimento” poderiam desmoronar.

Face à problemática abordada, cabe questionar: O que seria possível fazer para evitar o processo de fabricação de “despojos urbanos” de significado histórico e muito pouco social que alimentam e servem à indústria turística? Seria ainda possível no mundo contemporâneo, transformar a autenticidade cultural em foco de interesse turístico?

No caso específico das cidades do Terceiro Mundo, especialmente as sul-americanas, a questão da conservação urbana, além da importância cultural, assume também forte caráter social tendo em vista o contexto econômico existente. O *deficit* habitacional que se liga ao crescente processo de favelização observado, bem como a escassez de recursos materiais, a coloca como componente a ser considerado nas políticas habitacionais de administrações municipais, conforme recomendado pela Carta de Petrópolis (1987)¹⁹. Entende-se que as áreas urbanas históricas seriam possuidoras de grande estoque de edificações que proporcionariam habitação a um grande número de habitantes urbanos.

No caso da cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, observa-se flagrante subutilização de edificações protegidas na sua área central e portuária²⁰. Essas edificações, na sua maioria possuem ocupação predominantemente comercial, concentrada apenas nos pavimentos térreos, ou apresentam-se em ruínas. A priorização do aproveitamento habitacional de conjuntos urbanos protegidos, talvez fosse capaz de responder, em parte, às questões conceituais, levantadas por Jeudy e Lynch, que ligam as iniciativas mundiais de conservação urbana contemporânea a um caráter elitista e a falta de conteúdo social. Face ao quadro observado, é possível, através do confronto entre a conservação urbana idealizada (teorias e recomendações internacionais de conservação urbana) e a conservação urbana efetivamente realizada, atualmente nas cidades mundiais, detectar aspectos factíveis e ainda não-factíveis, possibilitando estratégias

¹⁹ - “6 - (...) Guardando essa heterogeneidade, deve a moradia constituir-se na função primordial do espaço edificado, haja vista a flagrante carência habitacional brasileira” (In Cury, 1995, p.329)

²⁰ - Corredor Cultural, Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas), Cruz Vermelha etc.

alternativas de gestão da cidade que levem em consideração a conservação de áreas urbanas. Entende-se que os interesses sociais coletivos de comunidades devem ser assim priorizados nas iniciativas de conservação de áreas urbanas, em detrimento de aspectos formais ou estéticos definidos aprioristicamente em gabinetes governamentais, segundo interesses de seguimentos econômicos hegemônicos.

1.4 - A formação do pensamento conservacionista na América Latina e no Brasil a partir das cidades

Esta etapa trará uma visão crítica dos principais fatos e correntes de pensamento que conduziram à formação do conceito de patrimônio cultural no Brasil. O processo envolveu grande complexidade, caracterizando-se também por correntes antagônicas marcadas, de um lado, por idéias de ruptura com o passado colonial português e imperial, e de outro, por pensamentos que viam no mesmo passado a nossa única alternativa de alcançar a tão almejada identidade cultural.

Nesse contexto, as cidades brasileiras destacaram-se como objeto empírico da presente pesquisa, lugar da materialização das idéias e intervenções urbanísticas empreendidas pelo Estado, ao longo do século XX.

Entre obras de destruição e leis de proteção de nossa herança cultural, empreendidas pelo Estado brasileiro, foi construído o nosso conceito de patrimônio cultural urbano, embasado pela culpa e pelo sentimento de perda irreversível de testemunhos de nossa memória.

O século XIX

Negar nosso passado e moldar nossa história e de nossas cidades de acordo com os desejos e aspirações das elites nacionais, sempre ligadas às referências culturais e urbanísticas vindas do hemisfério norte (primeiramente europeus e depois norte-americanos). Esse foi o mote de sucessivos governantes brasileiros que desde a nossa independência manifestaram uma costumeira má vontade com os aspectos materiais e imateriais que remetiam à nossa condição de ex-colonizados.

Sob essa lógica, a partir de 1822, destacaram-se dois fatos bastante significativos para o recém criado império brasileiro:

(1) a fundação do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro (IHGB), em 1838, que se encarregou de dotar o país de literatura e de historiografia próprias, ações consideradas pelas elites sociais (além do monarca, militares, clérigos, funcionários públicos, fazendeiros e homens de negócios) como necessárias à inserção do Brasil no “concerto das nações capitalistas”, através da centralização a ser alcançada por intermédio de um projeto nacional hegemônico (MinC, 2005, p.20); e

(2) a elaboração do primeiro plano de obras para a cidade capital do Rio de Janeiro, em 1843, elaborado pelo Visconde de Beaurepaire Rohan, Diretor de Obras Municipais, que consistia, segundo Nireu Cavalcanti (*Jornal do Brasil*, Rio de Janeiro, p.6, 1991), numa “proposta revolucionária”, de reconstrução de boa parte da cidade do Rio de Janeiro”²¹.

A continuidade desse processo se deu também após a proclamação da República, quando ocorre, não só a manutenção da preocupação em eliminar vestígios urbanos ligados à colônia e aos portugueses, mas também aos tempos imperiais. Apesar da ausência de um efetivo processo de industrialização, assim como de grandes guerras, a exemplo das cidades européias, em nossas cidades materializaram-se poderosas forças que ameaçaram sobremaneira a manutenção do seu patrimônio arquitetônico. A ruptura apoiava-se na adoção de novos parâmetros culturais e urbanísticos, justificados pelas necessidades da recém chegada modernidade.

Para atingir esse fim, a herança cultural urbana ligada ao “nosso passado colonial morno e sem motivos para qualquer tipo de orgulho”, transformou-se em empecilho que deveria ser descartado em favor dos ícones da modernidade emergente no panorama mundial. Os vestígios paisagísticos do passado colonial indesejado eram relacionados ao atraso tecnológico e as doenças tropicais. “Ser moderno” transformou-se, com o tempo, em verdadeira obsessão da república brasileira que passou a construir a qualquer custo, a sua própria identidade, moldando um projeto de futuro grandioso tendo como palco as

²¹ - Várias de suas sugestões foram aproveitadas ao longo de administrações que a sucederam, com destaque para a demolição do Morro do Castelo.

cidades brasileiras, sede do desenvolvimento das atividades capitalistas (Santos, 1988, p. 40 e 41). Nesse sentido, os tecidos coloniais são adaptados, passando a incorporar, desde a segunda metade do século XIX, as principais conquistas tecnológicas, tais como, sistemas urbanos de drenagem, sistemas de esgoto e abastecimento de água, ferrovias etc²². A nova mentalidade calcada no desprezo pelas estruturas urbanas e arquiteturas relacionadas ao passado colonial passou a permear cada vez mais a gestão de cidades capitais brasileiras.



Ilustração 9. Estampa Eucalol retratando a cidade de Belo Horizonte e seu traçado moderno e o Parque da Pampulha.

Fonte:

www.brasilcult.pro.br/brasil_antigo/viajandobr08.htm.

Nesse contexto, o período de 1895-1930 foi iniciado pela construção de Belo Horizonte (1895-1897) que trouxe ao Brasil os novos conceitos de planejamento urbano. A postura urbanística da referida época é marcada pela preocupação em melhorar a cidade existente, destacando os problemas relativos à falta de salubridade (epidemias), necessidade de melhoria da circulação e a necessidade de impor parâmetros estéticos, tendo como foco principal, as áreas urbanas centrais (Leme, 2005, pp. 20-38).

O nascimento de Belo Horizonte, a nova capital mineira, condicionou o abandono e a decadência física da sede administrativa original do estado de Minas Gerais, localizada anteriormente em Ouro Preto, cidade de morfologia identificada com o período colonial, bem como ao antigo regime monarquista. O sítio escolhido para abrigar a nova capital – a localidade conhecida como Arraial do Curral D’El Rei – parecia revelar essa clara intenção de ruptura com esse passado, juntamente com o nome escolhido para denominá-la que insinua um novo olhar para um futuro promissor: um “Belo Horizonte”.

A fundação da nova capital inteiramente planejada possibilitou incorporar o que de mais moderno existia em termos de planejamento urbano, através de projeto

²² - Podemos citar as cidades de Recife, Santos, São Paulo, Manaus e Rio de Janeiro, uma das primeiras cidades capitais a receber um sistema de esgotamento urbano, na década de 1860, através da Companhia *City Improvement*.

elaborado por comissão especialmente criada para este fim, liderada pelo engenheiro Aarão Reis (1836-1913)²³.

O século XX

No início do século XX, a cidade do Rio de Janeiro, capital federal, transformou-se, a partir da gestão do Presidente Rodrigues Alves e do Prefeito Pereira Passos (1903-1906), em exemplo de “haussmanisation”²⁴, assumindo definitivamente o papel de vitrine desse grande projeto de futuro e de modernidade estabelecido pela Primeira República. O evento revelou a maciça absorção de



Ilustração 10. Avenida Central, atual Rio Branco, em 1905. Fonte: www.flickr.com/photos.

conceitos urbanísticos e culturais europeus (especialmente franceses), considerados capazes de nos inserir na nova ordem econômica e cultural internacional, inaugurada no período 1840/1870, conhecido, segundo Benchimol (1990, p.40), como a “segunda revolução industrial”²⁵.

Nesse contexto, no âmbito da América Latina, instaurou-se a competição entre cidades na busca de um lugar na nova rede de comércio internacional, com destaque para as cidades do Rio de Janeiro e de Buenos Aires²⁶. As intervenções operadas na gestão Alves-Passos visaram equipar urgentemente a cidade do Rio de Janeiro de meios

²³ - O sentimento geral de repúdio às nossas raízes coloniais encontra no testemunho do Padre Francisco Martins Dias, datado de 1896 (*apud* Magalhães e Andrade, 1989), ótimo exemplo da clara intenção, naquele momento, de emancipar-se dos signos representativos do nosso passado e de tudo a ele ligado, principalmente a monarquia recentemente deposta. Sendo assim, Dias narrou que “(...) foi assim que nos últimos dias da monarquia, foram aqui levantados em plena rua os sediosos gritos – Viva a República! – e não há muito trocado o antigo nome de Curral D’El Rei pelo de Belo Horizonte, para apagar de vez o que a trono cheirasse ou a rei se referisse”.

²⁴ - Neologismo de autoria de Pierre Lavedan, in Segawa, 1999, p.19 e 20.

²⁵ - Segundo o autor, nesse momento, observou-se na economia européia, dentre outros aspectos, o avanço das técnicas de produção do aço, a expansão da economia e dos transportes mais rápidos, que originaram a intensificação das relações de comércio internacional, fato que condicionou a abertura às economias coloniais de novas possibilidades de mercado (*ibid*).

²⁶ - A competição entre os dois centros urbanos era disseminada pelos meios de comunicação do início do século que apontavam, a cada dia, o atraso da capital brasileira em relação aos melhoramentos urbanos efetivamente implantados na capital Argentina.

capazes de torná-la competitiva internacionalmente otimizando seu sistema viário, dotando-a de um moderno porto, assim como remodelando seu tecido urbano de feição colonial através da uniformização estilística de fachadas ao gosto *beaux arts*, revelando clara preocupação estética, assim como de saneamento físico e social do centro histórico da cidade.

Nesse sentido, contradições sociais são ignoradas e tratadas como mera questão de desenho urbano, saneamento e re-locação dos pobres para outras áreas que não fossem a área central. A necessidade de transformação do Rio de Janeiro em cidade símbolo do *modi vivendi* cosmopolitas e modernos das elites econômicas nacionais



Ilustração 11. Porta do Brasil (atual Praça XV), Plano Agache.

Fonte: www.vitruvius.com.br.

Na década de 1920, destacou-se o Plano Agache (1926) que surgiu como elemento fortalecedor das idéias representativas dessa tendência, transformando-se no “exemplo mais importante da tentativa das classes dominantes da República Velha de controlar o desenvolvimento da forma urbana carioca” (ibid, pp.59-86). Agache idealizou uma nova cidade que desconsiderava plenamente o tecido urbano e social pré-existente, re-locando espaços e projetando possibilidades para a sua expansão²⁷.

²⁷ - O desprezo pelo passado urbanístico do Rio de Janeiro caracterizou a mentalidade brasileira da época, ficando bem claro em crônica intitulada “*O Rio de Janeiro de 1950*”, publicada na Revista *O Cruzeiro*, em 10 de novembro de 1928, acerca do Plano Agache e seus supostos efeitos urbanísticos. No seu texto, o cronista destaca os resultados que serão obtidos no futuro, a partir da aplicação do Plano Agache no Centro da cidade, vislumbrando que, uma vez: “(...) realizado o projecto, felizmente já oficialmente aprovado, aquella zona da cidade dará aos seus visitantes a verificação material de que a cidade que ali se creou não foi obra do acaso, producto do empirismo, mas sim que obedeceu aos desejos da intelligencia, às aspirações do sentimento e, principalmente, às razões da utilidade. Não cuidarei de esmiuçar o traçado, já conhecido do público, e que pertence ao typo monumental do haussmannismo.”

Os anos 1930 e 1950

Cabe também destacar que, no século XX, essa mentalidade urbanística preocupada com a modernização das grandes cidades foi um fenômeno mundial e, especialmente, sul-americano. Nesse período, observaram-se iniciativas governamentais de elaboração de planos diretores idealizados para diversas cidades sul-americanas que sub-valorizaram ou simplesmente desconsideraram a significação da herança colonial²⁸.

Segundo Leme (op cit), no contexto sul-americano, o urbanismo brasileiro do período 1930-1950 foi marcado pela elaboração de planos que têm por objeto o conjunto da área urbana na época, com uma visão de totalidade. Esses planos propõem a articulação entre os bairros, o centro e a extensão das cidades através de sistemas de vias e de transportes. Neste período, são formuladas as primeiras propostas de zoneamento. Os órgãos para planejamento urbano foram organizados como parte da estrutura administrativa das prefeituras das principais cidades brasileiras.

A partir da década de 1950, a instauração de uma nova base econômica no Brasil, calcada na indústria e nas atividades urbanas, possibilitou um aumento expressivo da atividade imobiliária nas cidades brasileiras. O deslocamento de grandes fábricas para áreas urbanas periféricas e a conseqüente utilização dos espaços remanescentes em empreendimentos residenciais de classe média, assim como a proliferação de programas habitacionais fomentados pelo Estado e por institutos de previdência social geraram grandes conjuntos residenciais nas cidades, configurando alguns dos fatores decisivos para o estabelecimento de um verdadeiro *boom* imobiliário. Sendo assim, a partir desse período, observou-se como reflexo do contexto social e econômico estabelecido, um progressivo aumento da população urbana brasileira²⁹.

²⁸ - O clímax das conseqüências dessa tendência no continente foi o desaparecimento, na década de 1950, de grande número de conjuntos históricos nas cidades de Santiago do Chile, Montevideú, Caracas, dentre outras, decorrentes da implantação de planos diretores levados a cabo por gestões municipais (Segre, 2004, p.6).

²⁹ - Leme (op cit) destaca que no período 1950-1964 “(...) são iniciados os planos regionais, dando conta da nova realidade que se configura nesta época: a migração campo-cidade, o processo crescente de urbanização, o aumento da área urbana e conseqüente conurbação”.

Os anos 1950 e 1960

Nas décadas de 1950 e 1960, Santos (op cit, p. 42) destacou no contexto urbanístico brasileiro, mais uma tendência: a de produzir “cidades artificiais” capazes de incorporar o futuro almejado iniciado por Belo Horizonte. Como exemplos dessa tendência são construídas as cidades de Goiânia, Volta Redonda, Londrina e, finalmente, Brasília que se transformou em marco do urbanismo brasileiro³⁰. Nesse período, o desenvolvimento da indústria automobilística brasileira forçou a adaptação das cidades ao automóvel, gerando novo paradigma urbanístico calcado na construção de viadutos e eixos viários monumentais, incompatíveis com qualquer intenção de conservação da memória urbana das cidades.

A consolidação do automóvel como principal meio de transporte no país gerou a “febre viária”, justificada pela necessidade premente de garantir a rápida ligação de bairros periféricos ao centro. A adaptação ao novo meio de transporte se deu à custa de desapropriações e demolições em larga escala de áreas históricas degradadas das cidades, ocupadas por população de média e baixa renda. Face ao quadro generalizado de destruição urbana, verificado nas cidades brasileiras ao longo do século XX, surgiram no país, paralela e contrariamente, movimentos críticos à postura de adoção indiscriminada de parâmetros culturais importados (especialmente urbanísticos e arquitetônicos) e a destruição de testemunhos de nosso passado urbano. Esses movimentos preconizaram a necessidade de manter a qualquer custo testemunhos de nossa memória arquitetônica e urbanística, sob risco de perda de nossa identidade.

1.5 – A valorização da memória nacional

Na década de 1920, contraditória e paralelamente ao movimento de anti-memória nacional, materializado na gestão das cidades e na arquitetura brasileiras, alguns intelectuais tentaram resgatar ícones do nosso “passado morno”, com vistas à execução de um projeto brasileiro de modernidade, identificado com nossas raízes culturais. O momento propiciou a formação de nossa vanguarda artística, encarada como contraditória e conservadora, perante o estabelecido pelos movimentos internacionais de

³⁰ - Segundo Santos (op cit), essas novas cidades despertaram “grandes entusiasmos” tendo em vista o fato de se afinarem com o sonho da sociedade brasileira que buscava seu próprio futuro. As novas cidades incorporaram as soluções advindas do planejamento racionalista, voltadas a solucionar as incompatibilidades de usos através do estabelecimento de áreas de usos exclusivos.

vanguarda, voltados à ruptura com as tradições culturais. A vanguarda brasileira empenhou-se assim em caracterizar e positivar condições e valores locais, formando o nosso particular caráter de ser moderno: uma “paradoxal modernidade”³¹ (Brito, 1983, p.15).

Os organizadores da Semana de Arte Moderna de 1922 visaram pioneiramente realizar essa tarefa, tentando expurgar das artes brasileiras toda e qualquer influência cultural estrangeira, instaurando a cultura autofágica. Alimentar-nos de nossas “entranhas culturais” seria condição essencial à construção da base do nosso tão almejado futuro³².

Amaral (2005 [1970], p.15) identificou uma tendência nativista no período, que acabou por se confundir com o modernismo, destacando a indagação do poeta Guilherme de Almeida, ao analisar as idéias recorrentes na época: “Espírito de modernidade? – Não: espírito de brasilidade”.

Em termos de arquitetura o que se viu de vanguarda no evento foi a maquete do projeto de uma casa de campo, de autoria do arquiteto polonês Georg Przyrembel, denominado “Taperinha da Praia Grande”³³. No mesmo instante, esse nativismo, depois de eclodido no movimento modernista, daria lugar, na arquitetura, ao estudo das nossas coisas, das nossas tradições plásticas (Amaral op cit, 75), apontando para o surgimento do movimento Neocolonial³⁴.

O ecletismo arquitetônico e as grandes reformas urbanas passaram a ser encarados como os grandes vilões de nossa história arquitetônica e urbanística, devendo ser erradicados e substituídos por um estilo genuinamente nacional. Associava-se à falta

³¹ - Segundo Brito (1983, p.15), em comparação às vanguardas européias que visavam a ruptura plena com raízes e tradições culturais passadas, o movimento brasileiro constituiu uma “paradoxal modernidade” que buscava um projeto para o futuro, tentando resgatar elementos do passado. (*ibid*).

³² - Nesse sentido, Aracy Amaral (2005 [1970], p.15) destacou que os resultados da literatura e das obras apresentadas no saguão do Teatro Municipal, ao longo da *Semana de Arte Moderna em 1922*, a exceção da música de Villa-Lobos, da poesia de Mário Andrade (Paulicéia desvairada) e das telas Anita Malfati e John Graz, “estavam muito distantes daquilo que se poderia denominar como ‘vanguarda’ do tempo internacional”.

³³ - Kessel (2002, p.12) destacou que o projeto possuía clara inspiração neocolonial, estilo que, na opinião de Mário de Andrade era um dos principais argumentos a serem utilizados para comprovar que a “hegemonia da corte” não existia mais, ou seja, o ecletismo europeizante difundido pela arquitetura da cidade do Rio de Janeiro já não era mais uma unanimidade.

³⁴ - O fenômeno alastrou-se não apenas pelo Brasil, mas também pelas Américas, estabelecendo a necessidade de entrarmos na modernidade libertando-nos do “jugo vignelesco”, assumindo definitivamente as raízes coloniais, fossem hispânicas ou lusitanas (Lemos, 1989, p. 170).

de identidade cultural, através de suas soluções universais, que conduziam à perda das características urbanas das cidades mundiais, especialmente as sul-americanas³⁵.

O contexto formado proporcionou a construção de um discurso nacionalista preocupado em evitar as desagradáveis conseqüências inerentes à perda de nossa identidade, materializada no nosso patrimônio cultural. Em contradição a uma situação social e histórica que configurou um quadro avesso à memória, foi construída, segundo Gonçalves (1996, p.90), a “retórica da perda”, espécie de discurso que buscou destacar os riscos iminentes da perda irreparável de nossa identidade. Segundo ele, a construção da identidade nacional passou assim a constituir-se em “resposta positiva à possibilidade de sua irreparável perda”. Só passamos a valorizar nosso patrimônio cultural material, em função do estabelecimento de um processo de iminente e irreversível destruição dele próprio. Nesse sentido, buscou-se a reapropriação de múltiplos e heterogêneos “objetos”, em vias de desaparecimento, visando sua recontextualização sob o rótulo de “patrimônio cultural”, “civilização”, “tradição”, “identidade”, dentre outros. O sentimento de “perda irreparável” de nosso patrimônio passou a representar verdadeiro risco para o “processo de civilização” ou para o “desenvolvimento autônomo” do Brasil como uma nação moderna (Gonçalves, *op cit* p.89). Sentíamos ameaçados, não por guerras, mas pelo imperialismo cultural, capaz de fazer esquecer nossas origens. A iminência da perda foi um dos principais responsáveis pela construção do nosso senso coletivo de patrimônio cultural.

A necessidade de conservarmos testemunhos materiais de tempos passados conduziu à construção, num primeiro momento, de um conceito de “patrimônio objetificado” que foi apropriado em nome da nação, contra qualquer risco de perda (Gonçalves, *op cit*, p.88, 89 e 90). A construção do conceito favoreceu a priorização da arquitetura como o principal patrimônio a ser conservado.

³⁵ - Gutierrez (*apud* Amaral, 1994, p.11 e 12) com relação à América hispânica, afirmou que, nesse momento, ocorreu espécie de “reconciliação com a Espanha – mãe pátria renegada desde as declarações (pro) independência ocorridas no século XIX”. Monteiro Lobato, com relação às cidades sul-americanas, especialmente as brasileiras, assim caracterizou o momento: “Não ter rosto é um mal tão grande que as cidades com receio de criar seu próprio, importam máscaras alienígenas para fingir que o possuem” (Lemos *apud* Amaral, *op cit*, p. 152). José Marianno Filho, líder carioca do movimento Neocolonial, revelou todo seu caráter atávico, publicando, na década de 1920, *Os Dez mandamentos do Estylo Neo-Colonial*, onde destacou que o “retorno às formas lógicas do estylo colonial dos nossos antepassados, é o prelúdio de nossa emancipação social e artística” (*apud* Amaral *op cit*, p.18).

Nesse momento, em função desse contexto a favor da memória nacional, aproximamo-nos conceitualmente do movimento conservacionista europeu, apesar das origens e processos culturais diferenciados. A partir da década de 1930, iniciou-se no Brasil, a ressonância do movimento conservacionista mundial iniciado no hemisfério norte com o encontro de Atenas, em 1931 que gerou a Carta de mesmo nome³⁶. Observou-se a partir desse momento, a publicação de uma sucessão de documentos e recomendações internacionais conclusivos de encontros e congressos mundiais, preocupados com a salvaguarda de patrimônios culturais. É importante observar que o Brasil foi signatário dos principais documentos voltados ao fim da proteção e da conservação do patrimônio cultural, absorvendo em suas legislações, parâmetros e dispositivos voltados à proteção de seu patrimônio cultural.

Nesse contexto, em 1933, a cidade de Ouro Preto foi considerada legalmente “monumento nacional”³⁷, contraditoriamente ao já citado sentimento de repúdio ao passado, que norteou a transferência da sede da capital de Minas Gerais para Belo Horizonte³⁸. No ano seguinte (1934), a Constituição Brasileira estabeleceu pela primeira vez, a atribuição do Estado de conservar o patrimônio cultural brasileiro. Em 1936, foi criada a Inspeção dos Monumentos Nacionais com atribuições de promover a “preservação dos monumentos brasileiros”, à época, restrita apenas à cidade de Ouro Preto onde foram promovidas diversas obras de restauração. No mesmo ano, Gustavo Capanema – Ministro da Educação e Saúde – solicitou à Mário de Andrade, na época Diretor do Departamento de Cultura da Prefeitura da cidade de São Paulo, um projeto de lei para criar um serviço nacional de patrimônio. (Andrade, 1997, p.2), fato que se efetivou em 1937, com a criação do Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN). No mesmo ano, a Constituição Brasileira estabeleceu dispositivo semelhante ao da anterior (1934), estendendo, no entanto, a responsabilidade pela proteção dos bens culturais também aos municípios (Silva, 2003, p.120).

³⁶ - O encontro internacional foi promovido pelo Escritório Internacional dos Museus, gerando o primeiro documento internacional voltado à conservação do patrimônio cultural, a *Carta de Atenas*. O documento teve o Brasil como signatário.

³⁷ - Através do Decreto nº 22.928, publicado em 12 de julho.

³⁸ - O documento enalteceu, em seu *caput*, as qualidades históricas da cidade, assim descritas: “Considerando que a cidade de Ouro Preto, antiga capital do Estado de Minas Gerais, foi teatro de acontecimentos de alto relevo histórico na formação de nossa nacionalidade e que possui velhos monumentos, edifícios e templos de arquitetura colonial, verdadeiras obras d’arte, que merecem defesa e conservação”, in www.descubraminas.com.br/destinosturisticos/hpg_pagina.asp?id_pagina=1055.

Cabe destacar também que no Brasil, já na década de 1920, alguns estados e municípios além de São Paulo, já desenvolviam experiências nesse sentido³⁹. Muito contribuiu para esse cenário a atmosfera nacionalista emanada pelo Estado Novo de Vargas, preocupado com a construção de nossa identidade a partir de nossas raízes culturais, capaz de cativar intelectuais voltados ao projeto de modernidade nacional.

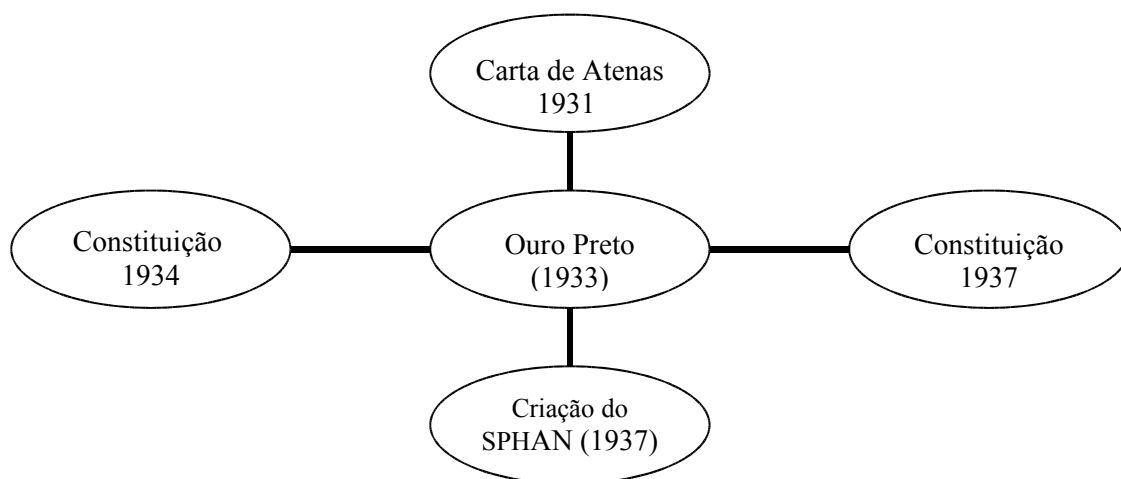


Diagrama 1 - Desdobramentos da influência da Carta de Atenas na legislação de proteção do patrimônio cultural do Brasil.

Fonte: Autor

O SPHAN, a partir deste momento passou a atuar amparado pelos princípios legais do instrumento do tombamento estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 25, também de 1937. Segundo Rodrigo Melo Franco de Andrade (*apud* Gonçalves *op cit*, p. 92), o SPHAN e seu principal instrumento legal passaram a desempenhar a tarefa de “(...) poupar à Nação o prejuízo irreparável do perecimento e da evasão do que há de mais precioso no seu patrimônio”, protegendo “o que ainda resta”, ou seja, monumentos históricos inerentes à nação brasileira. A proteção e a conservação de sítios históricos, casas, igrejas, prédios públicos e monumentos são justificados, com frequência, nos

³⁹ - O município de Recife, por exemplo, em 1927, já possuía seu próprio serviço de patrimônio cultural, idealizado por Gilberto Freire. Os direitos da concepção do órgão são cedidos, por Freire, à Mário de Andrade, originando, em 1937, o então Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN (atual Iphan) – (Mourão *apud* Prefeitura, 1990, p. 5).

discursos de época, face às ameaças de “destruição”, “ruína” e “deformação” (Gonçalves *op cit*, p. 92). As citadas palavras visavam dar dramaticidade e contundência, julgados necessários, face ao momento cultural brasileiro.

Nesse contexto, observou-se em larga escala, principalmente em 1937 e 1938, o tombamento de exemplares arquitetônicos representativos da arquitetura civil e religiosa do período colonial brasileiro. Diversos arquitetos e intelectuais lançaram-se na árdua tarefa de identificação e classificação dessa arquitetura, constituindo o início do que se convencionou chamar de “fase heróica” da conservação do patrimônio cultural que, segundo Aloísio Magalhães (1985, p. 116), durou cerca de vinte e cinco anos sob o comando de Rodrigo Mello Franco de Andrade, que se manteve à frente do Iphan ao longo de 32 anos⁴⁰. Nesse contexto, cabe cita-lo quando, com relação aos monumentos “históricos e artísticos”, equiparou-os à “carteira de identidade do povo brasileiro” (Andrade *op cit*).

Na década de 1970, observou-se que as influências dos parâmetros de percepção do patrimônio cultural difundidos pela Carta de Veneza (1964)⁴¹, começaram a tomar corpo, efetivamente na legislação brasileira. Os Encontros de Governadores de Brasília e de Salvador apontaram para a divisão das atribuições de conservar o patrimônio cultural brasileiro entre a União, Estados e Municípios. Nesse momento, a visão monumentalista, construída a partir de 1937, com a criação do SPHAN e o Decreto Lei 25, começa a expandir-se em direção à proteção e à conservação de áreas urbanas de nossas cidades.

Nos Encontros de Governadores de Brasília (1970) e de Salvador (1971) se consolidou a ampliação do conceito de patrimônio cultural, englobando, além dos patrimônios de importância para a memória nacional, aqueles que representavam testemunhos históricos de particularidades culturais regionais. Os referidos encontros geraram, respectivamente, os documentos conclusivos intitulados Compromisso de Brasília e Compromisso de Salvador.

⁴⁰ - Segundo Magalhães, a permanência de Rodrigo na direção do órgão durante tanto tempo foi “um fato notável na história do Brasil”. O autor confessa que na realidade não chega a se lembrar de outro caso assim (*Ibid*). Talvez o fato explique o caráter extremamente centralizador, interpretado por Magalhães como inevitável para a tarefa de “impregnar governo e autoridades” da importância da conservação do patrimônio cultural no contexto político brasileiro.

⁴¹ - Valorização dos culturais regionais inerentes às arquiteturas não acadêmicas, denominadas como “arquiteturas menores”.

Sendo assim, consagrou-se a tendência voltada a conceder a atribuição de conservação do patrimônio cultural aos Estados e Municípios, viabilizando a criação de três esferas públicas voltadas ao citado fim, ou seja, a federal, a estadual e a municipal. O sentimento de urgência e de colaboração nacional inerente à tarefa de salvaguardar o patrimônio cultural brasileiro é bem explicitado por Lúcio Costa em anexo ao Compromisso de Brasília, quando destacou que “(...) é, pois chegado o momento de cada Estado criar o seu próprio serviço de proteção vinculado à universidade local, às municipalidades e à D.P.H.A.N. (atual Iphan), para que assim participe diretamente da obra penosa e benemérita de preservar os últimos testemunhos desse passado que é raiz do que somos – e seremos” (*apud* Cury, [1995] 2004, p.167).

O Compromisso de Salvador ratificou os termos do Compromisso de Brasília, complementando-o com a sugestão de criação no âmbito administrativo de Estados e Municípios brasileiros de “legislação complementar no sentido de proteção mais eficiente dos conjuntos paisagísticos, arquitetônicos e urbanos de valor cultural e de suas ambiências”, bem como a orientação de órgãos federais, estaduais e municipais de proteção do patrimônio cultural e natural na elaboração de “planos diretores e urbanos” e obras públicas e particulares afetas diretamente. O momento viabilizou o início da ampliação do conceito comum de patrimônio cultural material, anteriormente calcado apenas nas obras arquitetônicas monumentais e significativas para as elites culturais dos períodos colonial e imperial brasileiros⁴².

⁴² - Evelyn Lima destacou que até “os anos 1960, a idéia que se fazia da arquitetura como patrimônio cultural era ortodoxa e calcada sobre conceitos estratificados na fase ‘heróica’ do Iphan, onde as estéticas do colonial, do barroco, do neoclassicismo e do Movimento Moderno representavam um sólido modelo”. Imóveis identificados com o ecletismo arquitetônico, *art-nouveau* e *art déco* eram ignorados ou simplesmente derrubados. Nesse contexto, estes exemplares eram invariavelmente relacionados a uma indesejável influência estrangeira. In <http://www.revista.iphan.gov/materia.php?id=120-33k>.

Afonso Marques dos Santos também relacionou o momento a uma postura mais democrática dos órgãos de patrimônio cultural que passaram a valorizar bens de significado popular local, tais como, vilas operárias, de pescadores, quilombos, dentre outros exemplos. Nesse sentido, afirmou que, nesse período no Brasil, a “cultura dos trabalhadores e as manifestações artísticas populares passaram a ser consideradas como dignas de preservação, nesta renovação do conceito de memória histórica e cultural”. Recomendou estudos multidisciplinares criteriosos e bem fundamentados dos órgãos de patrimônio, no sentido de enfatizar o direito social à memória na ação pública de proteção desses bens. In <http://olharvirtual.ufjf.br/painel/2003/14ou-olho.htm>.

1.5.1 - Programas governamentais de conservação de áreas urbanas no Brasil

Dando continuidade ao processo de conservação do patrimônio cultural urbano brasileiro, foi criado em 1973⁴³ o Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas (PCH), coordenado à época, pela Secretaria de Planejamento da Presidência da República (Seplan), em conjunto com o Iphan e a Embratur. Os objetivos do programa eram voltados à recuperação e à exploração turística das cidades históricas localizadas nos estados da Bahia, Sergipe, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí e Maranhão (Andrade, 1997, p.4)⁴⁴.

A iniciativa permitiu ao Iphan dispor de recursos financeiros significativos (fato raro em sua trajetória) para a recuperação do patrimônio material das cidades escolhidas, favorecendo também a criação de órgãos estaduais (Andrade, *op cit*, p.4). Cabe destacar que a iniciativa do governo federal refletiu um questionável consenso americano acerca da viabilidade da conservação de cidades históricas através do aproveitamento econômico proporcionado pelo turismo, recorrente em fins da década de 1960 e expresso nas *Normas de Quito*, documento conclusivo de encontro promovido pela Organização dos Estados Americanos (OEA), em 1967, que o Brasil foi signatário. Esse pensamento conduziu à priorização da manutenção dos aspectos tangíveis das cidades históricas, em detrimento de seus tecidos sociais. As experiências ocorridas sob essa ótica nos levaram a constatar que a questão central não está apenas na manutenção das características físicas dos monumentos, deve-se considerar os tecidos sociais originais, sob risco de comprometimento da autenticidade desses lugares.

O texto das Normas de Quito apontou o processo acelerado de empobrecimento dos países americanos e o “progresso urbano”, como responsáveis diretos pelo abandono, descaracterização e “falta de defesa” de sua “riqueza monumental e artística”, apontando como uma “grande solução” para a conservação de cidades históricas, a priorização da exploração turística⁴⁵. Cabe destacar que neste momento reconhecia-se

⁴³ - Através da Exposição de Motivos nº 076-B de 31 de maio de 1973.

⁴⁴ - Segundo Magalhães (1985, p-130) isto se deu em “consequência da constatação da existência de grande acervo histórico, artístico e cultural; carente de preservação e melhor uso”.

⁴⁵ - A intenção de ligar os monumentos culturais à função do turismo foi estabelecida no item VII do citado documento quando afirma que os:“(…) valores propriamente culturais não se desnaturalizam nem se comprometem ao vincular-se com interesses turísticos e, longe disso, a maior atração exercida pelos monumentos e a fluência crescente de visitantes contribuem para afirmar a consciência de sua importância e significação nacionais. Um monumento restaurado adequadamente, um conjunto urbano valorizado, constituem não só uma lição viva de história como uma legítima razão de dignidade nacional”.

como histórico, apenas os “centros históricos”, núcleos urbanos originais das cidades americanas. Como exemplos dessa tendência, que recebeu apoio financeiro de organismos internacionais, tais como, a OEA, a Unesco e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), vimos, em 1974, nas Américas do Sul e Central, as experiências de recuperação das cidades de Cuzco e Puno, no Peru, e, em 1977, as cidades do Panamá e Panamá Viejo, no Panamá (Sant’Anna, 2004, p.254).

No Brasil, a partir de 1976, o Governo Federal demonstrou total apoio à nova solução de conservação de cidades históricas, expandindo o PCH aos estados do Espírito Santo e Rio de Janeiro, abrangendo a partir de 1977, todas as cidades históricas brasileiras⁴⁶. Em 1979, sob a direção de Aloísio Magalhães (Andrade *op cit*, p. 5), o Iphan incorporou a experiência do Centro Nacional de Referência Cultural /CNRC, programa que fora desenvolvido através de convênio celebrado entre vários Ministérios, secretarias de governo, autarquias e empresas públicas, ao longo do período 1975-1980, com o objetivo de estabelecer “um sistema referencial básico que favorecesse a descrição e a análise da cultura brasileira em sua dinâmica” (Andrade *op cit*, p.5). A união entre Iphan, PCH e CNRC possibilitou a junção de esforços com o intuito de atender as emergentes e complexas questões da conservação dos sítios históricos brasileiros, que extrapolam os aspectos econômicos capazes de viabilizar a conservação.

O momento marcou definitivamente o entendimento nacional acerca do patrimônio cultural, estabelecendo vínculos obrigatórios entre atividades humanas e lugares, patrimônios materiais e imaterias.

É importante destacar, nesse contexto, a diretriz estabelecida, em 1975, pelo governo federal, através do seu Conselho Nacional de Política Urbana (CNPU), para o planejamento das cidades brasileiras, voltada à necessidade de conservar centros urbanos, face aos processos de expansão e as conseqüências urbanísticas negativas oriundas da implantação, em larga escala, do modelo monofuncionalista de planejamento. As indicações do CNPU apontaram para a necessidade de elaboração de políticas locais de proteção dos centros históricos existentes nas cidades brasileiras (Mec/SPHAN, 1980, p.50).

⁴⁶ - Como testemunho do PCH no Estado do Rio de Janeiro temos a cidade de Parati, tombada em nível federal, em 1958, cujo centro histórico – devidamente demarcado e isolado da “cidade não-histórica” tornou-se cenário ideal para turistas em alta temporada, concentrando o uso hoteleiro (pousadas), restaurantes e lojas de *souvenirs*.

As atividades relacionadas com as originalmente propostas pelo PCH foram extintas definitivamente, em 1983⁴⁷, deixando como legado um saldo negativo em função de vários motivos, dos quais os mais citados são a sazonalidade e a instabilidade, próprias da atividade turística; sua fragilidade diante das crises econômicas que assolaram a América Latina, nos anos 80; a retração e a descontinuidade dos investimentos públicos, e a ausência de solução para problemas locais ligados ao desenvolvimento econômico e social (Sant'Anna, *op cit*, p.255).

Em 1987, retomou-se o debate acerca da questão dos aspectos específicos relacionados à conservação de áreas urbanas na América Latina, materializando a Carta de Petrópolis⁴⁸. O documento enunciou o conceito de Sítio Histórico Urbano (SHU) que consiste de paisagens naturais e construídas, “assim como a vivência de seus habitantes num espaço de valores produzidos no passado e no presente, em processo dinâmico de transformação, devendo os novos espaços urbanos ser entendidos na sua dimensão de testemunhos ambientais em formação.” Recomendou enfaticamente a adoção da polifuncionalidade, com ênfase no uso residencial, como alternativa eficaz na conservação de áreas urbanas em cidades sul-americanas. A recomendação tentou formular uma espécie de antídoto contra os efeitos urbanísticos negativos atribuídos ao *zoning*, principalmente em centros históricos de cidades sul-americanas, bem como aos resultados obtidos pela associação do turismo ao processo de conservação de cidades históricas.

No período 1996-1999, o Governo Federal, em pleno contexto econômico mundial caracterizado pelo neoliberalismo, iniciou negociações com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), no sentido de estabelecer o Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano, mais tarde denominado de Programa *Monumenta*. O primeiro documento redigido pelo Iphan, denominado “Revitalização de Sítios Urbanos Através da Recuperação do Patrimônio Cultural”, propôs ao BID um programa de conservação de cidades históricas calcado na ação conjunta entre União,

⁴⁷ - Segundo Sant'Anna (*op cit*, p.254), o projeto movimentou em 10 anos de existência US\$ 73,8 milhões, utilizados no financiamento de 193 projetos de conservação de monumentos em cidades históricas distribuídas por 12 estados brasileiros.

⁴⁸ - Fruto do 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos promovido pelo *International Council of Monuments and Sites* (Icomos-BRASIL).

Estados e Municípios, que deveria abranger 20 cidades brasileiras. O documento iniciou a fase preparatória do Programa, caracterizada pela discussão acerca do tema da conservação de cidades históricas no Brasil, destacando como questões centrais o fortalecimento institucional do Iphan e a reestruturação do denominado “setor do patrimônio” (Sant’Anna, *op cit*, 257 e 258).

Sendo assim, o *Monumenta* constituiu-se na segunda tentativa do governo brasileiro, após o PCH, de implementar um amplo programa nacional de conservação de monumentos, cidades e áreas urbanas brasileiras, tombados em nível federal. A iniciativa consistiu de convênio firmado entre o Bid, a Unesco e o Governo Federal, através do seu Ministério da Cultura (MinC)⁴⁹.

O programa entrou efetivamente em prática nas cidades participantes, somente no segundo semestre de 2000, ano comemorativo dos quinhentos anos do descobrimento do Brasil. Para a concretização da parceria, em nível municipal, tornou-se necessária a adesão dos governos municipais, feita através de apresentação e avaliação, por parte de uma Unidade Central de Gerenciamento (UCG), de propostas de intervenções em áreas históricas. Em nível municipal, a iniciativa previu, no âmbito administrativo das prefeituras, o estabelecimento de Unidades Executoras do Projeto (UEP), fiscalizadas pela UCG⁵⁰. Os recursos previstos para a realização da primeira etapa do programa, segundo informação do MinC, fornecida em outubro de 2000, somavam US\$ 200 milhões, a serem gastos nos três anos seguintes⁵¹. Os empréstimos contraídos pela União ao Bid, seriam pagos em 20 anos. Os recursos transferidos para as prefeituras de cidades

⁴⁹ - Consultores externos recomendaram a elaboração de base de documentação do patrimônio e de produção de normas, destinado a garantir a qualidade das intervenções do programa. Com relação ao Iphan, foi aconselhado o seu aparelhamento e a sua instalação em todas as cidades contempladas com o Programa. Foi atribuído ao órgão o papel central na coordenação e conceituação do Programa, prevendo-se ainda, a composição de quadros terceirizados, a título de reforço e de garantia do enfoque interdisciplinar dos trabalhos necessários (Sant’Anna, *op cit*, p.259). No entanto, a partir da assinatura do convênio definitivo entre a União e o BID, ocorrida em 1999, o MinC optou por terceirizar totalmente a coordenação e o gerenciamento do *Monumenta*, restringindo as ações do Iphan à orientação e à fiscalização das intervenções de conservação implementadas pelo Programa (*Ibid*). Para coordenar o *Monumenta*, em nível nacional, foi criada uma *Unidade Central de Gerenciamento* (UCG) terceirizada e subordinada ao Ministro da Cultura, que passou a atuar em sintonia com as políticas definidas pela Secretaria do Patrimônio, Museus e Artes Plásticas do Ministério da Cultura.

⁵⁰ - Em 2000, reuniram condições econômicas e técnicas de adesão ao *Monumenta*, as cidades de Ouro Preto, Salvador, Olinda, São Luís do Maranhão, São Paulo, Rio de Janeiro e Recife, municípios que, segundo o MinC, apresentaram “experiências anteriores nos processos de revitalização do patrimônio, que contribuíram para a construção das bases conceituais do programa”. Atualmente o Programa abrange 22 cidades brasileiras, além do Rio de Janeiro (Lodi *et alii*, 2005, p. 17).

⁵¹ - Obtidos por intermédio de três fontes: US\$ 62,5 milhões de empréstimos contraídos ao BID pela União; US\$ 62,5 milhões, do orçamento da União e contrapartidas dos estados, municípios e fundações envolvidos no Programa; e US\$ 75 milhões oriundos de instituições financeiras e empresas participantes.

contempladas pelo Programa seriam “a fundo perdido”, cabendo a elas apenas um aporte financeiro de 30% da verba investida, proveniente do orçamento da União e a título de contrapartida⁵².

Dentre os principais objetivos técnicos do Programa, destacou-se a substituição progressiva do maior número possível de obras de restauração, por serviços de conservação. Segundo texto contido em *folder* explicativo do Programa, distribuído pelo MinC, em 2000, a eficácia desse processo “reside na demonstração de que uma política pública bem coordenada de recuperação de patrimônio, associada à revitalização econômica e social dos espaços restaurados, pode provocar mudanças de atitude na população, com efeito direto no nível de vida dos residentes no local recuperado”. Em função disso, o Regulamento Operativo do Programa *Monumenta* estabeleceu a obrigatoriedade da elaboração de diagnóstico dos aspectos sociais, ambientais e econômicos das áreas de intervenção (Lodi *op cit*, p.25)⁵³.

Cabe observar que, segundo a literatura oficial disponível sobre o Programa *Monumenta*, lê-se com freqüência e destaque que a iniciativa inseriu pioneiramente o conceito de “sustentabilidade” no contexto brasileiro de conservação do patrimônio cultural, associando-o apenas aos fatores econômicos. A associação parece tão lógica quanto perigosa, tendo em vista a grande participação do capital privado no Programa, conforme anteriormente destacado.

O “novo conceito” advém da constatação do Ministério da Cultura de que o investimento de recursos somente na recuperação de monumentos, sem o compromisso de destinação de usos adequados e sustentáveis economicamente e, conseqüentemente sem garantir a inserção desses usos em um contexto e uma dinâmica urbana específica, não garantem a conservação dos monumentos e a manutenção dos investimentos neles aplicados (Lodi *op cit*, p.17). Sendo assim entende-se que atribuir novos usos e

⁵² - É importante observar que em relação ao orçamento de 10 anos de existência do PCH (US\$ 125 milhões, até 1983) que os gastos da União previstos para três anos do Programa *Monumenta* parecem bastante elevados, revelando também uma considerável participação do capital privado (US\$ 75 milhões).

⁵³ - Para alcançar o citado objetivo, o *Monumenta* previu o estabelecimento de programa de treinamento de mão-de-obra especializada em restauração (mestres de obras, estucadores, carpinteiros etc), desenvolvido através de convênio com instituições italianas, portuguesas e brasileiras. A intenção foi formar contingente de mão-de-obra especializada de alto nível técnico, capaz de multiplicar-se no Brasil, através de programa de educação e ensino dos ofícios ligados a atividade de restauração, visando à inclusão social de população de jovens carentes brasileiros. Em 2001, o programa registrou a formação de 32 profissionais em mestres-artífices, para atuarem no Brasil em *Núcleos de Educação Profissional para o Restauro e a Conservação* (Lodi, *op cit*, p.119).

“revitalizar” áreas urbanas em conformidade às novas atividades inseridas nos tecidos urbanos são pré-condições à existência da sustentabilidade econômica⁵⁴.

Visando garantir a propagada sustentabilidade econômica, o Monumenta estabeleceu também a obrigatoriedade de criação, pelas prefeituras de cidades integradas ao programa, de fundos municipais, capazes de também financiar os custos das restaurações e intervenções de conservação em monumentos e conjuntos arquitetônicos de propriedade particular. Foi prevista pelo programa, a administração do citado fundo por um Conselho Gestor, composto paritariamente por representantes do setor público e do setor privado. Dos órgãos públicos foram previstas a participação de representantes do Ministério da Cultura (UCG e Iphan), da Prefeitura e do Estado. Por parte do setor privado, foi prevista a participação de representantes de associações locais de moradores, comerciantes e produtores culturais.

Cabe citar Nuno Portas⁵⁵ que exerceu a função de consultor técnico do Programa Monumenta, quando expressou certa desconfiança acerca do que se convencionou chamar de sustentabilidade no âmbito do programa. Portas afirmou que a “base da sustentabilidade da cidade é a idéia de que as decisões tomadas hoje devem considerar as repercussões para as gerações futuras, não podem condicionar a vida delas”, tendo em vista o fato de vivermos numa época de grandes incertezas, as decisões hoje por nós tomadas devem “ser, de alguma forma flexíveis, passíveis de aperfeiçoamentos”. O arquiteto ilustra seu raciocínio com as experiências vivenciadas a partir da construção das cidades racionalistas, propostas por Le Corbusier, atualmente questionadas e conceitualmente superadas⁵⁶. Portas conclui que é extremamente necessário ter em

⁵⁴ - O arquiteto Pedro Taddei, ex-coordenador da UCG, destacou que, segundo dados oficiais do Iphan, “cerca de 50% dos imóveis históricos sob tutela federal encontram-se degradados e 25% estão exigindo alguma obra de recuperação. A mesma fonte indica que aproximadamente dois terços desses imóveis encontram-se abandonados ou subutilizados”. Segundo Taddei, “o que se configura é um confronto entre a dimensão imobiliária e a dimensão cultural do patrimônio, posto que, uma vez recuperados, os imóveis entram novamente em degradação por falta de conservação”, nesse caso “perde-se o investimento feito”, originando a necessidade de novas obras, na maioria dos casos de igual monta. Destaca, exclusivamente sob ponto de vista econômico, que se trata de “um problema crônico”, caracterizado por “ações de mínima eficácia, já que a duração do investimento é pequena, ao máximo custo, pois em lugar de se investir uma só vez e apenas conservar a obra em seguida, o investimento é refeito por várias vezes. Pior, a finalidade mesma da preservação do bem é comprometida nesse processo, devido às dificuldades da população em visitá-lo”. In www.minc.gov.br/textos/olhar/grandesprojetos.htm.

⁵⁵ - In www.arcoweb.com.br/entrevista/entrevista12.asp.

⁵⁶ - No caso específico de Brasília, marco brasileiro e mundial da vertente urbanística do movimento racionalista, cita frase atribuída a Lúcio Costa: “Não fomos nós que não demos certo, foi a cidade brasileira que não evoluiu como pensávamos”. (*Ibid*).

mente que “planejamento é democracia, e as questões de sustentabilidade nem sempre são consenso entre a população” (ibid).

Cabe também destacar os princípios da Conservação Integrada, anteriormente abordados, como meio de minimizar possíveis erros de planejamento nas ações de conservação de áreas urbanas, quando condiciona a recuperação de estruturas físicas, econômicas e sociais de áreas urbanas, à prioritária contemplação das particularidades de suas populações originais. Face à crítica externada por Portas, acerca da interpretação do conceito de sustentabilidade e o conceito de Conservação Integrada, surge a necessidade de uma profunda reflexão no sentido de aferirmos com a maior precisão possível, a combinação correta entre “usos adequados e sustentáveis” e “dinâmicas urbanas específicas”, partindo-se do princípio que são duas variáveis muito pouco previsíveis. Ao que parece as experiências e os, já citados motivos que originaram os resultados negativos obtidos pelo PCH, foram esquecidos ou intencionalmente ignorados pelo Governo Federal.

Após cerca de sete anos de atividades, devido aos pontos destacados, os resultados alcançados pelo Programa Monumenta já se tornaram passíveis de críticas, conforme explicitado em reportagem publicada na Revista Eletrônica do Iphan⁵⁷ intitulada “Monumenta muda pelos moradores dos centros”. A matéria destacou que o programa possibilitaria teoricamente a permanência de populações de baixa renda nas áreas de intervenção, graças à existência de linhas de financiamento à recuperação de edificações particulares (Fundos), fato que contribuiria para minimizar a tendência de expulsão de população pobre face à valorização das áreas recuperadas.

No entanto, o que se observou foi uma tendência do programa em recuperar pontualmente, apenas os monumentos arquitetônicos, ou seja, somente parte do processo de “requalificação de um centro histórico”. A citada reportagem também destaca o pensamento de Vera Pallamin, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP) quando afirma, com relação ao *Monumenta*, que “o que de fato não acontece, é uma integração entre políticas de preservação e o planejamento urbano, o que seria muito importante”. Segundo ela, seria necessário “repensar a requalificação dos espaços urbanos no Brasil que a partir de meados dos

⁵⁷ - nº 02, de dezembro de 2005.

anos 1990, vem associada à política do governo federal caracterizada por uma ênfase no que seria uma ‘economia da cultura’, que consolida um tipo de intervenção que estabelece uma associação direta entre cultura e mercado”.⁵⁸.

Nota-se que essa postura com relação à cultura conduziu à produção de imagens identificadas com estratégias de *city marketing* que geram uma tão perigosa quanto falsa impressão de que qualquer iniciativa de intervenção voltada ao fim cultural seja identificada com o bem das cidades e suas populações. Sob a suposta aura de positividade são escamoteados os males provenientes da disputa entre interesses econômicos e financeiros que originam uma competitiva “economia da cultura” e, conseqüentemente, um “mercado de cultura”.

A contemplação desses aspectos conduziu, segundo citado na referida reportagem, a uma “inflexão radical no perfil das intervenções em centros urbanos” geridas pelo Programa Monumenta, deslocando seu foco para a questão da habitação em sítios históricos⁵⁹. A nova postura contribuiu para o processo de inserção democrática de patrimônios culturais nos cotidianos das populações locais, em oposição às iniciativas de conservação anteriormente empreendidas pelo Programa *Monumenta*, que os elitizava, sob a justificativa da sustentabilidade econômica.

Como exemplo dessa mudança de objetivos e prioridades do Programa, pode-se citar a inauguração da sétima etapa das obras de restauração do bairro do Pelourinho, em Salvador, no início do mês de outubro de 2007⁶⁰. Na ocasião, foram entregues à população dois dos setenta e seis prédios em processo de recuperação. A iniciativa viabilizou a relocação de 103 famílias, reparando uma verdadeira injustiça social estabelecida pelas primeiras ações do Programa⁶¹. O fato, sem dúvida, deixa no ar uma

⁵⁸ - Segundo Luiz Fernando de Almeida (ibid), coordenador nacional do Programa à época: “O *Monumenta* só é significativo quando ele se confunde com o processo de revitalização ou desenvolvimento dos centros históricos. A leitura que nós temos do programa é a de que ele possui um caráter pontual, principalmente nas grandes cidades”.

⁵⁹ - Nesse sentido, cabe destacar os pressupostos teóricos da conservação urbana estabelecidos pela Carta de Petrópolis (1987), citada anteriormente, que corroboram as críticas feitas ao Programa Monumenta e confirmam as vantagens da adoção do uso habitacional na conservação de áreas urbanas. O documento destaca como fundamental para o sucesso das iniciativas de conservação de áreas urbanas no país, o estímulo à polifuncionalidade, com ênfase no uso habitacional, tendo em vista a flagrante carência brasileira no setor da moradia. A priorização da manutenção das populações residentes e das atividades tradicionais é fortemente recomendada, desde que compatíveis com as características físicas do sítio.

⁶⁰ - In *Habitações populares fazem parte do processo de restauração do Pelourinho*, in Revista de Arquitetura e Urbanismo, ano 22, nº 164, nov/2007, p.13.

⁶¹ - “A partir de 2003, o projeto de restauração do Pelourinho passou por uma importante modificação, a fim de reparar uma injustiça social. O governo tomou providências para garantir a permanência das

esperança de melhores dias para a trajetória das áreas urbanas de cidades brasileiras, inserindo efetivamente a componente habitacional nos processos de conservação.

CAPÍTULO II – REFERÊNCIA TEÓRICA

2.1 – O sítio urbano como monumento

Nesta parte, objetiva-se, face à discussão contemporânea acerca da conservação urbana, o entendimento mais detalhado de alguns importantes conceitos lançados mundialmente pela Carta de Veneza (1964). Esses conceitos enfocam aspectos ontológicos que justificam teoricamente a necessidade humana de conservar lugares culturalmente relevantes para comunidades urbanas. Cabe observar, em princípio, que essa necessidade independe de interesses econômicos ou políticos que impõem artificialidade às práticas contemporâneas de conservação da memória das cidades. O texto da referida Carta expandiu sobremaneira o conceito de monumento histórico, até então restrito aos exemplares da arquitetura oficial, destacados paisagística e esteticamente em áreas urbanas. O fato transformou o documento em marco de transformação mundial do senso de patrimônio cultural. A partir dele, a noção de monumento histórico passou a abranger não apenas as criações arquitetônicas isoladas, mas também, o contexto construído ou natural que as contém.

Os preceitos da Carta de Veneza estabeleceram nova interpretação de monumento histórico que passou a embasar as iniciativas de conservação do patrimônio cultural em todo mundo ocidental, orientando iniciativas de proteção e de conservação de áreas urbanas, incluindo todo o simbolismo que nelas habita. As cidades características a transformaram em uma referência mundial, até hoje válida teoricamente (Kühl, 1998, p. 206), cuja postura é, em parte, como já visto, explicada a partir de uma espécie de sentimento nostálgico originado pelas perdas geradas pela destruição, em larga escala, de cidades e bairros europeus, durante a Segunda Guerra Mundial. As conseqüências do episódio possibilitaram a reconstrução de vastas áreas urbanas com base nos princípios urbanísticos e arquitetônicos racionalistas, originando efeitos

famílias na área, oferecendo a elas moradia em imóveis tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) no Pelourinho”.
In <http://www.monumenta.gov.br/noticias/index.php?p=19855&more=1&c=1&pb=1>.

negativos obtidos a partir da vivência de comunidades urbanas nesses espaços. O contexto formado originou questionamentos sobre a validade das teorias universalistas frente às particularidades culturais regionais, identificadas com a memória das cidades⁶².

O fenômeno conduziu à consagração mundial de valores simbólicos e sensoriais dos espaços consolidados das cidades que extrapolam avaliações estéticas acadêmicas, bem como as funcionalistas modernas. Nesse momento, a materialidade do espaço urbano é penetrada pela idéia de ambiente urbano, aglutinador de valores imateriais, originados a partir da relação gerada entre o homem e o meio (Cf. Argan, 1992). O conceito viabilizou a percepção e a consideração dos valores subjetivos, inerentes ao *habitat* de comunidades urbanas, que incluem as sensações decorrentes de vivências coletivas que extrapolam a pedra e a cal.

Vou me deter primeiramente aos sítios urbanos, tentando identificar alguns princípios fenomenológicos e ontológicos que o definem como monumento histórico na Carta de Veneza (1964). Segundo seu texto:

“A noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural”⁶³.

O primeiro ponto a se destacar no texto liga-se à pluralidade de valores culturais contida nos sítios urbanos que lhe concedem caráter uno, ensejado pela idéia de monumento histórico. Assim torna-se também possível ligar a sua materialidade – conjuntos edificados, monumentos, praças e ruas – às particularidades imateriais inerentes ao caráter específico de cada cultura. Nesse sentido, entende-se que o sítio urbano monumento associa-se à noção de lugar, extrapolando o sentido de simples localização abstrata. Considera-se que a totalidade de elementos que têm substância material, como forma, textura e cor são capazes de em conjunto determinar um meio característico que traduz a sua essência. Em geral, o lugar é definido por um caráter ou atmosfera, sendo, portanto, um fenômeno qualitativo total, o qual não podemos reduzir a apenas às relações espaciais. O lugar envolve uma totalidade qualitativa de natureza

⁶² - Nesse sentido, Kühl (op cit, p.203) conclui que a amplitude da devastação causada pelas duas Guerras Mundiais, as grandes transformações geradas pelas tentativas de reconstrução e modernização das cidades, a especulação imobiliária e, também, a renovação urbana, realizada muitas vezes de forma brutal, em vários centros urbanos, viabilizaram mudanças marcantes na forma de se encarar a questão da proteção do patrimônio cultural.

⁶³ - In Cury, Isabelle, 2004, p.92.

complexa, não podendo ser descrito apenas através de significados analíticos ou conceitos científicos (Norberg-Schulz, 1984, p. 6, 7 e 8).

Podemos também deduzir que, a partir da percepção de monumentos torna-se possível construir lugares. Segundo Heidegger (2001, p. 131, 133 e 134), tomando como exemplo uma ponte, é possível afirmar que o elemento não se situa num lugar. “É da própria ponte que surge um lugar”. A ponte, como objeto material destacado visualmente na paisagem, estabelece relações materiais, sensoriais e culturais com os demais elementos circundantes, gerando um único conjunto indivisível ao olhar e sentidos perceptivos humanos. Algo próximo ao conceito de ambiência definido em 1976 pelas, já citadas, Recomendações de Nairobi. Entende-se assim que a necessidade humana de conservar o que considera patrimônio cultural liga-se à intenção de conservar lugares significativos para comunidades urbanas, independentemente de seus valores estéticos oficiais. Os aspectos tangíveis de sítios urbanos monumentos são capazes de construir contextos intangíveis, de importância cultural para comunidades urbanas. Eles nos remetem a uma dupla interpretação. A primeira, concreta e superficial, liga-se diretamente à sua materialidade, ao seu papel de suporte concreto de edificações, ruas, espaços, aos limites palpáveis, ou seja, às características do seu espaço. Mais profundamente, surge a interpretação que enuncia questões mais subjetivas e abrangentes, ligadas aos valores imateriais identificados com a história, a cultura, a memória, as tradições, as identidades, ligadas ao lugar (Cf. Cauquelin, 2002). Sob essa ótica, a percepção de espaços construídos deixou de ser redutível apenas aos dados objetivos, mas também a se basear numa superposição de informações comportamentais (hábitos ligados aos trajetos, aos locais), conceituais (saberes abstratos sobre as organizações e as funções dos espaços) e, sobretudo, de natureza imaginal de suas populações.

Sob esse aspecto, Wunenburger (2002) enunciou o conceito de imaginal⁶⁴, que se difere sensivelmente do conceito de imaginário. Ele surge como elemento importante no processo de compreensão dos sítios urbanos monumentos, designando o processo de “formação de imagens carregadas de valores afetivos (positivos ou negativos) que vivem

⁶⁴ - “L’imaginal, à la différence de l’imaginaire, trop attaché aux fictions, désigne un ensemble d’images, chargées de valeurs affectives (positive ou négatives), qui se vivent comme des représentations indépendantes du sujet (...)” (Wunenburger, 2002).

como representações independentes do sujeito e que, a ele se impõem como semi-objetos, que se interiorizam pelos processos de sensibilidade onírica”. Admite-se que essas imagens não são especificamente individuais, mas são objetos de uma experiência comum, de uma visão de mundo compartilhado pelos atores (habitantes e usuários) de um mesmo lugar (Wunenburger, op cit, p.127 a 130). Face à definição do conceito de imaginal, torna-se possível compreender que todo cidadão desenvolve relações dessa natureza com partes ou com toda a sua cidade, a partir da percepção de suas imagens, impregnadas de memórias e de significados (Lynch, 1980, p.11). A cidade deixa assim de ser apenas uma coleção de espaços e objetos, assumindo qualidade ordenadora que resulta de sua interação. A cidade em si, só faz sentido através da leitura de padrões que, ao mesmo tempo, revelam o mundo e permitem percebê-lo. Esses padrões não emergem.

Apesar de lidos e usados por todos, não se explicam. Assim como acontece com a linguagem falada, os usuários e habitantes de espaços não necessitam, a todo instante, pensar em regras de gramática e de sintaxe para se expressarem sobre eles, devido ao fato de as relações espaciais apesar de reais e indispensáveis tenderem a ser práticas do inconsciente (Santos, 1988, p.26). Em função disso, a maioria das pessoas costuma saber mais de suas cidades ou bairros do que imaginam. Se assim sabem, é porque as vivenciam, interagem com seus elementos tangíveis e com base neles, constroem referências de natureza imaginal.

2.1.1 - As obras modestas e o tempo

Outro ponto a se destacar no texto da Carta de Veneza diz respeito à possibilidade de obras modestas transformarem-se com o tempo, em monumentos históricos e por isso, passíveis de conservação, visando gerações futuras.

Entende-se primeiramente que o texto da Carta de Veneza vislumbra a hipótese de incorporação de valores imaginais às obras modestas a ponto de transformá-las em monumentos históricos. A hipótese agrega ótica unicamente subjetiva ao aspecto cultural, sendo calcada na construção de conjunto de imagens, carregado de valores afetivos que viabilizam a transformação de sítios erguidos, prioritariamente, para cumprir papéis meramente funcionais, em monumentos culturais. Apesar da ausência ou não priorização de parâmetros estéticos acadêmicos, essas obras modestas se inserem no

cotidiano de comunidades urbanas, marcando seu *imaginal*, muitas vezes unicamente pela sua morfologia, considerando-se o fato de que nem sempre é a sua destinação original que confere a essas obras a significação de monumentos e sim nossos significados atuais a eles atribuídos. Deduz-se que esses monumentos assumem o papel de monumentos “não intencionais”, ou seja, objetos pertencentes ao passado que, sob interpretações do presente, assumem relevância histórica. O monumento não-intencional opõe-se ao monumento intencional definido por Riegl (1984, p.43) como sendo a “criação humana erguida para fins e propósitos específicos” que busca perpetuar na “memória de futuras gerações, atos ou eventos humanos”. A Carta de Veneza insere mundialmente uma nova postura conceitual acerca do monumento cultural, adicionando de forma definitiva o monumento não-intencional, no rol de objetos passíveis de ações de conservação.

Por outro lado, seu texto também destaca o fator *tempo*, como necessário à inserção de obras modestas – em princípio sem valor estético reconhecido por especialistas – no cotidiano e na memória de habitantes urbanos. O referido fator *tempo* pode assim assumir, em primeira análise, um caráter pragmático ligado unicamente à cronologia, isto é, tangível e mensurável. Nesse sentido caberia perguntar: quantos séculos, anos ou dias seriam necessários para a transformação de obras modestas em monumentos? A ontologia como parte da filosofia que trata do ser humano enquanto ser, isto é, do ser concebido como tendo uma natureza comum que é inerente a todos e a cada um dos seres (Holanda, 1975, p.1007) é capaz de oferecer referência teórica útil à expansão da compreensão do fator *tempo*, destacado pela Carta de Veneza.

Nesse sentido, é possível observar que as vivências advindas da natureza comum a todos os seres humanos em sítios históricos monumentos, individualmente ou em grupo, necessitam de um outro tipo de compreensão do conceito de tempo que extrapola a noção precisa e concreta ligada ao entendimento convencional, apontando para um tempo menos previsível e mensurável. Deduz-se que o tempo, ao qual se refere à Carta de Veneza, é aquele suficiente para a construção de relações entre o homem e o lugar, levando em consideração os aspectos inerentes à mente humana, com suas percepções e interpretações subjetivas. Infere-se que a Carta de Veneza faz referência a essa espécie de tempo, apontando-o como elemento capaz e suficiente para estabelecer processo de

construção de valores de natureza *imaginal* em comunidades urbanas, a partir de referências imateriais advindas de suas vivências coletivas. Nesse sentido, alguns aspectos do pensamento de Martin Heidegger (2001) expresso no texto intitulado *Construir, habitar, pensar* oferecem precioso auxílio ao entendimento desse tempo, assim como dos processos necessários ao fenômeno da inserção de “obras modestas” no *imaginal* de comunidades (e)levando-as a condição de monumentos históricos.

Heidegger inicia seu pensamento a partir de um novo conceito de habitar e construir, em clara crítica ao pragmatismo das teorias corbuseanas onde o habitar reduz-se a uma simples relação de utilização e ocupação do espaço e o construir a erigir espaços. O autor desconstrói a “abordagem artificial da linguagem e da história, especialmente a da era industrial”, estabelecida sobre os dois termos (Choay, op cit, p.345). Amplia o discernimento sobre questões relativas à percepção de espaços – especialmente os urbanos – de suma importância para entender-se profundamente o fator tempo, que, como já referido foi enunciado na Carta de Veneza, como elemento capaz de inserir objetos na categoria de monumentos históricos.

2.1.2 – Os conceitos da Carta de Veneza e os conceitos de habitar e de construir

O construir enquanto atividade humana possui como meta o habitar e o habitar extrapola em muito seu sentido principal. Sob essa ótica, todas as construções são habitações. Os usuários de espaços construídos são também seus habitantes. Assim sendo, uma ponte, um estádio, uma usina, dentre outros exemplos, suplantam o fato de serem apenas construções, transformando-se em habitações (Heidegger, 2001, p.125, 126).

Heidegger exemplifica: “Na auto-estrada, o motorista de caminhão está em casa, embora ali não seja a sua residência; na tecelagem, a tecelã está em casa, mesmo não sendo ali sua habitação. Na usina elétrica, o engenheiro está em casa (...)”. O “habitar seria, em todo caso, o fim que se impõe a todo construir. Habitar e construir se encontram assim, numa relação de meios e fins”. O “construir já é em si mesmo habitar”. O habitar precede o construir. Ele está e advém da natureza humana. Ligado ao habitar está o desenvolvimento do sentido de pertencimento e familiaridade a um

determinado lugar, enunciado pela idéia de “estar em casa”. Heidegger expressa crítica ao mundo contemporâneo onde não mais se pensa, em sentido pleno, “que habitar é o traço fundamental do ser-homem”. Nesse sentido, afirma que não habitamos porque construímos. Ao contrário, “construímos e chegamos a construir à medida que habitamos” (*op cit* p.128). Dessa forma, podemos imaginar ser possível sentirmo-nos em casa em nossa própria cidade, em nosso próprio bairro ou rua, onde habitamos. A topofilia decorre do habitar originando os esforços comunitários realizados no sentido de conservar sítios históricos monumentos, sejam eles “casas-cidades”, “casas-bairros” ou “casas-ruas”, defendendo-os contra aspectos considerados ameaçadores e capazes de desfigurar essa cara sensação de pertencimento proporcionada pelo habitar.

Fenomenologicamente, o significado que a palavra casa encerra, extrapola o sentido de simples abrigo, ou seja, todo espaço verdadeiramente habitado traz a essência da noção de *casa* que é um dos maiores poderes de integração para os pensamentos, as lembranças e os sonhos do homem. Segundo Bachelard (1981, p.22 e 23) através do devaneio “o passado, o presente e o futuro dão à *casa* dinamismos que freqüentemente intervêm, às vezes se opondo, às vezes estimulando-se um ao outro”. Ela é capaz de manter o homem protegido das “tempestades do céu e das tempestades da vida”.

Deduz-se também que o homem habita quando é capaz de orientar-se internamente e identificar-se com um meio, ou experimentá-lo num sentido mais pleno. *Habitar* indica a relação total do homem com o lugar. Quando o homem habita, ele simultaneamente está localizado no espaço e exposto a certas características do meio (Norberg-Schulz, 1984, p.5). O habitar envolve duas funções psicológicas que podem ser chamadas de orientação e identificação. Para obter-se uma base existencial o homem deve ser capaz de orientar-se, ele necessita saber onde está. Porém para identificar-se com o meio em que se está, deve-se saber como é o meio onde se encontra. A falta de legibilidade da imagem acarreta a sensação de estar perdido, o que se opõe ao sentido de segurança que está no habitar. (Cf. Lynch, 1980, p.20).

Lendo o texto da Carta de Veneza, entendemos que o tempo a que ela se refere relaciona-se às ações humanas relacionadas ao habitar e ao construir. Ele seria o tempo do “de-morar junto às coisas” (Heidegger, *op cit*, 136 e 137) que é capaz de inseri-las, gradativamente, no cotidiano, na memória e no imaginal de seres urbanos. A

identificação desse processo conduziria ao reconhecimento desses objetos como monumentos históricos, fundamentais por isso, à manutenção do habitar nesses espaços. Partes integrantes de lugares significativos para comunidades urbanas, sendo por isso, passíveis de ações governamentais de conservação. Deduz-se assim, que esse tempo não é, nem pode ser linear, tampouco obedece a uma razão estabelecida.

A expansão e a compreensão do que é monumento histórico a partir da Carta de Veneza, determinou uma trajetória que hoje alcança preocupações mundiais com a percepção e o registro de aspectos imateriais, inerentes às diversas formas de habitar e construir lugares em cidades mundiais. Entende-se assim que o tempo como variável citada na Carta de Veneza, é de suma importância para viabilizar as práticas humanas de habitar e construir lugares, que viabilizam a formação do espírito dos lugares (*genius loci*) (Norberg-Shulz, op cit). Cerca de 40 anos após a Carta de Veneza, a Convenção para a Salvaguarda do Patrimônio Cultural Imaterial, aprovada pela Unesco em 17 de outubro de 2003, expõe mais uma etapa na evolução do processo humano de discernimento sobre o que é memória e, conseqüentemente, o que é herança cultural.

De acordo com a citada Convenção, o conceito de patrimônio cultural imaterial é entendido atualmente como sendo:

“(...) as práticas, representações, expressões, conhecimentos e técnicas - junto com os instrumentos, objetos, artefatos e lugares que lhes são associados - que as comunidades, os grupos e, em alguns casos, os indivíduos reconhecem como parte integrante de seu patrimônio cultural. Este patrimônio cultural imaterial, que se transmite de geração em geração, é constantemente recriado pelas comunidades e grupos em função de seu ambiente, de sua interação com a natureza e de sua história, gerando um sentimento de identidade e continuidade, contribuindo assim para promover o respeito à diversidade cultural e à criatividade humana” (In www.iphan.gov.br).

O pensamento expresso no texto do documento associa ações humanas a lugares, e vice-versa, relacionando indissolivelmente sítios urbanos às comunidades que constroem e habitam seus espaços, associando a idéia de lugar ao monumento histórico a ser conservado. O processo demonstra a necessidade humana de, cada vez mais, expandir o discernimento sobre aspectos relacionados à identificação de referências ligadas ao *imaginal* de povos e nações, bem como o espírito desses lugares, entendendo memória e patrimônio cultural como aspectos (materiais e imateriais) dinâmicos e inter-relacionados. Sob essa ótica, observa-se que os espaços de uma cidade vão bem mais além do que podemos mensurar objetivamente. Neles está o homem, protagonista do

habitar e do construir, condições necessárias à sua existência. A constatação desses fatos viabiliza o entendimento de que seres humanos enquanto seres capazes de habitar constroem e, sendo assim, naturalmente têm a necessidade de conservar o que constroem.

2.1.3 – Memória coletiva: a guardiã do lugar

As questões relacionadas às práticas de conservação de áreas urbanas devem contemplar a conservação de aspectos materiais, bem como considerar elementos imateriais, formadores do *imaginal* coletivo de comunidades urbanas. A noção de lugar associada ao sítio urbano constitui vasto universo de referências culturais de povos e nações que inclui a memória coletiva como elemento capaz de perpetuar aspectos tangíveis e intangíveis que nos afastam da idéia de simples espaços urbanos.

Numa análise genérica, podemos considerar que memória remete à “faculdade de conservar e lembrar estados de consciência passados e tudo quanto se ache associado aos mesmos” (Houaiss, 2001, p.1890). Especificamente, em relação à memória coletiva, podemos afirmar que ela “designa o caráter social da construção da memória humana” (Silva et alii, 1986, p. 740).

A sua valorização, enquanto campo de estudos e reflexões, a partir do início do século XX, possibilitou associá-la à sociedade, resultando em “um movimento teórico que retirou da razão o lugar central no conhecimento do mundo” (Santos, 2003, p.11). No campo da conservação de áreas urbanas, o entendimento do significado do conceito de memória coletiva tornou-se fundamental para o enfrentamento das questões teórico-metodológicas, oriundas das iniciativas voltadas a esse fim, em todo o mundo. O entendimento e a consideração do conceito, com todos os seus desdobramentos sociais, somam-se aos demais critérios inerentes à história da arquitetura e à teoria da restauração, viabilizando entendimento mais preciso da necessidade humana da conservação urbana.

Cabe destacar que por mais que a memória que é transmitida por textos, objetos, pedras, edifícios e máquinas, dar a impressão de preservar o passado em sua totalidade, reproduz apenas parte do que foi vivenciado anteriormente (Santos, op cit, p.19).

Mesmo assim elas constituem referências, patrimônios que proporcionam inegável identidade e referência às comunidades urbanas. Admite-se assim que “por trás das preocupações habituais da salvaguarda dos patrimônios, manifesta-se o desejo de valorizar as memórias coletivas das sociedades” (Jeudy, 1990, p 1 a 4).

As ciências sociais associam o conceito de memória ao costume de guardarmos o que nos é caro contra qualquer tipo de ameaça que venha afastar-nos desses elementos. Em função disso, tememos a perda da memória coletiva e de suas referências (Santos, 2003, p.158). Por mais que as questões econômicas tenham sido preponderantes a partir da modernidade e continuem a ser contemporaneamente, temos receio de perder nossas referências históricas, familiares e, especialmente urbanas. Entende-se que o conjunto de “fatos econômicos” não nos explica os “fatos urbanos” na sua estrutura global, condicionando o surgimento de uma série de individualidades. Torna-se possível relacionar a cidade ao desenvolvimento de grupos sociais, remetendo a relação entre a cidade como construção e seu comportamento a um sistema mais complexo: a estrutura da memória coletiva (Rossi, [1966] 1995, p.212). A existência da “preocupação contemporânea com a perda da memória”, conforme já abordado, tem sua gênese no século XIX, quando ocorre a imposição de novos paradigmas (Santos, op cit, p.158).

George Simmel, (*apud* Velho, 1987, p.11-14) detectou a ameaça dos efeitos da modernidade instaurada no século XIX, sobre a sociedade. Acerca da individualidade humana, registrou a resistência que indivíduos, em geral, desenvolveram perante aos novos mecanismos sociotecnológicos de nivelamento e de uniformização. O autor denunciou que “a mente moderna se tornou mais e mais calculista”, onde a fria exatidão da vida prática, que a “economia do dinheiro criou, corresponde ao ideal da ciência natural: transformar o mundo num problema aritmético, dispor todas as partes do mundo por meio de fórmulas matemáticas”. Sob o pragmatismo que passou a imperar, a partir desse momento, torna-se possível destacar que a perda da memória passou a ser encarada pelas artes, literatura e pelas ciências sociais, como uma das grandes ameaças impostas pelo mundo moderno.

Contraditoriamente ao medo da perda da memória, surge o conceito de “amnésia coletiva”, definido como sendo a deliberada quebra dos vínculos com a tradição. O fenômeno surgido com a modernidade proporcionaria aos indivíduos uma vontade

imbuída de uma força inovadora e livre de qualquer parâmetro inerente ao passado. A tese foi sustentada por alguns autores das ciências sociais e gerou uma espécie de franca autonomia e liberdade de expressão. O fenômeno foi caracterizado por um ímpeto de autoconfiança que passou a esconder uma espécie de “impotência de igual magnitude”, devido ao fato de o indivíduo passar a não ser mais capaz de se libertar de si mesmo (Arendt *apud* Santos, 2003, p. 17, 18 e 19). Não só a “perda da memória”, mas a perda da “consciência da perda da memória”, transformou-se em fator ameaçador, trazido pela modernidade. Sob essa ótica, “indivíduos modernos esqueceriam que se esquecem e seriam felizes no seu esquecimento, embora a felicidade alcançada estivesse sempre limitada pelo fato de serem eles próprios constituídos por desejos, anseios e comportamentos alheios a sua vontade (*ibid*)”. A conservação da memória tem sido vinculada à condição humana no que ela tem de mais forte e consistente e que pode ser usada na defesa de justiça e liberdade (*ibid*, p.18).

A crítica à submissão do homem à mecanização e à perda de sentido da memória decorrente de sua individualização, também foi bem caracterizada em clássicos do cinema contemporâneo, tais como *Metrópolis*, de Fritz Lang, *Tempos Modernos*, de Charles Chaplin, *Blade Runner*, de Ridley Scott, dentre outros (Santos, *op cit*, p. 18). Todos eles priorizam uma visão caótica de cidade do futuro, destacando todos os males inerentes às bruscas transformações e rupturas culturais impostas pela modernidade. Face à discussão teórica estabelecida a partir do conceito de memória, depreende-se que o grande perigo a ser enfrentado pela humanidade a partir da modernidade é a perda da tradição, dos elos entre passado e o presente, isto é, da capacidade de lembrar, da memória. Sob esse ângulo, a memória é associada à percepção de pertencimento a um mundo que engloba e constitui os indivíduos.

2.1.4- Memória coletiva e espaço no pensamento de Maurice Halbwachs

Face às demandas que impõem a perda da memória coletiva, as teorias de Maurice Halbwachs (1877 – 1945) ainda constituem um dos principais “fundamentos teóricos sobre a memória coletiva no pensamento social”. Segundo Myrian Santos (*op cit*, p.22) o autor teve o mérito de mostrar a importância de estruturas coletivas e processos interativos nas formas individuais do lembrar, dimensões da memória até

então consideradas pouco relevantes por filósofos e psicólogos. Seus fundamentos podem ser muito úteis para a compreensão das práticas e princípios conceituais da conservação urbana desenvolvidos mundialmente, desde o início do século XX.

Halbwachs considera a memória nem como um atributo da condição humana, nem a partir do seu vínculo com o passado, mas sim como resultado de “representações coletivas construídas no presente” que têm como função manter a sociedade coerente e unida. Para ele a memória tinha apenas um adjetivo: coletiva (Santos, 2003, p.21). De acordo com o autor, “a memória coletiva supõe uma multiplicidade de tempos coletivos à medida em que grupos separados ou culturas específicas contêm um ritmo e espacialidade próprios, particulares” (*apud* Karam, s/d, p.02).

Dessa forma, torna-se possível crer que a memória coletiva se distingue da história por pelo menos dois aspectos: “é uma corrente do pensamento contínuo, de uma continuidade que nada tem de artificial, já que retém do passado somente o que está vivo ou capaz de viver na consciência do grupo que a mantém. Por definição, ela não ultrapassa os limites deste grupo (*ibid*)”. É importante também destacar a relevância epistemológica do pensamento de Halbwachs, citando que após sua morte, ocorreu a evolução da História através dos fundamentos teóricos da Nova História que passou a valorizar “sobremaneira os registros do cotidiano, atuais ou do passado remoto. Isso levou ao grande crescimento de pesquisas que valorizaram hábitos de pequenos grupos, a história dos esquecidos, as idiossincrasias sociais ou comportamentos singulares, bem como, contemporaneamente, o registro oral, os testemunhos, as fontes não oficiais adquirem, para a nova história, um papel tão importante quanto à das grandes narrativas” (Karam, op cit, p. 03).

A possibilidade de sítios urbanos e obras modestas constituírem monumentos históricos, aventada pela Carta de Veneza (1964), confirma essa tendência, focada na conservação dos cenários característicos das pequenas narrativas. Nesse contexto, a partir da década de 1970, “os estudos sobre a memória resgataram histórias de vida de indivíduos e grupos, opondo-se aos grandes discursos que se apoiavam nas etapas evolutivas da história. Os trabalhos sobre políticas da memória, como também os estudos feitos com base na história e tradição oral se multiplicaram, fazendo dos relatos do passado, objetos de estudo; surgindo uma perspectiva historiográfica completamente distinta daquela que fora hegemônica até então (Burke, 1992 *apud* Santos, p.78)”. Em

função disso, as assertivas de Halbwachs ainda muito “nos interessam até hoje porque, apesar de atribuir sempre aos quadros sociais o sentido imanente às práticas sociais, ele descreveu com extrema competência o papel desenvolvido pelos quadros sociais na construção do passado, o que não fora feito até então” (Santos, *op cit*, p.51).

Cabe citar Mary Douglas (1985 *apud* Santos, *op cit* p.51), editora norte-americana da obra póstuma de Halbwachs intitulada A Memória Coletiva, quando afirma que o trabalho do sociólogo, “ainda que incompleto é brilhante, entre outros motivos por trazer para análise de representações coletivas a dimensão da história”. Halbwachs antecipou as abordagens culturalistas à história, afirmando pela primeira vez que “nenhuma lembrança pode existir sem a sociedade” (*ibid*). As críticas ao seu pensamento “decorrem da sua tentativa de eliminar outros fatores que pudessem fazer parte da construção tanto de memórias individuais quanto coletivas; tentativa esta que podemos compreender se consideramos as fortes correntes positivistas de pensamento de sua época”.

No tocante à conservação urbana, seu pensamento torna-se também extremamente relevante, no que diz respeito às relações existentes entre memória e espaço. O autor, na sua citada obra póstuma, dedicou capítulo específico às relações existentes entre memória coletiva e espaço, o que a transforma em foco de interesse para melhor compreender algumas das principais questões teóricas inerentes ao processo de conservação do patrimônio cultural urbano, tais como, “por que” e “para quem” conservamos objetos, prédios e lugares. Para responder às questões relativas às razões pelas quais conservamos lugares urbanos, Halbwachs (2004, p.133) responde afirmando que, o “equilíbrio mental” dos seres humanos “se deve em boa parte e, primeiro, pelo fato que os objetos materiais com os quais estamos em contato diário mudam pouco e nos oferecem uma imagem de permanência e estabilidade”. Esses elementos formariam “uma sociedade silenciosa e imóvel, estranha à nossa agitação e às nossas mudanças de humor que nos dá uma sensação de ordem e quietude”. Algo próximo ao pensamento enunciado por Lynch, já citado, em relação à legibilidade da imagem do ambiente que conduz à identificação e à orientação do indivíduo e da coletividade (Cf. Lynch, 1980).

Halbwachs deduz que a ruptura entre o nosso pensamento e as coisas materiais, pode acarretar uma incapacidade de reconhecimento de objetos familiares, conduzindo a perturbações psíquicas, deixando-nos perdidos, sem um ponto de apoio. Afirma que não

se trata apenas de uma dificuldade humana de mudar hábitos motores. Existe algo além. Algo intangível. Sendo assim, questiona: por que nos apegamos aos objetos? Por que desejamos que não mudem, e continuem a nos fazer companhia? Quando se trata de conservar objetos, seres humanos agem de forma emocional, afastando qualquer “consideração de comodidade ou de estética”. Considera que “o nosso entorno material leva a nossa marca e a dos outros”, como por exemplo: a nossa casa, nossos móveis e a maneira segundo a qual estão dispostos, o arranjo dos cômodos onde vivemos, lembramos nossa família e os amigos que víamos geralmente nesse quadro”, assim como os lugares e as cidades. A sensação de “estar em casa” é oriunda das trocas permanentes entre casas e ruas, que possibilitam relações de vizinhança e permitem aos habitantes a sensação de “estarem em casa” (Halbwachs, 2004, p.142). As referidas “trocas” remetem a uma escala humana que não mais passou a predominar nas cidades, a partir da modernidade.

A “diferenciação de uma cidade resulta na origem de uma diversidade de funções e costumes sociais; mas, enquanto o grupo social evolui, a cidade em seu aspecto exterior, muda mais lentamente. Os hábitos locais resistem às forças que tendem a transformá-los e essa resistência permite perceber melhor até que ponto, em tais grupos, a memória coletiva tem seu ponto de apoio sobre as imagens espaciais”. A existência de uma relação inteiramente efêmera e acidental entre casas, ruas e os grupos de seus habitantes é um fato que possibilita demolições, construções e reconstruções. No entanto, Halbwachs destaca que “se as pedras se deixam transportar, não é tão fácil modificar as relações que são estabelecidas entre as pedras e os homens”. Quando um grupo humano vive muito tempo em um lugar adaptado aos seus hábitos, não somente seus movimentos, mas também seus pensamentos se regulam pela sucessão das imagens que lhe representam os objetos exteriores (Halbwachs, op. cit, p.143 a 147).

Halbwachs (ibid) assim conclui esse enunciado teórico, afirmando que:

“(…) as pedras e os materiais não vos resistirão, mas os grupos resistirão, e, deles, é com a própria resistência, senão das pedras, pelo menos de seus antigos arranjos na qual vos esbarreis. Sem dúvida, essa disposição anterior foi outrora de um grupo. O que um grupo fez, um outro pode desfazê-lo. Mas o desígnio dos antigos homens tomou corpo dentro de um arranjo material, quer dizer, dentro de uma coisa, e a força da tradição local veio da coisa, da qual era a imagem. Tanto é verdade que, para toda uma parte deles mesmos, os grupos imitam a passividade da matéria”.

A associação entre memória e imagem conduz a noção de espaço, de forma que se as lembranças se conservam, no pensamento do grupo, é porque a imagem do solo permanece materialmente fora dele; e porque pode a cada instante ser retomada (op cit, p. 147).

Entende-se assim que a memória é capaz de agregar valores afetivos (imateriais) à matéria inerte, proporcionando significados e interpretações subjetivos ligados que alimentam o *imaginal* de comunidades urbanas. Marilena Chauí⁶⁵ considera documentos, monumentos, pinturas, fotografias, filmes, moedas, lápides funerárias, testemunhos e relatos orais e escritos, dentre outros, como “diferentes suportes da memória coletiva” de grupos sociais. Cabe citar Jeudy (2205, p.82 a 84) quando observa que a presença de um objeto na cidade extrapola a sua existência física. Ela está na memória e nos sentidos dos seus habitantes. Nesse sentido afirma que “mesmo que uma torre tenha sido destruída, ou que um monumento seja derrubado, sua destruição seguida de sua ausência permanecerão na memória dos cidadãos. A cidade se nutre de tudo que serve de signo porque tudo é chamado a funcionar como signo, de forma fugidia ou durável”.

