

Universidade Federal do Rio de Janeiro

HABITAÇÃO COMO ALTERNATIVA PARA A PRESERVAÇÃO DE ÁREAS URBANAS
CENTRAIS HISTÓRICAS: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS
DO RECIFE E DO RIO DE JANEIRO.

Silvino Tavares Marinho



UFRJ

HABITAÇÃO COMO ALTERNATIVA PARA A PRESERVAÇÃO DE ÁREAS URBANAS
CENTRAIS HISTÓRICAS: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS
DO RECIFE E DO RIO DE JANEIRO.

Silvino Tavares Marinho

Dissertação de Mestrado apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura, Linha de Pesquisa: Restauração e Gestão do Patrimônio.

Orientadora: Prof. Dr. Rosina Trevisan M. Ribeiro

Rio de Janeiro
Março de 2009

HABITAÇÃO COMO ALTERNATIVA PARA A PRESERVAÇÃO DE ÁREAS URBANAS
CENTRAIS HISTÓRICAS: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS
DO RECIFE E DO RIO DE JANEIRO.

Silvino Tavares Marinho

Orientadora: Prof. Dr. Rosina Trevisan M. Ribeiro

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

Aprovada por:

Presidente, Professora Doutora Rosina Trevisan M. Ribeiro
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Professora Doutora Cláudia C. L. Nóbrega
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Professor Doutor José S. de B. Pêsoa
Universidade Federal Fluminense

Rio de Janeiro
Março de 2009

Marinho, Silvino Tavares.

Habitação como alternativa para a preservação de áreas urbanas centrais históricas: análise comparativa entre as políticas públicas do Recife e do Rio de Janeiro/ Silvino Tavares Marinho. - Rio de Janeiro: UFRJ/ FAU, 2009.

xii, 134f.: il.; 31cm.

Orientadora: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Dissertação (mestrado) – UFRJ/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ Programa de Pós-graduação em Arquitetura, 2009.

Referências Bibliográficas: f.116-121.

1. Preservação e Revitalização. 2. Patrimônio Cultural. 3. Política Habitacional. 4. Habitação – Rio de Janeiro e Recife. 5. Renovação Urbana. 6. Arquitetura e Habitação. I. Ribeiro, Rosina Trevisan M. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-graduação em Arquitetura. III. Habitação como alternativa para a preservação de áreas urbanas centrais históricas: análise comparativa entre as políticas públicas do Recife e do Rio de Janeiro.

Aos meus pais
Nei e Dido

A minha esposa e amiga
Leta

A minha família

Dedico com amor

AGRADECIMENTOS

A todos que, da sua forma,
ajudaram a realizar esse trabalho.

A minha orientadora,
Rosina Ribeiro,
pela dedicação e paciência.

Aos membros da banca,
Cláudia Nóbrega e
José Pessôa,
pelas contribuições no momento
da qualificação que mudaram
o rumo do trabalho.

Aos professores e funcionários do ProArq.

Aos arquitetos,
Ahmed Nazih, Marcello "Cabrera" Bragatto
e Milton Botler
pelo material de pesquisa e
por acreditarem no tema desse trabalho.

A meu orientador da graduação,
Luiz Amorim, com quem iniciei essa pesquisa,
pelas valiosas orientações quando pensei
em vir ao Rio fazer o mestrado.

Ao Ifcs e ao Etu
Representados por Jessie Jane e Paulo Bellinha,
Por me mostrarem a preservação
do patrimônio na prática.

A Capes,
pela bolsa.

Aos amigos sempre presentes, especialmente,
Bruno, Cristiano, Daniel e Zé.
Luciana e Luciano.

RESUMO

HABITAÇÃO COMO ALTERNATIVA PARA A PRESERVAÇÃO DE ÁREAS URBANAS CENTRAIS HISTÓRICAS: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS DO RECIFE E DO RIO DE JANEIRO.

Silvino Tavares Marinho

Orientadora: Prof. Dr. Rosina Trevisan M. Ribeiro

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

Nas últimas décadas um número cada vez maior de programas governamentais busca a reabilitação urbana nas principais cidades brasileiras. Essa tendência é uma tentativa de aproveitamento da infra-estrutura existente, tendo em vista a diminuição da densidade habitacional dessas áreas. Podemos dividir as intenções política em dois tipos básicos: o uso turístico-cultural, apoiado por recomendações europeias e, o uso habitacional, principalmente popular, apoiado por recomendações latino-americanas.

O presente trabalho pretende analisar comparativamente as políticas públicas do Recife e do Rio de Janeiro, dos últimos trinta anos, de inserção de habitação em áreas centrais históricas, com intenção de preservação do patrimônio.