Atualmente, apesar de a “gestão tecnocrática” tentar “infligir uma configuração cada vez mais racional à configuração arquitetônica urbana assim como às modalidades de organização das atividades urbanas”, a apreensão intuitiva e sentimental da cidade não desapareceu. Nota-se que o “poder sentimental” imposto pela cidade, não encontra nenhum paralelo com qualquer outro julgamento objetivo, ou seja, a “relação estética que nós mantemos com o mundo, ou que o próprio mundo provoca” gera uma relação dinâmica e incerta cuja origem é a experiência cotidiana que desenvolvemos com a cidade.

De volta ao pensamento de Halbwachs, torna-se possível observar que algumas de suas premissas teóricas acerca das relações existentes entre espaço e memória, possibilitam constatar que a relação entre os dois fatores é dinâmica. Construída essencialmente a partir da vivência de comunidades que se apropriam de seus espaços, bem como a sua relação com suas respectivas marcas em pedra e cal. O caráter frágil e efêmero dos objetos construídos opõe-se à solidez da memória coletiva, que fortalece o

⁶⁵ - In www.ateus.net/artigos/filosofia/convite_a_filosofia_7.php - 198k.

sentido e dá conteúdo às suas arquiteturas e aos seus lugares no presente. No entanto, observa-se que estes podem se alterar. Se de maneira gradual, incorporam-se lentamente aos quadros da memória coletiva. Se de maneira brusca, suas imagens passam a sobreviver apenas na memória coletiva de comunidades.

Transpondo o pensamento de Halbwachs para a escala urbana, além da sua materialidade, as cidades seriam capazes de guardar uma alma intangível mantida através da memória de indivíduos e de grupos de indivíduos. A memória coletiva seria formada por referências coletivas com as quais seres humanos constroem as suas individuais e vice-versa. Uma relação indissolúvel e dinâmica entre indivíduo e coletividade construiria lugares e imagens (Cf. Santos, 2003). Conservar aspectos materiais identificados com a memória coletiva de comunidades urbanas associa-se à necessidade humana de manter o legado cultural das formações sociais ou da própria natureza. Segundo Milet, (1988, p.37), a preocupação em conservar o passado está sempre presente nas “mais diversas sociedades, porém, em cada uma delas, a questão se manifesta com características específicas, estando o seu significado, a maneira como socialmente é definido e apreendido, diretamente vinculado ao nível das articulações entre a base econômica e a superestrutura ideológica”.

Entende-se que a conservação urbana deve priorizar aspectos materiais que remetem a outros imateriais, identificados com o imaginal de grupos sociais nele envolvidos direta e indiretamente. Sendo assim, o reconhecimento da memória coletiva de comunidades, nas ações voltadas à conservação de áreas urbanas, não seria apenas um rito capaz de conduzir a um mero conhecimento do seu passado, capaz de organizar, ordenar o tempo e localizar cronologicamente fatos e lugares, ou seja, apenas antecedentes de fatos do presente. A memória coletiva e todos os processos necessários à sua formação e conservação devem sim ser tratados como fontes irrefutáveis do presente, capazes de orientar nosso futuro.

2.2 – O que conservar nas cidades e como fazê-lo

Ao tocarmos o tema da conservação urbana algumas questões se destacam freqüentemente. A primeira delas diz respeito ao que se deve realmente conservar em uma cidade. Ligada a ela, surgem questões acerca dos limites físicos a serem adotados

nos sítios históricos e quais critérios devem prevalecer nas iniciativas voltadas a sua conservação.

Inicialmente, alguns pressupostos teóricos estabelecidos pelo pensamento de Argan (1992, p. 74-79) acerca da cidade surgem como bastante úteis à formação do atual conceito de sítio histórico urbano⁶⁶. O autor estabeleceu a idéia de cidade, como um todo, associando-a, a exemplo de Lefèbvre (1991), à classe de “produto artístico”, criado a partir da relação entre duas categorias objetivas: a cidade real e a cidade ideal. A primeira revela todas as “dificuldades do fazer a arte e as circunstâncias contraditórias do mundo em que se faz”, ligando-se à idéia de desenvolvimento e de expansão constantes, desde que não se contraponham aos limites de “uma lógica e ritmo evolutivos próprios”.

Por outro lado, a cidade ideal é o ponto de referência utilizado como escala capaz de mensurar os problemas da cidade real. O conceito de cidade ideal se liga por sua vez, ao juízo de “qualidade” (apuro formal) e ao de “quantidade” (expansão). Segundo essa ótica, no âmbito da cidade, realiza-se um valor de “qualidade”, imutável, perante as variações da “quantidade”. Ocorre que a proporção entre “qualidade” e “quantidade” – equilibrada, até o período pré-industrial – tornou-se antitética nas cidades industriais e pós-industriais, formando a base conceitual de toda a problemática urbanística ocidental. No contexto contemporâneo observamos que as metrópoles passaram a experimentar uma metamorfose sem precedentes, que as transformaram em objetos históricos inéditos, os quais exigem novas denominações e meios de representação.

Acerca da perda da “qualidade” em função do aumento da “quantidade” urbana, Benévolo (1980, *apud* Toledo, 1983) afirmou que a velocidade do crescimento urbano das cidades contemporâneas é tão grande, “(...) a ponto de apagar, no espaço de uma vida humana, o ambiente de uma geração anterior: os jovens não conhecem a cidade, onde jovens como eles, viveram os adultos”. Nesse sentido, reconhece que os estudos históricos tornaram-se “duplamente necessários, para que não se deixem cair no esquecimento os cenários da vida passada, e para restituir profundidade à experiência do ambiente urbano”.

⁶⁶ - Terminologia lançada pela Carta de Petrópolis, 1987.

Com relação à cidade de São Paulo, Toledo (Op cit, p.67), reafirma a postura de Benévolo comparando à cidade a um “palimpsesto”. O vocábulo de origem grega significa “imenso pergaminho cuja escrita é raspada de tempos em tempos, para receber outra nova, de qualidade literária inferior, no geral”. Nesse sentido, Toledo (op cit, p.141) observou que São Paulo é uma cidade “reconstruída duas vezes sobre o mesmo assentamento” durante o século XX.

Galiano (1997, p.08) conclui que em substituição às cidades precedentes, surgiram “novos organismos compostos por fragmentos dispersos e em contínuo processo de mutação”. Koolhaas e Mau (1995) por sua vez, afirmam ironicamente que o século XX perdeu a batalha para as questões impostas pela “quantidade”. A perda de controle do crescimento das cidades obrigou os urbanistas contemporâneos a encararem o urbanismo como uma maneira de pensar, uma ideologia, voltada simplesmente a aceitar o que existe. Os autores concluem que, no passado, os urbanistas construíram castelos de areia. Atualmente, nadamos no mar que os engoliu.

Fragmentação. Anonimato. Insegurança em espaços públicos e falta de identidade cultural constituem, atualmente, as principais mazelas das urbes contemporâneas. Segre (1999, p.74) constatou, com base em estatísticas oficiais resultantes das condicionantes fixadas pelo capitalismo avançado, que em 2015 coexistirão 33 megalópoles. Em 2020, 63% da população africana habitará as cidades do continente e, em 2025, a Terra possuirá cinco bilhões de habitantes urbanos. O quadro preocupante conduz a problemas insolúveis relacionados à carência de moradias, serviços, água, alimentação, higiene, trabalho e cultura para milhões de pessoas.

O fenômeno urbano transformou-se, desde as duas últimas décadas do século XX, em objeto de debates voltados à identificação de fatos que conduziram ao descontrole do crescimento e a perda de identidade das cidades contemporâneas, constatado a partir de progressivo processo de homogeneização de suas paisagens. O fenômeno materializa graves problemas relacionados ao complexo contexto econômico, social e cultural que as animam, transformando-as em verdadeiros organismos mutantes.

Uma vez definitivamente rompido, a partir da industrialização, o desejável equilíbrio do binômio, qualidade x quantidade, observou-se que os sítios históricos

urbanos remanescentes tornaram-se gradativamente incapazes de atender as demandas de desenvolvimento e de expansão, exigidas pela “cidade moderna”.

O processo que envolveu a sua percepção e valorização destacou primeiramente os núcleos urbanos que originaram as cidades ocidentais. Devido a isso, essas áreas urbanas receberam a denominação de centros históricos, materializando, após sucessivas transformações físicas e sociais impostas pela nova lógica urbana, a centralidade de outrora, ainda que simbólica e historicamente. Lefèbvre (1991, p.3 a 6) destaca que após a industrialização, os centros urbanos não desaparecem. Apesar de “roídos pelo tecido invasor ou integrados na sua trama”, esses núcleos urbanos resistiram ao se transformarem, continuando a ser centros de vida urbana intensa. As qualidades estéticas desses antigos núcleos passaram a desempenhar um grande papel na sua manutenção.

Essas áreas não contêm apenas monumentos, sedes de instituições, mas também espaços apropriados para as festas, para os desfiles, passeios, diversões.

Devido às características físicas ligadas aos centros históricos, Argan (*op cit*, p-74) observou a formação de um pensamento urbanístico que os associou à idéia de “ruptura de continuidade”, ligada a uma espécie de impossibilidade ou limitação física natural de desenvolvimento que gerou a artificiosa concentração da historicidade intrínseca da cidade no seu núcleo antigo, dando assim por aceito que este é, por definição, *histórico*, do mesmo modo que o moderno, em sua realidade e atualidade, seria por definição, não-histórico. Em consequência a este pensamento tornou-se também um equívoco a idéia de que a “cidade moderna”, por não ser histórica e não possuir a “identidade carismática” da cidade antiga seria capaz de suportar infinito processo de renovação, sem considerar a sua integração com as partes históricas. Restrições extremas *versus* liberdade extrema, foram as palavras de ordem que passaram a representar a relação entre centros históricos e a cidade não-histórica.

Sendo assim, Argan (*ibid*) destaca que se tornou extremamente necessário que, administrativamente, os núcleos antigos não fossem isolados do dinamismo urbano, tampouco desprovidos de suas funções, sob risco de se transformarem em ilhas, envolvidas pela cidade moderna, tendo em vista o conceito global de cidade – local de “acúmulo ou concentração cultural” – que reforça a necessidade de integração de partes

consideradas “históricas” às partes consideradas “não-históricas”. Nesse sentido, torna-se possível concluir que o que deve ter qualidade e, portanto, conteúdo histórico é a cidade como um todo. Camilo Sitte ([1889]-1992) já destacava a qualidade arquitetônica como fator imprescindível à formação do conteúdo histórico das cidades, em todas as suas épocas.

Argan (*op cit*, p. 77-79) também destaca que a adoção do conceito de centro histórico por organismos administrativos públicos, em geral, é capaz de revelar duas faces distintas. A primeira é bastante útil, quando associada à defesa dos valores históricos do centro histórico, contra “invasões de organismos administrativos ou de funções residenciais novas que fatalmente conduziriam à sua destruição”. Porém, torna-se “teoricamente absurdo”, quando promove legalmente o isolamento dos tecidos históricos das partes “não-históricas”, através do estabelecimento de valores qualitativos, em contraposição aos valores simplesmente quantitativos das partes “não-históricas”. Dessa forma o autor conclui que “(...) o que tem e deve ter não apenas organização, mas substância histórica é a cidade em seu conjunto, antiga e moderna”.

Os tecidos históricos devido ao “regime jurídico especial”, dado pelo conceito de “centros históricos”, passam a correr perigo, atraindo atividades administrativas inadequadas a sua conveniente conservação, favorecendo processos de gentrificação ou sendo abandonados pelo Estado, sendo, por isso, acometidos por problemas inerentes à obsolescência e a deterioração. Entende-se que áreas urbanas históricas devem ser encaradas por técnicos e administradores das cidades mundiais, como elementos característicos e não como anomalias dos seus tecidos urbanos, sendo por isso, suscetíveis de participação no processo geral de produção do espaço urbano e não de isolamento (Piccinato, 1978, pp. 29).

Portas⁶⁷ (2004) acrescenta que “os centros históricos salvam-se das periferias, mas não deles mesmos. Não é correto desprezar-se as novas estruturas, consideradas “não históricas”. Elogios à densidade da cidade tradicional não resolvem a cidade periférica de má qualidade”. Sendo assim, conclui que “toda política dos centros

⁶⁷⁶² - Palestra proferida pelo arquiteto no Seminário Urbanismo 10 anos Percursos e Prospectivas- Prourb - 01/10/04.

históricos é hipócrita se não qualifica a cidade periférica”. Portas conclui que, não se trata de “excluir uma cidade em função da outra, tem-se que caminhar com os dois pés”.

Ocorre que, ao longo da segunda metade do século XX, a oposição conceitual e todas as conseqüências físicas constituídas entre “histórico” e “não histórico”, iniciada a partir da discussão teórica acerca da manutenção dos núcleos originais das cidades, expandiu-se abrangendo outros tipos e localizações de áreas urbanas não somente construídas em séculos passados, mas também ao longo do próprio século. A aplicação do conceito “histórico” associou-se a bairros periféricos, cidades e fragmentos de áreas urbanas, além dos núcleos urbanos. A expansão conceitual condicionou, gradativamente, em termos mundiais, o surgimento de terminologias que enfatizaram o caráter histórico de áreas urbanas com interesse cultural de um modo geral. Observou-se que à já existente terminologia “centro histórico” somaram-se outras consagradas em encontros e congressos internacionais.

Nesse sentido, temos, dentre outros exemplos, a Carta de Veneza (1964) que se refere aos “sítios urbanos e rurais”; a Declaração de Amsterdã (1975) que define como modalidades de patrimônio cultural “os conjuntos, bairros de cidades e aldeias que apresentem um interesse histórico ou cultural”; e a Carta de Petrópolis (1987) que lança a terminologia “sítio histórico urbano (SHU)”. No entanto, o desafio da integração entre áreas “históricas” e “não históricas” permaneceu presente como expressa a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas (Carta de Washington-1986) quando destacou que um dos princípios e objetivos de uma política coerente de conservação urbana deve visar a integração de cidades e bairros históricos no planejamento físico territorial e nos planos urbanos, em todos os seus níveis.

Lynch (op. cit., p.242) destacou que a tendência mundial voltada à conservação de ambientes naturais e históricos, através do artifício do estabelecimento de sítios históricos, traduz geralmente esforços de salvamento que não passaram de “tentativas de última hora”, concretizadas em face de alguma espécie de forte pressão econômica no sentido da mudança. Essas iniciativas têm apoio de setores da população convencidos da importância da conservação do campo e, especialmente de setores mais antigos das cidades, a partir do princípio que esses espaços constituem ambientes muito mais

atraentes e glamorosos do que as áreas ocupadas por novas edificações e traçados urbanos.

Ocorre que à medida que o suporte físico existente se torna cada vez mais passível de conservação, a questão do que deverá ser mantido face à luta com forças que exigem mudanças ambientais tornou-se cada vez mais aguda. Formou-se um “conceito generalizado de que as coisas antigas eram melhores num momento original e que desde então, degradam-se gradualmente”. Nesse sentido, Lynch acrescentou mais um aspecto à discussão sobre conservação de áreas históricas, recomendando que “conservemos as coisas antigas, não pelo seu valor próprio, nem numa tentativa quixotesca de parar a mudança, mas para melhor transmitir um sentido de história. Essa atitude implica uma celebração da mudança e dos sentidos de valores que acompanham a história. Significa ligar o processo do passado à mudança e aos valores atuais, em vez de tentar separá-los deles” (Lynch *op cit*).

A crítica realizada por Lynch corrobora as anteriormente citadas, no pensamento de Argan e Portas sobre centros históricos, no que tange a extensão do sentido e conteúdo histórico para toda a cidade, e não apenas às áreas “escolhidas”, ou seja, consideradas por técnicos em conservação do patrimônio cultural como “históricas”. Este importante aspecto deve ser considerado nas políticas de conservação urbana que conduzem à delimitação dos sítios históricos urbanos. Nesse sentido, Lynch (*ibid*) observou que a conservação de áreas urbanas pode gerar paisagens falsas, sem conteúdo histórico ou estético. Devido a isso, podem transmitir uma perspectiva falsa da história, purificada e estática, escolhida por “técnicos de gabinete” e não pela população residente.

A relação entre os sítios históricos urbanos e as cidades não deve ser excludente e sim complementar. A integração funcional dos sítios históricos aos novos tecidos confirma e valoriza seu caráter histórico, dá-lhes autenticidade, advinda do dinamismo inerente a essa relação, calcada na diversidade de ambientes urbanos. Por outro lado, o inverso torna-se também verdadeiro, ou seja, a “construção” da cidade “não histórica”, considerando particularidades do sítio histórico, bem como a qualidade e a coerência de

soluções voltadas a satisfazer demandas contemporâneas, são capazes de conferir substância histórica e conteúdo a essas novas partes.

Compreende-se assim que atitudes extremamente restritivas ou extremamente liberais devem ser evitadas. As legislações urbanísticas devem visar a integração de áreas urbanas históricas à cidade através do equilíbrio estabelecido entre ações de restrição/controlar e adaptação/renovação. Dessa forma, acredita-se que os limites das áreas históricas gradativamente tenderiam a crescer e não estagnar. A cidade é capaz de gerar hoje o que será passível de proteção no futuro.

Conteúdo Social

O conteúdo social também surge como fundamental no bojo da discussão teórica acerca da conservação urbana. Com relação ao tema, Argan (2000, p.104-105), corroborando o pensamento de Gustavo Giovannoni ([1931]1995) estabelecido na década de 1930, também destacou como fundamental a necessidade de manutenção do conteúdo social de áreas urbanas históricas, visando dar continuidade aos processos de formação e manutenção das “formas antigas”. Sendo assim, o autor afirma: “Que fique, portanto, bem claro: a conservação dos antigos conjuntos arquitetônicos está ligada à conservação integral de seu conteúdo social; sua evolução está ligada à possível evolução histórica da antiga função. A substituição do velho conteúdo por um novo, por sua vez, conduziria rapidamente à transformação radical e à ruína das formas antigas”.

Nesse contexto, Argan (op cit) surpreendentemente conclui que o maior interesse de se destruir o passado através da demolição indiscriminada de áreas urbanas históricas ou de alteração substancial de suas funções originais, pertence aos segmentos conservadores da cidade. Ao contrário do que possam parecer, os segmentos progressistas da sociedade surgem, neste contexto, como conservacionistas.

Por outro lado, Argan (op cit, p.105-106) também ironiza tendências momentâneas de mudança observadas no discurso dos mesmos segmentos conservadores, que às vezes se voltam à necessidade de proteger áreas urbanas. O autor se refere principalmente às áreas urbanas centrais, vítimas constantes de falsos e momentâneos interesses preservacionistas. Segundo ele, por trás da “urgente

necessidade” de conservação da sua “função original de centro da vida cidadina”, escondem-se processos devastadores que levam a sua adaptação, a qualquer custo, à vida moderna. Priorizou-se a manutenção e valorização imobiliária do seu solo, sem se considerar os tecidos sociais que o compõem. Partindo-se do princípio que as cidades são “obras de arte”, admite-se o emprego dos procedimentos teóricos inerentes ao restauro que remetem à eliminação racional dos acréscimos incongruentes, sem prejuízo do sentido de seus espaços dado pelo seu conteúdo social, sob risco de se conservar apenas “despojos frios e miseravelmente corrompíveis das cidades históricas”.

No entanto, Argan considera que a conservação de valores intangíveis das áreas urbanas históricas, incluindo as centrais, não deve implicar obrigatoriamente na hipótese de “mumificação”, ou seja, transformá-las em museus, no sentido estrito da palavra. Entende-se que a intervenção pública deve “individualizar e reforçar a coerência do organismo antigo entendido no seu significado mais amplo (cenário físico, população e atividades).” Desta forma é possível entender que o problema da conservação de áreas urbanas envolve a problemática social, uma vez que o objeto a tutelar é uma determinada qualidade de vida e não apenas formas a contemplar (*ibid*, 2000, p-105).

Por outro lado, Benévolo (op cit, p.13 a 28) acrescenta que a qualidade de vida deve ser determinada por métodos de pesquisa social, não mais apenas por “sutis raciocínios” sobre o valor histórico das partes tangíveis, bastante subjetivos e imprecisos perante o pragmatismo da lógica econômica. Lynch também critica o caráter social excludente das iniciativas de conservação urbana afirmando que, freqüentemente, são responsáveis pelo desalojamento da população residente original, devido ao fato de se basearem em critérios de conservação estreitos e especializados. Afirmou ainda que a conservação em grande escala prejudica a adequação às novas funções e impede adaptações futuras.

Face à argumentação exposta, entende-se que os fatores determinantes dos limites dos sítios históricos passam primeiramente pelo medo da perda daquilo que é caro para as comunidades urbanas, tendo em vista seus valores *imaginais*. Por outro lado, a obsolescência das edificações, bem como a sua incapacidade de adaptarem-se às demandas inerentes a vida contemporânea, somadas às pressões imobiliárias em busca

de maiores densidades e lucros com a exploração do solo urbano apontam para uma inevitável decadência física dos conjuntos arquitetônicos e espaços de uma área urbana consolidada. Os dois fatores contrapõem-se, opondo de forma aguda a nossa necessidade de preservarmos e as possibilidades oferecidas pelo sistema econômico capitalista. Nesse contexto, as comunidades residentes nessas áreas surgem politicamente como o fiel da balança, equilibrando um jogo de forças em princípio desiguais.

Como conservar

Em função da discussão teórica acerca dos limites e funções das áreas urbanas históricas, face às “partes não-históricas” da cidade, observa-se que o desenvolvimento de critérios de conservação que levem em conta as necessidades de ocupação das edificações consideradas históricas deve priorizar as necessidades das populações locais, para as quais a conservação obriga-se proporcionar os principais benefícios.

Lynch (op cit, p. 247), nesse sentido, recomendou alguns critérios básicos nas iniciativas de conservação urbana dentre os quais a permissão de alterações físicas em edificações históricas; evitar a dicotomia entre interior e exterior; modificar objetos antigos de um modo mais criativo; libertar as formas “corretas” das mãos dos especialistas e considerar os diferentes valores dos utilizadores. É importante destacar que as observações feitas por Lynch, com relação aos critérios de escolha do que se deve conservar em áreas urbanas, são compartilhadas por Gonçalves (2004, p.4), quando se refere aos patrimônios culturais em geral. O autor destacou aquelas situações “em que determinados bens culturais, classificados por uma determinada agência do Estado como patrimônio, não chegam a encontrar respaldo ou reconhecimento junto a setores da população”. A situação revela que o *status* de patrimônio não depende “exclusivamente de uma atividade consciente e deliberada de indivíduos ou grupos. Os objetos que compõem um patrimônio precisam encontrar ‘ressonância’ junto a seu público”. Sendo ressonância entendida como sendo o poder que um objeto tem de “(...) atingir um universo mais amplo, para além de suas fronteiras formais, o poder de evocar no expectador as forças culturais complexas e dinâmicas das quais ele emergiu e das quais ele é, para o expectador, o representante” (Stephen Greenblatt *apud* Gonçalves op cit,

p.4). Entende-se assim que a *ressonância* é o ponto de equilíbrio fundamental entre desejos populares e oficiais de proteção e conservação de patrimônios culturais.

Com relação aos primeiro e segundo aspectos – “permitir alterações físicas” e “evitar a dicotomia entre interior e exterior” – é importante observar que Lynch já vislumbrava as conseqüências negativas do fachadismo, fenômeno cujos efeitos são verificados a partir da década de 1980⁶⁸ no processo de conservação de áreas urbanas, que é caracterizado pela apropriação de tipologias arquitetônicas históricas, priorizando-se, deliberadamente, a manutenção de fachadas em detrimento da totalidade de seus interiores. A tão recente quanto radical postura projetual viabilizou a construção sucessiva de cenários urbanos em várias cidades mundiais embasando estratégias de *marketing cultural* que retirou das áreas urbanas históricas além de suas populações originais, suas autenticidades históricas. Lynch vislumbrou uma saída intermediária que apontasse para os processos naturais de atualização de edificações históricas, face às demandas da vida atual, sem, no entanto, desvincular fachadas de interiores, evitando-se assim a redução de tipologias históricas à bidimensionalidade de suas fachadas.

Sobre esse tema, Lynch (1981, p.246) concluiu que: “Tal como nos deliciamos com os cenários rurais onde não há trabalho, ficamos satisfeitos ao ver a história purificada, desligada da mudança, livre da feiura e da tensão do passado”. “Uma história escolhida, selecionada dentre um enorme leque de objetos históricos”. Sob essa ótica, a “história” obedece a critérios de escolha de “especialistas das classes média e alta, com suas perspectivas bastante desenvolvidas acerca da correção arquitetônica da forma dos edifícios”. Torna-se possível relacionar o pensamento de Lynch com o de Gonçalves (op cit) quando esclarece que a eliminação da “tensão do passado”⁶⁹ pode por em risco o poder de *ressonância* de patrimônios, “deixando de evocar no espectador as forças culturais complexas e dinâmicas de onde eles emergiram”.

Outros autores contemporâneos também criticam a postura fachadista, como por exemplo, Jeudy (apud Arantes, 2001, p.125) que a classifica como “cenografia

⁶⁸⁶³ - Segundo o húngaro András Román (Icomos:2002), o *fachadismo* constitui um “tipo de intervenção que não tem uma longa tradição na vida das cidades históricas”, tendo os primeiros exemplos surgidos como solução à manutenção de paisagens urbanas históricas a partir da década de 1980.

⁶⁹⁶⁴ - Gonçalves as classifica como categorias sensíveis, ambíguas e precárias, como por exemplo: cheiro, paladar, tato, audição.

gestionária da cidade. Uma teatralização da vida quotidiana, em que a história da cidade não é mais do que estética da memória, uma sucessão de quadros ‘representativos’ da vida quotidiana”. Otilia Arantes (*op cit*:126) conclui que a “reabilitação de certos bairros, especialmente dos centros urbanos, da maneira como está sendo feita “não passa de uma verdadeira consagração da eternidade da cena – bem polida, limpa, enfeitada, transformada ela mesma em museu”. Françoise Choay (2000:221), considera que o fachadismo produz “cascas vazias” que um dia integraram o conteúdo dos edifícios. Classifica essa postura como questionável, nos processos de conservação da malha urbana, e como inadmissível no que se refere ao sacrifício do ambiente interno das edificações. Ironicamente o chama de “curetagem”.

Em função disso, diversas recomendações internacionais preconizaram os riscos da adaptação de novos usos em edificações e tecidos históricos, apontando sempre para o risco de perda e arruinamento total de suas autenticidades. Dentre os encontros internacionais e documentos podemos citar, dentre outros, as Carta de Veneza⁷⁰ (1964), Recomendações de Nairobi⁷¹ (Unesco – 1976), Conferência Internacional sobre fachadismo⁷² (Icomos – 1999) e o Documento Regional do Cone Sul sobre autenticidade⁷³ - (Carta de Brasília - 1995).

Lynch também destacou enfaticamente a necessidade de existir diálogo entre técnicos, habitantes e usuários de áreas urbanas históricas, visando enriquecer o próprio objeto a ser conservado. Nesse sentido destaca que:

⁷⁰₆₅ - Recomenda a destinação de monumentos a uma “função útil à sociedade”, desde que não fosse alterada sua disposição ou decoração. Segundo o documento, essa condição é imprescindível à concessão de “autorizações de modificações pela evolução dos usos e costumes”.

⁷¹ 66 - Recomenda que as edificações históricas “deveriam ser protegidos ativamente contra quaisquer deteriorações, particularmente as que resultam de uma utilização imprópria, de acréscimos supérfluos e de transformações abusivas ou desprovidas de sensibilidade que atentem contra sua autenticidade (...)”.

⁷²- Concluiu, dentre outros pontos, que “o fachadismo pode ser aceito em alguns casos, mas não deve ser encarado como uma solução genérica”, ou seja, é apenas uma das soluções aplicáveis na conservação de áreas urbanas históricas. As conseqüências da sua aplicação devem ser criteriosamente detectadas e avaliadas por técnicos e especialistas em conservação urbana.

⁷³ - Alerta que “a adoção de novos usos” nas edificações históricas “é factível sempre que exista um reconhecimento apriorístico do edifício e um diagnóstico preciso” de quais as intervenções que sua estrutura física aceita e suporta. “Em todos os casos, é fundamental a qualidade da intervenção, e que os novos elementos a serem introduzidos tenham um caráter reversível e se harmonizem com o conjunto”. Com relação aos conjuntos arquitetônicos desaconselha “as fachadas, a mera cenografia, os fragmentos, as colagens, as moldagens” sob risco de produzirem “a perda da autenticidade intrínseca do bem”.

“O perito em conservação, o residente ou o trabalhador podem entrar em diálogo, para o qual cada um contribui com a sua própria percepção do local. Neste processo, cada um deles acaba por vislumbrar um significado mais profundo, por sentir uma continuidade mais forte. Os utilizadores até podem sentir orgulho por um local anteriormente opressivo, uma vez que trabalharam e sobreviveram nesse mesmo local. A modificação desse local pode exprimir tanto interligação como libertação”.

Lynch (op. cit., p-247) afirmou que os movimentos de conservação urbana e natural tendem a se transformar em um só, podendo se ligar à “conservação da comunidade humana”, que também tem uma história e faz parte da natureza. Quando tivermos essa mentalidade, o que será conservado serão as comunidades e não os locais. Manter a “continuidade da própria comunidade, e da imagem da história e da natureza que são propriedade dos seus membros. Se a coligação dos movimentos de conservação puder ser forjada nessa base, então o conceito de continuidade local tornar-se-á uma idéia fundamental na remodelação dos nossos aglomerados populacionais”.

Gutierrez (op cit) traz novos elementos ao debate da conservação de áreas históricas ligados à problemática sócio-econômica específica da América Latina. O autor afirma que a absorção da conservação urbana em cidades americanas, em especial as sul-americanas, gerou legislações “defensivas” apenas no tocante à proteção das partes tangíveis, sem, no entanto, preocupar-se em gerar condições de desenvolvimento das populações locais, viabilizando sua permanência. À conservação urbana deve-se associar às questões de moradia, infra-estrutura e emprego, sob risco de gentrificação e conseqüente congelamento dos substratos físicos, o que considera “notoriamente absurdo e anti-histórico”. A conservação integral dos conteúdos sociais, ligada diretamente à viabilização da evolução histórica das funções originais, transforma-se em ferramenta eficaz na manutenção da forma histórica. Sem ela, a aparência das áreas históricas é facilmente conduzida a transformações radicais e, por conseguinte, à ruína total.

É importante observar que o caráter histórico das áreas urbanas transformou-se num componente do aspecto cultural, juntamente com os valores artísticos, estéticos, as condições de paisagem urbana, a qualidade de vida que oferece aos seus ocupantes, além de usos que lhe conferem seu caráter específico. Segundo essa ótica Gutierrez (1989, p.115) reafirmou a posição teórica de Argan e Lynch, assinalando que se deve sempre

evitar que um centro histórico se converta num “gueto de miséria ou de privilégio” assumindo-se a idéia de transformá-lo em parte integral – com características próprias – de um conjunto maior: a cidade.

No caso específico da América Latina, a associação do fenômeno da favelização às áreas urbanas históricas reforçou a necessidade de se considerar os problemas sociais, além de questões de cunho técnico, nos processos para sua conservação. Os projetos de conservação de bairros históricos devem, obrigatoriamente, responder aos problemas sociais, sob risco de transformarem-se apenas em intervenção “de limpeza das fachadas”. Nesse sentido, Cabrita (1992, p.21), destaca com referência a recuperação do Bairro Alto, na zona central de Lisboa, que a “reabilitação urbana procura 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.” Manter a população original e melhorar suas condições de habitar são as principais metas culturais da conservação urbana.

O texto da Carta de Petrópolis (1987) lança luz sobre a discussão relativa aos critérios que devem balizar as iniciativas de conservação urbana, entendendo como sítio histórico urbano “o espaço que concentra testemunhos do fazer cultural da cidade em suas diversas manifestações”, sendo ele entendido em “seu sentido operacional de área crítica, e não por oposição aos espaços não-históricos da cidade, já que toda cidade é um organismo histórico”. Entende-se assim, que o principal parâmetro que deve balizar a priorização das iniciativas de conservação urbana, é o sentido de ameaça, de perda ou de subversão irreversível de usos, funções e paisagens identificadas com a história de uma cidade. Considerando-se que todo lugar da cidade é “resultado de um processo de produção social”, só se justifica sua substituição somente quando demonstrado o esgotamento de seu potencial sócio-cultural, que deve prioritariamente, levar em conta sempre o “custo social e cultural da mudança” (Carta de Petrópolis/1987).

Para tal, Gutierrez (*op cit*, p.33 e 34) aconselha, a exemplo do ocorrido na cidade de Curitiba a “condução consensual” dos atuais instrumentos de planejamento urbano disponíveis, da ativa participação de segmentos organizados da sociedade civil, bem como do município no mercado do solo urbano. O autor destacou no citado caso, que o “consenso com os agentes econômicos urbanos” gerou meios de conduzir a um crescimento urbano mais equilibrado e apoiado na participação de seus habitantes.

No entanto, constata-se que Curitiba nada mais é que uma exceção, no contexto urbano sul americano e, principalmente, brasileiro, que se caracteriza pelas políticas de conservação aos moldes da ocorrida no Pelourinho, ou por aquelas que condenam áreas urbanas históricas à degradação e a obsolescência. Nesse contexto, torna-se cada vez mais pertinente o dramático questionamento feito por Gutierrez (*op cit*) acerca da conservação urbana: “Será justo termos que optar entre patrimônio ou pessoas?”

CAPÍTULO III – A POLÍTICA CARIOCA DE PATRIMÔNIO CULTURAL

3.1 – Antecedentes

Nessa etapa serão identificados os principais planos urbanísticos para o Rio de Janeiro que revelaram as intenções de segmentos sociais hegemônicos da sociedade nacional, especialmente a carioca, materializadas nas ações de governantes em construir uma moderna urbe, bem como as intervenções nele baseadas e suas respectivas conseqüências no contexto da cidade.

Contraditoriamente, a partir de um quadro urbano caracterizado pela contínua renovação, observou-se, de forma crescente, nas sucessivas políticas urbanas para a cidade, o surgimento de ações voltadas à proteção e a conservação de monumentos e de áreas urbanas. Sendo assim, é possível observar, ao longo do processo de modernização imposto à cidade, conforme já abordado anteriormente, a materialização de uma crescente necessidade de impor ao seu sítio, aspectos físicos capazes de destacá-la no contexto nacional e internacional. O processo assume dimensões dramáticas a partir do fim do século XIX, face à urgente necessidade de ingresso da nação brasileira no novo contexto capitalista internacional. Nesse sentido, a cidade assumiu a função simbólica de símbolo da modernidade nacional e pioneira das novas tendências e inovações urbanísticas e culturais.

O exercício desse papel incluiu a adoção das mais modernas técnicas de planejamento urbano e adventos tecnológicos que passaram a ser a tônica de sucessivas administrações da cidade, ao longo do século XX. Sendo assim, os planos urbanísticos

surgiram não só como ferramenta de planejamento do seu solo, mas também como forma de projeção de um tipo de cidade, bem distante da sua realidade econômica e social.

A idealização de um “Rio de Janeiro ideal” passou a constituir uma verdadeira obsessão de governantes que esbarraram, no entanto, nas vicissitudes e distorções do “Rio de Janeiro real”, conforme premissa teórica anteriormente explorada no pensamento de Argan (1992, p. 73-84). O autor destaca que sempre há “uma cidade ideal dentro ou sob a cidade real, distinta desta como o mundo do pensamento o é dos fatos”. A identificação dos resultados, muitas das vezes adversos, obtidos a partir da aplicação parcial dos planos urbanísticos idealizados para a cidade, conduziu a muitas reflexões sobre o modo de planejá-la, viabilizando o nascimento da postura preservacionista urbana, em fins da década de 1970.

3.1.1– As intenções: planos e projetos elaborados ao longo do século XX

“(...) Em outras terras, reinos, nações, ilhas, a cidade capital, a coroada, foi colméia de trabalhos humanos, amostra da desgraça e do acerto, fígado da pobre monarquia, cozinha da pálida república. Tu és a ofuscante vitrina de uma sombria noite, a garganta coberta de águas marinhas e ouro do corpo abandonado, és a porta delirante de uma casa vazia, és o antigo pecado, a salamandra cruel, intacta no braseiro das longas dores do teu povo, (...)”

Pablo Neruda – Ode ao Rio de Janeiro

A partir do século XX, conforme já visto, a cidade do Rio de Janeiro passou por sucessivas e radicais alterações, iniciadas pela gestão Alves-Passos (1903-1906). A circulação, a higiene e a adoção de parâmetros estéticos europeus, em especial os franceses, nas novas edificações erguidas, constituíram-se em marcas desse momento. No período, a cidade começou a expandir-se para a periferia, viabilizando a “revolução metropolitana”, caracterizada pela configuração de duas faces distintas de atuação urbana. O Estado (União e Distrito Federal) – representante dos interesses das classes dominantes – encarregou-se de atuar na esfera do consumo, incentivando cada vez mais a renovação urbana da área central e no embelezamento da zona sul; e o capital privado,

viabilizou a expansão dos subúrbios através da implantação de fábricas e de residências proletárias.

Segundo Abreu (op cit, p. 72), o “centro e zona sul, de um lado, e subúrbios, de outro, passam então a se desenvolver impulsionados por forças divergentes, embora emanadas da mesma necessidade de acumulação do capital (imobiliário, financeiro, comercial e industrial)”. É importante destacar que a “revolução metropolitana” imposta à cidade também a conduziu a um particular fenômeno que se caracterizou pelo surgimento de nomenclaturas que buscavam distinguir sua população e seu sítio das demais cidades integrantes do contexto urbano nacional e regional. Michael Conniff (2006, p.41) afirma que, neste momento, surgiu o termo *carioca* que serviu para diferenciar aqueles cidadãos nascidos na moderna cidade do Rio de Janeiro, daqueles habitantes rurais da província vizinha, os *fluminenses*. Com relação à cidade, surgiu a alcunha *cidade maravilhosa* que a diferenciou definitivamente das demais urbes brasileiras.

Os anos 1920 foram marcados pela continuidade das alterações urbanas radicais, caracterizadas em matéria do Jornal do Brasil que enfatizou a “paixão pela reforma” num artigo intitulado “*A cidade tumultuada*”. O artigo destacou que o “ruído urbano animava e estimulava a população”, embalada pelo “fraco pelo grandioso”, que estava sempre em cada nova intervenção urbana (ibid). Nessa atmosfera renovadora reinante na cidade, o prefeito Carlos Sampaio (1920-1922) decidiu, em 1920, utilizar empréstimo, contraído para a eletrificação da linha ferroviária da Central do Brasil – meio de transporte principal da população suburbana ao Centro – no desmonte do Morro do Castelo, obra considerada de maior impacto e rentabilidade (Conniff, op cit, p.44).

É importante observar que o Morro apresentava sinais inequívocos de degradação e favelização evidenciados pela ocupação de população proletária. Junto com ele foram apagados do cenário urbano da área central carioca os bairros do Castelo e da Misericórdia, igualmente ocupados por populações proletárias. A sua demolição atendeu aos interesses das classes sociais dominantes em erradicar a pobreza da área central da cidade, em vigor desde o início do século, além de configurar-se em um suposto bom negócio para a municipalidade. Os custos da onerosa operação foram

assumidos pela Prefeitura, sob a atenuante da compensação financeira que seria obtida pela venda dos terrenos da esplanada⁷⁴.

A gestão do prefeito Antônio Prado Júnior (1926-1930), buscou a qualquer custo, dar continuidade ao processo de adaptação da cidade do Rio de Janeiro às necessidades concretas de criação, concentração e acumulação do capital, que geraram demandas de adaptação de seu espaço urbano diante do rápido crescimento da economia brasileira, da intensificação das atividades exportadoras e, conseqüentemente, da crescente integração do país ao cenário capitalista internacional (Abreu, 1987, p.59). O já citado Plano Agache não apenas deu continuidade, mas consolidou esse pensamento, idealizando um novo e moderno Rio de Janeiro superposto, à força, ao tecido urbano existente da cidade. Segundo José de Oliveira Reis (*apud* Mello Júnior, 1988, p.186), por intermédio da iniciativa do prefeito, a cidade “teve seu primeiro Plano de Remodelação, Extensão e Embelezamento, estudado por um grupo de técnicos especializados”⁷⁵.

Ao longo do período 1930-1950, observou-se a adoção de diretrizes de gerenciamento do espaço da cidade baseadas no pressuposto de que haveria um contínuo e indiscriminado processo de expansão e adensamento da malha urbana existente. Inúmeras políticas urbanas privilegiaram a renovação sucessiva e indiscriminada da cidade sobre si mesma, bem como o desinteresse pelas áreas urbanas históricas. Planos e projetos não levaram em conta “quem” tampouco o “que” havia sob o moderno traçado que saía das pranchetas⁷⁶. As normas para edificações e zoneamento ignoraram, por

⁷⁴ - “Como a prefeitura havia assumido os riscos da operação de arrasamento, Carlos Sampaio empenhou-se em demonstrar que ela era lucrativa, pois os trinta mil contos seriam compensados pela venda dos terrenos da Esplanada e dos aterros, quantia calculada em quarenta mil contos; além disso, o imposto predial a ser gerado neste novo bairro, que abrigaria, segundo as projeções otimistas do prefeito, ‘o comércio de luxo’, montaria anualmente a três mil contos. Kessel (2001, p.60)”.

⁷⁵₇₀ - As idéias nele contidas foram parcialmente aproveitadas na Esplanada do Morro do Castelo, tais como, gabarito (sete pavimentos mais dois recuados); galerias para as calçadas, pátios internos coletivos para as quadras, dentre outras (ibid). Agache também propôs um órgão permanente para controlar o Plano da Cidade.

⁷⁶₇₁ - Com relação a esse processo Carlos Nelson (1986, p.61) afirma que:“os planos de ‘renovação urbana’ não deslocam apenas os condenados pelo ‘crime’ de estarem ocupando lugares tornados bons demais para eles. Carregam junto uma quantidade enorme de hábitos culturais e de atividades econômicas, julgados tão desprezíveis que nem são levados em conta. A conseqüência são destruições em muitos planos. Nas áreas transformadas, os antigos moradores não encontram mais onde ficar. Ou pior não têm mais chance de localização equivalente”.

completo, as estruturas preexistentes, assim como seus contextos culturais (Reis e Carlos, 1998). O quadro formado destacou a construção da Avenida Presidente Vargas, obra emblemática do Estado Novo, executada pelo prefeito Henrique Dodsworth (1937-1945), com base no Plano Agache⁷⁷. O novo logradouro, de cerca de oitenta metros de largura, foi idealizado para desempenhar um duplo papel: de principal eixo de ligação rodoviária entre o Centro e a Zona Norte da cidade; e local do centro financeiro da cidade⁷⁸.

Nas décadas de 1950 e 1960, observou-se a continuidade da prática de aplainar o sítio da cidade, visando dar lugar aos novos planos de ocupação do solo da área central da cidade, livrando-o também da “incômoda” presença da população mais pobre. Nesse sentido, o Morro de Santo Antônio foi arrasado, no período 1952-1954, juntamente com a favela de mesmo nome, seus despojos serviram para a realização da obra do Aterro do Flamengo⁷⁹. O plano de ocupação da esplanada do morro de Santo Antônio possui clara influência dos pressupostos teóricos da Carta de Atenas (1933), principalmente aqueles relacionados à integração de monumentos históricos aos novos traçados urbanos⁸⁰.

O período também trouxe um quadro urbano e econômico específico caracterizado, pela necessidade crescente de ligação dos bairros da cidade com o Centro. O incentivo do Estado brasileiro à indústria automobilística viabilizou o surgimento da “febre viária” ocasionando a hipertrofia da função do transporte rodoviário, caracterizada por infinitos projetos de túneis, viadutos e vias expressas que foram construídos sobre bairros e tecidos urbanos existentes. O automóvel assumiu assim o papel de destaque no contexto paisagístico e urbanístico carioca. As larguras das ruas cada vez mais insuficientes à quantidade, à velocidade e ao estacionamento de automóveis foram progressivamente aumentadas através dos Projetos de Alinhamento

⁷⁷- Na gestão de Dodsworth, a Comissão Permanente do Plano da Cidade foi restabelecida, tendo em vista a sua dissolução pelo prefeito Pedro Ernesto (1931-1936). O órgão retomou os estudos de Agache para a cidade, adaptando-o à sua nova realidade física (Mello Júnior, op cit, p.196).

⁷⁸⁷³ - Abrigando edificações que teriam um gabarito de 22 pavimentos, em média, que formariam conjunto arquitetônico homogêneo, cujo *skyline* direcionaria a visão do observador aos fundos da Igreja Nossa Senhora da Candelária, disposta sobre seu eixo e poupada das demolições. Ao seu redor, o gabarito das edificações foi estabelecido em dez pavimentos.

⁷⁹A esplanada e o próprio Aterro receberam projetos de ocupação elaborados por Afonso Eduardo Reidy.

⁸⁰- Reidy destacou, em 1948, que os “monumentos que fazem parte do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional: Convento de Santo Antônio, Arcos, Passeio Público e Igreja da Lapa, não só deverão ser conservados, como tomadas providências visando sua valorização pela criação de ambiente adequado”. (Reidy, 1985, p. 74)

(PA), elaborados por técnicos da prefeitura em suas pranchetas bem distantes da cidade real.



Ilustração 12. Avenida Chile após a demolição do Morro de Santo Antônio, década de 1950.
Fonte: www.exposicoesvirtuais.arquivonacional.gov.br, acessado em 02/01/2008.

Sob essa ótica, Rezende (1982, pp. 69-71) afirma que o Plano Doxiadis (1963-1965) foi elaborado com a preocupação de suprir a cidade de um sistema rodoviário eficiente para a ligação e a expansão da sua malha urbana expressando preocupações com a otimização do uso do espaço da cidade sem, no entanto, interferir diretamente nas questões sócio-econômicas. Destaca-se no Plano o caráter extremamente racional, evidenciado principalmente, no tocante à sua visão sobre o sistema viário e de transportes, baseado em modelos matemáticos que objetivaram o dimensionamento das vias. Também buscou adaptar a cidade do Rio de Janeiro e o Estado da Guanabara de “forma global a um modelo reticular predeterminado e baseado mais na Eqüística⁸¹ do que na situação real do objeto de estudo” (ibid).

Na década de 1970, o Plano Urbanístico Básico para o Rio de Janeiro/PUB RIO (1975/1977), priorizou a promoção de um “ambiente de maior produtividade e bem-

⁸¹ - Segundo Doxiadis (1963, p.98), a “equística (de *oikos*, a antiga palavra grega que designava uma casa ou uma moradia) é a ciência dos estabelecimentos humanos. Coordena as ciências econômicas, sociais, políticas e administrativas, a tecnologia e a estética, num conjunto coerente e conduz à criação de um novo tipo de *habitat* humano”.

estar social de seus habitantes” através da “organização conveniente da estrutura urbana” (Rezende *ibid.*, p.57). A ênfase geral do PUB-RIO é o espaço físico da cidade, meio pelo qual tentou alcançar as suas realidades econômica e social. Recomendou pela primeira vez no planejamento da cidade, ações para a conservação do centro histórico carioca.

Concomitantemente, o Plano Integrado de Transportes/PIT METRÔ (1977) foi o mais técnico de todos os planos, aproximando-se, por isso, do Plano Doxiadis. Em relação ao seu conteúdo, Rezende (*ibid.*) afirma que o PIT METRÔ é o mais real de todos os planos, no momento em que aceita o crescimento da cidade, tal qual se dá. Por outro lado, é o menos inovador de todos os planos que a cidade já possuiu, uma vez que não procura intervir no sistema urbano em nível social ou econômico, muito pelo contrário, reforça a situação existente propondo-se a ser um “simples alocador de equipamento”.

3.1.2 – As realizações

Avenida Central

Talvez de todas as obras realizadas na gestão Alves-Passos, a abertura da Avenida Central tenha se tornado a de maior impacto e, por isso, emblemática das intervenções urbanas executadas no sítio da cidade, nesse período. As obras para a sua abertura iniciaram-se em 1904, sendo as demolições necessárias a sua abertura começadas simultaneamente por três pontos.

Para dar lugar ao monumental logradouro de 33 metros de largura e 1.800m de comprimento - aberto no meio da “cidade velha” - foram desapropriados cerca de 600 imóveis, que na sua maioria eram casas de cômodos, cortiços e pequenos estabelecimentos comerciais. Edificações acanhadas pertencentes ou ocupadas por população de baixa renda e pequenos proprietários que deram lugar a imponentes prédios em lotes com grandes testadas e gabarito de quatro pavimentos, em média⁸². Nos

⁸²- Mello Júnior (1988, p.178) destacou que a maioria das edificações demolidas, que caracterizavam a paisagem local, possuía em geral lotes com testadas mínimas, característica que levou Morales de Los Rios (pai) a chamar o Rio de “a cidade das três portinhas”. Por outro lado, Rocha (1986, p.70) ilustra a situação imobiliária da cidade do Rio de Janeiro esclarecendo que na verdade, o poder público com as

projetos arquitetônicos, especialmente em suas fachadas, observou-se a predominância dos estilos europeus mais requintados que incorporavam a tendência *beaux arts* da arquitetura, estabelecendo na cidade a “*belle époque carioca*” (Mello Júnior, op cit, p.180)⁸³.

A Esplanada do Morro do Castelo

Apesar da nobre função idealizada para a esplanada remanescente do desmonte do Morro do Castelo, bem como dos lucros projetados com a venda de seus lotes, Carlos Sampaio encontrou muitas dificuldades financeiras para execução das obras. Somente após a contratação da empresa *Kennedy & Co.* que se utilizou intensivamente da força hidráulica, é que os serviços foram acelerados. Em função dos contratemplos, que incluíram grave erro no projeto de arrasamento do Morro, as estimativas de custos para obra foram todas ultrapassadas, tornando a expectativa de recuperação monetária e lucratividade sobre o investimento do capital público na obra, uma realidade cada vez mais longínqua (Kessel, op cit, p.60).

Mesmo assim, a obra de desmonte estava parcialmente concluída em sete de setembro de 1922, o suficiente para abrigar os 14 pavilhões de nações estrangeiras que compuseram uma Exposição Internacional comemorativa do centenário da independência do país. Após a realização da Exposição, em 1923, a esplanada manteve-se desocupada por mais de dez anos⁸⁴. O pleno desmonte do morro e a conseqüente urbanização da sua esplanada só ocorreram efetivamente vinte anos mais tarde, na gestão de Henrique Dodsworth, em 1943. O prefeito promoveu o arrasamento de partes

suas demolições eliminou a concorrência de pequenos proprietários urbanos do centro da cidade que especulavam e auferiam altos lucros com aluguéis, compra e venda de edificações obsoletas que impediam a modernização da cidade. Nesse sentido, o autor cita trecho do relatório da *Comissão da Carta Cadastral do Distrito Federal*, responsável pelos planos diretores de alargamentos das ruas, de canalização de rios, prolongamento e abertura de novas avenidas, dentre outras atribuições, que destaca ser necessário “impedir a valorização constante dos prédios antiquados das ruas estreitas por onde passa hoje o mais forte do movimento urbano, permitindo a sua substituição em época não remota”.

⁸³⁷⁸ - A maioria estava ainda coberta por tapumes, semi-acabadas, por ocasião da inauguração da avenida, ocorrida no dia 15 de novembro de 1905. Existiam ainda aquelas cuja construção ainda não havia nem iniciado, como no caso da Escola Nacional de Belas Artes, cujo terreno se configurou a custa de desmonte de pequeno trecho do Morro do Castelo. Após a gestão Alves-Passos o processo de conclusão das edificações da avenida continuou em curso, destacando-se a inauguração do Teatro Municipal, em 1909, e a derrubada do Convento da Ajuda, em 1911, para dar lugar ao alargamento da avenida, onde se situou a atual Câmara dos Vereadores e a Cinelândia.

⁸⁴ - Para se ter idéia, o Projeto de Alinhamento de seus lotes, o PA 3.085, data de 06/02/1938.

ainda remanescentes do morro, ampliando o aterro da Ponta do Calabouço, local atual do aeroporto Santos Dumont⁸⁵. Nessa época, foram retomadas as obras complementares de infra-estrutura, bem como as demais desapropriações que contribuiriam para a instalação do referido PA. As normas edilícias para a área incorporaram diversos itens do Plano Agache.



Ilustração 13. Vista aérea da Esplanada do Castelo em 1930.
Fonte: ABREU, 1987, p.79.

A Avenida Presidente Vargas

Segundo Abreu (1987, pp. 113-114), a construção da Avenida Presidente Vargas condenou à demolição 525 prédios, durante os três anos necessários à sua construção, gerando massa de desabrigados que buscaram alojamento nas áreas degradadas periféricas ao Centro⁸⁶.

Edificações emblemáticas da cidade também não foram poupadas, como, por exemplo, as Igrejas de São Pedro dos Clérigos, exemplar de destaque da arquitetura barroca carioca, e do Bom Jesus do Calvário, além do prédio sede da própria prefeitura da cidade (Paço Municipal), dentre outros. Não apenas as edificações desapareceram de um só golpe, mas logradouros importantes para a memória cultural da cidade, como por

⁸⁵ - In <http://www.arquimuseus.fau.ufrj.br/site/index.php?option=content&task=view&id=126&Itemid=112>.

⁸⁶ - Mello Júnior (op cit, p.198) destaca que dos 525 prédios, 426 localizavam-se na parte central, entre as ruas de São Pedro e General Câmara.

exemplo, a Praça Onze, sem contar na mutilação do Campo de Santanna. Tudo parecia se justificar em função do estabelecimento da modernização da cidade, cujos maiores ícones eram os arranha-céus e os automóveis.

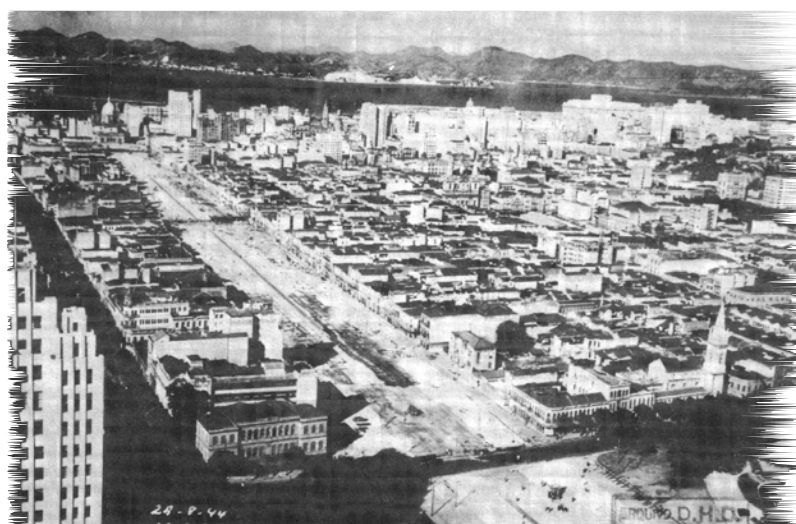
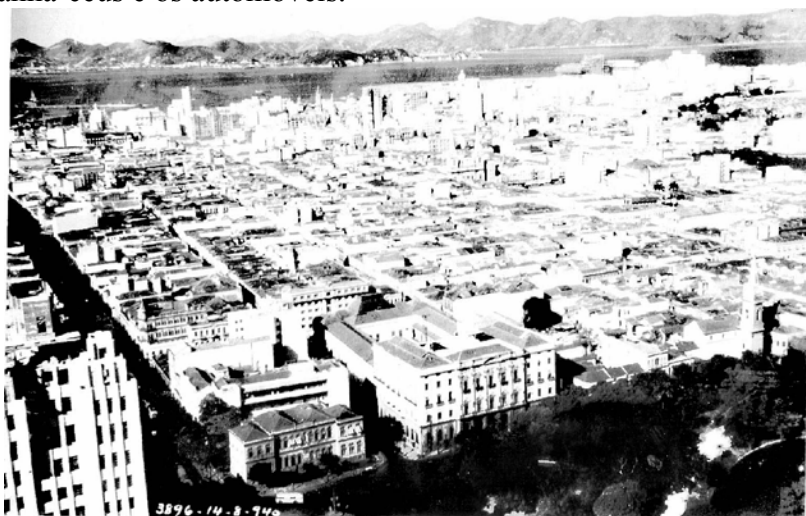


Ilustração 14 e 15. Avenida Presidente Vargas: sítio original e após as demolições. Fonte: AGCRJ.

A extensa avenida de cerca de oitenta metros de largura por 2.040m (da Candelária até a Praça da Bandeira) recebeu projetos de edificações dotadas de uma arquitetura anônima e pouco eloqüente, um mero *décor* que busca destacar, através da perspectiva, a fachada de fundos da Igreja da Candelária, localizada ao fim do logradouro. O fluxo de pedestres foi favorecido nas laterais em virtude da adoção obrigatória, nos novos projetos, de galerias que proporcionam abrigo aos pedestres, idéias herdadas de Agache, juntamente com as quadras internas de uso comum. Acerca

dos efeitos paisagísticos obtidos após a conclusão das obras de construção da avenida, Evelyn Lima (1990, p.113) destacou que a avenida gerou um grande vazio que passou a transmitir uma “intensa sensação de poder” no cenário urbano do centro da cidade.

Algumas intervenções baseadas no Plano Doxiadis

As idéias de otimização dos meios de ligação dos bairros periféricos ao Centro, através de viadutos e vias expressas, começaram a ser postas em prática na década de 1970, espalhando os devastadores efeitos originados a partir das radicais intervenções na área central, aos demais bairros da cidade.

Na década de 1970, a construção da Linha Lilás, prevista pelo Plano Doxiadis, estabeleceu a demolição de grande parte do bairro do Catumbi. Segundo Carlos Nelson dos Santos (1985, p.08), o bairro como

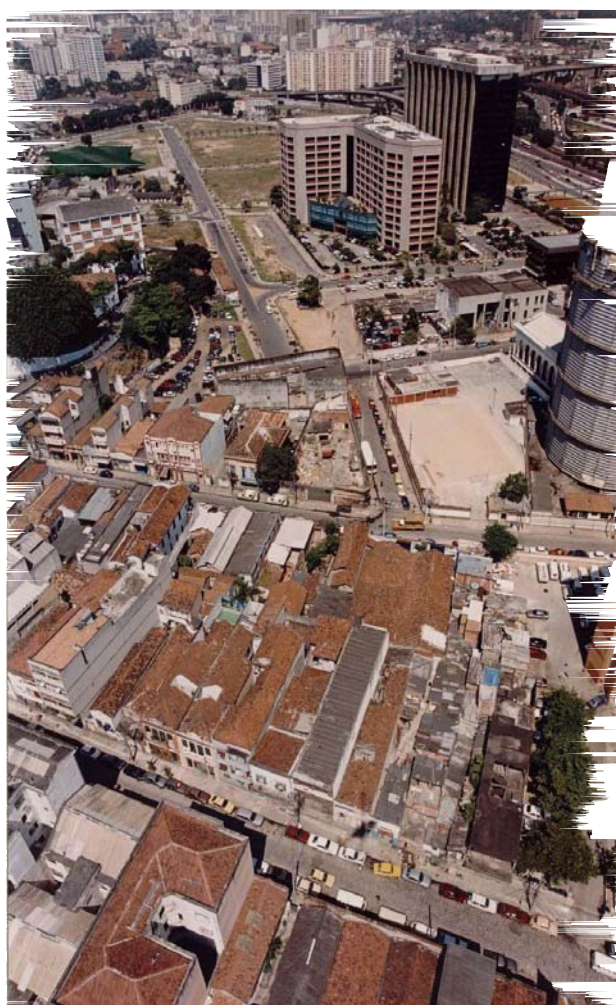


Ilustração 16. Vista aérea da Cidade Nova.
Fonte: PCRJ/SMU

O Plano Doxiadis também indicou a Cidade Nova como o melhor local para abrigar o novo Centro Administrativo do Rio de Janeiro. Geograficamente não restaram

dúvidas de que o urbanista grego havia indicado o melhor lugar para a sua implantação. A Cidade Nova permitiria conexões com praticamente toda a cidade - com o Centro,

através da Avenida Presidente Vargas; com as zonas norte e sul, através da Avenida Radial Oeste e dos túneis Santa Bárbara e Rebouças e, finalmente, pela Avenida Brasil, com os subúrbios. No entanto, em termos sociais equivocou-se, quando propôs a demolição de todo o conjunto arquitetônico existente, o despejo de inúmeras famílias de baixa renda e a reconstrução integral do espaço com torres residenciais, de até 25 pavimentos, e prédios administrativos, visando atrair para o local o setor privado e os investimentos públicos.

Em fins da década de 1970, a prefeitura da cidade resolveu seguir as sugestões contidas no Plano Doxiadis para a Cidade Nova, promovendo mais uma demolição em larga escala. Novamente observou-se uma ação de “higienização” de parte do tecido urbano e social da cidade, através da demolição de conjunto arquitetônico antigo e degradado – centenas de sobrados construídos na virada do século XIX para o XX – e a expulsão compulsória de seus ocupantes: o baixo meretrício, pequeno comércio de apoio e moradores de baixa renda.

Em 1977, foi construído e inaugurado o primeiro símbolo representativo da nova ocupação do bairro e também, da presença opressiva do poder público no local: o Centro Administrativo São Sebastião (CASS)⁸⁷. O prédio manteve-se solitário na árida paisagem, até o início da década de 1990, quando a prefeitura construiu o seu anexo. Em meados dos anos 1990, a demolição da Vila Mimososa, último reduto do baixo meretrício remanescente no local, concluiu a drástica transformação da ocupação do bairro da Cidade Nova.

Os anos 1990 também trouxeram a construção da Linha Vermelha, uma das vias expressas previstas pelo Plano Doxiadis que promovia a ligação da zona sul, centro e São Cristóvão ao aeroporto da cidade e a outros municípios da região metropolitana, através da Via Dutra. A sua construção promoveu o agravamento do processo de degradação urbana do já combalido bairro de São Cristóvão, impondo a presença de um grande viaduto sobre o leito da Rua Bela, tradicional logradouro do bairro. A inserção do gigantesco elemento, de aço e concreto armado, sobre o logradouro, impôs a obliteração das fachadas das edificações existentes à altura aproximada de 12 metros. Em alguns casos, as vigas de bordo do viaduto praticamente tocam peitoris e janelas das

⁸⁷ - Prédio tardo-modernista, projetado pelo arquiteto Marcos Konder.

fachadas. A construção do viaduto de ligação foi condicionada à existência de um Projeto de Alinhamento (PA) que impunha um recuo obrigatório dos limites do viaduto de mais de 10 metros.

A norma praticamente extinguiu o valor imobiliário da maioria das edificações existentes condenando-as a uma permanência marcada por um processo progressivo de degradação. Na época o bairro de São Cristóvão era protegido legalmente pelo poder público municipal que se viu obrigado a recuar em seu ato administrativo, retirando a Rua Bela dos limites da Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac), face à “premência” da obra empreendida pelo governo estadual com recursos federais.

O Metrô

A implantação do Metrô na cidade do Rio de Janeiro se deu em fins da década de 1970, segundo orientação do já citado PIT-METRÔ. Rezende (op cit, p.107) destaca a forma autoritária como foi decidida a implantação do novo sistema de transporte coletivo da cidade, sem discussão ampla no âmbito da sociedade. O Estado simplesmente decidiu e assim foi feito, concretizando uma postura administrativa coerente com os tempos da ditadura militar.



Ilustração 17. Obras do Metrô na Praça Saens Peña, na década de 1970.

Fonte: História dos bairros: memória urbana – Tijuca, 1984, p.143.

Para viabilizar a obra para a sua instalação foi necessário, mais uma vez, um grande número desapropriações e demolições em diversos bairros da cidade, a começar pelo Centro. Os espaços abertos na malha urbana existente em localidades do Centro e de vários bairros da zona sul e norte, passaram a abrigar galerias subterrâneas, viadutos e canteiros de obras que acarretaram desvios, retenções e alterações do trânsito de veículos durante vários anos, necessários a sua execução.

Mello Júnior (op cit, p.245) destaca que a implantação do metrô “causou um grande impacto e, mesmo, trauma na cidade”, situação contrastante com o conforto

experimentado pela população ao utilizá-lo, após sua conclusão. Cardoso, Vaz *et alii* (1984, p.143), assim se referem aos efeitos das obras do metrô no bairro da Tijuca: “Enfim chega o Metrô! As obras na Tijuca duraram tantos anos que os próprios moradores se esqueceram como era antes. Hoje, os tijucanos incorporaram o Metrô no seu cotidiano”. Na Cidade Nova, o Metrô corroborou o processo de renovação urbana em curso, já citado, causando também a demolição de diversas áreas construídas.

3.1.3 - Os efeitos

Ao enumerarmos os efeitos e impactos advindos da implantação de projetos previstos em planos voltados à modernização da cidade, observamos que a cidade ganhou muitos lugares e arquiteturas emblemáticas, alguns cartões postais cariocas e monumentos tombados, porém o número de perdas também foi enorme, talvez maior do que os ganhos urbanos.

O urbanista Nuno Portas⁸⁸ observou com referência aos grandes planos e intervenções urbanas ocorridas no século XX em cidades do mundo e, especialmente no Rio de Janeiro, que: “Demoliu-se muito e ganhou-se muito pouco”.



Ilustração 18. Igreja São Pedro dos Clérigos, demolida com a abertura da Avenida Presidente Vargas.

Fonte: www.exposicoesvirtuais.arquivonacional.gov.br, acessado em 02/01/2008.

No caso do Rio de Janeiro, as inúmeras e drásticas intervenções realizadas com base em planos que idealizaram uma cidade distanciada, em muito, da realidade social, econômica e administrativa carioca, foram capazes de produzir maravilhas, a custa da

⁸⁸ - Observação feita em reunião de trabalho do Projeto Sas, ocorrida em 1999, no Centro Administrativo São Sebastião (Cass).

geração de profundas mazelas urbanas. Tomando por base as intervenções aqui abordadas, até 1930, observa-se que a cidade ganhou arquiteturas monumentais e, por isso, tombadas pelas três esferas administrativas brasileiras.

No caso da Avenida Rio Branco, representaram ganhos verdadeiros para o contexto cultural carioca, o Teatro Municipal, a sede do Banco do Brasil, a Biblioteca Nacional, o Museu de Belas Artes, o Palácio Pedro Ernesto, a sede do Clube Naval, o antigo Tribunal de Justiça, além de todo o conjunto de cinemas que incluem o Cine Odeon. No entanto, em menos de setenta anos, viu-se um conjunto arquitetônico contemporâneo às edificações remanescentes citadas e igualmente importantes, serem pulverizados através de um processo irracional de produção imobiliária que aumentou absurdamente o gabarito permitido para as novas edificações dotadas de arquitetura muito pouco representativa para o cenário urbano carioca. Os canteiros, arborização e demais detalhes de embelezamento urbano – marca registrada da gestão Alves-Passos – simplesmente desapareceram, transformando aquela que foi com toda certeza, uma das mais belas avenidas sul-americanas, em apenas mais uma.

Quanto ao desmonte do Morro do Castelo, é indiscutível o fato que a sua esplanada gerou o terreno onde foi construído o prédio sede do Ministério da Educação e Saúde (MEC), ícone mundial da arquitetura modernista, além do expressivo conjunto de ministérios que imortalizaram o papel de capital nacional, assumido pela cidade até 1960. Cabe questionar se seria realmente necessário para tê-los, abrir mão do Morro do Castelo, local de fundação da cidade, e da nossa primeira igreja (a Sé Velha), construída no longínquo século XVII, possuidora de traçado jesuítico. E o que dizer de toda a malha urbana sinuosa, localizada sobre o morro, que lhe dava sentido? Sem falar no custo social da expulsão da população pobre assente sobre seu sítio. Observa-se, com frequência, que no processo da construção do “Rio de Janeiro ideal”, as opções de intervenção urbana sempre apontaram para a erradicação daquilo que se supunha deteriorado, obsoleto e degradado, sempre em nome do progresso, do desenvolvimento, do futuro e, sobretudo, do lucro.

As intervenções ocorridas no período 1940-1950 revelaram efeitos ainda mais perversos. A Avenida Presidente Vargas, projetada para abrigar em seu conjunto

arquitetônico idealizado de maneira rigidamente uniforme, o centro financeiro da cidade, chega ao século XXI com cerca de 70% do seu percurso, de mais de dois quilômetros, desocupados ou desfigurados pela superposição de outros projetos e vazios urbanos. Em função disso, observam-se dois tipos distintos de paisagens na avenida: uma marcada pela ocupação densa – pequeno trecho entre a Igreja da Candelária e Rua Uruguaiana – e outra caracterizada pela ocupação rarefeita, em função do grande número de vazios urbanos – trecho entre a Avenida Passos e a Cidade Nova. A sua construção também foi responsável pela fragmentação da área central em dois hemisférios, quando estabeleceu a ruptura através de um verdadeiro obstáculo urbanístico (uma avenida de quase cem metros) entre o Centro, a zona portuária e os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, contribuindo em muito, para o agravamento do seu isolamento e degradação.

Em termos sociais, a intervenção urbana pode ser considerada como uma espécie de “violência, devidamente camuflada pelos supostos benefícios que a atitude tomada traria a essa mesma população”, composta em grande parte por habitantes e comerciantes que viram drasticamente reduzidos seus meios de sobrevivência no centro da cidade (Lima op cit). Por outro lado, as sucessivas operações de renovação urbana executadas na área central também agravaram a crise habitacional, tendo em vista que a oferta de novas edificações no local nunca se igualou às demolições.

Com relação ao arrasamento do Morro de Santo Antônio, se por um lado serviu para viabilizar o Parque do Aterro do Flamengo, obra prima do paisagismo e da arquitetura modernista carioca, a sua esplanada até hoje não foi efetivamente ocupada, configurando, no seu todo, um grande vazio urbano encravado na área central da cidade. Quase nenhum elemento constante da proposta elaborada por Afonso Eduardo Reidy, se consolidou no lugar. A esplanada se revela pouco atraente aos pedestres, devido a sua escala monumental, a falta de ambientes paisagisticamente convidativos à permanência humana, bem como à presença maciça de automóveis estacionados ou em movimento. A sua proximidade com a Rua do Lavradio – logradouro protegido, dotado de casario composto por sobrados típicos do início do século – é capaz de induzir o passante, ao exercício comparativo de escalas que revela a instintiva opção de transitar pela tradicional rua carioca.

Com relação à implantação do Centro Administrativo carioca na Cidade Nova, o quadro observado é também bastante negativo. Segundo Freitas⁸⁹, o resultado da sua implantação na Cidade Nova “foi um desastre, tanto para os moradores despejados ou para os que ali ficaram quanto para a cidade, pois os recursos governamentais não foram disponibilizados para a infra-estrutura e as desapropriações”. Nesse sentido, destaca que “o clima de incerteza era absoluto, e a desconfiança no plano da chamada SEPE⁹⁰ (superintendência criada pelo governo da Guanabara para tratar de dois empreendimentos de renovação urbana na época: o da Cidade Nova e o da Praia do Pinto, no Leblon, que se transformou no conjunto chamado popularmente Selva de Pedra) era total”.

A presença do uso habitacional na área, prevista pelo Plano Doxiadis, restringe-se atualmente a três edifícios habitacionais construídos, próximos à sede dos Correios, por iniciativa de cooperativas militares, na década de 1980.

Atualmente a área se encontra caracterizada pela presença de enormes vazios urbanos, remanescentes das drásticas intervenções de renovação, bem como de favelas, casas em ruínas e desapropriações sem solução, em curto prazo, transformando-se assim em ambiente pouco atraente aos investimentos, apesar de possuir uma localização estratégica: próxima ao Centro, ao Metrô e aos acessos principais à zona sul (Túnel Rebouças e Linha Vermelha) e zona norte (avenida Presidente Vargas, Radial Oeste e Avenida Brasil).⁹¹ As esperanças de melhoria na área, em curto prazo, estão a cargo dos resultados que algumas novas construções surgidas na área, a partir de 2007, com destaque para o Centro de Convenções da Cidade Nova, edificado pela prefeitura em consórcio com entidades privadas.

Quadro semelhante se observa no bairro do Catumbi, após a implantação da Linha Lilás. Cabe destacar que o bairro, na década de 1980, foi mais uma vez solapado por ocasião da construção do Sambódromo, projeto superposto ao da Avenida Presidente Vargas. Apesar disso, o uso residencial ainda sobrevive nos fragmentos da

⁸⁹ Augusto Ivan de Freitas in Relatório interno da prefeitura, datado de 2001.

⁹⁰ Superintendência de Estudos e Projetos Especiais.

⁹¹ - O presídio da Rua Frei Caneca encontra-se em processo de desativação. A área abrigará conjunto residencial de média renda. O depósito de gás também se encontra desativado e terá provavelmente o mesmo fim. No entanto, observa-se que os processos que originarão esses empreendimentos são bastante morosos.

malha urbana original remanescente. A sua população foi capaz de sustentar sua identidade, alcançando por isso a proteção legal por parte da prefeitura, ocorrida no início dos anos 1990. Nesse contexto urbano, se destacam aos olhos do observador a grande presença de vazios urbanos, localizados tanto na área central como em suas adjacências, implacáveis conseqüências da implantação parcial e superposição de projetos urbanísticos megalomaniacos, bem como a obsolescência de áreas e equipamentos (Vaz e Silveira, 1999, p.10).

Apesar de tudo, essas intervenções não conseguiram erradicar, totalmente, os bairros e áreas urbanas históricas da cidade, especialmente aquelas localizadas no Centro da cidade e a ele periféricas. Nota-se que na maioria dos casos, esses espaços tornaram-se opções de alojamento barato próximo ao Centro e a zona sul, para as classes pobres, juntamente com as favelas, abrigando pequeno comércio e indústria de apoio. São os casos da Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Santa Teresa, Cidade Nova, entorno da Praça da Cruz Vermelha, dentre outras áreas. A inadequada adaptação de edificações históricas aos novos usos, juntamente com a improvisação, contribuíram decisivamente para a aceleração do processo de deterioração dos conjuntos arquitetônicos, localizados nos bairros históricos, juntamente com outros fatores, tais como, a obsolescência da infra-estrutura urbana (instalações sanitárias, redes de distribuição de água e de energia, coleta de esgoto, pavimentação, serviços de coleta de lixo etc.), bem como a deterioração de equipamentos urbanos (escolas, hospitais, creches etc.) e a perda de qualidade dos serviços de transportes urbanos coletivos.

A reavaliação dos métodos de planejar a cidade, praticados até a década de 1980, que implicaram em radicais intervenções no seu sítio passou, no mesmo período, por questionamentos e reflexões, por parte de intelectuais, teóricos, técnicos e, sobretudo, dos seus habitantes, o que viabilizou olhares mais cuidadosos em direção às áreas urbanas históricas remanescentes.

3.2 - O surgimento das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – Apac

Antecedentes

Aqui serão analisados alguns dos principais aspectos econômicos e urbanísticos que conduziram à reavaliação das políticas urbanas em vigor na cidade, até os anos 1980, viabilizando o surgimento das iniciativas da prefeitura do Rio de Janeiro voltadas à proteção de suas áreas históricas remanescentes na sua Área Central e adjacências.

O momento registrou expressiva mudança do planejamento urbano da cidade, caracterizando etapa de um processo gradativo de transformação do pensamento urbanístico carioca, classificado por Vaz e Silveira (1999, p.6) em três períodos cronológicos, dotados de objetivos distintos:

1. séculos XVII-XIX – período de ocupação/dominação da natureza⁹²;
2. décadas de 1900-1970 – período de renovação urbana;
3. décadas 1980-1990 – período de preservação/revitalização urbana.

É importante observar que o período 1980-1990 (preservação/revitalização urbana) também se caracterizou no Brasil pelo estabelecimento de uma grave crise político-administrativa, assinalada pela falência do Estado como investidor em obras e equipamentos de infra-estrutura, bem como gestor das funções de segurança, saúde e educação. “A década perdida”, termo freqüentemente utilizado em referência ao período, foi definido por Gustavo Franco⁹³ como sendo momento em que ficou clara a falência do “velho desenvolvimentismo baseado em fechadura econômica (e, em boa medida, política), intervencionismo estatal, dentre outros aspectos”. No entanto, o que levou a realmente “perdê-la”, dentre outros fatores, foi a “teimosia” em não admitirmos que o “mundo já tinha mudado, e que precisávamos de um novo modelo de desenvolvimento para o século XXI (...)”.

Nesse contexto, durante a década de 1980, as grandes cidades foram consideradas “lugares da pobreza urbana” (Vaz e Silveira, *op cit*, p.9), registrando resultados sociais

⁹² - Realização de aterros e desmontes de morros visando a ocupação urbana do sítio.

⁹³ (2000, in www.econ.puc-rio.br/gfranco/a48.htm)

bastante adversos, especialmente o Rio de Janeiro, que passou a apresentar sinais de esvaziamento econômico e social. Na verdade, o fenômeno agravou o processo de decadência política e econômica, iniciado com transferência da capital brasileira para Brasília, em 1960. O impacto da medida foi concretamente sentido a partir da década de 1970, período em que a cidade registrou taxas de crescimento inferiores à média nacional⁹⁴.

Ilustra bem a situação o caso da Zona Portuária da Cidade (I RA), lugar que é caracterizado por uma ocupação original predominantemente composta por sedes de instituições e empresas públicas federais, que registrou no período, uma ociosidade de cerca de 90% de suas edificações⁹⁵. No mesmo período, também foram registrados baixos índices de ações de conservação dos espaços públicos, por parte da prefeitura, além de altos índices de poluição atmosférica, graças ao grande fluxo de veículos circulantes nas Avenidas Rodrigues Alves, Francisco Bicalho e cercanias (*Ibid*). Cabe destacar que, durante o século XX, as atividades portuárias, que polarizaram mão-de-obra residente nos bairros limítrofes (Saúde, Gamboa e Santo Cristo), passaram a demonstrar sinais de efetivos de decadência, face à obsolescência e ao abandono do Cais do Porto da cidade.

A II Região Administrativa (IIRA), zona projetada, desde o início do século XX, para exercer as funções de centro financeiro, passou a demonstrar, a partir da década de 1980, prenúncios do que seria o clímax de um processo progressivo de esvaziamento econômico, registrado através da transferência de atividades financeiras para outras partes da cidade. Apesar de ainda constituir a maior arrecadação de Imposto Sobre Serviços (ISS) e Imposto sobre Circulação de Mercadorias (ICMS) do município e a terceira em arrecadação de IPTU, a região no período 1980-2000 apresentou perda expressiva de vitalidade econômica, com reflexos na arrecadação tributária.

Com relação à população residente na área, observou-se decréscimo a uma taxa de 20% a cada 10 anos⁹⁶. Na verdade, o fenômeno reflete em parte os efeitos da

⁹⁴ - Nesse sentido, os índices de pobreza da população carioca total registraram expressivo aumento: de 27,2%, em 1980, para 32,2%, em 1990.

⁹⁵ - O fenômeno se deu em face da compulsória transferência de muitas sedes para Brasília e, mais tarde também, pela extinção de órgãos públicos, em função de reformas administrativas.

⁹⁶ - Relatório da Equipe Foco-Local, instituída pelo Decreto 21.424, de 20/05/2002.

proibição legal do uso residencial do Centro (II RA)⁹⁷. Em 1994, a proibição do uso residencial no Centro foi substituída por lei municipal que o permitiu em toda região. Apesar disso, o impacto da legislação registra avanços lentos na ocupação residencial da região.

Tabela 1 – Arrecadação/Região Administrativa

RA	1980	Arrecadação em %	1991	Arrecadação em %	2000	Arrecadação em %
I RA - Portuária	50.907	1,0	44.085	0,8	39.973	0,7
II RA - Centro	61.088	1,2	49.095	0,9	39.135	0,7
Município	5.090.790	100,0	5.480.778	100,0	5.857.904	100,0

Fonte: www.rio.rj.gov.br/ipp/armazemdosdados

Nesse contexto, observou-se a decadência das atividades comerciais, com conseqüente substituição de grandes instituições comerciais por outras de menor porte, assim como a proliferação do comércio ambulante. As radicais intervenções urbanas, realizadas no período 1900-1970, com vistas à modernização da Área Central aliadas à inadequada adaptação de edificações históricas, aos novos usos, e a acelerada renovação urbana incidente sobre as novas áreas urbanas, concorreram, decisivamente, para a aceleração do processo de deterioração dos conjuntos arquitetônicos remanescentes e datados da virada do século XIX para o XX.

Outros fatores, tais como a obsolescência e a deterioração da infra-estrutura e de equipamentos urbanos, respectivamente, bem como a perda de qualidade dos serviços de transportes urbanos coletivos, contribuíram para a formação de um contexto urbano desfavorável que conduziu habitantes, técnicos e teóricos à reflexões profundas acerca das regras de “modernização” urbana vigentes, com ênfase no modelo racionalista de urbanismo (Carlos, Reis, 1998).

Destacou-se também nesse contexto, a abertura política que surgiu como um fator importante de viabilização de meios mais democráticos de gestão das cidades brasileiras, abrindo espaço para a organização de suas comunidades, bem como de propostas de proteção por parte do próprio poder público. O fenômeno contribuiu para a

⁹⁷ - Através do Decreto Municipal 322, de 1976.

viabilização de movimentos sociais urbanos organizados que incluíram as associações de moradores de bairros, em busca de melhorias para seus *habitats*, de preservacionistas, de ambientalistas, dentre outros seguimentos da sociedade civil. A proteção e a conservação da memória urbana de bairros tornaram-se fatores a serem considerados nos processos de gestão da cidade, sendo apontados por comunidades urbanas como fundamentais à manutenção de suas existências. O momento tornou-se propício à proteção de áreas urbanas da cidade, inclusive o Centro (Freitas, 2004, p.71).

Nesse contexto, a partir de 1979, o Projeto Corredor Cultural⁹⁸, de iniciativa do poder público municipal, propôs a reestruturação de espaços públicos e a recaracterização de fachadas e coberturas das edificações classificadas como relevantes para a memória urbana local e da cidade, localizadas no Centro. Assim como ocorreu no processo de formação da cidade, a proteção de áreas urbanas iniciou-se pelo Centro, irradiando-se a partir da década de 1980, por diversos bairros da cidade.

Em 1984, os parâmetros resultantes dos estudos realizados foram consolidados em lei municipal⁹⁹ que reconheceu o “Corredor Cultural como Zona Especial do centro histórico do Rio de Janeiro”. O instrumento definiu condições básicas para a proteção paisagística e ambiental da área por ela estabelecida, instituindo também uma comissão permanente denominada de Grupo Executivo do Corredor Cultural/RioArte. O Grupo encarregou-se de discutir, juntamente aos interessados, critérios e normas de conservação de edificações consideradas históricas (proprietários e inquilinos de edificações situadas na área)¹⁰⁰.

⁹⁸ - É importante observar, no âmbito nacional que o *Projeto do Corredor Cultural* consolidou, no Rio de Janeiro, as indicações do CNPU (1975), que apontavam para a necessidade de elaboração de políticas locais de proteção dos centros históricos existentes nas cidades brasileiras, conforme já citado anteriormente. Entretanto, é também importante destacar que o processo de proteção de áreas urbanas históricas no Brasil já contava com uma experiência bem-sucedida, desenvolvida, em 1971, na cidade de Curitiba.

⁹⁹ - Lei Municipal 506.

¹⁰⁰ - A referida Lei concluiu processo inicial do Projeto (1979-1984) que segundo Freitas (op cit, p.75) foi constituído por fase de pesquisas, descobertas, formulações e implantação. Após a aprovação da Lei (1984), iniciou-se a etapa de consolidação, desenvolvida até 1989. O momento foi caracterizado pelo “aprofundamento dos estudos e do conhecimento do universo protegido, da catalogação e registro do conjunto edificado, da veiculação da importância e da valorização do ambiente preservado e do conhecimento dos proprietários e/ou usuários com vistas à manutenção dos imóveis”.

A área estabelecida pelo *Projeto Corredor Cultural* protegeu cerca de 1.300 edificações¹⁰¹, abrangendo três pontos específicos da Área Central onde ainda remanesciam conjuntos arquitetônicos com importância histórica¹⁰². Face à inexistência, à época, de um instrumento específico de proteção urbana, os limites da área do Projeto Corredor Cultural foram estabelecidos através de um Projeto de Alinhamento, o PA 10.600, até hoje em vigor. Nele foram configuradas graficamente, além das ruas componentes da área, duas categorias de edificações: aquelas protegidas, devido a sua importância histórica e paisagística, e aquelas a serem renovadas (reformadas, demolidas ou reconstruídas)¹⁰³.

Em 2000, a Prefeitura transferiu as competências do Grupo Executivo, Conselho Consultivo e do Escritório Técnico do Corredor Cultural para o Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC), da Secretaria Municipal de Cultural¹⁰⁴. A intenção da iniciativa era uma coerente unificação dos órgãos de patrimônio cultural da cidade, atuantes na proteção e na conservação de áreas urbanas com importância histórica da cidade. Esperava-se com a adoção da nova medida a reestruturação e o fortalecimento do DGPC, que passou a incorporar mais uma área de proteção, fato que não ocorreu. O que se verificou, de imediato, foi um enfraquecimento ainda maior do órgão que teve que arcar com as demandas administrativas oriundas do Escritório Técnico do Corredor Cultural, também em franco processo de esvaziamento¹⁰⁵. Mais tarde, a prefeitura alterou a estrutura dos órgãos de patrimônio transformando-os em um só organismo que será analisado mais adiante.

¹⁰¹- Segundo Manual de Conservação do Corredor Cultural, intitulado “Como Recuperar, Reformar ou Construir seu Imóvel no Corredor Cultural”, p.6.

¹⁰²- Área 1 - Lapa e Cinelândia; Área 2 - Praça XV de Novembro e Rua São José; Área 3 – Largo de São Francisco; Área 4 – Rua da Alfândega e adjacências (Saara).

¹⁰³- Em 1987, a Lei nº 1.139, dispôs sobre os critérios de conservação de bens imóveis da *Zona Especial do Corredor Cultural* e de sua área de entorno. O documento determinou nas áreas de proteção, dentre outros aspectos, a obrigatoriedade da manutenção do uso das salas de espetáculo (teatros e cinemas), mesmo em casos de reconstrução, bem como parâmetros de conservação de edificações protegidas.

¹⁰⁴ - através da Lei Municipal nº 2.997/00,

¹⁰⁵ - Na ocasião, o escritório contava com a presença de apenas dois arquitetos, um pesquisador, e dois técnicos de apoio (Freitas, *op cit*, p.76).

O Programa Monumenta na área do Corredor Cultural

Os esforços do Projeto Corredor Cultural em promover a conservação urbana do Centro da cidade, sob o ponto de vista prático, revelaram-se insuficientes, após quase duas décadas de sua existência. Com a divulgação por parte do governo federal dos benefícios do Programa *Monumenta*, em 1996, iniciaram-se, no âmbito da administração pública municipal carioca, os debates voltados ao objetivo de determinar uma área para a implantação do Programa *Monumenta* na cidade do Rio de Janeiro.

O processo desenvolvido de forma pouco democrática¹⁰⁶, definiu como objeto de intervenção a área de entorno da Praça Tiradentes, a partir de diversos fatores determinantes, tais como, “convergência de monumentos de importância federal e pela importância histórica do lugar associadas à situação de degradação física em que ele se encontra” (Lodi, *op. cit*, p. 18).

No rol de objetivos do projeto está o “soerguimento das condições sócio-econômicas e do patrimônio cultural do centro do Rio de Janeiro, através da restauração de prédios protegidos”, visando também o fortalecimento da identidade cultural, a melhoria da atividade econômica, a valorização da área perante a opinião pública, aumento do potencial turístico da cidade e atendimento à população marginalizada na área. A escolha do lugar determinou o nome da iniciativa de conservação denominada Projeto Tiradentes.

Como consequência, em 1997, o Prefeito da cidade instituiu Grupo de Trabalho Consultivo para o Projeto Tiradentes, além de uma Unidade de Execução de Projeto (UEP), coordenada inicialmente pelo Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC) da Secretaria Municipal de Cultura (SMC) e em 2000 pelo Instituto Pereira Passos (IPP), da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU)¹⁰⁷.

¹⁰⁶ - A decisão de adotar a área de entorno da Praça Tiradentes foi tomada após discussões que envolveram os altos escalões da Secretaria Municipal de Cultura e de Urbanismo, além do próprio prefeito da cidade.

¹⁰⁷ - O referido grupo contava com a representação de diversas secretarias municipais, tais como, da Habitação, de Urbanismo, de Transportes etc. Posteriormente, a partir de 2001, a UEP voltou a vincular-se à Secretaria Municipal de Cultura, estando atualmente ligada à Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio Cultural (Sedrepahc), cuja recente criação será abordada mais à frente.

Sob a coordenação da UCG, o Grupo de Trabalho elaborou marco regulatório, que estabeleceu parâmetros de regulamentação e monitoramento da execução de ações previstas pelo Projeto Tiradentes, denominadas de “componentes de projeto”¹⁰⁸. Em 2001, o Projeto Tiradentes expandiu os limites de sua área de atuação passando a incluir a Rua do Lavradio, até a Rua do Resende (parte integrante da Apac da Cruz Vermelha), cujo espaço público foi totalmente re-urbanizado, em 2002, segundo projeto elaborado pelo IPP e custeado por recursos provenientes do programa municipal de recuperação de espaços públicos, denominado Rio-Cidade e não do Projeto Tiradentes¹⁰⁹.

Após mais dez anos de mobilização da administração pública municipal no sentido de implantar o Projeto Tiradentes, observam-se muitas dificuldades na execução dos objetivos previstos inicialmente, apesar da propriedade pública da maioria dos imóveis e bens. Produziram-se muitos projetos, porém, concluíram-se pouquíssimas obras na área. A morosidade dos processos licitatórios, a liberação de verbas, bem como a definição de atribuições e competências entre órgãos públicos municipais e estaduais contribuíram decisivamente para o quadro observado. Das quatro etapas de conservação dos espaços públicos previstos, com projetos elaborados pela UEP, apenas a primeira (Rua do Lavradio) foi efetivamente executada, concluída em 2002 (Lodi op cit, p. 37 a 50).

¹⁰⁸- Após diversos debates que geraram alterações do conjunto de ações a serem implementadas, o Projeto Tiradentes chegou em 2000 com as seguintes componentes de projeto: (a) restauração do Solar do Barão do Rio Seco e sua adaptação para um uso cultural; (b) restauração de fachadas e telhados da Igreja do Santíssimo Sacramento; (c) restauração das casas da Rua Gonçalves Ledo – tombadas em nível federal; (d) reconstrução parcial do Anexo do Centro de Arte Hélio Oiticica – tombado em nível municipal; (e) restauração do conjunto escultórico da Praça Tiradentes, com a reposição de quatro alegorias; (f) projeto e execução de reurbanização, calçadas, iluminação, mobiliário urbano; (g) recuperação da fachada e do telhado do Teatro Carlos Gomes; (h) reconstrução de imóvel arruinado, localizado na Rua do Lavradio, visando a instalação do Centro de Estudos e Cultura (CEC Lavradio), instituição voltada ao ensino de restauro de móveis e livros – com o apoio de antiquários sediados na Rua do Lavradio e cercanias.; (i) racionalização do número de linhas de ônibus e melhoria da acessibilidade para pedestres na área do projeto; (j) elaboração de calendário anual com eventos culturais; (l) promoção social das populações usuárias da área; (m) divulgação, entre comerciantes e proprietários da área do Projeto, de vantagens de adesão ao Programa, inclusive de acesso ao Fundo de Preservação, denominado Plano de Adesão; (n) geração de oferta de unidades habitacionais na área, possibilitada pela elaboração e execução de projetos da Secretaria Municipal de Habitação (SMH); (o) recomposição da fachada original e instalação de centro de referência da música clássica, na casa onde nasceu a cantora lírica Bidu Sayão, localizada na Praça Tiradentes.

¹⁰⁹- A iniciativa visou satisfazer as exigências feitas pelo BID, no sentido de complementar o montante de investimentos públicos municipais na área.

Com relação às sete obras de restauração, estabelecidas como metas pelo Projeto, nenhuma foi concluída até hoje (Lodi *op cit*, p. 51 a 80). Quanto à recuperação dos dois imóveis privados localizados na área (Casa da Rua Gonçalves Ledo e CEC Lavradio), prevista pelo Projeto Tiradentes, a situação não difere dos de propriedade pública. O programa de financiamento para recuperação de imóveis de propriedade particular nunca chegou a ser efetivamente implantado¹¹⁰. Após mais de dez anos, observa-se que os resultados da conservação urbana anunciados pelo Projeto Tiradentes praticamente inexistem, decepcionando as expectativas da população carioca. O que se observa na área, a exceção da Rua do Lavradio, são aspectos urbanos similares aos do período que antecedeu o projeto.

3.2.1 - Da Apa à Apac e ao Sítio Cultural

Na década de 1980, concomitantemente à iniciativa do Projeto Corredor Cultural, conforme já abordado, ocorreram diversos movimentos sociais urbanos organizados na cidade, liderados por associações de moradores que buscaram a melhoria da qualidade de vida em seus bairros. Excetuando-se o caso das favelas, nas demais iniciativas de mobilização, foi frequentemente enfatizada a necessidade de proteção legal dos respectivos suportes físicos das comunidades. Acreditava-se que o reconhecimento público da importância cultural de bairros degradados através da proteção legal, fosse capaz de acarretar iniciativas públicas de conservação urbana, tais como, atualização da infra-estrutura e melhoria dos serviços e equipamentos públicos, além de afastar as indesejáveis consequências do aumento da produção imobiliária e das ocupações irregulares.

Nesse contexto, a proteção dos bairros de Santa Teresa (1984), Saúde, Gamboa, Santo Cristo, e parte do Centro (Sagas-1985), e Urca (1988), através de legislação municipal, materializaram espécie de reação das comunidades urbanas cariocas aos

¹¹⁰ - Deu o primeiro passo em 2000, quando a Prefeitura sancionou lei que criou o Fundo Especial Projeto Tiradentes. A partir de 2002, a UEP iniciou a divulgação da existência e das vantagens da utilização do Fundo, aos proprietários e ocupantes de imóveis particulares protegidos pela legislação. No entanto, observou-se que o referido Fundo ficou inativo, não surtindo os efeitos de conservação almejados pelo Programa *Monumenta* nos imóveis de propriedade particular, localizados na área do Projeto.

processos de degradação e renovação urbana, tendo sempre como mote a proteção de seus ambientes característicos.

Esse contexto social e urbanístico da cidade viabilizou o surgimento de instrumentos de proteção específicos, voltados às demandas da população carioca. Com relação às áreas urbanas, foi evidenciada a inadequação do instrumento do tombamento como meio de proteção do patrimônio cultural na escala urbana, face às experiências de proteção das áreas do Corredor Cultural e dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

O contexto viabilizou, em 1988, a publicação do decreto 7.612, que definiu e regulamentou o primeiro instrumento urbanístico de proteção de áreas urbanas da cidade: a Área de Proteção Ambiental (Apa). Os critérios de proteção e de conservação nele estabelecidos foram os mesmos do Decreto 5.459, de 1985, que protegeu os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas). A experiência obtida através do desenvolvimento do Projeto Sagas que culminou na decretação da Apa de mesmo nome, foi considerada, à época, por técnicos da prefeitura como suficiente e adequada para ser aplicada em toda a cidade, o que se constituiu num equívoco conceitual.

É importante observar que a metodologia desenvolvida por técnicos envolvidos no Projeto Sagas buscou detectar as particularidades inerentes às características físicas específicas dos sítios envolvidos (bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro). A classificação tipológica e os respectivos critérios de conservação dizem respeito a um conjunto arquitetônico predominantemente construído na virada do século XIX para o XX, o que ocorre apenas em alguns bairros da cidade, não em todos.

Cabe também destacar que a metodologia de inventário desenvolvida no projeto Sagas restringiu-se apenas ao inventário de bens materiais, especialmente conjuntos urbanos e monumentos, não fazendo referências aos demais componentes sociais e imateriais da área. Essa metodologia foi utilizada genericamente em estudos posteriores feitos pela prefeitura que embasaram a decretação de outras Apacs nas zonas sul, norte e oeste. Em função disso, constata-se que todos os critérios que passaram a balizar as iniciativas de proteção e conservação de áreas urbanas em toda a cidade emanaram da experiência do Projeto Sagas e não do Projeto Corredor Cultural.

É também importante ressaltar que a Apa era um instrumento originalmente previsto na legislação federal para a proteção de ambientes naturais que foi adaptado aos propósitos de proteção de áreas urbanas, através de Decretos do Poder Executivo Municipal¹¹¹. Em função da sua publicação, a cidade do Rio de Janeiro assumiu, no contexto brasileiro, o papel de referência da proteção urbana, influenciando a formulação de instrumentos de proteção urbana de outros municípios do Brasil.

Em 1992¹¹², o Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, elaborado após debates realizados entre poder público municipal e a sociedade civil organizada carioca, foi o primeiro da história da cidade, a considerar objetivamente em seu texto diretrizes claras de uma política preocupada com a proteção de áreas urbanas e naturais, viabilizadas através do uso de oito instrumentos denominados Unidades de Conservação Ambiental (UCA). A regulamentação do uso do instrumento urbanístico denominado Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac) incorporou integralmente o texto do Decreto nº 7.612, já citado¹¹³. A nova denominação do instrumento proporcionou um suposto avanço conceitual à questão da proteção de áreas urbanas na cidade, sinalizando na direção da consideração dos aspectos imateriais existentes na Apac, através da terminologia “ambiente cultural”.

Apesar disso, o fato não é confirmado na sua definição oficial que enfatiza apenas a proteção de elementos construídos, ou seja, conjuntos arquitetônicos, espaços públicos etc¹¹⁴. A observação da arquiteta Alice Reis¹¹⁵ confirma essa interpretação, quando destaca que a criação de uma Apac teoricamente é motivada “pela permanência de um conjunto urbano de características notáveis – históricas, afetivas, paisagísticas ou

¹¹¹¹⁰⁶ - No seu Art. 1º, a Apa foi definida como sendo: “(...) as áreas que apresentam características notáveis nos aspectos naturais ou culturais, cuja ocupação e utilização devem ser disciplinadas no sentido da valorização do patrimônio ambiental”.

¹¹²- Como consequência ao estabelecido na Constituição Federal de 1988, que passou a exigir a elaboração de planos diretores para os todos os municípios brasileiros com mais de 20.000 habitantes.

¹¹³- O instrumento Apa, inicialmente, se aplicou à proteção de áreas urbanas e naturais. Com o Plano Diretor a Apa passou a ser uma UCA específica para a proteção de ambientes naturais, ocasionando a criação do instrumento Apac, voltado especificamente para a proteção de áreas urbanas.

¹¹⁴¹⁰⁹ -“(...) de domínio público ou privado, a que apresenta relevante interesse cultural e características paisagísticas notáveis, cuja ocupação deve ser compatível com a valorização e a proteção da sua paisagem e do seu ambiente urbano, bem como com a preservação de seus conjuntos urbanos;(...)”

¹¹⁵ - Arquiteta da prefeitura da cidade que atuou no DGPC de 1985 até 1998. Atualmente é membro do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC), texto de circulação interna, não publicado.

urbanísticas. Não são fragmentos do Rio antigo: são pedaços do Rio atual que resistiram às brutais transformações impostas à Cidade e mantêm-se carregados de conteúdo, contando aos cidadãos a trajetória de sua sociedade e compondo sua memória coletiva”. Por outro lado, em função da sua natureza, a arquiteta também alerta para possíveis confusões do instrumento Apac com meios de controle de densidade e de uso e ocupação do solo da cidade, destacando que: “Não é um instrumento para a determinação de parâmetros de uso e ocupação do solo, mas por ter sua aplicabilidade em áreas urbanas, costuma ser confundida como meio de controle de densidades ou limitador de gabaritos de altura. Tem por finalidade preservar, mas não impede a renovação urbana, desde que seja sem perda dos elementos determinantes da qualidade urbana ou das características físicas que distinguem aquele lugar”¹¹⁶.

Atrelada ao novo conceito de proteção urbana, está a criação de mais duas categorias de proteção de edificações históricas, além do tombamento, denominadas “bem preservado” e “bem tutelado”. A inovação possibilitou uma maior abrangência e flexibilidade ao processo de classificação e formulação de critérios de conservação de componentes edificados, presentes em áreas urbanas relevantes culturalmente para a cidade, em face das demandas de renovação e mudanças de uso. É importante destacar que, em função disso, o instrumento Apac possui, teoricamente, em sua origem, a preocupação de não “engessar” uma área urbana. Ao contrário, a intenção de uma Apac seria justamente flexibilizar e ao mesmo tempo, disciplinar, eventuais processos de renovação e adaptação de novos usos, sem prejuízo da paisagem urbana considerada culturalmente relevante para a cidade¹¹⁷. O instrumento buscou o equilíbrio entre as ações de renovação e de proteção.

Os novos graus de proteção ligaram-se aos critérios de conservação específicos, formulados a partir da identificação, feita por técnicos da prefeitura, da relevância histórica e paisagística dos conjuntos arquitetônicos componentes dos ambientes

¹¹⁶ - In parecer encaminhado ao CMPC para integrar o processo nº 2005.001.09800.00, aberto no Ministério Público Estadual em 09/03/2005, com o objetivo de “Averiguar os critérios para a Apac Leblon”, p.28.

¹¹⁷ ¹¹² - Segundo o Plano Diretor da Cidade o bem preservado é a edificação que: (a) “seja parte de conjunto de bens de valor cultural na área na qual está inserido”; (b) “apresente características morfológicas típicas e recorrentes na área na qual está inserido”; (c) “constitua-se em testemunho das várias etapas da evolução urbana da área na qual está inserido”; (d) “possua inequívoco valor afetivo coletivo ou se constitua em marco na história da comunidade”.

urbanos a serem protegidos pelas Apacs. É importante destacar que os critérios de conservação de bens culturais “preservados” restringem-se somente à manutenção de elementos externos de suas fachadas e coberturas, deixando a critério dos arquitetos e proprietários o tratamento e a adaptação de interiores, desde que respeitem os níveis e a funcionalidade de vãos de porta e de janela das fachadas originais. Na prática, a interpretação dos parâmetros de conservação com ênfase nos aspectos externos, gerou um perigoso “consenso” entre os arquitetos cariocas de que todos os elementos que compõem os interiores de edificações protegidas são *a priori* descartáveis, estimulando uma postura projetual fachadista, já anteriormente analisada e criticada. A solução é adotada em larga escala em Apacs, especialmente em imóveis localizados em eixos comerciais.

É preciso entender definitivamente que a conservação de áreas urbanas, segundo conceitos teóricos consagrados mundialmente, envolve obrigatoriamente a manutenção de tipologias arquitetônicas culturalmente relevantes para a cidade, condicionando a sua conscienciosa adaptação às demandas inerentes aos modos de vida contemporâneos. O descarte de elementos e as mutilações, promovidos deliberadamente por arquitetos da cidade, impõem a falsificação desses exemplares, reduzindo-os a simples elementos cenográficos urbanos. Essa postura é inaceitável e precisa ser combatida, conforme destacado anteriormente pela pesquisa pelos pensamentos de Argan, Choay, Lynch, Gutierrez, dentre outros.

Quanto às edificações tuteladas, constituem uma terceira categoria, além do bem tombado e do bem preservado. Os imóveis considerados tutelados¹¹⁸ “integram a ambiência do bem ou do conjunto preservado, podendo ser modificado ou demolido, ficando a nova edificação sujeita a restrições para evitar a descaracterização do conjunto preservado a critério do órgão de tutela”. A diretriz foi interpretada por técnicos da Prefeitura, ao longo de anos, como uma espécie de “obrigatoriedade” de adoção, em novas edificações, de padrões compositivos recorrentes nos conjuntos arquitetônicos protegidos, ou seja, telhados em telha cerâmica (tipo francesa ou similares), esquadrias de madeira, cores pastéis, mesma proporção e ritmo de vãos de exemplares preservados etc. É importante observar que a possibilidade de superpor, harmonicamente, diversas inovações plásticas e tecnológicas, proporcionadas por arquitetos contemporâneos em

¹¹⁸ - § 4º do Artigo 131 do Plano Diretor Decenal da Cidade.

uma Apac tornou-se inviável, em face dessa interpretação. O que constitui uma verdadeira contradição aos objetivos originais do instrumento, ou seja, combinar harmonicamente, a conservação com a renovação urbana.

O Sítio Cultural

No ano de 2003, o Decreto nº 23.161/03 introduziu mais um instrumento de proteção de áreas urbanas na legislação da cidade, denominado Sítio Cultural. O instrumento inseriu um suposto “novo conceito” de proteção urbana na legislação carioca, passando a considerar à título de registro, não apenas as características materiais da área na qual se aplica, mas também o seu patrimônio imaterial. O Sítio Cultural foi pela primeira e única vez aplicado no bairro de Ipanema, como instrumento acessório à Apac.

No *caput* do citado decreto, dentre outros aspectos, foram destacados:

- a) a sua importância na história da evolução urbana da cidade;
- b) a sua história que se tornou uma referência do modo de vida do carioca, refletindo-se em todo o país;
- c) o fato de o bairro, constituir-se em sítio urbano onde se processaram e ainda se processam, significativos acontecimentos em todos os setores culturais na cidade;
- d) a necessidade de se perpetuar a memória coletiva do bairro, representada pelos seus bens materiais e imateriais, e de se criarem outras formas de preservação dessa memória.

O texto do decreto determinou ao Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC) a atribuição de “elaborar planos e ações visando à preservação e valorização da memória cultural do bairro de Ipanema, tais como inventário, registro e declaração de patrimônio cultural da cidade dos bens materiais e imateriais que compõem a dinâmica urbana do bairro de Ipanema”. Estabeleceu também a necessidade de criação de um

“banco de dados sobre patrimônio cultural e imaterial do bairro de Ipanema” a ser denominado Núcleo de Referência Cultural Albino Pinheiro.

Apesar das boas intenções que envolveram a criação do novo instrumento de proteção do patrimônio cultural da cidade, cabe questionar a sua real necessidade, no âmbito legislativo municipal, face à existência das Apacs, desde 1992. A evolução terminológica balizada pelas Apas (1988) e Apacs (1992) demonstrou a expansão do espectro da proteção legal destacando o termo “ambiente cultural” como principal objeto a ser protegido pelo instrumento legal. Face à discussão teórica contemporânea, entende-se que um “ambiente cultural” é constituído de aspectos materiais e imateriais, ligando-se ao conceito de lugar, já anteriormente abordado, bem como o de ambiente urbano¹¹⁹. Nesse sentido, a introdução de um instrumento acessório às Apacs, preocupado em detectar e registrar aspectos imateriais inerentes aos bairros, torna-se desnecessário. Cabe questionar também por que o Poder Público Municipal não envidou esforços em registrar aspectos imateriais de bairros anteriormente protegidos e culturalmente tão significativos para a memória da cidade quanto o de Ipanema, tais como, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Centro, Santa Teresa etc.

Por outro lado, na prática, a determinação legal da obrigatoriedade de estabelecimento de um banco de dados não prosperou, tendo em vista a precária estrutura do órgão de tutela. As iniciativas de registro de bens imateriais do bairro de Ipanema atualmente encontram-se paralisadas. Dentre as ações voltadas a esse sentido, o que se observou foi a distinção, por técnicos da prefeitura, da Banda de Ipanema, fundada em 1965 por Albino Pinheiro, como patrimônio cultural da cidade, fato que gerou inúmeras opiniões contrárias¹²⁰. A iniciativa opôs-se aos princípios ensejados pelo conceito de ressonância, destacado anteriormente por Gonçalves (op cit), comprometendo sobremaneira a eficácia da ação praticada pelo poder público¹²¹. Mais tarde, por iniciativa da prefeitura, a obra de Pixinguinha e a atuação dos fotógrafos

¹¹⁹- Definido por Argan (1992, p.215-216), como elemento aglutinador de valores materiais e imateriais, resultantes da interação entre o homem e o meio.

¹²⁰- Conforme destacou o cartunista Jaguar, um dos fundadores da banda, em entrevista ao jornal *O Globo*, em 21/01/2004, quando afirmou que a verdadeira banda de Ipanema morreu em 1999, com Albino Pinheiro, seu principal divulgador. Segundo o cartunista, a banda: "(...) se transformou num bloco só de travestis e perdeu completamente seu sentido. Tem até patrocínio para desfilar. Além do mais, era uma molecagem. Não se pode tomar uma molecagem, torná-la uma coisa séria, institucionalizá-la. Isso é totalmente anti-Banda de Ipanema. Fico deprimido, a banda acabou. (In Jornal O Globo, 21/01/04).

“lambe-lambe”¹²² foram também registradas, sendo declaradas como patrimônio cultural carioca.

Entende-se que as últimas ações de proteção de áreas urbanas empreendidas pela prefeitura, abdicaram da percepção da alta complexidade que envolve todo o processo, desde a sua elaboração até a implantação da legislação que a legitima. Este deve obrigatoriamente contemplar o amplo debate e discussão entre a sociedade civil organizada e o setor público. A situação enfraquece e desgasta tanto a atuação dos órgãos municipais, quanto à própria legislação criada com o relevante e específico fim da proteção do patrimônio cultural da cidade.

3.3 – Crítica à terminologia adotada pela legislação da cidade

Essa parte da pesquisa se preocupa em realizar uma análise crítica das terminologias empregadas na legislação carioca de patrimônio cultural, tendo em vista o fato de encerrarem conceitos, que por sua vez, embasam ações específicas de salvaguarda da nossa herança cultural. A unificação de conceitos e terminologias transformou-se em fator importante nas questões inerentes à conservação do patrimônio cultural, sob o ponto de vista de teóricos da restauração em todo o mundo, tendo em vista os problemas advindos da infinita variedade de termos recorrentes em diversos países.

Ao tomarmos contato com a literatura relativa ao tema do patrimônio cultural disponível em publicações especializadas, com destaque para legislações, documentos e normas internacionais, observa-se, freqüentemente, o emprego de três conceitos básicos: proteção, conservação e preservação.

¹²¹₁₁₆ - Com relação à *ressonância* necessária às iniciativas públicas de proteção, cabe citar o advogado Paulo Bessa Antunes, em texto publicado pelo jornal *O Globo*, em 07/11/2005, intitulado *Miopia municipal*. Nele, o autor destaca, com relação à atual política de proteção de áreas urbanas em vigor na cidade, que a Prefeitura faz “barretadas com chapéu alheio”, estabelecendo “regimes de tombamento e preservação para imóveis situados nas chamadas Apacs” sem que os legítimos proprietários sejam ouvidos e que, “demagógicamente, fez reuniões ‘com comunidades’ nas quais são ouvidas meia dúzia de pessoas para decidir sobre o patrimônio e a vida de terceiros”. Declara ainda, com relação à Apac de Ipanema, que a prefeitura “inventa valores culturais onde não existem, valores arquitetônicos absolutamente etéreos”.

¹²²- Nome popular dado aos fotógrafos tradicionais que ainda atuam em praças públicas tirando e revelando fotos por processo peculiar, que inclui o umedecimento da chapa foto sensível com a própria saliva.

O primeiro relaciona-se a qualquer ato legislativo público que embase a obrigatoriedade legal de permanência de bens culturais, como por exemplo, no Brasil, o instrumento do tombamento federal, instituído através do Decreto-Lei nº 25, de 1937. Sendo assim, juristas, em geral, admitem que os atos de proteção do patrimônio cultural impõem limites administrativos ao direito de propriedade, não interferindo, no entanto, na posse e no domínio exercido por seus proprietários (Rabello, 1991, pp. 01 a 05).

Ligados aos atos de proteção encontram-se punições previstas pelo não atendimento às restrições por eles impostas, bem como também incentivos e mecanismos financeiros voltados à sua conservação. Segundo Silva (2003, p.23), os atos de proteção de bens culturais assumiram dimensões mundiais, surgindo, efetivamente, como tendência recorrente no Direito Internacional da Cultura, após a Segunda Guerra Mundial¹²³.

Conforme já citado, somente, com a Constituição de 1934, o país teve a primeira referência à proteção de bens culturais, ao estabelecer que “compete concorrentemente à União e aos estados proteger as belezas naturais e os monumentos de valor histórico ou artístico, podendo impedir a evasão de obras de arte”.

O termo conservação possui sentido dinâmico remetendo-se a qualquer ação voltada ao objetivo de viabilizar a existência de bens culturais. Segundo a Carta de Burra¹²⁴ (Icomos/Austrália – 1980) o termo designa “os cuidados a serem dispensados a um bem cultural para preservar-lhe as características que apresentem uma significação cultural”. De acordo com as circunstâncias, a conservação implicará ou não, a preservação ou a restauração, além da manutenção que poderão compreender “obras mínimas de reconstrução ou adaptação que atendam às necessidades e exigências práticas”. Dessa forma é possível entender que as ações de restauração, manutenção e de preservação, tomadas separadamente ou em conjunto, são capazes de contribuir efetivamente para a conservação de um determinado bem cultural.

¹²³- Nesse momento, “são aprovados quatro tratados internacionais de grande importância para a *proteção* do patrimônio cultural da humanidade e dez recomendações no mesmo sentido entre 1956 e 1980” (ibid).

¹²⁴- O documento materializou esforço do Icomos em unificar mundialmente o uso de terminologias e conceitos ligados às ações de salvaguarda do patrimônio cultural.

A mesma Carta também definiu bens culturais como sendo os locais, as zonas, os edifícios ou outras obras construídas, conjuntos de edificações ou outras obras edificadas pelo homem que possuam significação cultural de acordo com valores estéticos, históricos, científicos ou sociais reconhecidos por gerações passadas, presentes ou futuras (Cf. Cury, p.283). O documento restringiu-se apenas às definições de terminologias recorrentes nas ações de conservação de bens materiais, não fazendo referência aos patrimônios intangíveis.

Vasconcellos e Mello (2003, p.05) corroboram o disposto pela Carta de Burra, afirmando que a conservação, “no que se refere aos bens culturais, é um termo abrangente para definir tipos de medidas destinadas a manter ou restabelecer a ‘saúde’ física de organismos edilícios”. Sob essa ótica, “existem vários graus de intervenção conservativa, o mais leve é a manutenção preventiva e o mais sofisticado é a restauração”. Com relação à segunda hipótese, cabe destacar a Carta Italiana del Restauro que a define como sendo uma ação que visa “(...) colocar a obra em eficiência, facilitar sua leitura e transmiti-la integralmente ao futuro (...)” (Cf. Cury, op cit, pp. 193 a 215).

Com relação à conservação de áreas urbanas, os textos da Declaração e do Manifesto de Amsterdã (ambos de 1975) consolidaram o conceito de Conservação Integrada¹²⁵ que passou a abranger, não somente a recuperação das estruturas físicas, mas também, das econômicas e sociais de áreas urbanas históricas, priorizando a manutenção de suas populações originais e lançando mão da participação popular no processo decisório municipal através da integração das áreas jurídicas, administrativas, financeiras e técnicas, conforme anteriormente abordado¹²⁶.

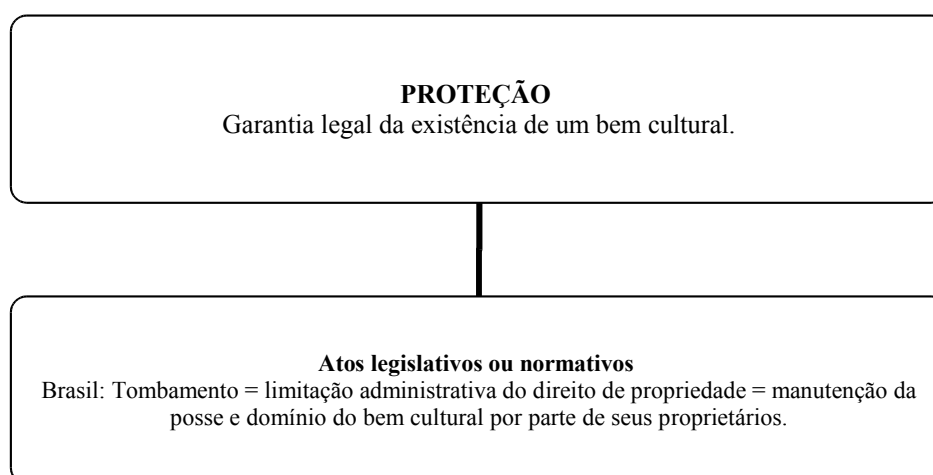
¹²⁵- Originado a partir das experiências do urbanismo progressista italiano, ocorridas na conservação do centro histórico da cidade de Bolonha, nos últimos anos da década de 1960. A área possuía população predominantemente de baixa renda e passava por processo de deterioração progressivo de seus tecidos urbano e social.

¹²⁶- Nas décadas de 1970 e 1980, conforme já abordado, anteriormente, os conceitos balizadores da conservação integrada foram utilizados na Europa em planos urbanos válidos para todas as partes das cidades, especialmente em áreas residenciais modernas, como os grandes conjuntos habitacionais das décadas de 1950 e 1960. Nessas intervenções passou-se a dar ênfase aos espaços públicos, às áreas verdes e de recreação, bem como a conversão de grandes edificações históricas subutilizadas (conventos, quartéis, hotéis etc) em equipamentos de uso coletivo, além de impor melhorias aos transportes, interligando áreas periféricas e centrais (local de equipamentos coletivos).

Segundo Jokilehto (*apud* Marks, 1996, p.70), a estratégia de conservação prima pela obrigatoriedade da compreensão da realidade histórica e social de tecidos urbanos, do seu significado, das demandas específicas de sua população e da disponibilidade de recursos, condicionando, conseqüentemente, a adoção de uma abordagem multidisciplinar que aproxima população e autoridades nos processos decisórios que visam uma avaliação realista dos problemas urbanos existentes.

Preservação

O verbo preservar origina-se do latim *praeservare* que significa “observar previamente”. Na língua portuguesa, o termo remete ao significado de “livrar de algum mal, manter livre de corrupção, perigo ou dano; conservar” (Holanda, 1975, p. 1143). Através da leitura da Carta de Burra (1980) observa-se que o termo é definido como qualquer ação voltada à “manutenção no estado da substância de um bem e a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada”. Ela deve se impor nos casos em que a “própria substância do bem cultural, no estado em que se encontra, oferece testemunho de uma significação cultural específica, assim como nos casos em que há insuficiência de dados que permitam realizar a conservação sob outra forma”. Associa-se aos casos de ruínas históricas onde são mais indicados os procedimentos de proteção, de manutenção e a eventual estabilização estrutural da substância existente, que exclui técnicas contemporâneas que possam vir a destruir a significação cultural do bem (*ibid*).



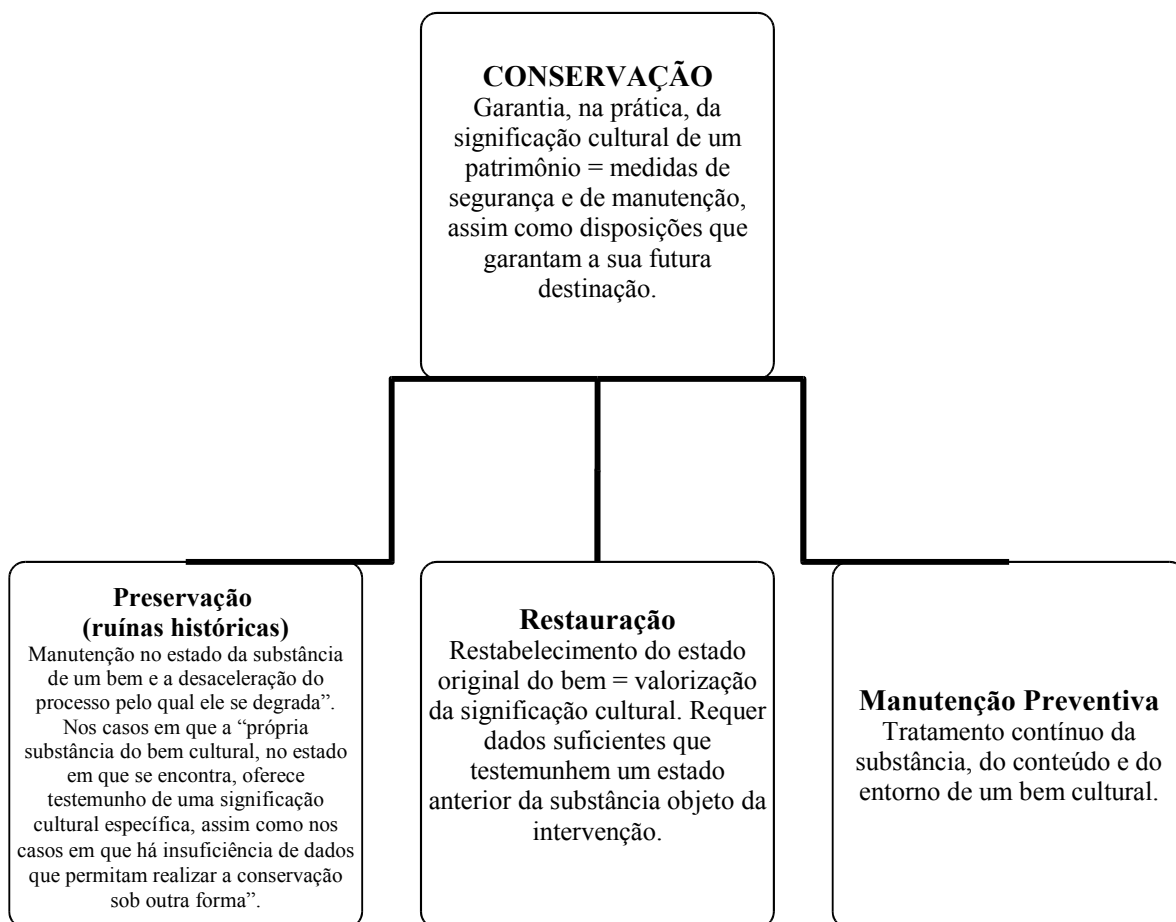


Diagrama 2. Principais terminologias recorrentes e seus respectivos significados.
Fonte: Autor

Apesar do esforço mundial de unificação de conceitos e de terminologias inerentes à proteção e a conservação do patrimônio cultural expresso pela Carta de Burra (Icomos - 1980), no contexto das Américas observa-se frequentemente o emprego do termo preservação de maneira diferenciada conjuntura mundial. Segundo Jokilehto (*op cit*, p.70), nas Américas, o conceito de preservação engloba, dentre outras, a ação de manutenção. O autor se refere à Carta de Petrópolis (1987), no seu “item 4” que destaca que o “objetivo último da preservação é a manutenção e a potencialização de quadros referenciais necessários para a expressão e consolidação da cidadania”.

No Brasil, no campo jurídico, a preservação assume significado genérico que compreende “toda e qualquer ação do Estado que vise conservar a memória de fatos ou valores culturais de uma Nação”, incluindo-se também as ações de proteção. É importante acentuar que “do ponto de vista normativo, existem várias possibilidades de

formas legais de preservação”, dentre as quais, o tombamento (Rabello, *op cit*, p. 05). Ao caráter genérico do sentido de preservação assumido nas Américas – bastante diferenciado do enunciado pela Carta de Burra (1980) – adicione-se o surgimento recente de novas terminologias identificadas com as ações de conservação urbana, com destaque para as mais freqüentemente utilizadas: reabilitação urbana, revitalização urbana e requalificação urbana.

Face à profusão de novos termos e conceitos de conservação urbana, em 1995, o 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana de Centros Históricos, produziu a Carta de Reabilitação Urbana Integrada – Carta de Lisboa que contém glossário de termos e conceitos inerentes à conservação urbana. O documento é iniciado, curiosamente, por um velho conhecido dos urbanistas, a renovação urbana¹²⁷. Cabe destacar que na definição de “renovação urbana”, enunciada pela citada Carta de Lisboa, existe uma postura conceitual muito próxima à difundida pela Carta de Atenas X dos Ciam (1933)¹²⁸ – há muito questionada e superada – no que diz respeito aos juízos de valor e de gosto, exercidos por técnicos e especialistas em urbanismo acerca da manutenção, ou não, de áreas urbanas degradadas, segundo critérios históricos e estéticos subjetivos, identificados com os interesses do capital imobiliário. A Carta de Lisboa assumidamente condena à morte áreas urbanas degradadas, dotadas de edificações e conjuntos arquitetônicos não reconhecidos como “patrimônio arquitetônico ou conjunto urbano a preservar”. Sendo assim, paira uma grande questão: Não reconhecidos por quem? Por órgãos públicos, arquitetos ou comunidades?

Com relação às demais terminologias citadas, o documento se remete aos seguintes conceitos e ações:

¹²⁷¹²² - A sua definição diz respeito à “demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações (construídas seguindo tipologias arquitetônicas contemporâneas)”. A justificativa da ação é embasada pela existência de áreas urbanas degradadas, dotadas de edificações e conjuntos arquitetônicos não reconhecidos como “patrimônio arquitetônico ou conjunto urbano a preservar”.

¹²⁸ - “É necessário saber reconhecer e discriminar nos testemunhos do passado aquelas que ainda estão ainda bem vivas. Nem tudo que é passado tem, por definição, direito a perenidade; convém escolher com sabedoria o que deve ser respeitado. Se os interesses da cidade são lesados pela persistência de determinadas presenças insígnies, majestosas, de uma era já encerrada, será procurada a solução capaz de conciliar dois pontos de vista opostos: nos casos em que se esteja diante de construções repetidas em numerosos exemplares, algumas serão conservadas a título de documentário, as outras demolidas; em outros casos poderá ser isolada a única parte que constitua uma lembrança ou um valor real; o resto será modificado de maneira útil”. (Carta de Atenas – Ciam (1933) *apud* Cury, 1995, p.23 a 80)

Reabilitação urbana – Busca “requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes”; exigindo “o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.”

Revitalização urbana – “Engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas”.

Requalificação urbana – “Aplica-se, sobretudo, a locais funcionais diferentes da ‘habitação’; trata-se de operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual”.

Em meio ao universo de conceitos inerentes à conservação urbana e dotados do prefixo “RE”, tornam-se necessárias algumas reflexões. Vasconcellos e Mello (op cit, p. 01 a 07) destacam que implicitamente em todas as terminologias “RE” encontram-se preocupações com a “manutenção da cultura local”, desprezando, no entanto, seus aspectos dinâmicos e mutáveis característicos. As autoras afirmam que as várias nomenclaturas implicam numa grande confusão de conceitos, reafirmada pelo poder público que “parece colaborar para essa confusão, legitimando novos termos, para manter o privilégio de definir quais culturas a serem selecionadas e valorizadas, associando o tipo de intervenção ao *marketing* político”.

Por outro lado, é possível verificar que após cerca de 30 anos da sua formulação, o conceito de Conservação Integrada ainda pode ser válido em iniciativas de conservação urbana, com o objetivo de mitigar os inevitáveis efeitos ligados à gentrificação, devido ao fato de traduzir tipo de intervenção urbana voltada à conservação de fatores culturais, materiais e imateriais ligados às populações locais. Todas as “novas” terminologias dotadas do prefixo “RE”, propõem-se na verdade, aos mesmos fins enunciados pela conservação integrada. Elas não acrescentam nenhuma novidade conceitual em relação ao conceito anterior, muito pelo contrário, às vezes se

aproximam perigosamente da gentrificação, como, por exemplo, as definições citadas de revitalização urbana e requalificação urbana.

Face à discussão teórica apresentada, torna-se possível concluir que a proteção (legislação) é o primeiro passo a ser dado pelo poder público em direção à conservação do patrimônio, especialmente no tocante às áreas urbanas históricas. As ações de conservação devem ser abrangentes e envolver áreas inter e multidisciplinares de conhecimento, conforme o estabelecido pelo conceito de conservação integrada. A correta utilização das terminologias pelo poder público condiciona o preciso entendimento e aplicação dos conceitos nelas contidos.

3.3.1 – As terminologias empregadas conduzem à ação de conservação

Ao analisarmos as terminologias adotadas por alguns países europeus para designar áreas urbanas históricas, observa-se frequentemente a utilização de terminologias e mecanismos administrativos que se remetem diretamente às necessárias ações de conservação.

Na França, por exemplo, em 1962, o governo, por meio da Lei Malraux (1962), estabeleceu o instrumento denominado “setor protegido” (*secteur sauvegardés*), que, em 1983, somou-se a um outro instrumento de proteção urbana denominado de “Zona de Proteção do Patrimônio Arquitetural, Urbano e Paisagístico” (ZPPAUP). A sua criação se deu em virtude da divisão de responsabilidades entre governo central e municipalidades que passaram também, à exemplo do que ocorreu no Brasil, a atuar na função de proteção e conservação do patrimônio cultural.

Na definição de um, como de outro instrumento de proteção, está a sua obrigatória e imediata vinculação a um “Plano Permanente de Preservação e Valorização”, criado especialmente para a conservação dessas áreas urbanas¹²⁹ (Mec/SPHAN-Pró-Memória, 1980, p. 17). O instrumento inclui o estabelecimento de normas de ocupação voltadas à valorização do conjunto urbano protegido, assim como de mecanismos administrativos e meios financeiros públicos para se por em prática as

¹²⁹ - Segundo Roberto Anderson de M. Magalhães (1998, p.2), cada setor possui um “Arquiteto Chefe de Monumentos Históricos”, cargo criado na França, no século XIX. A esses profissionais, empossados por meio de concursos públicos, cabe a responsabilidade elaborar os planos e projetos de conservação, com a prévia anuência e aprovação dos órgãos de patrimônio e das comunidades residentes.

metas previamente estabelecidas. As restaurações propostas para os monumentos protegidos podem ser subvencionadas pelo Estado em até 100%, desde que os mesmos, após recuperados, sejam franqueados ao público. Caso isso não ocorra, os subsídios públicos ficam entre 25 e 50% do valor total das intervenções (Magalhães, 1998, p.3)¹³⁰.

Na Espanha, as Áreas de Reabilitação Preferentes (ARP) são definidas como sendo zonas ou bairros “em processo de degradação, declarada pelo órgão competente da Comunidade de Madri, de comum acordo com a Prefeitura local” (Blasi apud Lima e Maleque, 2004, p.64). Apesar da utilização da questionável terminologia “reabilitação”, o instrumento revela claramente a intenção governamental de atuar no sentido de conservar tecidos urbanos e sociais classificados como ARP.

Em Portugal, a conservação integrada operada no Bairro Alto, em Lisboa, segundo Rui Godinho, buscou “estabelecer critérios de intervenção e de gestão urbana” que compatibilizassem “a festa e a cultura com o sossego, a tranquilidade e a segurança dos seus habitantes” (apud Cabrita et alii, 1992, p.05). Godinho destaca a terminologia “Área Crítica de Reconversão Urbanística” como capaz de sintetizar a estratégia de intervenção da Câmara Municipal de Lisboa adotada para o da cidade de Lisboa. Para tal, afirma que a “população que aqui vive e trabalha será assim, sempre, o destinatário principal de actuação da Câmara Municipal de Lisboa (...)” (ibid). Apesar das boas intenções de ligar conceitos às ações necessárias à conservação, são utilizados os mesmos REs (revitalização, reabilitação, reconversão etc), cujos significados encontram-se contidos no conceito de conservação integrada.

Na Grã Bretanha, as Áreas de Conservação (*Conservation Areas*) são definidas como “espaços de tamanhos variáveis em escala e características, sendo geralmente, escolhidas pela qualidade da paisagem urbana, num senso abrangente, que as avalia não apenas como entorno de um edifício histórico”. Praças, áreas livres, grupos de edificações, cidades modelo e áreas suburbanas incluem-se como áreas passíveis de conservação (Pickard, 1996, p.217). O processo de designação fica a cargo dos Conselhos Municipais de Londres (*London Borough Councils*). A correta utilização da terminologia conservação na nomenclatura britânica sugere precisamente todas as ações

¹³⁰ - Segundo Magalhães (op cit, p. 3) “Em regra geral a subvenção dos trabalhos de recuperação é de 25% do seu valor, podendo alcançar percentagens maiores se o imóvel estiver em área atingida por uma OPAH – Operação Programada de Melhoria do Habitat ou dentro de algum programa social temático”.

a ela relacionadas, ou seja, a manutenção, a restauração e a preservação, apesar de referir-se apenas aos aspectos materiais da paisagem.

No caso da legislação da cidade do Rio de Janeiro, é inegável que a regulamentação do uso do instrumento urbanístico denominado Apac proporcionou avanço à legislação carioca de proteção do patrimônio cultural. Apenas proteção. Através da leitura do texto do Plano Diretor que define o que é uma Apac, torna-se possível detectar, em primeiro plano, ênfase às ações de proteção de bens culturais tangíveis (exemplares de arquitetura, espaços públicos etc) situados nessas áreas. A conservação (nele referido como “preservação e recuperação”) surge também como ação necessária, porém em segundo plano. Nenhuma consideração é feita sobre a manutenção dos tecidos sociais pré-existentes, bem como de outros fatores relevantes para a conservação das Apacs, tais como, cuidados especiais com o trânsito, com a infra-estrutura urbana etc. Fica claro que o “ambiente cultural” é formado, equivocadamente, apenas por edificações, conjuntos urbanos e paisagens expressivas para a memória urbana carioca.

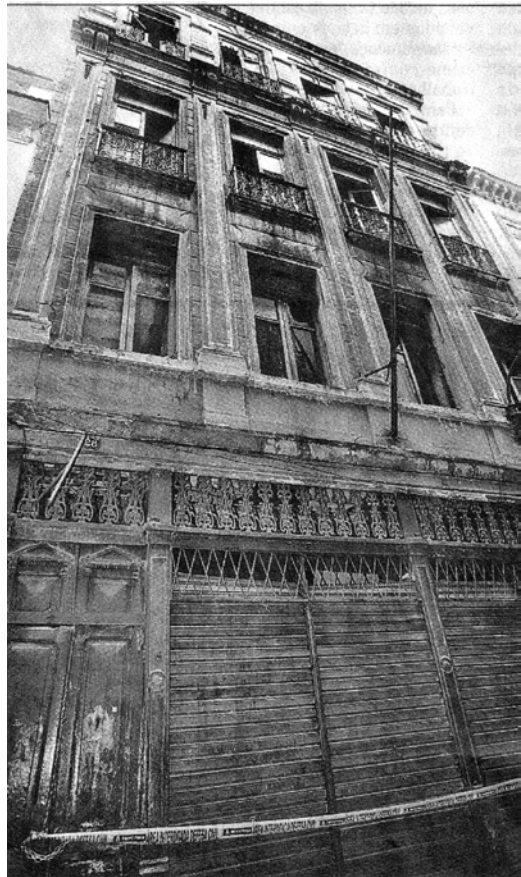


Ilustração 19. Edificação protegida pela Apac do Corredor Cultural, localizada na Rua do Rosário, 28. Edificação desocupada em péssimo estado de conservação. Fonte: Jornal O Globo, coluna Anselmo Gois, 29/02/2008.

Contrariamente ao exposto no Plano Diretor, com base nos já citados conceitos, o “ambiente cultural” de áreas urbanas é entendido obrigatoriamente como o somatório de elementos de natureza material e imaterial, conforme já abordado na primeira parte da pesquisa. A atribuição de relevância cultural apenas aos aspectos materiais de uma área urbana protegida induz certamente, a uma interpretação fachadista e cenográfica, nos projetos urbanos e de adaptação de novos usos em edificações históricas. Caberia questionar se, à luz dos conceitos abordados, a terminologia correta a ser oficialmente

adotada não seria “Área de Conservação Urbana Integrada” ou simplesmente “Área de Conservação Integrada do Ambiente Cultural”, que remeteria, obrigatoriamente, às ações específicas ligadas ao conceito de conservação integrada de áreas urbanas com importância cultural para a cidade.

O descompasso existente entre a proteção e a conservação urbana na cidade, é denunciado por alguns autores, como por exemplo, Lilian Vaz (1993, p.182) quando destacou, com relação às áreas urbanas históricas protegidas da cidade do Rio de Janeiro, com base em indicadores oficiais, que: “se os edifícios antigos não são suficientemente conservados e, ao mesmo tempo, são impedidas novas construções, a tendência de desenvolvimento é a redução da população nessas áreas (...)”.

Nina Rabha (1994, p.66) acrescentou, com relação aos bairros protegidos da Saúde, Gamboa e Santo Cristo que:

“Mesmo a preservação, institucionalizada, não obteve grandes resultados na recuperação da paisagem construída. Pelas ruas, nos grandes eixos, são encontradas ruínas, edificações mal cuidadas, espaços ociosos e vazios. Nesse quadro, agravam-se as questões urbanas e a conseqüente urgência de ações que vençam a inércia antes que o tempo do abandono construa, ele próprio, uma destinação final”.

Observa-se que a aplicação prática do instrumento Apac não ocorre satisfatoriamente. Transparece que, no entendimento da Prefeitura, as severas restrições ao direito de propriedade impostas pela legislação de proteção municipal são suficientes, por si só, para promover a conservação de Apacs, ignorando, dentre outros aspectos importantes, aqueles que dizem respeito às questões sociais e econômicas¹³¹. É importante também destacar que em função de uma pretensa abrangência conceitual, pouco esclarecida pela definição do instrumento Apac¹³², pelo Plano Diretor Decenal da cidade do Rio de Janeiro, tornou-se comum confundir-se proteção com conservação. Nesse contexto, a proteção anunciada pelas Apacs, conceitualmente não sinaliza a

¹³¹ - Rabello (op cit, p-08) destaca que o instrumento de proteção urbana consiste “(...) basicamente de legislação de caráter urbanístico, somente aplicável a imóveis urbanos; no entanto, pode produzir os mesmos efeitos práticos do tombamento, já que a legislação urbana pode impor ao proprietário do bem imóvel as restrições que julgar cabíveis, do ponto de vista do meio ambiente urbano; (...)”.

¹³² - Art.123 - Área urbana que “(...) apresenta relevante interesse cultural e características paisagísticas notáveis, cuja ocupação deve ser compatível com a valorização e proteção da sua paisagem e do seu ambiente urbano e com a preservação e recuperação de seus conjuntos urbanos”.

obrigatoriedade de ações de conservação por parte do poder público municipal. Esse aspecto corrobora o papel de mais uma limitação administrativa imposta pela prefeitura, aos proprietários de móveis localizados em áreas de interesse cultural para a cidade. A eles, cabe, quase que inteiramente, o ônus relativo à conservação de edificações, sempre mais elevado que os padrões normais praticados pela construção civil em geral¹³³.



A municipalidade acena com a contrapartida da expectativa do direito de obtenção da isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis protegidos, que é concedida apenas àqueles que estejam em bom estado de conservação e “caracterizados”. O incentivo, na prática, revela-se insuficiente. Para ter o direito ao benefício, o proprietário se vê obrigado a realizar previamente desembolso expressivo, suficiente para cobrir os custos das obras necessárias de conservação e recaracterização, determinadas pela municipalidade. Esse fato torna a sua aplicação inviável em larga escala nas Apacs onde predominam populações de baixa renda, conforme já destacado. Como resultado, vemos a degradação progressiva dos conjuntos arquitetônicos protegidos que abrigam o uso residencial, ou seja, a “garantia legal” de vida dos conjuntos urbanos transformou-se ironicamente na sua “sentença de morte”. Como exemplos, se pode citar as Apacs da Cidade Nova e Catumbi, de Santa Teresa, da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro. Por outro lado, a aplicação do incentivo em Apacs, onde predominam edificações com uso comercial, apresenta resultados

Ilustração 20. Matéria publicada no jornal O Globo em 17/03/2008, p.14 - RIO, sobre prédio preservado pela Apac Botafogo. O proprietário afirma: "Não tenho dinheiro para manter o prédio. O objetivo era mesmo demolir para revender".

¹³³- O custo do metro quadrado de restauração, segundo dados colhidos no órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, em 2005, e no IPHAN, em 2006, apontam para uma majoração de cerca de 400% em relação ao custo para construções comuns.

satisfatórios, como no caso do Corredor Cultural (Cf. Carlos, 2000). A isenção de IPTU e suas conseqüências serão abordadas mais profundamente mais a frente do texto.

No entanto, é importante também destacar que grande parte das Apacs surgiu em função da reivindicação de associações de moradores que buscaram com o instrumento não somente proteger as características culturais de seus bairros, mas, principalmente, estancar os efeitos negativos gerados pela expansão do processo de renovação urbana, em curso na cidade. A proteção e a conservação urbana deixaram de ser, na prática, os objetivos prioritários a serem alcançados. Em função do “novo” papel de mero instrumento limitador da propriedade e, por conseguinte, do adensamento urbano, assumido pelas Apacs, elas passaram a ser criadas em larga escala pela prefeitura, especialmente na zona sul da cidade, a partir de 2001. No entanto, às ações de proteção não se vincularam a qualquer aparato ou mecanismo público eficaz de conservação daquilo que foi protegido¹³⁴.

3.3.2 - As distorções no uso do instrumento de proteção urbana

Em função do papel atribuído ao instrumento Apac, observou-se nos últimos seis anos, a criação de dez Apacs, pela municipalidade: Leblon (2001), Laranjeiras (2001), Jardim Botânico (2001), Botafogo (2002), Ipanema (2003), Morro São José (2004), entorno do Mosteiro de São Bento (2004), entorno do Colégio Batista Shepard (2004), Catete (2005) e Humaitá (2006). Nesse contexto, relatório da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), divulgou dados oficiais relativos ao período estabelecido pelo ano de 2000 até o 2004, que indicam uma queda de 28% no número de demolições na Zona Sul que baixou de 97 para 69 edificações. O número de metros quadrados de licenciamento de novas obras, para o mesmo período, também baixou mais de 50%, ou

¹³⁴- Os jornais constituem ótima fonte de registro de toda a confusão conceitual e administrativa estabelecida pela municipalidade e compartilhada pela opinião pública. Recentemente, em 18/02/2005, a matéria intitulada “Protegidos, mas nem tanto”, publicada pelo Jornal *O Globo*, enfoca o estado de conservação de prédios protegidos pela Apac do Leblon, cerca de três anos após sua criação. Seu texto destaca que a Apac do Leblon “está demonstrando, na prática, que não é uma garantia de preservação da memória arquitetônica do bairro”, face ao estado de abandono no qual se encontram alguns imóveis listados como protegidos. Aliás, o estado de abandono observado na referida área é também verificado em outras Apacs da cidade, especialmente as situadas na Área Central, como, por exemplo, as Apacs da Cruz Vermelha, da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas) etc, conforme destacado anteriormente.

seja, de 334.000 m² para 160.000m². No texto do documento, as estatísticas são consideradas como efeitos positivos para o contexto urbano carioca, fortalecendo a idéia de que as Apacs são utilizadas deliberadamente pela prefeitura para produzir efeitos significativos de diminuição dos processos de renovação urbana e adensamento populacional de partes da cidade.

Cabe também destacar que todas as Apacs acima citadas foram criadas sem a devida participação das comunidades residentes, seja por consulta¹³⁵ ou audiência pública¹³⁶, ferindo frontalmente o estabelecido na Lei Federal 9.784/99 que regulamentou o tema. Segundo Evanna Soares¹³⁷ a matéria foi regulamentada através da citada lei específica, no âmbito da administração federal brasileira somente em 20/01/1999, demonstrando grande atraso do Brasil na área, em relação a outros países, tais como, Áustria (1925), Espanha (1958), Alemanha (1978), Uruguai (1966) e Argentina (1972).

Segundo a autora, seu art. 32 estabelece que, “antes da tomada de decisão, a juízo da autoridade, diante da relevância da questão, poderá ser realizada audiência pública para debates sobre a matéria do processo. A audiência pública está inserida no capítulo "da instrução" do processo administrativo, ocasião em que se constrói a motivação das decisões administrativas e se efetua a ponderação dos interesses envolvidos.”

¹³⁵ - A consulta pública tem a ver com o interesse da Administração Pública em compulsar a opinião pública através da manifestação firmada através de *peças formais*, devidamente escritas, a serem juntadas no processo administrativo. (Soares, 2002)

¹³⁶ - A audiência pública propicia o debate público e pessoal por pessoas físicas ou representantes da sociedade civil", considerado "o interesse público de ver debatido tema cuja relevância ultrapassa as raiais do processo administrativo e alcança a própria coletividade. Cuida-se, no fundo, de modalidade de consulta pública, com a particularidade de se materializar através de *debates orais* em sessão previamente designada para esse fim. A oralidade, portanto, é seu traço marcante. (Soares, 2002)

¹³⁷ - A audiência pública no processo administrativo, in <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3145>, jul/2002.

Tabela 2 - Demolições no período 2000-2005
 Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, 2005

BAIRROS	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Botafogo	44	22	38	17	31	15
Catete	1	3	0	0	1	1
Copacabana	5	4	2	20	7	0
Flamengo	3	1	3	2	0	0
Gávea	0	4	6	2	2	0
Glória	0	0	0	0	1	0
Humaitá	2	5	3	2	8	0
Ipanema	7	9	13	6	2	3
Jardim Botânico	9	6	12	6	4	0
Lagoa	5	8	11	1	3	2
Laranjeiras	4	2	6	3	2	3
Leblon	13	14	18	12	7	6
São Conrado	4	3	4	1	1	2
Vidigal	0	0	1	0	0	0
TOTAL	97	81	117	72	69	32

A discussão abordada até aqui, deixa claro que a proteção de áreas urbanas deveria ser apenas o primeiro passo dado em direção ao objetivo principal que é a sua conservação. O poder público surge como principal ator nos dois momentos, ou seja, possui atribuições legais de proteger o patrimônio cultural e também condições administrativas de agenciar e gerenciar iniciativas voltadas aos princípios da Conservação Integrada, em parceria com as comunidades diretamente envolvidas. Como a municipalidade atua, de forma autoritária, apenas na primeira instância da conservação, ou seja, a proteção, enfatizam-se apenas as limitações administrativas, que remetem ao sentido de “obrigatoriedade do fazer”¹³⁸.

Destaque-se nesse contexto, que em função do ônus da conservação de edificações consideradas históricas, tornou-se usual, dentre a população carioca, a utilização do termo “atingido” concernente aos prédios protegidos legalmente pela legislação municipal. O sentido negativo associado ao termo é comparável a uma

¹³⁸ - O próprio Secretário Municipal das Culturas, em matéria anteriormente citada, levou a discussão para esse terreno, afirmando, com relação à ocorrência de focos de mosquitos existentes em propriedades abandonadas no bairro do Leblon, que a “prefeitura não tem poder de polícia para entrar nos prédios”. O Secretário repassou a responsabilidade da fiscalização do estado de conservação dos prédios da cidade à Secretaria Municipal de Urbanismo, apesar de as Apacs constituírem-se em instrumento de manejo de sua própria secretaria. Por sua vez, o Secretário Municipal de Urbanismo destacou na mesma matéria que “há desinteresse ou mesmo revolta dos “atingidos que assim se vingam (da inclusão no tombamento)”.

espécie de castigo ou acidente, frequentemente traduzido pela perplexidade de proprietários e ocupantes de edificações protegidas¹³⁹.

Por outro lado, observa-se também no debate sobre Apacs, que há uma especial preocupação com os aspectos econômicos, aliados aos de cunho urbanístico: gabarito e densidade populacional. Em função disso, constata-se que a conservação do patrimônio cultural tornou-se secundária. As declarações de autoridades do poder público municipal, publicadas em periódicos, revelam repetidamente o desconhecimento do princípio teórico básico da Apac que é o de inserir áreas urbanas culturalmente relevantes para a cidade na sua dinâmica, mesclando equilibradamente a conservação de conjuntos arquitetônicos com valor histórico com a renovação, materializados nas figuras dos bens preservados e tutelados¹⁴⁰.

3.4 - Mecanismos públicos de incentivo à conservação do patrimônio cultural

A isenção de IPTU

Em 1984, após estudos que envolveram técnicos da Secretaria Municipal de Fazenda e arquitetos componentes do Escritório Técnico do Corredor Cultural e da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (atual SMU), a Prefeitura da cidade estabeleceu o direito à isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU às edificações da cidade protegidas legalmente. A medida não visou apenas beneficiar a área do Corredor Cultural, mas também os bens tombados e edificações localizadas na Apa de Santa Teresa, estabelecida por lei em 1984.

¹³⁹ - Os atos de proteção realizados a revelia de comunidades geralmente resultam numa pergunta proferida por proprietários e ocupantes de edificações protegidas que expressa perplexidade mediante a proteção legal de seus imóveis: “Meu prédio foi atingido pela Apac. O que devo fazer agora?”.

¹⁴⁰ - As declarações do secretário de urbanismo acerca da Apac deixam claro esse desconhecimento e contribuem sobremaneira para confundir a opinião pública. A autoridade conclui que em alguns casos seria “possível trocar preservação pela tutela”. Só assim, “alguns prédios sem um valor intrínseco poderiam ser demolidos e no seu lugar construídos outros com uma limitação de gabarito”. O Secretário crê que as novas edificações poderiam ter, no máximo, mais um pavimento que o prédio anterior, para garagem. “Assim poderia haver um aproveitamento econômico, mantida a ambiência urbana de prédios pequenos e ruas pacatas”. Admitiu-se oficialmente que há prédios sem valor cultural incluídos na listagem de bens protegidos, constante do decreto da Apac do Leblon.

A Lei Municipal nº 691/84 passou a integrar o Código Tributário da cidade, sendo regulamentada em 1986¹⁴¹, isentando também construtores de taxas de obras em áreas particulares (TOAP) e de Imposto Sobre Serviços (ISS) em serviços de conservação executados em prédios legalmente protegidos. A medida visou estabelecer gradativamente na população o hábito e o entendimento da importância da conservação a partir de uma suposta vantagem financeira.

Cabe observar que segundo o pensamento de juristas a estratégia encerra o princípio da extrafiscalidade definido por Aguiar (*apud* Pessoa, org, 1981, p. 107) como “(...) manejo dos instrumentos tributários (...) com objetivos diversos dos precipuamente pretendidos pelo fisco, visando muito menos à obtenção de receitas do que resultados sociais, econômicos ou políticos. Assim, a tributação ora funciona como elemento propulsor de determinadas atividades, atitudes ou comportamentos, incentivando-os, ora como instrumento depressor, impondo recuos, hesitações e até abstenção” (ibid).

Deduz-se assim que a extrafiscalidade pode ser utilizada deliberadamente na utilização do sistema tributário pelo Poder Público para regular os comportamentos sociais. No caso da conservação de bens culturais imóveis, pode assumir grande valia, sendo capaz, quando devidamente manejada, de incentivar a conservação de áreas urbanas, bem como conscientizar gradativamente as comunidades nelas residentes da importância de conservar seu patrimônio.

Sendo assim, preliminarmente, torna-se possível inferir com relação à isenção do IPTU, que uma política pública que imponha valores crescentes do imposto em Apacs estabelecidas na cidade possa estimular moradores e ocupantes de imóveis protegidos à realizarem a conservação de edificações históricas, como contrapartida à isenção tributária. O fato, teoricamente, conduziria à incorporação da atividade da conservação no cotidiano da população, em face dos resultados gradativamente alcançados.

De fato, em algumas Apacs localizadas na zona sul da cidade, habitadas predominantemente por população de média e alta renda, observa-se que os valores do IPTU podem tornar a conservação atraente aos proprietários e ocupantes de bens protegidos, principalmente nos casos de edificações com uso unifamiliar. As Apacs da Urca e do Jardim Botânico oferecem bons exemplos. Da mesma forma que a aplicação do incentivo em Apacs onde predominam edificações com uso comercial também pode

¹⁴¹ - Pelo Decreto Municipal nº 6.403/86.

apresentar resultados mais estimulantes, devido às mesmas razões, como no caso de algumas regiões da área do Corredor Cultural.

No entanto, é importante destacar que a aplicação do incentivo se torna inócua nas Apacs habitadas por populações de baixa renda e por pequeno comércio, em face dos escassos recursos financeiros de proprietários e ocupantes de edificações protegidas. A crônica degradação observada em seus conjuntos arquitetônicos, muitos deles ostentando edificações desocupadas ou em ruínas confirma a ineficiência do mecanismo nesses casos. Como exemplos, se pode citar as Apacs da Cidade Nova e Catumbi, algumas regiões das Apacs de Santa Teresa e da Cruz Vermelha, e a quase totalidade das Apacs que englobam os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas) e de São Cristóvão.

Isso nos leva a deduzir que a isenção de IPTU, como único mecanismo de incentivo à conservação é insuficiente, face à complexidade imposta pelas contrastantes realidades físicas e sócio-econômicas das Apacs da cidade, caracterizada por áreas comerciais, áreas residenciais com população de alto e médio poder aquisitivo, bem como outras, ocupadas por populações de baixa renda, ou até mesmo em franco processo de favelização¹⁴².

É preciso também notar, pelas experiências obtidas até hoje, que o mecanismo encerra uma expectativa de direito¹⁴³, ou seja, para obter a isenção de IPTU, o proprietário se vê obrigado a realizar previamente desembolso expressivo e suficiente para cobrir os custos das obras necessárias de conservação e recharacterização, determinadas pelo órgão municipal de tutela.

A prefeitura buscou minimizar o problema estabelecendo o artifício administrativo denominado “condição resolutória” que consiste da antecipação da isenção tributária, condicionada à execução satisfatória das obras por período estabelecido pelo órgão municipal de patrimônio cultural¹⁴⁴. O artifício visa desonerar

¹⁴² - Observa-se no contexto tributário municipal uma grande discrepância entre os valores de IPTU cobrados às residências e aos estabelecimentos comerciais. No caso de edificações residenciais, os valores são extremamente baixos, desestimulando seus ocupantes e/ou proprietários a realizarem obras de conservação, tendo em vista o fato de o desembolso ser extremamente alto e o retorno do investimento realizado acontecer em longuíssimo prazo. O que se verifica, em muitos casos é a degradação e a conseqüente desvalorização imobiliária, possibilitando a aquisição de imóveis protegidos a baixíssimo custo por populações de maior poder aquisitivo, capazes de arcar com os custos da conservação.

¹⁴³ - Direito concedido mediante condição previamente estabelecida pelo órgão público que no caso consiste de caracterização e conservação do bem cultural.

¹⁴⁴ - Além do imposto, os proprietários ou ocupantes de edificações protegidas candidatas à isenção de IPTU, são dispensados do pagamento de taxas de obras em áreas particulares (TOAP) e impostos sobre

proprietários ou ocupantes de imóveis protegidos durante as obras de conservação, suspendendo, durante esse período, a cobrança do imposto devido, restando apenas as demais taxas (lixo, incêndio etc). O benefício é concedido instantaneamente no ato da solicitação da isenção, por parte do interessado. Caso a obra não ocorra, a prefeitura se vê no direito de cobrar os impostos anteriormente suspensos, aplicando a devida correção monetária.

Apesar de teoricamente o artifício ser mais um fator de estímulo à realização de obras de conservação de bens imóveis protegidos legalmente, na prática, o que se observa, muitas das vezes, é o entendimento equivocado, por parte de proprietários, inquilinos ou despachantes inescrupulosos, de que a isenção foi definitiva e incondicionalmente concedida pela prefeitura. Ocorre que ao final do prazo estabelecido pelo órgão municipal de tutela do patrimônio cultural para a conclusão das obras de conservação julgadas necessárias, conforme anteriormente citado, os proprietários ou inquilinos devem comprovar a sua satisfatória execução ou quitar com juros e correção monetária os impostos cujos pagamentos foram suspensos.

Por outro lado, a falta de recursos ou até mesmo a falência dos requerentes do incentivo, muitas das vezes pequenos comerciantes, face aos altos custos da restauração acumulados ao longo do processo, acarretam, em muitas das vezes, a sua insolvência perante aos cofres municipais. Faz-se necessária a atuação do poder público municipal no sentido de estabelecer campanhas de esclarecimento, junto às comunidades residentes e ocupantes de imóveis preservados, das efetivas e reais vantagens e obrigações advindas do instrumento, fato que está bem distante de ocorrer na prática, por absoluta falta de vontade política do poder executivo municipal e de estrutura administrativa do órgão de tutela do patrimônio cultural da cidade.

Por outro lado, observa-se também que, nos três últimos anos, houve o acirramento, no âmbito administrativo da prefeitura, do conflito de interesses e objetivos existentes entre técnicos do órgão fazendário e de tutela do patrimônio cultural, acerca da aplicação do incentivo tributário.

Enquanto o primeiro grupo visa à arrecadação, fazendo cumprir a risca o prazo limite de cinco anos para cobrança de impostos atrasados de proprietários/ocupantes de bens protegidos da cidade, outro se esforça em aumentar as suas possibilidades de obter

serviços (ISS).

a isenção, concedendo, dentre outros artifícios administrativos, prazos maiores para a execução das obras necessárias, compatíveis com suas realidades financeiras.

Em face da verdadeira “queda de braço” estabelecida entre o órgão de arrecadação e o de tutela do patrimônio cultural, foi publicado, em 2007, decreto que buscou estabelecer novas regras que atendessem os interesses municipais de arrecadação, mas também, viabilizasse a aplicação da isenção de IPTU, como forma de incentivo à conservação do patrimônio cultural¹⁴⁵. O documento estabeleceu um rígido controle das concessões e prazos para obtenção do benefício pelo contribuinte que não pode exceder três anos¹⁴⁶. Tendo em vista a realidade sócio-econômica das populações residentes em Apacs em que pese os altos custos referentes às intervenções de restauração, a medida poderá reduzir ainda mais a eficácia do mecanismo, comprometendo sobremaneira a já precária conservação do acervo arquitetônico protegido pelas Apacs da cidade.

Face ao quadro estabelecido, cabe destacar que o Plano Diretor Decenal da Cidade também prevê a criação, por lei municipal, de um Fundo de Conservação do Patrimônio Cultural, que, na prática, após 15 anos, nunca chegou a ser regulamentado¹⁴⁷. A criação do mecanismo abriria alternativas de atuação do Poder Público Municipal na questão da conservação dos conjuntos arquitetônicos localizados em Apacs, juntamente com um detalhado e profundo levantamento das reais condições sociais e econômicas de suas populações, fato que poderia gerar critérios diferenciados de concessão do benefício¹⁴⁸.

Observa-se também, em face do exposto, uma situação de desequilíbrio entre a eficácia das ações públicas de proteção e as de conservação. Os instrumentos de

¹⁴⁵ - Decreto 28.247 de 30 de julho de 2007: “Consolida os procedimentos para reconhecimento das isenções tributárias relativas aos imóveis de interesse histórico, cultural ou ecológico ou de preservação paisagística ou ambiental, e dá outras providências”.

¹⁴⁶ - Segundo o § 4º do artigo 4º do decreto 28.247/07: “ Caso as obras não sejam concluídas até o final do terceiro exercício seguinte ao da protocolização do pedido, o processo será encaminhado à Cordenadoria de Consultas e Estudos Tributários para indeferimento, efetuando-se a cobrança do imposto de todos os exercícios”.

¹⁴⁷ - Seção II, dos Art. 113 a 117.

¹⁴⁸ - Para uma abordagem eficaz do problema, é fundamental considerar as diretrizes estabelecidas pela Carta de Washington (Icomos/1986) no item *Métodos e Instrumentos*, que destaca a importância da consideração da análise dos dados arqueológicos, históricos, arquitetônicos, técnicos, sociológicos e econômicos nos processos de salvaguarda das cidades e bairros históricos. Somente assim, tornaria-se possível definir as principais orientações e modalidades de ações a serem empreendidas no plano jurídico, administrativo e financeiro.

proteção estabelecidos por decretos e leis municipais, previstos pelo Plano Diretor Decenal da Cidade foram suficientes para garantir legalmente a manutenção da mais expressiva parte da paisagem urbana do Rio de Janeiro, que testemunha importantes fases de sua ocupação, através da imposição instantânea de limitações administrativas (impedimento de demolição, obrigatoriedade de conservação etc).

No entanto, é importante também observar que o mesmo não aconteceu com a questão da conservação dos seus conjuntos arquitetônicos protegidos. Com relação aos mecanismos financeiros de conservação, a legislação carioca avançou muito pouco. A isenção fiscal, como único meio de incentivo à conservação, não abrange a complexidade sócio-econômica das Apacs até hoje estabelecidas.

Entende-se que o grande desafio a ser vencido pela Prefeitura da Cidade, no terceiro milênio, está em formular uma política de conservação eficaz para as Apacs estabelecidas na cidade, que deve contemplar mecanismos financeiros de conservação que considerem os diferentes contextos sócio-econômicos das comunidades residentes, priorizando suas permanências, conforme já citado anteriormente. Sob esse aspecto, para almejar-se sucesso nas iniciativas de integração efetiva das Apacs na gestão dos espaços da cidade seria necessário encará-las como elementos característicos de nossa cultura e memória, em todos os seus componentes (materiais e imateriais), capazes também de suprir demandas sociais da nossa população, e não como elementos exóticos ou “interessantes” a compor o cenário urbano carioca.

Mediante realidades sócio-econômicas diferenciadas, a prefeitura deve adotar posturas particularizadas. É inegável que a isenção de IPTU como contrapartida ensejada pela legislação em vigor, é um importante instrumento de incentivo à conservação, não deve ser o único. A ele devem-se adicionar outros meios, dentre eles o subsídio público via fundos municipais, para os casos em que os ocupantes ou proprietários de edificações protegidas não reúnam meios para conservá-la.

A Comissão de Revitalização de Imóveis - CRI

Tendo em vista o quadro de degradação progressiva do conjunto arquitetônico protegido, contido pelas Apacs localizadas na Área Central, o Sindicato da Indústria da

Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-RIO) criou, em 2007, a Comissão de Revitalização de Imóveis (CRI) com fins específicos de levantar e avaliar possibilidades de aproveitamento dessas edificações para empreendimentos residenciais de média renda.

Os primeiros levantamentos se voltaram para edificações colocadas à venda por seus respectivos proprietários, na Apac da Cruz Vermelha. Os dados levantados configuram um quadro preocupante, caracterizado por edificações em péssimo estado de conservação (muitas arruinadas), desocupadas e, sobretudo, com débito considerável de IPTU. A dívida muitas das vezes ultrapassa o valor de venda, inviabilizando qualquer empreendimento habitacional¹⁴⁹. Em função disso, a CRI elaborou minuta de projeto de lei, encaminhado para apreciação da Câmara Municipal do Rio de Janeiro e também do Prefeito, cujo teor propõe a remissão do IPTU devido por essas edificações com vistas a sua reconversão em imóveis destinados à habitação social. Como justificativa, o documento destaca o fato de o passivo tributário do IPTU se revelar como um “obstáculo intransponível” quando a iniciativa privada busca viabilizar projetos de reconversão dessas edificações visando à revitalização de áreas históricas degradadas¹⁵⁰.

Observa-se que a iniciativa do Sinduscon traz à tona o cruel resultado de seguidos anos sem uma efetiva política municipal de conservação de edificações protegidas pelas Apacs cariocas, especialmente aquelas localizadas na Área Central. O progressivo quadro de abandono e descaso se revela na crescente deterioração física dos imóveis e também na falta de pagamento do IPTU por parte de seus proprietários. Observa-se que em muitos casos, o valor da dívida se torna superior ao valor de venda, fato que já justificaria a desapropriação por parte do poder executivo municipal. No entanto, nem isso ocorre, demonstrando o total desinteresse da prefeitura pela conservação destas áreas protegidas que passaram, por isso, a despertar o interesse de

¹⁴⁹ - Dados divulgados em reunião ocorrida, em 15-05-2007, na sede do Sinduscon que contou com a presença do Secretário Municipal de Patrimônio (Sedrepahc), Caixa Econômica Federal (CEF), além de representantes de pequenas construtoras do Rio de Janeiro e uma da cidade São Paulo.

¹⁵⁰ - Em face da solicitação, o prefeito da cidade encaminhou a minuta de Projeto de Lei para análise de viabilidade por parte de seus secretários de Fazenda e de Patrimônio Cultural, visando dar continuidade aos entendimentos de viabilização do pleito que envolverá reuniões e seminários com o objetivo de debater a questão.

pequenos construtores e empreendedores, sem chance de competir no mercado imobiliário de áreas mais valorizadas da cidade, como, por exemplo, a Barra da Tijuca.

As Apacs da Área Central representam assim um mercado imobiliário alternativo para esse segmento da economia carioca, que passa a vê-las como alternativa de bons lucros. Cabe destacar que apesar das “boas intenções” do setor, a iniciativa deveria ser liderada pela prefeitura, especialmente a secretaria de urbanismo, que se incumbiria de estabelecer limites para a adaptação dessas edificações, levando em consideração os índices de densidade suportados por estas áreas. Cabe destacar que áreas protegidas como o Corredor Cultural, Cruz Vermelha e Sagas, ainda mantêm malhas urbanas e lotes coloniais, que se transformam nos principais limites de aumento de densidades populacionais.

Um sobrado típico do século XIX, por exemplo, possuía originalmente um pavimento térreo ocupado por atividade comercial e um superior ocupado por uma ou duas unidades habitacionais. Os projetos de adaptação de uso residencial recorrentes priorizam a viabilidade econômica do empreendimento impondo um número exageradamente alto de habitações, que pode alcançar, em certos casos, um número dez vezes maior em relação ao número original. A postura é amparada pelos critérios de conservação fachadistas determinados pela legislação de proteção que impõem apenas a obrigatoriedade da manutenção da morfologia de fachadas e de coberturas originais em projetos de adaptação de novos usos em edificações protegidas¹⁵¹.

Deduz-se assim que a iniciativa do Sinduscon, caso seja concretizada, poderá contribuir positivamente para o adensamento sustentável das Apacs localizadas na Área

¹⁵¹ - Cabe citar Bruno Zanon (s/d: 3,4) quando afirma ser possível compreender que as edificações e os tecidos urbanos surgem em contexto específico que envolve, não somente aspectos ambientais e territoriais, mas também sociais e de conhecimento técnico, relacionado à determinada área e determinado período. Nesse sentido, as tipologias edilícias e os tecidos urbanos formam contextos indivisíveis que surgem em resposta às necessidades das populações locais. Essas necessidades são inerentes a cada sociedade, caracterizando-se por traduzir conhecimento técnico, modalidades organizacionais de famílias, de sociedades e sistemas de propriedade. Todos esses aspectos intangíveis materializam-se na organização do edifício, determinando padrões tipológicos que se relacionam reciprocamente com o conjunto arquitetônico e o sítio urbano. No caso das cidades e bairros históricos, existe uma estreita relação entre a dimensão edilícia e a urbana, entre os modelos habitacionais e a forma de ocupação, criando laços entre a tipologia edilícia e a morfologia urbana. Conclui-se assim que a conservação urbana deve preocupar-se em viabilizar a evolução das relações entre forma (edificações, malha urbana) e conteúdo (aspectos sociais e culturais).

Central, através do uso habitacional de média renda, desde que sejam compatibilizados os interesses econômicos com os interesses da cidade, através de uma atuação firme da prefeitura nas ações de normatização e estabelecimento de limites para a reconversão de edificações protegidas. Do contrário estaremos trocando, em curto-médio prazo, o atual problema da degradação e da baixa densidade populacional dessas Apacs, por densidades altíssimas e todos os problemas urbanos dela decorrentes.

3.5 - A desvalorização de imóveis protegidos

Outra questão importante a ser tocada na discussão sobre a aplicação do instrumento Apac sobre o tecido urbano da cidade relaciona-se ao valor imobiliário dos conjuntos arquitetônicos protegidos. Observa-se freqüentemente que a proteção estabelecida pelas Apacs é relacionada, pelos segmentos ligados ao mercado imobiliário, a uma suposta desvalorização, em função de fatores advindos das conseqüentes restrições administrativas ao uso da propriedade urbana. A abordagem aqui pretendida se restringirá, apenas, aos aspectos básicos da teoria Marxista de valor, aqueles estritamente necessários ao entendimento da questão central acima citada.

Segundo Gil Filho (1999, p.3), a teoria do valor de Marx é o ponto de partida para um entendimento mais completo do processo de valorização do solo urbano. Partindo da premissa de que o valor é uma categoria social devido ao fato de ser originado a partir do trabalho humano, Marx estabeleceu duas classes: o valor de uso e o valor de troca. A primeira é definida como sendo a “utilidade de dada mercadoria determinada pelas propriedades físicas da mesma”, enquanto a segunda categoria é originada “a partir da relação quantitativa, ou seja, uma determinada quantidade de valor de uso troca-se por outra”.

Ligado ao valor de troca encontram-se mais dois outros importantes conceitos: o de oferta e o de demanda, ou procura. O conceito de oferta pode ser entendido como sendo “a taxa de fluxo de uma mercadoria para o mercado”, enquanto demanda ou procura caracteriza-se como “uma escala das quantidades máximas de uma mercadoria que os consumidores comprarão por diferentes preços, tomando como dados os gostos, a

renda monetária e os preços das outras mercadorias. O termo designa, portanto, não a quantidade que será adquirida a um dado preço sob dadas condições, mas as condições que determinam as quantidades variáveis que serão adquiridas conforme a variação do preço” (Silva, 1986, p.832, p.988). Deduz-se assim que o valor de troca é regulado e oscila em função das leis de oferta e de procura existentes no mercado para determinada mercadoria ou bem. Em função disso, o aumento da oferta acompanhada da diminuição da procura por determinado bem, pode determinar a diminuição de seu valor de troca ou vice-versa.

Lefèbvre (1966, p.251), com base no pensamento marxista, acrescentou que as flutuações oriundas das relações estabelecidas pela oferta e pela procura explicam os lucros¹⁵². Essas flutuações ultrapassam a lei de equivalência¹⁵³, condicionando o preço à “questões de circunstâncias, e não de um ‘valor’ determinado”. Sendo assim, conclui que os lucros podem ser explicados a partir da abstração de “toda e qualquer lei”. Sob essa ótica, o “sistema aparece então como uma grande e absurda ‘feira de discussões’ – o que não é, nem pode ser, dado que funciona ‘normalmente’, ou seja, que tem leis internas. No entanto, destaca que quando se quer explicar os lucros, “introduz-se já no capitalismo a contradição e a luta, sob a forma irrisória e insustentável de absurdidade permanente (...) Na realidade, os preços de cada mercadoria, e as flutuações determinadas pela oferta e pela procura, oscilam entre certos limites”. Entende-se que o mercado, por si só, estabelece suas próprias condições internas que regulam os limites de oferta, de procura e, conseqüentemente, de valor. Apesar de parecer o contrário, o mercado funciona sob uma lógica própria.

¹⁵² - Lucro consiste de conceito diferente da “mais valia” estabelecida por K. Marx (dinheiro + mão-de-obra=dinheiro’) sendo definido como “(...) a diferença entre as receitas brutas de uma empresa e todos os custos, incluindo-se na categoria de custos os juros imputados e salários de gerência. Este é, em essência, o modelo didático usado para o exame dos lucros na teoria da empresa”. “O termo lucro não tem nenhum sentido técnico especial nas ciências sociais, exceto na economia – na qual é geralmente usado no plural (Silva op cit, p. 704).

¹⁵³ - Teoria enunciada por Marx que se baseia na equivalência entre produtos, calcada no tempo social gasto para produzi-los. Lefèbvre (op cit, p.249) assim a explica: “Em primeiro lugar, em que consiste fundamentalmente a vida econômica no capitalismo (ou seja, deixando de lado, por abstração metodológica, as estruturas sociais a ele exteriores e anteriores)? Em ‘trocas’, Segundo uma nota precedentemente feita (a propósito de Proudhon), toda e qualquer troca de mercadorias – ou de ‘serviços’, como dizem geralmente os economistas – implica uma ‘equivalência’. Se alguém troca um saco de trigo por uma moeda, ou por um cheque bancário, é bem claro que o saco de trigo ‘vale’ o metro de pano ou a quantidade de dinheiro pela qual foi trocado; se não o valesse, a troca seria irregular. Ilegal; uma das partes teria sido roubada”.

Aproximando-nos da questão relativa aos processos de valorização do solo urbano, em termos genéricos, observamos que, no sistema capitalista, torna-se também útil o entendimento do conceito de terra. Originalmente, parte-se do pressuposto que “a terra é um bem restrito, condição de existência, não pode ser reproduzida e ninguém vive fora do espaço, por esta razão a propriedade privada de determinada parcela do espaço dá condição ao proprietário extrair uma renda (absoluta ou de monopólio)” (Gil Filho op cit, p.4).

Com relação à terra, Marx destacou a premissa de que a propriedade do solo está baseada no exercício do monopólio de determinada classe social, originando o conceito de valor econômico que se liga ao de renda, auferida a partir do exercício do monopólio pela classe social detentora da propriedade do solo. Entende-se por renda, o valor recebido como resultado de atividade econômica individual ou coletiva, que pode provir do trabalho propriamente dito, como produto de atividade sobre capital ou como subsídios, entregues sob alguma condição.

Em termos urbanos, observa-se que a cidade é palco de intensos e constantes fluxos de valorização do seu solo, caracterizando uma grande quantidade de trabalho aplicado em um local restrito. Gil Filho (op cit) destaca que a “diversidade de utilizações em localizações diferenciadas faz com que o espaço absoluto seja suplantado pelos atributos relativos do espaço, ponto de partida aos diversos tipos de renda”. Os movimentos ocorridos no espaço intra-urbano constituem assim indícios verossímeis que traduzem mudanças sociais e econômicas de sociedades urbanas.

A valorização do solo urbano relaciona-se também, dentre outros fatores, com a proximidade da infra-estrutura produzida pelo homem. Relações estabelecidas entre rigidez de localização e escassez de locais favoráveis, conduzem aos atributos relativos do espaço, ponto de partida aos diversos tipos de renda e de valor econômico do solo urbano. O processo é também capaz de conduzir a processos especulativos, que caracterizam atitude de expectativa de proprietários de terras por melhorias urbanas promovidas pelo Estado ou pela iniciativa privada, visando aumentar seus níveis de renda. Gil Filho (ibid) nesse sentido destaca que o “solo e suas benfeitorias são

regulados enquanto valor pelo seu mais alto e melhor uso futuro. Este acúmulo de expectativa auxilia a especulação no mercado do solo”.

Villaça (2001, p.72, 73) corrobora o pensamento de Gil, mas acrescenta outros aspectos que estabelecem precisas relações entre localização, valor e preço da terra urbana, encarada como produto do “trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil”. Nesse sentido, observa que no solo urbano existe a produção de um valor que se manifesta sob duas formas.

O primeiro seria composto pelos produtos em si, advindos da atividade humana, ou seja, prédios, ruas, praças, infra-estruturas etc. O segundo advém da aglomeração desses produtos dentro de um determinado contexto urbano que os contém. Sendo assim, admite-se que a terra – originalmente matéria natural restrita e que não pode ser reproduzida – pode ser trabalhada e valorizada em função da sua localização. Esta valoração extrapola em muito os valores atribuídos apenas aos edifícios e benfeitorias realizadas.

Sendo assim, Villaça afirma que a localização se “apresenta como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte”. Quem adquire um espaço leva com ele um valor de uso, não apenas relativo a um volume habitável. Torna-se “detentor de uma distância, aquela que interliga a sua habitação a lugares, aos centros de comércio, de trabalho, de lazer, de cultura, de decisão”.

A partir da modernidade, observou-se também o surgimento da possibilidade tecnológica de verticalização das edificações, fato que ocasionou um maior distanciamento da idéia original de irreprodutividade da terra. O advento tecnológico viabilizou um processo de multiplicação do solo urbano e também de localizações urbanas. O fato até então inédito viabilizou aumentos consideráveis de extração de renda. Nesse contexto, a ação do Estado através da legislação de uso do solo transformou-se em potente instrumento regulador do valor do solo da cidade. Apesar de sermos tentados a pensar, num primeiro instante, que quanto mais restritiva for a

legislação de uso e ocupação do solo, quanto maior será a sua desvalorização, o mercado surpreendentemente pode também, sob estas mesmas leis e em função de localizações privilegiadas na cidade (proximidade a praias, montanhas, estradas etc), estabelecer valores altíssimos da terra utilizando-se da lei da escassez de oferta.

Por outro lado, a legislação também pode, temporariamente, contribuir efetivamente para a depreciação dos valores imobiliários de uma determinada área urbana impondo-lhe uma ocupação mais restritiva visando no futuro impor um número menor de restrições administrativas, contribuindo efetivamente para a sua valorização, viabilizando vantagens de ocasião ao capital imobiliário. Todos esses aspectos abordados transferem grande complexidade à gestão do solo urbano, fazendo-o palco de diversos quadros contraditórios e surpreendentes protagonizados pelo Estado e o capital imobiliário.

A transposição dos pressupostos teóricos até aqui explorados, para o caso da cidade do Rio de Janeiro, possibilita identificar inicialmente, alguns processos intra-urbanos importantes que determinaram a ocupação de seu sítio a partir do século XIX. O fenômeno revelou aspectos bem definidos de estratificação social e de valorização do solo, a partir de processo específico que determinou os locais da habitação das elites sociais cariocas. Esses segmentos sociais irão determinar os fatores iniciais de valorização do solo urbano carioca dividido em duas categorias: próximo ao centro e periférico ao centro.

Sob esse contexto, Villaça (2001, p.57-180) observou que, no século XIX, enquanto uma parte das camadas de alta renda do Rio morava junto ao centro, por razões práticas de proximidade ao comércio e aos serviços (inclusive os serviços públicos da corte), outra parte preferia a periferia, fora da cidade, devido às influências européias. Em função disso, as classes de alta renda carioca foram as responsáveis pela descentralização do processo de ocupação da cidade, através da formação dos bairros periféricos ao Centro, com destaque para o bairro de São Cristóvão e todo o eixo voltado para oeste da cidade.

Ao final do século XIX, observou-se a decadência do bairro imperial como lugar das classes de alta renda na cidade, em muito explicado pela proclamação da república e

a expulsão da monarquia e de monarquistas do Brasil. O processo político operou assim, ao final do século XIX, uma verdadeira guinada no processo de ocupação habitacional das elites sociais que passou a priorizar a orla marítima de regiões localizadas na zona sul. A proximidade ao mar transformou-se assim em mais um fator preponderante e inédito de valorização do solo urbano da cidade. Os serviços e a infra-estrutura do Centro; combinados, à proximidade da orla da zona sul seriam os dois fatores que iriam se delinear no fim do século XIX. Sob esse aspecto Villaça (op cit) afirma:

“No final do século XIX – acelerando-se para o final desse século – ocorreu no Rio uma guinada na direção de expansão das camadas de mais alta renda, que progressivamente, abandonaram a direção do interior e deram início a uma crescente concentração ao longo da orla oceânica, mais fresca e atraente, diante da grande transformação cultural que se difundia: o hábito do banho de mar. Isso provocou, entre outras manifestações, uma terceira reorientação do principal eixo viário do centro da cidade (o primeiro foi a rua Primeiro de Março e o segundo, a do Ouvidor), fazendo surgir – na posição onde surgiu e não em outra qualquer – a avenida Central. Articulada ao grandioso projeto da avenida Beira-Mar, a avenida Central visava melhorar o acesso, do centro (...) à zona Sul de então”.

Ao longo do século XX, a legislação urbanística da cidade tornou-se gradativamente permissiva, no tocante ao gabarito das edificações. A partir da década de 1920, a cidade do Rio de Janeiro, “passou a sofrer, mais do que outra metrópole brasileira, um intenso processo de verticalização das residências de alta renda”, lançando no meio urbano carioca o apartamento, primeiramente símbolo da habitação das camadas de alta renda, sendo mais tarde extensivo às de médio padrão aquisitivo (Villaça op cit). Especialmente os bairros da zona sul da cidade, experimentaram um verdadeiro *boom* imobiliário a partir desse momento.

Nesse contexto, Vaz (2002, p. 63) observou que no período surgem dois pólos de intensa valorização imobiliária no Rio de Janeiro: O Centro e a zona sul, com destaque para o bairro de Copacabana. Neles “despontaram as construções emblemáticas da chegada de uma nova era na paisagem urbana carioca: os ‘arranha-céus’”. Por causa desse fenômeno, a nova tipologia arquitetônica passou a se relacionar com o Centro da cidade e também à zona sul, mais intensamente com o bairro de Copacabana. A verticalização do bairro iniciou-se, em 1923, a partir da ocupação de uma gleba de propriedade da família Guinle, com o luxuoso hotel Copacabana Palace. A partir da sua inauguração ocorreu processo de valorização das áreas a ele periféricas que foram

ocupadas por grandes edifícios de apartamentos que em conjunto, mereceram a alcunha de “Babilônia de arranha-céus”, conforme destacado por Vaz (op cit, p. 67).

A partir desse momento, morar na zona sul e junto ao mar, transformaram-se em sinônimos de riqueza e status social no contexto da vida carioca. O fenômeno condicionou uma demanda fabricada por uma pressão ideológica voltada aos valores identificados com a modernidade, com o consumo e a liberdade de estar e usufruir dos prazeres relativos à proximidade da praia, que se tornaram socialmente e economicamente “necessários” ao carioca. Em função disso, no período 1940-70, instalou-se um processo crescente e irreversível de produção de edifícios de apartamentos na zona sul que passaram também a contemplar segmentos sociais intermediários, em face da sua plena aceitação pelas elites cariocas como forma usual de habitação¹⁵⁴.