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

Rio de Janeiro
Março de 2009.

ABSTRACT**HOUSING AS ALTERNATIVE FOR PRESERVATION OF HISTORIC CENTRAL URBAN AREAS: COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN THE PUBLIC POLICIES OF RECIFE AND RIO DE JANEIRO.**

Silvino Tavares Marinho

Orientadora: Prof. Dr. Rosina Trevisan M. Ribeiro

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

In recent decades an increasing number of government programs want urban renewal in major Brazilian cities. This trend is an attempt to use existing infrastructure because of the decrease of density in housing areas. We can divide the political intentions in two basic types: the tourist-cultural use, supported by European recommendations, and residential use, especially popular, supported by Latin American recommendations.

This work aims to comparatively analyze the public policies of Recife and Rio de Janeiro, in the last thirty years, the inclusion of historic housing in central areas, with the intention of preservation of heritage.

Kew-words: 1. Preservation and Rehabilitation. 2. Cultural patrimony. 3. Housing politics. 4. Habitation – Rio de Janeiro and Recife. 5. Urban rehabilitation. 6. Architecture and Habitation.

Rio de Janeiro
Março de 2009.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

APA	Área de Preservação Ambiental
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CIDEU	Centro Ibero-americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano
COHAB	Companhia de Habitação
COMPESA	Companhia Pernambucana de Saneamento
CTCRO	Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda
DPHAN	Diretoria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
FAFEG	Federação das Associações de Favelas do Estado da Guanabara
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IAB	Instituto de Arquitetos do Brasil
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
ICCROM	Centro Internacional para o Estudo da Preservação e Restauração do Patrimônio Cultural
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
NGPD	Núcleo de Gestão do Porto Digital
OEA	Organização dos Estados Americanos
ONG	Organização Não-Governamental
ONU	Organização das Nações Unidas
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PNA	Programa Novas Alternativas
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PRAUCR	Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais
PRI	Perímetros de Reabilitação Integrada
PRSH	Programa de Revitalização dos Sítios Históricos
RFFSA	Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima
RMR	Região Metropolitana do Recife
RPA	Região Político-Administrativa
SAGAS	Bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo no Rio de Janeiro
SERFHA	Serviço Especial de Recuperação das Favelas e Habitações Anti-Higiênicas
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SHU	Sítio Histórico Urbano
SPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura
ZECM	Zonas Especiais de Centro Metroviário
ZECP	Zona Especial de Centro Principal
ZECS	Zonas Especiais de Centro Secundário

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Vista atual da cidade de Boston, com o <i>New England Aquarium</i> em primeiro plano. Fonte: http://static.panoramio.com/photos/original/1003584.jpg	25
Figura 2 – Centro de compras na cidade de Baltimore, atualmente. Fonte: http://static.panoramio.com/photos/original/1849384.jpg	26
Figura 3 – Vista da cidade de Bolonha, atualmente. Fonte: http://static.panoramio.com/photos/original/1853192.jpg	28
Figura 4 – Planta da cidade do Rio de Janeiro no início do século XIX. Fonte: ABREU, 1987, p.36, legenda nossa	35
Figura 5 – Panorama do Rio em 1873, por Bauch, E. À direita, navios nos trapiches, na região da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Fonte: CARDOSO, 1987, p.9.	36
Figura 6 – Obras do Túnel João Ricardo, na extensão da Rua Bento Ribeiro, concluídas em 1922. Fonte: CARDOSO, 1987, p.94.	38
Figura 7 – Obras do Porto do Rio em 1906, com o uso de técnicas muito avançadas para a época, destaque para o escafandrista em primeiro plano. Fonte: CARDOSO, 1987, p.118.	39
Figura 8 – Morro da Favella (Favela da Providência) em 1920. Fonte: CARDOSO, 1987, p.123.	40
Figura 9 – Centro do Rio em 1930, com o Campo de Santana e a Estação Ferroviária em primeiro plano e a Praça Onze ao fundo. Fonte: CARDOSO, 1987, p.139.	41
Figura 10 – Mapa com limites da APA SAGAS. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2007i.	51
Figura 11 – Imóvel arruinado na Rua do Livramento, 143 com pequenos imóveis construídos no seu interior. Foto do autor, 2008.	54
Figura 12 – Mapa do Recife (península) e Olinda (na direita) em 1631. A ocupação da península deu origem ao Bairro do Recife Antigo. Fonte: RECIFE, 2000.	58
Figura 13 – Mapa do Recife com a ocupação holandesa em 1647. No centro a «Cidade Maurícia» na Ilha de Antônio Vaz, atuais Bairros de São José e Santo Antônio. Fonte: RECIFE, 2000.	59
Figura 14 – Vista do Bairro da Boa Vista em 1878 a partir dos Bairros de São José e Santo Antônio. Fonte: RECIFE, 2000.	60
Figura 15 – Abertura da Avenida Guararapes no Bairro de Santo Antônio em 1940 no Recife. Fonte: RECIFE, 2000.	63
Figura 16 – Abertura da Avenida Dantas Barreto nos Bairros de São José e Santo Antônio no Recife. Fonte: RECIFE, 2000.	64
Figura 17 – Vista aérea da área central do Recife com Olinda ao fundo. Fonte: CTCRO, 2006.	66
Figura 18 – Territórios e Núcleos do CTCRO. Fonte: CTCRO, 2006.	67