A partir desse período, consolida-se na cidade uma política urbana voltada à construção de diferenças materializadas por tratamentos distintos dispensados pelo poder público municipal às áreas consideradas como mais valorizadas pelo mercado imobiliário, ou seja, o centro e a zona sul. Aos bairros da zona sul foi associada à função residencial, assim como o Centro foi preparado, gradativamente, para abrigar exclusivamente as atividades financeiras e comerciais.

O Decreto 322, de 1976, consagrou essa tendência do planejamento da cidade, impondo um sistema de zoneamento que inibiu definitivamente o uso residencial no centro da

¹⁵⁴ - Com relação a esse fenômeno, cabe citar Castells (1983, p.207-209) quando associa à moradia o caráter de “produto ideológico”, sendo que a ideologia que o produziu se justifica e existe, na medida em que ela reforça a função social que o gerou e o formatou. Nesse sentido, a moradia transforma-se num “mundo de signos” carregado de “pulsões e de frustrações”, sendo que a composição de seus símbolos é “expressão da inserção social e da evolução psicológica de seus habitantes”. No entanto, observa que “ela é um quadro pré-construído, produto de um processo sócio-econômico geral e sua ocupação ocorre conforme as leis da distribuição social”.



Ilustração 21. Vista aérea de trecho da zona sul da cidade, entorno da Lagoa Rodrigo de Freitas.
Fonte: Rio de Janeiro uma cidade no tempo. Prefeitura do Rio de Janeiro, 1992, p.127.

cidade, transformando-o em Área Central de Negócios (ACN)¹⁵⁵, além de criar uma hierarquização de zonas residenciais para toda a cidade, denominadas ZR, dentre outros dispositivos. As ZR passaram a variar de 1 à 6, de acordo com a localização mais ou menos privilegiada, face às demandas do mercado imobiliário, fator determinante de usos mais ou menos nobres que variavam da exclusividade do uso residencial unifamiliar (ZR-1), à tolerância de usos industriais de baixo impacto na vizinhança, desenvolvidos em galpões ou telheiros não visíveis do logradouro (ZR-4, 5 e 6)¹⁵⁶. O referido decreto também inseriu inúmeras alternativas de verticalização de novas edificações, contribuindo para a ampliação do valor econômico do solo urbano, bem como da obtenção de renda a partir da exploração imobiliária. O processo gerou, ao longo do período 1976-86, a super valorização e a conseqüente verticalização de áreas da cidade, tratadas legal e mercadologicamente como mais valorizadas, com destaque para a Área Central e os bairros da zona sul.

¹⁵⁵ - A ACN foi dividida em ACN-1 e ACN-2, nelas o uso residencial foi tolerado e restrito, respectivamente.

¹⁵⁶ - Cabe destacar que a ZR-1 abrangia os bairros do Jardim Botânico, Alto Leblon e parte de Jacarepaguá, a ZR-2, onde eram adequados os usos residenciais uni e multi-familiar, os demais bairros da zona sul e parte da Tijuca, na zona norte.



Ilustração 22. Imagem aérea do bairro de Copacabana, na década de 1970.

Fonte: Rio de Janeiro uma cidade no tempo. Prefeitura do Rio de Janeiro, 1992, p.124.

Por outro lado, a partir dos anos 1980, surgiram também outros instrumentos urbanísticos que buscaram a particularização das regras de ocupação urbana em diferentes bairros da cidade, tendo em vista suas diferentes demandas sociais e culturais. Os Projetos de Estruturação Urbana (Peu)¹⁵⁷, juntamente com as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (Apac), tornaram-se o contraponto ao generalizante Decreto 322/76, responsável pela drástica deformação da paisagem urbana da cidade.

A Apac juntou-se ao instrumento do tombamento (federal, estadual e municipal) na tarefa de proteção do patrimônio cultural que, uma vez aplicados sobre o tecido urbano da cidade, implicaram em severas restrições administrativas sobre a propriedade urbana. A proibição da demolição e a conseqüente obrigatoriedade da manutenção das edificações originais geraram a diminuição do valor de troca e a conseqüente prevalência do valor de uso de edificações históricas protegidas legalmente, tendo em vista a impossibilidade de expansão de obtenção de renda. O fenômeno associou diretamente os instrumentos de proteção da memória urbana carioca às perdas econômicas de seus proprietários. Por outro lado, a exaltação do valor de uso de imóveis que remetem aos modos de vida identificados com o passado recente da cidade, trouxe a

tona o conceito de “qualidade de vida”, associado diretamente às menores escalas, fluxos e densidades populacionais.

Sendo assim, a aplicação do instrumento Apac, especialmente a partir de 2001, devido às suas características, foi responsabilizada pelo “congelamento” de extensas áreas urbanas extremamente ou potencialmente valorizadas, ou seja, prontas a suprir novas demandas, ditadas pelas necessidades de expansão, sempre crescentes, da exploração imobiliária. O choque de interesses (memória x exploração imobiliária - moradores x capital imobiliário) teve como principal palco, ao longo do período 1987-2005, a zona sul da cidade, detentora de um dos maiores índices de valor econômico do solo urbano carioca¹⁵⁸.

É inegável que a diversidade de ambientes urbanos existentes na cidade do Rio de Janeiro transformou-se em uma das suas principais características. No entanto, os processos indiscriminados de verticalização e adensamento de vários bairros da cidade, especialmente os da zona sul, possibilitaram, por contraste, a valorização, por parte de segmentos da população, de trechos ainda imunes ao fenômeno da homogeneização paisagística imposta pela legislação em vigor. Nesse contexto, a referida “qualidade de vida” está ligada à pequena escala, trânsito reduzido, pouco barulho, baixas densidades populacionais, arborização, dentre outros fatores ainda valorizados por alguns cariocas. Essa “qualidade de vida” surgiu como contraponto à visão restrita ligada apenas ao máximo aproveitamento econômico de lotes urbanos.

Por outro lado, vale a pena destacar que a aplicação do instrumento Apac, em áreas degradadas da cidade, da forma como aconteceu, foi também capaz de agravar ainda mais, o processo deterioração e, conseqüentemente, a desvalorização urbana,

¹⁵⁸ - Nesse sentido, cabe citar o depoimento de José Conde Caldas (*O Globo*, Rio de Janeiro, p.14, 2001), vice-presidente da Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário (Ademi), sobre a criação da Apac do Leblon e as supostas desvalorização ou valorização dos bens protegidos. Caldas afirmou que a proteção de parte do bairro reduziria a um terço o preço dos imóveis antigos e sem elevador.

Contrariamente a Caldas, Artur da Távola (*ibid.*), na época secretário municipal das Culturas do Rio de Janeiro, no ano de 2001, destacou que a proteção de parte do bairro do Leblon considera “o valor cultural do ambiente urbano”. Távola afirmou que “ou se garante uma qualidade de vida existente no bairro do Leblon, ou tudo vai acabar como Copacabana.”

Mauro Fernando Silva (*O Globo*, Rio de Janeiro, p.33, 2002), gerente de imobiliária especializada no bairro do Leblon, confirma o pensamento de Távola, em entrevista, destacando que a Apac valorizou os imóveis do bairro, de maneira uniforme. Silva conclui: “Muita gente quer morar no Leblon em busca de qualidade de vida”.

através da imposição de condições inviáveis de serem cumpridas por parte de seus proprietários, muitas das vezes apenas ocupantes ou inquilinos de imóveis protegidos. Como exemplos, pode-se citar as Apacs do Sagas, Cidade Nova e Catumbi, dentre outras, todas na área central da cidade.

A discussão acerca da desvalorização imobiliária associada à proteção, deixa claro que a prefeitura da cidade ainda não foi capaz de estabelecer uma política de patrimônio cultural clara e eficiente, integrada ao planejamento urbano da cidade, bem como de instrumentos eficazes de estímulo à conservação e monitoramento daquilo que é protegido. Observa-se que as iniciativas de proteção ocorrem sob aodamento, em função de situações extremas caracterizadas por riscos e ameaças de perdas irreversíveis de patrimônios, por renovação urbana ou por processos progressivos de deterioração. O tratamento legal diferenciado de edificações protegidas – não apenas no tocante às restrições administrativas – associado aos instrumentos que promovessem efetivas compensações e meios financeiros de conservação aos seus proprietários poderiam ser alguns dos meios a serem adotados pela prefeitura, visando amenizar a enorme desigualdade registrada, até então, na luta entre “construtores” e “preservacionistas”, no contexto urbano carioca. Só assim, se tornaria possível equilibrar a relação entre o valor de uso e o valor de troca das propriedades urbanas, viabilizando a permanência da diversidade de ambientes urbanos, tão necessária à manutenção de seu caráter e identidade cultural.

3.6 - O Plano Diretor e o Estatuto da Cidade

Nessa etapa, serão identificados os instrumentos e mecanismos aplicáveis à conservação urbana previstos na legislação da cidade, especialmente no Plano Diretor Decenal da Cidade e no Estatuto da Cidade, buscando-se analisar a sua apropriação pelo poder público municipal na gestão das Apacs da cidade.

Antecedentes

Em 1988, o texto da Constituição Federal, definiu diretrizes obrigatórias ao planejamento de todas as cidades nacionais, face ao quadro urbano brasileiro caracterizado por altas densidades populacionais e as atividades crescentes da indústria imobiliária. Em seus artigos 182 e 183 do capítulo II – Da Política Urbana, a Carta Magna determinou os principais objetivos a serem alcançados no desenvolvimento de políticas de desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, tendo por base as premissas de “pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade” e a garantia do bem-estar de seus habitantes. Para tal, elegeu o Plano Diretor, como instrumento legal a ser aprovado pelas Câmaras Municipais, sendo obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Com relação à propriedade urbana, estabeleceu como primordial, a sua função social, definida como condição *sine qua non* ao atendimento das “exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor”. Para atingir a função social da propriedade, outorgou prerrogativas legais e administrativas ao Poder Público Municipal que incluem as desapropriações de imóveis urbanos com a prévia e justa indenização em dinheiro. Também tornou facultativo às administrações municipais, no caso de áreas urbanas subutilizadas ou não edificadas, a prerrogativa de exigir do proprietário do solo urbano, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de sofrer: o parcelamento ou edificação compulsório, imposto de aumento progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana, e desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com resgate de até dez anos em parcelas anuais, iguais e sucessivas.

É importante destacar que o imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU progressivo) encontra-se definido no § 1º, do inciso IV, do Artigo 156, da Constituição de 1988, como um instrumento que pode assegurar o “cumprimento da função social da propriedade”. Apesar disso, em 1997, várias cidades recorreram juridicamente da legalidade do dispositivo, gerando parecer do Supremo Tribunal Federal (STF) contrário à progressividade do imposto. A decisão gerou a

ilegalidade da aplicação do dispositivo, em várias cidades, cujos Planos Diretores previam o IPTU progressivo, desde o início dos anos 1990, dentre elas o Rio de Janeiro.

Em 2000, ocorreu a publicação da Emenda Constitucional nº 29 que tornou constitucional a progressividade do IPTU, fato que gerou várias edições de leis municipais sobre o dispositivo. Em 2006, o STF definiu a validade do IPTU progressivo, a partir de julgamento de recurso judicial impetrado pela prefeitura de São Paulo, contra a decisão da Justiça local, que derrubava o dispositivo¹⁵⁹. Apesar dos fatos jurídicos ocorridos, na cidade do Rio de Janeiro, o dispositivo ainda continua sem regulamentação. Sequer são observados movimentos e discussões a respeito da possibilidade da sua regulamentação.

O referido episódio apenas ensejou um verdadeiro calvário de derrotas judiciais e negligências administrativas ocorridas, no âmbito das municipalidades, à partir das supostas vitórias democráticas alcançadas pela Constituição Federal de 1988. Segundo Compans (2005, p.15), “(...) essas vitórias acumuladas no campo normativo revelaram-se extremamente frágeis ao não traduzirem compromissos sociais amplos e duradouros, sendo, por vezes, contornadas pela não-regulamentação de dispositivos constitucionais em nível federal, ou pela não implementação dos mecanismos regulatórios e redistributivos previstos em nível local”. O fato, segundo a autora, não é suficientemente explicado apenas pelas sucessivas gestões conservadoras empreendidas na cidade a partir de 1993, lideradas em grande parte pelo partido da Frente Liberal (PFL), mas por toda uma conjuntura política internacional e nacional que condicionou a adoção de uma postura neoliberal imposta ao país a partir de 1990, com a ascensão do presidente Fernando Collor de Mello.

No tocante à conservação das Apacs da cidade do Rio de Janeiro, o fenômeno teve graves e fundamentais efeitos que serão abordados a seguir.

¹⁵⁹ - In IPTU progressivo passa no Supremo, Teixeira, Fernando, Jornal Valor, 29/06/2006.

Os instrumentos previstos no Plano Diretor aplicáveis à conservação urbana

Em 1992¹⁶⁰, a cidade do Rio de Janeiro recebeu o seu primeiro Plano Diretor Decenal que foi posto em vigor através da Lei Complementar nº 16. Conforme expresso em sua própria denominação, a cada dez anos o plano sofreria uma revisão global que deveria ser precedida de dez reavaliações técnicas anuais e uma revisão prévia no seu quinto ano de existência. A intenção original era a de viabilizar ajustes e mudanças necessárias surgidas em função do monitoramento dos resultados oriundos da aplicação das diretrizes nele previstas.

Após intenso debate entre os setores da sociedade civil organizada, mediado por técnicos do poder público municipal e vereadores, foi elaborado seu texto que enfatizou o atendimento das funções sociais da cidade como objetivo a ser plenamente alcançado no empreendimento das políticas setoriais e seus respectivos programas.

Também incorporou o importante dispositivo da cobrança do IPTU progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana subutilizada ou não edificada, previsto pelo texto da Constituição de 1988 e pela Emenda Constitucional nº 29/2000, conforme já citado. Seu Artigo 33 previu o estabelecimento das áreas onde incidiria o IPTU progressivo, através de lei, de iniciativa do poder executivo Municipal, além da isenção de taxa de terrenos com menos de 250m², cujos proprietários não tenham outro imóvel. Dispôs ainda que as áreas onde incidiria o IPTU Progressivo estariam relacionadas no Anexo I do Plano, anexo este que, simplesmente não integrou a publicação oficial, ou seja, foi deliberadamente excluído do seu texto, inviabilizando a regulamentação da aplicação do instrumento.

Apesar disso, o Plano Diretor carioca estabeleceu importantes dispositivos para o desenvolvimento de diversas políticas de grande valia que, uma vez implementadas, induziriam a transformação do meio urbano carioca, contribuindo para torná-lo mais humano e justo. Segundo o texto da “Cartilha sobre o Estatuto da Cidade”, elaborada pela Federação das Associações de Moradores do Município do Rio de Janeiro (FAM-RIO), o Plano Diretor “contém vários instrumentos importantes para a Reforma Urbana”

¹⁶⁰ - Último ano da gestão do prefeito Marcelo Alencar, 1989-1992.

da cidade do Rio de Janeiro¹⁶¹. Nesse sentido, destacam-se, dentre outros, instrumentos específicos de controle da densidade urbana e de particularização das legislações de uso e ocupação do solo em função das características dos bairros cariocas, os Projetos de Estruturação Urbana (Peu/Capítulo VI, Artigos 73 ao 77) e as Áreas de Crescimento Limitado (Capítulo VII, Artigos 78 ao 80).

O Peu é definido como instrumento capaz de definir “o controle de uso e ocupação do solo e as ações da administração para as Unidades Espaciais de Planejamento (UEP)¹⁶², observados os objetivos, princípios, diretrizes setoriais e por Áreas de Planejamento definidos nesta Lei Complementar, ouvidas as comunidades”, obrigatoriamente, em todas as fases de sua elaboração. O Peu poderá contemplar a necessidade de estabelecimento de proteção de bens culturais imóveis, assim como áreas urbanas de importância histórica local. A adoção do Peu como meio regulador da ocupação de partes da cidade, sem dúvida, individualizaria as regras de expansão e conservação urbanas, atendendo as especificidades de cada bairro e de cada comunidade urbana. Os Peus seriam capazes de sepultar definitivamente a superada visão genérica de planejamento da cidade, consolidada a partir da decretação do decreto 322/76 e das demais legislações que compõem o Código de Obras da Cidade.

No entanto, o que se observou desde a criação do instrumento em fins da década de 1980 e a sua consolidação no Plano Diretor Decenal da Cidade, em 1992, foi uma extrema morosidade, por parte dos poderes executivo e legislativo, em elaborar e aprovar projetos de estruturação urbana para os diversos bairros da cidade.

Na década de 1980 apenas dois bairros foram contemplados com Peus: o Leblon (1986) e a Urca (1987). No período 1996-1999, apenas quatro bairros tiveram seus Peus aprovados pela Câmara de Vereadores, ou seja, Campo Grande, Méier, São Cristóvão e

¹⁶¹ - Torna-se importante observar que o referido Plano há quinze anos atrás, já incorporava instrumentos urbanísticos relativamente avançados no controle urbano que atualmente são previstos pelo Estatuto da Cidade, tais como, a urbanização consorciada, o IPTU Progressivo, instituição de unidades de conservação, o parcelamento e a edificação compulsórios, dentre outros. Devido a isso, seria de extrema importância a sua revisão e regulamentação efetiva.

¹⁶² - As UEP são definidas pelas semelhanças entre níveis sócio-econômicos e físicos. As Áreas de Planejamento (AP), atualmente são em número de cinco na cidade: AP.1 – Zona Portuária, AP.2 – Zona Sul e parte da Zona Norte etc.

Taquara. Os Peus dos bairros da Tijuca/Praça da Bandeira e Rio Comprido continuam a espera de votação e de aprovação na Câmara de Vereadores.

Por outro lado, a Área de Crescimento Limitado (ACL) é também um instrumento aplicável nas áreas do território municipal, consideradas supersaturadas, ou seja, que tenham índices de densidade superiores a quinhentos habitantes por hectare; ou que por suas condições físicas, urbanísticas e ambientais sejam consideradas pelo Poder Público, incompatíveis com o aumento de suas densidades atuais. O instrumento determina que a renovação de um lote deva limitar-se aos índices de ocupação da edificação original demolida.

Cabe destacar que, até o momento, o uso do instrumento só foi efetiva e corretamente registrado como instrumento acessório à Apac, no caso do bairro do Jardim Botânico, em 2001. O fato se deveu a uma disputa política interna estabelecida entre o Secretário de Urbanismo Alfredo Sirkis e o Secretário Municipal de Cultura, Ricardo Macieira, estimulada pelo próprio prefeito César Maia. A contenda teve como anti-referência a Apac-Leblon, estabelecida, às pressas, pela Secretaria Municipal de Cultura, a pedido do prefeito.

O secretário de urbanismo tentou realizar uma Apac mais eficaz e democrática que seu opositor e, para isso, se valeu de todos os ritos administrativos previstos na legislação, ou seja, audiência pública com moradores, a utilização adequada de alguns instrumentos urbanísticos disponíveis no Plano Diretor, a oitiva do setor imobiliário etc. Por intermédio dos meios de comunicação, Sirkis buscou associar-se à Apac do Jardim Botânico e criticar amplamente a do Leblon, defendendo inclusive, a contragosto do prefeito, a sua revisão. No contexto das Apacs relacionadas à gestão do prefeito César Maia, o caso do Jardim Botânico acabou por se transformar, ironicamente, numa espécie de “aberração positiva”.

Dentre as Políticas Setoriais (Capítulo VIII - Do controle do Uso e da Ocupação do Solo, artigos 111 ao 136), previstas no Plano Diretor, destaca-se a de meio ambiente e de valorização do patrimônio cultural edificado, que elege como principais

instrumentos oito Unidades de Conservação Ambiental (UCA)¹⁶³ que buscam contemplar a complexidade de demandas impostas pela natureza do sítio e do tecido social da cidade, dentre elas a Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac).

Visando viabilizar a conservação de áreas urbanas e bens imóveis protegidos, bem como naturais (florestas e parques), o Plano Diretor previu também a constituição de fundos municipais, especialmente os de Meio Ambiente e o de Conservação do Patrimônio Cultural. A política de gestão dos citados fundos seria estabelecida respectivamente pelos Conselhos Municipais de Meio Ambiente e de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC). No entanto, cabe destacar que o Fundo de Conservação de Patrimônio Cultural, até hoje, nunca foi regulamentado e instituído pelo Poder Executivo Municipal.

As ações de boicote ao Plano Diretor

Apesar das boas intenções e muitas expectativas geradas a partir da publicação de seu texto, pode-se considerar que o Plano Diretor da Cidade foi boicotado em seus principais dispositivos por sucessivas administrações municipais. Diversos e importantes instrumentos de controle urbano nele previstos foram ignorados em função de interesses econômicos e políticos alheios aos desejos coletivos de construção de uma cidade mais democrática.

O texto da já citada cartilha publicada pela Fam-Rio, corrobora o quadro descrito destacando que os “governos que se sucederam na Prefeitura desde a sua aprovação, puseram suas orientações de lado, preferindo formas de gestão mais livres do controle popular”. Nesse contexto caracterizado pelo total esvaziamento do Plano Diretor da Cidade, cabe citar Bienenstein (2001, p.16) que o aponta como reflexo da conjuntura econômica mundial que conduziu ao triunfo do “empresariamento urbano”¹⁶⁴ como

¹⁶³ - (1) Área de Proteção Ambiental (Apa), (2) Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac), (3) Área de Proteção Ambiental e Restrução Urbana (APARU), (4) Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), (5) Área de Especial Interesse Social (AEIS), (6), (7) e (8).

¹⁶⁴ - O autor utiliza David Harvey (1996, p.49) que o define como sendo “a formação de um complexo espectro de coalizões sócio-políticas visando a organização do espaço da cidade, com o objetivo de adequá-la à atual dinâmica econômica, ou seja, de inseri-la no atual circuito de reprodução e valorização capitalista.” Destaca ainda que nessas “coalizões, o governo urbano constitui-se num dos principais

forma de gestão das cidades. No Rio de Janeiro, o autor destaca o período 1993-1996 (primeira gestão do prefeito César Maia) como início dessa tendência que abandonou o Plano Diretor e tomou o plano estratégico como principal forma de regulação e planejamento da cidade, juntamente a outros instrumentos de diversificação e de fragmentação da política urbana da cidade¹⁶⁵.

Todos esses fatores, ajudaram a construir o que Nuno Portas chamou de “planejamento negocial”¹⁶⁶ que se baseia na flexibilização de regras e normas legais pré-estabelecidas, no caso do Rio de Janeiro, ditadas pelo Plano Diretor, instrumento considerado rígido demais para acompanhar a “fluidez de todo o sistema”.

No discurso oficial das administrações que sucederam a primeira gestão do prefeito César Maia (1993-1996), especialmente de seu sucessor Luiz Paulo Conde (1997-2000), essa postura se cristalizou fazendo pesar sobre o Plano Diretor da Cidade a pecha de “estatizante”, “imobilizante”, “genérico” e “atrasado”, incapaz de atender as especificidades advindas das demandas da população.

Aliás, cabe destacar que na citada gestão, o Conselho Municipal de Política Urbana (Compur), fórum de debates da política urbana carioca com a sociedade civil organizada, que assessorava a SMU, que havia sido criado por lei municipal, foi gradativamente esvaziado, até ser arbitrariamente extinto, retornando na gestão do prefeito posterior. A justificativa foi embasada no questionável argumento sustentado pela Procuradoria Geral do Município (PGM) de que a lei municipal era inconstitucional (Compans, op cit, p.243).

Tendo em vista o fato de a Lei que instituiu o Plano Diretor da Cidade ter sido promulgada em fins de 1992, constata-se que ele já nasceu condenado à morte, apesar de introduzir importantes instrumentos para a gestão democrática da cidade, especialmente, para a conservação urbana.

~~agentes do complexo~~ conjunto de forças que passam a lidar com a cidade, organizando suas feições e estrutura espacial e social”.

¹⁶⁵ - Pode-se citar o projeto Rio Cidade como uma dessas estratégias voltadas a intervenção pontual de locais considerados estratégicos. Segundo terminologia adotada pelo próprio prefeito, a partir desses locais poderia haver uma “contaminação positiva” de das demais partes circundantes.

¹⁶⁶ - Segundo Nuno Portas, citado por Bienenstein (op cit) “Do vazio ao cheio, mimeo, nov/99,p.2, in Bienenstein op cit) essa expressão pode ser substituída por “planejamento adaptativo” e/ou “gerenciamento negocial”.

A respeito do descaso dos poderes executivo e legislativo municipal com relação às disposições previstas no Plano Diretor da Cidade, especialmente àquelas que dizem respeito às revisões anuais e quinquenal bem como ao IPTU progressivo, cabe citar pronunciamento do Vereador Guaraná¹⁶⁷, em seminário para a revisão do Plano Diretor, ocorrido em 20/05/2005 na Câmara de Vereadores:

“(...) Lembrar que o Plano Diretor é de 1992. A gente precisa renovar, porque de 1992, muita coisa mudou. No próprio Plano Diretor havia previsão de se iniciar essa modificação cinco anos depois, ou seja, em 1997; era para a Câmara de Vereadores ter iniciado os trabalhos de modificação desse Plano, e a gente já está em 2005, ou seja, já estamos aí, oito anos atrasados. Então, essa determinação da evolução do Plano Diretor de 92, que era um plano diretor bastante avançado para a época e, mesmo para hoje, traz muitas inovações, mas tem suas falhas. Falta ali o anexo I¹⁶⁸, que o próprio plano diretor diversas vezes se refere a esse anexo, e ele não vem com esse anexo. (...)”.

Após quinze anos de existência do Plano, o projeto de lei municipal que regulamentaria a aplicação do IPTU progressivo, em que pese o pronunciamento favorável do STF, nunca chegou a ser proposto pela Câmara Municipal à aprovação do Poder Executivo, conforme previsto, tornando inviável a sua aplicação na cidade, com vistas à inibição de processos especulativos do solo urbano, principalmente naqueles localizados em Apacs. O fato é interpretado como uma forma clara de boicote da prefeitura da cidade a uma decisão popular embasada na Constituição Federal, em que pese a, já citada, disputa judicial sobre a questão. O dispositivo existe no texto do Plano, porém sua aplicação tornou-se inviável por questões jurídico-administrativas.

Também após quinze anos, a reavaliação anual de sua aplicação, assim como a sua revisão após cinco e dez anos não foram realizadas pelos poderes executivo e legislativo.

Cabe destacar que, em 1997, ano da revisão prevista para ocorrer após cinco anos de existência do Plano, o que se observou foi uma tentativa explícita do prefeito Luiz Paulo Conde, de troca dos princípios democráticos contidos no Plano Diretor por dispositivos que hiepertrofiavam o poder executivo, dando-lhe poder de legislar sobre normas de uso e ocupação do solo através de decreto, ou seja, sem a devida oitiva da Câmara de Vereadores e de setores organizados da sociedade civil carioca. A idéia se

¹⁶⁷ - In <http://www.camara.rj.gov.br/>

¹⁶⁸ - Áreas nas quais incidirá o IPTU Progressivo.

materializou no Projeto de Lei n.03/97 (Compans, op cit, p.229). A postura da prefeitura constituiu-se em verdadeiro retrocesso nos processos de gestão da cidade remetendo-a às normas municipais de planejamento urbano características dos anos 1970.

Em face da intenção da prefeitura, várias entidades representantes de comunidades de bairros, segmentos profissionais e acadêmicos mobilizaram-se em torno do barramento da proposta autoritária, recriando o Fórum Popular de Acompanhamento do Plano Diretor. O fato fez com que a prefeitura recuasse da proposta inicialmente apresentada, apresentando um Projeto de Lei substitutivo cuja redação praticamente seguia as premissas do texto original (Copans, op cit, p. 230).

Mais tarde, em 2001, já na segunda gestão do prefeito César Maia, visando apenas o cumprimento burocrático do compromisso de revisão do Plano que expiraria em 2002, o Poder Executivo Municipal encaminhou equivocadamente uma proposta voltada a esse fim (Projeto de Lei Complementar nº25/01), elaborada com metodologia que ignorou a discussão e a participação da população carioca organizada, conforme recomendado pelo Estatuto da Cidade. O equívoco consistiu em vício de iniciativa, uma vez que a iniciativa deveria partir da Câmara de Vereadores e não do Poder Executivo.

Nesse sentido, cada secretaria encaminhou à Procuradoria Geral do Município (PGM), após prazo de três meses, estipulado pelo chefe do Executivo, propostas setoriais de revisão de seu texto. O que se viu, após a revisão e a redação final feita pela PGM foi uma verdadeira “colcha de retalhos” que não contemplava os principais interesses da população carioca, dos técnicos atuantes nos respectivos órgãos e secretarias municipais tampouco do Estatuto das Cidades.

Em função do vício administrativo citado anteriormente, o projeto de Lei foi rejeitado e arquivado na Câmara de Vereadores, dando lugar ao substitutivo nº 02 que trata do projeto de lei complementar nº 25/2001 (Mensagem nº 81/2001), elaborado e encaminhado pela Comissão Especial do Plano, criada no âmbito administrativo da Câmara de Vereadores. Em seguida, o prefeito organizou através de decreto, uma comissão especialmente voltada ao objetivo da revisão do Plano Diretor, coordenada pelo secretário Municipal de Urbanismo. Após dez meses de trabalho, a referida

comissão elaborou proposta que foi encaminhada, em forma de minuta de anteprojeto de lei, ao Conselho Municipal de Política Urbana (Compur) para debate e aprovação.

Ocorre que a citada minuta demorou a ser enviada à Câmara – fato que só ocorreu em 2006 – sendo substituída por outra, cujo texto não atendeu plenamente aos anseios da principal instituição representante dos arquitetos e urbanistas cariocas, o IAB-RJ¹⁶⁹. Em função disso, o IAB passou a lutar pela regulamentação, na íntegra, do texto relativo ao Plano Diretor original de 1992. Por outro lado, a Mesa Diretora da Câmara de Vereadores intenciona realizar audiências públicas para discussão e aprovação do novo texto do Plano Diretor. Uma das diretrizes urbanísticas que será proposta é a criação de restrições para novas edificações na zona sul da cidade e incentivo do crescimento imobiliário da Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes.

Entre idas e vindas, e diversas polêmicas, a votação e discussão do novo texto do Plano Diretor foi adiada inicialmente para 2007, tendo em vista o calendário eleitoral de 2006 e os respectivos interesses políticos envolvidos, fato que não se concretizou¹⁷⁰. A expectativa é de que em 2008 ocorra finalmente a revisão do Plano Diretor da Cidade, dezesseis anos após a sua promulgação.

Tornou-se evidente a crônica falta de interesse dos poderes legislativo e executivo municipais em cumprir as etapas de revisão da aplicação do Plano Diretor Decenal da Cidade, ao longo de mais de quinze anos, assim como do poder executivo, em regulamentar e seguir alguns de seus principais instrumentos, fundamentais para o controle da produção imobiliária e a conservação de Apacs. A aplicação do IPTU progressivo em Apacs degradadas, especialmente as localizadas na Área Central, por exemplo, poderia ser um potente instrumento de auxílio à conservação dessas áreas, juntamente com o fundo de conservação do patrimônio cultural, igualmente esquecido. Essas áreas da cidade são, em geral, caracterizadas pela ocupação de população de baixa renda e grande número de imóveis em mau estado de conservação, desocupados ou até mesmo arruinados. A falta de meios eficazes de conservação traz dificuldades à

¹⁶⁹ - Segundo o presidente do IAB-RJ, arquiteto Fernando Alencar, o documento traz inúmeros equívocos: “A minuta discutida pelo Compur, por motivos desconhecidos, não foi enviada à Câmara dos Vereadores. O texto que está sendo discutido na Câmara é equivocado e não trará soluções”. Jornal O Globo, mai/jun 2006, p.13.

¹⁷⁰ - 17 vereadores cariocas eram candidatos a deputado, sendo que apenas nove se elegeram.

integração dessas áreas protegidas à dinâmica urbana da cidade, reduzindo o instrumento de proteção a apenas um conjunto de restrições administrativas.

O Estatuto da Cidade e a Conservação de Áreas Urbanas

Em 10 de julho de 2001, face ao quadro urbanístico caótico verificado em cidades brasileiras, caracterizado pelo descontrole do crescimento e a conseqüente falência dos instrumentos de planejamento, foi promulgada a Lei 10.257, que estabeleceu a vigência em todo território nacional do Estatuto da Cidade. O instrumento legal regulamentou os dispositivos previstos nos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo, dentre outros aspectos, a obrigatoriedade da revisão e adaptação de todas as normas urbanas em vigência para as cidades brasileiras, a luz dos mecanismos por ele criados¹⁷¹.

No tocante à conservação do patrimônio cultural edificado, o Estatuto da Cidade em seu artigo 35, adicionou mais um instrumento denominado Transferência do Direito de Construir, definido como autorização do proprietário de imóvel urbano, privado ou público de “exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele recorrente para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programa de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.”

¹⁷¹ - O Ministério das Cidades, em 2002, determinou para as cidades que já têm seu Plano Diretor, a data limite de 16 de outubro de 2006, para concluírem sua revisão, incorporando os dispositivos do Estatuto da Cidade. A mesma data prevalece também como limite para a elaboração de Planos Diretores de cidades que ainda não o possuem e se enquadram nos pré-requisitos estabelecidos nos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. O estabelecimento da obrigatoriedade do cumprimento do citado prazo, por parte do Governo Federal, forçou os Poderes Executivo e Legislativo da cidade do Rio de Janeiro a vencerem a inércia político-administrativa observada nos últimos quatorze anos, no tocante à revisão do texto do Plano Diretor Decenal da Cidade.

O instrumento prioriza o interesse público, sendo capaz de minimizar as supostas perdas financeiras impostas pelas limitações administrativas inerentes à proteção de imóveis, em decorrência do tombamento e da proteção através de Apacs estabelecidas na cidade. Conforme anteriormente abordado, a suposta desvalorização imobiliária transformou-se em uma das principais queixas de proprietários de imóveis protegidos, sejam eles preservados ou tombados, face à impossibilidade da sua utilização econômica. A impossibilidade de renovação desses bens acarreta aos seus proprietários uma virtual perda financeira supostamente expressiva, face às exorbitantes ofertas e lucros oferecidos pelas demandas oriundas do mercado imobiliário. O tema divide os juristas brasileiros em dois grupos: os favoráveis e os desfavoráveis à aplicação do citado instrumento urbanístico.

Sobre o assunto, a jurista Sônia Rabelo¹⁷², questionou o novo instrumento, afirmando, com relação ao “sentimento de perda econômica” de proprietários de bens culturais protegidos, diretamente relacionados à imposição de limitações administrativas à propriedade urbana: “que, na verdade, o que existe, nesses casos, é uma expectativa de direito, não configurando uma realidade existente”. Nesse sentido, ironiza a situação de suposto prejuízo financeiro, afirmando que “apenas se perde aquilo que se tem”. A jurista se declara contrária à aplicação indiscriminada do instrumento, destacando que a sua regulamentação poderia acarretar um fenômeno contrário e inédito na história do Rio de Janeiro, caracterizado pela “corrida ao tombamento”, ou seja, proprietários desenvolveriam grande interesse pelo tombamento de seus imóveis, visando ganhos de ocasião que oscilariam com a legislação de uso do solo da cidade.

Por outro lado, o juiz de direito Francisco Luciano Rodrigues¹⁷³, favorável ao instrumento, destacou que com a sua utilização o “proprietário do imóvel de interesse do patrimônio terá uma possibilidade de ser ressarcido do prejuízo alegado pelo tombamento, visto que poderá utilizar o coeficiente de aproveitamento em outro imóvel ou, ainda, alienar seu direito de construir”. Ressalva, no entanto, que o instrumento somente “alcançará a sua utilidade (...) quando a vontade política do município for compatível com a importância da preservação do patrimônio cultural.”

¹⁷² - Palestra proferida no Instituto Pereira Passos/IPP, setembro, 2005.

¹⁷³ - In <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp>.

Apesar do aspecto polêmico ligado à transferência do direito de construir, talvez seja possível que a sua cautelosa utilização, precedida de profundas análises, estudos e debates, possa constituir um importante auxílio financeiro aos respectivos proprietários na onerosa tarefa de conservação de bens culturais, que possuem padrões construtivos diversos dos atualmente praticados pela construção civil, que acarretam a necessidade de mão-de-obra especializada, dentre outros aspectos.

Por outro lado, os impactos urbanísticos oriundos da sua aplicação em áreas não protegidas da cidade devem ser criteriosamente avaliados pelo poder público municipal. A conservação de uma Apac não deve condicionar o adensamento excessivo de outras áreas da cidade, em outras palavras, não se pode cobrir um santo a custa do desnudamento de outro. Apesar da polêmica em torno da sua utilização, em 2001, o instrumento foi incorporado pela primeira e única vez na legislação urbana da cidade, ao Decreto 20.300, que estabeleceu a Apac do Leblon¹⁷⁴.

Cabe destacar que na ocasião, o bairro passava por intenso processo de valorização imobiliária, elevando o preço do metro quadrado a patamares acima da média. A Apac foi supostamente utilizada, por parte do Poder Público Municipal, como instrumento capaz de conter o processo especulativo em curso, utilizando o mote da proteção da memória urbana e da qualidade de vida do bairro. No entanto, devido ao fato de nunca ter sido regulamentado pela municipalidade, nunca foi colocado em prática, configurando-se numa grande falácia urbanística que visava arrefecer os ânimos exaltados de proprietários que se julgavam lesados em seus direitos de propriedade.

A previsão do uso do instrumento no referido decreto não foi precedida de estudos detalhados de impacto urbanístico no bairro do Leblon. Caso regulamentado, conforme previsto no decreto da Apac-Leblon, a sua aplicação poderia gerar um verdadeiro desastre urbanístico caracterizado por repentino aumento de densidade populacional nas áreas limítrofes à Apac. Em função disso, o que se observou a partir da decretação da Apac Leblon foi um grande número de protestos e ações judiciais contra a

¹⁷⁴ - Segundo seu Artigo 13: “Observada a legislação reguladora da espécie, poderá ser admissível a transferência do direito correspondente ao complemento não utilizado da capacidade construtiva prevista no Decreto 6.115/86, de 11 de setembro de 1986, vinculada aos bens tombados e preservados por este decreto, a ser exercido nos limites do bairro do bairro do Leblon”.

Prefeitura impetradas por proprietários que se julgaram prejudicados pela medida de proteção.

Em face do contexto urbano brasileiro formado até a década de 1980, torna-se possível constatar que a Constituição Federal (1988) materializou uma concreta preocupação com o planejamento e ordenação das cidades brasileiras. Seu texto estabeleceu a obrigatoriedade da elaboração de Planos Diretores, instrumentos considerados capazes de ordenar a ocupação do solo urbano. No entanto, o que se viu na cidade do Rio de Janeiro, após sucessivas gestões municipais, foi o abandono do Plano Diretor e de seus principais instrumentos e dispositivos reguladores do uso do solo, em função da adoção de estratégias de planejamento voltadas à priorização de interesses econômicos e políticos. Conforme já abordado, o desprezo ao documento atingiu o ponto de as autoridades ignorarem detalhes fundamentais ao sucesso de sua aplicação no contexto urbano carioca, tais como, periodicidade de verificação da sua aplicação e prazos para a sua revisão.

O quadro político estabelecido na cidade, nos últimos quinze anos, tornou-se extremamente desfavorável às estratégias de planejamento urbano voltadas ao atendimento do principal aspecto destacado pela Constituição Federal, ou seja, o “pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade”, com todas as suas implicações sociais e políticas. A publicação da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) proporcionou, teoricamente mais um avanço ao processo de gestão de cidades brasileiras, estabelecendo novos instrumentos urbanísticos de gestão urbana. No entanto, mais uma vez se verificou, no âmbito político-administrativo da cidade do Rio de Janeiro, dificuldades na regulamentação dos dispositivos previstos no seu texto. A situação requer intensa reflexão e ação por parte da sociedade civil organizada, principal interessada na consolidação de meios de formação de uma cidade mais justa, plenamente identificada com suas funções sociais.

3.7 - Os órgãos de patrimônio cultural carioca

Para uma análise mais precisa do processo de aplicação e de gestão das Apacs sobre o tecido urbano da cidade do Rio de Janeiro torna-se também necessária a avaliação da estrutura e da capacidade administrativa dos órgãos municipais de tutela do patrimônio cultural, em face às demandas criadas especialmente pela tutela de Apacs criadas na cidade.

Antecedentes

A trajetória da proteção do patrimônio cultural da cidade iniciou-se em 1965, quando foi criado, no âmbito administrativo do antigo Estado da Guanabara, a Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado/DPHA. Em 1968, o Decreto Lei nº 02, de 11 de abril, definiu, entre outros pontos, os bens integrantes do patrimônio histórico artístico e paisagístico do Estado da Guanabara, instituindo medidas para a sua proteção.

Mais tarde, em consequência da fusão dos Estados do Rio de Janeiro e da Guanabara, foi criado, em 1974/75 o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural do Estado do Rio de Janeiro/Inepac, órgão que passou a se responsabilizar pela proteção do patrimônio cultural de todo o Estado do Rio de Janeiro. Em 1978, foi instituído o Conselho Estadual de Tombamento (CET), órgão colegiado de assessoria ao governador do Estado nas questões relativas à proteção do patrimônio cultural. Com a citada fusão dos Estados da Guanabara e do Rio de Janeiro, ocorrida em 1975, a Divisão de Patrimônio Histórico e Artístico (DPHA) passou para a esfera municipal da capital do novo Estado do Rio de Janeiro, sendo extinta em 1979, pelo então prefeito da cidade, o engenheiro Marcos Tamoio, figura polêmica, identificada com os interesses do capital imobiliário.

O ato deixou a cidade sem nenhum órgão de tutela do seu patrimônio cultural, até 1980, quando, a exemplo da esfera estadual, foi criado no âmbito administrativo municipal, o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC) por intermédio da Lei Municipal nº 161.

O Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural-CMPC

O CMPC constituiu-se em órgão assessor do Prefeito da cidade nas questões relativas à política de proteção do patrimônio cultural carioca, cujo principal instrumento era o tombamento, instituído pela lei municipal 166/80. O colegiado possui nove membros titulares – inclusive o presidente, que ocupa cargo comissionado – e oito suplentes. Todos possuem mandato de dois anos, permitida a recondução ao mesmo cargo por igual período¹⁷⁵. A escolha dos membros titulares e suplentes fica a cargo do prefeito da cidade, sendo que o presidente, que possui cargo comissionado, tem direito a voto de desempate¹⁷⁶.

A citada lei também definiu como integrantes obrigatórios do CMCP, um representante da Secretaria Municipal de Educação e Cultura e outro da Fundação Rio¹⁷⁷. Os critérios de nomeação dos conselheiros seguem interesses políticos do prefeito da cidade que embasam as diretrizes das ações adotadas pelo colegiado. As reuniões, desde a criação do órgão, são secretas, cabendo aos interessados nas deliberações do colegiado, apenas a ciência, do que foi decidido após a conclusão das reuniões, e o direito de impetrar recursos administrativos contrários ao que foi deliberado, quando em conflito com seus interesses.

Aos cidadãos e associações de moradores também é possível pleitear audiências com o presidente do CMPC, bem como com o representante do órgão executivo de patrimônio da cidade¹⁷⁸, desde que respeitada fila de espera determinada por prioridades e interesses políticos do poder executivo. Ocorre que essa postura, nos últimos dez anos, vem tornando-se cada vez mais rígida, contribuindo sobremaneira para o crescente distanciamento do CMPC da população carioca em geral, construindo uma imagem de órgão público inacessível e, por isso, autoritário.

¹⁷⁵ - Parágrafo 2º do Art. 4º da Lei 161/80.

¹⁷⁶ - Art. 4º da Lei 161/80.

¹⁷⁷ - A Secretaria de Educação e Cultura em 1986 foi dividida em duas secretarias: a de Educação e a de Cultura. A Fundação Rio era uma fundação cultural da administração municipal que foi extinta em 2006, sendo suas atribuições passadas para administração direta municipal.

¹⁷⁸ - Até 2006 o DGPC, atualmente a Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórica - Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (Sedrepahc).

O Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC)

Em 1984, foi estabelecida, a partir da Secretaria Executiva do CMPC, a Diretoria de Patrimônio Cultural e Artístico do Departamento Geral de Cultura, órgão da Secretaria Municipal de Educação e Cultura. O novo Órgão recebeu como primeira atribuição, a tutela da Área de Proteção Ambiental/Apa de Santa Teresa instituída pela Lei Municipal nº 495 de 09/01/84. A proteção do Bairro, através de Lei, se deu em virtude de intensa mobilização da comunidade local junto ao Poder Legislativo Municipal. A idéia principal da iniciativa era proteger encostas e perspectivas características do bairro, contra o processo progressivo de ocupação irregular que colocava em risco a estabilidade dos contrafortes do Morro de Santa Teresa.

Em 1986, a criação da Secretaria Municipal de Cultura/SMC originou o Departamento Geral de Cultura que passou a abrigar a Diretoria de Patrimônio Artístico e Cultural. No mesmo ano, o Decreto Municipal 6.024, transformou a Diretoria de Patrimônio Cultural e Artístico em Departamento Geral de Patrimônio Cultural/DGPC.

A estrutura inicial do DGPC

Em 1986, o novo órgão de patrimônio era originalmente integrado por três divisões: Divisão de Cadastro e Pesquisa, Divisão de Inventário e Planejamento, e Divisão de Preservação e Restauração.

O aumento das iniciativas de proteção do Patrimônio Cultural da Cidade pelo Poder Público Municipal, que incluiu a criação de áreas de proteção através do instrumento de proteção urbana da época, a Apa (1988), além do tombamento, demandou o aumento da estrutura administrativa do DGPC, fato que ocorreu em 14 de outubro de 1991, durante a gestão do prefeito Marcelo Alencar (1989-1992), através do Decreto nº 10.528. A iniciativa traduziu o esforço e mobilização política da direção técnica do órgão de patrimônio cultural, junto ao Secretário Municipal de Cultura e o próprio prefeito.

O dispositivo legal viabilizou a criação do Departamento de Projetos e Restauração/DPR, composto pela Divisão de Preservação e Restauração/DPR-1 e a Divisão de Projetos e Obras/DPR-2, juntamente com a transformação da Divisão de Inventário e Planejamento em Departamento de Inventário e Planejamento/Dip, possibilitando uma melhor organização das ações do DGPC nas questões relativas à proteção e conservação do Patrimônio Cultural Carioca. As atribuições do Dip dizem respeito à elaboração de inventários urbanos, com vistas à criação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (Apac) e os respectivos critérios de conservação de conjuntos arquitetônicos e lugares. Esses estudos embasam a formulação da legislação de proteção do patrimônio cultural urbano da cidade. Cabe também ao Dip a revisão periódica da aplicação da legislação de proteção, a cargo do Departamento de Projetos e Restauração (DPR), através de suas duas divisões: a DPR.1 e DPR.2.

Em 1991, a estrutura proposta para o DGPC, que contava com 34 arquitetos, foi considerada suficiente para tutelar oito Apacs¹⁷⁹, localizadas nas zonas sul, norte e central da cidade e de fiscalizar e orientar obras de conservação em cerca de 4.500 bens imóveis protegidos, além de cerca de 400 bens tombados pela legislação municipal.

Tabela 3 – Número de Apacs em 1991

Zona	Apac	Número de edificações protegidas
Sul	1. Alfredo Chaves (1985)	20
	2. Urca (1988)	258
	3. Bairro Peixoto (1990)	97
	4. Cosme Velho e Laranjeiras (1991)	112
	5. Lido (1992)	75
	6. Santa Teresa (1984/1985)	1.400
Central	7. Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro – Sagas (1985/1988)	1.816
	8. Cidade Nova e Catumbi (1991)	765
Total	8 Apacs	4.543

Fonte: DGPC/2005

¹⁷⁹ - Exceto a área do Corredor Cultural, gerenciada por Escritório Técnico autônomo.

Ocorre que em 2005, o número de Apacs na cidade quase quadruplicou, chegando ao número de 26¹⁸⁰. O número de imóveis protegidos, de cerca de 4.500, chegou a quase 10.000, configurando um acréscimo de, quase 55% ao universo de edificações protegidas na cidade. Cabe esclarecer que o trabalho de tutela de Apacs, exercido pelo DGPC, não envolve apenas a orientação de projetos e obras em edificações protegidas, mas se estende também a todas as demais incluídas nos limites estabelecidos, bem como aos espaços públicos. Cabe destacar que, contrariamente ao crescimento do contingente de Apacs tuteladas pelo DGPC, o número de técnicos do órgão (arquitetos, historiadores e arqueólogos) caiu vertiginosamente de 34 técnicos, em 1991, para 15, no ano de 2005.

Em face da crítica situação administrativa do órgão de patrimônio cultural carioca, o prefeito criou, em março de 2006, a Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórica - Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (Sedrepahc), através dos Decretos 26.239/06 e 26.553/06. O novo órgão incorporou o DGPC e suas atribuições (incluindo o escritório técnico do Corredor Cultural) e o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC), originalmente vinculados à Secretaria Municipal de Cultura.

Segundo texto disponível no *site* oficial da prefeitura, o patrimônio histórico e cultural da cidade passou a “contar com proteção ainda maior da Prefeitura, que criou uma secretaria exclusiva para cuidar de imóveis, equipamentos, pesquisas e outras atividades do ramo”. A Sedrepahc assumiu também a “revitalização urbana de lugares históricos” e a “promoção de publicações relativas a eventos” historicamente significativos para a cidade, como por exemplo, os 200 anos da chegada da Família Real Portuguesa ao Brasil. A iniciativa da prefeitura, também incluiu a previsão de aumento dos quadros de historiadores, arqueólogos e museólogos. O órgão foi estruturado, basicamente, a partir de duas coordenadorias: a Coordenadoria de Projetos Especiais e a Coordenadoria de Proteção e Conservação. À primeira coordenadoria ligaram-se a Gerência de Projetos e Obras e a Gerência de Arqueologia. A segunda coordenadoria recebeu outras três Gerências: a de Proteção, a de Cadastro e Pesquisa e a de ¹⁸⁰ - Consideradas apenas as Apacs que contém edificações protegidas, foram excluídas aquelas que configuram apenas entorno de bens tombados como são os casos das Apacs da Lagoa Rodrigo de Freitas, Igreja da Penha etc.

Conservação. A Gerência de Conservação passou a se responsabilizar por três escritórios técnicos que fiscalizam e orientam obras de conservação em bens protegidos localizados na área do Corredor Cultural¹⁸¹, Centro/Zona e Norte Zona Sul.

Tabela 4 – Número de Apacs em 2005

Zona	Nome da Apac	Número de edificações protegidas (tombadas, preservadas e tuteladas)
Sul	1. Alfredo Chaves (1985)	20
	2. Urca (1988)	268
	3. Bairro Peixoto (1990)	97
	4. Cosme Velho e Laranjeiras (1991)	112
	5. Lido (1992)	75
	6. Casas Casadas (1994)	46
	7. Leblon (2001)	231
	8. Laranjeiras (2001)	544
	9. Jardim Botânico (2001)	249
	10. Botafogo (2002)	764
	11. Ipanema (2003)	240
	12. Catete (2005)	210
Subtotal		3.129
Norte	13. Fábrica Confiança (1992/93)	111
	14. São Cristóvão (1993)	320
	15. Colégio Militar (1994)	101
	16. Entorno do Colégio Batista Sheppard (2004)	25
Subtotal		557
Central	17. Corredor Cultural (1984)	3.000
	18. Santa Teresa (1984)	2.500
	19. Sagas (1987/88)	1.816
	20. Cidade Nova e Catumbi (1991)	832
	21. Cruz Vermelha e adjacências (1987/92)	850
	22. Teófilo Otoni (1997)	84
	23. Paquetá (1999)	427
Zona	Nome da Apac	Número de edificações protegidas (tombadas, preservadas e tuteladas)
	24. Estácio (2000)	21
	25. Mosteiro de São Bento (2004)	93
Subtotal		9.623
Zona	Nome da Apac	Número de edificações protegidas (tombadas, preservadas e tuteladas)
Oeste	26. Santa Cruz (1994)	105
Subtotal		105
Total de Apacs		Total de edificações protegidas
26		13.414
		100%

Fonte: DGPC/2006

Tabela 5 – Relação Apacs/técnicos

Ano	Número de Apacs	Número de técnicos
1991	08	34
2005	27	15
2006	27	25

¹⁸¹ - Incorporou o Escritório Técnico do Corredor Cultural.

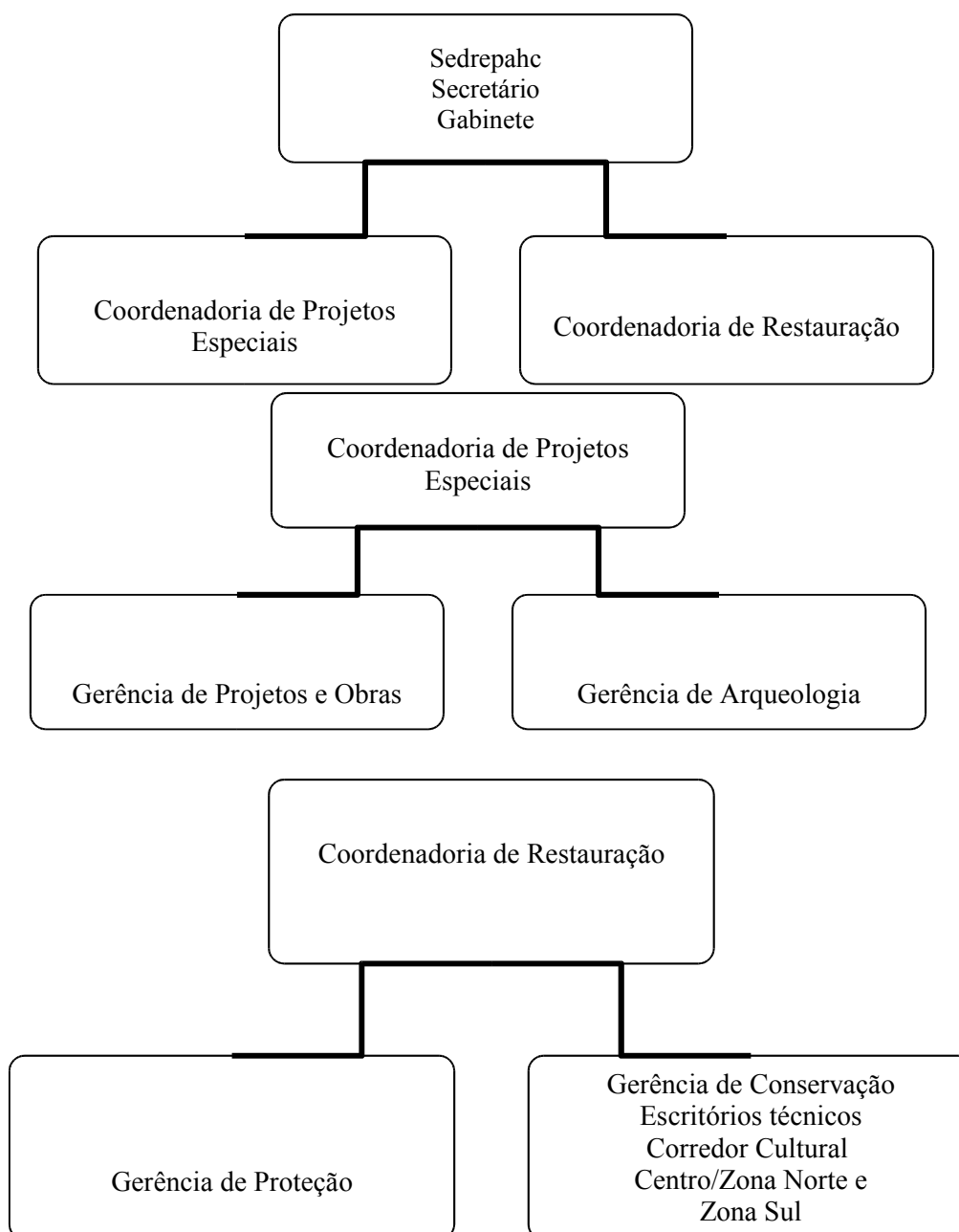


Diagrama 3. Organograma da Sedrepahc.
Fonte: Autor

Na prática, passados mais de seis meses da sua criação, a pretensa melhoria dos meios de proteção e de conservação do patrimônio cultural, enunciados pelas inadequadas e anacrônicas terminologias “defesa, desenvolvimento e revitalização”, não ocorreram. O quadro técnico do novo órgão registrou em 2006 um acréscimo de

dezesseis arquitetos¹⁸², número ainda pouco expressivo face ao déficit acumulado ao longo de anos e às demandas cotidianas oriundas da tarefa de conservação das Apacs existentes na cidade.

O escritório técnico do Corredor Cultural (único fisicamente implantado na área) possui três arquitetos, o da Zona Sul quatro e o da Zona Norte/Centro apenas três. Cabe ressaltar que as duas citadas áreas concentram a maior parte dos imóveis protegidos da cidade. O escritório da Zona Oeste ainda não foi efetivamente implantado, bem como o da Zona Norte.

Quanto aos novos quadros de arqueólogos, museólogos e historiadores, a estrutura administrativa da Sedrephc ainda não registrou nenhum movimento oficial caracterizado por realização de concursos públicos específicos para os cargos. A nova secretaria também enfrenta problemas que variam desde a morosidade da criação de um protocolo próprio, até a falta de um quadro de cargos administrativos específico, dentre outros problemas. Pela legislação municipal, as secretarias extraordinárias podem ser passíveis de criação através de decreto do executivo, sem necessidade da aprovação do poder legislativo, desde que não representem aumento de despesas com a criação de novos cargos e encargos financeiros aos cofres municipais. Em função disso, a estrutura da Sedrephc foi criada a partir da dissolução de outras secretarias especiais da prefeitura. O fato gerou novos cargos administrativos, locados no âmbito do gabinete do prefeito, voltados a satisfazer as necessidades imediatas da nova secretaria.

Apesar da aparente boa intenção do ato administrativo, a situação que gerou a nova secretaria associa à sua existência a um suposto caráter administrativo efêmero muito provavelmente ligado apenas à duração dos eventos relacionados às comemorações do bicentenário da chegada da Família Real portuguesa, enfatizados no

¹⁸² - Os dezesseis novos arquitetos foram remanejados de outros órgãos públicos e em sua maioria aprovados em concurso público realizado em 2004. Em 2006, antes da chegada dos referidos arquitetos, o então DGPC contava com apenas nove técnicos para a fiscalização e a orientação das obras de conservação em bens protegidos na cidade. Somando-se os nove existentes aos dezesseis novos, a Sedrephc totaliza atualmente 25 arquitetos. Para o ano de 2008, há previsão de contratação de mais 20 novos arquitetos e quatro engenheiros civis egressos do concurso realizado em 2004. O contingente, mesmo assim, ainda não seria suficiente para dar condições satisfatórias de fiscalização e orientação de obras, tendo em vista que a Gerência de Obras passaria a contar com cerca de 10 arquitetos para fiscalizar e orientar obras em 27 Apacs e áreas de entorno de mais de 490 bens tombados pelo município.

texto de justificativa da sua criação. É importante observar, que o evento, coincidentemente, coroaria o último ano da segunda gestão do prefeito César Maia (2005-2008), impossibilitado legalmente de se reeleger. A coincidência pode induzir a um futuro incerto, caso o atual prefeito não consiga eleger seu sucessor.

Por outro lado, também é possível constatar que o poder executivo municipal não possui intenções concretas de investir em melhorias na infra-estrutura dos órgãos da prefeitura, especialmente o de patrimônio cultural. Seja ele departamento ou secretaria extraordinária, todos contam, e sempre contaram, com meios precários (estrutura, pessoal, recursos financeiros etc) para desempenhar suas funções previstas pela política de proteção do patrimônio cultural estabelecida pelo Plano Diretor da Cidade.

4.1 - A visão de técnicos da Prefeitura da cidade e do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro acerca da utilização das Apacs como instrumento de proteção urbana, desde o seu surgimento aos dias de hoje

Integram essa etapa da pesquisa entrevistas do tipo “focalizadas” que foram realizadas com técnicos que participaram direta ou indiretamente do processo de conservação de áreas urbanas da cidade, com especial referência àqueles do âmbito da Prefeitura e do Ministério Público. Esse tipo de entrevista é livre, apesar de focar um tema bem específico¹⁸³.

Devido a questões éticas os técnicos que tiveram suas opiniões colhidas serão identificados apenas como “entrevistados”, diferenciados por número de ordem “1”, “2”, “3”, “4” e “5”, tendo suas funções sumariamente citadas.

O entrevistado nº 1 é arquiteto da equipe de técnicos da Sedrepahc. O entrevistado nº 2 também é arquiteto, integrou a equipe de técnicos do DGPC e, atualmente, encontra-se na Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU). O entrevistado nº 3 dirigiu o Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC). O entrevistado nº 4 é

¹⁸³- Segundo Gil (1987, p.116) este tipo de entrevista é “bastante empregado em situações experimentais, com o objetivo de explorar a fundo alguma experiência vivida em condições precisas”.

procurador do município do Rio de Janeiro. O entrevistado nº 5 é Promotor de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente da Comarca da Capital do Ministério Público Estadual.

As entrevistas buscaram enfatizar alguns eixos temáticos considerados importantes para a comprovação das hipóteses da pesquisa. São eles:

2. Objetivos principais que embasaram a criação do instrumento de proteção urbana Apac e dos órgãos de tutela do patrimônio.
3. Diferenças entre o processo de elaboração e estabelecimento das Apacs nos períodos 1980-1990 e 2001-2006.
4. A política de patrimônio cultural da cidade, na teoria e na prática.

4.1.1 – Criação do instrumento de proteção e a formação dos órgãos de tutela do patrimônio cultural

Sobre este tema, o entrevistado nº 1¹⁸⁴ declarou que na década de 1980, a política de proteção de áreas urbanas empreendida pela prefeitura da cidade revelava-se como uma iniciativa avançada no contexto urbanístico brasileiro, destacando o Rio de Janeiro como um município pioneiro nesse campo:

“Foi interessante porque a Apac surgiu a partir do próprio estudo do Corredor Cultural e do estudo das áreas relativas aos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Este estudo levou a um olhar em que se visava a preservação, não apenas dos imóveis excepcionais, mas daqueles imóveis que fossem ‘conjunto’, que poderiam ser protegidos em conjunto e de uma maneira tal que não fosse através do tombamento. Era preciso, naquele momento, se preservar conjugando a preservação com o desenvolvimento urbano normal de cada cidade, ou seja, fazer uma preservação que não contemple apenas o ‘engessamento’ da cidade, mas, sim, a própria dinâmica da cidade.

“Então foi pensando nisso que foi criado o instrumento (que, na ocasião, se chamava Apa) que nós partimos para uma coisa bastante revolucionária, naquele exato momento. Foi revolucionário, para o Brasil inteiro, esse instrumento outro que não o tombamento. Um instrumento que tentava trabalhar a legislação urbanística, trabalhar a legislação de preservação. Trabalhar junto. Portanto, o trabalho não era feito apenas pela Secretaria de Cultura ou só pela então Secretaria de Planejamento Urbano (hoje Secretaria Municipal

¹⁸⁴ - Entrevista realizada, no dia 21 de março de 2006, no Centro Administrativo São Sebastião (CASS).

de Urbanismo). O fundamental é que essas duas secretarias trabalhassem em conjunto, tendo como foco o bem estar das pessoas. Portanto, eram necessárias intervenções urbanísticas, eram necessárias intervenções de preservação, eram necessárias intervenções que buscassem a intensificação do sistema sócio-econômico existente. Sem a exclusão. Então, nesse exato momento, ela foi altamente revolucionária e foi importante. Naquele momento!”

Com relação à criação do órgão de patrimônio cultural responsável pela tutela dos bens protegidos pelas Apacs (na época denominado Departamento Geral de Patrimônio Cultural- DGPC), o entrevistado condicionou seu surgimento à demanda específica surgida a partir da aplicação do instrumento de proteção, ou seja, fiscalização e orientação de obras e projetos de restauração dos bens preservados, diferente das atribuições do órgão estadual (Inepac) e federal (Iphan) que trabalhavam diretamente com o instrumento do tombamento. Nesse sentido afirmou que:

“O DGPC foi feito pra isso. Para atender a esse novo instrumento. Foi importantíssimo porque o DGPC criou uma nova mentalidade também na preservação do patrimônio cultural. Porque o Inepac (órgão estadual de patrimônio cultural) trabalhava com uma nova mentalidade (Darcy Ribeiro, Ítalo Campofiorito) de ver a cultura como objeto para preservação de uma maneira mais dinâmica, de qualquer forma, o próprio INEPAC trabalhava de uma forma pontual. Trabalhava com o instrumento do tombamento. Ele achava que ele deveria fazer isso e que cada município fosse trabalhar a sua municipalidade, seus espaços urbanos. Nós contamos, nesse exato momento, com o apoio decisivo do Ítalo Campofiorito na formação desse novo instrumento. Nós trabalhamos com isso, o DGPC foi feito pra isso. Engraçado é que nesse momento mudou a estrutura de pensamento do patrimônio - Darcy Ribeiro e Ítalo Campofiorito. Ao mesmo tempo, nós tínhamos tido a experiência do Aloísio Magalhães que tentara aplicar um outro conceito de preservação. Ou seja, a teoria estava sendo formulada, mas precisava ser colocada em prática, e o DGPC foi, creio que no Brasil inteiro, ele e o Rioarte (com a área do *Corredor Cultural*) foram os órgãos de patrimônio que passaram a focar a cidade como uma dinâmica cultural muito importante e urbanística também, é claro. Nós conseguimos trabalhar uma estrutura de pensamento nova, baseada mesmo na estrutura dos *Anales d’Histoire de France*, de Fernand Braudel. Foi com isso que trabalhamos naquele exato momento (quero frisar sempre: naquele exato momento!), que a Apa, hoje chamada de Apac, foi revolucionária”.

Com relação à evolução da nomenclatura do instrumento de proteção urbana, de Apa para Apac, o entrevistado destacou diferenças conceituais que distinguem um período experimental, de outro de consolidação de procedimentos, metodologias e regras de aplicação. Sendo assim, afirma que:

“Mudou uma coisa que antes era feita a sentimento, era feito de uma maneira quase que subjetiva, mas era uma maneira (...) talvez tenha sido uma maneira mais acertada. Porque

nós fomos em busca de nossos sentimentos, nós fomos em busca de certos meandros de senso, de aspectos sensitivos, mas nós não éramos “os burocratas”. Eu creio que a colocação da Apac, como instrumento, dentro do Plano Diretor, se por um lado dá um respaldo legal, por outro lado ela burocratizou tudo, ela ‘*burrocratizou*’. Agora você tem, obrigatoriamente, que atender ao disposto no texto do Plano Diretor. Então, você não pode mais sair disso. Você não pode mais ter um *feeling* de outras coisas. E o que está escrito no Plano Diretor foi muito mal escrito, mal redigido, ruim, burocrata. Está “funcionário público” demais e por isso “engessou” o pensamento. Não é à toa que o conceito de preservação do DGPC se cristalizou. Se o Iphan havia se cristalizado há algum tempo atrás, na “pedra e na cal”, o DGPC, se cristalizou no “tijolo maciço e no estuque”.

O entrevistado sublinha o caráter conceitual existente na transformação terminológica definida pela transição de Apa para Apac. Segundo ele, a mudança transferiu um caráter mais abrangente ao instrumento, apesar de ter também cristalizado regras e procedimentos empíricos. Nesse sentido, afirmou que houve a criação de “dogmas”, a partir de parâmetros de conservação urbana experimentais, surgidos no período 1986-1987 (“puro experimentalismo”). Esse fenômeno foi traduzido por uma postura autoritária comum aos técnicos do órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, sendo expressas pelo entrevistado como “(...) *não pode fazer isso. Por que não pode? Não pode porque não pode. Não se pode alterar fachada, volumetria - tem que se buscar as características originais, telhado, volumetria etc*”. O entrevistado concluiu assim, em face do atual quadro, que “(...) houve uma certa dogmatização da preservação. Fechou-se muito”.

Neste ponto, cabe lembrar Lynch (op cit, p. 247), citado anteriormente, que nesse sentido, recomendou alguns critérios básicos nas iniciativas de conservação urbana dentre os quais a permissão de alterações físicas em edificações históricas; evitar a dicotomia entre interior e exterior; modificar objetos antigos de um modo mais criativo; libertar as formas “corretas” das mãos dos especialistas e considerar os diferentes valores dos utilizadores.

Com relação à tutela das Apacs, especialmente à aprovação e à orientação de novos projetos (bens tutelados) o entrevistado afirmou que:

“Ao meu ver é um retrocesso na maneira de ver a cidade. Nós estamos inclusive, com censura estética. A cidade é livre. Se a produção arquitetônica hoje em dia é ruim, o

problema é dos arquitetos e não do DGPC. Nós não temos essa atribuição. Nós podemos dizer o que está adequado dentro de uma área de proteção, mas dizer o que é feio, o que não é...Não é por aí não. E nós, de uma certa maneira, estamos muito focados nesse objetivo”.

O testemunho do entrevistado nº 03 acerca da criação das Apacs pela prefeitura, destaca que a Apa, depois Apac, “era um instrumento que a prefeitura tinha de muita importância para a preservação. Preservava uma maior quantidade de imóveis e lugares. Possibilitava a inclusão de muito mais coisas do que o tombamento individual de cada indivíduo”. Em função disso, segundo o entrevistado, referindo-se aos técnicos do órgão de patrimônio cultural, começou-se “a andar pela cidade”, em busca de valores imagináveis inerentes aos lugares da cidade¹⁸⁵. Essa nova atitude técnica justificou a criação, à época, de uma coleção de postais, chamada Olhos de Ver:

“Eu me lembro quando criamos os cadernos de postais chamados Olhos de Ver. (...) Eu acho que a graça maior que nós podemos receber é essa coisa chamada de Olhos de Ver. Jesus disse: ter ouvidos de ouvir, olhos de ver (...) Começamos a ver a cidade. Não só o visível, mas também o invisível que compunha tudo aquilo. Começamos a perceber, andando pela cidade, cada um de nós, esse bando de gente, começou a ver os acrotérios¹⁸⁶, que é uma metáfora perfeita do que nós conseguimos ver. E conseguimos impregnar o patrimônio dessa coisa! Saímos por esses bairros até certo ponto, desprezados. Porque a Urca é um bairro nobre. Santo Cristo não era. O centro da cidade ficou nobre depois do Corredor Cultural, mas não pegou a Cruz Vermelha, não pegou a Gamboa (...) Foi uma coisa misteriosa, um passando para o outro.”

Nesse sentido, continuou valorizando o recurso dos sentidos na percepção do ambiente cultural, que ensejou uma nova metodologia de identificação e delimitação de áreas a serem protegidas. Este recurso vem a ser visto como uma considerável vantagem do instrumento sobre o tombamento:

¹⁸⁵ - Cabe lembrar que, sob esse aspecto, Wunenburger (2002), citado anteriormente às pp.50-51, enunciou o conceito de imaginal, que se difere sensivelmente do conceito de imaginário. Ele surge como elemento importante no processo de compreensão dos sítios urbanos monumentos designando o processo de “formação de imagens carregadas de valores afetivos (positivos ou negativos) que vivem como representações independentes do sujeito e que, a ele se impõem como semi-objetos, que se interiorizam pelos processos de sensibilidade onírica”. Admite-se que essas imagens não são especificamente individuais, mas são objetos de uma experiência comum, de uma visão de mundo compartilhado pelos atores (habitantes e usuários) de um mesmo lugar.

¹⁸⁶ - O entrevistado fez uma referência à obra intitulada Acrotérios, de autoria de Ricardo Cristofaro (2007) que buscou detectar e registrar acrotérios de várias edificações localizadas em Juiz de Fora. Acrotério é definido genericamente por Corona e Lemos (1972) como sendo “qualquer extremidade ou cimo de uma construção”.

“Na própria Apa, você pode usar recursos inteligentes, espertos. Por exemplo, na Rua da Afândega com Senhor dos Passos tinha uma loja que tinha cheiro de essência de perfume. Isso lembrava os quartos de empregadas antigas que usavam perfumes mais baratos. Claro que você não vai tombar o cheiro, mas pode tombar aquele pedaço da rua que tem tudo a ver com o cheiro. Você pode interpor as coisas práticas às coisas não práticas. Você tem que ter um raciocínio esperto, ter olhos de ver, ouvidos de ouvir, nariz de cheirar, que é o que Jesus disse. Esse grupo¹⁸⁷ tinha tudo isso: olhos de ver, nariz pra cheirar, ouvido pra ouvir. Uma descoberta do mundo. Cada dia se descobria uma coisa. E era um enriquecimento da vida e buscava-se o que não era visível. Hoje em dia é tudo voltado para o que é visível. Quanto mais visível melhor. Estamos voltados para o espetáculo do visível, para o que é redundante e óbvio”.

Observe-se que o entrevistado aponta as inovações, na época, e também seus exageros, que viriam a ser característicos do final do século XX: o excesso imagens e a imposição da visibilidade, próprias da sociedade do espetáculo.

Mesmo mediante as vantagens identificadas pelos técnicos do órgão executivo do patrimônio cultural, à época Diretoria do Patrimônio Artístico cultural (DPAC) e depois DGPC, a idéia ensejada pelas Apas (depois Apacs) foi muito lentamente encampada pelo órgão consultivo do prefeito sobre o patrimônio municipal da cidade, o CMPC. Sendo assim, o entrevistado destaca a resistência de alguns conselheiros, muitos originados do IPHAN e escritores, em entender os princípios conceituais da proteção urbana. O processo ensejou um movimento inverso, ou seja, o DGPC, órgão executivo das políticas estabelecidas pelo CMPC, passou a exercer um papel de convencimento do próprio Conselho no tocante à aceitação do novo instrumento. Nas palavras do entrevistado:

“O Conselho não tinha a menor noção. O Conselho não sabia nem o que era Apac. Esses arquitetos do Conselho não sabiam. O Pedro Nava repudiava valentemente. Ele achava que era uma coisa de técnico. Eu tive muita luta. Nossa Mãe! Pra convencer. Porque aqueles conselheiros eram muito vaidosos. Muito ciosos. A gente inventou esse instrumento de preservar áreas. Coisa do município. Era coisa de olhar, coisa de síndico, do dono da coisa que estava lá cuidando e olhando.”

Entendendo a nova dimensão que o patrimônio cultural assumia, o entrevistado critica a visão recorrente naquele momento, especialmente entre os conselheiros do

¹⁸⁷ - Refere-se aos arquitetos, historiadores e demais pesquisadores do DGPC.

CMPC, voltada apenas à proteção e a valorização de exemplares do período colonial e do neoclassicismo, desprezando outras manifestações arquitetônicas como a Art Déco¹⁸⁸.

Nesse contexto, o entrevistado assinalou que o conceito de memória foi e é fundamental para qualquer técnico (seja arquiteto ou não) atuar no órgão de patrimônio cultural da cidade. Segundo ele, a memória advém do real e nele se embasa, constituindo-se em condição *sine qua non* para a existência humana, corroborando o pensamento enunciado por Halbwachs (2004), citado às fls. 61 da pesquisa, que destaca a necessidade humana da preservação da memória em prol do próprio equilíbrio psíquico. Nesse sentido, o entrevistado afirma que:

“Eu chamo a memória de a vida real. (...) Quando a gente perde a memória não somos nada. Não somos nada. A memória é o sustentáculo da gente, entendeu? A gente tem que trabalhar com a memória para poder ser. A memória é a única coisa que sustenta. A memória é importantíssima, o sustentáculo, o sol. Quem lida com patrimônio tem que ter esse conceito, dessa importância, e tem que ter vocação pra entender isso. Você pode ser um técnico, pode ser uma pessoa que conhece legislação urbana, mas tem que ter esse outro lado. (...) Essa coisa quase que fetichista. A memória é uma entidade. Substitui Deus, digamos assim. É o traço de uma coisa que nos reporta a um passado, a um futuro. Porque você não pode ir para o futuro sem ver o passado, você não tem referência para o futuro. Tem que ter um passado. Você tem que nadar na memória entendeu? O mar é a memória. Você tem que ir nadando nesse mar pra você sobreviver. Ter consistência. Ter existência. É isso que nós sentíamos, embora não tivéssemos escrito nada sobre isso, nós não teorizamos isso, mas percebemos. De alguma forma percebemos. Com o instrumento da Apa nós podemos fazer isso e nós usamos com objetividade. Foi um momento muito privilegiado. Será que isso volta?”

Em função dos rumos empreendidos pelas sucessivas administrações da cidade a partir dos anos 1990, torna-se difícil alimentar as esperanças de reversão do atual quadro de gestão urbana, em função de um retorno do “momento privilegiado” destacado pelo entrevistado, especialmente no tocante à conservação urbana. Observa-se que a prefeitura traduz fielmente uma tendência mundial de adoção de formas de gestão cada vez mais livres do controle e dos interesses da população, como um todo, conforme anteriormente destacado. No tocante à proteção e conservação do patrimônio

¹⁸⁸ - “Por exemplo, o Art Déco. Aquelas pessoas tinham desprezo pelo Déco. Total desprezo. Déco era quase lixo. Nós não. Nós já tínhamos olhos de ver. Nós já víamos o Déco de outra maneira. Conseguíamos olhar e entender aquilo. O próprio Cristo redentor que agora é uma das maravilhas do mundo, os arquitetos modernistas sequer citavam. Mas enfim, nós pegamos uma situação excepcional. Eu acho que essa coisa não é só do patrimônio. Patrimônio como uma conjunção especial do nosso tempo que eu não consigo explicar direito de onde veio isso, se foi a graça (...)”.

cultural observa-se na legislação vigente uma clara tendência ao “redundante” e ao “óbvio”, verificada na ênfase da proteção do patrimônio material, especialmente a arquitetura e demais elementos urbanísticos.

Nesse sentido, observa-se que o entrevistado nº 3 concorda com o de nº 1 no tocante à burocratização dos processos de proteção e conservação da memória da cidade que conduziram à banalização do instrumento Apac, cada vez mais distante do seu objetivo principal: a manutenção de elementos materiais relacionados aos aspectos da memória coletiva.

Dando continuidade ao seu pensamento, o entrevistado nº 3 enfatiza também que houve uma determinante diferença, caracterizada por um feliz encontro entre a sua geração de escritores e pensadores da cidade que desenvolveu uma hipertrofia do pensar e pouco realizou, com outra, composta por técnicos atuantes no DGPC, na década de 1980, dispostos a colocar em prática toda uma teoria.

Sendo assim explica:

“Agora eu fico pensando no patrimônio (...) Nós conseguimos uma vitória. As Apas que nós fizemos até hoje não conseguiram tirar. Houve uma coincidência de uma geração meio intermediária, entre a de vocês e a minha, que se saturou de pensar. Nós éramos uma geração de intelectuais, mas voltados a uma reflexão e vocês foram a campo. Desenvolveram uma visão mais prática. Vocês fizeram essa transição muito bem. Depois disso, houve a precipitação de uma outra coisa”.

Essa “outra coisa” foi definida pelo entrevistado como sendo uma mudança de foco do CMPC e do DGPC, ocorrida a partir de 1993, traduzida pela substituição do gosto pela cidade em geral, com seus cortiços, vilas e sobrados, pelo gosto pelos palácios. O entrevistado observa que o contexto político e cultural da cidade dos anos 1980 era afortunadamente mais favorável do que o atual caracterizado por muitas adversidades que incluem uma visão cada vez mais distanciada dos propósitos da memória.

Nesse sentido, o entrevistado destaca a relação de cumplicidade, na tarefa de proteger o patrimônio da cidade, existente entre os órgãos de patrimônio e o prefeito narrando um fato que traduziu bem essa afinidade:

“Nós tínhamos acesso, os prefeitos nos chamavam. O Vergara¹⁸⁹ metia a mão na porta e entrava. Uma vez estávamos sendo ameaçados, porque tínhamos tombado uma vila no Catete, uma coisa assim, e o jornal começou a falar mal. Começaram a defender os proprietários, dizendo que não deveríamos tomar (...) Nós recebemos o aviso para destombar e o Vergara não teve dúvidas, pegou o carro entrou no Palácio e meteu a mão na porta. Não vamos destombar não e acabou.” (...) “Mas enfim, nós pegamos uma situação muito excepcional. Eu acho que essa coisa não é só do patrimônio. Patrimônio como uma conjunção especial do nosso tempo que eu não consigo explicar direito de onde veio isso, se foi uma graça... Agora foi ao contrário. O que bateu naquela ocasião foi uma visão, digamos assim, paradisíaca. Agora está batendo uma coisa satânica. Está batendo o mal. Se o diabo existe está chegando a hora dele. Acho que o demônio baixou. Porque realmente, pelo o que ouço falar, o nível está uma coisa estranhíssima. Uma coisa que extrapolou (...) Nós não podemos segurar. Não é nem um processo histórico é uma coisa que aconteceu.”

O entrevistado ao se referir à atual política de patrimônio que orienta as ações de proteção urbana empreendidas pela prefeitura como uma “coisa satânica” destaca o distanciamento do poder executivo dos órgãos de patrimônio, com quem mantinha um diálogo franco e direto. Na atualidade, esse diálogo simplesmente deixou de existir, ou seja, os órgãos de patrimônio, principalmente o CMPC órgão consultor do prefeito, cumprem ordens que visam ações de proteção urbana que se distanciam cada vez mais dos objetivos da memória coletiva.

4.1.2 – Diferenças entre o processo de elaboração e estabelecimento de Apacs nas décadas de 1980 e 1990 para as do século XXI

Com relação à forma de aplicação do instrumento de proteção urbana, o entrevistado nº 1 detectou diferenças cruciais na forma de elaboração das Apacs realizadas na década de 1980, por parte dos técnicos da prefeitura, que conduziram a diferentes formas de interpretação dos seus objetivos, influenciando diretamente nos resultados obtidos. Declara que as últimas Apacs são “reacionárias”, devido ao fato de ignorarem, em seus processos de elaboração, a participação efetiva das comunidades diretamente interessadas:

“Na década de 1980 nós trabalhávamos com a cidade, com as associações de bairros, com a comunidade, com a Secretaria de Urbanismo, ou seja, nós trabalhávamos a cidade,

¹⁸⁹ - O artista plástico Carlos Vergara foi um dos presidentes do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, na década de 1980.

participativa. Hoje em dia não, é uma Apac impositiva. Você discute com uma ou duas pessoas de associações, mesmo assim sem dar grandes chances de debate, e nós fazemos aqui sem um trabalho em conjunto com o urbanismo, sem vermos quais são as vertentes de crescimento da cidade, daquelas áreas. Ou seja, hoje em dia eu penso que o instrumento Apac está muitas vezes sendo aplicado como um instrumento de legislação urbana, já que nós não somos secretaria de urbanismo, mas estamos legislando em cima do uso do solo, interferindo na transformação da dinâmica urbana da cidade. O patrimônio tem que verificar o valor da cultura que nós queremos deixar para outras gerações. Para quem? Nós não preservamos para nós, burocratas, principalmente para nós burocratas que somos. Nós temos que pensar mais adiante. Nós temos que pensar a preservação para quem: para a cidade! Da cidade para a cidade e com a cidade. A preservação, hoje, não se tem feito mais com o planejamento urbano, ela não se faz mais com os moradores - fazemos aqui e, o pior de tudo, deixamos de ver o lado cultural para meter o bedelho na parte urbanística. A parte cultural tem ficado inclusive muito aquém.”

É importante observar que o entrevistado destacou a crucial influência dos técnicos da prefeitura, principalmente dos arquitetos, nos processos de seleção e decisão sobre o que deve ser protegido, enfatizando que se preserva não para “burocratas”, mas sim para a cidade, como um todo. Cabe destacar que esse fator assumiu grande importância na evolução do processo de apropriação e aplicação das Apacs na cidade, principalmente naquelas criadas por iniciativa do poder público municipal, conforme anteriormente abordado. O fato implicou em iniciativas isoladas, impostas sem qualquer ressonância na população da cidade.

Em continuidade à exposição do seu pensamento, o entrevistado observou que o pensamento desses mesmos técnicos se transformou em um verdadeiro rito burocrático, com regras e parâmetros pré-estabelecidos que passaram a vigorar para toda a cidade. Em função disso, e também de uma demanda urbanística que extrapola os objetivos precípuos do instrumento, ocorreu a construção de uma metodologia que viabilizou a criação em série de diversas Apacs em um curto espaço de tempo, insuficiente para a observação e a detecção das particularidades relevantes de cada área. Conclui que hoje em dia as coisas ocorrem de uma forma pouco interativa e reflexiva traduzidas de forma humorada pela pergunta: “Quantos quilos de Apac você quer?” Dessa forma, conclui que: “Dá tristeza, mas é isso que ocorre atualmente. Fazer Apacs em vinte, vinte e cinco dias! É o prazo dado pelo Poder Executivo. Uma leviandade!”

Com relação ao mesmo tema, o entrevistado nº 2 também identifica como uma das principais diferenças entre as Apacs criadas na década de 1980 e as atuais, o processo de criação, declarando que:

“Tomando por base o *Projeto Corredor Cultural* que se iniciou a partir de um escritório-técnico que possibilitou intensa troca entre técnicos da prefeitura e a população de comerciantes da área. Essa estratégia viabilizou a aceitação e mais ainda, que alguns comerciantes ‘vestissem a camisa do patrimônio’. Como exemplo nós vimos os eventos ocorridos na década de 1980 na Rua da Carioca em prol do seu tombamento. Por outro lado, também havia um contexto político favorável a esse tipo de situação. Após o escritório-técnico do Corredor Cultural, as primeiras Apacs estudadas pelo DGPC sempre começaram a partir de solicitação de moradores. Nós tivemos o Projeto Sagas (Saúde, Gamboa e Santo Cristo e parte do Centro) que mobilizou órgãos das administrações públicas federais, estaduais e municipais. Tivemos Santa Teresa, Urca, Bairro Peixoto, Cosme Velho. Sempre havia um expresso desejo dos moradores. No caso do Catete, os moradores pediram há muito tempo atrás e só agora se concretizou a Apac.”

Com relação ao processo de aprovação das Apacs estabelecidas na década de 1980, por parte do prefeito da cidade, o entrevistado também detecta sensíveis diferenças, destacando que:

“Não era fácil aprovar uma Apac junto ao prefeito. Formava-se uma verdadeira comissão de convencimento do prefeito, integrada pelo diretor do DGPC, o presidente do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC) que ainda levava o Secretário de Cultura. O processo variava de acordo com o prefeito e o seu tipo de gestão. Sempre oscilou de acordo com o pensamento dos prefeitos e administradores. O que aconteceu com as últimas Apacs é que passaram a ser ‘construídas’ dentro do DGPC, dissociadas dos interesses dos moradores. É simplesmente ‘feita’ e levada ao prefeito para ser publicada. No entanto, isso não quer dizer que a Apac não seja um bom instrumento. Apenas não é discutido com a população. O técnico faz um levantamento frio da área. Só leva em consideração os aspectos arquitetônicos dos conjuntos interessantes. Apenas faltam informações oriundas dos moradores que por isso se sentem traídos e enganados, sofrendo uma surpresa ao abrirem o jornal e verificar que tiveram seus imóveis preservados por uma Apac.”

O testemunho do entrevistado nº 2 dá conta de uma importante diferença entre as atitudes da prefeitura da década de 1980 e as dos últimos anos. Transparece que, no primeiro período cronológico destacado, os prefeitos nutriam uma espécie de desconfiança com relação à aplicação do instrumento que importava na diminuição drástica de índices construtivos e, conseqüentemente, de renovação urbana. As Apacs pareciam ser instrumentos inadequados às políticas urbanas desenvolvidas no período, voltadas ao estímulo das atividades da indústria da construção civil na cidade,

principalmente na zona sul e na área central. Essa “má vontade” com a proteção urbana retornou com extrema intensidade na gestão do prefeito Luiz Paulo Conde (1997-2000), quando nenhuma Apac foi efetivamente criada¹⁹⁰. O período foi marcado por muitos estudos realizados pelo DGPC e poucas ações concretas.

No entanto, a saturação da zona Sul e da Área Central concedeu às Apacs um novo *status*, conduzindo aos atuais métodos utilizados para a sua elaboração. Nesse contexto, observa-se que, mais uma vez, foi destacada a importância do senso estético-histórico do técnico de patrimônio, especialmente os arquitetos, que teve influência decisiva nas decisões relativas ao que deve ser protegido, a despeito da opinião e da participação da comunidade local. Nesse contexto, o entrevistado nº 2 assegura que:

“Quando foi feita em 2001 a Apac do Leblon, saímos de um verdadeiro ‘jejum’ de Apacs propiciado pelo governo Conde. Foi o período negro do DGPC, iniciou-se uma decadência visível do órgão que foi desvalorizado e posto à margem da administração municipal. O interesse que vigorava era a renovação urbana. ‘A Apac atrapalhava a produção de uma boa arquitetura’, segundo o Conde. Ele ainda dizia que o Centro estava todo ‘engessado’, a área central estava ‘congelada’. Por isso, nesse período não houve nenhuma Apac.

Quando o César Maia voltou, em 2001, valorizou o instrumento, criando várias Apacs, sem no entanto, criar meios de gestão. Não deu, até hoje, condições estruturais ao DGPC. (...) Por conta dessa ‘ilegitimidade’ do modo de fazer Apacs, no âmbito dos técnicos da prefeitura, é que eu acho equivocado esse argumento de que as Apacs são utilizadas com a intenção de controlar densidade de áreas urbanas. Em função disso, eu acho que esse tipo de argumento seja falso. No âmbito técnico, os arquitetos querem preservar, mas é inevitável que esse ato gere limitações de renovação.”

É importante destacar que o entrevistado detecta, no âmbito dos técnicos da prefeitura, uma real intenção de conservar testemunhos historicamente importantes para a cidade. No entanto, ironicamente essa contribuição foi gerada a partir do amadurecimento de uma metodologia que legitima a “ilegitimidade” do modo de fazê-las, reafirmando o peso do técnico (arquiteto) nos processos de decisão sobre o que deve ou não ser protegido nas Apacs. Teoricamente as ações de proteção podem até ter fundamentos teóricos, mas dentre a comunidade carioca como um todo, esses critérios são simplesmente ignorados e por isso repudiados.

¹⁹⁰ - Além disso, cabe destacar a aprovação da polêmica lei dos apart-hotéis que reafirmaram o aquecimento do mercado imobiliário, principalmente na zona sul da cidade.

4.1.3 – A política de patrimônio cultural da cidade na teoria e na prática

Com relação à uma suposta política de patrimônio cultural da cidade do Rio de Janeiro, prevista pelo Plano Diretor da cidade, o entrevistado nº 1 é categórico ao afirmar que efetivamente ela não existe, afirmando que:

“Não existe a intenção de se fazer uma política de preservação. O que existe é a clara intenção da *mídia*. De se proteger por legislação e não existe até hoje. Eu espero que com a criação da Sedrephac, que incorporou o DGPC, que haja algum enfoque nesse sentido, mas eu pago pra ver. Juro que eu torço por isso. Enquanto eu não vir, eu não vou acreditar. O que eu vejo hoje, realmente é a clara intenção de se ter cinco dias de *mídia*. Isso acarreta uma produção em série de Apacs. O que se tem que fazer para que essas áreas possam ser conservadas num sentido total, protegidas, preservadas, ou seja a valorização do espaço urbano, eu não vejo. Na verdade eu não vejo este aspecto apenas nas Apacs, eu vejo em toda a cidade como um todo. A cidade está entregue às traças, às baratas e aos assaltantes. É isso que o poder público tem feito à cidade. Por que esses cuidados deveriam ser dispensados apenas às Apacs quando a cidade está sendo abandonada? Se a cidade estivesse sendo bem cuidada, nós até pensaríamos que fosse um tipo de pré-conceito contra as coisas antigas. Mas hoje em dia eu percebo que estão num mesmo patamar. Você vê e ouve os factóides dos RIOCIDADE, onde uma rua era toda contemplada, ficava linda e maravilhosa e a esquina ao lado, ficava tudo esburacado, tudo caindo aos pedaços, lixo puro.”

O entrevistado ressalta que a falta de uma política de patrimônio cultural contribui decisivamente para gerar desequilíbrios administrativos, evidenciados na estrutura incipiente do órgão de tutela das Apacs:

“Nós criamos áreas demais, responsabilidades demais e não assumimos essas responsabilidades. O DGPC foi criando Apacs e mais Apacs sem ter estrutura, sem se preocupar com a sua estrutura de trabalho e não dá conta do recado. Isto é pura leviandade. Às vezes é preferível até deixar que a cidade se renove, como um todo, do que você ficar mexendo em pontos isolados. A cidade não se renova e também não conseguimos preservar o patrimônio cultural. Porque não existe uma política de preservação para a cidade, meios e infra-estrutura de preservar. Não há meios! É uma questão conjuntural, sistêmica.”

No tocante às “obrigações” do poder público em relação às tarefas inerentes à conservação daquilo que é protegido, que inclui critérios claros e capacidade administrativa de execução, o entrevistado nº 4 corrobora a postura do entrevistado nº 1,

destacando graves deficiências no órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, afirmando que:

“Quanto mais claros os critérios da administração pública melhor. Há casos em que não se consegue dar essa objetividade e essa clareza porque cada caso vai ser um caso. Mas se nós temos uma uniformidade... Por exemplo, na Chácara do Algodão, se conseguimos fazer um padrão de intervenção naqueles bens tombados, pode-se ser igual pra todos. Há hipóteses em que não. Os franceses, por exemplo, fazem estudos de prédio por prédio nas áreas de proteção e dizem exatamente o que se pode fazer em cada um. Esse é um trabalho que infelizmente não estamos preparados para fazer. E acaba sendo de acordo com a demanda do particular, o que não é o ideal, mas o possível (...)”

Tendo em vista a análise da estrutura administrativa do órgão de patrimônio cultural da cidade, realizada anteriormente, bem como o depoimento do entrevistado, entende-se que sucessivas administrações municipais não nutriram interesse pela viabilização da sustentabilidade das ações de proteção de áreas urbanas, não provendo de meios básicos imprescindíveis para a realização das tarefas inerentes à tutela das Apacs estabelecidas na cidade, com destaque para aquelas relativas à conservação. A incapacidade do exercício da atividade fim do órgão de tutela, contribuiu sobremaneira para a formação de uma mentalidade equivocada, baseada na premissa da supervalorização das ações de proteção em detrimento daquelas inerentes à conservação, associando as Apacs à deterioração e à desvalorização de conjuntos urbanos importantes culturalmente para a cidade. O estabelecimento de uma metodologia de inventário genérica para a análise de todas as Apacs prejudica ainda mais as tarefas de conservação, induzindo técnicos a erros constantes de avaliação, pautados pela demanda e pela pressão de proprietários de imóveis protegidos.

Ainda com relação à participação das comunidades locais nos processos de criação das Apacs da cidade, elemento obrigatório em qualquer política pública de patrimônio cultural, o entrevistado nº 4, em clara crítica aos atuais critérios de conservação, enfatiza a importância da manutenção de pessoas e usos e, como consequência, de prédios, ruas, praças. Nesse sentido, o entrevistado destaca que:

“Há que ter uma participação da sociedade na elaboração dessas políticas de preservação, uma própria definição do que seja relevante para a memória dessa cidade, o que define essa identidade e principalmente a publicidade. Não apenas no sentido de divulgar o que o poder público vai fazer, mas no sentido de divulgar o que acontece, o que existe, o que

é. Codificar de uma forma concreta sensações e sentimentos abstratos daquela comunidade. Não adianta se preservar se não há uma divulgação, não há um trabalho, uma parceria. Nós temos uma maior preocupação com a memória construída, e não é apenas o patrimônio construído, existe todo um patrimônio imaterial. Não se pode tomar um uso, uma música, uma comida. É a própria utilização desse bem que dá a ele vida longa, importância. Porque se é um bem que não é mais utilizado e não tem mais importância, ele sai da memória.”

O entrevistado detecta uma grave falha, no âmbito do poder público, nesse processo de discussão de aspectos relativos a uma política de patrimônio cultural com a comunidade carioca, afirmando que “a cidade ainda não desenvolve essas formas de participação popular. Uma participação consciente”. Para isso ocorrer há de ter “comprometimento da sociedade com os resultados dessas políticas”. A sociedade tem que se sentir responsável e respeitada, assim como o poder público. Sendo assim, afirma que:

“Não pode haver uma transferência de responsabilidade, no sentido de que a população decide e o executivo faz. Arca com os prejuízos. Inventa orçamento para resolver e nem o inverso. Nem o executivo decide a obra para aquela população. Tem que haver uma pareceria para que se tenha uma efetividade dessas políticas.”

O entrevistado ainda detecta um considerável entrave na formulação de uma política de patrimônio cultural coerente e participativa na cidade, no âmbito do poder legislativo, fato que justificaria a grande incidência de Apacs no período 2001-2006. Nesse sentido, esclarece que:

“Isso faz parte de uma vertente da política de patrimônio cultural que é o planejamento urbano. Quando você planeja, você delimita. Restringe ou incentiva. Pode-se incentivar o uso ou restringir o uso. Geralmente quando se preserva uma área já construída isso resulta numa limitação. Mas quando temos normas mais flexíveis para reconstrução, fazemos ao contrário, liberalizamos para proteger melhor. Como a restrição é um impacto financeiro e econômico muito grande, é uma linguagem mais fácil para a população (...) Uma moeda comum, quanto vale, quanto deixa de valer, quanto custa... Acaba sendo parte bastante concreta, que mais aparece.”

O relato do entrevistado confirma a postura da prefeitura que busca compensar a falta de uma política urbana clara e justa para toda a cidade com o uso indevido da Apac no controle do uso do seu solo urbano. Como consequência maior destaca o valor financeiro e econômico do que foi protegido, fato decisivo na geração de um

equivocado juízo de valor em parte da população carioca que passou a associar as Apacs a perdas e prejuízos financeiros. No entanto, destaca que a proteção devido ao valor cultural ou ambiental de um bem é um reconhecimento coletivo que precede e suplanta o valor econômico, assegurando que:

“(…) Porque se sempre teve valor, o bem protegido existe porque está incorporado naquela propriedade, não é a restrição do poder público que vai reduzir o valor. É um mero reconhecimento. Se você é proprietário de uma área de mata nativa não é o ato de declaração dessa área de mata nativa que vai reduzir o valor. A própria existência dessa área já reduz o valor. Isso na verdade é uma forma deturpada de ver as coisas. Você tem uma expectativa de utilização, uma expectativa de lucro que se vê quebrada por conta de um contexto maior. Isso faz parte de uma educação sócio-ambiental que nós não temos.”

Com relação à questão destacada pelo entrevistado nº 4, relativa à deturpação do entendimento das Apacs, por parte da população carioca que invariavelmente as relacionam à depreciação financeira de seus patrimônios, o entrevistado nº 5 destaca, com base no que foi levantado durante o inquérito civil instaurado no Ministério Público do Rio de Janeiro por moradores do Leblon contrários à Apac do bairro, que o interesse que predomina é o patrimonial. O fato determinou o arquivamento do inquérito, em função do evidente distanciamento dos objetivos originais da Promotoria de Justiça do Ministério Público, com atribuição na área de meio ambiente e proteção ao patrimônio cultural¹⁹¹. É possível detectar que existe consenso, entre os promotores do Ministério Público com relação a essa posição¹⁹². Sob esse contexto, o entrevistado observa que:

¹⁹¹ - Segundo o entrevistado, o Ministério Público é uma instituição que tem previsão constitucional e os seus membros têm independência funcional. No caso do município do Rio de Janeiro, existem quatro promotorias de justiça com atribuição na área de meio ambiente e proteção ao patrimônio cultural. Qualquer caso que chega ao Ministério Público, na área que abrange o município do Rio, é distribuído a uma dessas promotorias. Dependendo da questão, ela é tratada da mesma forma pelos quatro promotores, mas pode haver uma divergência de entendimento porque não se trata de ciência exata. (...) O inquérito civil é um procedimento administrativo, assim como um inquérito policial apura um crime, o inquérito civil, dentro da área de meio ambiente, vai apurar o responsável por qualquer eventual dano que está para ocorrer. Ele serve para coletar provas e para instruir uma ação judicial se for necessária.

¹⁹² - A estrutura do MP é composta por Procuradorias Setoriais especializadas em diversas áreas do direito, dentre elas, a de Meio Ambiente e Patrimônio Cultural. Lotados em cada Procuradoria, encontram-se promotores que possuem posições autônomas em relação à interpretação da legislação em vigor. Há casos em que não há um consenso entre pareceres de promotores acerca de determinados temas ou assuntos. No caso das Apacs, o citado parecer encontrou acolhida em todos os promotores da Promotoria de Meio Ambiente e Patrimônio Cultural, constituindo um raro consenso.

“Mas esse inquérito aqui no Ministério Público foi arquivado pela minha colega¹⁹³ que entendeu que a representação e o objetivo da investigação tinha um cunho eminentemente patrimonial e pela leitura que nós temos, não só dessa representação do Leblon, mas do Catete, do Lido que já veio também reclamar verbalmente contra a Apac naquele bairro, está sempre relacionada à questão da desvalorização do seu patrimônio. A Apac propriamente dita não é questionada mas o fundo é de interesse patrimonial. Não há uma preocupação ali se isso para a cidade é bom ou é ruim. Isso não é. É o meu quintal, o meu umbigo...É assim que a humanidade vive. Se há um interesse público envolvido... Isso não se questiona. Hoje vale ‘x’... Estava negociando com a construtora tal, não sei se você percebeu isso, tudo resolvido, aí da noite para dia o prefeito baixa esse decreto, a construtora perdeu o interesse, ou seja, quanto eu perdi de dinheiro nessa negociação? É um problema. Nesse ponto eu acho que a minha colega entendeu corretamente”

É importante observar que o interesse patrimonial às vezes se dá inversamente, ou seja, a favor da preservação, nos casos em que a construção de novas edificações com gabaritos elevados prejudica a salubridade ou a visibilidade de imóveis existentes. Nesse sentido, o entrevistado nº 5 entende que:

“Na realidade o objetivo da Apac é proteger. Mas é engraçado que quando faz uma procuração da posição do morador para defender o seu patrimônio (...) A Apac desvalorizou seu imóvel... Mas quando ele vai ser prejudicado por uma construção de não sei quantos pavimentos, e eventualmente o seu patrimônio vai ser afetado, ele reclama alegando que é um absurdo se permitir uma construção assim num local já adensado. O discurso muda rapidamente.”

O testemunho dos técnicos deixa claras evidências de que a implantação de Apacs na cidade do Rio de Janeiro, da forma como vem sendo realizada, prioriza fins bem distantes dos originais, ou seja, viabilizar a proteção e a conservação da memória urbana carioca, inserindo áreas de interesse histórico na política urbana adotada para toda a cidade. O que foi um avanço teórico notável nas legislações municipais brasileiras, aos poucos foi se transformando num verdadeiro monstro, caracterizado pelo confronto entre interesses patrimoniais e políticos.

Em face da inexistência de uma política urbana clara e coerente com a cidade e sua população, a prefeitura se utiliza das Apacs para congelar densidades e gabaritos,

¹⁹³ - Parecer da Promotora Denise de Tarin, no processo 2005.001.09800.00 (Averiguar os critérios para a Apac Leblon), às fls. 266, datado de 20/10/2005. “A atribuição desta Procuradoria é de preservação do patrimônio cultural e o que se pretende com o questionamento objeto desta investigação é justamente ao contrário, ainda restou comprovado para o interesse que moveu a representação encaminhada ao MP é meramente patrimonial, razão pela qual me posiciono pelo arquivamento do feito, por falta de interesse a legitimar a atuação do Ministério Público”.

regular usos e tipos de ocupação do solo. Como consequência dessa postura a população responde olhando apenas seus próprios interesses, patrimônios, ou seja, seus quintais (Nimby) desvinculando-se, cada vez mais, do sentido global de cidade. Nesse contexto, bairros tornam-se repúblicas aguerridas na defesa de seus intentos imediatos ou futuros, contribuindo cada vez mais para a fragmentação da cidade. No meio dos dois extremos situam-se os técnicos (arquitetos, historiadores, arqueólogos etc), bem intencionados, estudiosos e preocupados em conservar as diversas tipologias de ocupação do sítio da cidade. Pecam também por não incorporarem aos seus nobres propósitos a realidade social, econômica e política da cidade com o objetivo de viabilizar a prática da conservação do patrimônio.

4.2 Avaliação da opinião de construtores e agentes imobiliários cariocas acerca dos impactos gerados pelas Apacs no setor

Integram essa etapa da pesquisa entrevistas do tipo “focalizadas”, que serão realizadas com representantes de instituições de empresários da construção civil em atuação no mercado imobiliário carioca. Objetiva-se buscar subsídios relativos à existência de interesse do setor em desenvolver suas atividades nas áreas de proteção estabelecidas na cidade, bem como possíveis impactos negativos ou positivos no mercado imobiliário em função da expansão da implantação das Apacs pela prefeitura da cidade. Foram selecionados entrevistados ligados ao Sindicato dos Empresários da Construção Civil (Sinduscon) e Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi). Devido a questões éticas, na presente pesquisa, os técnicos entrevistados serão identificados apenas como “entrevistados”, diferenciados por número de ordem “1” e “2”.

O entrevistado nº 1 é vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon). O entrevistado nº 2 é consultor de assuntos urbanísticos da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi).

As entrevistas buscaram explorar a postura das citadas instituições em relação à política de proteção do patrimônio cultural desenvolvida pela prefeitura da cidade,

especialmente no tocante à aplicação do instrumento Apac. Nas citadas entrevistas foram explorados três aspectos específicos acerca do tema da pesquisa, a saber:

- aspectos positivos e negativos da política de proteção urbana, estabelecida através da utilização do instrumento Apac pela prefeitura da cidade;
- impactos nas atividades da construção civil decorrentes da proteção urbana;
- impactos no valor imobiliário das edificações protegidas ou tuteladas.

4.2.1 – Aspectos positivos e negativos da política de proteção urbana resultantes da utilização do instrumento pela prefeitura da cidade

Sobre esse tema o entrevistado nº 1 revelou que o Sinduscon não possui nenhum tipo de restrição à política de proteção urbana prevista no Plano Diretor da Cidade por intermédio do uso do instrumento Apac, uma vez que são recorrentes em vários países da Europa e visam proteger a memória da construção civil da cidade. No entanto, o entrevistado destaca que a forma pela qual a prefeitura utiliza a Apac deveria ser revista em função de vários aspectos, sendo os principais: a clareza de critérios de proteção e de conservação, a agilidade nos processos de análise e a aprovação de licenças de obras.

Por outro lado, afirma que construtores sabem da importância da proteção legal apesar desta limitar o lucro imobiliário, declarando que:

“As Apacs são necessárias em todo o mundo. Com esse ou com outro nome, você tem que preservar a memória histórica da construção. O mais importante não é se fazemos ou não fazemos Apacs e sim o critério adotado na elaboração das Apacs. Você não pode querer engessar imóveis que não têm o menor valor histórico, assim como você não pode liberar a construção de um espaço onde existe um imóvel que tem um determinado valor histórico (...) Hoje o prefeito ou a prefeitura adota um critério defensivo contra a expansão da construção civil. Nós todos concordamos que uma série de imóveis devem ser preservados na cidade. Os próprios construtores apesar de visarem lucro imobiliário sabem que em qualquer lugar do mundo você tem de preservar a sua memória. E o que até valoriza o seu imóvel (...).”

O entrevistado também observa que a lentidão burocrática nos processos de licenciamento de obras em imóveis localizados em Apacs se dá em função de uma

deficiência crônica de pessoal na estrutura administrativa municipal, fato já anteriormente comprovado pela pesquisa. O entrevistado observa que em função da adoção de critérios genéricos de conservação, o tempo para análise de processos de obras se torna incompatível com a demanda do próprio mercado imobiliário. A situação torna-se mais aguda em função do momento de aquecimento do mercado da construção civil, em face do atual contexto econômico que inclui as atuais facilidades de crédito. Sendo assim, o entrevistado afirma que:

“Começaram a vir os financiamentos que estavam parados há muitos anos, começou a melhorar salários e a ter demanda. Hoje a construção civil está num processo de crescimento que já começou há mais de um ano. E a prefeitura talvez por não possuir técnicos apropriados, a quantidade de gente apropriada para poder fazer uma avaliação precisa, imóvel por imóvel, que seria o ideal, resolve criar uma Apac que envolve todos os imóveis e depois vai liberando por exceção. Se fosse um processo rápido não atrapalharia a indústria da construção civil. Só que pela quantidade limitada de técnicos que tem hoje a prefeitura para cuidar de todas as Apacs e mais os imóveis tombados e preservados, passa a ser um processo lento e engessa, não pelo teor da medida, mas pela incapacidade prática da prefeitura de fazer a avaliação num tempo que justifique o investimento. O empresário hoje para comprar um terreno e fazer um empreendimento de determinado valor ele tem que ter uma decisão rápida do que ele pode construir naquele local. Então nós do Sinduscon somos favoráveis à criação das Apacs desde que se preserve aquilo que deve ser preservado e não que se preserve tudo e vá por eliminação do que tem de ser preservado ou não. Ou que se faça isso de uma maneira mais ágil de tal forma a não prejudicar a evolução da cidade.”

O entrevistado, dando continuidade ao seu pensamento, explica com detalhes as dificuldades de aprovação de projetos de obras em imóveis situados em Apacs, culpando diretamente a precariedade da estrutura administrativa da prefeitura e da falta de critérios particularizados previamente estabelecidos. Questiona a postura administrativa da prefeitura com base no discurso recorrente dos secretários municipais de urbanismo e de patrimônio cultural que ressaltam a importância de conservar edificações protegidas da cidade.

“Os construtores reclamam muito que entre a entrada de um empreendimento na prefeitura e a sua aprovação, demora um mínimo de dez meses e às vezes demora dois anos. Isso quando o construtor pega seu capital de giro que é a sua matéria prima e ele investe em um terreno, ele quer que esse capital de giro retorne para que ele possa dar andamento no seu negócio. Se ele compra um terreno esperando a aprovação de um empreendimento em dois anos, ele tem de ficar dois anos com seu capital empatado. Ele não pode fazer outro empreendimento nesse período enquanto não vier a aprovação. Quer dizer, a agilidade da prefeitura, no que tange a aprovação, é muito pequena.”

“(…) Pra você ter idéia, para o processo ir para um outro órgão leva um mês. Eu te cito claramente, eu fiz esse casarão aqui do lado¹⁹⁴, foi dada a aprovação da volumetria (fachada e cobertura), teve o ‘habite-se’ da prefeitura e foi submetido à aprovação da Sedrepahc. Ele foi aprovado, cumpriu todas as exigências e depois de aprovado e liberado pelo arquiteto que cuidava desse processo, ele demorou cerca de trinta dias para voltar para a GLF (Gerência de Licenciamento e Fiscalização da SMU) que é onde sairia o ‘habite-se’. E é um projeto considerado prioritário para a prefeitura, ou seja, recuperação de casarões históricos. Então qualquer movimento que se dá num processo, que vá de um órgão ao outro, além do tempo de análise, existe o tempo de trajeto. Só entre ir e voltar demora-se dois meses. Então o projeto necessita de setenta e cinco dias de movimentação, mas de análise são apenas quinze. (...) Como não existe uma análise prévia daquele imóvel histórico, ou dito histórico, mas está dentro de uma Apac, isso atrasa o processo porque ali é que se começa fazer a análise daquele imóvel em questão. Deveria se ter um cadastro prévio. Foi como o prefeito fez. Como ele não tinha condição de cadastrar todos os imóveis históricos de cada Apac, ele simplesmente tombou todos eles. Tornou todos eles históricos.”

Ainda no tocante aos critérios de conservação, o entrevistado destaca que o proprietário só tem acesso aos reais critérios de conservação e de construção mediante a análise de projetos de obras ou de pedidos demolição. Sendo assim, a pouca clareza das normas adotadas pela administração municipal acarreta incertezas em proprietários de imóveis situados em Apac. Constatou-se assim que a prefeitura está sempre em atraso com relação às demandas oriundas da dinâmica urbana da cidade, fato que agrava ainda mais o quadro de ineficiência administrativa. Nesse sentido, afirma que o proprietário só terá sua proposta analisada se:

“(…) tiver um projeto para aquela região, ou um pedido de demolição daquela região, ou seja, ele teria que fazer um pedido de demolição. Isso gera inclusive pedidos de demolição que não são reais. São feitos simplesmente para se ver quais os critérios que seriam adotados para aquele imóvel específico. Às vezes o proprietário nem pretende vender aquele imóvel, mas ele quer saber se aquele imóvel tem valor no mercado imobiliário e qual o valor. Então ele faz o pedido de demolição sem a menor intenção de demolir. Isso gera esse tipo de coisa. A falta de um cadastro previamente feito pelo município antes de criar a Apac gera até mais trabalho para a prefeitura que tem de avaliar esse tipo de demolição que às vezes nem será feita. E pior, sob pressão. As Apacs devem ser feitas sob critérios muito mais bem elaborados. Por exemplo, está se pedindo muita licença pra Botafogo. Lá tem muito imóvel histórico, então se tomba Botafogo, cria-se Apac. E assim com os outros bairros. Depois se tenta administrar pela exceção. (...) Qual o motivo disso? É a quantidade mínima de técnicos que a cidade do Rio de Janeiro tem. Eu não sei o número de arquitetos da Sedrepahc, mas imagino que precisaria de uns duzentos! Acho que não tem nem cinquenta! Eu acho que o número de pessoas envolvidas no processo de administração de uma cidade do porte do Rio de Janeiro e com

¹⁹⁴ - Rua Carlos de Carvalho nº 47 – Apac da Cruz Vermelha.

o valor histórico que têm os imóveis da cidade que já foi capital federal, precisaria de um número de técnicos muito maior do que tem hoje. E aí você começa ter que administrar quando você não pode liberar o processo sem fazer avaliação dos imóveis, tomba-se tudo. É uma solução cômoda, mas que prejudica a atividade do setor.”

Com relação às limitações administrativas impostas aos imóveis localizados em Apacs o entrevistado critica a discrepância existente entre as regras de ocupação do solo incidentes sobre um imóvel tutelado e um preservado. A eles recai a restrição do impedimento da demolição, sendo permitida, no máximo, a alteração total de seu *layout* interno, inclusive com a subdivisão de pés-direitos, desde que não ultrapasse seu volume original. Em sua opinião, isso desvaloriza sobremaneira os imóveis preservados acarretando prejuízos para seus proprietários¹⁹⁵.

O entrevistado nº 2 confirma a posição do entrevistado nº 1 em todos os aspectos, assinalando claramente que a prefeitura se utiliza das Apacs para estabelecer uma política de uso e de ocupação do solo sem a participação dos diversos setores da sociedade carioca, inclusive o da construção civil, fato que se daria através de leis municipais cujo teor seria objeto de debates na Câmara de Vereadores.

Como prova concreta da clara intenção da prefeitura, cita os decretos que estabeleceram alturas para os imóveis tutelados situados nas Apacs de Laranjeiras, Leblon, Ipanema e Catete¹⁹⁶. O fato segundo a sua visão, criou severas restrições administrativas, tendo em vista que as alturas estabelecidas são menores do que as permitidas pelas legislações vigentes para os bairros. Como exemplo, cita a Apac Leblon, onde o Peu de 1986 decretou altura máxima de 25 metros, foram estabelecidas alturas máximas de 11 e 17 metros em quase sua totalidade, exceto na Avenida Ataulfo de Paiva, onde é permitida para novas edificações a altura de 26 metros.

“A Ademi concorda que existam as Apacs. Ela não concorda com a forma como elas são feitas. Por exemplo, no Leblon, foram ‘apacados’¹⁹⁷ mais de duzentos imóveis, muitos deles não têm a menor condição de proteção paisagística, cultural, histórica (...) Na realidade o que nós entendemos é que o prefeito se utilizou de um decreto para normatizar uma política de uso e a ocupação do solo que deveria ser através de lei. Na realidade ele (prefeito) está aplicando parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo.

¹⁹⁵ - “Isso às vezes é muito ruim para o proprietário do terreno. Às vezes uma pessoa tem um imóvel, que não tem uma previsão imediata de construir nele, mas quer despende dele para fazer face de alguma despesa familiar, caso de alguma doença. Obviamente um imóvel que pertença a uma Apac que daria uns dez pavimentos, por exemplo, ele teria seu valor extremamente reduzido, porque a ocupação dele ficou restrita a ocupação da sua volumetria.”

¹⁹⁶ - Decretos 28.225/07, 28.223/07, 28.224/07 e 28.222/07.

¹⁹⁷ - Neologismo originado da sigla Apac.

Ele agora publicou quatro decretos complementando as Apacs e acho que piorou a situação. Aos imóveis tutelados ele aplicou limites de alturas, quando anteriormente essas limitações de alturas eram estabelecidas pela Sedrepahc, caso a caso. Realmente o setor não entende isso. Ele concorda que imóveis têm que ser protegidos e o imóvel deve ter uma alguma destinação. Eu tenho listado mais de mil imóveis preservados e tombados. Mas são muito mais. Não conto com os imóveis das Apacs que possuem listas enormes, mas aqueles relacionados em decretos sejam eles da competência federal, estadual e municipal, eu tenho uma listagem minha porque eu presto consultoria e, portanto, é do meu interesse ter essa listagem. Em parte deles, foi feito um estudo de qual tipo de arquitetura ele representa, qual a idade, se o seu estilo é moderno, art déco, neoclássico, eclético, colonial etc. (...) O que aconteceu nesse último decreto é que você hoje tem dois prédios com 25 metros de altura e no meio existe uma casa. Se ela for tutelada, seu limite de altura foi estabelecido em 17 metros. Se alguém construir ali, vão resultar duas empenas de oito metros, o que é muito ruim para a cidade. Existem no Rio muitos casos desses, de empenas que sobraram e que acabaram sendo alugadas para painéis de propaganda e letreiros. Nessas Apacs se vê perfeitamente que não houve um estudo prévio. Foi uma atitude generalizada. No Leblon delimitaram uma área da Apac e dentro desse limite os logradouros tiveram uma determinação de altura. Na Ataulfo de Paiva e em várias ruas do Leblon. Eu acredito que as Apacs têm que existir, mas com estudos pontuais e um certo cuidado.(...) Por isso, entendemos que falta um estudo que diga se esses imóveis representam um estilo arquitetônico de uma determinada época e qual a necessidade de sua preservação.”

No entanto, cabe observar que a legislação destacada pelo entrevistado também prevê um artifício que se baseia no escalonamento da volumetria através da imposição de um recuo de 2,50m a cada pavimento acrescido à edificação até alcançar o limite máximo de 25 metros, estabelecido pelo Peu-Leblon. Sendo assim, as preocupações paisagísticas alegadas pelo entrevistado não procedem totalmente. A crítica ao dispositivo legal, na realidade, diz respeito à imposição de uma sensível diminuição de áreas cobertas nos pavimentos-tipo das novas edificações, a partir de 17m, e consequentemente diminuição do número de novos apartamentos, fato que implica perdas financeiras dos empreendedores. Nada mais, além disso. O impacto da medida será mais detalhadamente analisado mais adiante.

Nesse sentido, dá continuidade às suas críticas afirmando que a política de proteção de áreas urbanas deveria ser re-estudada pela prefeitura, sendo prevista obrigatoriamente a participação popular¹⁹⁸.

¹⁹⁸ - “Ela teria que ser re-estudada. Os moradores deveriam ser consultados também. Deveria ser feito um estudo detalhado de cada um dos imóveis. Com fotografia, levantamento histórico – se foi construído antes de 1938 ou depois de 1938, qual estilo arquitetônico, quais motivos o levariam ao tombamento ou à preservação... E aí, se for o caso, você poderia criar uma área de proteção.”
“Deveriam ser mais participativas, com audiências públicas. Pelo Estatuto da Cidade isso é obrigatório. Seja a comunidade de moradores, seja o setor produtivo (proprietários, comerciantes, construtores).”

No entanto, o apoio da Ademi à proteção urbana não é tão irrestrito como aparenta. Quando perguntado com relação à proteção de bairros da cidade, em geral, o entrevistado estabeleceu uma crucial diferença de interesse da instituição entre a zona sul e a Área Central. As críticas à política de proteção sempre recaem, na realidade, sobre os bairros da zona sul, tais como Leblon, Ipanema, Catete etc.

Nesse sentido assinala que a Ademi nutre posição contrária à da prefeitura no tocante à maneira como as Apacs são feitas na zona sul e não na Área Central (ou em outras partes da cidade), onde não vê nenhum tipo de problema. A postura pode ser explicada pela discrepância da valorização imobiliária existente entre as duas áreas, revelando uma posição contrária da instituição à política de proteção incidente nas áreas onde ela acha que ainda existe possibilidade de exploração imobiliária. Observa-se também uma evidente diferença entre as realidades físicas das duas áreas. A Área Central, dotada de regiões degradadas, subutilizadas e com uma baixa densidade populacional, opõe-se à zona sul, de localização junto ao mar, altas densidades populacionais e, principalmente, um valor imobiliário historicamente mais alto. Os diferentes contextos orientam, evidentemente, o interesse da prefeitura em estimular novos empreendimentos no centro e desestimular-los na zona sul, reafirmando a hipótese de controle do uso do solo da cidade praticado pela prefeitura através do viés da proteção urbana.

Consequentemente, o entrevistado afirma que a Ademi vê problemas apenas nas Apacs da zona sul, declarando que o “problema dela (Ademi) é com as cinco Apacs: Botafogo, Catete, Ipanema, Leblon e Laranjeiras. As principais são a do Leblon e a de Ipanema, onde praticamente congelaram a construção de novos imóveis¹⁹⁹. Com relação

¹⁹⁹ - O entrevistado ainda faz dura críticas ao último decreto publicado pela prefeitura que busca disciplinar ainda mais as novas edificações em Ipanema e Leblon afirmando que: “No decreto complementar à Apac de Ipanema foi proibido o remembramento de lotes. Então para se projetar um prédio em centro de terreno, temos que lembrar porque em Ipanema as testadas dos lotes são pequenas, em média os terrenos são de 10x40m ou 10x50m. Para se fazer um prédio razoável em centro de terreno com condições boas de ventilação e de iluminação, são necessários, no mínimo, dois lotes, com vinte metros de testada por 50,00 de profundidade. Então na Apac de Ipanema não se pode mais fazer prédios em centro de terreno, somente prédio encostado nas divisas, com 12 metros ou 17 metros de altura, dependendo do local. (...) O valor do imóvel é proporcional ao valor do terreno. Quanto mais caro o terreno mais caro é o valor do imóvel. O preço do metro quadrado de construção, dependendo do tipo de acabamento, é muito parecido.”

às Apacs do Centro afirma que: “Eu nunca vi nada da Ademi contra o Corredor Cultural, contra a Cruz Vermelha, Saúde, Gamboa e Santo Cristo, São Cristóvão”.

O entrevistado afirma que a Ademi tem consciência do decréscimo de novos lançamentos causado pelas Apacs na zona sul, mas mesmo assim crê que a área ainda apresenta potencial para receber empreendimentos, mesmo com os níveis alarmantes de densidade populacional e verticalização. Ao mesmo tempo, observa que outras áreas da cidade, tais como Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Méier, São Cristóvão começam a redirecionar o vetor da construção civil, reafirmando a hipótese de controle do uso e da ocupação do solo da cidade via decretos de proteção urbana, por parte da prefeitura, fato que revela uma grave distorção administrativa. Segundo ele, o congelamento da saturada zona sul através de sucessivas Apacs revela uma falsa intenção de proteger a memória urbana carioca, que na verdade não passa de uma estratégia autoritária de controle do uso e ocupação do solo da cidade por parte da prefeitura. Sendo assim, o entrevistado constata a quase estagnação do movimento relativo aos lançamentos imobiliários em bairros da zona sul, afirmando que:

“Nós temos um setor de pesquisa na Ademi muito bom, que registra esses dados mês a mês de lançamentos (...) E realmente em Botafogo o número de lançamentos diminuiu, em Copacabana chegou a praticamente zero, Ipanema e Leblon estão diminuindo os lançamentos. Os bairros que têm mais lançamentos hoje em dia são: a Barra da Tijuca e Jacarepaguá. E nós temos ainda as áreas que estão exercendo nova atratividade que são o Centro, São Cristóvão e o Méier, perto do Engenheiro.”

“Essa estratégia ele fez por decreto. Ele determinou que os imóveis ou os empreendimentos situados na AP-3 e na AP-5 passam a ter privilégio no andamento dos seus processos dentro da prefeitura. Os funcionários têm que dar prioridade a esses processos²⁰⁰. Na realidade o que ele quer? Ele quer direcionar uma ocupação. Só que a

²⁰⁰ - A legislação que o entrevistado se refere é a Orientação nº 77, de nov/2006, que é baseada no Projeto de Lei encaminhado à Câmara de Vereadores que propõe a divisão da cidade em quatro macro zonas, a saber: (1) macro zona controlada, (2) macro zona condicionada, (3) macro zona incentivada e (4) macro zona assistida. A primeira diz respeito às II RA (Centro), XXI RA (Ilha de Paqueta), XXIII RA (Santa Teresa), IV RA (Botafogo), V RA (Copacabana), VI RA (Lagoa), que inclui o bairro do Leblon, XXVII RA (Rocinha), VIII RA (Tijuca), excluído o bairro da Tijuca. Essa macro zona é considerada nada preferencial em termos de ocupação, sujeita a controle e restrição. A segunda, diz respeito à região da Barra da Tijuca e Guaratiba, sujeita às ocupações possíveis, sempre condicionadas a ações de mitigação de impactos e efeitos. A macro zona incentivada possui o status de ocupação preferencial na cidade, engloba parte do Centro, Área Portuária, Zona Norte (AP-2), excluído o bairro da Tijuca, e Jacarepaguá (AP-3), excluída a parte relativa ao Plano Piloto projetado por Lúcio Costa, e Realengo. Segundo o texto da Orientação citada: “a política urbana proposta recomenda o estímulo ao adensamento populacional, o incremento da intensidade construtiva, das atividades econômicas e dos equipamentos de grande porte, assim como a reconversão de edificações subutilizadas, e a ocupação de vazios”. A macro zona assistida inclui a Zona Oeste, especialmente os bairros de Bangu, Campo Grande e Santa Cruz. Nessas áreas, há

legislação nessas áreas não permite um melhor aproveitamento dos lotes porque o I AA dos terrenos são baixos, a não ser na área do Peú do Engenhão. Tanto é que já tivemos um lançamento da RJZ na área, o Norte Village e outro da Klabin-Segal. Mas apenas no entorno do Engenhão, pois em: Cascadura, Madureira, Méier, Bonsucesso a legislação não incentiva novas construções. Está tudo parado. Não se vê lançamento nenhum novo.”

O entrevistado quando se refere negativamente à orientação da prefeitura que prioriza a ocupação das AP-3 e AP-5, na realidade, não observa que a mesma já constava no Plano Diretor, bem como em Planos elaborados anteriormente para a cidade, como é o caso do Plano Doxiadis, por exemplo, que já apontava a região relativa à AP-5 (Jacarepaguá e Barra da Tijuca), principalmente, como área de expansão da cidade. No entanto, é importante também destacar que apesar de constituir-se numa tendência natural e histórica da expansão da cidade, coube a prefeitura, nos últimos seis anos, reforça-la através da utilização distorcida do instrumento Apac, com o objetivo de obstaculizar o adensamento e a renovação urbana dessas áreas. A atitude da prefeitura gerou a indevida associação do instrumento de proteção da memória ao controle urbano, exercido pelo prefeito de forma autoritária, através de decretos.

É importante também destacar que o entrevistado nº 2 observa que o citado autoritarismo exercido pelo poder municipal nos atos legais de estabelecimento de Apacs na zona sul gera inseguranças no mercado (proprietários e construtores) e fere o Estatuto da Cidade. Em sua opinião, a política de proteção do patrimônio cultural da cidade na região deveria ser re-estudada. Nesse sentido, descreve o quadro atual do mercado face ao estabelecimento de Apacs pela prefeitura:

“Essa incerteza, insegurança do investidor... Imagina você comprar um terreno onde pode fazer uma fábrica e você compra todo o equipamento e na hora de tirar o alvará o sujeito fala para você que ontem saiu uma legislação que impede o funcionamento de fábricas naquele local. Isso é o que as Apacs fizeram. Se existe um Projeto de Lei na Câmara, o investidor é avisado. Verifica se está tramitando um projeto de lei assim, que pode ser aprovado ou não. Mas o investidor fica sabendo, tem conhecimento. É uma coisa pública. Por isso foi determinado legalmente que uso e ocupação do solo tem que ser aprovado por lei e não através de decreto.”

O entrevistado destaca a crise de relacionamento entre a Ademi e a prefeitura iniciada a partir da perda da transparência administrativa esperada pela instituição que

necessidade de investimentos públicos em infra-estrutura, por parte do poder público.

crê que deveria ser ouvida antes da consolidação das iniciativas de proteção de bairros da zona sul. Nesse sentido, exemplifica concretamente com o episódio da publicação dos decretos que estabeleceram alturas de imóveis tutelados nos bairros do Catete, Laranjeiras, Leblon e Ipanema que ocorreu logo após uma reunião entre a Ademi e o *staff* que incluiu a presidente do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC) e os secretários de urbanismo e de patrimônio cultural da prefeitura²⁰¹.

O relato do entrevistado evidencia uma postura pouco confiável da prefeitura ao, aparentemente, forjar uma prática democrática que incluiu reuniões entre secretários e representantes da Ademi, a oitiva de propostas, dentre outros fatores, que apontavam para a construção de parcerias de cooperação entre o poder público e o capital privado. Na verdade, uma encenação política que encobriu a imposição de uma medida autoritária que, em função do quadro democrático falsamente construído, surpreendeu todo o setor.

Por outro lado, a “ajuda” que a Ademi se dispõe a fornecer à prefeitura, na prática, já ocorre e revela uma perigosa e nebulosa parceria entre o capital privado e a administração pública. É prática recorrente na prefeitura da cidade, doações feitas por construtores vinculados à Ademi, de computadores e equipamentos de informática, em geral, às secretarias de urbanismo e de patrimônio cultural, com o objetivo de “melhorar o atendimento ao público” nas demandas de aprovação de projetos e concessão de licenças de obra. O fato compromete sobremaneira a autonomia e a isenção da prefeitura no atendimento dessas importantes demandas urbanas, onde a imparcialidade deve predominar, com vistas à satisfação plena dos interesses da população carioca.

²⁰¹ -“(…) Ele foi publicado numa sexta-feira e eu soube às nove horas da manhã. Na mesma hora eu entrei no site da prefeitura e entre meio dia e 14 horas já havia um aviso para todos os associados da Ademi para que não comprassem terrenos nas áreas atingidas. Houve um sigilo absoluto por parte da prefeitura. A Ademi participou de uma reunião no Planetário, em maio, com a presença do secretário de urbanismo e todo o seu *staff*, e também o secretário da Sedrepahc e todo o *staff*, inclusive a presidente do Conselho. Falou-se muito do convívio entre as secretarias da prefeitura e a Ademi... Eu mesmo pessoalmente tive duas reuniões com o Augusto Ivan e seus assessores e o Zambelli. E ninguém falou nada disso. O nosso novo presidente já se dirigiu ao prefeito colocando a Ademi à disposição e disso resultou essa reunião no planetário. Nós apresentamos cerca de cem sugestões vindas dos arquitetos nossos associados. Nós consolidamos isso e levamos esse *book* que foi entregue a todos, inclusive aos dois secretários. E daí resultaram essas duas outras reuniões onde foi falado pelo Zambelli, que existe uma grande deficiência de pessoal, de informática, de recursos. Nós nos propusemos até em ajudá-lo. Agora não vamos ajudar ninguém (...)”

4.2.2 – Impactos nas atividades da construção civil decorrentes da proteção urbana

Com relação ao impacto financeiro de uma Apac nos valores vigentes no parque imobiliário da cidade, o entrevistado nº 1 revela que existem perdas expressivas em decorrência do estabelecimento de restrições administrativas ao direito de construir. Conclui assim que as restrições administrativas impostas pelas Apacs diminuem o valor dos terrenos, prejudicando os proprietários de imóveis protegidos:

“A construção civil trabalha com uma unidade fração ideal que é o número de unidades habitacionais que cabem no terreno. Existem terrenos muito grandes, mas a ocupação é mínima. Às vezes você pode ter terrenos grandes com gabarito baixo. Então a unidade de mercado que trabalhamos se baseia em quanto custa a fração do terreno para uma unidade habitacional. É o que se convencionou chamar de ‘fração ideal’. Você observa se você pega um terreno ocupado por imóvel histórico. Se você pega um terreno que possui um casarão tombado em sua volumetria, o novo empreendimento só poderá ocupar o espaço contido dentro dessa volumetria. Mesmo que aquela região permita um determinado gabarito ou uma ocupação maior, mas pelo fato de ele estar tombado ele (o imóvel) está limitado àquele espaço. Então a diferença pode ser muito grande. (...) Vou dar um exemplo clássico. Nesse terreno ao lado, na Rua Carlos de Carvalho 47, onde eu coloquei dezesseis unidades habitacionais, esse terreno possui 16m x 20m, tem 320 metros quadrados. Se eu fosse usar a legislação edilícia prevista no Código de Obras para essa região e se fosse um vazio urbano ou imóvel não protegido, eu poderia talvez chegar a dez pavimentos. Com dez pavimentos nessa área, eu talvez colocasse quarenta unidades. Então a minha fração ideal seria o custo do terreno dividido por quarenta e aqui foi o custo do terreno dividido por dezesseis, ou seja, mais do que dobraria o valor do terreno. Então o impacto é muito grande e com certeza o terreno onde você tem um imóvel que você não pode demolir vale no mínimo a metade do terreno onde você pode edificar. Então a criação da Apac pesa muito no bolso do dono daquele imóvel protegido.”

Nesse sentido, o entrevistado nº 2 deduz que na zona sul, onde o valor imobiliário é mais elevado, o impacto financeiro é maior com as Apacs, mas pode ainda crescer mais, caso seja aprovada a proposta da prefeitura para a área que consta do projeto de lei para o Plano Diretor, atualmente em análise na Câmara de Vereadores. O entrevistado observa que há contradições e distorções, afirmando que:

“Na realidade, o que nós achamos, é que o prefeito quis tomar uma medida de contenção, no sentido de estancar a ocupação na zona sul. Isso também se refletiu na proposta de revisão do Plano Diretor encaminhada à Câmara de Vereadores. O Índice de Ocupação (IAA) da zona sul, hoje é 3,5 de acordo com o Plano Diretor de 1992. Agora ele (prefeito) diz que tem que ser 2,5, mas se você pagar (outorga onerosa) você poderá construir com IAA igual a 3,5. Na realidade ele está taxando o terreno novamente. Você já paga o IPTU sobre o terreno. A idéia é, eu deixo você construir mais se você me pagar uma certa quantia. Qual a limitação de altura que eu terei se pagando eu posso fazer

mais?. Nós (Ademi) apresentamos algumas emendas na Câmara dos Vereadores, junto com o Sinduscon, com a Asbea (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura), com a Firjan e com o Sebrae. Uma emenda conjunta, propondo essa alteração.

Se você estudou o Estatuto da Cidade, irá perceber que a outorga onerosa não foi feita nesse sentido. A outorga onerosa é para viabilizar a criação de um fundo para uma área onde será possível o desenvolvimento, que não possua infra-estrutura e que irá permitir à prefeitura prepara-la para receber novos investimentos. Ele propõe a outorga onerosa na Zona Sul para melhorar o que? A infra-estrutura de água e esgoto de Copacabana, Ipanema e Leblon?”

Em face da inércia das discussões inerentes à revisão do Plano Diretor, que já alcança mais de cinco anos, observa-se que a prefeitura, através de sucessivos decretos, vai estabelecendo gradativamente as diretrizes urbanísticas da cidade sem nenhum tipo de debate ou discussão com a população carioca. As Apacs, na verdade, constituem um dos instrumentos de controle urbano imposto à cidade objetivando o cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor. A transparência, o debate e a divulgação de intenções e estudos sobre a cidade são fundamentais aspectos que há muito são desprezados pelo poder executivo. A discussão do planejamento do Rio de Janeiro se vê assim, isolada em gabinetes onde circulam os urbanistas da cidade que muito a idealizam, porém não a concretizam coletivamente. O quadro favorece os interesses políticos do prefeito voltados cada vez mais à divulgação e a associação da sua imagem aos nobres fins da proteção da “qualidade de vida” do carioca, proporcionando o estabelecimento de uma verdadeira batalha com setores da construção civil de pequeno e médio porte, que ainda vislumbram possibilidades de exploração imobiliária na zona sul.

Por outro lado, o esgotamento da zona sul torna-se um fato irrefutável, face às altas densidades demográficas atingidas pelos bairros da área nas últimas décadas. O fato aponta para cuidados especiais que incluem o desestímulo aos novos empreendimentos. No entanto, isso não significa necessariamente “proteção do ambiente cultural” ou tombamento. Apenas indica a necessidade de se discutir democraticamente critérios mais equilibrados de uso e ocupação do solo que podem passar por estratégias de proteção de edificações significativas culturalmente ou não. O caso do Leblon é um bom exemplo disso. Cabe destacar que o bairro possui um Peu, desde 1986, produto de mobilização da sua comunidade que na ocasião não vislumbrou a necessidade da proteção urbana. Sendo assim, entende-se que as iniciativas de proteção, não apenas do

Leblon, mas dos demais bairros da zona sul, deveriam obrigatoriamente passar também pelo crivo das comunidades residentes.

Também se observa que o quadro urbanístico dos bairros da zona sul não é divulgado com clareza e precisão pela prefeitura às populações residentes, que passam a formar opinião apenas através da mídia, fato bastante perigoso que pode e está conduzindo à formação de opiniões cada vez mais distanciadas da realidade urbana carioca.

CAPÍTULO V – O USO DA APAC NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

5.1 - Análise dos processos de surgimento das principais Apacs da cidade e os critérios de seleção do estudo de caso

A metodologia adotada pela pesquisa, com vistas a seleção de um estudo de caso voltado a comprovação das hipóteses formuladas se iniciou pela análise pormenorizada das Apacs existentes na cidade, no tocante à sua localização, aos fatores que motivaram a aplicação do instrumento de proteção, bem como a existência de participação comunitária ao longo do processo de estabelecimento da proteção.

A localização das Apacs sobre o sítio da cidade do Rio de Janeiro, em suas zonas norte, sul, oeste e central, possibilitou mapear e analisar a sua “incidência espacial”, isto é, quantidade de áreas de proteção por zonas da cidade. A citada incidência espacial destacou quantitativamente a zona sul e a Área Central da Cidade, fato que corroborou os principais fatos ligados às etapas da evolução da ocupação da cidade, bem como aspectos político-administrativos, abordados anteriormente.

Em seguida, buscou-se confrontar a incidência das Apacs sobre o solo da cidade com a sua “frequência cronológica”, chegando-se a dois períodos bastante distintos, no tocante às posturas da prefeitura e das comunidades residentes, ou seja, 1984-2000 e 2001-2006, que serão abordados detalhadamente mais adiante.

O levantamento individualizado dos processos que conduziram à proteção de cada uma das Apacs localizadas nas áreas de maior incidência, proporcionou meios de

percepção da realidade social das comunidades diretamente envolvidas, bem como das estratégias políticas e administrativas utilizadas pela prefeitura para proteger seus territórios. Esse levantamento levou em conta fatores que motivaram a mobilização, bem como a participação comunitária no processo de elaboração dos critérios de conservação.

Finalmente, em face das cita das análises, buscou-se interpretar os dados coletados à luz da referência teórica até aqui abordada, com o objetivo de identificar, dentro do universo de 27 Apacs, aquela mais significativa e determinante para a construção do conturbado contexto político-administrativo formado na cidade, responsável pela deturpação e a banalização do instrumento de proteção da memória urbana carioca.

A análise da incidência, motivação e participação comunitária na criação das Apacs

No caso das 27 Apacs estabelecidas na cidade do Rio de Janeiro, existe um prévio conhecimento no tocante aos aspectos considerados importantes para a análise preliminar anteriormente referida. São eles:

5. localização,
6. fatores motivadores da criação da área de proteção,
7. existência de prévia pressão imobiliária sobre as áreas protegidas e
8. participação comunitária no processo de elaboração das respectivas legislações de proteção.

A constatação dessas variáveis conduziu a categorias que, juntas, contribuem para a construção de um universo caracterizado por uma distribuição bastante peculiar sobre o sítio da cidade, bem como contextos físicos, econômicos e sociais diferenciados, fatos determinantes na constituição de um conjunto bastante heterogêneo.

A opção de se considerar apenas aquelas Apacs possuidoras de grupo de edificações preservadas²⁰², condicionou, no tocante a variável localização, a formação de quatro categorias iniciais: zona sul, zona norte, Área Central e zona oeste. Em função disso, observa-se uma expressiva concentração de Apacs na zona sul e Área Central da cidade (Quadro I). Constata-se que a zona sul da cidade responde por 48,15% das Apacs da cidade, enquanto a zona central abriga 33,33% do total de 27 áreas de proteção existentes. As duas totalizam 81,48% do total de Apacs da cidade, enquanto as demais regiões somadas equivalem a apenas 18,52% das áreas existentes.

É importante também observar que a zona sul, apesar de possuir um número maior de Apacs do que a área central possui um número de edificações protegidas bastante inferior. Mesmo assim, as Apacs dessa região possuem 27,31% do total de imóveis protegidos nas 27 áreas protegidas, enquanto a área central responde por 63,76%. Se somarmos as duas, chegamos a um universo equivalente a 91% do total de edificações preservadas da cidade. Em função disso, na etapa seguinte da pesquisa, optou-se pela análise pormenorizada das Apacs localizadas nas categorias onde há maior frequência do evento, bem como de imóveis protegidos, ocasionando o descarte das demais áreas localizadas nas zonas Oeste (01 Apac e 1,73% dos imóveis preservados) e Norte (04 Apacs e 7,2% dos imóveis protegidos).

²⁰² - Existem casos de Apacs que ensejam apenas o controle da ocupação urbana em função da ambiência de um determinado bem cultural, como por exemplo o caso das Apacs da Lagoa, Jockey Club e Igreja da Penha, dentre outras. Essas áreas não possuem listagem de bens preservados. A Apac da Rua Ribeiro da Costa constitui outro caso de exceção, tendo em vista ter sido englobada pela Apac Laranjeiras.

Tabela 6 – Localização das Apacs

Zona	Nome da Apac	Número de edificações protegidas			
		tombadas	preservadas	tuteladas	TOTAL
Sul 48,15%	1. Alfredo Chaves (1985)	----	20	----	20
	2. Urca (1988)	12	258	360	630
	3. Bairro Peixoto (1990)	-	97	197	294
	4. Cosme Velho e Laranjeiras (1991)	-	112	38	150
	5. Lido (1992)	2	75	200	277
	6. Casas Casadas (1994)	-	43	-	43
	7. Leblon (2001)	08	220	482	710
	8. Laranjeiras (2001)	24	432	614	1.070
	9. Jardim Botânico (2001)	11	145	476	632
	10. Botafogo (2002)	50	538	198	786
	11. Ipanema (2003)	20	231	155	406
	12. Catete (2005)	20	443	540	1.003
	13. Humaitá (2006)	----	272	291	563
Subtotal 27,31%					6.584
Norte 14,81%	14. Fábrica Confiança (1992/93)	104	36	560	700
	15. São Cristóvão (1993)	16	320	500	836
	16. Colégio Militar (1994)	01	100	75	176
	17. Entorno do Colégio Batista Sheppard (2004)	01	19	06	26
Subtotal 7,20%					1.737

Fonte: DGPC/2006

Tabela 6 – Localização das Apacs

Zona	Nome da Apac	Número de edificações protegidas			
		tombadas	preservadas	tuteladas	TOTAL
Central 33,34%	18. Corredor Cultural (1984)	-	1.300	1.400	2.700
	19. Santa Teresa (1984)	20	1.400	3.580	5.000
	20. Sagas (1987/88)	41	1.816	1.643	3.500
	21. Cidade Nova e Catumbi (1991)	16	765	358	1.139
	22. Cruz Vermelha e adjacências (1987/92)	-	850	985	1.835
	23. Teófilo Otoni (1997)	-	84	13	97
	24. Paquetá (1999)	17	427	500	944
	25. Estácio (2000)	-	21	44	65
	26. Mosteiro de São Bento (2004)	-	92	-	92
Subtotal 63,76%				15.372	

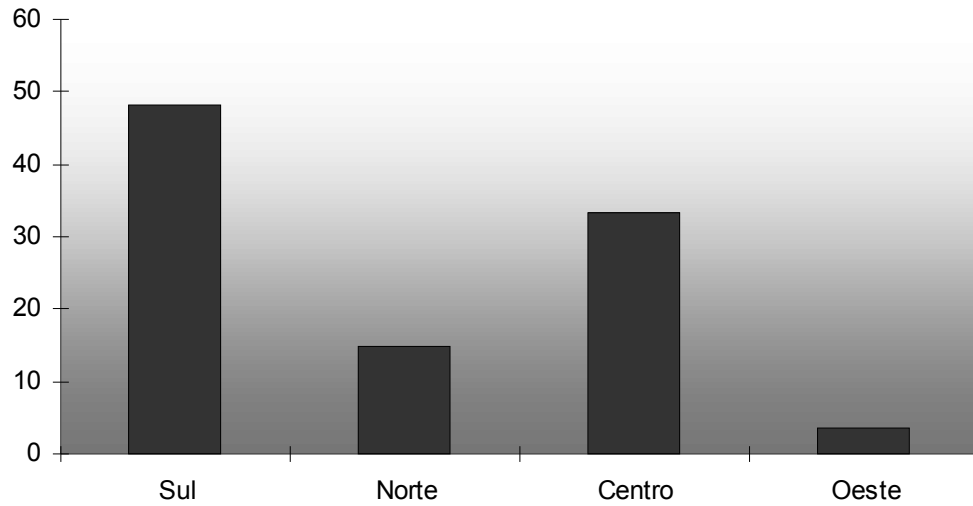
Oeste 3,7%	27. Santa Cruz (1994)	11	105	300	416
Subtotal 1,73%				416	

Total de Apacs		Total de edificações protegidas			
100%	27				24.110

Fonte: DGPC/2006

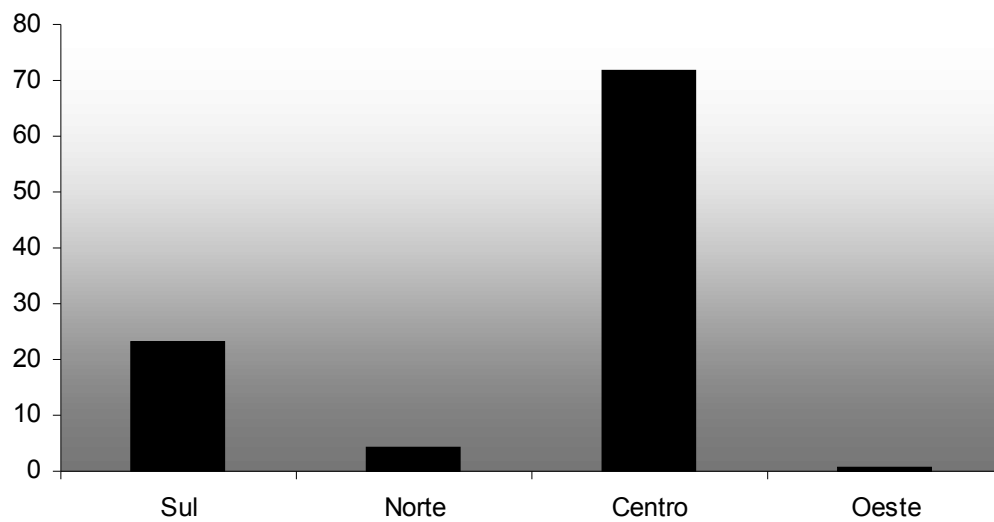
Quadro II-V

Incidência de Apacs



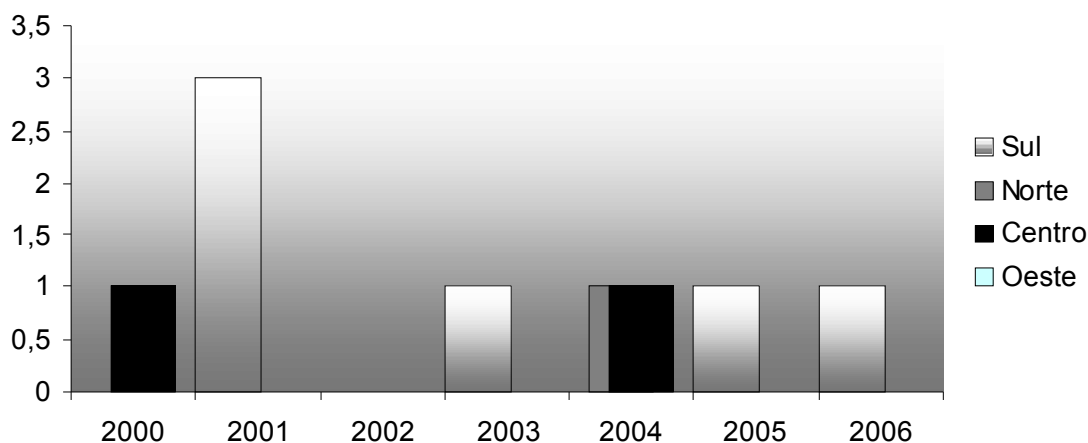
Quadro III-V

Incidência de imóveis preservados



Quadro IV-V

Incidência de Apacs/ano



Ao confrontarmos as estatísticas com o processo de ocupação do sítio da cidade, analisado anteriormente, observamos que as duas áreas destacadas foram, historicamente, as mais valorizadas da cidade e, por isso, ocupadas mais intensamente ao longo dos séculos XIX e XX. Nesse sentido, torna-se possível observar que a alta incidência de Apacs nas duas regiões da cidade aponta para dois fenômenos distintos que envolvem diferentes posturas do poder público municipal e de comunidades residentes que serão analisados mais à frente.

Uma vez estabelecidos os dois principais grupos de Apacs a serem explorados (zona sul e Área Central), buscou-se adicionar outros tipos de variáveis que conduziram à subcategorias. A estratégia buscou identificar os “casos típicos” de cada categoria, que segundo Gil (*op cit*, p. 79 e 80) são “objetos que, em função da informação prévia, pareçam ser a melhor expressão do tipo ideal da categoria”, fornecendo, por isso, uma “idéia dos limites dentro das quais as variáveis podem oscilar”.

Nesse sentido, identificaram-se primeiramente alguns antecedentes urbanísticos e políticos motivadores do estabelecimento de cada Apac da zona sul e da Área Central (Ver Anexo I), com o objetivo de auferir as oscilações relativas às variáveis “a”, “b” e “c”, baseadas em aspectos teóricos explorados pela primeira parte da pesquisa. São elas:

- a) iniciativa de criação – identificação da ação de criação da Apac, se do poder público municipal ou de reivindicação de associações de moradores;
- b) participação popular – identificação dentre as primeiras ações de criação e desenvolvimento da Apac, a participação efetiva de associações de moradores;
- c) pressão imobiliária – existência de processos prementes de renovação urbana existentes à época da criação da Apac, motivados por variações impostas pelo mercado mobiliário ou intervenções urbanas empreendidas pelo Estado.

Nesse sentido, buscou-se, primeiramente identificar (Anexo I) e analisar alguns antecedentes urbanísticos e políticos motivadores do estabelecimento de cada Apac da Área Central e da zona sul, com o objetivo de auferir as oscilações relativas às variáveis “a”, “b” e “c”, acima estabelecidas.

5.1.2 - Análise das Apacs da Área Central

No caso das Apacs da Área Central, pode-se observar inicialmente que o esvaziamento da região em função da expansão da cidade e de outros fatores econômicos e políticos anteriormente abordados, proporcionou a degradação de vários bairros residenciais, especialmente aqueles periféricos ao centro histórico. O quadro favoreceu, dentre outros fatores, o crescimento e a consolidação de ocupações irregulares nas encostas de morros, como, por exemplo, o de Santa Teresa, Catumbi, do Pinto etc. O fato, somado às várias e radicais iniciativas públicas de renovação e atualização da infra-estrutura urbana local ajudou a construir um cenário de “terra arrasada”, bastante incômodo para as comunidades residentes em partes remanescentes, freqüentemente ameaçadas de expulsão.

O processo de criação das Apacs da Área Central reflete, além dessa realidade, um quadro de “pressão imobiliária”, caracterizada por processos de valorização desses locais próximos ao Centro, por um contingente considerável de população de baixa renda que passou a encarar bairros como Santa Teresa, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Paquetá, dentre outros, como alternativa de moradia barata próxima à infra-estrutura do Centro. Como consequência, observou-se o aumento das ocupações irregulares, especialmente de encostas de morros, bem como a degradação progressiva dos

conjuntos arquitetônicos. Completa o quadro urbanístico desses bairros, o estigma a ele associados de locais cronicamente deteriorados e obsoletos, justificando constantes ameaças do poder público com radicais processos de renovação urbana que impunham a expulsão das populações originais.

A mobilização dessas populações em prol da manutenção da sua própria permanência, acompanhada por reivindicações de melhoria na infra-estrutura urbana, marcaram os anos 1980, iniciando-se pelo movimento comunitário de proteção dos bairros da Santa Teresa, Saúde, Gamboa e Santo Cristo e parte do Centro (Sagas) que juntos constituíram as duas maiores Apacs da cidade. Acreditava-se nesse momento que os apelos histórico e afetivo relacionados a esses lugares da cidade fossem capazes de levar o poder público municipal a implementar iniciativas de conservação e de melhoria da qualidade de vida nesses importantes lugares da cidade, ou seja, provendo-os de melhor infra-estrutura urbana, equipamentos públicos, transporte etc.

Por outro lado, conforme abordado pelas entrevistas realizadas, observa-se, como contraponto às políticas urbanas públicas precedentes, o engajamento de intelectuais da cidade e técnicos da própria prefeitura na tarefa de inventariar e proteger essas áreas da cidade contra os radicais processos de renovação impostos indiscriminadamente. O melhor exemplo se deu no Corredor Cultural, mais tarde desdobrado no projeto denominado “Espaço de Habitação ao Sul do Corredor Cultural” que originou a Apac da Cruz Vermelha. Ambos foram originados na própria prefeitura e buscaram salvaguardar testemunhos do centro histórico do Rio de Janeiro. Sobreviventes do radical processo de renovação imposto à cidade, desde o início do século XX. Os processos de criação das citadas Apacs da Área Central, confirmam essas premissas e são abordados individualmente, no Anexo I da pesquisa.

Após análise dos processos que antecederam as Apacs da Área Central, observa-se um universo das Apacs da Área Central um quadro caracterizado pela predominância das iniciativas governamentais. Ao todo, das nove Apacs existentes, seis foram criadas por iniciativa do poder público e apenas três, por mobilização popular. É o caso da Apacs de Santa Teresa, Sagas e Paquetá. Nesse contexto, admite-se que as Apacs da Área Central foram o grande “laboratório” das idéias preservacionistas recorrentes entre os técnicos da prefeitura e intelectuais da cidade nos anos 1980, influenciando efetivamente

a política de proteção do patrimônio cultural carioca, consolidada no Plano Diretor da cidade. O fato é amplamente confirmado pelas entrevistas e análises realizadas anteriormente pela pesquisa.

No entanto, é importante também observar que, em dois dos casos (Corredor Cultural e Cruz Vermelha), apesar da iniciativa de criação das Apacs ter sido governamental, houve a participação das respectivas comunidades de moradores e comerciantes no processo de elaboração de critérios de proteção. Cabe também destacar que as três áreas estabelecidas por iniciativas de associações de moradores (Santa Teresa, Sagas e Paquetá) tiveram lugar em bairros com uso predominantemente residencial, caracterizando luta das comunidades locais pela melhoria das condições de vida de seus bairros que perpassaram pela conservação do seu patrimônio cultural edificado.

Independentemente dos fatores que originaram as Apacs da Área Central, para as comunidades residentes nas Apacs do Corredor Cultural, Sagas, Santa Teresa, Cidade Nova-Catumbi, Cruz Vermelha e Paquetá, o estabelecimento da proteção urbana surgiu como meio de chamar a atenção de autoridades e da opinião pública do quadro de abandono que se abatia sobre seus bairros, com ênfase em suas importâncias históricas. Ocorre que a estratégia não funcionou e hoje o quadro de degradação não só se manteve, mas em alguns casos agravou-se, como nos casos dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Santa Teresa. A conservação não ocorreu como consequência da proteção, ocasionando o descrédito e à revolta de comunidades de bairros protegidos na Área Central com o instrumento Apac e as sucessivas administrações municipais.

Tabela 7 – Resumo das características das Apacs

Apac Centro	Edificações protegidas	Iniciativa popular		Participação popular		Pressão Imobiliária		Uso Predominante		
		Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Res	Com	Misto
1. Corredor Cultural (1984)	3.000		x	x		x			x	
2. Santa Teresa (1984)	2.500	x		x		x		x		
3. Sagas (1987/88)	1.816	x		x		x		x		
4. Cidade Nova e Catumbi (1991)	832		x		x	x		x		
5. Cruz Vermelha e adjacências (1987/92)	850		x	x		x				x
6. Teófilo Otoni (1997)	84		x		x		x		x	
7. Paquetá (1999)	427	x		x		x		x		
8. Estácio (2000)	21		x		x		x	x		
9. Mosteiro de São Bento (2004)	93		x		x		x		x	

Quadros Resumo

Tabela 8 – Resumo: Iniciativa e participação popular

Variável	Apacs	%
Iniciativa popular	03	33,33
Participação popular	05	55,55

Tabela 9 – Resumo: Pressão Imobiliária

Variável	Apacs	%
Presença de pressão do mercado imobiliário	06	66,67
Sem presença de pressão do mercado imobiliário	03	33,33
TOTAL	09	100

Tabela 10: Resumo: uso predominante

Variável	Apacs	%
Residencial	05	55,56
Comércio	03	33,33
Mista	01	11,11
TOTAL	09	100

5.1.3 - Análise das Apacs da Zona Sul

No caso das Apacs da zona sul, conforme anteriormente abordado, em função da histórica valorização explicada pela proximidade ao mar, a proteção urbana se deu, em geral, em função de mobilização das comunidades locais visando barrar os indesejáveis efeitos das atividades de produção imobiliária. Ao longo dos 1980-90, a proteção urbana e todas as restrições administrativas dela decorrentes foram encaradas pelas populações de bairros da região como meio eficaz de estancar a exacerbada renovação. Os processos de criação das Apacs da Urca, do Bairro Peixoto, Laranjeiras (Casas Casadas), dentre outros, confirmam essa premissa e estão também abordados individualmente, no Anexo I da pesquisa. Uma das exceções se deu na Apac do Lido que foi criada em função de estudos técnicos realizados no âmbito da prefeitura, focados na arquitetura Art Déco dos anos 1920-1930.

Por outro lado, o quadro político formado na cidade, a partir dos anos 1990, conduziu à prefeitura a encarar, gradativamente, a Apac como um instrumento

fundamental e rápido de controle e inibição do processo de renovação urbana instalado na zona sul. Nesse contexto, é importante destacar que desde 2000 foram estabelecidas na cidade oito Apacs, sendo sete, na zona sul, apenas uma, no Centro (São Bento), uma na zona norte (entorno do Colégio Batista) e nenhuma nas demais áreas da cidade.

Observa-se que o caso típico do universo das Apacs localizadas na zona sul consiste de áreas predominantemente residenciais, estabelecidas legalmente a partir de mobilização das populações residentes, em reação à pressão imobiliária existente no momento de suas criações. A mobilização comunitária intensa em prol da proteção de “patrimônios culturais” quando ameaçados frontalmente por processos radicais de renovação urbana em bairros da zona sul possibilitou identificar nas comunidades, em primeiro plano, o medo da perda de alguns valores a ela caros como, por exemplo, a tranquilidade advinda das baixas densidades populacionais, do tráfego reduzido etc. As necessidades coletivas de manutenção de referências culturais, conforme abordado anteriormente pelos pensamentos de Bachelard, Heidegger, Norberg Schulz dentre outros, surgem em segundo plano, num contexto dominado apenas pelo medo da perda das características morfológicas de ocupação urbana. São os casos das Apacs cujos processos foram iniciados pela mobilização comunitária, junto ao poder público municipal, em prol de legislações que determinassem gabaritos mais adequados, como por exemplo, as Apacs da Urca, Bairro Peixoto e Leblon. Cabe destacar que no caso da Urca e do Leblon, o processo se iniciou por reivindicações por legislações mais adequadas às respectivas realidades físicas, que seriam materializadas em Peus. A Apac foi considerada de forma, em todos os casos, como objetivo secundário. No caso do Leblon, foi considerada como desnecessária, por parte da sua comunidade, fato que originou o Peu-Leblon (1986) que previa, dentre outras medidas, altura máxima de 25 metros para novas edificações.

Nesse contexto, torna-se fundamental observar que em nenhum caso abordado registrou-se movimento organizado comunitário em prol da proteção urbana de bairros cariocas que não estivessem passando por nenhum tipo de pressão imobiliária. Entende-se que a mobilização pretensamente preservacionista das comunidades de bairros da zona sul associa-se diretamente às ações instintivas de defesa de seus “quintais”²⁰³. As

²⁰³ - Conforme destacado anteriormente através da sigla Nimby: not in my backyard.

preocupações com a manutenção de características específicas do bem cultural²⁰⁴ surgem em alguns casos sob forma de esforço coletivo de proteger ícones das paisagens locais, isto é, edificações monumentais e emblemáticas, tais como, igrejas, palacetes, colégios, hospitais etc²⁰⁵.

Os fatos conduzem ao entendimento de que os seguimentos da população carioca organizada em associações de bairros interpretam as Apacs também como instrumento de controle urbano, sendo passível de aplicação através de negociações políticas individualizadas, diretamente travadas com os poderes executivo e legislativo de forma a atender seus interesses próprios e também do prefeito da cidade. Nesse contexto, as Apacs e a pretensa preocupação com a proteção urbana atingiu graus alarmantes viabilizando o surgimento da “febre preservacionista” que se abateu sobre a cidade, no início do século XXI, que foi caracterizada pelo uso indevido do instrumento.

Cabe destacar que a situação chegou às raias do absurdo quando um vereador chegou a defender a idéia de uma Apac na Barra da Tijuca, sob a alegação de ser um bairro ameaçado pela “especulação imobiliária”. Temeroso, o parlamentar afirmou que o fenômeno que se abateu sobre o bairro do Leblon se estenderia naturalmente às localidades da Barrinha, Jardim Oceânico, Tijucamar dentre outras²⁰⁶.

Também se tornou possível detectar outro tipo de segmento de habitante dos bairros da zona sul que associa o vocábulo “patrimônio” não ao adjetivo “cultural”, mas sim ao “imobiliário”. Em casos como nas Apacs do Leblon, de Ipanema e Humaitá observou-se claramente a existência desse segmento muito interessado na proteção, não de seus “patrimônios culturais”, mas de seus “patrimônios imobiliários” e toda a sorte de lucros de ocasião que as flutuações do mercado imobiliário podem oferecer. Para esses proprietários as Apacs transformaram-se em verdadeiro pesadelo e a justiça no único antídoto capaz de neutralizá-las. Nesse contexto, as Apacs criadas através de iniciativas do poder público, sem a devida participação e debate populares, constituíram-se em atos autoritários que buscaram resolver, numa só penada, complexas questões urbanísticas única e exclusivamente através do viés da proteção urbana, o que se constitui num equívoco conceitual.

²⁰⁴ - Elementos arquitetônicos, ornatos, cobertura, volumetria, usos etc.

²⁰⁵ - Enquadram-se nesse caso as Apacs dos bairros do Cosme Velho, Botafogo e Casas Casadas que foram iniciadas a partir de pedido de tombamento de bens culturais, isoladamente.

²⁰⁶ - In *Barra também pode ter a sua área de proteção*, Jornal O Globo – RIO, p.15, 02/08/2001.

Acrescente-se ao quadro a precária estrutura dos órgãos de patrimônio da cidade, conforme abordado anteriormente, cronicamente incapazes de satisfazer às inúmeras demandas, não só provenientes dos pedidos de proteção, mas também das tarefas oriundas da conservação daquilo que é protegido. A precariedade das suas condições de trabalho, bem como a falta de uma política de proteção e de conservação do patrimônio cultural definida pelo poder executivo, impede o que seria um quadro ideal de atuação dos órgãos de patrimônio da cidade, ou seja, o inventário e o monitoramento de todos os bairros da cidade, buscando detectar previamente valores históricos e mudanças na dinâmica urbana da cidade.

Como nada disso ocorre, observa-se como resultado, a utilização deturpada das Apacs, como elemento viabilizador de resultados imediatos tanto no controle urbano como na proteção do patrimônio cultural de bairros ameaçados por processos radicais de renovação urbana. As Apacs, sob essa ótica, transformaram-se numa potente arma de controle urbano nas mãos do poder executivo municipal que a utiliza sempre que julga necessário, através de decretos²⁰⁷.

Cabe destacar, neste contexto, que o recrudescimento das ameaças aos “patrimônios culturais” dos bairros da zona sul tem como divisor de águas o período 1999-2001, momento em que primeiros efeitos da lei dos apart-hotéis começaram a ser concretamente sentidos através de um número de demolições supostamente elevado que traduziam aquecimento do mercado imobiliário. É importante observar que, em 2001, ocorreu a transferência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC) para a Casa de Afonso Arinos²⁰⁸, imóvel tombado e de propriedade municipal, o que viabilizou a aproximação do DGPC e do CMPC com diversas associações de moradores de bairros cariocas, especialmente os da zona sul.

Em função da proximidade estabelecida, a casa de Afonso Arinos transformou-se estrategicamente em verdadeiro “fórum das associações de moradores”, que lá expuseram suas reivindicações por Apacs, baseadas nos temores decorrentes das conseqüências negativas provenientes da produção imobiliária em seus bairros,

²⁰⁷ - Cabe destacar que os decretos são atos do poder executivo que possui também a prerrogativa de revogação dos mesmos. O ato em si não prevê a participação da Câmara de Vereadores, local apropriado ao debate popular.

²⁰⁸ - Localizada na Rua Dona Mariana, 43 e tombada em 1990.

manifestados através do grande número de processos de demolições em curso no DGPC. O suposto surto de demolições divulgado exageradamente pela mídia carioca, despertou de tal forma a preocupação de moradores de bairros da zona sul que, em agosto de 2001, sugeriram pacto com a Prefeitura da cidade, no sentido de suspender por 50 dias, as demolições em toda a cidade. A sugestão ocorreu em um dos encontros com representantes de associações de moradores dos bairros Leblon, Copacabana, Ipanema, Jardim Botânico, Lauro Müller, São Conrado, Lido, Fonte da Saudade, Laranjeiras e também da Tijuca²⁰⁹ e visou dar tempo aos técnicos do DGPC de analisar todos os processos de pedidos de demolição²¹⁰.

O processo deu início a uma onda de Apacs nos anos seguintes, estabelecidas pelo prefeito através de decreto sem uma expressiva participação das comunidades diretamente envolvidas. As ações de proteção estabeleceram um quadro polêmico alimentado diariamente pela mídia local que destacou o prefeito César Maia como o “prefeito das Apacs”, o “prefeito preservacionista”, dentre outras denominações.

O processo encontrou apoio em alguns moradores da zona sul, proprietários tradicionais que prezam os benefícios de uma localização privilegiada, associada a uma ocupação urbana equilibrada consolidada em eras passadas, sob outros contextos econômico e urbanístico. A eles o que importa mais é o controle das regras de ocupação que até pode passar pela conservação da aparência de conjuntos arquitetônicos. Em função do inegável apelo afetivo da proteção urbana, buscam sensibilizar a sociedade carioca em prol da proteção de seus “quintais”, cativando pra isso, também o poder legislativo e executivo.

No entanto, existe uma outra parte de moradores proprietários que nutre uma grande insatisfação com as Apacs estabelecidas na cidade, especialmente aquelas decretadas a partir de 2001. Encaram o atual uso do instrumento de proteção urbana como uma forma arbitrária de planejar a cidade e por isso buscam juridicamente a reversão das atuais Apacs estabelecidas em seus bairros. Visam apenas a valorização de seus patrimônios imobiliários, não enxergando nenhum outro possível tipo de valor. O

²⁰⁹ - A associação de moradores da Fonte da Saudade chegou a enviar ao DGPC lista que sugeria a proteção de 117 imóveis que deveriam ser incluídos numa Apac.

²¹⁰ - In *Associações se unem para reivindicar suspensão de demolições por 50 dias*, Jornal O Globo – RIO, p.19, 11/08/2001.

quadro revela uma inédita reação popular em face de uma igualmente inédita maneira da prefeitura em utilizar o instrumento Apac. Após a vitoriosa ação impetrada pela comunidade do Leblon contra a prefeitura objetivando a revogação da Apac da proteção do bairro, outras comunidades de bairros entraram na justiça pedindo a anulação de Apacs. São os casos de associações de moradores do Catete, Laranjeiras e Humaitá.

5.1.4 - A frequência cronológica

A análise dos processos que originaram as Apacs na zona sul e Área Central da cidade possibilitou outras importantes observações. A primeira diz respeito à frequência do evento em dois períodos cronológicos diferenciados: 1984-2000 e 2001 a 2006. Neles, constatam-se diferenças significativas no tocante às posturas da prefeitura e das comunidades residentes, em face da análise das três variáveis acima citadas.

No período 1984-2000, o poder público municipal estabeleceu seis Apacs na zona sul e oito no Centro, totalizando quatorze áreas em dezesseis anos: menos de uma Apac por ano. A resistência da prefeitura à criação de Apacs atingiu seu clímax no período 1997-2000, quando apenas duas Apacs foram criadas mediante condições muito especiais.

O caso da primeira, Apac-Paquetá (1999), consistiu apenas da regulamentação de um dos artigos do decreto de tombamento da Ilha (1986) que determinava a criação de uma Área de Proteção do Ambiente Cultural que avaliasse e protegesse as áreas urbanas que ainda guardavam conjuntos arquitetônicos relevantes para a caracterização da paisagem local²¹¹.

A segunda, Apac-Estácio (2000), foi criada em decorrência do projeto SAs, envolvendo grande polêmica entre a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) e o órgão de patrimônio cultural municipal, à época denominado DGPC²¹².

²¹¹ - Cabe destacar o lapso de treze anos entre o tombamento e a regulamentação da proteção do conjunto urbano.

²¹² - A polêmica se deu em torno da demolição do conjunto arquitetônico que definia o último trecho do eixo SAs, nas proximidades do Largo do Estácio. Na ocasião o DGPC, com base em argumentos históricos, defendeu a manutenção da configuração original da citada artéria que incluía a proteção do conjunto arquitetônico que a definia. A SMU, pelo contrário, defendia a demolição e alargamento do trecho, visando à melhoria do sistema viário e a criação de parque público. (Ver Anexo I).

Por outro lado, no período 2001-2006 foram criadas oito áreas de proteção na cidade, produzindo uma frequência de mais de uma Apac por ano. Nesse contexto cabe também destacar que a zona sul registrou um *record* de sete Apacs, o que constitui outro indicador importante que se relaciona ao agravamento do histórico processo especulativo incidente na região, causado pela aprovação da polêmica lei dos apart-hotéis, bem como à grave crise política e administrativa que se abateu sobre a cidade, conforme abordado anteriormente pela pesquisa.

O suposto aumento de pedidos de demolição na zona sul, que se iniciou pelos bairros do Leblon e Ipanema, pode explicar a mobilização maciça de associações de moradores de outros bairros da região no sentido de aprovar Apacs, que passou definitivamente a incorporar o papel de antídoto contra a radical renovação urbana que se anunciava sobre áreas valorizadas da cidade. O fato contribuiu para a formação de um conjunto de Apacs “oportunistas”, elaboradas em série e que conduziram a um mesmo tipo de postura, por parte do chefe do executivo municipal, em busca de exposição nos meios de comunicação e, sobretudo, aprovação de parte da população carioca, principalmente àquela residente na zona sul.

Cabe observar, que em geral, as iniciativas governamentais de proteção do patrimônio cultural da cidade possuem aparentes boas intenções, contrapondo-se aos objetivos da indústria da construção civil, identificados com a ganância de empresários do ramo, ávidos por lucros altos e imediatos. No entanto, por trás das nobres intenções escondeu-se uma postura autoritária do prefeito da cidade em legislar o uso e a ocupação do solo sem qualquer participação do poder legislativo e também sem uma necessária discussão ampla e democrática com os setores organizados da sociedade carioca. Congelar áreas adensadas da zona sul, através da proteção urbana, nem sempre devidamente justificada tecnicamente, tornou-se uma estratégia bastante conveniente e rápida para a consolidação da política urbana estabelecida pelo Plano Diretor da Cidade, voltada à sua expansão em direção às AP-3 e AP-5 (Méier, Engenho Novo, Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes etc). O artifício contribuiu definitivamente para banalizar e desgastar o principal instrumento legal de proteção urbana existente na legislação carioca, além de constituir um caminho bastante tortuoso para se alcançar um objetivo considerado adequado para a cidade.

Nesse contexto, em função da predominância de vereadores que apóiam a situação, observa-se uma crônica “dificuldade” da Câmara em aprovar projetos de lei encaminhados pelo Poder Executivo, que estabelecem Projetos de Estruturação Urbana (PEU), que, em alguns casos, podem contemplar Apacs.

A Apac-Catete e o PEU da Tijuca ilustram bem a situação. No primeiro caso, a prefeitura encaminhou em 1992, um projeto de lei para a criação da Apac do bairro, face à mobilização e aprovação da sua comunidade. Passados treze anos de inércia, a prefeitura efetivou a proteção do bairro mediante decreto, sem nenhuma consulta ou audiência pública. No caso do bairro da Tijuca, o PEU para o bairro encontra-se em trâmite desde 1999 na Câmara (Projeto de Lei 39/99). O quadro formado “justifica” a imposição de legislações urbanísticas do poder executivo, via decreto, especialmente as Apacs, visando o controle do crescimento urbano da cidade.

Contraditoriamente, quando se tratam de projetos de lei de “interesse” do prefeito observam-se grande agilidade e mobilização, graças à conquista da maioria dos votos do plenário pelo prefeito, fato que lhe garante também uma confortável “imunidade” no tocante às iniciativas de investigação e questionamento legal dos decretos aprovados, encaminhadas por vereadores de oposição. Conclui-se que a discussão comunitária das regras de uso e ocupação do solo da cidade não constitui foco de interesse das últimas quatro gestões. Em face dessa situação, não é surpreendente que a maior parte dos projetos de lei, da maioria dos parlamentares cariocas, seja de iniciativas de alteração de nomeações de logradouros e distribuição de medalhas meritórias às figuras ilustres da cidade²¹³.

Por outro lado, também cabe destacar que a “preservação oportunista” notada nas iniciativas da prefeitura de proteção de bairros da zona sul ocorridas a partir de 2001, manifesta-se de outra forma em grande parte das Apacs estabelecidas no período 1984-1997.

Neste período observa-se que os benefícios imediatos proporcionados pelas Apacs são identificados por comunidades urbanas cariocas da área central que priorizam

²¹³ - Segundo matéria publicada na Revista Veja (Edição 1659, de 26/07/2000), o fenômeno abrange a realidade da maioria das câmaras municipais de municípios brasileiros. Grandes gastos de parlamentares adicionados a “uma constatação igualmente constrangedora”, baseada em estudo da Fundação Getúlio Vargas que consiste da dura realidade que a “maior parte das câmaras limita-se a votar projetos de interesse do Executivo. De próprio punho, a maioria dos vereadores só elabora propostas como mudança de nome de ruas ou praças.”

interesses diversos que vão desde a neutralização de processos especulativos do solo urbano que apontam para a expulsão das populações de moradores e usuários originais, até a neutralização de ocupações irregulares de encostas, prenúncio de processos de favelização. É possível detectar que a conservação da memória urbana local torna-se um pretexto, apenas justificativa para as medidas de controle urbano almejadas pelas populações residentes em busca de uma legislação urbana mais justa e equilibrada. São os casos das Apacs de Santa Teresa e Sagas.

O contexto formado nos possibilita também deduzir que os estudos para a proteção da cidade não podem prescindir de análises prévias e mais profundas dos órgãos de patrimônio da prefeitura, e, sobretudo da participação de moradores dos bairros, no sentido de detectar as respectivas especificidades de cada área, conforme destacado por Lynch, anteriormente. A falta dessa postura dos órgãos de patrimônio cultural conduz a iniciativas tomadas de afogadilho que visam à proteção de última hora de áreas urbanas da cidade, muitas delas importantes historicamente. O alcance dessa *performance* depende diretamente da aplicação de recursos públicos no fortalecimento institucional dos órgãos de patrimônio cultural, fato que está bem distante da sua realidade, conforme abordado anteriormente.

Em face do exposto e visando satisfazer uma das hipóteses da pesquisa, calcada no uso do instrumento Apac para controle urbanístico de áreas da cidade por parte da prefeitura, optou-se pelo estudo da Apac Leblon, criada em 2001. A opção se justifica pelo fato de o processo de criação da referida área de proteção ter envolvido uma das maiores polêmicas jamais vistas na cidade em função da imposição de uma legislação restritiva da propriedade urbana a revelia de grande parte de seus moradores. Por outro lado, observa-se que a citada Apac deu início a uma corrida de pedidos de proteção de vários bairros da cidade, tendo em vista os efeitos urbanísticos imediatos de estancamento das demolições, verificados no bairro do Leblon.

Tabela 11 - Resumo das Apacs da zona sul

Fonte: Autor

Apac Zona Sul	Edificações protegidas	Iniciativa popular		Participação popular		Pressão Imobiliária		Uso Predominante		
		Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Res	Com	Misto
01. Alfredo Chaves (1985)	20	x		x		x		x		
02. Urca (1988)	268	x		x		x		x		
03. Bairro Peixoto (1990)	97	x		x		x		x		
04. Cosme Velho e Laranjeiras (1991)	112	x		x		x		x		
05. Lido (1992)	75		x		x		x			x
06. Casas Casadas (1994)	46	x		x		x		x		
07. Leblon (2001)	231		x		x	x		x		
08. Laranjeiras (2001)	544	x		x		x		x		
9. Jardim Botânico (2001)	249	x		x		x		x		
10. Botafogo (2002)	764	x		x		x				x
11. Ipanema (2003)	240		x		x	x		x		
12. Catete/Glória	210		x		x		x	x		
13. Humaitá	273		x		x	x		x		

Quadros Resumo

Tabela 12 – Resumo: iniciativa popular

Variáveis	Apacs	%
Iniciativa popular /	08	61,54
Participação popular	08	61,54

Tabela 13 – Resumo: rressão imobiliária

Variável	Apacs	%
Sim	11	84,62
Não	02	15,38

Tabela 14 – Resumo: uso predominante

Variável	Apacs	%
Residencial	11	84,62
Comercial	00	00
Misto	02	15,38
TOTAL	13	100

5.2 – CONSIDERAÇÕES SOBRE A METODOLOGIA

5.2.1 - A efetividade da norma jurídica

A questão que se coloca nesta parte da pesquisa, diz respeito aos efeitos que a proteção urbana produz na vida de habitantes/proprietários de edificações localizadas em Apacs da cidade. Nesse sentido, a metodologia proposta foi estabelecida de maneira a detectar e analisar alguns dos efeitos esperados, temidos e, efetivamente, concretizados a partir do estabelecimento da proteção urbana.

Sendo assim, cabe observar que, em face da natureza do instrumento Apac, o conceito da efetividade torna-se uma importante referência, capaz de embasar a formulação de algumas categorias de análise e respectivas variáveis.

O conceito de efetividade é definido por Ênio M. da Silva²¹⁴ como a “(...) realização dos efeitos das normas no mundo dos fatos”, podendo ser também denominada de “eficácia social da norma”, ou seja, se a “norma é realmente obedecida e aplicada”. Por outro lado, “a efetividade se distingue da eficácia jurídica da norma, uma vez que está relacionada à sua executoriedade ou exigibilidade²¹⁵, a possibilidade de aplicação jurídica da norma”.

²¹⁴ - In Princípios e Critérios de Interpretação Constitucional na Solução dos Conflitos de Competências em matéria ambiental, s/d, p.1, disponível em <http://www.pge.sp.gov.br/Teses/Enio%20Moraes.htm> . O autor é procurador do Estado de São Paulo.

²¹⁵ - Qualidade do que é exigível; que se pode exigir.

Efetividade

(Eficácia social da norma)



MUNDO REAL

(Norma obedecida e aplicada)

Observa-se que a Apac como instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor Decenal da Cidade, possui objetivos bem claros voltados à proteção de ambientes urbanos com reconhecido valor cultural para a cidade²¹⁶. O instrumento possui indiscutível eficácia jurídica, uma vez que a sua aplicação acarreta efeitos imediatos que dizem respeito às limitações administrativas impostas sobre o direito de propriedade urbana, ou seja, impedimento de demolição de edificações preservadas, com a conseqüente obrigatoriedade da sua conservação, e o estabelecimento de restrições para novas ocupações.

Constata-se também que o instrumento Apac estabelece automaticamente a expectativa de direito à isenção de IPTU para imóveis preservados, mediante o cumprimento, por parte de proprietários ou ocupantes, de obras de conservação e recaracterização. Conforme anteriormente abordado, o mecanismo funciona como uma

²¹⁶ - “Art. 124 – As Unidades de Conservação Ambiental classificam-se em: (...) III – Área de Proteção do Ambiente Cultural – Apac, de domínio público ou privado, a que apresenta relevante interesse cultural e características paisagísticas notáveis, cuja ocupação deve ser compatível com a valorização e proteção da sua paisagem e do seu ambiente urbano e com a preservação e recuperação de seus conjuntos urbanos;”

espécie de bônus aos proprietários e ocupantes de imóveis protegidos, necessitando, no entanto, da sua adesão que é traduzida pela iniciativa dos mesmos em obter o benefício junto à administração municipal.

Com relação à exigibilidade, observa-se também que a obrigação da conservação relaciona-se diretamente às condições financeiras reunidas pelo proprietário para cumpri-las, proporcionando à norma um caráter instável caracterizado, muitas das vezes, pela inexigibilidade: impossibilidade do seu cumprimento pelo habitante/proprietário.

Deduz-se assim que a isenção de IPTU é um importante indicador de efetividade da norma. Através dele pode-se verificar se as edificações protegidas por uma Apac são efetivamente conservadas por seus proprietários, demonstrando ou não, adesão coletiva ao ato oficial de proteção estabelecido através da conservação de suas propriedades.

Cabe destacar que a participação comunitária nos processos que estabeleceram a proteção de determinado bairro ou área urbana é um dos pré-requisitos importantes para alcançar-se a efetividade da norma de proteção, igualmente aos meios financeiros reunidos por seus proprietários, face às demandas inerentes às respectivas ações de conservação. A compreensão da importância da conservação de sua própria memória urbana, conforme destacado anteriormente por Lynch, Gutierrez, Gonçalves e outros autores, constitui-se em importante estímulo à conservação, dependente, no entanto, de meios financeiros.

Por outro lado, os índices de renovação urbana permitida pelo instrumento Apac em imóveis classificados como tutelados, também se constituem em indicadores a serem considerados pela pesquisa, tendo em vista o objetivo do instrumento em promover a equilibrada mescla entre conservação e renovação urbana. Os citados índices podem ou não, indicar a satisfatória inserção de uma Apac na dinâmica urbana da cidade, conforme previsto nos seus objetivos originais.

Tendo em vista os questionamentos levantados, cabe também recorrer à Eduardo K. M. Carrion²¹⁷ (2001, p.1) para quem a norma jurídica pode ser entendida em “pelo menos três planos distintos, embora complementares”.

²¹⁷ - Ex-diretor e professor titular de Direito constitucional da UFRGS.

O primeiro deles diz respeito à “sua validade, seja filosófica, sociológica ou política, primeiro, relacionada em grande parte com a questão da legitimidade da norma jurídica, seja mais especificamente jurídica, relativa, sobretudo, à competência para elaborar a norma jurídica”. Não restam dúvidas que a Constituição Brasileira (1988) concedeu a competência aos governos federal, estaduais e municipais de, através de atos legislativos, promoverem a proteção e a conservação do patrimônio cultural nas três esferas administrativas. No caso do Rio de Janeiro essas atribuições legais são promovidas pelo prefeito com o apoio e a assessoria de órgãos municipais cujas atividades são especialmente voltadas para este objetivo (um conselho consultivo e um órgão executivo). Por outro lado, também é inegável que, teoricamente, o instrumento Apac possui validade filosófica uma vez que promove a proteção da herança cultural urbana da cidade, respaldado por vasto corpo teórico desenvolvido mundialmente desde o século XIX até os nossos dias, conforme abordado anteriormente.

O segundo plano destacado por Carrion (op cit) diz respeito à “sua vigência, atinente fundamentalmente à eficácia jurídica da norma jurídica”. Conforme acima abordado, a Apac sob esse aspecto possui grande eficácia produzindo imediatas e severas restrições ao direito de propriedade.

O terceiro e último plano destacado pelo autor se relaciona à “efetividade, referente basicamente à eficácia social da norma jurídica”. Segundo o autor, a efetividade e a falta de efetividade de uma norma jurídica correspondem a pontos extremos de uma realidade, podendo sugerir situações intermediárias. A rigor, mesmo “uma norma descumprida apresenta paradoxalmente um mínimo residual, invisível, por assim dizer”.

No caso específico das Apacs, conforme anteriormente abordado, caberia à prefeitura a fiscalização e a promoção de programas de conservação do patrimônio protegido, fatos que estão longe de ocorrer na realidade. O que se observa, na prática, é uma crônica falta de vontade política do poder executivo em conservar o patrimônio cultural carioca, materializada na precária estrutura administrativa dos órgãos de patrimônio cultural da cidade e também no desinteresse em regulamentar dispositivos legais previstos no Plano Diretor, conforme anteriormente abordado. Apesar disso,

pode-se considerar, conforme destacado por Carrion, que no caso do descumprimento da norma, as Apacs apresentam um “mínimo residual”, ou seja, partes da história urbana do Rio de Janeiro sobrevivem, apesar da insuficiente conservação, fato que ainda justificaria a formulação de iniciativas de conservação. Como exemplos pode-se citar as Apacs do Sagas, Santa Teresa e partes da Cruz Vermelha, todas em trechos degradados da Área Central da cidade.

A comprovação dos fatos abordados formará a base empírica da pesquisa que irá voltar-se à verificação da efetividade da Apac do Leblon que, conforme anteriormente abordado, inaugurou uma postura pouco democrática da prefeitura que impôs uma norma de proteção urbana a revelia de habitantes/proprietários.

Sendo assim, a metodologia proposta, primeiramente, contemplará a análise da aplicação da isenção de IPTU aos bens preservados do Leblon, no período 2001-2007, seguido do levantamento e apreciação do número de novas edificações, coleta da opinião de moradores e, finalmente, avaliação das variações dos valores imobiliários, com vistas a detectar possíveis impactos da proteção urbana no mercado local de imóveis usados.

5.2.2 – A isenção de IPTU

Conforme anteriormente comentado, a isenção de IPTU é um importante indicador da adesão ou não, de habitantes/proprietários de imóveis em Apacs. Dela dependem diretamente os aspectos econômicos, traduzidos pelas reais condições financeiras do proponente ao benefício em realizar obras de conservação, bem como o fato de constituir-se em real vantagem, face aos gastos com a conservação do bem.

Sendo assim, os pedidos formais de isenção de IPTU (processos administrativos efetivamente abertos com esse objetivo) foram interpretados como uma concreta intenção do proponente em realizar obras de conservação, conforme orientação do órgão de tutela, visando gozar do benefício.

Por outro lado, a abertura do processo administrativo voltado à isenção do imposto condiciona o estabelecimento de exigências de obras, por parte do órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, que revela a capacidade do proponente em realizá-las, ou não. A diferença estabelecida entre pedidos e concessões do benefício efetivamente concedidas revela um importante indicador da efetividade da norma de proteção que visa à conservação do patrimônio cultural.

Complementa a análise, o levantamento de imóveis desocupados e em mau estado de conservação. Esses casos serão interpretados como representativos de desinteresse ou discordância de proprietários de bens preservados com regras de uso e ocupação do solo, impostas pela Apac.

Com relação ao segundo caso (discordância), cabe assinalar que a decretação de Apacs em áreas com intensa atividade imobiliária, impede proprietários de imóveis preservados de demoli-los, fato que inviabiliza a aferição de lucros advindos de novos empreendimentos imobiliários. A proteção urbana nesses casos pode gerar um grupo insatisfeito de proprietários que respondem à medida com a premeditada vacância de suas propriedades como forma de pressionar o poder público a sustar as medidas de proteção. Como o IPTU progressivo não foi regulamentado na cidade, conforme anteriormente abordado, a prefeitura se torna impotente perante a esse fenômeno que pode se alastrar numa Apac e gerar efeitos extremamente contrários à conservação urbana almejada pelo instrumento.

5.2.3 – As novas construções surgidas nas Apacs

Conforme anteriormente abordado, a Apac surgiu na legislação municipal de proteção do patrimônio cultural como um instrumento de proteção urbana que introduziu mais duas categorias de proteção de edificações históricas, além do tombamento, denominadas “bem preservado” e “bem tutelado”.

É importante destacar que segundo o § 4º do Artigo 131 do Plano Diretor o imóvel tutelado é “aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural,

integra a ambiência do bem ou conjunto preservado, podendo ser modificado ou demolido, ficando a nova edificação sujeita a restrições para evitar a descaracterização do conjunto preservado a critério do órgão de tutela”.

Com relação a esta categoria, foi prevista legalmente a possibilidade de alterações que podem atingir o grau máximo da demolição plena, tendo em vista tratar-se de edificações identificadas como ainda não possuidoras de valor cultural suficiente para embasar atos de proteção legal. As novas edificações resultantes devem obrigatoriamente integrar-se morfologicamente às demais protegidas, face à busca do citado equilíbrio entre as ações de renovação e de proteção.

Sendo assim, o número de novas edificações erguidas em lugar de imóveis apenas tutelados pelas Apacs, surge como importante indicador capaz de aferir movimentos de produção de novos imóveis em Apacs que se utilizam dos parâmetros legais estabelecidos pelo órgão municipal de patrimônio cultural. Esse importante indicador seria capaz de medir concretamente os níveis de vitalidade e de inclusão dessas áreas de proteção na dinâmica urbana da cidade, conforme pretendido pelos objetivos originalmente previstos para o instrumento de proteção.

Sendo assim, a metodologia propõe a aferição da incidência de duas variáveis relativas à categoria “novas construções em Apacs”:

- Número de novas construções antes da decretação da Apac; e
- Número de novas construções depois da decretação da Apac.

5.2.4 - A opinião de moradores da Apac

O conjunto de variáveis acima enumeradas será aprimorado por dados complementares que serão obtidos através de entrevistas com um grupo de moradores que formarão amostragem secundária da Apac selecionada.

O tipo de entrevista a ser adotado será a “entrevista estruturada” (questionário), que se desenvolve “a partir de uma relação fixa de perguntas cuja ordem e redação permanece invariável para todos os entrevistados, que geralmente são em grande número”. Devido a essa característica, as “entrevistas estruturadas” possibilitam o tratamento quantitativo dos dados”, sendo que “este tipo de entrevista torna-se o mais adequado para o desenvolvimento de levantamentos sociais” (Gil, *ibid* p.117).

O questionário proposto se compõe por perguntas, que não devem exceder ao número de trinta, seguindo cinco normas já consagradas a esse respeito, que são:

- a) formular de maneira clara, concreta e precisa;
- b) considerar o sistema de referência do entrevistado, assim como seu nível de informação;
- c) perguntas devem possibilitar uma única interpretação;
- d) perguntas não devem sugerir respostas;
- e) perguntas devem referir-se a uma idéia de cada vez.

O teor das questões formuladas nas entrevistas estruturadas será ligado basicamente à investigação dos aspectos relativos aos seguintes pontos:

9. Nível de identificação do entrevistado com o seu bairro;
10. Memória do entrevistado em relação a fatos relativos à história de seu bairro;
11. Nível de envolvimento do entrevistado com o processo de proteção de seu bairro;
12. Grau de satisfação com os benefícios que as estratégias de conservação implementadas pela prefeitura trouxeram para a Apac que será estudada.

O instrumento de coleta de dados foi elaborado visando materializar os objetivos que se pretende alcançar com as entrevistas estruturadas, originando a construção do

questionário utilizado (ver Anexo II). A amostra se basearia em um número²¹⁸ previamente estabelecido pela seguinte fórmula:

$$n = \frac{(S^2 \times Z^2 \times N)}{(S^2 \times Z^2 + e^2 \times (N - 1))}$$

Onde:

N = População

n = amostra

S^2 = variância

E = confiabilidade

$Z_{0,025} = 1,96$ – Curva Normal

No entanto, em função da extrema resistência encontrada nos moradores do bairro em preencher o instrumento de coleta de dados, optou-se pela adoção do estudo piloto. Todo o processo de coleta de dados e também os percalços encontrados serão abordados detalhadamente mais adiante.

5.2.5 – O valor imobiliário

Conforme anteriormente abordado, o valor imobiliário tornou-se um fator que assumiu extrema relevância para a verificação da efetividade das Apacs cariocas. A verificação das supostas variações (para mais ou para menos) do valor do solo urbano em virtude da proteção urbana possibilitará constituir uma referência da influência do instrumento na constituição de parâmetros do mercado imobiliário da cidade.

Sendo assim, serão verificadas duas variáveis relacionadas à categoria valor imobiliário:

²¹⁸ - 265 moradores, com base no Senso 2000, in www.aramzemeddados.rio.rj.gov.br.

- Valor médio do metro quadrado de venda de imóveis usados antes da Apac (uso residencial);
- Valor médio do metro quadrado de venda de imóveis usados depois da Apac (uso residencial);

Tabela 15 – Resumo das motivações de criação das Apacs da zona sul e Área Central

Apacs	Período	Motivação
	1984-1994	Comunitária Combate à intensa produção imobiliária aumento de gabaritos, renovação urbana desenfreada.
Apacs Zona Sul		
	2001-2006	Prefeitura Combate ao adensamento populacional. Controle urbano
	1984-1997	Comunitária Combate à degradação urbana. Combate à ocupação irregular (favelização)
Apacs Área Central	1999-2000	Prefeitura Cumprimento de dispositivos legais Divergências internas com o órgão municipal de patrimônio cultural.

CAPÍTULO VI - O CASO DA APAC DO LEBLON

6.1. – Sobre o bairro do Leblon.

A ocupação urbana da área correspondente ao atual bairro do Leblon se deu efetivamente na década de 1920, basicamente a partir de duas intervenções urbanas que contribuíram substancialmente para o feito: a canalização do rio que originou a Avenida Visconde de Albuquerque e os aterros da Lagoa Rodrigo de Freitas que viabilizaram a construção dos loteamentos na encosta do Morro Dois Irmãos e próximo à própria avenida citada.

A ocupação inicial do bairro se caracterizou por um maior número de casas do que prédios de apartamentos que eram ocupados por segmentos abastados da sociedade carioca. Morar junto ao mar e a Lagoa assumiram o significado de elevado status social no contexto da sociedade carioca. Nesse sentido, o bairro do Leblon, nos anos 1930, já era considerado um local valorizado a ponto de ser considerado como o principal rival de Copacabana. Em função dessa valorização, em decorrência da sua localização próxima ao mar, apesar de distante, o bairro passou a desenvolver o papel de local ideal para veraneio de parte da população carioca²¹⁹.

²¹⁹ - Segundo Sônia Zylbenberg (2007, p.18): “O Leblon era considerado por alguns, a exemplo da Revista Rio Ilustrado, ‘um bairro salubre, com intenso movimento social, esportivo e comercial (...) poderoso rival de Copacabana’”.



Ilustração 23. Planta de loteamento dos bairros de Ipanema e Leblon, por ocasião do lançamento em 1919. Fonte: www.leblon.com.br/r-leblon.shtml.

Nos anos 1940 e 1950, ocorreu a intensificação da sua ocupação urbana que consistiu de um grande incremento das atividades da construção civil que acarretou significativas transformações em sua paisagem. Ocorreram, no período, grandes transformações paisagísticas que incluíram a verticalização das novas edificações, nova ordenação do espaço urbano e, conseqüentemente, a sua ocupação por segmentos de população com perfil sócio-econômico diferente da anterior, ou seja, da classe média. Esses novos habitantes passaram a ocupar prédios de apartamentos com, em média, três e quatro pavimentos influenciados pela *Art Déco*, Neocolonial e Modernismo. Algumas dessas edificações remanescentes vieram a ser protegidas pela Apac decretada em 2001.

No entanto, o bairro ainda possuía uma infra-estrutura urbana e de transportes ainda bastante precária. O Leblon era acessado apenas pela orla marítima e da Lagoa, e também pela Avenida Ataulfo de Paiva, possuindo, no entanto, apenas a Avenida Niemeyer como via de saída em direção à São Conrado e a Barra da Tijuca, áreas com ocupação urbana ainda bastante incipiente. O contexto contribuiu para a transformação do bairro em “ponto final” da zona sul o que acarretou também a sua valorização imobiliária, reafirmando seu status de bairro de elite na cidade do Rio de Janeiro.

Concomitantemente, a urbanização crescente de Copacabana e Ipanema, conduziu o Leblon a também ser lugar estratégico de moradia de mão de obra operária, atuante na construção civil, bem como em outros serviços demandados pelas classes média e alta residentes no próprio bairro e em outros limítrofes da zona sul. O fato

conduziu ao surgimento de favelas que chegaram a ter no final dos anos 1950, uma população considerável, especialmente concentrada nas favelas da Praia do Pinto e da Ilha das Dragas²²⁰.

No fim da citada década, passou a vigorar na cidade uma política urbanística e habitacional que deu ênfase à erradicação de favelas, localizadas em vários bairros cariocas, especialmente os da zona sul, com a conseqüente remoção de suas populações para conjuntos habitacionais localizados na zona oeste.



Ilustração 24. Foto aérea do bairro do Leblon em 1938.
Fonte: www.marcellio.com.br/rio/enleblon.html, visitado em 11/01/2008.

Nesse contexto, de valorização imobiliária, as Favelas do Morro do Pinto e da Ilha das Dragas, deram lugar a empreendimentos imobiliários de classe média, dentre os quais se destaca o condomínio conhecido popularmente como Selva de Pedra.

Os anos 1970 trouxeram para o Rio de Janeiro, como um todo, um grande *boom* imobiliário que impôs novas legislações urbanísticas e edíficas que apontaram para níveis crescentes de verticalização das novas edificações e, conseqüentemente, um

²²⁰ - Segundo Maurício Abreu (1987, p. 126), o Censo de 1960, 104.038 favelados exerciam atividades remuneradas, destacando-se aí as ocupações industriais e da construção civil, que absorviam 36% dos trabalhadores. A prestação de serviços seguia-lhe em importância, com 34%, enquanto que a administração pública, o comércio e os transportes absorviam, cada um, de 6 a 8% dos favelados (...).”

maior aproveitamento do solo urbano da cidade. Os decretos nº 3.800, de 1970, e o nº 322, de 1976, consolidaram essas novas regras estabelecendo grandes impactos nas paisagens urbanas de bairros das zonas norte e sul da cidade em decorrência da implantação das novas tipologias, especialmente o bairro do Leblon.

Destaca-se também no período, a ocorrência de alguns fatos urbanos importantes, tais como, a melhoria de acessos para outras partes da cidade, através da construção de corredores viários como o Túnel Rebouças, bem como o crescimento gradual da urbanização dos bairros de São Conrado e Barra da Tijuca. As intervenções urbanísticas corroboraram a alta valorização do bairro em decorrência da sua localização próxima ao mar, transformando-o em uma das mais valorizadas áreas da cidade, em termos imobiliários.

Nesse sentido, o Leblon também passou a ostentar, de forma crescente, prédios com mais de dez pavimentos, que substituíram as antigas edificações, com em média quatro pavimentos. A intensa renovação urbana do bairro provocou a apreensão de moradores que viram as suas privilegiadas características paisagísticas serem bruscamente transformadas, ameaçando, principalmente os logradouros classificados pela legislação em vigor como Centros de Bairros (CB). Em função disso, movimentos sociais urbanos organizados surgiram no período, em favor da preservação paisagística do Morro Dois Irmãos, do prédio do antigo Hotel Leblon e também do ambiente urbano do bairro, como um todo.



Ilustração 25. Foto aérea do bairro do Leblon na década de 1980. Fonte: www.marcillio.com.br/rio/enleblon.html, visitado em 11/01/2008.

Em 1986, através de iniciativa da própria comunidade local, ocorreu movimento social urbano organizado em prol da proteção paisagística do bairro que solicitou formalmente à Prefeitura, a revisão da legislação urbanística vigente para o local, face ao processo especulativo que se abatia sobre seu solo urbano. Observou-se, no entanto, que, aos poucos, a idéia de uma legislação específica de proteção do seu patrimônio edificado perdeu força entre moradores, em função da idéia de que a restrição de gabarito em 25m, constituir fator suficiente de contenção dos processos radicais de renovação urbana, a principal preocupação da comunidade.

Em 1999, treze anos após a decretação do Peu-Leblon, já era possível observar no bairro um número pequeno de edificações remanescentes do período 1930-1950. A paisagem urbana original do Leblon já ostentava uma renovação considerável, com inúmeras edificações com 25 metros de altura, conforme estabelecido pelo Peu. Os novos empreendimentos ostentavam padrão construtivo sofisticado, apesar do gosto duvidoso, traduzido em suas fachadas principais pelo uso do mármore, do granito e amplas varandas em balanço.

No mesmo ano também ocorreu uma grande polêmica em torno da lei 41/99 que regulamentou a construção de apart-hotéis na cidade, suspensa na cidade desde 1984²²¹.

²²¹ - O Decreto n.4.569/84 vetou a construção de apart-hotéis na cidade. Em 1988, o Decreto n.7.982/88, estabeleceu que os apart-hotéis deveriam ser regulamentados pelos mesmos parâmetros edifícios que as

O projeto de lei que a gerou (PL 43-A/99) foi sancionado sem vetos pelo então prefeito Luiz Paulo Conde. Cabe destacar que a abrangência proposta para os novos parâmetros edilícios para os apart-hotéis, incluíram a orla marítima da ZE-5 (da Barra da Tijuca até o final da praia do Recreio dos Bandeirantes), onde os apart-hotéis poderiam chegar ao gabarito máximo previsto para hotéis, ou seja, de 15 pavimentos.

Em função disso, na ocasião, foi amplamente difundido o temor de que a incidência dessas tipologias levaria à cidade ao caos e à demolição em massa de edificações, que conduziria à descaracterização dos bairros da orla da cidade, especialmente os da zona sul. O Leblon em função disso, passou supostamente a ser considerado como uma possível alternativa de localização desses novos empreendimentos.

Vale a pena destacar que o prefeito da cidade no período 1997-2000, o arquiteto Luiz Paulo Conde, era aliado político de César Maia, até 1999, quando ocorreu o rompimento das suas relações políticas. Os dois disputariam as eleições para prefeito em 2000, quando César Maia saiu vencedor para desempenhar as funções de prefeito no período 2001-2004. Os apart-hotéis e o baixo desempenho do adversário nas questões relativas à proteção do patrimônio cultural, ou seja, número reduzido de tombamentos e nenhuma Apac decretada, conforme destacado anteriormente pela pesquisa, foi um dos principais alvos de críticas do adversário, contribuindo sobremaneira para a sua derrota nas eleições, a partir do fato da sua associação direta aos interesses da construção civil, amplamente divulgada pelos meios de comunicação. O então candidato César Maia prometeu em campanha cassar a lei 41/99 e, por consequência, associou a sua imagem à preservação do patrimônio cultural.

Em 2000, a lei foi jurídica e amplamente questionada, inclusive pelo poder legislativo municipal, ameaçando a liberação do licenciamento de 43 obras de novos apart-hóteis na zona sul, em trâmite na prefeitura²²².

edificações residenciais multifamiliares (Compans, 2005, p.233).

²²² - Segundo Cristina Grillo, em reportagem de 03/10/2000, publicada na Folha de São Paulo, a “Lei dos Apart-Hotéis tem provocado uma corrida em busca de terrenos ainda vagos na zona sul carioca. Vários edifícios de até três andares foram demolidos para dar lugar aos novos prédios. No final de setembro, foi concedida uma liminar impedindo o licenciamento para novos apart-hotéis, atendendo a uma ação de inconstitucionalidade movida pelo PSDB. O mérito da ação deverá ser julgado na próxima semana. Na Câmara dos Vereadores tramita um projeto de lei alterando a que está em vigor. Proposto pelo vereador

De janeiro a julho de 2001, a prefeitura recebeu 11 pedidos de demolição de imóveis localizados no bairro do Leblon. O número foi considerado excessivo para, tão curto espaço de tempo, gerando grande repercussão na mídia. Após seis meses de inércia administrativa justificada pela prefeitura, por análises técnicas, a prefeitura criou uma Apac para o bairro em tempo *record*, ou seja, um mês, sem nenhum respaldo ou discussão popular. A medida foi amplamente justificada, através da mídia carioca, pelos temores de uma possível “onda de especulação” viabilizada pela Lei 41/99, que na ocasião já se encontrava praticamente neutralizada e sendo rediscutida no âmbito do Poder Legislativo e também Executivo.

Em função disso, o ato revelou a deliberada intenção de utilização do instrumento de proteção urbana com o intuito de barrar os 11 pedidos de demolição. A açodada iniciativa de proteger o bairro mereceu críticas até do próprio secretário municipal de urbanismo da prefeitura da cidade, à época, que em entrevista a um grande jornal carioca declarou ser favorável ao debate e a revisão da aplicação do instrumento no Leblon. Em sua opinião, houve equívocos na redação do decreto que protegeu indevidamente alguns imóveis, deixando de fora outros merecedores da proteção. Configurou-se a partir de então a associação da administração do prefeito César Maia às Apacs e à defesa do patrimônio cultural da cidade, em oposição ao seu antecessor que passou a ser associado aos interesses da construção civil, especialmente os *apart hotéis*²²³.

Tabela 16 - Imóveis localizados no Leblon, cujos pedidos de demolição foram analisados pela prefeitura

reeleito Eliomar Coelho (PT), o projeto estabelece obrigatoriedade de uma vaga de garagem para cada apartamento e área mínima de 40 metros quadrados, entre outras alterações. O projeto recebeu 12 emendas, que estão em análise em várias comissões da casa, e só deverá ser votado na próxima legislatura. Coelho diz que a intenção de Cesar Maia não o fará retirar sua proposta. "Não é por causa de anúncios feitos pelo futuro prefeito que vou mudar meu projeto. Se houver mesmo a intenção de resolver o problema, ele será resolvido, mas temos que ficar de olhos abertos", disse.

A suspensão da concessão de novas licenças por causa da liminar reduziu o ritmo de procura por terrenos para apart-hotéis. De acordo com Sérgio Feijó, presidente da Associação de Moradores do Jardim Botânico (zona sul, um dos bairros com maior número de apart-hotéis em construção), dois terrenos estão sendo negociados na esquina das ruas Professor Aires Saldanha e Jardim Botânico. Em um deles funciona um posto de gasolina; em outro, um centro espírita.

In <http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u13476.shtml>

²²³ - Na ocasião, o secretário declarou que: “Temos que buscar um ponto de equilíbrio entre interesses e aspirações, que podem ser conflitantes, porém não deixam de ser legítimos. (...) Nenhuma administração preservou tanto, mas o bom senso é o limite e deve também haver espaço para uma renovação criteriosa”. (In *O bom senso é o limite*, Jornal do Brasil – Rio de Janeiro, 05/05/2002).

no período janeiro-julho de 2001

Endereço	Preservado	Não preservado
1. Rua Conde de Bernadotte, 167	preservado pela Apac	-----
2. Rua Conde de Bernadote, 171	preservado pela Apac	-----
3. João Lira, 149	preservado pela Apac	-----
4. Almirante Guilhobel, 58	-----	não preservado pela Apac
5. Aperana, 93	-----	não preservado pela Apac
6. Avenidas Delfim Moreira, 120	-----	não preservado pela Apac
7. Avenida Delfim Moreira, 200/casa 8	-----	-----
8. Rua Desembargador Alfredo Russel, 62 (aptos. 101/2 e 401/2)	preservado pela Apac	-----
9. Ataulfo de Paiva, 245	-----	não preservado pela Apac
10. Ataulfo de Paiva, 467	preservado pela Apac	-----

Fonte: DGPC/2006

Após a decretação da Apac iniciou-se uma batalha judicial entre proprietários de imóveis preservados e a prefeitura, em busca do resgate da “garantia do direito de propriedade” que, segundo os reclamantes, teria sido prejudicado em face do impedimento legal da demolição. Ações populares foram impetradas junto ao Ministério Público Estadual e à Vara de Fazenda Pública por associações locais lideradas pela Associação de Proprietários de Pequenos Prédios (APPP), criada após a decretação da Apac-Leblon. A Ação impetrada por moradores no Ministério Público Estadual foi julgada improcedente, conforme anteriormente abordado pela pesquisa. No entanto, a Ação Popular impetrada junto à 14ª Vara de Fazenda Pública prosperou²²⁴.

O trâmite da citada ação impôs à prefeitura, diversos procedimentos administrativos prévios ao ato de proteção legal do patrimônio cultural, em geral, que foram negligenciados pela prefeitura, em 2001, tais como, exposição pública de motivos técnicos que embasaram a proteção dos 218 imóveis situados no bairro, a comunicação aos proprietários de imóveis protegidos, do ato de proteção e suas respectivas consequências, com o estabelecimento de prazo para interposição de recursos contrários ao ato administrativo; e estabelecimento de critérios de renovação dos imóveis tutelados.

²²⁴ - Processo nº 2007.001.171437-5, Ação Popular impetrada por associações dos bairros do Leblon e de Ipanema.

Seis anos depois da publicação do decreto 20.300/01, por imposição judicial, a prefeitura efetivou o cumprimento das citadas exigências relativas aos ritos burocráticos inerentes à proteção legal. Divulgou em seu próprio *site*, o histórico do bairro e a análise dos elementos constantes do conjunto arquitetônico protegido, feita através de fichamento individual de cada edificação. Com relação à comunicação oficial do ato de proteção legal, exigida obrigatoriamente logo após a decisão administrativa, a prefeitura providenciou o envio de carta oficial a cada um dos moradores e/ou proprietários de edificações protegidas pela Apac, seis anos depois, cujo texto informava sobre as imposições legais, direitos e deveres resultantes da proteção. O texto do documento teve uma péssima repercussão junto a já desgastada comunidade local, sendo encarada como uma espécie de ironia da prefeitura, face aos acontecimentos que constituíram todo o processo de proteção do bairro. A sua redação é extremamente inadequada e beira a ironia, uma vez que se remete a um ato administrativo efetivado seis anos atrás

Em novembro de 2007, um ano após a decisão da 11ª Câmara Cível de cancelamento, por unanimidade, da proteção de todos os bens particulares existentes nos bairros do Leblon e de Ipanema, a 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça (TJ) “inadmitiu os recursos extraordinário e especial” impetrados pelo prefeito da cidade, corroborando as sentenças anteriores de 1ª e 2ª instâncias que anularam o anexo II do Decreto 20.300/01, composto da listagem de imóveis preservados pela Apac do Leblon. A decisão, uma vez confirmada, gerará uma tão inusitada quanto inédita situação que consistirá de uma Apac que objetiva a proteção da memória urbana de um bairro, sem nenhum imóvel protegido, contrariando todos os preceitos teóricos que embasaram a formulação do instrumento.

Em fevereiro de 2008, a prefeitura sofreu nova derrota no Superior Tribunal de Justiça (STJ), em função do não acolhimento do recurso encaminhado pela Procuradoria Geral do Município (PGM) contra as sentenças exaradas pelo Tribunal de Justiça do Rio que consideraram nulo o anexo II do Decreto 20.300/01. Segundo noticiado pelo jornal O Globo, em 06/03/2008, a PGM recorreu novamente ao STJ com poucas possibilidades de lograr êxito.

Em face dos fatos apresentados, a pesquisa avaliará detalhadamente os indicadores anteriormente estabelecidos como parâmetros de análise da Apac objeto do estudo de caso.

6.1.1 – Processos de isenção de IPTU para imóveis protegidos pelo Decreto

20.300/01

Após a decretação da Apac do Leblon foram observados alguns fatos que produziram, num primeiro momento, a falsa impressão de que a proteção do bairro encontraria adesão da maioria dos moradores e proprietários de imóveis listados como preservados pelo decreto 20.300/01.

O primeiro deles foi o número reduzido de proprietários descontentes com a inclusão de seus imóveis na lista de bens protegidos pela Apac, fato que se espelhou, em 2001, na abertura de apenas cinco processos administrativos de pedidos oficiais de exclusão do rol de edificações preservadas²²⁵.

Torna-se importante também destacar que em 2002, a prefeitura também aventou a hipótese de revisão dos critérios de proteção e, conseqüentemente, da listagem de bens preservados na Apac-Leblon, acenando com a concreta possibilidade de exclusão de alguns imóveis. O fato acarretou o aumento expressivo de solicitações de exclusão que chegou a 35, no ano de 2004, feitas por proprietários esperançosos de terem seus imóveis excluídos da listagem de bens preservados. No entanto, o prefeito da cidade recuou da idéia, mantendo todos os 218 imóveis protegidos pelo decreto 20.300/01, apesar dos crescentes questionamentos dos critérios utilizados na elaboração da Apac feito por alguns técnicos e membros do *staff* da própria prefeitura, inclusive seu secretário de urbanismo, à época²²⁶.

²²⁵ - Na ocasião, João Fontes, líder comunitário do bairro, declarou que “(...) o número pequeno de pedidos é a prova de que a maioria dos moradores do Leblon é a favor da preservação da qualidade de vida”. In *Cinco moradores do Leblon pedem a retirada de seus imóveis da Apac*, Jornal O Globo de 12/09/2001, RIO, p. 16.

²²⁶ - Alfredo Sirkis, como secretário de urbanismo da prefeitura, chegou a defender publicamente a necessidade de revisão da Apac-Leblon, especialmente seus limites e a listagem de bens preservados, ganhando espaço na mídia escrita com depoimentos que geraram desconforto político e pressões sobre o prefeito. Os questionamentos foram compartilhados por alguns técnicos do DGPC e da própria secretaria de urbanismo. Em 2006, já fora do secretariado do prefeito, Alfredo Sirkis reafirmou seu ponto de vista,

O segundo aspecto diz respeito à isenção de IPTU, cujos números globais são bastante tímidos, chegando a apenas cerca de 10% dos 218 imóveis protegidos, ou seja, 22 processos administrativos efetivamente abertos na Secretaria Municipal de Fazenda e remetidos ao então DGPC, no período 2001-2006²²⁷.

Ao longo do período citado, 17 pedidos foram indeferidos e apenas cinco ainda se encontram em análise no atual órgão municipal executivo do patrimônio cultural. O principal motivo do indeferimento dos pedidos foi a desistência dos requerentes, em face do grande volume e dos altos custos das obras de conservação exigidas como contrapartida à isenção, face aos baixos valores do IPTU residencial cobrado por unidades residenciais com, em média, 50 ou 60 anos de idade. A relação torna-se proibitiva e pouco compensatória aos moradores que simplesmente abdicaram dos processos e optaram pelo pagamento do imposto.

Além disso, também é notória a falta de orientação e esclarecimento da população residente, por parte da prefeitura, a moradores e usuários de Apacs da cidade, no tocante aos direitos e deveres inerentes aos atos de proteção legal. A falta de critérios de conservação coerentes e adequados às diversas e variadas tipologias arquitetônicas componentes das 27 Apacs da cidade contribui sobremaneira para desgastar ainda mais o único mecanismo de incentivo à conservação do patrimônio cultural carioca. Nesse contexto, o instrumento, conforme anteriormente abordado, confirma a sua ineficácia nos processos de conservação de áreas protegidas predominantemente residenciais²²⁸.

Em função desse contexto, já se observa na Apac um número crescente de edificações total, ou parcialmente vazias. Em levantamentos realizados na área foram identificados onze imóveis nessas condições, sendo seis deles preservados.

declarando ao jornal O Globo, na sua edição de 17/11/06, que foram cometidos uma série de erros na Apac do Leblon. In *Fim de Apacs pode gerar onda de demolições*, O Globo de 17/11/2006.

²²⁷ - Um processo em 2001, seis em 2002, cinco em 2003, cinco em 2004, quatro em 2005 e um em 2006.

²²⁸ - Vale a pena citar o depoimento da moradora Elizabeth Stockler publicado no jornal O Globo, de 10/08/2005, em matéria intitulada *Prefeitura exige obras para isentar de IPTU prédios da Apac do Leblon*: “Não temos dinheiro para tantas obras. Sempre achei que, se estamos contribuindo para a ambiência do bairro, a isenção do IPTU seria a contrapartida da prefeitura”. Augusto Boisson, presidente da Associação de Proprietários de Pequenos Prédios (APPP), confirma, em 2005, a posição da moradora Elizabeth Stockler, afirmando que “Nosso IPTU vale em média R\$ 100. Não é vantagem reformar, portanto. Muitos moradores não têm dinheiro para manter os imóveis. E ninguém vende porque o decreto, com restrições ao bem alheio, desvalorizou as propriedades (...)” In Caderno de bairros do O Globo – Zona Sul, quinta-feira, 25/08/2005, nº 129.

No caso dos imóveis tutelados é claro perceber a intenção de demolição e conseqüente renovação através de novas edificações dotadas de garagem, elevador etc.

No entanto, o caso mais preocupante diz respeito aos imóveis preservados que se encontram nesse estado. A situação revela extrema insatisfação de seus proprietários com as regras da proteção municipal, bem como marca o início de um nefasto movimento especulativo que caso se alastre, poderá contribuir efetivamente para a construção de um indesejável quadro de degradação urbana no bairro. Seria o lado perverso de uma política de proteção do patrimônio cultural realizada às avessas, ou seja, sem o devido embasamento teórico e uma ampla discussão com a sociedade civil organizada. A forma autoritária adotada pela prefeitura, na proteção não apenas no bairro do Leblon, mas de todas as demais Apacs estabelecidas à partir de 2001, revela uma leitura da cidade cada vez mais distanciada de sua realidade social e econômica. Técnicos do órgão executivo do patrimônio cultural municipal limitam-se à importante, mas não suficiente, tarefa de estudar arquiteturas pretéritas prescindindo dos atuais interesses e necessidades coletivas de comunidades locais.

A prefeitura da cidade não revela interesse político, tampouco instrumentos urbanísticos eficazes para reverter esse processo que envolve a propriedade urbana, uma vez que nunca chegou sequer a discutir a regulamentação do IPTU progressivo, previsto no Plano Diretor da Cidade (1992) e no Estatuto da Cidade (2004), conforme anteriormente abordado pela pesquisa.

Tabela 17 – Prédios vazios ou semi-vazios da Apac Leblon

Prédios vazios ou semi-vazios localizados dentro dos limites da Apac	
Endereço	Situação
1.Rua João Lira, 149 (preservado)	Prédio de apartamentos totalmente vazio. Todos os seis apartamentos pertencem à empresas incorporadoras e/ou construtoras.
2.Rua João Lira, 102 (preservado)	Prédio de apartamentos totalmente vazio. Três apartamentos pertencentes à empresa incorporadora imobiliária. (*)
3.Rua Humberto de Campos, 856 (preservado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio
4.Rua Arthur Ramos, 63 (tutelado)	Casa totalmente vazia
5.Rua João de Barros, 19 (tutelado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio
6.Avenida Bartolomeu Mitre, 359 (tutelado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio
7.Avenida Bartolomeu Mitre, 330 (tutelado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio. Cinco apartamentos pertencentes à empresas incorporadoras imobiliárias. (*)
8.Avenida Bartolomeu Mitre, 340 (tutelado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio. Dois apartamentos pertencentes à empresa incorporadora imobiliária. (*)
9.Rua Conde de Bernadote, 167 (preservado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio
10.Rua Conde de Bernadote, 171 (preservado)	Prédio de apartamentos parcialmente vazio. Um apartamento pertencente à empresa construtora atuante no bairro. (*) ²²⁹
11.Rua Rainha Guilhermina, 75 (preservado)	Prédio de apartamentos totalmente vazio e em mau estado de conservação. Prédio de apartamentos pertencente a apenas um proprietário. (*)

²²⁹ - (*) – Fonte: Associação de Proprietários de Pequenos Prédios (APPP).



Ilustração 26 – Prédio totalmente vazio na Rua João Lira, 102 (preservado pelo decreto 20.300/01). Três apartamentos pertencentes à incorporadora imobiliária. Foto do autor: 16/11/2007



Ilustração 27 - Prédio totalmente vazio na Rua João Lira, 149 (preservado pelo decreto 20.300/01). Foto do autor: 16/11/2007



Ilustração 28 - Prédio semi-vazio na Rua Humberto de Campos, 856 (preservado pelo decreto 20.300/01). Foto do autor: 16/11/2007



Ilustrações 29, 30 e 31– Prédio preservado pelo Decreto 20.300/01 totalmente desocupado e em mau estado de conservação na Rua Rainha Guilhermina, 75. Cabe notar a vizinhança do mesmo com edificação com 12 pavimentos. Foto do autor: 16/11/2007



Ilustração 32 - Prédios tutelados vazios localizados na Avenida Bartolomeu Mitre, 330, 340 e 354. Foto do autor: 16/11/2007

Esta parte da pesquisa teve por objetivo detectar possíveis variações de preços de imóveis usados, praticados no bairro do Leblon em função da decretação da Apac, em julho de 2001. Para tal, a pesquisa se valeu de dados fornecidos pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro (Secovi-Rio).

A citada fonte fornece preços mínimos, médios e máximos, por tipologia, praticados pelo mercado em todo o bairro. Sendo assim, a pesquisa buscou detectar possíveis variações observadas nos citados valores em função da decretação da Apac no bairro, tendo por base o mês de julho de 2001 (data da publicação do decreto 20.300/01).



Ilustração 33 - Perspectiva da Rua João Lira. Assinalado prédio preservado pelo Decreto 20.300/01 e totalmente vazio – Foto do autor (nov/2007).

Nesse sentido, buscou-se analisar valores de janeiro de 2001, momento que antecedeu em seis meses o estabelecimento da Apac-Leblon, bem como deu início a incidência processos de pedido de demolição de edificações localizadas no bairro, recebidos pelo DGPC. Buscou-se também levantar os dados relativos aos valores imobiliários no período estabelecido pelos dois meses que antecederam e os dois meses que sucederam à decretação da Apac, visando também identificar variações.

Em função da concreta possibilidade de anulação do ato administrativo que estabeleceu a Apac Leblon, ocorrida em novembro de 2006, conforme anteriormente abordado, buscou-se também verificar valores imobiliários atuais, de agosto de 2007, objetivando detectar algum tipo de influência do fato nos preços mínimos, médios e máximos de imóveis do bairro.

É importante enfatizar que a proteção de edificações em uma Apac conduz a diversos tipos de conseqüências relacionadas à valorização. Especificamente, no caso do Leblon, esse fenômeno revelou duas faces inteiramente opostas, tendo em vista tratar-se

de Apac localizada em área valorizada e ocupada basicamente por conjunto arquitetônico composto por prédios de apartamentos.

Cabe destacar que, segundo justificativa da própria prefeitura, a Apac foi decretada com o objetivo de barrar um suposto movimento de aumento da produção imobiliária, detectado a partir da incidência de um número de pedidos de licença de demolição considerado anômalo. Movimento esse que supostamente descaracterizaria a paisagem urbana local e suprimir definitivamente tipologias arquitetônicas típicas do período 1930-1950. Sendo assim, a partir dessa premissa, buscou-se avaliar alguns aspectos preponderantes na formação do atual quadro imobiliário do Leblon, levando-se em conta a proteção de expressiva parte do bairro.

O primeiro aspecto diz respeito à imediata desvalorização dos imóveis preservados em relação aos tutelados²³⁰. É fato que o conjunto arquitetônico protegido do bairro é caracterizado, como um todo, por edificações com três e quatro pavimentos em média (com ocupação do nível térreo), o que corresponde a uma altura média de 15,00m, bem abaixo dos 25,00m estabelecidos pelo Peu-Leblon, em 1986. Sendo assim, torna-se possível deduzir que, as edificações preservadas estariam congeladas a uma altura média de



Ilustração 34 - Edificação preservada pelo Decreto 20.300/01 (Foto do autor nov/2007).

15,00m, enquanto os imóveis tutelados (passíveis de renovação plena) poderiam alcançar a altura limite de 25,00m. A discrepância estabelecida gerou uma situação peculiar caracterizada pela imediata valorização dos imóveis tutelados e uma igualmente imediata desvalorização imobiliária dos imóveis preservados. Os imóveis tutelados passaram assim a desfrutar da possibilidade de abrigar novas edificações que passariam, dentre outras vantagens, a ter uma vista “indepassável” em função da vizinhança com outros imóveis preservados com alturas muito mais baixas²³¹.

²³⁰ - Aqueles legalmente passíveis de demolição total. As novas construções erguidas nesses terrenos, até 2006, poderiam alcançar a altura máxima estabelecida pelo Peu-Leblon, ou seja, 25 metros.

²³¹ - Segundo testemunho do vereador Rodrigo Bethlem, em audiência pública realizada na Câmara de vereadores, em 21/08/2003, in DCM de 25/08/2003, nº 158: “Quem olha os classificados, eu há pouco tempo comecei a procura um imóvel para tentar me mudar, percebi que era impossível morar no Leblon.

Os testemunhos de proprietários e dirigentes de imobiliárias e construtoras, divulgados no período 2001-2005, apontam para a confirmação do fenômeno resultante da implantação da Apac-Leblon. Os imóveis de construção mais recente também localizados no bairro, em função da vizinhança privilegiada também sofreram expressiva valorização.²³²



Ilustração 35. Relação de alturas existente entre edificações construídas com base nos parâmetros edilícios do Peu/86 e edificações preservadas pelo Decreto 20.300/01.
Fonte: Ilustração produzida pelo autor em dez-2007.

Apartamento novo de sala e três quartos, custa R\$ 1 milhão. Então se a intenção era frear a especulação imobiliária, aconteceu justamente ao contrário: nós tivemos uma exacerbação dos ânimos da indústria imobiliária (...).

²³² - Nesse sentido, Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimóvel Imobiliária afirmou em 2001, com relação aos imóveis preservados que: “Com o decreto, esses prédios se transformaram em elefantes brancos, pois não têm garagem e são de uma arquitetura ultrapassada. As grandes construtoras não terão interesse algum por eles, pois não poderão demoli-los para construir nos terrenos. Já os donos de imóveis mais novos lucrarão com a valorização”, in *Jornal do Brasil – Cidade – 26/07/2001 – p.19 “Preservação dobra preços no Leblon – Empresários da construção civil apostam na valorização imediata de imóveis novos e na estagnação dos prédios antigos”*.

Já em 2004, os efeitos da desvalorização são apontados por uma proprietária e moradora do bairro, em matéria publicada no *Jornal do Brasil*: “A arquiteta Rosani Tibau, 54 anos, comprou um apartamento na Rua Alfredo Russel, no Leblon em 1998. Pouco antes do edifício ser considerado ‘bem preservado municipal’ pela Apac do Leblon, decretada em 2001, ela requisitou a avaliação do imóvel, pois pensava em vendê-lo. O valor apontado foi de R\$ 300 mil, mas a arquiteta desistiu da venda. Há um ano, no entanto, ela pediu nova avaliação, quando foi surpreendida pelo valor menor: R\$ 260 mil. Sem entender o motivo da depreciação, Rosani foi informada pelo corretor de que os imóveis ‘apacados’ não tinham muita procura entre compradores.” In *Jornal do Brasil – Imóveis, 24/07/2005, p.1 – “Proteção derruba valor Depreciação de imóveis preservados coloca em confronto o valor histórico e cultural dos bens e seu preço de venda.”*

Em 2005, um incomum aumento de preços dos terrenos ou áreas passíveis de serem construídas no bairro sofreram uma considerável alta segundo Rogério Zylbersztajn, presidente da RJZ Engenharia: “Os preços dos terrenos subiram demais. E como eles costumam ser pequenos, para prédios entre cinco e 15 unidades, não há como diluir o custo, e o valor do imóvel fica inviável”.

É fato que os técnicos da prefeitura responsáveis pela redação do Decreto 20.300/2001 se preocuparam em mitigar esse efeito inserindo no texto legal que estabeleceu a Apac o, até então, inédito “direito de transferência do potencial construtivo”, ou seja, os imóveis preservados dotados de altura inferior aos 25,00m estabelecidos pelo Peu, poderiam transferir essa altura a outras novas edificações a serem construídas no próprio bairro, fora da Apac. O gabarito adicional poderia ser conquistado pelas novas iniciativas do capital imobiliário mediante pagamento aos proprietários de imóveis preservados, o que constituiria espécie de fundo financeiro aos seus proprietários, implicando também em maiores aproveitamentos de terrenos em outras partes do bairro com conseqüente aumento de lucros de seus empreendedores. Em função do impacto gerado pela proteção de parte das edificações do bairro, observam-se alguns lançamentos de novos empreendimentos dentro e fora dos limites da Apac, após 2001, em contraste a edificações protegidas que, gradativamente desenvolveram processos de degradação, conforme destacado anteriormente no item 6.1.1.

É importante destacar que um dos efeitos de degradação das edificações preservadas é a vizinhança com edificações de 25 metros de altura e colada às divisas laterais. O fato acarreta, dentre outros fatores negativos, o impedimento de uma satisfatória insolação, bem como impactos indesejáveis na paisagem urbana local, como, por exemplo, a formação de empenas laterais cegas, visíveis da rua.



Ilustração 36 - Três gerações de prédios na R. Dias Ferreira esquina com Gal. Artigas. Foto do autor: out/2007.



Ilustração 37 - Prédio preservado na R. Aristides Espíndola, 59. Foto do autor: set/2007.

Por outro lado, o instrumento denominado “direito de transferência do potencial construtivo” pela sua natureza exigiria uma profunda e detalhada análise do contexto urbano da zona sul da cidade, especialmente do Leblon, apontando para avaliações da sua pertinência ou não, face aos impactos que geraria na paisagem e na infra-estrutura locais. Talvez seja por isso que nunca tenha sequer despertado o interesse do poder executivo municipal e por isso nunca foi regulamentado²³³.

Em 2007, a prefeitura, por imposição judicial, publicou tardiamente o decreto 28.223/07 que detalhou os critérios a serem adotados na renovação de imóveis tutelados pela Apac criada em 2001. O citado decreto visou combater alguns dos problemas edilícios assinalados anteriormente, estabelecendo para edificações tuteladas, localizadas

²³³ - Art. 13 do decreto 20.300/2001 tem a seguinte redação: “Observada a legislação reguladora da espécie, poderá ser admissível a transferência do direito correspondente ao complemento não utilizado da capacidade construtiva prevista no Decreto nº 6.115, de 11 de setembro de 1986 (Peu-Leblon), vinculada aos bens tombados e preservados por este decreto, a ser exercido nos limites do bairro do Leblon”.

no interior da Apac do Leblon, uma altura de 17 metros, a partir da obrigatória adoção de um gabarito de cinco pavimentos²³⁴.

No entanto, o decreto também estabeleceu como alternativa para essas edificações alcançarem a altura máxima de 25,00m, estabelecida pelo Peu, um artifício de escalonamento da volumetria que consiste da imposição de um recuo de 2,50m a cada pavimento acrescido à edificação até alcançar o limite máximo de 25 metros. A medida visa claramente à restrição parcial do direito de construir em prol da garantia da leitura e valorização das fachadas preservadas, a partir do logradouro, tentando integrar paisagisticamente as novas edificações ao conjunto protegido. Ocorre que, passados seis anos da decretação da Apac, a falta desses importantes critérios propiciou o surgimento de inúmeras “novas edificações” que prejudicaram “a ambiência protegida” e também os “aspectos físicos de salubridade e habitabilidade dos bens preservados”²³⁵.

Apesar das “boas intenções”, as medidas além de desnecessárias, não surtiram o efeito desejado, muito pelo contrário, foram encaradas por moradores do bairro, como mais uma medida arbitrária da prefeitura²³⁶. O fato também revelou uma extrema morosidade e descompasso da prefeitura em face às demandas urbanísticas inerentes ao estabelecimento de Apacs que incluem principalmente seu monitoramento e constante discussão de seus efeitos junto às comunidades diretamente envolvidas e os demais setores da sociedade civil organizada. Os estudos que embasaram o decreto 28.223/07 talvez tivessem certo sentido em 2001, ano da decretação da Apac, não seis anos depois, após consolidados os efeitos negativos destacados anteriormente.

²³⁴ - Vale a pena destacar que, segundo justificativa oficial da prefeitura da cidade, os referidos estudos se basearam numa “(...) metodologia já aplicada, durante duas décadas, pelo órgão executivo do patrimônio cultural para a elaboração de uma Apac”, in www.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac/patrimonio_leblon.htm) É estarrecedor observar o engessamento metodológico do órgão de patrimônio cultural da cidade que em 20 anos não propôs a formulação de métodos de monitoramento de áreas protegidas, bem como não impôs nenhum tipo de discussão teórica voltada ao aperfeiçoamento da metodologia que menciona, surgida a partir de estudos de áreas urbanas dotadas de conjuntos arquitetônicos tipologicamente bem diferenciados dos existentes no bairro do Leblon, ou seja, Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas), Cruz Vermelha e adjacências e Santa Teresa.

²³⁵ - Conforme justificativa dos estudos, publicada pela prefeitura em julho de 2007: “Por fim, verificamos que o processo de renovação não poderia prejudicar a ambiência protegida, nem os aspectos físicos de salubridade e habitabilidade dos bens preservados diante das novas construções. Assim sendo, estudamos as alturas máximas permitidas para as novas construções na Apac”.

²³⁶ - A pesquisa de opinião revelará claramente a tendência de reprovação da população local ao ato administrativo de proteção.

O referido decreto ainda estabeleceu a permissão de acréscimos horizontais em imóveis preservados, assim como permitiu a melhoria das suas condições de acessibilidade, ou seja, a inserção de elevadores, rampas etc. Com relação à acessibilidade, a medida soa como óbvia, tendo em vista a sua recomendação em todo o país desde 2000 e no próprio município desde 2001, estabelecida por lei federal e municipal que a torna “desejável” para todas as edificações da cidade²³⁷. É importante destacar as premissas teóricas anteriormente citadas que apontam para a necessidade de atualização e a conseqüente e crescente inserção de bens protegidos no cotidiano das populações locais.

Em função de todo esse complexo contexto, observa-se na pesquisa de preços, realizada pelo Secovi-Rio, uma sensível e crescente valorização imobiliária nos imóveis do bairro do Leblon, ocorrida no período janeiro-maio de 2001, antes da decretação da Apac. A corrida imobiliária ao bairro do Leblon impôs, por exemplo, aos apartamentos de sala e dois quartos existentes no bairro, um aumento de cerca de 6%. Com relação aos valores mínimos atingidos pelo mesmo tipo de apartamento, no mesmo período, observa-se um aumento de, cerca de, 14%.

Com relação aos apartamentos de sala e três quartos os aumentos foram ainda mais expressivos. Observa-se um acréscimo nos preços médios de, cerca de, 13%. Os preços mínimos registram um aumento de 12%. Importante destacar que esses tipos de apartamento coincidentemente constituem a maioria das unidades autônomas dos prédios que seriam mais tarde preservados pelo decreto 20.300, de julho de 2001. Após a decretação da Apac, em julho de 2001, os valores mínimos dessas unidades sofreram queda, sendo a mais expressiva relacionada às unidades de sala e dois quartos: cerca de 19%.

A pesquisa Secovi-Rio também revela que os preços dessas mesmas unidades voltariam a subir em 2007, registrando em agosto desse ano, em suas cotações mínimas os expressivos aumentos de 23% e 27%. Os preços médios também foram expressivamente acrescidos em média de 40% e 20%, respectivamente. O fenômeno

²³⁷ - Lei Federal de Acessibilidade para portadores de necessidades especiais nº 10.098/2000 e Lei Municipal sobre o mesmo assunto nº 3.311/2001, regulamentada pelo Decreto Municipal 22.705/2003.

pode ser relacionado à decisão judicial de anulação da Apac, ocorrida em novembro de 2006, que provocou um reaquecimento do mercado imobiliário do bairro.

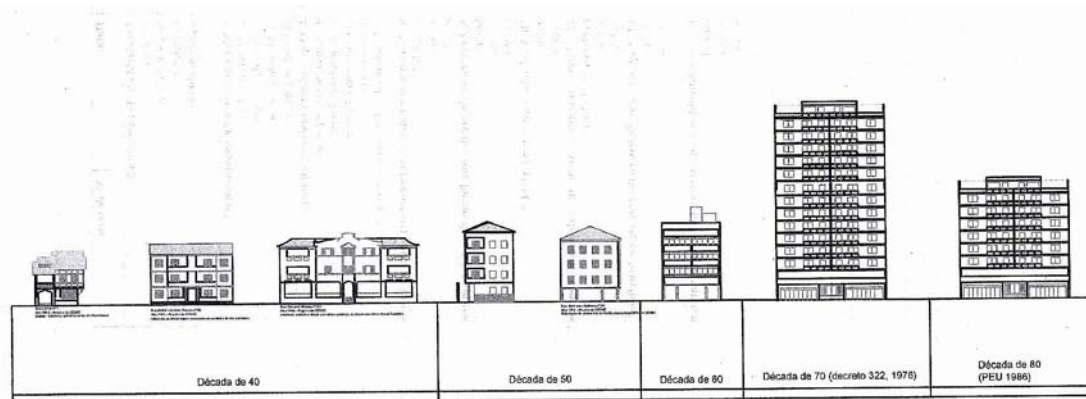


Ilustração 38. Evolução das tipologias arquitetônicas do bairro do Leblon. Fonte: Ilustração feita pelo autor/2001-2008.

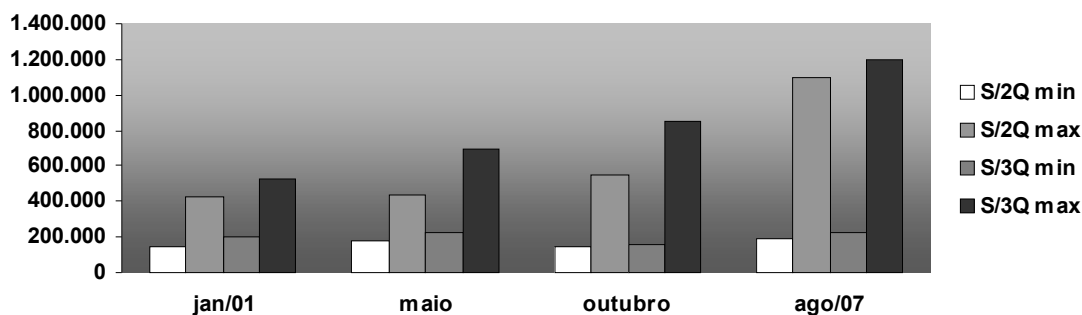
Os aumentos registrados são influenciados pelas maciças investidas de construtoras na compra de prédios antigos inteiros, visando a sua demolição para a construção de novas edificações ou, em menor escala, o *retrofit*²³⁸. Deduz-se que os valores mínimos são os mais representativos para a pesquisa tendo em vista o fato de se relacionarem aos imóveis em piores condições de avaliação no mercado imobiliário, ou seja, imóveis mais antigos, em prédios sem elevador e garagem, ou em condições gerais precárias de conservação. Esse tipo de imóvel é o caso típico de prédios que foram preservados pela Apac. Em função disso, em levantamentos feitos *in locu* com apoio de líderes comunitários, observou-se a propriedade de muitas dessas unidades autônomas por construtoras atuantes no bairro que detêm hoje um patrimônio composto por vários apartamentos em prédios preservados pela Apac, além da existência de prédios de apartamentos semi ou totalmente vazios, conforme abordado anteriormente. É o caso de prédios residenciais localizados na Rua Conde de Bernadotte, João Lira e Bartolomeu Mitre (trecho, limite da área de proteção), dentre outros.

²³⁸ - Anglicismo incorporado ao vocabulário técnico de arquitetura que representa a manutenção dos aspectos externos da edificação (fachadas) e a reciclagem completa de interiores, desde a compartimentação até instalações prediais, ou seja, a construção de uma nova edificação com aspecto de uma antiga.

Tabela 18 - Pesquisa de valores imobiliários no bairro do Leblon

JANEIRO 2001 (05/01/2001)				
		Valores mínimos	Valores médios	Valores máximos
17	apto. conjugado	51.000,00	82.411,00	130.000,00
21	sala e quarto	80.000,00	159.190,00	250.000,00
37	sala/2 quartos	150.000,00	260.135,00	430.000,00
38	sala/3quartos	198.000,00	360.736,00	530.000,00
28	sala/4 quartos	300.000,00	551.607,00	800.000,00
MAIO 2001 24/05/2001				
Número de ofertas	Tipologia	Valor mínimo (R\$)	Valor médio (R\$)	Valor máximo (R\$)
16	apto. conjugado	68.000	98.312	150.000
24	sala e quarto	100.000	178.958	300.000
21	sala/2 quartos	175.000	274.523	440.000
47	sala/3quartos	225.000	413.936	700.000
20	sala/4 quartos	300.000	624.750	850.000
JULHO 2001 DECRETO 20.300 Apac LEBLON				
OUTUBRO 2001 (25/10/2001)				
Número de ofertas	Tipologia	Valor mínimo (R\$)	Valor médio (R\$)	Valor máximo (R\$)
13	apto. conjugado	60.000	75.615	95.000
13	sala e quarto	130.000	179.615	260.000
24	sala/2 quartos	147.000	277.916	550.000
48	sala/3quartos	160.000	479.979	850.000
24	sala/4 quartos	330.000	736.250	995.000
AGOSTO 2007 05/09/2007				
12	apto. conjugado	85.000	125.416	198.000
18	sala e quarto	140.000	268.777	480.000
30	sala/2 quartos	190.000	459.900	1.100.000
43	sala/3quartos	220.000	601.395	1.200.000
28	sala/4 quartos	270.000	781.964	1.400.000

Fonte: Secovi-Rio/2007



6.1.4 - A opinião de moradores e/ou proprietários de prédios protegidos pela Apac Leblon

A pesquisa se utilizou do instrumento de coleta de dados específico (Ver Anexo II) que seria aplicado numa amostra de 265 moradores de imóveis protegidos pela Apac do Leblon, calculado a partir do valor de N (população) de 46.533 habitantes no bairro do Leblon, aplicado à fórmula anteriormente citada²³⁹.

O pré-teste do questionário (em torno de 20, preenchidos por moradores de imóveis protegidos pela Apac) revelou a necessidade de alguns ajustes nas perguntas estabelecidas, visando eliminar imprecisões, ou até mesmo, a existência de alguns aspectos dúbios²⁴⁰. As imperfeições do questionário foram detectadas por moradores do bairro, sendo relacionadas à redação de algumas perguntas que conduziam à interpretações equivocadas que ligavam a presente pesquisa a uma suposta iniciativa oficial da prefeitura com o objetivo de constatar apoio popular à medida legal que estabeleceu a Apac no bairro, ou então, à uma suposta repulsa da população local pela proteção do Leblon e, conseqüentemente, seu apoio às iniciativas de renovação urbana em larga escala²⁴¹.

Como exemplo mais expressivo desse fenômeno se pode citar a interpretação dada à pergunta feita originalmente da seguinte forma: “Você concorda com a

²³⁹ - In www.armazendadedados.rio.rj.gov.br /Morei – 2000. Censo realizado em 2000 pelo IBGE.

²⁴⁰ - Segundo Gil Filho (op cit, p.132) “O pré-teste é realizado mediante a aplicação de alguns questionários (de 10 a 20) a elementos que pertencem à população pesquisada”.

²⁴¹ - Segundo Antônio Carlos Gil (1989, p.131), “A apresentação do material do questionário merece particular atenção, sobretudo porque as respostas devem ser dadas sem a presença do pesquisador. (...)”.

preservação do bairro?”. A interpretação da questão conduziu, equivocadamente, à interpretação de que a população, caso respondesse negativamente, seria favorável à “especulação urbana” no bairro, posição que não é predominante. Em função disso, a pergunta foi refeita, inserindo-se a palavra “atual”. Sendo assim, a pergunta incorporada ao questionário ficou da seguinte forma: “Você é favorável a atual preservação do bairro?” Uma direta alusão ao Decreto 20.300/2001, objeto principal a ser investigado pela presente pesquisa, bem como das principais insatisfações e lutas da comunidade.

Foi também possível detectar nos primeiros formulários distribuídos aos integrantes da comunidade local sua desconfiança e repúdio ao poder público municipal, através de comentários escritos no formulário padrão, constituindo-se em importante dado a ser considerado pela pesquisa. Algumas delas são bastante ofensivas à figura do prefeito, sempre associado à figura de um “ditador”.

É importante destacar que a situação se agravou em 2007 após o cumprimento, por exigência judicial, de rito legal obrigatório que não foi cumprido pela prefeitura em 2001, que diz respeito à comunicação oficial de proprietários e ocupantes de imóveis protegidos, acerca dos efeitos legais e administrativos advindos da proteção legal, conforme anteriormente citado²⁴². Cabe destacar que tal postura da comunidade do Leblon justifica-se em face da verdadeira guerra judicial e política travada, desde 2002, com o poder público municipal, relacionada ao arbitrário ato de proteção do bairro. Os ânimos exaltados da comunidade, sem dúvida, constituíram-se em considerável obstáculo à presente pesquisa.

Passados quatro meses da distribuição de 265 formulários (agosto-dezembro/2007), distribuídos de forma equitativa por toda a Apac, observou-se a crescente resistência dos moradores do bairro a qualquer tipo de materialização de opinião acerca da Apac do bairro. O pensamento que associava a pesquisa a uma iniciativa da prefeitura, visando legitimar a Apac no bairro através de consulta popular, não apenas perdurou, mas se consolidou nesse período. Em função disso, foram

²⁴² - Pode-se citar a declaração de um dos entrevistados que afirmou que “Qualquer resposta beneficia a prefeitura. Trata-se de um contra-ataque já que a carta aviso não surtiu nenhum efeito desejado! Com este questionário a prefeitura pretende se beneficiar e demonstrar que as pessoas querem a Apac como está. (...)” A moradora se refere à carta enviada aos moradores de prédios preservados por exigência do Ministério Público, seis anos após o decreto que estabeleceu a Apac no bairro. O documento gerou o repúdio dos moradores.

devolvidos preenchidos apenas 60 formulários dos 265 distribuídos, fato que determinou a mudança da estratégia de pesquisa, de amostragem para o estudo piloto.

A mudança implicou teoricamente na diminuição da confiabilidade dos resultados obtidos, o que possibilitou detectar tendências de opinião dos entrevistados, face às respostas dadas às questões apresentadas em lugar de situações reais extensivas à toda a população da Apac. No entanto, é importante destacar que os dados coletados apresentaram grande homogeneidade, corroborando o contexto estabelecido pelos demais itens de avaliação da Apac estudo de caso, destacados pela metodologia proposta. O fato se tornou extremamente significativo, contribuindo, de forma expressiva, para a construção do quadro de discordância da comunidade local com as medidas de proteção do bairro do Leblon empreendidas pela prefeitura da cidade.

6.1.4.1 – Análise e interpretação dos dados coletados

Buscou-se inicialmente nessa etapa tipificar os moradores da Apac objeto do estudo de caso, estabelecendo inicialmente como ponto de partida a categoria “idade”, o que viabilizou o agrupamento das variáveis em três faixas etárias, a partir dos dados aferidos: até 40 anos, de 41 a 60 e acima de 61 anos.

Em seguida, foram associadas subcategorias, tais como, “escolaridade” e “situação de ocupação do imóvel” no qual residem, cujas variáveis se encontram na primeira parte do formulário padronizado. A estratégia teve por finalidade estabelecer o perfil sócio-econômico típico dos entrevistados, dado de suma importância para interpretação final dos dados coletados.

Sendo assim, os dados foram tabulados a partir dos três grupos de entrevistados, visando detectar tendências de opiniões inerentes a cada grupo.

Tabela 19 - Faixas etárias dos entrevistados

Idade	Número de entrevistados	%
Até 40 anos	12	20
De 41 a 60 anos	28	46,67
Acima de 61 anos	20	33,33
TOTAL	60	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor, na Apac-Leblon set/nov-2007

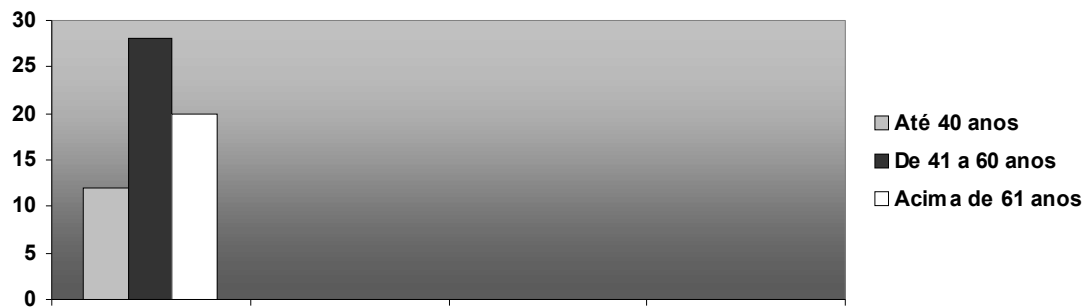


Tabela 20 - Escolaridade dos entrevistados

Escolaridade	Número de entrevistados	%
básico	02	3,33
Segundo grau	20	33,33
Superior	35	58,34
Pós-graduado	03	05
TOTAL	60	100

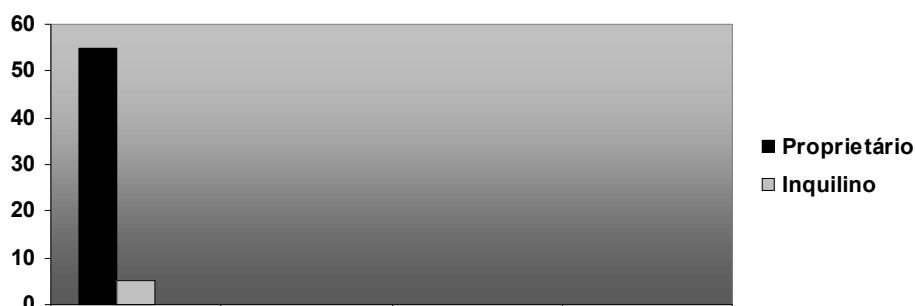
Fonte: Pesquisa realizada pelo autor, na Apac-Leblon set/nov-2007.



Tabela 21 - Situação de ocupação dos imóveis dos entrevistados

Situação de ocupação do imóvel protegido	Número de entrevistados	%
Proprietário	55	91,67
Inquilino	05	8,33
TOTAL	60	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor, na Apac-LEBLON set/nov-2007



Observa-se, a partir dessa primeira análise, que o perfil de morador da Apac-Leblon tende à predominância da faixa etária 41-60 anos (46,67%), proprietários dos imóveis que ocupam (91,67%) e com nível superior completo (58,34%).

Em seguida, foram criadas duas outras subcategorias relacionadas às demais perguntas efetuadas aos moradores do bairro do Leblon através do questionário padrão.

São elas: “identificação com o bairro” e “receptividade dos entrevistados em relação à Apac”.

A subcategoria “identificação com o bairro” concentrou as questões:

2. Mora no bairro há quanto tempo?
4. O que admira mais em seu bairro?
5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?
6. Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade?
7. Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?
14. Quais atividades de lazer que pratica no bairro?

Também foi incluída nesse bloco de questões que visam aferir o nível de identidade do morador com o bairro, a análise das respostas dadas à pergunta “Por que escolheu o bairro do Leblon para morar?”. As respectivas respostas foram grupadas em dois casos, a saber:

13. causas que, originalmente, não dependeram diretamente da vontade do entrevistado (herança de parentes, nascimento no local etc);
14. opção do entrevistado devido a priorização de valores por ele identificados como relevantes para uma vida melhor, tais como, tranquilidade, fácil acesso à serviços, comércio etc.

A subcategoria “receptividade dos entrevistados em relação à Apac” concentrou as questões:

3. Houve movimento comunitário para a atual preservação do bairro?

9. Você sabe o que é uma Apac?

10. Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?

11. A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?

12. Tem dificuldades financeiras para conservar seu imóvel?

13. O que considera mais importante para a melhoria da qualidade de vida do seu bairro?

Após a definição das citadas categorias e subcategorias, foram realizadas análises parciais dos dados relativos ao universo de entrevistados de cada faixa etária estabelecida.

- Moradores com idade até 40 anos

Nessa faixa etária identifica-se tendência à predominância de entrevistados que são proprietários dos imóveis que habitam e possuem nível superior, conforme disposição geral detectada dentre a totalidade dos 60 entrevistados.

Tabela 22 - Tipificação do entrevistado com idade até 40 anos - Resumo

Questão	Opções	número	%
1. É proprietário ou inquilino de imóvel preservado no bairro?	proprietário	10	83,33
	inquilino	02	16,67
	TOTAL	12	100
Escolaridade	básico	0	0
	2º grau	04	33,33
	superior	07	58,34
	pós-graduado	01	8,33
	TOTAL	12	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Identificação com o bairro

Essa faixa etária oferece dados bastante significativos para a pesquisa no tocante ao item “identificação com o bairro”, onde foram destacadas as perguntas cinco, seis e sete cujas respostas restringem-se ao “sim” ou ao “não”.

Com relação à questão cinco, observa-se certo equilíbrio entre as respostas fornecidas (cinco positivas e sete negativas). Porém quando cruzamos as respostas dadas à questão cinco com as respostas dadas às questões de número dois, quatro e catorze surgem outras interpretações.

Tabela 23 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro

Questões	Opções	Número	%
2. Mora no bairro há quanto tempo?	Menos de 10 anos.	01	8,33
	Mais de 10 anos	03	25
	Mais de 20 anos	01	8,33
	Desde que nasceu	07	58,34
TOTAL		12	100
4. O que admira mais em seu bairro?	A aparência dos prédios.	02	16,67
	A aparência das praças.	01	8,33
	A aparência das ruas.	01	8,33
	O comércio.	01	8,33
	Nenhuma das alternativas anteriores.	07	58,34
TOTAL		12	100
5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	Sim	05	41,67
	Não	07	58,33
TOTAL		12	100
6. Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade?	Sim	00	0
	Não	12	100
TOTAL		12	100
7. Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?	Sim	02	16,67
	Não	10	83,33

	TOTAL	12	100
14. Quais atividades de lazer que pratica no bairro?	Praia	06	50
	Cinema	00	00
	Teatro	01	8,33
	Nenhuma	05	41,67
		12	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Dos sete entrevistados que responderam “não” à pergunta “Hoje você se sente bem no seu bairro” observa-se que, cinco moram no bairro desde que nasceram e ao serem convidados a eleger pontos notáveis da paisagem do Leblon (questão nº 4), sete entrevistados elegeram a alternativa “e” (Nenhuma das alternativas anteriores).

Com relação às atividades de lazer desenvolvidas no bairro (questão nº 14), ocorreu a incidência expressiva da alternativa “d” (nenhuma), que obteve cinco votos (41,67%). O item “a” (praia) obteve maioria com seis votos, ou seja, 50% dos entrevistados.

Observa-se que 100% dos entrevistados responderam negativamente ao serem perguntados sobre a existência de uma suposta relevância histórica dos prédios do bairro (questão nº 6). Quanto à existência de lembranças de demolição de prédios importantes para a história do bairro (questão nº 7), apenas dois (16,67%) responderam positivamente²⁴³.

Cabe destacar que os cinco entrevistados que responderam “sim” à pergunta nº5, “Hoje você se sente bem no seu bairro”, representam 41,67% do total da faixa etária de até 40 anos. Destes, três moram no Leblon há mais de dez anos e dois desde que nasceram. O mesmo cruzamento revelou que apenas dois elegem a aparência dos prédios e um a aparência das ruas como itens relevantes para o bairro. Dois não

²⁴³ - Nos dois casos detectados, os entrevistados escreveram ao lado “Hotel Leblon”.

consideraram nenhuma das alternativas oferecidas (questão nº 4). Com relação à lembrança de edificações importantes para a memória do bairro que foram demolidas (questão nº 7), apenas dois responderam “sim”.

Tabela 24 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro (Questões 2-4)

2. Mora no bairro há quantos anos?	4. O que admira mais em seu bairro?					TOTAL
	a	b	c	d	e	
	Aparência dos prédios	Aparência das praças	Aparência das ruas.	comércio	Nenhum	
a) Menos de 10 anos.	--	--	--	01	--	01
b) Mais de 10 anos.	03	--	--	--	--	03
c) Mais de 20 anos	--	01	--	--	--	01
d) Desde que nasceu	--	--	--	--	07	07
TOTAL	03	01	--	01	07	12

Tabela 25 – Resumo incidência/frequência

Incidência	Frequência (%)
a) d)	8,33
b) a)	25
c) b)	8,33
d) e)	58,34
TOTAL	100

Tabela 26 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro (Questões 5-14)

5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	14. Qual atividade de lazer pratica no bairro?				TOTAL
	a Praia	b Cinema	c Teatro	d Nenhuma	
a) Sim	04	--	--	01	05
b) Não	02	--	01	04	07
TOTAL	06		01	05	12

Tabela 27 – Resumo incidência/frequência tabela 26

Incidência	Frequência (%)
a) a)	33,33
a) d)	8,33
b) a)	16,68
b) c)	8,33
b) d)	33,33
TOTAL	100

Tabela 28 - Moradores com idade até 40 anos: identificação com o bairro (Questões 6-7).

6. Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade?	7. Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?		
	a) SIM	b) Não	TOTAL
a) Sim	00	00	00
b) Não	02	10	12
TOTAL	02	10	12

Com relação à última pergunta (Por que escolheu o bairro do Leblon para morar?) buscou-se identificar nas respostas dadas, a justificativa mais recorrente, independentemente da forma da resposta escrita.

Sendo assim, foram estabelecidos, para todas as três faixas etárias, os seguintes critérios de escolha do bairro para moradia:

15. causas que não dependem diretamente da vontade do entrevistado (herança de parentes, nascimento no local etc);
16. opção devido a priorização de valores identificados como relevantes para uma melhor qualidade de vida (tranqüilidade, fácil acesso à serviços e comércio etc).

A tabulação dos dados relativos à referida pergunta revelou que dos doze entrevistados, oito herdaram dos pais e/ou nasceram no bairro, mantendo-se nele ou retornando, após adultos (66,7%). Quatro escolheram o Leblon para morar devido a alguns aspectos destacados como importantes para os seus padrões pessoais de vida, tais como, proximidade ao comércio, à infra-estrutura, por ser um bairro “moderno” e bonito etc.



Observa-se dentre os entrevistados dessa faixa etária explorada, que concentra os habitantes mais jovens, que há uma baixa identificação com aspectos culturais materiais e imateriais do bairro, especialmente aqueles relativos à sua memória urbana. Pode-se associar essa realidade, dentre outros, ao fato de a maioria não ter deliberadamente escolhido o Leblon como bairro para moradia e sim ter sido levado a habitá-lo por

circunstâncias familiares (moram com os pais ou deles herdaram a atual residência) ou até mesmo, por falta de melhor opção. Observa-se dentre os entrevistados dessa faixa etária, os mais jovens das três estabelecidas, uma forte tendência de não atribuir importância histórica às edificações do bairro, mesmo as mais antigas, não desenvolvendo por isso, qualquer laço de afetividade com o lugar. A tendência é confirmada pelos dados relativos à última pergunta do formulário, onde o entrevistado explicita os motivos que o levaram a escolher o bairro do Leblon para morar. As respostas remetem a uma forte tendência a atribuição de motivos ligados ao acaso, na maior parte por contingências familiares.

Receptividade à Apac

Este item destaca aspectos importantes para a pesquisa no tocante à existência ou não de participação e mobilização comunitária dentre os moradores do bairro do Leblon em prol do estabelecimento de uma Apac, bem como sua relação, de uma forma geral, com as restrições advindas da proteção.

Destacam-se na tabulação dos dados as questões 3, 9, 10, 11 e 12 que obtiveram respostas unânimes. Os resultados mais significativos dizem respeito às respostas dadas às perguntas nº10 (“Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?”) e nº11 (“A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?”). O “não” como resposta unânime traz uma tendência de total desacordo dos entrevistados com a iniciativa de proteção, fato diretamente associado à falta de participação popular na decisão administrativa.

Tabela 29 - Moradores com idade até 40 anos: receptividade à Apac.

Questões	Opções	Número	%
3. Houve movimento comunitário para a atual preservação do bairro?	Sim	00	00
	Não	12	100
TOTAL		12	100
9. Você sabe o que é uma Apac?	Sim	12	100
	Não	00	00
TOTAL		12	100
10. Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?	Sim	00	00
	Não	12	100
TOTAL		12	100
11. A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?	Sim	00	0
	Não	12	100
TOTAL		12	100
12. Tem dificuldades para conservar seu imóvel?	Sim	00	00
	Não	12	100
TOTAL		12	100
13. O que considera mais importante para a melhoria da qualidade de vida do seu bairro?	a) A melhoria da infra-estrutura urbana.	04	33,33
	b) A Apac	00	00
	c) Segurança	05	41,67
	d) Nenhum dos itens anteriores	03	25
TOTAL		12	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

A unanimidade do “sim” como resposta à questão de nº12 (Tem dificuldades financeiras para conservar seu imóvel?), relaciona-se diretamente à ineficiência dos mecanismos públicos de incentivo à conservação de bens culturais, principalmente aqueles com uso residencial, conforme anteriormente abordado pela pesquisa.

Os resultados obtidos nas respostas à pergunta de nº13 também são preocupantes. Há uma considerável tendência nessa faixa etária de não relacionar a Apac à manutenção da qualidade de vida do bairro. A maior parte dos entrevistados elegeu a melhoria da segurança e da infra-estrutura como principais fatores. O fato contradiz sobremaneira a divulgação da Apac na mídia que foi sempre relacionada à manutenção da qualidade de vida local, ao combate à “copacabanização” do bairro, dentre outros aspectos associados ao adensamento populacional.

- Moradores com idade de 41 a 60 anos

Nessa faixa etária, onde se concentra a maior parte dos entrevistados, identifica-se tendência à predominância do perfil constituído por proprietários que possuem nível superior, conforme disposição geral detectada dentre os 60 entrevistados.

Tabela 30 - Tipificação do entrevistado com idade de 41 à 60 anos - Resumo

Questão	Opções	número	%
1. É proprietário ou inquilino de imóvel preservado no bairro?	proprietário	25	89,29
	inquilino	03	10,71
	TOTAL	28	100
Escolaridade	básico	01	3,57
	2º grau	08	28,57
	superior	17	60,71
	pós-graduado	02	7,15
	TOTAL	12	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Identificação com o bairro

Essa faixa etária oferece resultados que corroboram os anteriores, relacionados à faixa etária de até 40 anos em diversos pontos.

No tocante ao item “identificação com o bairro”, inicialmente se destacam as perguntas cinco, seis e sete cujas respostas restringiam-se ao “sim” ou ao “não”. Observa-se que apenas a pergunta de nº6 (Acha que as edificações do seu bairro têm

importância histórica para a cidade?) obteve a unanimidade da resposta “não”. Demonstrando claramente, uma tendência dos entrevistados não identificam qualquer valor histórico local ou para a cidade, no conjunto arquitetônico do bairro.

No entanto, com relação à pergunta nº7 (Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidas?) ocorre uma leve superioridade da resposta “sim”, que é direta e maciçamente relacionada a apenas uma edificação: o Hotel Leblon²⁴⁴. Na verdade, pode-se considerar que, segundo a totalidade dos entrevistados, o bairro do Leblon possui no máximo uma edificação identificada coletivamente como de valor histórico, o que é muito pouco.

Com relação às perguntas cinco (Hoje, você se sente bem no seu bairro?) e sete (Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?) observa-se extremo equilíbrio nas respostas coletadas.

²⁴⁴ - Os entrevistados assinalaram o “sim” e escreveram ao lado: Hotel Leblon. O prédio foi brutalmente mutilado, mediante autorização prévia dos órgãos competentes da prefeitura, inclusive o de patrimônio cultural, que autorizaram obras de adaptação de novo uso que apenas lhe pouparam a fachada principal.

Tabela 31 - Moradores com idade entre 41 e 60 anos: identificação com o bairro.

Questões	Opções	Número	%
2. Mora no bairro há quanto tempo?	a) Menos de 10 anos.	04	14,29
	b) Mais de 10 anos	06	21,43
	c) Mais de 20 anos	14	50
	e) Desde que nasceu	04	14,29
	TOTAL	28	100
4. O que admira mais em seu bairro?	A aparência dos prédios.	03	10,71
	A aparência das praças.	03	10,71
	A aparência das ruas.	08	28,58
	O comércio.	05	17,86
	Nenhuma das alternativas anteriores.	09	32,14
TOTAL	28	100	
5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	Sim	14	50
	Não	14	50
TOTAL	28	100	
6. Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade?	Sim	00	00
	Não	28	100
TOTAL	28	100	
7. Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?	Sim	15	53,57
	Não	13	46,43
TOTAL	28	100	
14. Quais atividades de lazer que pratica no bairro?	Praia	22	78,57
	Cinema	01	3,57
	Teatro	00	00
	Nenhuma	05	17,86
	TOTAL	28	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

A resposta cinco, por exemplo, possui o mesmo número de respostas positivas e negativas. Ao cruzarmos as respostas dadas à questão cinco com as respostas dadas às questões de número dois, quatro e catorze surgem outras interpretações. As questões citadas consistem das seguintes perguntas:

- 2. Mora no bairro há quanto tempo?
- 4. O que admira mais em seu bairro?
- 14. Quais as atividades de lazer que pratica no bairro?

Dos quatorze entrevistados que responderam “não” à pergunta “Hoje você se sente bem no seu bairro?” observa-se que oito moram no bairro há mais de 20 anos e ao serem convidados a eleger pontos notáveis da paisagem do Leblon (questão nº 4), quatro elegeram o comércio (opção “d”) e quatro nenhuma das alternativas apresentadas. Dentre os moradores que habitam o bairro desde que nasceram, a opção relativa a nenhuma das alternativas apresentadas foi unânime, expressando uma tendência a não considerar qualquer tipo de identificação com aspectos materiais do bairro. Um dos dois entrevistados que habitam o bairro há menos de 10 anos, destacou, com relação aos aspectos notáveis do Leblon, o comércio, sendo que o outro nenhum dos aspectos previamente estabelecidos no questionário.

Com relação às atividades de lazer desenvolvidas no bairro (questão nº 14), ocorreu a incidência expressiva da alternativa “a” (praia), que obteve quatro dos nove votos. Os itens “b” (praia) e “d” (nenhum dos itens anteriores) obtiveram um e quatro votos respectivamente.

Dos quatorze entrevistados que responderam “sim” à pergunta “Hoje você se sente bem no seu bairro?” observa-se que seis moram no bairro há mais de 20 anos, seis há mais de dez e dois há menos de 10 anos.

Os seis moradores que habitam o bairro há mais de 20 anos, ao serem convidados a eleger pontos notáveis da paisagem do Leblon (questão nº 4), apontaram expressivamente a alternativa “c”: a aparência das ruas (cinco votos).

Aqueles que habitam o bairro há mais de dez anos assinalaram igualmente as alternativas “a”, “b” e “c”, relativas aos itens “aparência dos prédios”, “aparência das praças” e “aparência das ruas”.

Tabela 32 - Moradores com idade entre 41 e 60 anos: identificação com o bairro (Questões 5-4).

5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	4. O que admira mais em seu bairro?					TOTAL
	a	b	c	d	e	
	A aparência dos prédios.	A aparência das praças.	A aparência das ruas.	O comércio.	Nenhuma das alternativas	
a) Sim	03	03	08			14
b) Não	--	--	--	05	09	14
TOTAL	03	03	08	05	09	28

Tabela 33 – Resumo incidência/freqüência tabela 32

Incidência	Freqüência (%)
a) c)	28,57
b) e)	32,14
TOTAL	100

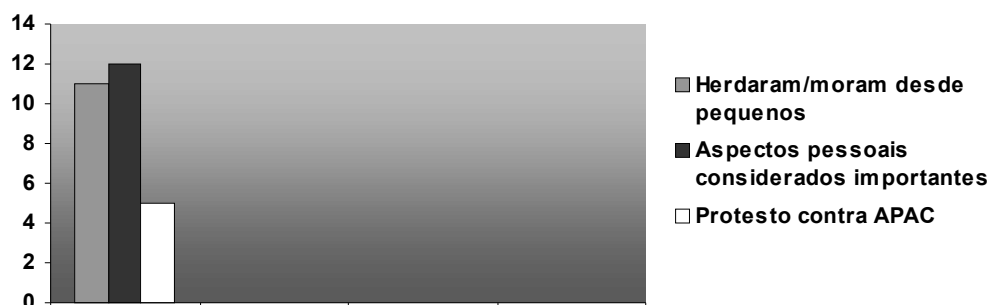
Tabela 34 - Moradores com idade entre 41 e 60 anos: identificação com o bairro (Questões 2-4).

2. Mora no bairro há quantos anos?	4. O que admira mais em seu bairro?					TOTAL
	a	b	c	d	e	
	Aparência dos prédios	Aparência das praças	Aparência das ruas.	comércio	Nenhuma	
a) Menos de 10 anos.		01	01	01	01	04
b) Mais de 10 anos.	02	02	02	--	--	06
c) Mais de 20 anos	01	05	--	04	04	14
d) Desde que nasceu	--	--	--	--	04	04
TOTAL	03	08	03	05	09	28

Com relação à última pergunta (Por que escolheu o bairro do Leblon para morar?) buscou-se identificar nas respostas dadas, a justificativa mais recorrente, independentemente da forma da resposta escrita, com os mesmos critérios utilizados para a faixa etária anterior.

A tabulação dos dados relativos à referida pergunta revelou que dos 28 entrevistados, 11 herdaram dos pais ou foram morar no bairro ainda pequenos, mantendo-se nele por comodidade ou falta de melhor opção (39,3%). Doze

entrevistados escolheram o Leblon para morar devido a alguns aspectos destacados como importantes, como por exemplo, à farta existência de comércio local, à infraestrutura, não ser próximo a favelas, por ser um bairro “moderno” e bonito. Cinco se utilizaram do espaço do formulário apenas para protestar contra a Apac.



Observa-se dentre os entrevistados dessa faixa etária explorada, que concentra os habitantes de meia idade tendência a uma maior identificação com aspectos culturais materiais e imateriais do bairro, especialmente aqueles relativos à sua memória urbana. No entanto, elas se restringem, à exemplo da faixa etária anterior, a apenas uma edificação: o Hotel Leblon. Não foi detectado nenhum tipo de afetividade por outro elemento de composição do conjunto arquitetônico existente no bairro.

É importante destacar a discrepância de opiniões entre os entrevistados que habitam o bairro desde que nasceram e os demais. Os “nativos”, por assim dizer, não construíram laços de identidade consistentes com o bairro ao longo de suas vidas, enquanto os demais, especialmente os que habitam há mais de vinte anos, conseguiram estabelecer algum tipo de relação com o lugar, a ponto de eleger itens de destaque na paisagem local.

Por outro lado, também se torna possível detectar importantes tendências, ao compararmos a faixa etária de 41 a 60 anos com a anterior. A primeira delas consiste do fato de que a medida que os moradores envelhecem (saem da faixa etária de até 40 anos e passam a posterior, de 41 a 60 anos) vão escolhendo outros bairros para moradia, sendo que os que permanecem no bairro, vão perdendo gradativamente a identificação com seus elementos paisagísticos característicos.

Receptividade à Apac

Este item destaca aspectos importantes para a pesquisa no tocante à existência ou não de mobilização e adesão comunitária dentre os moradores do Leblon, dessa faixa etária, à iniciativa de estabelecimento de uma Apac no bairro, bem como eles, de uma forma geral se relacionam com as restrições advindas da proteção.

Tabela 35 - Moradores com idade de 41 a 60 anos: receptividade à Apac.

Questões	Opções	Número	%
3. Houve movimento comunitário para a atual preservação do bairro?	Sim	00	00
	Não	28	100
TOTAL		28	100
9. Você sabe o que é uma Apac?	Sim	28	100
	Não	00	00
TOTAL		28	100
10. Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?	Sim	00	00
	Não	28	100
TOTAL		28	100
11.A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?	Sim	00	00
	Não	28	100
TOTAL		28	100
12. Tem dificuldades para conservar seu imóvel?	Sim	24	85,71
	Não	04	14,29
TOTAL		28	100
13. O que considera mais importante para a melhoria da qualidade de vida do seu bairro?	a) A melhoria da infraestrutura urbana.	20	71,43
	b) A Apac	00	00
	c) Segurança	06	21,43
	d) Nenhum dos itens anteriores	02	7,14
TOTAL		28	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Destacam-se na tabulação dos dados coletados, as questões 3, 9, 10 e 11 que obtiveram respostas unânimes. Os resultados mais significativos dizem respeito às respostas dadas às perguntas nº10 “Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?” e nº11 “A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?”. O “não”, como resposta unânime, traz uma tendência a um total desacordo dos entrevistados dessa faixa etária com a iniciativa de proteção, fato diretamente associado ao processo pouco democrático que envolveu o seu estabelecimento.

A esmagadora incidência do “sim” como resposta à questão de nº12 (Tem dificuldades financeiras para conservar seu imóvel?), relaciona-se diretamente à ineficiência dos mecanismos públicos de incentivo à conservação de bens culturais, principalmente aqueles com uso residencial, conforme anteriormente abordado pela pesquisa.

Os resultados obtidos nas respostas à pergunta de nº13 também são preocupantes. Nenhum dos entrevistados desta faixa etária, a exemplo da anterior, relacionou a Apac à manutenção da qualidade de vida do bairro, muito pelo contrário, há uma tendência a destacar a melhoria da infra-estrutura como principal fator de melhoria da qualidade de vida no bairro.

Moradores com idade acima de 61 anos

Nessa faixa etária, a exemplo das demais, identifica-se tendência à predominância de entrevistados que são proprietários dos imóveis que habitam e possuem nível superior, conforme disposição geral detectada dentre a totalidade dos 60 entrevistados.

Tabela 36 - Tipificação do entrevistado com idade acima de 61 anos - Resumo

Questão	Opções	número	%
1. É proprietário ou inquilino de imóvel preservado no bairro?	proprietário	20	100
	inquilino	00	00
	TOTAL	12	100
Escolaridade	básico	01	5
	2º grau	08	40
	superior	11	55
	pós-graduado	00	00
	TOTAL	20	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Identificação com o bairro

Essa faixa etária oferece dados que corroboram os relacionados às faixas etárias anteriores em diversos pontos.

No tocante ao item “identificação com o bairro”, inicialmente se destacam as perguntas cinco, seis e sete cujas respostas restringiam-se ao “sim” ou ao “não”. Observa-se que apenas a pergunta de nº6 (Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade?) obteve a unanimidade da resposta “não”. Demonstrando claramente, que os entrevistados não identificam qualquer valor histórico local ou para a cidade, no conjunto arquitetônico do bairro, a exemplo das faixas etárias anteriores.

No entanto, com relação à pergunta nº7 (Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?) ocorre empate entre as respostas “sim” e “não”. Dentre os entrevistados que assinalaram a alternativa “sim”, observa-se em muitos, não na totalidade, mais uma vez, a citação do Hotel Leblon que está fora da Apac²⁴⁵. O mesmo ocorre com relação à pergunta cinco (Hoje você se sente bem no seu bairro?) que possui número equivalente de respostas positivas e negativas.

²⁴⁵ - Os entrevistados assinalaram o “sim” e escreveram ao lado: Hotel Leblon. A edificação foi parcialmente demolida em função da construção de um centro comercial que conservou apenas a sua fachada principal.

Tabela 37 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro.

Questões	Opções	Número	%
2. Mora no bairro há quanto tempo?	a) Menos de 10 anos.	00	00
	b) Mais de 10 anos	01	5
	c) Mais de 20 anos	17	85
	e) Desde que nasceu	02	10
	TOTAL	20	100
4. O que admira mais em seu bairro?	A aparência dos prédios.	04	20
	A aparência das praças.	06	30
	A aparência das ruas.	02	10
	O comércio.	03	15
	Nenhuma das alternativas anteriores.	05	25
TOTAL	20	100	
5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	Sim	10	50
	Não	10	50
	TOTAL	20	100
6. Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade?	Sim	00	00
	Não	20	100
	TOTAL	20	100
7. Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos?	Sim	10	50
	Não	10	50
	TOTAL	20	100
14. Quais atividades de lazer que pratica no bairro?	Praia	12	60
	Cinema	02	10
	Teatro	01	5
	Nenhuma	05	25
	TOTAL	20	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Ao cruzarmos as respostas dadas à questão cinco (“Hoje, você se sente bem no bairro?”) com as respostas dadas às questões de número quatro (“O que admira mais em seu bairro?”) e catorze (“Quais as atividades de lazer que pratica no bairro?”) surgem outras interpretações.

Dos dez entrevistados que responderam “sim” à pergunta nº5 (“Hoje, você se sente bem no seu bairro?”), 50% apontaram a aparência das praças como item mais admirável em seu bairro, e a praia (70%) como principal atividade de lazer. Por outro lado, os outros dez que não se consideram felizes no bairro, não identificaram qualquer elemento de destaque na sua paisagem, apontando, no entanto, a exemplo daqueles que se sentem bem no Leblon, maciçamente a praia como principal atividade de lazer praticada no bairro (50%). Cabe destacar que foram detectados três entrevistados, dentre os dez que se sentem bem no bairro do Leblon, que apontaram os prédios como

elementos de destaque, especificando ao lado de suas respostas, apenas os “prédios modernos” como merecedores de tal consideração.

Os dados levantados indicam uma forte tendência de valorização de locais de lazer contemplativo, dentre os entrevistados pertencentes à faixa etária com mais de 61 anos de idade. A aparência das praças foi um dos itens expressivamente destacados, dentre os entrevistados que se sentem bem no Leblon, seguido pela praia que foi destacada como principal local de lazer, até entre aqueles que não se sentem bem atualmente no bairro. É importante observar que ambos independem da proteção urbana.

Tabela 38 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro (Questões 5-4).

5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	4. O que admira mais em seu bairro?					TOTAL
	a	b	c	d	e	
	A aparência dos prédios.	A aparência das praças.	A aparência das ruas.	O comércio.	Nenhuma das alternativas	
a) Sim	03	05	01	---	01	10
b) Não	01	01	01	03	04	10
TOTAL	04	06	02	03	05	20

Tabela 39 - Resumo incidência/freqüência tabela 38

Incidência	Freqüência (%)
a) b)	25
b) e)	20
TOTAL	45

Tabela 40 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro (Questões 2-4).

5. Hoje, você se sente bem no seu bairro?	14. Quais as atividades de lazer que pratica no bairro?				TOTAL
	a	b	c	d	
	Praia	Cinema	Teatro	Nenhuma	
a) Sim	07	---	---	03	10
b) Não	05	02	01	02	10
TOTAL	12	02	01	05	20

Tabela 41 - Moradores com idade acima de 61 anos: identificação com o bairro (Questões 5-4).

7. Lembra-se de prédios importante para a história do bairro que foram demolidos?	4. O que admira mais em seu bairro?					TOTAL
	a	b	c	d	e	
	A aparência dos prédios.	A aparência das praças.	A aparência das ruas.	O comércio.	Nenhuma das alternativas	
a) Sim	04	03	---	---	03	10
b) Não	---	03	02	03	02	10
TOTAL	04	06	02	03	05	20

No tocante à última pergunta (Por que escolheu o bairro do Leblon para morar?) buscou-se, a exemplo da análise das outras faixas etárias identificar nas respostas dadas, a justificativa mais recorrente, independentemente da forma da resposta escrita.

A tabulação dos dados relativos à referida pergunta revelou que dos 20 entrevistados, apenas um não respondeu à questão. Três responderam que herdaram dos pais ou nasceram no bairro, mantendo-se nele por comodidade ou falta de opção até hoje (15%). Dois não explicitaram uma preferência direta pelo bairro, mas sim pela zona sul como um todo, afirmando que sempre moraram na região. Um deles afirmou que é egresso de Ipanema.

Doze entrevistados escolheram o Leblon para morar devido a diversos aspectos destacados como importantes, como por exemplo, por ser um “bairro bom de morar”, por ser um “bairro tranquilo”, “bonito e com pouco trânsito”, “familiar”, “onde os moradores se conheciam”, onde as “pessoas são alegres e aparentam viver felizes” etc. Além das justificativas coletadas, foi possível também detectar certo saudosismo em relação ao passado, em face das condições atuais do bairro que incluem falta de segurança, invasão de calçadas por restaurantes e, sobretudo, a Apac. Cabe destacar que o grupo de entrevistados que detecta atributos notáveis no bairro, não nasceu nele. Vivem no Leblon há mais de 20 anos.

Dois entrevistados deram respostas diretamente ligadas a questões de momento associadas a aspectos econômicos, como por exemplo: “os imóveis eram baratos e bem simples” e “por circunstâncias de momento, a pessoa precisava vender e eu comprar, e assim aconteceu”.



Receptividade à Apac

Este item destaca aspectos importantes para a pesquisa no tocante à existência ou não de mobilização e adesão comunitária dentre os moradores do Leblon, dessa faixa etária, à iniciativa de estabelecimento de uma Apac no bairro, bem como eles, de uma forma geral se relacionam com as restrições advindas da proteção.

Tabela 42 - Moradores com idade acima de 61 anos: receptividade à Apac.

Questões	Opções	Número	%
3. Houve movimento comunitário para a atual preservação do bairro?	a) Sim	00	00
	b) Não	20	100
	TOTAL	20	100
9. Você sabe o que é uma Apac?	Sim	20	100
	Não	00	00
	TOTAL	20	100
10. Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?	Sim	00	00
	Não	20	100
	TOTAL	20	100
11. A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?	Sim	00	00
	Não	20	100
	TOTAL	20	100
12. Tem dificuldades para conservar seu imóvel?	Sim	18	90
	Não	02	10
	TOTAL	20	100
13. O que considera mais importante para a melhoria da qualidade de vida do seu bairro?	a) A melhoria da infra-estrutura urbana.	09	45
	b) A Apac	01	05
	c) Segurança	10	50
	d) Nenhum dos itens anteriores	00	00
	TOTAL	20	100

Fonte: Pesquisa realizada pelo autor no período set/nov-2007

Destacam-se na tabulação dos dados coletados, as questões 3, 9, 10 e 11 que obtiveram respostas unânimes. Os resultados mais significativos dizem respeito às respostas dadas às perguntas nº10 “Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro?” e nº11 “A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício?”. O “não”, como resposta unânime, a exemplo das outras faixas etárias pesquisadas, traz também uma tendência ao total desacordo com a iniciativa de proteção, fato diretamente associado ao processo pouco democrático que envolveu o seu estabelecimento.

A esmagadora incidência do “sim” como resposta à questão de nº12 (Tem dificuldades financeiras para conservar seu imóvel?), relaciona-se diretamente à ineficiência dos mecanismos públicos de incentivo à conservação de bens culturais,

principalmente aqueles com uso residencial, conforme anteriormente abordado pela pesquisa.

Os resultados obtidos nas respostas à pergunta de nº13 também são preocupantes. Apenas um dos entrevistados desta faixa etária, relacionou a Apac à manutenção da qualidade de vida do bairro, os demais destacaram esmagadoramente a melhoria da infra-estrutura e a segurança como principal fator de melhoria da qualidade de vida no bairro, 45% e 50% respectivamente.

Considerações sobre a pesquisa de opinião

Os dados levantados pela pesquisa de opinião realizada entre moradores/proprietários de imóveis protegidos pela Apac-Leblon (aqueles diretamente afetados pelo decreto 20.300/01) revelam um quadro preocupante que tende ao estabelecimento de um contexto generalizado de discordância com relação à medida de proteção urbana imposta pela prefeitura.

Observa-se uma generalizada desidentificação com a memória urbana do bairro, demonstrada pelo universo de entrevistados, materializada em respostas negativas às perguntas diretamente ligadas à valorização de aspectos paisagísticos locais, bem com a sua conexão com a história da cidade, formam um panorama bastante adverso às intenções originais de proteção do ambiente cultural estabelecida pelo decreto 20.300/01. A grande exceção se deu no caso do Hotel Leblon, edificação marcante na paisagem local que, ironicamente, foi descaracterizada de forma brutal, mediante aprovação oficial do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC).

Conforme o pensamento de Heidegger, abordado anteriormente, torna-se possível constatar que, segundo a percepção dos habitantes locais, há uma forte tendência de construção do “lugar Leblon” a partir de apenas três elementos: a praia, as praças e o Hotel Leblon. Observa-se que a memória coletiva dos entrevistados tende a destacar apenas uma edificação dentre um universo de cerca de mais de 700 edificações existentes.

Por outro lado, o confronto entre a tendência das opiniões coletadas com o conteúdo das matérias publicadas em grandes jornais da cidade, no período 2001-2004, que, invariavelmente destacaram a relação da Apac com a manutenção da sua “qualidade de vida” local, conduz a constatação de um equívoco de avaliação dos meios de comunicação, visto que a decantada característica do Leblon aproxima-se mais, segundo a tendência de opinião detectada pela pesquisa, das presenças obrigatórias de itens como infra-estrutura, segurança, comércio, serviços e o distanciamento de grandes favelas. É importante observar que, dentre os entrevistados, não houve unanimidade com relação à presença satisfatória do item infra-estrutura, destacado como um dos mais importantes. Nenhum entrevistado relacionou a Apac à valorização do bairro nem de sua população, tampouco vislumbrou qualquer benefício a ela relacionado, muito pelo contrário, demonstraram ter dificuldades em conservar seus imóveis, conforme parâmetros estabelecidos pelo órgão municipal de tutela do patrimônio cultural. A pesquisa realizada nos arquivos da Sedrepahc com relação aos processos de IPTU abertos por moradores desde 2001, também confirma essa tendência.

Torna-se possível ainda relacionar o perfil sócio-econômico predominante detectado entre os entrevistados - proprietários de seus imóveis, de nível superior, com idade entre 41 e 60 anos - com o tipo de motivação que conduziu à mobilização comunitária e a natureza dos questionamentos jurídicos feitos ao poder público acerca da iniciativa de proteção de edificações do bairro, cuja tônica é dada pelas perdas patrimoniais e econômicas.

Cabe destacar neste contexto, que um número considerável de entrevistados desta faixa etária citou como atributo notável do Leblon o fato de ser um “bairro moderno” e, por isso, “bonito”. A associação do atributo “moderno” ao “bonito” reproduz um tradicional pensamento pequeno burguês voltado à necessidade de fruição do conforto e do consumo de objetos produzidos segundo os mais atuais parâmetros de beleza aceitos e difundidos pelas classes sociais dominantes. Todos esses aspectos são totalmente conflitantes com a intenção de se conservar edificações das décadas de 1940 e 1950, consideradas obsoletas e “fora de moda” por uma população ávida por melhorar seu *status*. Prédios sem varanda, sem sauna, sem garagem, sem *play ground* e outros itens “obrigatórios” impostos pela indústria da construção civil tornam-se soluções

“inviáveis” para a moradia. Essa postura de repúdio às edificações supostamente históricas é maciçamente comprovada por cartas enviadas por moradores do Leblon aos principais jornais da cidade²⁴⁶.

Uma classe média esclarecida, ciente dos seus direitos e preocupada em defender seu patrimônio face aos abusos administrativos de um prefeito pouco afeito às práticas democráticas, resumiria pateticamente um quadro de tendência de opinião detectado entre moradores do Leblon, bem distante de questões teóricas relacionadas à manutenção de aspectos da memória coletiva, balizadoras dos princípios da conservação urbana abordados na primeira parte da pesquisa.

6.1.5 - As novas construções surgidas na Apac do Leblon

Tendo em vista a decretação da Apac do Leblon ter ocorrido em julho de 2001, a pesquisa buscou levantar os dados acerca de novos lançamentos residenciais da indústria da construção civil no bairro do Leblon, no intervalo estabelecido pelos meses de janeiro de 2000 (18 meses antes da Apac) e o ano de 2007, visando aferir possíveis impactos da medida legal de proteção nas atividades de renovação urbana. A análise baseou-se nos dados levantados nos arquivos da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) que monitoram o movimento de novos empreendimentos no bairro do Leblon.



Ilustração 39 - Tapume de obra na Rua João Lira, 129 – Apac- Leblon (Foto do autor).

²⁴⁶ - O depoimento da moradora Joaquina de Sousa C. Barbosa publicado na seção de cartas dos leitores do jornal O Globo, em 13/03/2006, é um dos muitos que declaram o desprezo pelas edificações consideradas históricas pela prefeitura: “(...) É lamentável que o prefeito viva escondido atrás de um computador e não tenha a menor idéia do que está apacando. Derrubar sim, para dar lugar a lindos prédios com qualidade de vida, que são estes sim, as jóias do Leblon”.

Observa-se, num primeiro momento, que a Apac realmente funcionou como elemento inibidor de iniciativas do capital imobiliário. De 33 lançamentos ocorridos no bairro, apenas 13 localizaram-se dentro dos seus limites. Confirma essa tendência o expressivo decréscimo de lançamentos no período 2000-2001, ou seja, de oito para dois lançamentos. Sendo que um deles, detectado em 2001, foi inviabilizado pela proteção imposta pelo decreto 20.300/01. Os números pouco expressivos se mantiveram até o ano de 2003, sendo detectados zero lançamento em 2002 e dois novos lançamentos imobiliários, em 2003. Consta-se que a estagnação da produção imobiliária estendeu-se para além das fronteiras da Apac, atingindo todo o bairro. O fato pode ser relacionado ao descontentamento de empreendedores com as medidas restritivas originadas pela proteção, o que ocasionou a conseqüente excessiva valorização imobiliária de outras áreas do bairro.

No entanto, é importante observar que a forma pela qual a proteção do bairro ocorreu, comprometeu significativamente um dos princípios teóricos básicos do instrumento Apac, ou seja, impactou negativamente a mescla entre a proteção e a renovação urbana, prejudicando a satisfatória inserção de uma área protegida na dinâmica urbana da cidade.

Em 2004, em face do contexto estabelecido, surpreendentemente foram registrados oito novos lançamentos imobiliários no bairro do Leblon, sendo cinco deles dentro da Apac, em imóveis tutelados pelo decreto 20.300/01. Essas novas edificações respeitaram o gabarito de altura de 25 metros estabelecido pelo Peu e foram devidamente aprovadas pelo órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, contribuindo, em determinados logradouros para uma efetiva descaracterização da paisagem urbana do bairro. Nos três anos seguintes, observa-se uma nova queda de lançamentos imobiliários no interior da Apac, explicada pela alta dos preços do solo detectada e denunciada por construtores e corretores imobiliários, conforme destacado anteriormente. Sendo assim, os arquivos da ADEMI registram de um a três lançamentos no período 2005-2007.

Com as novas medidas estabelecidas pelo decreto 28.225/07 presume-se que haja outra retração nos números representativos da atuação do setor imobiliário no bairro, o

que confirmaria a hipótese de que a proteção urbana impõe severos impactos à produção imobiliária.

Tabela 43 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2000

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. N° pavs.	Uso	N° de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2000	Jan	R. João Lira, 46	07	07	Residencial	21		x
	Fev	R. Gal. Artigas, 214	07	07	Residencial	06	x	
	Março	Av. Visc. de Albuquerque, 660	07	07	Residencial	20	x	
	Abril	R. João Lira, 87	06	07	Residencial	22		x
	Mai	R. Cupertino Durão, 35	04	06	Residencial	08		x
	Junho	R. Aristides Espíndola, 6	34	07	Hotel Res.	NI		x
	Julho	Av. Gal. San Martin, 579	24	06	Residencial	12		x
	Ago	----	----	----	----	----		
	Set	1. R. Almirante Guilhen s/n	259	06	Residencial	259		x
		2. R. Almirante Guilhen s/n	12	06	Residencial	50		x
	Out	----	----	----	----	----		
	Nov	----	----	----	----	----		
Dez	----	----	----	----	----			
Total		08					02	06

Fonte: ADEMI-RIO/2007

Tabela 44 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2001

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. N° pavs.	Uso	N° de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2001	Jan	----	----	----	----	----	----	----
	Fev	----	----	----	----	----	----	----
	Março	R. Desembargador Alfredo Russel, 62 ²⁴⁷	10	05	Residencial	30	x	
	Abril	----	----	----	----	----	----	----
	Mai	----	----	----	----	----	----	----
	Junho	Av. Gal. San Martin, 579	24	10	Res. c/ serviço	20	----	x
	Julho	----	----	----	----	----	----	----
	Ago	----	----	----	----	----	----	----
	Set	----	----	----	----	----	----	----
	Out	----	----	----	----	----	----	----
	Nov	----	----	----	----	----	----	----
	Dez	----	----	----	----	----	----	----
	Total		02					01

²⁴⁷ - Edificação que seria demolida dando lugar a um novo empreendimento imobiliário. A edificação foi preservada posteriormente pelo decreto 20.300/2001.

Tabela 45 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2002

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. Nº pavs.	Uso	Nº de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2002	Jan	----	----	----	---	---	---	---
	Fev	----	----	----	---	---	---	---
	Março	----	----	----	---	---	---	---
	Abril	----	----	----	---	---	---	---
	Mai	----	----	----	---	---	---	---
	Junho	----	----	----	---	---	---	---
	Julho	----	----	----	---	---	---	---
	Ago	----	----	----	---	---	---	---
	Set	----	----	----	---	---	---	---
	Out	----	----	----	---	---	---	---
	Nov	----	----	----	---	---	---	---
	Dez	----	----	----	---	---	---	---
Total					ZERO			

Tabela 46 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2003

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. Nº pavs.	Uso	Nº de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2003	Jan	----	----	----	---	---		
	Fev	----	----	----	---	---		
	Março	R. Igarapava, 14	14	07	Residencial	N. inf.		x
	Abril	----	----	----	---	---		
	Mai	----	----	----	---	---		
	Junho	----	----	----	---	---		
	Julho	----	----	----	---	---		
	Ago	----	----	----	---	---		
	Set	----	----	----	---	---		
	Out	----	----	----	---	---		
	Nov	R. Rita Ludolf, 74	05	N. inf.	Residencial	N. inf.	x	
	Dez	----	----	----	---	---		
Total		02					01	01

Tabela 47 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2004

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. N° pavs.	Uso	N° de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2004	Jan	----	----	----	----	----	----	----
	Fev	R. Timóteo da Costa, 154	16	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Março	R. Sambaíba, 472	04	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Abril							
	Maio							
	Junho	R. Gal. San Martin, 321	N. Inf.	25 m	Residencial	N. Inf.	x	
	Julho	R. Gal. Artigas, 304	06	N. inf.	Residencial	N. inf.	x	
	Ago	R. Igarapava, 36	06	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Set	R. Cupertino Durão, 155	06	N. inf.	Residencial	N. inf.	x	
	Out							
	Nov							
	Dez	R. Carlos Góis, 422 e R. Almirante Guilhem, 421	56	N. inf.	Residencial	N. inf.	x	
	R. Carlos Góis, 422 e R. Almirante Guilhem, 421	11	N. inf.	Residencial	N. inf.	x		
Total		08					05	03

Tabela 48 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2005

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. N° pavs.	Uso	N° de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2005	Jan	R. João de Barros, 143	12	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Fev	----	----	----	----	----		
	Março	----	----	----	----	----		
	Abril	R. Adalberto Ferreira, 18	80	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Maio	Av. Ataulfo de Paiva, 149	N. inf.	16 pav 40m	Comercial	N. inf.		
	Junho	R. Humberto de Campos, 99	06	N. inf.	Residencial	N. inf.	x	
	Julho	R. Aperana, 93	06	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Ago	----	----	----	----	----		
	Set	----	----	----	----	----		
	Out	----	----	----	----	----		
	Nov	R. Timóteo da Costa, 805	40	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Dez	----	----	----	----	----		
Total		06					01	05

Tabela 49 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2004

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. Nº pavs.	Uso	Nº de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
	Jan	----	----	----	----	----		
	Fev	----	----	----	----	----		
	Março	----	----	----	----	----		
	Abril	----	----	----	----	----		
	Maio	----	----	----	----	----		
2006	Junho	R. João Lira, 129	N. inf.	09 pav.	Residencial	16	x	
	Julho	----	----	----	----	----		
	Ago	Av. Delfim Moreira, 1.026	05	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Set	----	----	----	----	----		
	Out	----	----	----	----	----		
	Nov	----	----	----	----	----		
	Dez	----	----	----	----	----		
Total		02					01	01

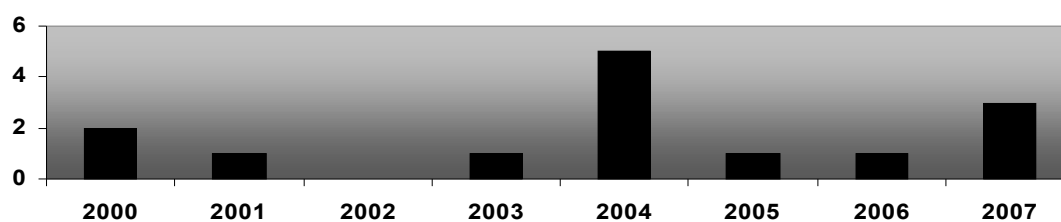
²⁴⁸ - Terreno vazio oriundo de demolição recente de três casas, não preservadas pela Apac. Existem placas anunciando novo empreendimento residencial.

Tabela 50 - Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon/2007

Ano	Mês	Endereço	Total de unidades	Gab. N° pavs.	Uso	N° de vagas	Dentro dos limites da Apac	Fora dos limites da Apac
2007	Jan	R. Ataulfo de Paiva, 1.098	14 salas	N. inf.	Comercial	N. inf.	x	
	Fev	---	---	---	---	---		
	Março	R. Carlos Góis, 131	06	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Abril							
	Mai	Av. Bartolomeu Mitre, 600	70	N. inf.	Residencial	N. inf.		x
	Junho	R. Gal. Urquiza, 190	07	N. inf.	Residencial	N. inf.	x	
	Julho	---	---	---	---	---		
	Ago	R. Humberto de Campos, 640/644/654 ²⁴⁸	N. inf.	N. inf.	N. inf.	N. inf.	x	
	Set	---	---	---	---	---		
	Out	---	---	---	---	---		
	Nov	---	---	---	---	---		
	Dez	---	---	---	---	---		
Total		05					03	0

Empreendimentos no bairro do Leblon	Empreendimentos dentro dos limites da Apac
Período 2000-2007	
33	13

Lançamentos imobiliários dentro dos limites da Apac: 2000-2007



Lançamentos imobiliários no bairro do Leblon e fora dos limites da Apac

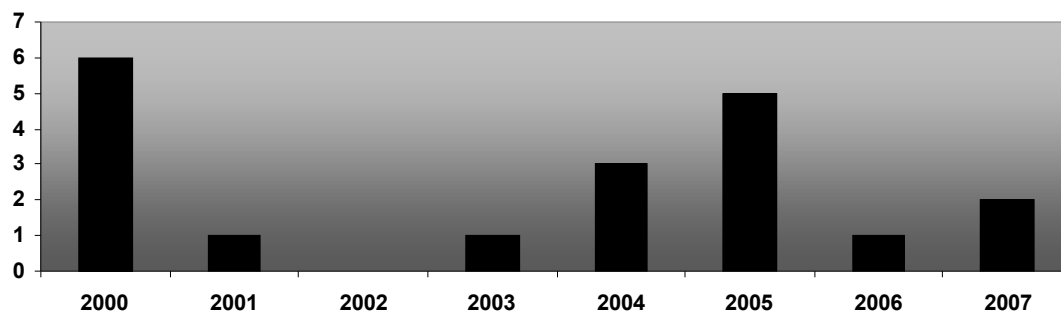




Ilustração 40. Avenida Ataulfo de Paiva, 658 - preservado pelo Dec. 20.300/01.
Fonte: foto do autor, out/2007.



Ilustração 42. Rua Dias Ferreira, 259/259-a, preservado pelo Dec. 20.300/01.
Fonte: foto do autor.



Ilustração 41. Avenida Ataulfo de Paiva, 41 - preservado pelo Dec. 20.300/01. Fonte: foto do autor, out/2007.



Ilustração 44. Rua General Artigas, 533, prédio preservado pelo Dec. 20.300/01, com 5 pavtos. localizado ao lado de outro recuado com 12 pavtos.
Fonte: foto do autor-out/2007.

Ao longo do século XX, o tema da conservação urbana registrou considerável avanço teórico, destacando os conceitos de memória coletiva e de identidade cultural como fundamentais referências que devem obrigatoriamente orientar toda e qualquer iniciativa de conservação.

Entretanto, se teoricamente o tema desenvolveu-se nesse sentido, na prática, observou-se, a partir de várias experiências ocorridas em cidades ocidentais, uma tendência à sua banalização, muitas das vezes pela sua associação às estratégias de *city marketing*. Essas iniciativas foram ligadas aos empreendimentos turísticos que enfatizaram apenas características paisagísticas urbanas (materiais), reduzindo toda a complexidade alcançada no campo teórico à somente manutenção de fachadas e paisagens designadas, por especialistas, como históricas. O triunfo da forma sobre o conteúdo cultural impôs-se assim como a principal barreira a ser vencida por teóricos e técnicos atuantes na área de conhecimento, em todo o mundo.

No Brasil, a partir dos anos 1930, o assunto ganhou força graças à participação dos envolvidos com o tema em seminários e congressos internacionais, passando a sensibilizar intelectuais sobre os perigos da perda irreversível de testemunhos materiais de nossa memória e identidade cultural, face às radicais intervenções voltadas à modernização de nossas cidades. O contexto formado caracterizou uma nova dinâmica urbana, imposta pelo capital imobiliário e viabilizada pelo Estado, por intermédio de legislações de uso e de ocupação do solo, cada vez mais permissivas quanto à verticalização de novas edificações. O mote da modernidade serviu, nesse contexto, como a principal justificativa às grandes reformas e transformações urbanas.

Em face do contexto urbano estabelecido, desenvolveu-se, inicialmente, nas décadas subseqüentes, um conceito de patrimônio cultural voltado a valorizar apenas os remanescentes do período colonial e imperial brasileiro. A postura revelou um entendimento parcial da questão cultural brasileira que gradativamente foi sendo superado, dando lugar a uma visão mais abrangente e identificada com uma compreensão mais ampla do sentido de patrimônio cultural que passou a contemplar o acervo arquitetônico, não só da virada do século XIX para o XX, mas também os tecidos urbanos e edificações populares típicas que testemunham momentos da nossa história social seja ela em escala nacional ou regional.

Em função disso, a partir dos anos 1960, ocorreu a expansão gradativa das estruturas administrativas de estados e municípios brasileiros que passaram a abrigar seus próprios organismos voltados ao fim específico de preservar o patrimônio cultural, atribuição anteriormente exclusiva da União. Inaugurou-se um período de lutas, nem sempre vitoriosas, em prol da conservação de monumentos e de áreas urbanas historicamente relevantes.

O capital imobiliário, bem como todas as estratégias de obtenção de mais valia do solo urbano passaram a incorporar o papel de antítese dos desejos e imposições teóricas incorporadas pelo ideário da conservação urbana, compartilhado por arquitetos, urbanistas e demais intelectuais brasileiros. As experiências ocorridas, a partir de então, retrataram uma angustiante busca de uma relação ideal entre a conservação da memória, a atualização de estruturas físicas e a renovação urbana. Nesse contexto, as cidades e bairros históricos oscilaram entre o abandono e as intervenções cenográficas. O quadro contribuiu para a construção de uma realidade preocupante, agravada pela crônica falta de vontade política do Estado em investir em órgãos públicos de patrimônio cultural, destinando recursos escassos para a conservação de bens culturais e, sobretudo, pela pouca ou nenhuma, conscientização e envolvimento das comunidades diretamente implicadas nas operações de conservação.

No Rio de Janeiro, em virtude de todo esse processo se observou também os reflexos do contexto teórico mundial da conservação urbana que, na prática, revelou outras particularidades além das estratégias de *city marketing* anteriormente citadas.

No Rio de Janeiro, a década de 1970 foi marcada pelo início do movimento de conservação urbana, liderado por intelectuais e técnicos do poder público municipal que, sensibilizados, muito teorizaram, face aos horrores da desenfreada expansão da exploração imobiliária imposta à cidade a partir da década de 1930, responsável pela crescente verticalização do Centro e da zonal sul, especialmente Copacabana.

Em 1988, dando continuidade ao processo iniciado pelos projetos Corredor Cultural (1979-1987) e Sagas (1983-1987), ocorreu a idealização e a viabilização técnica da Apac como instrumento de proteção urbana. O fato ensejou uma iniciativa de poucos intelectuais e técnicos da prefeitura que elaboraram de forma experimental seus princípios e objetivos com base em documentos internacionais, especialmente a Carta de Veneza (1964). Essa fase notabilizou-se pelo “heroísmo” e o pioneirismo, no contexto

nacional, dos técnicos da prefeitura da cidade que incorporaram a causa e se engajaram bravamente numa empreitada pautada por ideais, até certo ponto, românticos, face à dura realidade política, social e econômica da cidade.

É verdade que técnicos do órgão municipal de patrimônio cultural, ao longo da década de 1980 e 1990, não mediram esforços no sentido de identificar, estudar e inventariar os bairros da cidade, descobrindo real valor cultural em conjuntos arquitetônicos e lugares desvalorizados amplamente pela municipalidade e pela população em geral. É importante também observar que a deficiente divulgação de descobertas e pesquisas relevantes para o resgate da memória carioca junto às comunidades (intimamente ligada às não menos deficientes estruturas administrativas dos órgãos de patrimônio cultural), contribuiu decisivamente para a concentração dos “saberes da memória coletiva” em poder apenas de técnicos da municipalidade, desintegrando as iniciativas de proteção do real contexto sócio-econômico da população da cidade, fato que enriqueceria sobremaneira suas reflexões e pareceres administrativos. Em função disso, observou-se que muitas das iniciativas de proteção de áreas urbanas na cidade careceram de ressonância junto às comunidades que pouco ou nada entenderam as regras que embasaram os referidos atos administrativos, tampouco as suas conseqüências legais, contribuindo decisivamente para o desgaste do instrumento Apac.

Apesar do pioneirismo da municipalidade carioca, ao longo do tempo, observou-se certo congelamento do processo, materializado por um crônico descompasso entre teoria e prática, caracterizado por poucos avanços no campo concreto, principalmente no tocante às questões relativas à conservação do nosso patrimônio cultural edificado que foi protegido. Nesse sentido, os órgãos municipais de patrimônio cultural empenharam-se intensamente em proteger o acervo arquitetônico relevante para a história da cidade, a base da construção de uma legislação municipal que enfatizou sobremaneira a proteção e todas as restrições ao direito de propriedade dela decorrentes. Apenas proteção. Na cidade do Rio de Janeiro convencionou-se parar no primeiro passo em direção à conservação, ou seja, a proteção. Após ela, nenhuma ação pública efetiva de conservação costuma ocorrer, contribuindo para associar os instrumentos de proteção de patrimônio cultural arquitetônico, seja ele a Apac ou o próprio tombamento, a uma

espécie de sentença de morte imposta ao nosso acervo arquitetônico de valor cultural. Isso é tão preocupante quanto parece ser irreversível.

Ao longo de mais de duas décadas foi possível constatar que os inúmeros atos de proteção legal não foram acompanhados de medidas ou programas de conservação, em larga escala, por parte do poder público, fato que os tornaram insuficientes e ineficazes na tarefa de perpetuação do acervo urbano protegido, bem como na sua inserção na vida cultural da população.

Apesar da formulação do instrumento Apac representar um inequívoco ganho para a causa da conservação urbana, a legislação municipal ainda carece de mecanismos de promoção da conservação de bens protegidos mais eficazes e específicos do que a tímida isenção de IPTU, existente desde 1986. Não basta simplesmente proteger, existe a necessidade imperiosa de se conservar constantemente o que é protegido. No entanto, observa-se que a prefeitura deliberadamente não investiu na estrutura do órgão de tutela, visando a sua atuação nas tarefas de monitoramento das Apacs estabelecidas, tampouco em alternativas administrativas que efetivamente viabilizassem proprietários e ocupantes de bens culturais protegidos na cidade a conservá-los.

Nesse contexto, a conservação passou a ser entendida apenas como “proteção urbana” associando-se perigosamente ao controle do uso e à ocupação do solo, à limitação do direito de propriedade e, conseqüentemente, à desvalorização imobiliária, conforme constatado pelos depoimentos de técnicos da própria prefeitura da cidade e pareceres de promotores do Ministério Público, relativos às ações civis públicas de questionamento das Apacs estabelecidas, principalmente no valorizado solo da zona sul da cidade.

A pesquisa também demonstrou que as Apacs criadas na cidade, desde a década de 1980, obedeceram dois tipos distintos de interpretação ligados a períodos cronológicos e aos contextos políticos igualmente diferenciados: 1984-2000 e 2001-2006.

Cabe destacar que o primeiro período foi marcado por um contexto político caracterizado por uma intensa organização popular, através de associações de moradores, e debates coletivos sobre os problemas da cidade que culminaram com a promulgação da lei que estabeleceu seu primeiro plano diretor, em 1992 (gestão do prefeito Marcelo Alencar 1989-1992).

Já o segundo momento, foi assinalado por uma postura autoritária da prefeitura, acompanhada por uma generalizada desmobilização comunitária, além do abandono progressivo do plano diretor da cidade, em troca do plano estratégico, originado a partir da primeira gestão do prefeito César Maia (1993-1996) e plenamente desenvolvida na do seu sucessor, o prefeito Luiz Paulo Conde (1997-2000).

Em função desse quadro, antes de 2001, especialmente no período 1980-1990, observou-se uma grande incidência de movimentos sociais organizados de comunidades da Área Central, voltados à proteção de seus bairros. O fenômeno foi caracterizado pela interpretação da proteção urbana como um instrumento de valorização de bairros que se encontravam degradados e/ou ameaçados por movimentos drásticos de renovação urbana, em virtude de supostas localizações privilegiadas ou estratégicas voltadas à intensificação da exploração imobiliária. Essas populações se mobilizaram em prol da garantia da sua própria permanência em seus bairros através da proteção urbana, entendendo que a reboque, em função da atribuição coletiva de valor cultural, viriam a conservação e a valorização de aspectos típicos locais. De forma ingênua e oportunista a proteção urbana foi considerada capaz, por si só, de atrair ações governamentais e recursos públicos para a conservação de bairros históricos da cidade.

No entanto, a desejada conservação não veio e áreas históricas da cidade, como, por exemplo, os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (Sagas), Santa Teresa e Cruz Vermelha e adjacências, permaneceram reféns de processos progressivos de esvaziamento econômico e degradação que incluíram, em alguns casos, a favelização. A situação atual dessas Apacs é ainda extremamente preocupante, registrando periodicamente casos de desabamentos, invasões, incêndios e outros sinistros ligados ao abandono de edificações históricas.

No caso das Apacs da zona sul, houve, inicialmente, a predominância da percepção, por parte da população organizada, de que o instrumento de proteção urbana seria capaz de afastar definitivamente as conseqüências provenientes dos efeitos devastadores das crescentes atividades do capital imobiliário na região. São os casos do Bairro Peixoto (1990), Cosme Velho e parte de Laranjeiras (1991), dentre outros. Cabe destacar que nos casos dos bairros da Urca (1987) e do Leblon (1986), os anseios das comunidades locais relacionavam-se com legislações urbanísticas mais adequadas às respectivas realidades físicas, dadas através de Peus. No caso da Urca essas

preocupações acabaram por resultar na proteção urbana do bairro, através de uma Apac, o que não foi considerado pela comunidade do bairro do Leblon como necessário.

Nesse período, torna-se importante destacar que algumas iniciativas de proteção urbana, especialmente as ocorridas na zona sul, eram encaradas com desconfiança pelo poder executivo, face aos riscos de prejuízos dos interesses econômicos e fiscais envolvidos, provenientes dos atos legais. O fato também conduziu as associações de moradores diretamente interessadas, tanto da Área Central como da zona sul, a, em alguns casos, recorrerem ao apoio da Câmara dos Vereadores para consolidar a proteção alcançada por intermédio de leis municipais, mais perenes que decretos do poder executivo. São os casos das Apacs: Bairro Peixoto (1990), Cosme Velho e parte de Laranjeiras (1991), Sagas (1987), Santa Teresa (1984), dentre outras.

Por outro lado, a pesquisa realizada revelou que a própria natureza do instrumento lhe conferia um caráter tecnocrata despertando também a desconfiança de membros do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC) e também de parte dos próprios técnicos da prefeitura, fato constatado pelas entrevistas realizadas.

A partir de 2001, o que se observou foi uma inversão de papéis. As duas administrações municipais do prefeito César Maia (2001-2004 e 2005-2008) passaram a vislumbrar na Apac uma poderosa e rápida alternativa de controle urbano e de mudança dos vetores de expansão das atividades do mercado imobiliário, face à natureza e as conseqüências diretas da sua aplicação no meio urbano. Sendo assim, a prefeitura passou a estabelecer uma agenda de atos de proteção de bairros da cidade, especialmente aqueles localizados na zona sul, através de decretos municipais, sem qualquer forma de participação do poder legislativo, nem de satisfatórios níveis de anuência e consentimento das comunidades diretamente envolvidas. Os relatos de técnicos diretamente ligados à evolução do instrumento, desde a sua criação, nos confirma essa postura administrativa revelando um quadro bastante preocupante. A opção por formas autoritárias de gestão do solo urbano da cidade passaram a incluir na agenda da prefeitura, as Apacs feitas “a toque de caixa”, por decretos elaborados por técnicos da prefeitura, em curtíssimo espaço de tempo, praticamente à revelia das comunidades, ou apoiadas por associações de bairro pouco representativas dos interesses locais.

O “equivocado” entendimento do instrumento de proteção urbana foi ao encontro do processo de deliberado abandono, desde o seu nascimento, do Plano Diretor da Cidade (1992), elaborado a partir de discussões e debates com a sociedade carioca organizada. O processo democrático com ele iniciado, deveria ter tido continuidade nas suas revisões previstas (parcial e global), fato que conduziria ao debate aberto do poder público municipal com a comunidade carioca, de questões urbanas de interesse coletivo, que incluiriam obrigatoriamente a proteção urbana de áreas culturalmente relevantes para a cidade. Como nada disso ocorreu a seleção e a decisão de proteção de áreas urbanas da cidade ficou a cargo somente do prefeito, em função de seus interesses políticos.

A partir de então, a realidade estabelecida na cidade do Rio de Janeiro criou novo paradigma no contexto teórico da conservação urbana mundial, além do já citado *city marketing*, ou seja, a proteção de áreas urbanas associou-se prioritariamente ao controle de usos e de ocupação do solo, à repressão de surtos de valorização imobiliária e de autoritarismo da gestão municipal, consolidando equivocadamente, na opinião pública, a preponderância de questionamentos de ordem patrimonial e não cultural, conforme testemunhos de promotores do Ministério Público levantados pela pesquisa.

Na verdade, a consagração do instrumento Apac, pelo Plano Diretor da Cidade (1992), deveria marcar o início de um profícuo processo de discussões e debates voltados ao seu aperfeiçoamento, envolvendo obrigatoriamente todos os setores da sociedade civil organizada. Ao invés disso, o que se viu foi a cristalização de uma fórmula erradamente interpretada como perfeita para ser aplicada eternamente, sem distinções e retoques, em toda a cidade.

Por outro lado, conforme constatado pela pesquisa, as dificuldades políticas de se avançar na formulação de instrumentos eficazes e compensatórios de conservação do acervo urbano protegido, bem como de outros coibitivos da excessiva atividade imobiliária contribuíram decisivamente para o entendimento limitado da Apac, por parte dos prefeitos da cidade e também pela população carioca em geral, como apenas um instrumento capaz de gerar, de forma imediata, restrições severas de uso e de ocupação do solo. Seja para barrar processos de degradação urbana, seja para estancar ataques especulativos, as Apacs ora se transformaram na panacéia ideal para associações de bairro, ora para o próprio prefeito da cidade.

A pesquisa realizada na Apac do Leblon revelou, no entanto, um lado até então obscuro das Apacs impostas pela prefeitura, expondo, de forma clara, conseqüências nefastas de uma política de proteção urbana pouco amadurecida e ainda desprovida de referenciais teóricos metodológicos sólidos, baseados no profundo conhecimento e na análise da realidade sócio-econômica da população da cidade.

As tendências de opinião detectadas a partir de entrevistas com habitantes e proprietários de imóveis preservados da Apac-Leblon, apontam invariavelmente para baixíssimos níveis de identificação da população local com aspectos culturais do bairro, desde o segmento da população mais jovem aos mais velhos. Ao contrário do que foi amplamente difundido na mídia em 2001, a tendência de opinião da população local direciona-se a não ligar a Apac à melhoria da qualidade de vida do bairro que, tampouco, se sente valorizada pela proteção legal. A qualidade de vida é pura e simplesmente relacionada à melhoria da segurança e da infra-estrutura urbana locais. A partir desses dados é possível constatar que a comunidade do Leblon considera o PEU suficiente para garantir a ambiência do bairro, afastando as ameaças provenientes da verticalização exacerbada.

É também possível observar na comunidade do Leblon, uma incomum aversão a qualquer tipo de presença ou iniciativa da prefeitura, fato que demonstra extremo desgaste do poder público municipal junto aos moradores. Sendo assim, dentre os entrevistados, a receptividade às medidas de proteção impostas pela Apac, conforme tendência de opinião detectada pelo estudo piloto, é a pior possível. Em função de todo o processo que envolveu a proteção legal do bairro e o nível cultural dos entrevistados, é possível constatar indignação, revolta e, sobretudo, intensa mobilização em busca anulação do decreto 20.300/01.

No tocante aos aspectos imobiliários, pode-se considerar que a Apac-Leblon gerou efeitos desastrosos. As conseqüências imediatas do ato administrativo da proteção proporcionaram graves interferências nos valores das edificações situadas na Apac evidenciadas pela desvalorização imediata de imóveis protegidos e a conseqüente excessiva valorização de imóveis tutelados.

A pesquisa levantou dados alarmantes que apontam para ações especulativas, atualmente, em curso no bairro, detectando imóveis total ou parcialmente vazios, num bairro com um dos metros quadrados mais caros da cidade. Nos casos levantados de

imóveis preservados a situação é gravíssima, tendo em vista a incidência de propriedade total ou parcial de pessoas jurídicas. Partindo-se do princípio de que edificações preservadas não podem ser demolidas, o fato pode ter tido origem em data anterior à decretação da Apac, mantendo-se até hoje em função da possibilidade de anulação legal do Decreto 20.300/01. Espantosamente constata-se que uma Apac foi capaz de inserir uma área supostamente histórica na dinâmica urbana da cidade através da intensificação da produção e valorização imobiliária, chegando a produzir uma “reserva de mercado” a espera do fim das restrições por ela impostas. Este fato não é sequer imaginado pela maioria dos técnicos da prefeitura.

Mesmo assim, apesar dos dados levantados pela pesquisa, é possível concluir que a Apac é um instrumento de extrema importância para a conservação do patrimônio cultural da cidade, porém o contexto político-administrativo praticamente inviabilizou a sua evolução e debate, conduzindo a sua aplicação, a efeitos, muita das vezes, contrários aos seus objetivos originais. A aplicação do instrumento de proteção urbana no bairro do Leblon nos mostra ironicamente a sua efetiva contribuição para o acirramento de processos especulativos do solo urbano, revelando assim uma grande falha a ser reparada através de ações de monitoramento constante da área em questão pela prefeitura, assim como, por reflexões teóricas acerca das metodologias empregadas para a sua elaboração e implantação. A pesquisa evidencia que os efeitos provenientes da aplicação da Apac em áreas desvalorizadas e com pouca atividade imobiliária são bem diferentes daqueles obtidos em áreas valorizadas e com intensa atividade imobiliária.

Conforme anteriormente citado, o Peu do bairro do Leblon (1986) foi iniciado a partir de um movimento social urbano organizado que buscou regras de ocupação mais apropriadas para o bairro. Na ocasião, o gabarito de 25 metros estabelecido para as alturas máximas da maioria das novas edificações foi considerado, pela comunidade local e o poder público municipal, como suficiente e adequado para um bairro caracterizado por edificações com, em média, 15 a 20 metros, ou seja, três e quatro pavimentos. A própria comunidade local também descartou a elaboração de uma Apac no bairro, que à época até seria tecnicamente sustentada, em função da grande homogeneidade estilística ainda existente.

Após quinze anos da regulamentação do Peu, a renovação gradativa do conjunto arquitetônico original do bairro, erguido nas décadas de 1940 e 1950, impôs à paisagem

da maioria dos logradouros da Apac do Leblon, sinais inequívocos de renovação, mantendo, no entanto, escala ainda compatível com as larguras dos logradouros. Os levantamentos realizados comprovaram a predominância, na maioria dos logradouros do bairro, de edificações com características construtivas determinadas pelo Peu, de 1986, constituindo uma forte característica local.

É importante também observar que ao todo, o Decreto 20.300/01 protegeu 220 edificações de um universo de cerca de 700 edificações, o que comprova também matematicamente que as edificações protegidas não caracterizam a paisagem da Apac, muito pelo contrário. Esse aspecto contraria os princípios básicos que nortearam a criação do instrumento Apac, em 1988, constituindo um verdadeiro contra senso.

A exceção se dá apenas no entorno da Praça Baden Powell que concentra um expressivo conjunto arquitetônico de características Art Dèco e historicista (trecho das Ruas General Venâncio Flores, Desembargador Alfredo Russel, General Artigas e Avenida Visconde Albuquerque). Ali, ainda hoje, se justificaria a proteção, embasada em critérios históricos, arquitetônicos e paisagísticos.

O quadro urbanístico detectado coloca em cheque a suposta “onda especulativa” que se abateu sobre o bairro em 2001, detectada pela prefeitura através de apenas onze processos de pedido de demolição de edificações no bairro. O fato, na ocasião, foi alardeado em jornais e revistas, tanto pelo prefeito como pelos seus secretários e dirigentes dos órgãos de patrimônio cultural contribuindo para a construção de uma realidade duvidosa. É fato que as notícias sobre o bairro do Leblon renderam ao prefeito César Maia grandes espaços na mídia, associando-o também falsamente às Apacs e às preocupações preservacionistas. Cabe citar que nesse momento a alcunha “o prefeito das Apacs” foi adotada largamente por alguns jornais e revistas cariocas.

Também é fato que o histórico do bairro já registrava, nos anos 1970, a extinção quase total das casas existentes, bem como a verticalização drástica das novas edificações que chegaram a ter gabaritos de mais de 12 pavimentos, acompanhado de grandes recuos das testadas, bem como o conseqüente adensamento populacional do bairro. A “copacabanização” do Leblon alardeada pela prefeitura em 2001, à época, não era um processo novo e já havia sido detectado muito antes pelos seus moradores que conseguiram, em 1986, barra-lo mobilizando-se em torno da decretação do Peu. Conclui-se assim que, se a prefeitura vislumbrava uma suposta “onda especulativa”

deveria primeiramente adotar medidas administrativas para a revisão do Peu Leblon, democraticamente junto a sua comunidade, tendo como fórum de debates a Câmara de Vereadores, o que poderia naturalmente conduzir a uma Apac, ou não.

Ainda com relação ao conjunto arquitetônico da Apac, observa-se claramente que a vizinhança de prédios com 15 metros de altura com outros com 25 metros traz indesejáveis e graves problemas de iluminação e de ventilação de edificações protegidas pelo Decreto 20.300/01. O fato só foi percebido pela prefeitura em 2007, seis após a decretação da Apac, e cerca de vinte e um anos após consolidado os efeitos do Peu sobre o bairro.

O decreto 28.223/07 seria o antídoto que visaria corrigir as conseqüências negativas provenientes da discrepância entre alturas de edificações protegidas e tuteladas, já consolidada na maioria dos logradouros da Apac. O ato seria coerente no passado, porém no presente é inócuo, caracterizando uma clara ausência de monitoramento da área e, por conseguinte, seu total desconhecimento, por parte da prefeitura, que consagrou uma grave distorção urbanística e o conseqüente descontentamento de diversos proprietários e moradores de edificações protegidas vizinhas de outras renovadas após o Peu (1986) e anteriores à 2007.

A experiência da proteção do bairro do Leblon deixa clara a necessidade da prefeitura particularizar critérios de proteção e de conservação, monitorar constantemente resultados e impactos gerados pela implantação de Apacs na cidade, sob risco de gerar graves problemas urbanísticos para a cidade, a curto-médio prazo. O processo, sem dúvida, contribuiria para a formulação de instrumentos de conservação mais eficazes e coerentes com a realidade física, social e econômica da cidade. O amplo debate da questão da conservação urbana com os setores da construção civil também é fundamental nesse processo, e buscaria mitigar a histórica e aguda oposição existente entre os interesses e propósitos dos dois setores (patrimônio cultural e construção civil), visando um melhor convívio entre a conservação de áreas urbanas e a produção imobiliária da cidade. A tarefa, sem dúvida, é árdua, porém não é impossível, a partir do momento em que haja a plena conscientização de governantes e comunidades da necessidade do constante debate e confronto de idéias.

Numa perspectiva mais ampla, conclui-se que as Apacs devem ser definitivamente encaradas pelo poder público e as comunidades da cidade como conseqüências de uma

política urbana democrática e coletivamente debatida e não um instrumento que a determine.

A participação efetiva de comunidades no processo de planejamento da cidade e, por conseqüência, no de conservação urbana, é imprescindível e contribuiria sobremaneira para a diminuição de equívocos de avaliação, bem como a imposição de valores apenas recorrentes entre intelectuais e urbanistas. Essa participação se daria através de debates e programas informativos que divulgariam de forma transparente os objetivos e conseqüências da proteção e da conservação urbana. Só assim, seria possível mitigar e até, quem sabe, reverter gradativamente, os efeitos contrários à conservação urbana observados, até então, na opinião pública carioca.

Parece óbvio que, ao contrário da opinião recorrente entre arquitetos e urbanistas cariocas, o que precisa “desengessar” é o processo de discussão do planejamento da cidade (parado desde 1992) que incluem, dentre outros elementos, o instrumento Apac. Técnicos e governantes precisam entender, de uma vez por todas, que a memória coletiva é o fator que motiva toda e qualquer iniciativa de proteção e conservação de áreas urbanas. A memória coletiva, sem querer ser redundante, é inerente à população carioca como um todo. Não é privilégio de poucos. O planejamento urbano é a principal ferramenta capaz de viabilizar, social e economicamente, a inserção dessas áreas no processo de gestão do solo da cidade. O entendimento dessas, dentre outras premissas teóricas abordadas pela pesquisa, conduziria naturalmente a uma discussão com a sociedade civil carioca organizada muito mais ampla e transparente que remeteria à formulação de uma política urbana mais justa e adequada para a cidade, que obviamente incluiria a Apac como elemento capaz de garantir a sua imprescindível diversidade cultural e paisagística.

BIBLIOGRAFIA

Livros

- ABREU, Maurício de A. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Instituto de Planejamento Municipal – IPLANRIO e Jorge Zahar Editor, 1987.
- AMARAL, Aracy (org). *Arquitetura Neocolonial – América Latina, Caribe e Estados Unidos*. São Paulo: Memorial: Fondo de Cultura Económica, 1994.
- _____. *Artes Plásticas na Semana de 22*. São Paulo: Editora 34, [1970], 2005 (5ª edição revista e ampliada).
- ARANTES, Otilia *et alii*. *A Cidade do Pensamento Único – Desmanchando consensos*. Petrópolis: editora Vozes, 2000.
- _____. *Urbanismo em fim de Linha*. São Paulo: Edusp, 2001.
- ARGAN, Giulio Carlo. *História da Arte como História da Cidade*. São Paulo: Ed. Martins Fontes, 1992.
- _____. *Projeto e Destino*. São Paulo: editoria Ática, 2000.
- BACHELARD, Gaston. *A Poética do Espaço*. Rio de Janeiro: Livraria Eldorado, 1981.
- BENCHIMOL, Jaime Larry. *Pereira Passos: um Haussmann Tropical*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1990 (Biblioteca Carioca).
- BENEVOLO, Leonardo. *A cidade e o arquiteto*. São Paulo: Editora Perspectiva, 2001.
- _____. *As origens da urbanística moderna*. Lisboa: Editorial Presença, 1981, Coleção Dimensões, vol. 10.
- BLASI, Laura Di. *Reabilitação de sítios históricos: as experiências das cidades de Madri e Rio de Janeiro*, in LIMA, Evelyn Furquin Werneck e MALEQUE, Miria Roseira (org.), *Cultura Patrimônio e Habitação – Possibilidades e Modelos*. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2004, pp.60 a 68.
- BRANDI, Cesare. *Teoria de la Restauración*. Madrid: Editorial Alianza, 1995.

- CABRITA, Antonio Reis et alii. *Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa/Laboratório Nacional de Engenharia Civil, dezembro de 1992.
- CADERNOS do Patrimônio Cultural. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/Secretaria Municipal de Cultura Turismo e Esportes/Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC)/ vol. 1, 1991; vols. 4 e 5. Áreas Portuárias, 1994.
- CADERNOS de Urbanismo. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), vol.3, 2000.
- CARDOSO, Adauto Lúcio, RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dualização e Reestruturação Urbana – o caso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR:FASE, 1996.
- CARDOSO, Elizabeth Dezouart, VAZ, Lílian Fessler *et alii*. *História dos bairros – memória urbana: Tijuca*. Rio de Janeiro: João Fortes Engenharia, 1984.
- CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1983.
- CASTRO, Sônia Rabello de. *O Estado na preservação de bens culturais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1991.
- CAUQUELIN, Anne. *Le site et le paysage*. Paris: Ed. Puf Quadrage, 2002.
- CHAUI, Marilena de Souza, in BOSI, Eclea. *Memória e sociedade: lembrança dos velhos*. 3ª edição, São Paulo: Companhia das Letras, 1994.
- CHOAY, Françoise. *O Urbanismo*. São Paulo: editora Perspectiva, 1979.
- _____ . *A alegoria do patrimônio*. São Paulo: Estação Liberdade/UNESP, 2000.
- COMPANS, Rose. *Empreendedorismo urbano – Entre o discurso e a prática*. São Paulo: Editora UNESP, 2005.
- CONNIFF, Michael. *Política Urbana no Brasil: a ascensão do populismo/1925-1945*. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2006.
- CORBUSIER, Le. *Por uma arquitetura*. 2ª edição. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1977.
- CURY, Isabelle (org). *Cartas patrimoniais*. 3ª ed. rev. aum. - Rio de Janeiro: IPHAN, [1995] 2004.
- DOXIADIS, Constantinos A. *Arquitetura em transição*. Coimbra: Armênio Armado – Editor, [1963]1965.

- Federação das Associações de Moradores do Município do Rio de Janeiro – Fam-Rio. O Plano Diretor, o Estatuto da Cidade e a Influência que têm na sua vida. Rio de Janeiro: Fam- Rio/Cese, 2002.
- FREITAS, Augusto Ivan de. *Reabilitação Urbana em Processo*, in LIMA, Evelyn Furquin Werneck e MALEQUE, Miria Roseira (org.), *Cultura Patrimônio e Habitação – Possibilidades e Modelos*. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2004, pp.69 a 82.
- GIOVANNONI, Gustavo. *L'urbanisme face aux Villes anciennes*. Paris: Éditions du Seuil, Colecion inédit essais, 1998.
- GONÇALVES, José Reginaldo Santos. *A Retórica da Perda: os discursos do patrimônio cultural no Brasil*. Rio de Janeiro: editora UFRJ; IPHAN, 1996.
- GUTIERREZ, Ramón. *Arquitetura latino-americana – textos para reflexão e polêmica*. São Paulo: Nobel, 1989.
- HALBWACHS, Maurice. *A memória coletiva*. São Paulo:Ed. Centauro, 2004.
- HALL, Stuart. *A identidade cultural na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: DP&A, 2005.
- HARVEY, David. *A condição pós-moderna*. São Paulo: ed. Loyola, 2004.
- HEIDEGGER, Martin (1889-1976). *Construir, habitar, pensar* in *Ensaio e conferências*. Rio de Janeiro: editora Vozes, 2ª edição, 2001, pp 125 a 141.
- HOLANDA, Aurélio Buarque. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. São Paulo: Ed. Nova Fronteira, 1975.
- HUYSSSEN, Andréas. *Seduzidos pela Memória*. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.
- JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.
- JAMESON, Frederic. *Espaço e Imagem: teorias e outros ensaios*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1994.
- JEUDY, Henry-Pierre. *Memórias do social*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990.
- _____ . *Espelho das cidades*. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.
- JOKILEHTO, Jukka. *A History of Architectural Conservation: the contribution of English, French, German and Italian thought towards an international approach to the*

conservation of cultural property. York: The University of York, England, Institute of Advanced Architectural Studies, [1986] 2005 (Recomposto em formato PDF).

- _____ . International standards principles and chartes of conservation, in MARKS, Stephen (ed), Concerning buildings – Studies in honour of Sir Bernard Fielden. Oxford: Architectural Press, 1996, pp. 55 a 81.
- KESSEL, Carlos. A vitrine e o espelho: o Rio de Janeiro de Carlos Sampaio. Rio de Janeiro: Secretaria das Culturas, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, 2001 (Memória Carioca).
- KÜHL, Beatriz Mugayar. Arquitetura do Ferro e arquitetura Ferroviária em São Paulo: reflexões sobre a sua preservação. São Paulo: Ateliê Editorial: Fapesp: Secretaria da Cultura, 1998.
- LE CORBUSIER. Por Uma Arquitetura. São Paulo: Ed. Perspectiva, Coleção Estudos, 1977.
- LEFEBVRE, Henry. O direito à cidade. São Paulo: editora Moraes, 1991.
- _____ . Para compreender o pensamento de Karl Marx. Lisboa: Edições 70, 1966, Coleção Leitura Política, vol.3.
- LEME, Maria Cristina da Silva (org). Urbanismo no Brasil 1895-1965. Salvador: EDUFBA, 2005.
- LEMOS, Carlos. Alvenaria Burguesa. São Paulo: Editora Nobel, 1985.
- LIMA, Evelyn Furquim Werneck. Avenida Presidente Vargas: uma drástica cirurgia. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Patrimônio Cultural, Divisão de Editoração, 1990.
- LODI, Maria Cristina Vereza, DUARTE, Maria Cristina Coelho, BRILHANTE, Ronaldo. Projeto de Revitalização da Praça Tiradentes e Arredores: o passado presente no futuro. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Departamento Geral de Patrimônio Cultural, 2005.
- LOPES, Bárbara, Homens e Pedras: a identidade a reencontrar, in CÂMARA Municipal de Lisboa / Pelouro da Reabilitação Urbana dos Núcleos Históricos. Exposição Reabilitação Urbana - Nucleos Históricos, Lisboa, março de 1993, catálogo, pp. 43 a 50.
- LYNCH, Kevin. A Imagem da cidade. Lisboa: Ed. Presença, 1980.
- _____ . A Boa Forma da Cidade. Lisboa: Edições 70, 1981.

- MAGALHÃES, Beatriz de Almeida e ANDRADE, Rodrigo Ferreira de. Belo Horizonte: um espaço para a República. Belo Horizonte: UFMG, 1989.
- MAGALHÃES, Aloísio. E Triunfo? Rio de Janeiro: Nova Fronteira; [Brasília]: Fundação Nacional Pró-Memória, 1985.
- MEC/SPHAN/Pró-Memória. Restauração e Revitalização de Núcleos Históricos – Análise face à experiência francesa. Brasília: MEC/IPHAN/Pró-Memória, 1980.
- MELLO JÚNIOR, Donato. Rio de Janeiro: planos, plantas e aparências. Catálogo da exposição homônima, ocorrida em março de 1988, Galeria de Arte do Centro Empresarial Rio.
- NORBERG-SCHULZ, Christian. Genius Loci: Towards Phenomenology of Architecture. New York: Rizzoli, 1984, pp 05 a 23.
- OLINTO, Antônio (org). Pablo Neruda e sua poesia eterna. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas, Departamento Geral de Documentação e Informação, Divisão de Editoração, 2004.
- OLIVEIRA, Juarez de. (org) *Constituição da República Federativa do Brasil*. São Paulo: Editora Saraiva, 1988.
- PESSOA, Álvaro (org.). *Direito do Urbanismo*. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos/Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM, 1981.
- PICCINATO, Giorgio. El Problema del Centro Histórico, in CIARDINI, F./FALINI, P. (org), *Los Centros Históricos – Política urbanística y programa de actuación*. Madri: GG, 1978, pp. 14 a 31.
- PICKARD, R. D. *Conservation in the built environment*. Edinburgh: Addison Wesley Longman, 1996.
- PREFEITURA da Cidade do Rio de Janeiro. *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Urbanismo/SMU, 1993.
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. *Novas Alternativas – projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2003.
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. *Plano Diretor Decenal da Cidade*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Urbanismo, 1993.
- PREFEITURA, *Guia do Patrimônio Cultural Carioca – Bens tombados*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Patrimônio Cultural, 1990.

- RABELLO, Sônia. O Estado na preservação de bens culturais. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 1991.
- REIDY, Afonso Eduardo. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Solar Grandjean de Montigny. Rio de Janeiro: O Solar:Index, 1985.
- REZENDE, Vera. Planejamento Urbano e Ideologia. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1982 (Coleção Retratos do Brasil).
- RIEGL, Alois. Le Culte Moderne des Monuments, son essence et as genèse. Paris: éditions du Seuil, 1984.
- ROCHA, Oswaldo Porto. A era das demolições. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura: Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 1986.
- ROSSI, Aldo. A arquitetura da cidade. São Paulo: Editora Martins Fontes, [1966] 1995.
- SALGUEIRO, Heliana Angotti (org). Cidades Capitais do Século XIX. São Paulo: Edusp, 2001.
- SANTOS, Carlos Nelson F. dos. A Cidade como um Jogo de Cartas. Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF; São Paulo: Projeto editores, 1988.
- _____ . Quando a Rua vira Casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro. São Paulo: Projeto Editora, 1985.
- SANTOS, Myriam Sepúlveda dos. Memória Coletiva e Teoria Social. São Paulo: Annablume, 2003.
- SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E ESPORTES. Departamento Geral de Patrimônio Cultural. Rio de Janeiro Uma Cidade no Tempo. Rio de Janeiro: Diagraphic Projetos Gráficos e Editoriais, 1992.
- SEGAWA, Hugo. Arquiteturas no Brasil 1900-1990. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999 (Acadêmica; 21).
- SILVA, Benedicto (coord.). Dicionário das Ciências Sociais. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1986.
- SILVA, Fernando Fernandes da. As Cidades Brasileiras e o Patrimônio Cultural da Humanidade. São Paulo: Petrópolis: Editora da Universidade de São Paulo, 2003.
-
- SILVA, José Afonso da. *Aspectos Jurídicos do patrimônio ambiental*. São Paulo: FAUUSP, 1981.

- SITTE, Camilo. A construção das cidades segundo seus princípios artísticos. São Paulo: Editora Ática, 1992.
- SPHAN/Pró-Memória. Restauração e Revitalização de Núcleos Históricos: análise face à experiência francesa, Brasília: Ministério da Educação e Cultura, 1980.
- TOLEDO, Benedito Lima de. Três cidades em um século. 2ª ed. São Paulo: Livraria Duas Cidades, 1983.
- VAZ, Lílian Fessler. Modernidade e moradia – habitação coletiva no Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.
- VELHO, Otávio Guilherme. O Fenômeno Urbano. Rio de Janeiro: Ed. Guanabara, 1987.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: FAPESP, 1998.
- WUNENBURGUER, Jean-Jacques. La vie des images. Presses Universitaire de Grenoble, 2002, capítulo 3, “L’Imaginal Urbain”, p. 128 a 135.
- ZEVI, Bruno. Architectura in nuce: uma definição de arquitetura. Lisboa: Edições 70, 1979.

- **Artigos em Periódicos**
- Audiência pública realizada em 21 de agosto de 2003, promovida pela Comissão de Meio Ambiente, presidida pelo vereador Rodrigo Bethlem, in Diário da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, segunda-feira, 25 de agosto de 2003, ANO XXVII, Nº 158.
-
- BIANCA, Stefano. Restauração ou destruição? *O Correio da Unesco*, edição portuguesa, ano 19, v. 3, março de 1991, pp 14-17.
- BRITO, Ronaldo. *A Semana de 22: o trauma moderno*, in Sete Ensaios sobre Modernismo, Rio de Janeiro, FUNARTE, 1983. 56p. (Caderno de Textos 3), pp. 13 a 17.
- GALIANO, Luiz Fernández. *La ciudad mutante*, in AV Monografias, s/l, janeiro/abril, 1997.
- GUTIÉRREZ, Ramón. *Transferências, criatividade y rutina em los centros históricos de iberoamerica: políticas e improvisaciones*, in Topos – Revista de Arquitetura e Urbanismo, Belor Horizonte, v.1, n.2, p. 26-35, jan./ . 2004.

- INGERSOLL, Richard. *Três tesis sobre la ciudad*, in Revista de Occidente, nº 185, Madrid, out/1996, pp. 11 a 43.
- KESSEL, Carlos. Vanguarda efêmera: arquitetura neocolonial na Semana de Arte de 1922. Rio de Janeiro: CPDOC/FGV – Estudos Históricos, Arte e História, n.30, 2002/2.
- KOTHER, Maria Beatriz Medeiros. *Análise da evolução conceitual de patrimônio cultural*, in Estudos Tecnológicos/Arquitetura, vol. XVI, Rio Grande do Sul: Unisinos, 1993.
- KOOLHAAS, Rem e MAU, Bruce. *Whatever Happened to Urbanism?* In S, M, L, XL, New York: 1995.
- _____ . *The Generical City*, In S, M, L, XL, New York: 1995.
- MENICONI, Rodrigo. “A Questão do Patrimônio: arquitetura, memória e gestão da cidade”. In Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, n.1, ago.1994. Belo Horizonte: PUC/MG,1994.
- MILET, Vera. *A Teimosia das Pedras – um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental no Brasil*. In Patrimônio da Humanidade, Prefeitura de Olinda, 1988.
- MINISTÉRIO DA CULTURA, Programa Monumenta. Sítios Históricos e conjuntos urbanos de monumentos nacionais: norte, nordeste e centro-oeste. Brasília: Ministério da Cultura, Programa Monumenta, 2005, vol. I.
- NOSSO FUTURO COMUM/Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. 2ª edição, Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991.
- PFEIFFER, Peter; VAZ, Lilian Fessler. “El área central de Rio de Janeiro: Entre marginación y valorización”, *Ibero-Amerikanishes Archiv*, (1993, 1/2), pp. 173-185.
- RABHA, Nina Maria de C. Elias, Entre ontem e amanhã, acontecer hoje, in CADERNOS do Patrimônio Cultural. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/Secretaria Municipal de Cultura Turismo e Esportes/Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC)/ vol. 1, 1991; vols. 4 e 5. Áreas Portuárias, 1994, pp. 63 a 67.
- REVISTA do ICOMOS-Brasil – Aspectos urbanos, históricos e legais da Preservação no Brasil, Brasília: Ministério da Cultura, 1998.
- SEGRE, Roberto. *Megalópoles e Utopias do bem-estar*. In Revista de Arquitetura e Urbanismo, dez/jan 1999, pp. 72 a 76.

- VASCONCELLOS, L. M. e MELLO, M. C. F. (2003) Terminologias em busca de uma identidade. In: Rua – Revista de Arquitetura e Urbanismo nº 8, julho/dezembro 2003, p. 60/63.
- VAZ, L. F. ; PFEIFFER, P. . El Area Central de Rio de Janeiro: Entre Marginacion y Valorizacion. IBERO AMERIKANI SCHES ARCHIV, Berlim, v. 19, n. 1, p. 173-185, 1993.
- ZANCHETTI, Sílvio (org.) et alii. *Estratégias de intervenção em áreas históricas*. Recife: Universidade Federal de Pernambuco/Mestrado em desenvolvimento Urbano, 1995.
- ZANCHETTI, Sílvio (org.) et alii. *Estratégias de intervenção em áreas históricas*. Recife: Universidade Federal de Pernambuco/Mestrado em desenvolvimento Urbano, 1995.
- **Dissertações e Teses**
- CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima. *Preservação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural: contribuição aos estudos e reflexão sobre o tema*. Dissertação de mestrado em Arquitetura. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós Graduação em Arquitetura (ProArq), 1997, 219 p.
- SANT'ANNA, Márcia. *A cidade- atração: a norma de preservação dos centros urbanos no Brasil dos anos 90*. Tese (doutorado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, 2004, 399 f.
- **Comunicações em seminários e congressos**
- BIENENSTEIN, Glauco, Globalização e MetrÓpole – A relação entre as escalas global e local: O Rio de Janeiro, in IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro: 2001, 22pp.
- CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima Carlos. *Patrimônio Cultural Carioca: hora de conservar*, in ENCONTRO LUSO-BRASILEIRO DE REABILITAÇÃO URBANA. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - Secretaria Municipal de Cultura/Federação das Indústrias do Rio de Janeiro (FIRJAN), 2000, 15p.
- 3. CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima Carlos. *Renovação contida por formas históricas*, in I FORUM DE PATRIMÔNIO CULTURAL. Belo Horizonte: Escola de Belas Artes da UFMG; Escola de Belas Artes da UFMG, 2004.
- DUCASSI, Maria Rosa Suárez-Inclán. REFLEXIONES FINALES: Valoración del seminario y perspectivas de solidaridad. Consideraciones específicas sobre la

rentabilidad de las inversiones en conservación y restauración del patrimonio y el turismo cultural, Seminario Internacional de Ciudades Históricas Iberoamericanas, Toledo 2001, disponível em http://www.esicomos.org/Nueva_carpeta/libroTOLEDO/44_reflexiones_finales.htm.

- GONÇALVES, José Reginaldo. Ressonância, materialidade e subjetividade: as culturas como patrimônio, texto original/apresentado na XXIV Reunião da Associação Brasileira de Antropologia, Recife, Pernambuco, junho 2004.
- REIS, Alice Amaral dos; CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima. Apacs: formação, proteção e conservação. In ENCONTRO COM PORTUGAL, 1998. Niterói: Universidade Federal Fluminense (UFF), 12p.
- SEGRE, Roberto. Qual futuro para um mundo urbanizado na América Latina? Conferência de abertura do Seminário Internacional: Urbanismo 10 anos. Percursos e Perspectivas, 29 de setembro de 2004.
- VAZ, Lílian F. e JACQUES, Paola B. (2003) Considerações sobre lugares culturais na cidade do Rio de Janeiro. CDRom Anais do Simpósio Espaço e Cultura, UFRJ, Rio de Janeiro.
- VAZ, Lílian e SILVEIRA, Carmen Beatriz (1999), Áreas Centrais, projetos urbanísticos e vazios urbanos. VIII Encontro Nacional da ANPUR.
- 10. VAZ, Lílian Fessler (1996), Apontamentos para uma história de bairros da cidade do Rio de Janeiro. Universidad de Guadalajara, Colóquio de Historia Urbana, Lagos de Moreno, setembro 1996.
- **Artigos em periódicos disponíveis na internet**
- ANDRADE, Antônio Luiz Dias de. Trabalho sobre a história do IPHAN elaborado para a 9ª Coordenadoria Regional, São Paulo, disponível em www.iphan.gov.br, 1997, 09 pp.
- BERNARDES, Adriana. Urbanização no Brasil, in <http://www.mre.gov.br/cdbrasil/itamaraty/web/port/consnac/ocupa/procurb/apresent.htm>, 04 páginas, acessado em 08/12/2005.
- CARRION, Eduardo K. M. A efetividade dos direitos fundamentais, disponível em www.estig.ipbeja.pt/~ac~direito/efetividade.doc, acessado em 20/04/2007.
- CHAUY, Marilena, in www.ateus.net/artigos/filosofia/convite_a_filosofia.

- CORREA e LOBO. **Nova Carta de Atenas**. Lisboa, 20 de novembro de 2003. Disponível em <www.dgotdu.pt/atenas.html>, acessado em 24/07/2004.
- **Declaração de Quebec**. Disponível em <www.copa.qc.ca/portuguais/Reunions_missionsp/Avril2001p/Dec_Maires_p.html>, acessado em 23/07/2004.
- FRANCO, Gustavo H. B. *A Década Perdida e a das Reformas* (2000). Disponível em www.econ.puc-rio.br/gfranco/a48.htm, acessado em 03/01/2006.
- GALEANO, Luís Fernando. S/L: La ciudad mutante. AV Monographs, p.63,64, janeiro/abril, 1997 (cópia xerox).
- GARCIA, Fernanda Éster Sánchez. **Buscando um lugar ao sol para as cidades**. Revista Paranaense de Geografia/Associação dos Geógrafos Brasileiros - AGB, Curitiba, número 04, 1999, disponível em: <www.agbcuritiba.hpg.ig.com.br/revistas/> Acessado em 22 de julho de 2003.
- GIL FILHO, Sylvio Fausto. Notas sobre a teoria do uso do solo urbano a partir de categorias analíticas marxianas. Revista Paranaense de Geografia, número 02#ISSN – 1413 – 6155#1997, 2ª edição – julho/1999.
- IRAZÁBAL, Clara. Da Carta de Atenas à Carta do Novo Urbanismo (1997). Qual seu significado para a América Latina? Disponível em Arqitextos – Periódico mensal de textos de arquitetura, in www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq019/bases/03tex.asp
- JACQUES, Paola Bernstein, **Espetacularização urbana contemporânea** (2000). Revista Urbana, Rio de Janeiro, disponível em: <www.geocities.com/revistaurba/turba051.htm> Acesso em 20 de julho de 2003.
- JOKILEHTO, Jukka. **Monitoring Cultural Heritage Sites**, disponível em <www.culturelink.rr.kr/doc/monitoring%20cultural%20heritage%20sites.doc>, acessado em 05 de julho de 2004.
- KARAN, Francisco José Castilhos. A Memória Coletiva de Halbwachs: uma abordagem jornalística, texto apresentado originalmente no seminário sobre a Semiótica do Tempo e da Mídia, na PUC de São Paulo, disponível em www.jornalismo.ufsc.br/departamento/karam.html.
- LENCASTRE, Manoel. *O estranho levantamento de Varsóvia*, disponível em Avante, edição nº 1602, de 12/08/2004, disponível em <http://www.avante.pt>.
- LIMA Evelyn Furquin Werneck, *Preservação do patrimônio: uma análise das práticas adotadas no centro do Rio de Janeiro*, disponível em <http://www.revista.iphan.gov/materia.php?id=120-33k>, acessado em 09/01/2006.

- MAGALHÃES, Roberto Anderson de Miranda. A Gestão dos Centros Históricos na França: Proteção, Reabilitação e Revitalização, disponível em www.inepac.rj.gov.br/arquivos/ArtigoRoberto_site.pdf, visitado em 09/05/2008.
- MONUMENTA MUDA pelos moradores dos centros. Revista Eletrônica do IPHAN, nº 02, dez de 2005, disponível em <http://www.revista.iphan.gov.br/print.php?id=103>, acessada em 03/01/2006.
- PORTAS, Nuno. Entrevista concedida à Revista Projeto, disponível em <http://www.arcoweb.com.br/entrevista/entrevista12.asp>, acessado em 03/01/2006, 05 pp.
- RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. A proteção do patrimônio cultural. Competências constitucionais municipais e o direito de construir regulado pela Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), disponível em <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp>. Acessado em 10/10/2006, 15pp.
- SILVA, Ênio Moraes da. Princípios e critérios de interpretação constitucional na solução dos conflitos de competências em matéria ambiental, disponível em <http://www.pge.sp.gov.br/Teses/Enio%20Moraes.htm>. Acessado em 20/04/2007.
-
- 22. SOARES, Evanna. A audiência pública no processo administrativo. Disponível em <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3145>, acessado em 13/09/2007.
- TADDEI, Pedro. Grandes Projetos, disponível em www.minc.gov.br/textos/olhar/grandesprojetos.htm, acessado em 05/12/2005.
- ZANCHETI, Sílvio Mendes, **Conservação integrada e novas estratégias de gestão**. Disponível em: www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/ZanchetiVPT.htm, acessado em 15 de abril de 2004.
- _____, **A Revitalização de áreas históricas como estratégia de desenvolvimento local – avaliação do caso do bairro de Recife**. Disponível em www.ceci-br.org/textos/BrecifeAval.doc , acessado em 15 de abril de 2004.
- ZANON, Bruno, **Análise tipológica e morfologia urbana**, *apud* Território, ambiente, città, cap. 12. Disponível em www.ing.unitn.it/~labdinte/Cap12.pdf, acessado em 03 de maio de 2004.
- ZYLBENBERG, Sônia. Histórico do bairro do Leblon, disponível em www.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac/patrimonio_leblon.htm.
- **Artigos em periódicos impressos**
- ACOLHIDA AÇÃO contras APACs de Ipanema e Leblon. *O Globo*, Rio de Janeiro, 17 de fevereiro, 2006, RIO, p.23.

- A FARRA municipal – Cidades gastam mais com as câmaras de vereadores que em saúde e educação. Revista Veja, São Paulo, Editora Abril, edição 1659, de 26/07/2000.
- ANTUNES Paulo de Bessa, MIOPIA MUNICIPAL. *O Globo*, Rio de Janeiro, 07 de novembro. 2005, Tema em Discussão: criação das Apacs, p.06.
- APAC VALORIZOU imóveis do Leblon em até 30%. *O Globo*, Rio de Janeiro, 10 de março, 2002, RIO, p.33.
- APACS AMEAÇADAS em Botafogo e Laranjeiras. *O Globo*, Rio de Janeiro, 19 de fevereiro. 2005, RIO, 19.
- ÁREAS DE PROTEÇÃO já são 27. *O Globo*, Rio de Janeiro, 01 de agosto. 2006, RIO, p.01.
- AS POLÊMICAS do Plano Diretor do Rio. Crea-RJ em revista, Rio de Janeiro, maio/junho, 2006, nº 58, pp. 12 a 15.
- CESAR VAI À justiça por APACs de Ipanema e Leblon. *O Globo*, Rio de Janeiro, 16 de novembro, 2006, RIO, p.13.
- CINCO MORADORES DO Leblon pedem a retirada de seus imóveis da APAC. Proprietários questionam importância arquitetônica e histórica de prédios. *O Globo*, Rio de Janeiro, 12 de setembro. 2001, RIO, p.16.
- DEMOLIR POR QUE? *O Globo*, Rio de Janeiro, 24 de dezembro, 2006, RIO, p.12.
- E O LEBLON bateu no teto. Preço de imóveis residenciais no bairro chega ao topo e derruba ritmo das vendas. *O Globo*, Rio de Janeiro, 16 de outubro. 2005, MORAR BEM, p.01.
- FIM DE APACs pode gerar onda de demolições. *Jornal O Globo*, Rio de Janeiro, 17 de novembro. 2006, RIO, p.18.
- HABITAÇÕES POPULARES fazem parte do processo de restauração do Pelourinho, Revista Arquitetura e Urbanismo (AU), São Paulo, ano 22, nº 164, novembro de 2007.
- IPTU PROGRESSIVO passa no Supremo. *Jornal Valor*, Rio de Janeiro, 29 de junho. 2006.
- ISENÇÃO DE IPTU vale a pena? *O Globo*, Rio de Janeiro, 25 de agosto. 2005, ZONA SUL, nº 1.209, p.3.

- O VISCONDE que quis “reconstruir” o Rio. *Jornal do Brasil*, Rio de Janeiro, 24 de abril. 1991, p. 6.
- POR QUE DEMOLIR? ‘História? Aqui não tem história alguma’. *O Globo*, Rio de Janeiro, 24 de dezembro, 2006, RIO, p.13.
- PREFEITURA EXIGE obras para isentar de IPTU prédios da APAC do Leblon. Moradores alegam que edifícios deveriam manter características atuais. *O Globo*, Rio de Janeiro, 10 de agosto. 2005, RIO, p.18.
- PRESERVAÇÃO DOBRA preços no Leblon. *Jornal do Brasil*, Rio de Janeiro, 26 de julho. 2001, p. 19.
- PROTEÇÃO DERRUBA valor. Depreciação de imóveis preservados coloca em confronto o valor histórico e cultural dos bens e seu preço de venda. *Jornal do Brasil*, Rio de Janeiro, 24 de julho. 2005, IMÓVEIS, p.01.
- PROTEGIDOS, MAS nem tanto. *O Globo*, Rio de Janeiro, 18 de fevereiro. 2005, RIO, p.14.
- SEM LICENÇA para demolir. *O Globo*, Rio de Janeiro, 07 de setembro, 2004, RIO, p.14.
- SIRKIS, Alfredo, VERTICALIZAÇÃO. *O Globo*, Rio de Janeiro, 09 de novembro. 2005, Cartas dos leitores, p.04.
- TOMBAMENTO ESQUENTA negociações. Decreto assinado ontem pelo prefeito pode interferir nos planos de compra e de venda de imóveis na Zona Sul do Rio. *Jornal do Brasil*, Rio de Janeiro, 28 de julho de 2001, IMÓVEIS, p.01.
- UM LEBLON intocável. *O Globo*, Rio de Janeiro, 25 de julho. 2001, RIO, p.14.
- **Sites visitados**
- www.frauenkirche.com, em 18 de novembro de 2005.
- http://memoriaviva.digi.com.br/ocruzeiro/10111928_1.htm), site da Revista O Cruzeiro, visitado em 08 de dezembro de 2005.
- www.descubraminas.com.br/destinoturísticos/hpg_pagina.asp?id_pagina=1055, site sobre o Estado de Minas Gerais, visitado em 10/12/2005.
- www.rio.rj.gov.br , site oficial da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, visitado em 2005, 2006 e 2007.
- www.rio.rj.gov.Br/ipp/armazemdosdados, site de dados estatísticos oficiais sobre a cidade do Rio de Janeiro, visitado em nov/2007.
- <http://www.monumenta.gov.br/noticias/index.php?p=19855&more=1&c=1&pb=1>, Site Oficial do Programa Monumenta, visitado em 27/11/2007.
- http://www.brasilcult.pro.br/brasil_antigo/viajandobr08.htm , visitado em 22/12/2007.

- www.terrafotolog.com.br, visitado em 20 de novembro de 2007.
- <http://www.flickr.com/photos>, visitado em 22 de dezembro de 2007.
- http://www.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac/patrimonio_leblon.htm, visitado em 14 de novembro de 2007.

ANEXO I

BREVE HISTÓRICO DAS APACS DA ÁREA CENTRAL E DA ZONA SUL

1. Apacs da Zona Sul

A. Apac do bairro da Urca (1988)

As décadas de 1930 e 1940 passam a registrar no bairro processo de verticalização que registrou um acréscimo no gabarito médio das edificações do bairro - um a dois pavimentos - para três e quatro pavimentos. Na década de 1970, em função do agravamento do processo de verticalização do bairro, que passou a registrar construções com até seis pavimentos, iniciaram-se as primeiras mobilizações da comunidade local que culminaram com o pedido oficial, ao prefeito da cidade, de elaboração de Projeto de Estruturação Urbana da Urca (Peu-URCA), efetivado em 1978[159]. Em 1983 ocorreu o tombamento do Cassino da Urca, sendo mais tarde ratificado pelo poder executivo municipal, que em 1988, criou a Apac da Urca[160].

No caso da Urca, observa-se nitidamente que, a partir da ameaça de descaracterização da ambiência do bairro, ensejada por processo de verticalização iniciado, no período 1930-1940, ocorreu mobilização da comunidade local, no sentido de pressionar os poderes públicos, especialmente o Municipal, a elaborar série de leis restritivas de controle do uso e ocupação do solo do bairro, que culminaram com a decretação da Apac.

Mais tarde, o risco iminente de perda do prédio do Cassino da Urca, conduziu à nova mobilização, desta vez, motivada pela manutenção da memória local. A iniciativa de proteção da edificação levou à proteção das características arquitetônicas e paisagísticas de todo o bairro, fato que inicialmente foi encarado com reservas por alguns poucos moradores e hoje é uma unanimidade. Cabe destacar que descontentamento de alguns moradores não chegou ao nível dos tribunais, sendo superado gradativamente pelo maior índice de iniciativas bem sucedidas de conservação de edificações protegidas. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac-Urca originada a partir de processo que teve a participação da comunidade local organizada em movimento contrário aos efeitos da especulação imobiliária no bairro.

B. Apac do Bairro Peixoto (1990)

Em 1962 foi iniciada a mobilização da comunidade do Bairro Peixoto contra as investidas do capital imobiliário no bairro organizada pela Associação de Moradores do Bairro Peixoto/Amape que em 1980 filiou-se à Federação das Associações de Moradores da Cidade do Rio de Janeiro/Famerj.

Em 1981, a Amape liderou a *Campanha do Gabarito* que contou no seu lançamento, com grande festividade que incluiu, dentre outras atividades, a coleta de assinaturas em adesão ao movimento. Seis anos mais tarde, o Presidente do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural da Cidade do Rio de Janeiro/CMPC, coincidentemente mudou-se para o Bairro Peixoto. Tomando contato com as lutas e anseios da população local através da Amape, encaminhou para apreciação do CMPC a possibilidade de implantação de uma Área de Proteção Ambiental/APA[161] no Bairro Peixoto, a partir de estudo a ser realizado pelo Departamento Geral de Patrimônio Cultural/DGPC. A idéia transformou-se em pedido oficial da Amape ao órgão que enfatizava a necessidade de proteção de “elementos característicos da paisagem urbana local”[162].

Em 1988, o Bairro Peixoto foi tombado provisoriamente pela prefeitura da cidade[163]. No mesmo ano, a Amape conseguiu outra expressiva vitória na luta para a preservação do Bairro Peixoto, quando demoveu a Companhia do Metrô de instalar na Praça Edmundo Bittencourt uma estação da linha Botafogo-General Osório, que até agora não foi sequer construída. Em 1989, foi sancionada lei municipal pelo Prefeito que criou a APA do bairro Peixoto, limitando o gabarito na área em 15m.

No caso do bairro Peixoto, observou-se também que a partir de nítida ameaça de descaracterização da ambiência do bairro, ensejada por processo de verticalização iniciado, na década de 1960, ocorreu mobilização da comunidade local no sentido de pressionar o Poder Público Municipal, a elaborar leis restritivas de controle da ocupação do solo do bairro, que culminaram na sua proteção através da Apac-Bairro Peixoto. É importante também destacar que a situação de descaracterização do Bairro Peixoto não provinha apenas da ameaça de verticalização, mas também da instalação de estação do Metrô no bairro. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac-Bairro

Peixoto como sendo objeto de intensa participação e mobilização popular, voltado a neutralizar os efeitos da especulação imobiliária incidente sobre o bairro.

C. Apac dos bairros do Cosme Velho e Laranjeiras (1991)

No início da década de 1980, iniciou-se o processo de proteção do Bairro do Cosme Velho por iniciativa da Associação dos Moradores e Amigos do Cosme Velho/Ama Cosme Velho que enviou ao Instituto Estadual de Patrimônio Artístico e Cultural/Inepac e ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural/CMPC pedido de tombamento de bens culturais situados no bairro.^[164] Após intensos debates entre membros da comunidade local e membros do Inepac e CMPC, foi elaborada uma nova e maior lista de bens e compreendido pela comunidade local que o tombamento não seria suficiente para a proteção da paisagem urbana local.

Em 1987, após quase três anos de estudos, os técnicos do Departamento Geral de Patrimônio Cultural/DGPC, apresentaram uma proposta de proteção do patrimônio cultural à comunidade do bairro. O estudo foi resultado da cooperação mútua entre técnicos da Prefeitura e moradores do bairro. Após intensos debates das propostas de proteção feitas pelo DGPC, a comunidade local comunicou ao órgão de patrimônio a sua aceitação com algumas ressalvas.

Em 1990 o bairro foi protegido por decreto e em 1991, por intermédio de Lei Municipal, considerada pelos moradores dos bairros Cosme Velho e Laranjeiras uma forma mais segura de proteção do patrimônio cultural edificado local. No texto da lei, foram estabelecidas 07 subáreas de proteção que preservaram 112 imóveis. O texto da referida lei revogou o Decreto Municipal anterior.

No caso do processo que originou a proteção dos bairros do Cosme Velho e de parte de Laranjeiras, observou-se, mais uma vez, que o mesmo ocorreu a partir de mobilização da comunidade local, dessa feita, junto aos poderes públicos estadual e municipal. Como resultado, vemos um caso inédito no contexto legislativo das Apacs da cidade: o texto de um decreto que é transformado, na íntegra, em texto de uma lei, que incluiu uma listagem de bens protegidos.

Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac-Cosme Velho e Laranjeiras como decorrência de mobilização e de participação da comunidade local em reação às ameaças advindas da especulação imobiliária recorrente no bairro.

D. Apac do Lido e adjacências (1992)

O ano de 1989 marcou o início oficial do processo de proteção do bairro do Lido, ocasião em que a Comissão de Patrimônio do Instituto de Arquitetos do Brasil/IAB-RJ encaminhou ao Presidente do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural/CMPC pedido de providências para a criação de medidas de proteção para a área.[\[165\]](#) O ato foi repetido no ano seguinte, tendo em vista o fato de não resultar em nenhuma resposta oficial do CMPC.

Em 1990, após estudos desenvolvidos pelo DGPC, foi encaminhada proposta de limite para a área de proteção do Lido. Após intensos debates internos acerca da questão do direito à isenção de IPTU por parte das edificações protegidas[\[166\]](#), em 1992, foi assinado pelo Prefeito da Cidade o Decreto nº 11.448 que estabeleceu a Apac do Lido. Posto em prática, o Decreto revelou a inconstitucionalidade do parágrafo único do Art. 2º, que vetou a isenção de IPTU para as edificações listadas como protegidas. O erro foi objeto de luta judicial movida por proprietários de imóveis na área, originando o Decreto nº 14.635, que revogou a restrição anterior, estendendo o benefício à todas as edificações protegidas, à exemplo das demais Apacs da cidade, desde que bem conservadas e caracterizadas em seus elementos morfológicos originais.

O caso da Apac do Lido ensejou um caso típico de iniciativa do poder público municipal, embasada por critérios puramente arquitetônicos, fruto de estudos e análises realizados pela entidade de classe dos arquitetos da cidade – o IAB-RJ – e encaminhados ao chefe do executivo municipal. Cabe ressaltar também que o processo revelou peculiar postura da comunidade local que, face aos altos valores de IPTU cobrados no valorizado bairro da zona sul, não se rebelou contra a decretação da Apac, mas sim, contra a medida que cerceava o direito de acesso ao maior benefício oriundo da proteção legal, ou seja, à isenção do imposto. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac-Lido como sendo objeto de iniciativa governamental de sem nenhuma participação da comunidade local durante a sua elaboração.

E – Apac do Bairro do Leblon (2001)

A Apac do Leblon ensejou um caso atípico na cidade. A proteção do bairro iniciou-se em 1986, através de iniciativa da comunidade local que solicitou formalmente à Prefeitura a revisão da legislação urbanística, bem como estudos voltados à criação de uma área de proteção no bairro, face ao processo especulativo que se abatia sobre seu solo urbano. Observou-se, no entanto, que, aos poucos, a idéia de uma legislação específica de proteção do seu patrimônio edificado perdeu força entre moradores e a prefeitura, em função da idéia de que a restrição de gabarito em 25m, constituir fator suficiente de contenção dos processos locais de renovação urbana. Passados cerca de quinze anos, o último trecho do bairro do Leblon que ainda guardava características paisagísticas do período 1920-1950, passou a registrar aumentos de pedidos oficiais de demolição. A Prefeitura, em face do fenômeno, sem nenhum respaldo ou discussão popular, utilizou-se deliberadamente do instrumento Apac com o intuito de barrar um número considerado excessivo de pedidos de demolições[167], após seis meses de inércia administrativa, justificada por análises técnicas. A urgência da iniciativa governamental, explica o tempo *record* da criação da Apac, ou seja, um mês[168].

Face ao exposto, a presente pesquisa considerará a Apac-Leblon como uma iniciativa governamental, visando o controle da ocupação urbana do bairro do Leblon, sem nenhuma participação da comunidade local.

F – Apac das Casas Casadas (1994)

Na década de 1970, iniciou-se intensa mobilização da comunidade de Laranjeiras, liderada pela sua Associação de Moradores e Amigos (Amal), com o objetivo de proteger o imóvel construído em 1885. À época, a edificação apresentava-se em estado precário de conservação, fruto de gradativo processo de desocupação, empreendida pelo seu único proprietário que objetivava a sua demolição para fins de construção de prédio residencial multifamiliar. As manifestações locais e nos meios de comunicação em prol da proteção da edificação, por parte da Amal foram cada vez mais freqüentes[169], resultando em 1979, em pedido oficial de tombamento do imóvel, ao Instituto Estadual de Patrimônio Artístico e Cultural (Inepac). Em 1993, a proteção se deu também na esfera municipal que, além do tombamento, estabeleceu uma Apac que

listou 46 imóveis como preservados. Apesar da proteção, nas duas esferas, o bem cultural manteve-se desocupado e em progressivo processo de degradação. Em função disso, a Amal pressionou o poder público municipal a desapropriá-lo, fato que ocorreu efetivamente em 1996, quando recebeu obras de restauração visando a sua adaptação ao cultural (cinemas, cafés, livrarias etc), concluídas em 2001.

No caso da Apac das Casas Casadas, observou-se nitidamente que, a ameaça de demolição da edificação histórica e a conseqüente descaracterização de parte da ambiência do bairro de Laranjeiras foram os fatores determinantes da mobilização popular em prol da sua proteção. O fato não foi encarado pela comunidade do bairro, como isolado e sim, como parte integrante de um processo de verticalização e especulação imobiliária generalizante que se abateu sobre Laranjeiras, agravando-se na década de 1970. O episódio ensejou o acionamento das esferas públicas (estadual e municipal). Com relação à primeira, observou-se uma maior agilidade e vontade política de proteger o imóvel, fato que não ocorreu com a prefeitura que levou cerca de um ano para tombar o imóvel, dois anos para desapropriá-lo e cinco para iniciar as obras de restauração e adaptação de uso. Face ao exposto, a presente pesquisa considerará a Apac Casas Casadas como uma iniciativa de intensa participação popular em busca da defesa de um testemunho histórico relevante para a história urbana do bairro ameaçado pela intensa atividade imobiliária.

G – Apac Laranjeiras

Concomitantemente ao processo de proteção das Casas Casadas (1979-2001), a prefeitura iniciou estudos para a proteção de todo o bairro de Laranjeiras, em 1991/92, a pedido da comunidade local. A iniciativa não foi adiante, sendo o processo administrativo que a originou arquivado, durante quase dez anos. Em função disso, em 1998, a Amal encaminhou ao Inepac inventário arquitetônico de todo o bairro, com o objetivo de embasar pedido de tombamento de extenso grupo de edificações de importância histórica local, ameaçadas pela especulação imobiliária que se abatia sobre o bairro. Em 1999, a prefeitura autorizou a demolição de sobrado contíguo ao prédio da tradicional escola Senador Corrêa[170], edificação protegida pelo tombamento estadual.

O fato gerou indignação da comunidade local e de vereadores. A situação viabilizou a instalação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) na Câmara dos

Vereadores, visando apurar os responsáveis pela autorização da demolição[171]. Esse momento marca também uma maior pressão política da Amal, junto ao poder executivo municipal, contribuindo decisivamente para a priorização do resgate da iniciativa de criação de uma Apac no bairro de Laranjeiras, abandonada desde 1992, que de fato ocorreu em 2001, quando foi estabelecida através de decreto cujos limites incluíram a Apac da área de entorno das Casas Casadas.

Observa-se no longo e conturbado processo que culminou com a decretação da Apac-Laranjeiras, o acirramento entre os interesses econômicos do capital imobiliário e o de moradores do bairro, em defesa da proteção das características de sua ambiência e dos percalços originados a partir da desenfreada renovação urbana que se anunciava concretamente. O episódio materializou grande participação e mobilização política dos moradores através da Amal que souberam utilizar habilmente os antagonismos e divergências existentes entre os poderes estadual e municipal em prol de seus interesses. Face ao exposto, a presente pesquisa considerará a Apac-Laranjeiras como objeto de participação popular que se estendeu por quase dez anos, em defesa do bairro contra as investidas do capital imobiliário.

H – Apac Jardim Botânico

Em 2001, iniciou-se mobilização de moradores organizados na associação de moradores do Jardim Botânico (AmaJB), no sentido de barrar o grande número de demolições na área. A medida visou dar tempo aos técnicos da prefeitura de efetuar uma análise criteriosa do impacto das novas edificações no bairro. Através de contatos com o DGPC, a AmaJB relacionou alguns imóveis considerados passíveis de proteção. Concomitantemente aos estudos efetuados pelo DGPC, em conjunto com os moradores, a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) iniciou estudos para a criação de uma área de crescimento limitado (ACL) no bairro[172], que incluiu a participação da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi). A parceria buscou elaborar uma nova legislação de proteção do bairro que compatibilizasse os interesses dos moradores aos da construção civil[173]. No mesmo ano, a prefeitura publicou decreto que estabeleceu uma Área de Especial Interesse Ambiental (AEIA) nos limites do bairro[174], sendo todas as licenças de obras no bairro suspensas. Em dezembro de 2001, foi decretada a Apac do bairro do Jardim Botânico.

Apesar do curto prazo que antecedeu o estabelecimento da Apac do Jardim Botânico, observou-se uma efetiva participação de seus moradores, bem como dos setores representativos da construção civil, nas decisões e debates acerca de uma ocupação e renovação mais adequadas ao bairro. A prefeitura, através da SMU, lançou mão apropriadamente (apesar de timidamente) de instrumentos constantes do Plano Diretor, que além de esquecidos, são bastante eficientes e apropriados ao controle urbano e defesa da ambiência das Apacs, tais como AEIA e ACL,. No Jardim Botânico, podemos inferir que a Apac não foi aplicada isoladamente como instrumento de contenção da progressiva renovação urbana local, fato que causaria um grande impacto urbanístico e viário no bairro. Por outro lado, a iniciativa e a participação da população local, através de sua associação de moradores, assim como dos construtores da cidade (Ademi), foram expressivamente detectadas na participação em cada etapa do processo de estabelecimento da Apac do bairro. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac Jardim Botânico teve uma efetiva participação popular, em prol do estancamento do processo de renovação urbana do bairro e conseqüentemente da sua proteção.

I– Apac de Botafogo

Em 1987, iniciou-se a luta pela proteção do bairro de Botafogo por intermédio de pedido formal da associação de moradores local à prefeitura da cidade. À época, o DGPC realizou o inventário arquitetônico, que concluiu que o bairro não possuía características paisagísticas que embasassem o estabelecimento de uma área de proteção. [175] Como solução à demanda, o órgão encaminhou lista de 25 imóveis à apreciação do CMPC, que após análise deliberou pelo tombamento de apenas 20.

Em 2001, a prefeitura resolveu retomar as discussões, junto à associação de moradores, no tocante à proteção do bairro. A iniciativa apesar de positiva, foi tardia, tendo em vista a demolição de inúmeros exemplares arquitetônicos culturalmente expressivos para o bairro e não incluídos na lista inicial de tombamentos. Os técnicos do DGPC realizaram o inventário do bairro, apresentando, ao CMPC, proposta de estabelecimento da Apac-Botafogo que recebeu inúmeras emendas por parte do colegiado, até ser definitivamente publicada como decreto, em 2002.

O processo de estabelecimento da Apac de Botafogo revelou-se em parte, similar ao do bairro do Catete (que será abordado mais adiante), ou seja, ocorreu de maneira tardia e devido a isso, viabilizou a perda de grande parte do acervo local de edificações históricas. No entanto, a mobilização da associação de moradores do bairro conseguiu algumas pequenas vitórias, ao longo do período, traduzidas pelas medidas de proteção pontuais dadas através de tombamentos de inúmeros bens culturais, efetuados pelo poder público (municipal e estadual), com destaque para o ano de 1990, quando são tombados inúmeros bens culturais[176].

Cabe destacar que o episódio também revelou um posicionamento técnico dúbio do DGPC que, em 1987 manifestou-se contrariamente à criação da Apac, para cerca de quinze anos depois, recomendar a aplicação do instrumento de proteção no bairro, apesar de não apresentar mais o mesmo conjunto arquitetônico de antes. O fato pode ser explicado, em parte, pela pressão política exercida pela associação de moradores local que mobilizou vereadores, secretários e meios de comunicação em prol da sua causa.

Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a iniciativa de proteção do bairro de Botafogo como sendo objeto de participação popular que se utilizou deliberadamente do instrumento Apac para conter a crescente renovação urbana no bairro.

J – Apac de Ipanema

Em 2001, sob os efeitos da “onda preservacionista” que se propagou sobre a cidade, alguns moradores organizados na Associação de Moradores e Amigos de Ipanema (Amai) iniciaram os primeiros entendimentos junto ao DGPC e ao CMPC, no sentido de estabelecer uma Apac no bairro.

Em 2003, foi criada, a Apac-Ipanema, com 240 imóveis protegidos, representativos da produção imobiliária do período 1920-1960, sendo 20 deles tombados. A iniciativa legal restringiu a altura máxima de novas construções em 12m, localizadas em logradouros bastante renovados e verticalizados como as avenidas Epitácio Pessoa, Henrique Dumont, Alberto de Campos e ruas Almirante Saddock de Sá, Aníbal de Mendonça, Barão da Torre, Visconde de Pirajá, Vinícius de Moraes, dentre outras do bairro. Introduziu também um pretense novo instrumento de proteção, denominado Sítio Cultural, já abordado anteriormente[177]. Antecedeu o ato, reunião

entre o diretor do DGPC e a presidente da Amai quando foi dado aos moradores do bairro, o direito de indicar os prédios passíveis de proteção.

Tendo em vista a falta de representatividade dos moradores consultados, a comunidade do bairro juntamente com a do Leblon impetrou, em 2003, ação popular contra a Apac, que foi acolhida pela 8ª Vara de Fazenda Pública do Tribunal de Justiça, resultando na exclusão da listagem de bens preservados e tutelados dos decretos que as instituiu. A maioria dos imóveis era de propriedade particular[178].

O estabelecimento da Apac-Ipanema ensejou um processo bastante peculiar e também contraditório. Observou-se um lapso de dois anos entre os primeiros contatos com a associação de moradores que manifestou, inicialmente através do seu presidente, uma preocupação bastante distante dos objetivos e competências do instrumento Apac, ou seja, a terceirização do bairro, através da substituição do uso residencial por restaurantes, clínicas etc. Reforça a idéia, o fato do citado presidente, ser um empresário da construção civil, especializado na construção de prédios multifamiliares de pequeno porte. Num segundo momento, a discussão foi retomada e o conjunto de imóveis preservados sofreu um inexplicável aumento, ou seja, de 16, em 2001, para 240. O referido decreto também reduziu a altura máxima permitida para novas edificações em logradouros já bastante renovados e verticalizados, fato que suscitou concretas suspeitas de utilização do instrumento de proteção da memória urbana carioca para fins de controle urbanístico do bairro de Ipanema, bastante renovado nos últimos 30 anos.

Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a iniciativa de proteção do bairro de Ipanema como sendo governamental, sem a devida e representativa participação da comunidade local.

L – Apac dos Bairros do Catete e da Glória

Em 1992, o DGPC realizou, a pedido da associação de moradores do Catete, inventário urbano dos bairros do Catete e da Glória, com vistas à criação de uma Apac. Como produto dos estudos realizados foi elaborada uma minuta de decreto, encaminhada ao prefeito que acatou a idéia de proteger os dois bairros históricos da cidade. Por sugestão da Procuradoria Geral do Município (PGM), a minuta foi transformada em Projeto de Lei e enviado a Câmara de Vereadores, tendo em vista o

fato de seu texto, propor a revisão de gabaritos cujo objetivo era “melhorar a integração de novas edificações aos conjuntos arquitetônicos preservados”.[\[179\]](#) O Projeto de Lei manteve-se numa interminável fila de votações durante treze anos, juntamente com outros que submetiam Projetos de Estruturação Urbana (Peu) de bairros como Tijuca, São Cristóvão, Méier, Campo Grande dentre outros. A inércia do poder legislativo carioca inspirou sugestivo título de matéria publicada no Jornal do Brasil, em 28/07/2001, intitulada: *Câmara, túmulo de projetos*.

Em 2004, a prefeitura da cidade retomou os estudos dos dois bairros, visando o estabelecimento de uma Apac, dessa vez por intermédio de decreto do poder executivo. A iniciativa do poder público, apesar de bem vinda, foi classificada pelos moradores como tardia, face impactante processo de renovação urbana que abateu o bairro desde 1992. Em 2005, o bairro do Catete e parte da Glória são protegidos, tendo 210 imóveis preservados.

O caso da Apac do bairro do Catete e parte do bairro da Glória expôs claramente as dificuldades de relacionamento entre os poderes executivo e legislativo municipal, materializadas na lentidão do segundo (cerca de 14 anos), em votar projeto de lei para proteção dos dois bairros, além de outros instrumentos urbanísticos importantes para o controle do uso e da ocupação de outros bairros cariocas. A decretação da Apac do Catete soou como “requeitada” face à urgência dos anseios da comunidade, misturando um pouco de satisfação e também frustração com a falta de eficiência do poder público em atender as demandas populares. A medida foi uma decisão técnica isolada da prefeitura que estabeleceu ordem de prioridades na proteção dos bairros da cidade, especialmente os da zona sul. Sendo assim, antecederam o bairro do Catete, as Apacs do Cosme Velho Laranjeiras, Lido, Bairro Peixoto, Leblon, Ipanema, Botafogo, dentre outros, reforçando a decepção da presidente da associação de moradores. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a iniciativa de proteção do bairro do Catete como sendo governamental, sem a devida participação popular.

M – Apac Alfredo Chaves (1985)

Em 1984, ocorreu a proteção do conjunto arquitetônico da Rua Alfredo Chaves através de decreto municipal[\[180\]](#). A mobilização de moradores da Rua Alfredo Chaves

se deu em função da demolição de uma de suas casas, com vistas à construção de prédio multifamiliar[181]. O risco de ocorrer uma demolição em larga escala do conjunto arquitetônico da rua levou seus moradores ao prefeito da cidade que instituiu a citada medida legal de proteção da rua que se transformou na primeira Zona de Proteção Cultural e Paisagística da cidade. O instrumento só foi utilizado na Rua Alfredo Chaves.

Em 1985, através de mobilização comunitária, a medida foi transformada em Lei Municipal que estabeleceu a “zona de proteção cultural e paisagística da Rua Alfredo Chaves”. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac da Rua Alfredo Chaves como mais uma iniciativa comunitária, em reação aos efeitos negativos da especulação imobiliária.

N – Apac do Humaitá

Os estudos realizados pelo DGPC no bairro de Botafogo, em 2001, despertaram interesse na Associação do bairro do Humaitá que realizou visita formal ao gabinete do Secretário das Culturas, solicitando a extensão da proteção até os limites do bairro. Apesar de considerada pelo Secretário, o pedido entrou numa espécie de “fila de prioridades políticas” da prefeitura, no tocante ao assunto da proteção urbana da cidade. Cabe ressaltar que, na ocasião, a ação da associação de moradores não foi encarada pela prefeitura como representativa dos anseios da comunidade como um todo. Nesse contexto, o DGPC iniciou, em 2005, os estudos para o estabelecimento de uma Apac no bairro, sem a participação direta de seus moradores.

Em 2006, foi decretada a Apac-Humaitá que englobou a Apac da Rua Alfredo Chaves, já citada. Em função da falta de representatividade popular, ao longo do processo que culminou com a decisão administrativa de proteção do bairro, o ato pegou a maioria dos moradores de surpresa, inclusive àqueles que negociavam suas propriedades com empresas construtoras, visando à construção de novos prédios no bairro. Nesses casos, todos os processos administrativos de aprovação das novas edificações foram indeferidos. Face ao exposto, parece óbvio que a prefeitura mais uma vez se utilizou do instrumento Apac, através de decreto, para barrar processo de renovação urbana em um bairro da cidade. A iniciativa se deu de forma autoritária, sem nenhuma participação de moradores, fato que embasa a presente pesquisa considerar o ato como uma iniciativa isolada do poder público sem participação popular.

I.2 – APACS DA ÁREA CENTRAL

A. Corredor Cultural

Em 1979, iniciaram-se os primeiros estudos voltados, pela primeira vez na história da cidade, à conservação urbana de área historicamente significativa que abrangia o seu centro histórico[182]. O contexto formado propiciava a renovação e a conseqüente perda de conjunto arquitetônico historicamente expressivo para a cidade. Nesse sentido, a iniciativa de identificação e proteção foi coordenada pelo Grupo Executivo do Corredor Cultural, criado pela prefeitura da cidade e composto por intelectuais residentes na cidade[183]. O caráter específico das edificações situadas na área - erguidas na virada do século XIX para o XX - induziu a elaboração de critérios de conservação preocupados em restabelecer as condições de percepção e de leitura da sua morfologia. Para tal, foram convocados setores interessados (comerciantes e representantes de empresas sediadas na área) para discutir formas e meios de executá-los [184].

Os anos de 1983, 1984, 1985, 1986 e 1987 determinaram o processo de proteção legal da área que culminou com a Lei 1.139/87 que consolidou o Grupo Executivo, o Conselho Executivo e o Escritório Técnico do Corredor Cultural, e dispôs sobre a “preservação de bens imóveis da Zona Especial do Corredor Cultural e de sua área de entorno”, estabelecida pelos PA 10.600 e o PAL 41.632[185]. O referido PA distinguiu duas categorias de edificações: “a preservar” (edificações com interesse cultural) e “a renovar” (edificações sem interesse cultural). O texto da citada lei ainda estabeleceu critérios de conservação de edificações protegidas que priorizaram a manutenção de elementos de fachadas e coberturas, liberando interiores para alterações, principalmente aquelas que estabeleciam novos níveis de pés-direito, menores que os originais[186].

No caso da Área do Corredor Cultural observa-se uma concreta ameaça a permanência de conjuntos arquitetônicos históricos através de lento e gradativo processo de degradação urbana. Apesar de a iniciativa ter sido da prefeitura, observou-se gradativamente a aceitação de comerciantes e empresários locais no sentido de conservarem edificações e espaços públicos. Cabe destacar que em termos políticos, o momento foi bastante favorável à atuação do Grupo Executivo e do Escritório Técnico junto aos segmentos de comerciantes organizados em associações. Sendo assim, a

presente pesquisa considerará a iniciativa do Corredor Cultural como governamental com a participação comunitária.

B. Santa Teresa

Em 1984, a partir de preocupações com as ocupações irregulares (favelização) e a má conservação das encostas do Morro de Santa Teresa, juntamente com as suas insatisfatórias condições de segurança e transportes ocorreu movimento comunitário de moradores do bairro de Santa Teresa (XXIII Região Administrativa), junto ao poder público municipal em prol da proteção do bairro. Como consequência, em 1984, foi sancionada pelo Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro, uma Lei Municipal[187] que instituiu, entre outros pontos, a Área de Proteção Ambiental de Santa Teresa (Apa) cujos limites coincidiram com os da XXIII Região Administrativa relativa ao bairro. [188] No mesmo ano, foi criada a Diretoria do Patrimônio Artístico Cultural[189] (DPAC) que, devido à importância histórica e cultural do bairro, passou a ser representada em grupo de trabalho criado para os respectivos estudos, visando elaboração de legislações que regulamentassem a citada lei de proteção[190].

Em 1985, como resultado dos estudos realizados pela citada comissão, foi assinado, pelo Prefeito da Cidade, um decreto municipal que regulamentou a lei existente. O documento alterou os parâmetros de zoneamento e ocupação do solo e encostas vigentes para a área, até então estabelecidos pelo Decreto nº 322/76, não fazendo nenhuma referência direta à conservação do patrimônio cultural do bairro. Apenas determinou que demolições ou quaisquer alterações físicas em edificações localizadas no bairro, deveriam obrigatória e previamente ser autorizadas pela recém criada DPAC.

Em face de todo o processo observado, a presente pesquisa considerará a Apac de Santa Teresa como um processo motivado pela comunidade organizada do bairro que teve participação direta na elaboração dos instrumentos legais de proteção. Em Santa Teresa observou-se um tipo de pressão imobiliária bastante diferenciada das observadas nos bairros da zona sul, ou seja, a favelização, dada através da ocupação irregular de suas encostas. Por outro lado, a progressiva degradação da sua infra-estrutura urbana, especialmente os transportes e a segurança pública, completaram o quadro de abandono do bairro pelo poder público.

C. Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (SAGAS)

Em 1982, num contexto caracterizado pelo abandono progressivo dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, verificado nas suas precárias condições de infraestrutura, segurança, educação e transportes ocorreu a fundação da Associação de Moradores e Amigos da Saúde (Amas) que teve como primeira missão denunciar o abandono dos três referidos bairros, especialmente o da Saúde[191]. A gradativa deterioração da área causou a queda do valor dos imóveis e da qualidade de vida do seu morador, esvaziando a função residencial. O quadro formado favoreceu a proliferação de outros usos, tais como, o comercial, industrial de pequeno e médio porte, depósitos, gráficas e transportadoras, além de especulações acerca das possibilidades de renovação plena de seu tecido urbano. A mobilização cresceu no ano seguinte determinando a realização, no próprio bairro, da 1ª Quinzena de Debates sobre o Bairro da Saúde, que teve a participação de autoridades governamentais federais, estaduais e municipais, assim como da Associação Comercial do Rio de Janeiro (ASCRJ), da Federação das Associações de Moradores (Famerj)[192]. Dentre as propostas formuladas pela Amas, destacaram-se a reformulação da Lei de Zoneamento, melhoria dos sistemas de transportes urbanos e de iluminação, bem como a elaboração de um plano para a conservação do patrimônio cultural da área[193].

O período 1985-1987 determinou a evolução do processo de proteção dos três bairros que se iniciou por decreto e terminou por uma lei municipal que previu em seu texto a instituição pelo prefeito de novo grupo de trabalho para a elaboração de projeto de alinhamento unificado para a toda a área protegida, revisão do zoneamento e fixação de critérios específicos de preservação para o seu patrimônio cultural material. A obtenção da proteção dos três bairros através de lei municipal, que estabeleceu diretrizes básicas de proteção, foi uma estratégia utilizada pela comunidade e acatada pelos vereadores, com o objetivo de dificultar qualquer possibilidade de alteração legal nos termos de proteção da área que incluiu, além dos três bairros, parte do Centro[194].

A Apac-Sagas revelou, mais uma vez, uma intensa mobilização de uma comunidade urbana, contrariamente às péssimas condições de conservação, infraestrutura e de serviços urbanos de seus bairros que anunciavam uma extensa renovação urbana que incluía a conseqüente expulsão de sua população tradicional. Nesse

contexto, o valor histórico dos três bairros surgiu como elemento de sensibilização dos órgãos públicos considerado, por si só, como suficiente para justificar investimentos públicos e privados na área. Em face do processo que culminou com proteção legal da área, a Apac-Sagas será considerada como oriunda de mobilização popular e objeto de participação das comunidades organizadas na elaboração da respectiva legislação de proteção.

D. Cidade Nova e Catumbi

O bairro do Catumbi, ao longo das décadas de 1970 e início de 1980, foi objeto de radical processo de destruição produzido pelo Estado. Cerca de um terço de sua área original desapareceu, dando lugar a vias expressas, tais como, a Linha Lilás e demais vias acessórias, e novos equipamentos urbanos, com destaque para a Passarela do Samba (Sambódromo). No entanto, a partir de 1979, a custa de intensa mobilização da comunidade local remanescente, em reação ao processo em curso são iniciadas as primeiras ações do poder público para reverter o quadro de destruição do bairro que, em 1980, passou a ser classificado pela prefeitura como “área de preservação ambiental”, figura prevista no Plano Urbanístico Básico da Cidade - Pub-Rio (Santos, 1985, p.09).

Em 1985, o tombamento das Casas Higiênicas (Vila Operária da Cidade Nova) [195] pela prefeitura da cidade, estendeu o interesse histórico do poder público em direção à Cidade Nova. Em 1990, o Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC) participou dos estudos realizados em conjunto com a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), no sentido de criar dispositivos legais de proteção e de ocupação da área de entorno da Vila Operária, face à degradação e o conseqüente avanço da renovação urbana na área. A ocasião marcou também mais uma ação da Associação de Moradores do Catumbi, que solicitou à prefeitura a inclusão do bairro na iniciativa de proteção urbana da Cidade Nova. Como conseqüência, foi estabelecida a APA da Cidade Nova que incluiu partes remanescentes do bairro do Catumbi [196].

Em face do processo que originou a Apac do Catumbi e da Cidade Nova, a presente pesquisa considerará a iniciativa para a sua criação como governamental, apesar da oportuna participação da Associação de Moradores do Catumbi, que se aproveitou da iniciativa de técnicos do órgão de patrimônio cultural e da Secretaria De Urbanismo da prefeitura da cidade, para criar mais uma restrição legal a sua destruição,

em curso desde a década de 1970. No entanto, observou-se que a sua participação no processo de elaboração da Apac foi nula, reafirmando o caráter oficial da iniciativa da ação de proteção.

E. Cruz Vermelha

As iniciativas de proteção da “Área da Cruz Vermelha e adjacências” iniciaram-se em 1983, por intermédio de estudos realizados pelo Instituto Municipal de Arte e Cultura Rio Arte (Imac-Rioarte) sob o nome de “Espaço de Habitação ao Sul do Corredor Cultural”. Os primeiros resultados do trabalho tornaram-se públicos no II Seminário do Corredor Cultural, ocorrido no mesmo ano, nas dependências da Associação Comercial do Rio de Janeiro/Acerj. Na ocasião, foi aprovada em plenário uma moção pública solicitando aos órgãos competentes da Prefeitura a suspensão das demolições e aprovações de projetos na área até os resultados finais do estudo. A equipe técnica responsável pelo desenvolvimento do projeto classificou, nas categorias “a preservar” e “a renovar”, 930 edificações do conjunto arquitetônico situado na área determinada pelas Ruas do Lavradio, Riachuelo, Marques de Pombal e Praça da República[197].

Em 1987, a prefeitura tombou definitivamente através de decreto um conjunto de 12 bens culturais imóveis localizados na área, apontando para a elaboração de uma legislação específica para a área que compatibilizasse a conservação de seu patrimônio cultural e a sua renovação, fato que se confirmou, no mesmo ano, através de decreto [198].

No período 1991-1992, a prefeitura realizou estudos de reavaliação do Decreto de proteção vigente para a área, por intermédio de outro grupo de trabalho composto por vários órgãos e secretarias municipais. A necessidade de reavaliação se deu em virtude das crescentes ameaças à integridade do patrimônio da área, que incluíram a expansão da linha do Metropolitano - linha Estácio/Cruz Vermelha - e a iminente demolição de várias edificações protegidas[199]. Em 1992, os resultados dos estudos realizados transformaram-se em outro decreto municipal que propôs novos limites, para a área de proteção, nova listagem de bens protegidos, limites de altura e ocupação para quadras e lotes de grandes proporções[200], principalmente a quadra nº 12 (determinada pelas Avenidas Henrique Valadares, Rua dos Inválidos, Ubaldino do Amaral e Gomes Freire),

em virtude desta estar praticamente desocupada e ter sido destinada a abrigar estação do Metropolitano.

O processo que culminou na decretação da Apac da Cruz Vermelha revelou, no seu início, a iniciativa de técnicos da prefeitura que, ao estudarem a área de proteção do Corredor Cultural, detectaram em áreas limítrofes um potencial valor cultural para o contexto histórico da cidade. A construção dos limites da Apac da Cruz Vermelha se deu a partir deste processo que orientou medidas de conservação de seu conjunto arquitetônico ameaçado pela degradação e o abandono. Ao longo do processo, observou-se a adesão e o apoio de associações de moradores e comerciantes locais que, gradativamente deram legitimidade à proteção da área.

Em função dos aspectos abordados, a presente pesquisa considerará a Apac Cruz Vermelha como uma iniciativa governamental de proteção com apoio e participação da comunidade local ao longo do processo de elaboração, tendo em vista os riscos de perda do conjunto arquitetônico de importância cultural seja pelo abandono e degradação física, ou por intervenções urbanas radicais.

F. Teófilo Otoni

Ao longo do ano de 1994, a rotina de orientação de projetos e obras de conservação em bens culturais imóveis localizados na Apac-Sagas, levou aos técnicos do DGPC a constatação da existência de área intersticial localizada entre a referida área de proteção e a do Corredor Cultural. O lugar era dotado de conjunto arquitetônico de interesse cultural e sem qualquer tipo de proteção legal. No ano seguinte, o DGPC iniciou a elaboração de inventário arquitetônico da área, encaminhando seus resultados ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC), que a indica ao prefeito como passível de proteção através de uma de uma Apac. A área é efetivamente protegida em 1997, através de decreto municipal baseado nos estudos já realizados pelo DGPC.

Observa-se no encadeamento dos fatos que conduziram à criação da Apac Teófilo Otoni, uma iniciativa da prefeitura baseada única e exclusivamente em critérios históricos e arquitetônicos utilizados por técnicos do órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, sem qualquer tipo mobilização ou participação popular. Em função

disso, a presente pesquisa considerará a Apac Teófilo Otoni como uma iniciativa apenas governamental.

G. Apac de Paquetá

A primeira iniciativa de proteção da Ilha de Paquetá se deu em 1986, através de solicitação da comunidade local ao poder legislativo, de encaminhamento ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural/CMPC da Secretaria Municipal de Cultura/SMC, em caráter de urgência, de Projeto de Lei que solicitou o tombamento da Ilha. A solicitação incluía determinação de prazo de 30 dias para a inscrição e averbação do tombamento no cartório competente do registro de imóveis e a realização do levantamento dos prédios, logradouros e paisagens que deveriam ser protegidos com suas características originais.

Em face do parecer contrário ao Projeto de Lei[201] emitido pelo CMPC, o DGPC elaborou uma minuta de decreto de tombamento que estabeleceu a proteção do conjunto paisagístico composto pela Ilha de Paquetá e outras ilhas e ilhotas localizadas em seu entorno, segundo os termos da Lei nº 166[202]. O documento previu a realização do inventário cultural do patrimônio cultural edificado da Ilha de Paquetá com a finalidade de criação de uma Apa que, uma vez decretada, tornaria o referido decreto de tombamento sem efeito. A Minuta foi aprovada por unanimidade pelo CMPC, sendo encaminhada pelo Secretário Municipal de Cultura ao Prefeito da Cidade, sendo aprovada pelo Prefeito em 1986.

Apesar do tombamento, a Ilha de Paquetá continuou sofrendo ameaças e agressões à sua integridade paisagística através de ocupações indiscriminadas das encostas de seus morros e obras ilegais em edificações com interesse cultural, ocasionando em 1993 pedido formal de esclarecimentos dos critérios adotados para a concessão de licenças de obras pela SMU autorizadas pelo DGPC, em cerca de 28 imóveis com obras ilegais denunciadas desde 1992. O pedido foi protocolado pelo Núcleo de Defesa Ecológica da Ilha de Paquetá/Nude que também denunciou a falta do inventário do patrimônio cultural da ilha, pedindo, em caráter de urgência, o início e conclusão dos trabalhos de levantamento e classificação dos seus bens, em face da sua sistemática dilapidação.

Após mobilização de técnicos da prefeitura, que incluiu o DGPC, na forma de grupo de trabalho, ocorreu, em 1995, a conclusão do inventário arquitetônico e do cadastramento dos imóveis de interesse cultural de Paquetá que possibilitou a elaboração de uma minuta de decreto para o estabelecimento da Apac de Paquetá, cujos limites coincidem com os da ilha, tombando definitivamente as demais ilhas e ilhotas do arquipélago. A referida minuta transformou-se finalmente em decreto que anulou o anterior, conforme citado anteriormente, cerca de dez anos antes (1986).

Observa-se no início do processo que culminou na criação da Apac Paquetá a mobilização comunitária organizada em prol da melhoria das condições de ocupação e de conservação da Ilha, ameaçada pela degradação, ocupações irregulares etc. Para tal, seus moradores acorreram ao poder legislativo municipal para o estabelecimento de instrumento legal que obrigasse ao poder executivo a adotar medidas administrativas voltadas aos devidos fins. No entanto, o que se observou no âmbito do poder executivo, foi uma enorme morosidade, traduzida no lapso de cerca dez anos, entre a sanção da lei pelo prefeito e o estabelecimento de uma Apac na Ilha.

Em face dos aspectos levantados acerca da criação da Apac Paquetá, a presente pesquisa a considerará como uma iniciativa e participação popular.

H. Apac Estácio

Após estudos desenvolvidos, no período 1998-1999, pelo Grupo de Trabalho instituído pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) para o desenvolvimento do Projeto de Revitalização das Avenidas Mem de Sá, Salvador de Sá e Rua Estácio de Sá (Projeto Sás), a prefeitura decidiu estabelecer plano de obras de melhorias no trecho relativo ao Largo e Rua Estácio de Sá. A iniciativa previu a demolição de vários sobrados localizados no lado par dos citados logradouros visando à duplicação da sua pista de rolamento e a construção de pequeno parque público que constituiria envoltório paisagístico da estação do Metrô Estácio. A intervenção visava o tratamento paisagístico do lugar, bastante degradado após a conclusão das obras para a implantação do Metrô.

Em função das conclusões obtidas, o DGPC, representado no referido grupo de trabalho, elaborou proposta alternativa que visava à manutenção e a conservação de sobrados do início do século XX, localizados no lado par da Rua Estácio de Sá, salvaguardando a identidade paisagística do logradouro. Para tal, sugeriu o tombamento

da Igreja do Divino Espírito Santo e o estabelecimento de área de entorno que incluía os dois lados do largo e da Rua do Estácio. O referido estudo foi referendado pelo CMPC, sendo, no entanto, rejeitado pela SMU que manteve a intenção de demolição do conjunto de prédios localizados no lado par da Rua do Estácio.

Em 2000, o prefeito da cidade decretou o tombamento da Igreja do Divino Espírito Santo (localizada na Rua do Estácio, 167), conforme sugestão do DGPC, estabelecendo área de entorno que contemplava em parte, a proposta pelo órgão de patrimônio, ou seja, protegendo apenas 21 edificações localizadas no lado ímpar da rua.

Em função dos fatos analisados, a presente pesquisa considerará a Apac Estácio como sendo de iniciativa governamental, sem qualquer participação de comunidades locais organizadas.

I. Apac São Bento

O início do processo que culminou com a criação da Apac São Bento foi, no mínimo, inusitado. Tudo começou, em 2004, a partir de reivindicação de controle dos níveis sonoros verificados na área de entorno da edificação construída no século XVII, feita pelo Abade do Mosteiro ao prefeito da cidade. O incômodo sonoro originava-se da utilização do Pier Mauá para shows e a música excessivamente alta, expunha a edificação a vibrações que, segundo opinião dos monges residentes, poderiam colocar em risco a sua integridade física. Cabe salientar que o imóvel já era tombado na esfera federal, desde 1938, tombamento este que estabeleceu portaria de proteção e controle da ocupação do seu entorno. Em função do pedido, o prefeito consulta a Secretaria Municipal de Cultura (SMC) sobre a possibilidade de medidas acessórias à restrição do número de decibéis na área, com vistas à proteção do conjunto arquitetônico existente nas proximidades do bem tombado federal. Sendo assim, a SMC e o CMPC sugerem a inclusão de sobrados remanescentes do início do século, localizados nas ruas Dom Gerardo, do Acre, Teófilo Otoni, dentre outras, que não haviam sido incluídos na Apac Teófilo Otoni, estabelecida em 1997.

Em julho, foi decretada a Apac São Bento que protegeu 93 imóveis, estabelecendo, pela primeira vez num decreto de proteção, a restrição dos níveis de decibéis na área. Em face do exposto, a presente pesquisa considerará a Apac São Bento como uma iniciativa

do poder público municipal sem qualquer participação de comunidades locais organizadas.

[159] - O Decreto nº 1.446 de Proteção Ambiental e Preservação Paisagística estabeleceu normas bastante restritivas de uso e de ocupação do solo do Bairro da Urca, freando definitivamente o processo de verticalização. Antes do referido decreto, a renovação urbana da área só contava com a restrição dada pela portaria do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN, órgão de tutela dos Morros da Urca e Pão de Açúcar, tombados pela União, e os parâmetros estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 322 de 1976. A portaria do IPHAN limita a altura máxima das edificações em 25,00m - o equivalente à um prédio de 08 pavimentos - e o Decreto nº 322 permitia entre outras alternativas, a construção de inúmeras tipologias que incluíam as afastadas das divisas do lote, que descaracterizavam radicalmente a paisagem urbana local.

[160] - Através do decreto 7.451 de 03/03/1988. Na ocasião, alguns moradores temeram as possíveis conseqüências da proteção, porém atualmente, a medida legal é encarada como natural e necessária pelos moradores, que já não temem a característica desvalorização imobiliária ligada à proteção urbana. A presidente da associação de moradores do bairro posicionou-se a respeito em matéria publicada em jornal (In *Na Urca, uma área de proteção que deu certo*, Jornal O Globo – RIO, p.14, 31/07/2001) afirmando que: “Quando o decreto foi assinado, houve quem achasse que sua casa seria desvalorizada, mas foi justamente o contrário. Todos os imóveis, mesmo os que não são preservados, foram bastante valorizados”.

[161]- A terminologia atualmente adotada, desde a publicação do Plano Diretor Decenal da Cidade é A.P.A.C. Área de Proteção do Ambiente Cultural.

[162]- Volume conclusivo dos trabalhos do DGPC no Bairro Peixoto. Trabalho de uso interno e não publicado, composto por 67 páginas datilografadas e ilustradas.

[163] - O Prefeito da Cidade assinou o Decreto Municipal nº 7.985 que tombou provisoriamente o Bairro Peixoto. No seu segundo artigo o documento estabeleceu que o DGPC da Secretaria Municipal de Cultura/SMC procederia ao inventário dos bens culturais mencionados no 1º artigo, com a finalidade de ser criada a Área de Proteção Ambiental/Apa.

[164]- Os referidos imóveis foram tombados definitivamente pelo Poder Público Estadual em 31 de agosto de 1990, através da Resolução SEC Nº 026.

[165]- Segundo correspondência IAB/RJ - 0578/88.89. Fonte: arquivos do DGPC.

[166] - Existiu grande resistência por parte da prefeitura da cidade em conceder o direito legal ao pleito da isenção de IPTU às edificações listadas como protegidas, tendo em vista o alto valor da terra e consequentemente do imposto cobrado.

[167] - Onze processos de pedidos de demolição no bairro.

[168] - A açodada iniciativa de proteger o bairro mereceu críticas até do secretário municipal de urbanismo da prefeitura da cidade que em entrevista a um grande jornal da cidade quando declarou ser favorável ao debate e a revisão da aplicação do instrumento no bairro. Na sua opinião, houve equívocos na redação do decreto que protegeu indevidamente alguns imóveis, deixando de fora outros merecedores da proteção. Na ocasião, o secretário declarou que: “Temos que buscar um ponto de equilíbrio entre interesses e aspirações, que podem ser conflitantes, porém não deixam de ser legítimos. (...) Nenhuma administração preservou tanto, mas o bom senso é o limite e deve também haver espaço para uma renovação criteriosa”.

In *O bom senso é o limite*, Jornal do Brasil – Rio de Janeiro, 05/05/2002.

[169] - O depoimento de Iris de Castro Reis (in <http://www.geocities.com/solarlaranjeiras/casas.html>), moradora já falecida do bairro, ilustra bem o sentimento coletivo sobre o risco de perda irreversível da edificação: “Temos de impedir que as Casas Casadas virem uma lembrança vaga na cabeça das pessoas, uma foto; que elas se fragmentem em materiais de construção, ornando residências sem história (...)”.

[170] - A iniciativa visava a construção, no local, de hospital da Caixa de Assistência dos Advogados do Rio de Janeiro (CAARJ).

[171] - Dois anos mais tarde[171], a Prefeitura recua da decisão de autorizar a construção do hospital e através de permuta com a CARRJ, assume a propriedade do prédio, visando restabelecer a sua função educacional. A obra ocorreu em parceria com uma construtora particular e é iniciada em 2003, sendo concluída em 2005. O prédio foi entregue aos cuidados da Secretaria Municipal de Educação.

[172] - O instrumento, nunca antes utilizado pela administração pública municipal, é definido no Art. 78 do Plano Diretor Decenal da Cidade como sendo aplicável em ruas, quadras ou bairros que se localizem em “zonas supersaturadas do território municipal que: (I) tenham índices de densidade superiores a quinhentos habitantes por hectare; e (II) que por suas condições físicas, urbanísticas e ambientais sejam consideradas pelo Poder Público como incompatíveis com o aumento de suas densidades”. Cada imóvel localizado numa ACL, se demolido, só poderá ser substituído por outra edificação de iguais dimensões (gabarito e taxa de ocupação).

[173] - Ao longo da primeira quinzena do mês de agosto, audiências públicas foram promovidas pela prefeitura, com a participação de técnicos, moradores e representantes da Ademi.

[174] - O instrumento é definido pelo Art. 125 do Plano Diretor Decenal da Cidade como viável de aplicação nos casos de “(...) avaliação do interesse ambiental de determinada área e a sua classificação como unidade de conservação ambiental (...)”. O Poder Executivo ao declarar uma AEIA tem a atribuição

de “determinar a suspensão temporária, nunca superior a cento e oitenta dias, do licenciamento de construção, edificação, acréscimo ou modificação de uso em edificação, parcelamento do solo, abertura de logradouro e instalação de mobiliário urbano”.

[175] - À época denominada Área de Proteção Ambiental (APA).

[176] - Através do Decreto 9.904/90

[177] - Segundo o secretário municipal de cultura o instrumento é definido como “(...) uma nova concepção de preservação, que tem o objetivo de eternizar a história e os personagens de um bairro que sempre ditou comportamentos.” Para dar sentido ao novo instrumento, foi criado um banco de dados sobre manifestações culturais imateriais características do bairro. O citado banco de dados recebeu o nome de Núcleo de Referência Cultural Albino Pinheiro e nunca foi devidamente alimentado, encontrando-se no momento desativado. In *Ipanema terá mais de 200 imóveis preservados*, publicada no Jornal O Globo, em 22/07/2003.

[178] - In *Acolhida ação contra Apacs de Ipanema e Leblon*, Jornal O Globo - Rio, p.23, 17/02/2006.

[179] - Cadernos do Patrimônio Cultural, out 1992, p.23.

[180] - No período 1996-1997, por ocasião das pesquisas voltadas à elaboração da dissertação de mestrado, nenhum documento relacionado ao processo que levou à proteção da Rua Alfredo Chaves foi localizado.

[181] - Segundo depoimentos de técnicos da prefeitura

182 - A citada área localizada nos interstícios de grandes eixos viários do Centro da cidade (Avenidas Presidente Vargas, Chile, República do Paraguai, Antônio Carlos, dentre outras) apresentava considerável índice de degradação do seu conjunto arquitetônico, composto por edificações características do último quartel do século XIX e início do século XX.

[183] - Dentre eles Arthur da Távola, Ítalo Campofiorito e Rachel Jardim.

[184] - Como primeira medida, buscou-se a redução de letreiros e engenhos de propaganda de forma a não interferirem na absorção dos elementos arquitetônicos e ornatos das fachadas dos sobrados protegidos. Em seguida, foi estabelecida a obrigatoriedade da retirada de marquises em concreto, que provocavam a ruptura da relação originalmente estabelecida entre pavimento térreo e pavimentos superiores das citadas edificações. A implantação das primeiras determinações teve, no início do processo, encontrou certa resistência, por parte dos comerciantes locais, sendo, no entanto, gradualmente aceitas e executadas.

[185] - Por absoluta falta de um instrumento urbanístico especialmente voltado ao fim da proteção urbana, a prefeitura lançou mão de um Projeto de Alinhamento (PA) para fazê-lo.

[186] - A consolidação dos critérios através de lei demonstrou claras influências do fachadismo, postura projetual em franca expansão na Europa e EUA e encarada como solução à conservação de edificações históricas, face às demandas advindas do mercado imobiliário. Os citados critérios já eram difundidos e aplicados pelos técnicos da prefeitura, em orientações de implantação de novos usos em edificações protegidas da área. Os citados critérios eram divulgados em manual, publicado pela prefeitura e intitulado “Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no Corredor Cultural”. É interessante observar que a terminologia restauração não é citada no título da obra.

[187] - A referida Lei Municipal, dentre outros pontos, proibiu a instalação de qualquer tipo de indústria; limitou o gabarito máximo e a profundidade das novas edificações - em dois pavimentos e 15,00m respectivamente -; e determinou, no prazo de 180 dias, a delimitação de uma área *non aedificandi* e um plano de obras de proteção das encostas dos morros.

[188]- Após a Lei Complementar nº 16 que instituiu o Plano Diretor Decenal da Cidade, o bairro de Santa Teresa passou a ser considerado uma Área de Proteção do Ambiente Cultural/Apac.

[189]- Esta Diretoria deu origem em 1986, ao Departamento Geral de Patrimônio Cultural (D.G.P.C).

[190] - O momento marcou a inédita participação de integrantes da Secretaria de Educação e Cultura em comissões desta natureza, além de representantes da Associação de Moradores de Santa Teresa/AMAST e de comunidades carentes. No mesmo ano, o Grupo de Trabalho decidiu encaminhar à Comissão do Plano da Cidade/Coplan parecer final sobre o Bairro de Santa Teresa que apontou para o estabelecimento de novos parâmetros de zoneamento, usos e atividades permitidas do solo, condições de parcelamento e de edificação, bem como as exigências para a proteção ambiental da área. Paralelamente ao Grupo de Trabalho organizado pela Prefeitura, o Governo Estadual, por intermédio das suas Secretarias Transporte/Sectran e de Ciência e Cultura/SECC criou a Comissão de Estudos de Santa Teresa que teve como principal objetivo equacionar os diversos problemas relacionados com o sistema de bondes de Santa Teresa na área de atuação da Sectran, nos mais diversos segmentos, e no âmbito da SECC, nos aspectos ligados à proteção do patrimônio do referido sistema.

[191] - Os citados fatores acarretaram a crescente deterioração, esvaziamento e desvalorização da área, forçando a substituição de sua população original por segmentos mais empobrecidos.

[192] - Na avaliação da Amas, o encontro serviu para evidenciar a importância histórica e arquitetônica dos Bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, além da falta de escolas de segundo grau, a deficiência de transportes, segurança e policiamento, apesar de contar com a presença de dois batalhões da Polícia Militar e ser atendido por duas delegacias de Polícia Civil. Destacou ainda, a Baixada da Saúde como área mais carente de iluminação, água e saneamento.

[193]- O referido grupo foi integrado, entre outras instituições, pelo Sindicato dos Arquitetos/Sarj, Sindicato dos Engenheiros/Senge, Famerj, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano/SMPU, Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/SPHAN, Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural/CMPC, Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural/Inepac, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Silva e Souza/Fauss e Amas. Como consequência do evento foi formado um grupo de trabalho para a discussão de todos os problemas levantados, que mais tarde transformou-se no Grupo de Trabalho Comunitário e Institucional para a valorização do Patrimônio Cultural dos Bairros da

Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Suas propostas geraram o Projeto Sagas, cujo objetivo principal foi a realização do inventário arquitetônico dos três bairros, fornecendo subsídios para a elaboração de uma legislação de proteção do seu patrimônio cultural edificado. Nesse sentido, foram estabelecidas quatro subáreas de proteção com listagens de edificações protegidas.

[194] - Como consequência dos estudos realizados pelo Grupo de Trabalho, instituído pela Lei Municipal nº 971, foi elaborado o Decreto Municipal nº 7.351, de 14 de janeiro que a regulamentou. Seu texto é uma edição revisada do Decreto Municipal nº 5.349. Dentre outros pontos, o referido Decreto estabeleceu como adequado para toda a área o uso residencial (art. 4º), a não-exigência de afastamento frontal das novas edificações, afastadas ou não das divisas (art. 10º), e o limite de profundidade de 15,00m para as edificações situadas em encostas (art.15º). O Decreto Municipal nº 7.351 ainda previu a constituição de um escritório técnico, integrado a estrutura do DGPC e com a participação da Rioarte. O referido escritório teria como atribuições a orientação dos moradores nas iniciativas de conservação de seus imóveis protegidos, elaboração de projetos e programas de recuperação dos logradouros públicos componentes da Área de Proteção do Ambiente Cultural/Apac.

[195] - Construídas durante a gestão do prefeito Pereira Passos (1903-1906) como alternativa à moradia proletária na cidade, em substituição aos cortiços. Os exemplares, localizados na Avenida Salvador de Sá, constituem os únicos exemplares remanescentes na cidade.

[196] - A Cidade Nova foi classificada como Zona Especial 8 (ZE-8), recebendo parâmetros de uso e de ocupação que levaram em consideração a ambiência das edificações protegidas.

[197]- Em 06 de agosto de 1984, o Presidente do Imac-Rioarte encaminhou ao Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural/CMPC um exemplar da 1ª parte do Projeto Espaço de Moradia ao Sul do Corredor Cultural, tendo em vista a solicitação do CMPC ao Departamento Geral de Edificações/DGED, da Secretaria Municipal de Obras/SMO, para sustar as demolições indiscriminadas de imóveis com valor histórico, artístico e cultural bem como, a aprovação de novos projetos para a área. Em 11 de setembro do mesmo ano, o trabalho obteve parecer favorável do CMPC sendo encaminhado em 05 de outubro do mesmo ano, à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral para a elaboração de Projeto de Alinhamento compatível com as características históricas da área. O citado encaminhamento ainda sugeriu que o exame dos pedidos de obras e demolições para edificações situadas na área, fosse incorporado às atribuições do Grupo Executivo do Corredor Cultural.

[198] - Ainda em 1987, a Secretaria Municipal de Planejamento incumbiu-se de elaborar uma nova legislação para a área, por intermédio da organização de um Grupo de Trabalho formado por diversos órgãos, inclusive o Departamento Geral de Patrimônio Cultural/DGPC. A necessidade de proteção da ambiência dos 12 bens tombados resultou numa área de proteção de seus respectivos entornos, estudada pelo DGPC e estabelecida através do Decreto Municipal nº 7.076 de 07 de novembro de 1987. Nesse momento, a tutela da área deixou de ser do Grupo Executivo do Corredor Cultural e passou definitivamente para o DGPC.

[199]- Cadernos do Patrimônio Cultural, vol.II/abril de 92, p-05.

[200] - Quadras e lotes abrigavam edificações com usos que provavelmente iriam se transformar no futuro, dando lugar a empreendimentos imobiliários. É o caso do lote ocupado pela em presa cervejaria Antártica, na Rua Riachuelo.

[201] - Em 26 de agosto de 1986, o processo foi encaminhado ao relator, que em 10 de setembro emitiu parecer desfavorável. Dentre outros aspectos o relator ressaltou: “O tombamento da Ilha de Paquetá seria um erro técnico de uso inadequado dos instrumentos legais existentes na preservação de paisagem e de ambiência urbanas. Implicaria em consolidar, em muitos casos, arquitetura de péssima qualidade, impedindo, ao contrário dos objetivos do Projeto de Lei nº 1.455/86, que se interfira melhorando a ambiência urbana de Paquetá”.

[202] - Ilhotas de Braço Forte, Brocoió, Casa da Pedra, Comprida, dos Ferros, das Folhas, Jurubaibas, dos Lobos, do Manguinho, Pancaraiba, Pedras Cocões, Pita, Redonda, do Sol, Tabacis, Tapuamas de Baixo, Tapuamas de Cima, Trinta Réis, com as pedras e lages situadas entre elas.

ANEXO II

INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

Identificação (Não é preciso colocar nome ou endereço, apenas responda às perguntas abaixo.)

Apac Leblon – 2007	Data:	Nº de série:
Idade: Sexo a) masculino b) feminino	Escolaridade: a) básico b) segundo grau c) superior d) pós-graduado	

Questionário

1. É proprietário ou inquilino de imóvel preservado no bairro? a) Proprietário b) Inquilino	2. Mora no bairro há quantos anos? a) Menos de 10 anos. b) Mais de 10 anos. c) Mais de 20 anos. d) Desde que nasceu.
3. Houve movimento comunitário para a atual preservação do bairro? a) Sim. b) Não	4. O que admira mais em seu bairro? a) A aparência dos prédios. b) A aparência das praças c) A aparência das ruas d) O comércio. g) Nenhuma das alternativas anteriores.
5. Hoje, você se sente bem no seu bairro? a) Sim. b) Não.	6. Acha que as edificações do seu bairro têm importância histórica para a cidade? a) Sim b) Não
7. Lembra-se de prédios importantes para a história do bairro que foram demolidos? a) Sim. b) Não	8. Achou necessária a demolição? a) Sim b) Não
9. Você sabe o que é uma Apac? a) Sim b) Não	10. Como morador, sente-se valorizado com a atual preservação do bairro? a) Sim. b) Não
11. A atual preservação do bairro lhe traz algum benefício? a) Sim. b) Não	12. Tem dificuldades financeiras para conservar seu imóvel? a) Sim. b) Não.
13. O que considera mais importante para a melhoria da qualidade de vida do seu bairro? a) A melhoria da infra-estrutura urbana. a) A Apac b) Segurança. d) Nenhum dos itens anteriores.	14. Quais as atividades de lazer que pratica no bairro? a) praia b) cinema c) teatro d) nenhuma

Por que escolheu o bairro do Leblon para morar?

ANEXO III

D.O. nº 93 – Segunda-feira. 30 de julho de 2001

DECRETO N.º 20300 DE 27 DE JULHO DE 2001

CRIA A ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CULTURAL DO BAIRRO DO LEBLON VI R. A E ESTABELECE CRITÉRIOS PARA SUA PROTEÇÃO. DETERMINA O TOMBAMENTO DOS BENS QUE MENCIONA, LOCALIZADOS NO BAIRRO DO LEBLON – VI R. A .

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições e;

CONSIDERANDO o desenho urbano, o tipo de ocupação e a qualidade de vida que compõem a tradicional paisagem do bairro do Leblon;

CONSIDERANDO o valor dos bens aqui mencionados e sua relevância histórica e cultural;

CONSIDERANDO que o Decreto nº 6. 115, de 11 de setembro de 1986, que instituiu o Projeto de Estruturação Urbana (PEU) do Leblon e estabeleceu condições de uso e ocupação do solo, não é suficiente para salvaguardar o bairro de ações que prejudiquem

sua identidade e ambiência;

CONSIDERANDO o aperfeiçoamento dos estudos elaborados pelo Departamento Geral

de Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal das Culturas, que indicaram a necessidade de adoção de forma mais efetiva, de proteção do patrimônio cultural do bairro;

CONSIDERANDO o que consta no processo nº 12/002.378/2001;

CONSIDERANDO o pronunciamento favorável do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro;

DECRETA

Art. 1º - Fica criada a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do

Leblon, conforme a delimitação constante no Anexo I, ficando sob a tutela do órgão executivo de proteção do patrimônio cultural do Município.

Art. 2º - Para efeito de proteção, ficam preservados os bens de relevante interesse para o patrimônio cultural do Rio de Janeiro, localizados na Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Leblon, listados no Anexo II,

e tutelados os demais, em obediência ao artigo 131 da Lei Complementar nº 16 ,

de 04 de junho de 1992 (Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro).

Art. 3º - Ficam tombados definitivamente, nos termos do artigo 4º da Lei 166, de

27 de maio de 1980, os seguintes bens localizados no bairro do Leblon – VI RA.:

- Escadaria no final da Rua General Urquiza que dá acesso para a Rua Capitão César de Andrade;

- Jardim de Alah, inclusive as praças Almirante Saldanha da Gama, Grécia e Poeta Gibrã;

- Praça Atahualpa e as pontes sobre o canal da Avenida Visconde de Albuquerque.

Art. 4º - Ficam tombados provisoriamente, nos termos do artigo 5º da Lei 166, de 27 de maio de 1980, os seguintes bens localizados no bairro do Leblon – VI RA.:

- Avenida Ataulfo de Paiva, 391/397 e Rua Carlos Góes, 64 (Cinema Leblon);
- Avenida Borges de Medeiros, 701 (Clube Monte Líbano);
- Avenida Niemeyer, 2 (fachada do Hotel Leblon);
- Praça Belfort Vieira, 6;
- Praça Baden Powell, 862;
- Rua Almirante Guilhem, 421 (Prédio da CEG)

Art. 5 ° - Quaisquer obras ou intervenções a serem executadas nos referidos bens devem ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Proteção do

Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro.

Art. 6° - Ficam incluídos no tombamento dos referidos bens: a volumetria, a cobertura, os elementos arquitetônicos e decorativos originais da tipologia estilística da(s) fachada(s), os materiais de acabamento, os vãos, as esquadrias,

além dos demais aspectos físicos relevantes para sua integridade.

Art. 7 ° - Os bens preservados não podem ser demolidos, podendo sofrer pequenas intervenções para adaptação ou reciclagem, respeitando a volumetria

básica, a linguagem estilística e os elementos construtivos originais , sempre com

orientação do órgão de tutela.

Parágrafo único – É permitido modificar o interior das edificações preservadas, desde que seja garantida a integridade físico-funcional da(s) fachada(s).

Art. 8 ° - Quaisquer obras ou intervenções a serem realizadas nos limites da Área

de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Leblon, inclusive nos espaços públicos, devem ser previamente aprovadas pelo órgão de tutela.

Parágrafo Único – Para o licenciamento de pintura ou quaisquer outros reparos em bens tombados ou preservados para os quais não é exigida a apresentação de projeto, é obrigatória a apresentação de fotografia do imóvel no tamanho mínimo de 9 cm (nove centímetros) por 12 cm (doze centímetros) e o esquema com as intervenções a serem feitas .

Art. 9 ° - Os bens tutelados podem ser modificados ou demolidos, desde que as

alterações ou as novas construções sejam compatíveis com o conjunto urbanístico preservado e previamente aprovadas pelo órgão de tutela.

Art. 10 - Em caso de sinistro, demolição não autorizada ou obras que resultem em

descaracterizações do bem tombado ou preservado, o órgão de tutela pode estabelecer a obrigatoriedade de reconstrução ou recomposição do bem, reproduzindo suas características originais, conforme o previsto no artigo 133 da

Lei Complementar n ° 16 de 4 de junho de 1992 (Plano Diretor da Cidade do Rio

de Janeiro).

Parágrafo Único - As novas construções e os acréscimos em edificações tuteladas situadas dentro dos limites da Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Leblon terão altura máxima compatível com as edificações

tombadas e preservadas e em nenhuma hipótese ultrapassarão as alturas previstas no Decreto n.º 6.115/86.

Art. 11 - A colocação de letreiros, anúncios, engenhos de publicidade ou toldos,

nos bens situados na Área de proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do

Leblon, assim como qualquer intervenção urbanística, colocação de mobiliário urbano ou monumentos nos limites da mesma deverão ser previamente aprovadas pelo órgão de tutela.

Art. 12 - Para obtenção dos benefícios previstos no Decreto n.º 6.403/86 para bens tombados e preservados, será considerada a edificação inteira, inclusive quando for constituída por mais de uma unidade com numerações diferentes.

Art. 13 – Observada a legislação reguladora da espécie, poderá ser admissível a

transferência do direito correspondente ao complemento não utilizado da capacidade construtiva prevista no Decreto n.º 6.115, de 11 de setembro de 1986,

vinculada aos bens tombados e preservados por este decreto, a ser exercido nos

limites do bairro do Leblon.

Art. 14 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2001 – 437.º ano de fundação da Cidade

CESAR MAIA

ANEXO I

DELIMITAÇÃO DA APAC

Avenida Epitácio Pessoa e Avenida Borges de Medeiros, incluídas, no trecho ao

longo do Jardim de Alah, incluído; Avenida General San Martin, incluída, da Avenida Borges de Medeiros até a Rua Carlos Góes e, incluído apenas o lado par,

da Rua Carlos Góes até a Rua José Linhares, incluindo a Praça Almirante Belfort

Vieira e a Rua Leblon; Rua José Linhares, incluída, da Avenida General San Martin até a Avenida Ataulfo de Paiva; Avenida Ataulfo de Paiva, incluída, da Rua

José Linhares até a Rua General Urquiza; Rua General Urquiza, excluída, da Avenida Ataulfo de Paiva até a Rua João de Barros e incluída da Rua João de Barros até a Rua Humberto de Campos; Rua Humberto de Campos, incluída, da

Rua General Urquiza até a Rua Dias Ferreira; Rua Dias Ferreira, incluída, da Rua

Humberto de Campos até a Rua General Artigas; Rua General Artigas, incluída,

da Rua Dias Ferreira até a Avenida Ataulfo de Paiva; Avenida Ataulfo de Paiva, incluído apenas o lado ímpar, da Rua General Artigas até a Rua General Urquiza;

Rua General Urquiza, incluído apenas o lado ímpar, da Avenida Ataulfo de Paiva

até a Avenida General San Martin; Avenida General San Martin, incluída, da General Urquiza até a Rua Jerônimo Monteiro; Rua Jerônimo Monteiro incluída, da Avenida General San Martin até o encontro com a Avenida Visconde de Albuquerque e a Avenida Delfim Moreira, incluindo a Estação de Tratamento da CEDAE (Avenida Delfim Moreira s/n); Avenida Visconde de Albuquerque, incluída, do seu início, até a Rua Capitão César de Andrade; Rua Capitão César de Andrade, incluída, da Avenida Visconde de Albuquerque até a Avenida Bartolomeu Mitre; Avenida Bartolomeu Mitre, incluído apenas o lado ímpar, da Rua Capitão César de Andrade até a Rua Conde Bernadote; Rua Conde Bernadote, incluída, da Avenida Bartolomeu Mitre até a Rua João Lira; Rua João Lira, incluída, da Rua Conde de Bernadote até a Rua Humberto de Campos; Rua Humberto de Campos, incluída, da Rua João Lira até a Rua Almirante Guilhem; Rua Almirante Guilhem, incluída, da Rua Humberto de Campos até a Avenida Ataulfo de Paiva; Avenida Ataulfo de Paiva, incluída, da Rua Almirante Guilhem até a Avenida Afrânio de Melo Franco, Avenida Afrânio de Melo Franco, incluída, da Avenida Ataulfo de Paiva até a Avenida General San Martin.

LIQUIDAÇÃO ANEXO II

LISTAGEM DOS BENS PRESERVADOS

AVENIDA AFRÂNIO DE MELO FRANCO

Lado ímpar: 51

Lado par: 54 , 66, 70

AVENIDA ATAULFO DE PAIVA

Lado ímpar:375, 427(= 263 da Rua Carlos Góes), 443, 467, 483, 501 (= 84 da Rua Cupertino Durão), 591 (= 79 e 75 da Rua José Linhares), 1389, 1435.

Lado par: 658(= 98 da Rua João Lira) 1022, 1120 (=116 da Rua Rainha Guilhermina), 1228(= 1128 da Rua Aristides Espínola) 1240, 1250, 1460

AVENIDA BARTOLOMEU MITRE

Lado ímpar: 385, 399, 405

Lado par: 390, 410, 450 (=827 da Rua Humberto de Campos e = 159 da Rua João Lira), 570.

AVENIDA BORGES DE MEDEIROS

Lado ímpar: 179, 205

AVENIDA GENERAL SAN MARTIN

Lado ímpar: 131, 201, 255, 1159

Lado par: 156, 340, 350, 428 (= 56 da Rua Cupertino Durão), 544, 820, 856, 966,

974, 986, 1002, 1120 (= 43 da Rua Arístides Espínola)

AVENIDA VISCONDE DE ALBUQUERQUE

Lado ímpar: 129, 171, 187, 297, 333, 415, 473

Lado par: 360, 380, 392, 986

RUA ALMIRANTE GUILHEM

Lado ímpar: 231, 361, 375, 379, 383, 391, 401

Lado par: 234

RUA ARISTIDES ESPÍNOLA

Lado ímpar: 43 (= 1120 da Avenida General San Martin), 49, 59, 101(=1228 da Avenida Ataulfo de Paiva), 107, 121(= 154 da Rua Dias Ferreira),

Lado par: 60, 94, 102, 106

RUA CAPITÃO CÉSAR DE ANDRADE

Lado par: 66

RUA CARLOS GÓES

Lado ímpar: 263 (= 427 da Avenida Ataulfo de Paiva), 431, 447, 457, 469, 481

Lado par: 366, 390, 442

RUA CONDE DE BERNADOTE

Lado ímpar: 51, 55, 167, 171

RUA CUPERTINO DURÃO

Lado ímpar: 55, 67, 97, 101, 121, 143, 147

Lado par: 56 (= 428 da Avenida General San Martin), 60, 84(= 501 da Avenida Ataulfo de Paiva), 112, 118, 132, 136, 140

RUA DESEMBARGADOR ALFREDO RUSSEL

Lado ímpar: 43, 49, 73, 205

Lado par: 62, 70, 160, 174, 186

RUA DIAS FERREIRA

Lado ímpar: 25, 45, 105, 247, 259, 297, 417, 425, 471, 521, 581

Lado par: 48, 50, 64, 78, 90, 106, 116, 154, 242, 256

RUA GENERAL ARTIGAS

Lado ímpar: 511, 533

Lado par: 516, 570

RUA GENERAL URQUIZA

Lado ímpar: 161, 165, 245, 263

Lado par: 136, 188, 236, 242

RUA GENERAL VENÂNCIO FLORES

Lado ímpar: 157, 179, 187, 555, 595, 605

Lado par: 198, 564, 580, 594, 604, 620, 632

RUA HUMBERTO DE CAMPOS

Lado ímpar: 635(= 156 da Rua José Linhares), 827 (= 450 da Avenida Bartolomeu Mitre e = 159 da Rua João Lira), 957,973

Lado par: 760, 828, 842, 856, 942

RUA JERÔNIMO MONTEIRO

Lado ímpar: 55, 73

RUA JOÃO LIRA

Lado ímpar: 149, 157, 159 (= 450 da Avenida Bartolomeu Mitre e = 827 da Rua Humberto de Campos), 161, 209

Lado par: 98 (= 658 da Avenida Ataulfo de Paiva), 102, 136, 140, 146, 158, 162,

166

RUA JOÃO DE BARROS

Lado ímpar: 15, 67

Lado par: 14

RUA JOSÉ LINHARES

Lado ímpar: 57, 65, 73, 75, 79 (= 591 da Avenida Ataulfo de Paiva), 85 (= 610 da

Avenida Ataulfo de Paiva), 103, 117

Lado par: 130, 134, 138, 144, 154, 156 (= 635 da Rua Humberto de Campos)

RUA LEBLON

Lado ímpar: 1

Lado par: 6, 10

RUA PROFESSOR ARTUR RAMOS

Lado ímpar: 13, 41

Lado par: 14, 48

RUA RAINHA GUILHERMINA

Lado ímpar: 75, 81, 131, 155, 181, 187, 249

Lado par: 70, 116 (= 1120 da Avenida Ataulfo de Paiva), 130, 134, 150, 180

RUA RITA LUDOLF

Lado par 58

ANEXO IV

DECRETO Nº 28223 de 26 de julho de 2007.

Complementa o Decreto 20300/2001, que criou a Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro do Leblon, VI Região Administrativa, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais e;
CONSIDERANDO o desenho urbano, o tipo de ocupação e a qualidade de vida que compõem a tradicional paisagem do bairro do Leblon;

CONSIDERANDO o valor dos bens aqui mencionados e sua relevância cultural;

CONSIDERANDO que o Decreto nº 6.115, de 11 de setembro de 1986, que instituiu o Projeto de Estruturação Urbana (PEU) do Leblon e estabeleceu condições de uso e ocupação do solo, não é suficiente para salvaguardar o bairro de ações que prejudiquem

sua identidade e ambiência;

CONSIDERANDO os estudos iniciados em 1986 para a proteção do patrimônio cultural

do bairro do Leblon;

CONSIDERANDO o aperfeiçoamento desses estudos elaborados pelo Departamento Geral de Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal das Culturas, em 2001, que indicaram a necessidade de adotar forma mais efetiva de proteção do patrimônio cultural

do bairro;

CONSIDERANDO o detalhamento dos estudos executado pela SEDREPAHC em 2006/2007;

CONSIDERANDO a necessidade de edição de nova listagem para explicitar as regras de

proteção da área e estabelecer critérios claros para as intervenções nos imóveis situados

na APAC do Leblon;

CONSIDERANDO o que consta no processo nº 12/001.378/2001 e as determinações do

Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro;

DECRETA

Art. 1º - Para os fins do artigo 2º do Decreto 20300/2001, ficam preservados como de relevante interesse para o patrimônio cultural do Rio de Janeiro, os bens imóveis relacionados no Anexo I deste decreto, em atendimento ao que dispõe o artigo 131 da Lei

Complementar 16 de 4 de junho de 1992, com justificativa constante no processo nº 12/001.378/2001.

Parágrafo único – Os demais imóveis situados nos limites da APAC do bairro do Leblon, são classificados como tutelados.

Art. 2º - Nos imóveis preservados poderão ser construídos acréscimos horizontais, afastados ou interligados às edificações, desde que garantam e respeitem a integridade

das principais características arquitetônicas da edificação preservada, nas seguintes condições:

I - acréscimos horizontais interligados à edificação: altura máxima igual à do beiral ou platibanda da edificação, e cuja altura da cobertura não ultrapasse a linha de cumeeira do

imóvel preservado;

II - construção de anexos afastados da construção preservada: altura máxima igual à estabelecida para os imóveis tutelados do respectivo logradouro.

Art. 3º - É permitida melhoria das condições de acessibilidade aos bens preservados, desde que as novas intervenções respeitem a integridade das principais características arquitetônicas destes bens.

Art. 4º - Para fins do disposto no artigo 9º do Decreto 20.300/01, ficam estabelecidas as alturas máximas das edificações tuteladas situadas dentro dos limites da Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do Leblon conforme o Anexo II deste decreto e na

forma descrita abaixo:

I – Acima da altura estabelecida no Anexo II é permitida a construção de pavimentos escalonados nas seguintes condições:

a. Cada pavimento acrescido será recuado em relação ao andar inferior respeitando-se a distância mínima de 2,50 m;

b. O primeiro recuo deverá ser calculado a partir do plano da fachada principal, não considerados elementos construtivos externos à mesma;

c. A área correspondente ao recuo não poderá ser ocupada com construção, sendo permitida a sua utilização com terraços descobertos e tolerados elementos que não descaracterizem a volumetria resultante da aplicação deste inciso.

d. Os pavimentos escalonados deverão respeitar a altura máxima para o logradouro permitida pelo Decreto 6115 de 11 de setembro de 1986, que instituiu o Projeto de Estruturação Urbana PEU – Leblon;

e. Nos terrenos situados em esquina, o escalonamento deverá ser previsto para as fachadas voltadas para todos os logradouros.

f. Não será permitida, em qualquer tempo e sob qualquer hipótese, a regularização de acréscimos na área livre resultante do escalonamento.

II - A altura máxima das edificações será medida a partir do ponto médio da testada dos

lotes, referente à cota de implantação do pavimento de acesso, incluindo todos os elementos construtivos, com exceção de caixas d'água, caixas de escadas comuns e equipamentos mecânicos.

III - Será computado na altura total da edificação o trecho de pavimento garagem semienterrado, situado acima do nível do meio-fio até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

IV - Caso haja divergência entre os parâmetros estabelecidos pelo presente decreto e os estabelecidos em outra norma legislativa, sempre prevalecerão os parâmetros mais restritivos.

Art. 5º - Os engenhos publicitários e/ou indicativos e toldos não poderão encobrir total ou parcialmente os elementos decorativos e/ou arquitetônicos de significação cultural que façam parte das fachadas dos imóveis listados no Anexo I;

Art. 6º - A ocupação dos locais destinados à colocação de mesas e cadeiras em áreas públicas e no afastamento frontal deverá se compatibilizar com o imóvel protegido e utilizar material de caráter removível, atendendo a legislação em vigor e ouvido o órgão de tutela do patrimônio cultural.

Art. 7º - O artigo 4º do Decreto 20300/2001 passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 4º - Ficam tombados provisoriamente, nos termos do artigo 5º da Lei 166, de 27 de maio de 1980, os seguintes bens localizados no bairro do Leblon – VI RA.:

- Avenida Ataulfo de Paiva, 391/397 e Rua Carlos Góes, 64 (Cinema Leblon);
- Avenida Borges de Medeiros, 701 (Clube Monte Líbano);
- Avenida Niemeyer, 2 (fachada do Hotel Leblon);
- Praça Belfort Vieira, 6;
- Rua General Venâncio Flores, 862;
- Rua Almirante Guilhem, 421 (Prédio da CEG)”

Art. 8º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 26 de julho de 2007 – 443 º ano de fundação da Cidade.

CESAR MAIA

ANEXO I

LISTAGEM DOS BENS PRESERVADOS

AVENIDA AFRÂNIO DE MELO FRANCO

Lado ímpar: 51

Lado par: 54 , 66, 70

AVENIDA ATAULFO DE PAIVA

Lado ímpar: 375, 427(= interligado ao 263 da Rua Carlos Góes), 443, 467, 483, 501 (= 84

da Rua Cupertino Durão), 591 (= 79 e 75 da Rua José Linhares), 1389, 1435.

Lado par: 658 (= 98 da Rua João Lira) 1022, 1120 (=116 da Rua Rainha Guilhermina), 1228 (= 1128 da Rua Aristides Espínola) 1240, 1250, 1460

AVENIDA BARTOLOMEU MITRE

Lado ímpar: 385, 399, 405

Lado par: 390, 410, 450 (=827 da Rua Humberto de Campos e = 159 da Rua João Lira),
570.

AVENIDA BORGES DE MEDEIROS

Lado ímpar: 179, 205

AVENIDA GENERAL SAN MARTIN

Lado ímpar: 131, 201, 255, 1159

Lado par: 156, 340, 350, 428 (= 56 da Rua Cupertino Durão), 544, 820, 856, 966, 974, 986, 1002, 1120 (= 43 da Rua Arístides Espínola)

AVENIDA VISCONDE DE ALBUQUERQUE

Lado ímpar: 129, 171, 187, 297, 333, 415, 473

Lado par: 360, 380, 392, 986

RUA ALMIRANTE GUILHEM

Lado ímpar: 231, 361, 375, 379, 383, 391, 401

Lado par: 234

RUA ARISTIDES ESPÍNOLA

Lado ímpar: 43 (= 1120 da Avenida General San Martin), 49, 59, 101(=1228 da Avenida

Ataulfo de Paiva), 107, 121(= 154 da Rua Dias Ferreira),

Lado par: 60, 94, 102, 106

RUA CAPITÃO CÉSAR DE ANDRADE

Lado par: 66

RUA CARLOS GÓES

Lado ímpar: 263 (= interligado ao 427 da Avenida Ataulfo de Paiva), 431, 447, 457, 469, 481

Lado par: 366, 390, 442

RUA CONDE DE BERNADOTTE

Lado ímpar: 51, 55, 167, 171

RUA CUPERTINO DURÃO

Lado ímpar: 55, 67, 97, 101, 121, 143, 147

Lado par: 56 (= 428 da Avenida General San Martin), 60, 84(= 501 da Avenida Ataulfo de

Paiva), 112, 118, 132, 136, 140

RUA DESEMBARGADOR ALFREDO RUSSEL

Lado ímpar: 43, 49, 73, 205

Lado par: 62, 70, 160, 174, 186 188

RUA DIAS FERREIRA

Lado ímpar: 25, 45, 105 (14 da Rua Professor Azevedo Marques), 247, 259, 297, 417, 425, 471, 521, 581

Lado par: 48, 50, 64, 78, 90, 106, 116, 154 (= 121 da Rua Aristides Espínola), 242, 256

RUA GENERAL ARTIGAS

Lado ímpar: 511, 533

Lado par: 516, 570

RUA GENERAL URQUIZA

Lado ímpar: 161, 165, 245, 263

Lado par: 136, 188, 236, 242

RUA GENERAL VENÂNCIO FLORES

Lado ímpar: 157, 179, 187, 555, 595, 605

Lado par: 198, 564, 580, 594, 604, 620, 632

RUA HUMBERTO DE CAMPOS

Lado ímpar: 635(= 156 da Rua José Linhares), 827 (= 450 da Avenida Bartolomeu Mitre e

= 159 da Rua João Lira), 957,973

Lado par: 760, 828, 842, 856, 942

RUA JERÔNIMO MONTEIRO

Lado ímpar: 55, 73

RUA JOÃO LIRA

Lado ímpar: 149, 157, 159 (= 450 da Avenida Bartolomeu Mitre e = 827 da Rua Humberto

de Campos), 161, 209

Lado par: 98 (= 658 da Avenida Ataulfo de Paiva), 102, 136, 140, 146, 158, 162, 166

RUA JOÃO DE BARROS

Lado ímpar: 15, 67

Lado par: 14

RUA JOSÉ LINHARES

Lado ímpar: 57, 65, 73, 75, 79 (= 591 da Avenida Ataulfo de Paiva), 85, 103, 117

Lado par: 130, 134, 138, 144, 154, 156 (= 635 da Rua Humberto de Campos)

RUA LEBLON (= AVENIDA DELFIM MOREIRA, 200)

Lado ímpar: casa 1

Lado par: casas 6 e 10

RUA PROFESSOR ARTUR RAMOS

Lado ímpar: 13, 41

Lado par: 14, 48

RUA PROFESSOR AZEVEDO MARQUES

Lado par. 14 (= 105 da Rua Dias Ferreira)

RUA RAINHA GUILHERMINA

Lado ímpar: 75, 81, 131, 155, 187, 249

Lado par: 70, 116 / 118/ 130/ 134 (= 1120 da Avenida Ataulfo de Paiva), 130, 134, 150, 180

RUA RITA LUDOLF

Lado par 58

ANEXO II

Limite de Altura das edificações por logradouro (no caso de acréscimo vertical, reconstrução ou construção nova)

1) Altura Máxima de 11 metros e 3 pavimentos

Rua Leblon (Avenida Delfim Moreira, 200)

2) Altura Máxima de dezessete metros – equivalente a, no máximo, 5 pavimentos

Avenida Afrânio de Melo Franco

Avenida Bartolomeu Mitre

Avenida General San Martin

Praça Almirante Martin Belford Vieira

Praça Baden Powell

Rua Almirante Guilhem

Rua Aristides Espínola

Rua Capitão César de Andrade

Rua Carlos Góis

Rua Conde de Bernadotte

Rua Cupertino Durão

Rua Desembargador Alfredo Russel

Rua Dias Ferreira

Rua General Artigas

Rua General Urquiza

Rua General Venâncio Flores

Rua Humberto de Campos

Rua Jerônimo Monteiro

Rua João de Barros

Rua João Lira

Rua José Linhares

Rua Professor Artur Ramos

Rua Professor Azevedo Marques

Rua Rainha Guilhermina

Rua Rita Ludolf

Rua Rodolfo Albino

Avenida Ataulfo de Paiva

lado par: da Rua Dias Ferreira até a Rua General Venâncio Flores (excluída)

lado ímpar – quadra entre a Rua Carlos Góis e a Rua Almirante Guilhem

3) Altura Máxima de 26 metros e 8 pavimentos

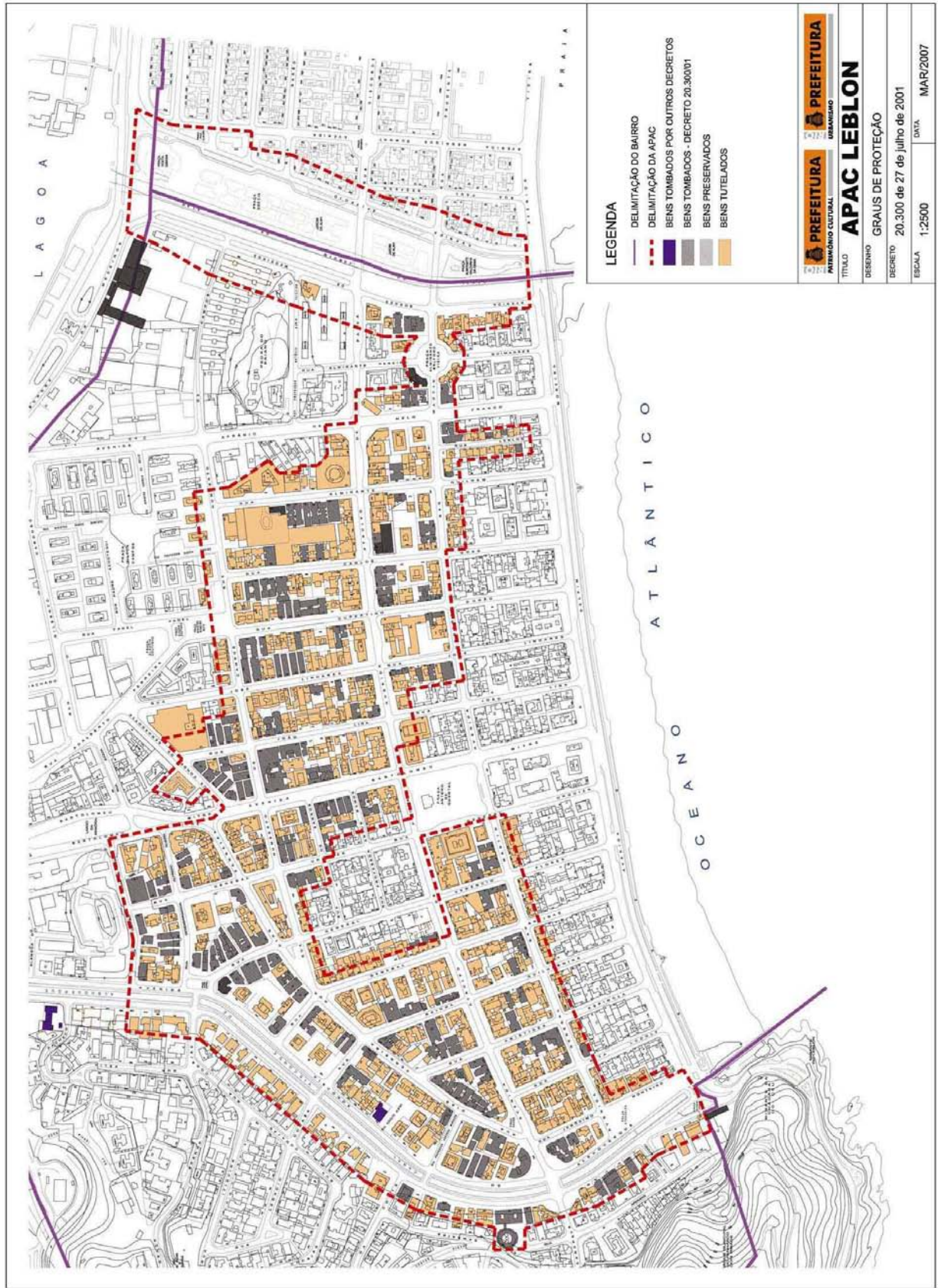
Avenida Ataulfo de Paiva

lado par: quadras entre a Rua General Urquiza (excluída) e a Avenida Afrânio de Melo

Franco

lado ímpar: todo o trecho incluído no limite da APAC, com exceção da quadra entre a Rua Carlos Góis e a Rua Almirante Guilhem

ANEXO VI



LEGENDA

- DELIMITAÇÃO DO BAIRRO
- - - DELIMITAÇÃO DA APAC
- BENS TOMBADOS POR OUTROS DECRETOS
- BENS PRESERVADOS - DECRETO 20.300/01
- BENS PRESERVADOS
- BENS TUTELADOS

PREFEITURA PATRIMÔNIO CULTURAL		PREFEITURA ITAIPAVA	
TÍTULO APAC LEBLON			
DESENHO GRAUS DE PROTEÇÃO			
DECRETO 20.300 de 27 de julho de 2001			
ESCALA 1:2500		DATA MAR/2007	