Figura 19 – Indicativos de usos e atividades com propostas de modificações de uso e ocupação do solo. Fonte: CTCRO, 2006.	68
Figura 20 – Zonas do Projeto Recife – Olinda. As áreas de favelas foram definidas como ZI. Fonte: CTCRO, 2006.	70
Figura 21 – Localização dos Programas e Projetos Governamentais na área do Complexo. Fonte: CTCRO, 2006.	71
Figura 22 – Rede de núcleos do CTCRO no Centro Expandido (RPA1). Fonte: RECIFE, 2007.	74
Figura 23 – Limite do PRI Guararapes e o Núcleo Praça da República. Fonte: RECIFE, 2007.	79
Figura 24 – PRI Guararapes. Situação atual das ocupações. Fonte: RECIFE, 2007.	80
Figura 25 – PRI Guararapes. Restrições legais quanto à preservação do patrimônio. Fonte: RECIFE, 2007.	81
Figura 26 – Proposta de Reabilitação Integrada e Conservação Urbana. Planta Baixa. No setor A, dois edifícios integrados com uso misto e garagem. Fonte: RECIFE, 2007.	82
Figura 27 – Proposta de Reabilitação Integrada e Conservação Urbana. Corte AA. Dois edifícios integrados com uso misto (à esquerda) e garagem (à direita). Fonte: RECIFE, 2007.	83
Figura 28 – Limite da PRI Imperial e o Núcleo Cinco Pontas. Fonte: RECIFE, 2007.	84
Figura 29 – PRI Imperial. Proposta de Reabilitação Integrada e Conservação Urbana. Fonte: RECIFE, 2007.	86
Figura 30 – Mapa com limites da APA SAGAS com imóveis estudados que fazem parte do PNA. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2007i, legenda nossa.	100
Figura 31 – Imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295 depois da reforma. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	102
Figura 32 – Imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295 antes e depois da reforma. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	102
Figura 33 – Projeto para imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	103
Figura 34 – Imóvel na Rua Cunha Barbosa, 39. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	104
Figura 35 – Projeto para imóvel na Rua Cunha Barbosa, 39. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	105
Figura 36 – Imóvel na Rua do Monte, 59. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	106
Figura 37 – Projeto para imóvel na Rua do Monte, 59. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	107
Figura 38 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Antes da reforma de 1996, na esquerda e depois em 2003 na direita. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	109
Figura 39 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Adaptação no sistema de calhas, na esquerda e na instalação de telefones, na direita. Fotos do autor, 2008.	109

Figura 40 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Antes da reforma de 1996, na esquerda e depois em 2003 na direita. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	110
Figura 41 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	111
Figura 42 – Imóveis na Rua do Livramento, 67/69. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (Foto do autor, 2008).	112
Figura 43 – Imóvel na Rua do Livramento, 69. Estado atual. Foto do autor, 2008.	113
Figura 44 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 67/69. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	113
Figura 45 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 67/69. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	113
Figura 46 – Imóveis na Rua do Livramento, 72/74/76. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita. Foto do autor, 2008.	114
Figura 47 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 72/74/76. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	115
Figura 48 – Esquema de implantação com pátios interligados. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	116
Figura 49 – Imóveis na Rua do Livramento, 145/147. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).	116
Figura 50 – Projeto para imóvel na Rua do Livramento, 145. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	117
Figura 51 – Projeto para imóvel na Rua do Livramento, 147. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	117
Figura 52 – Imóvel na Rua do Livramento, 169. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).	118
Figura 53 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 169/171. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	118
Figura 54 – Imóvel na Rua do Livramento, 171. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).	119
Figura 55 – Plantas do projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 169/171. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	119
Figura 56 – Imóveis na Rua Senador Pompeu, 156. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).	120
Figura 57 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 156 (RIO DE JANEIRO, 2003).	120
Figura 58 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 156. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.	121
Figura 59 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 156, atualmente (foto do autor, 2008).	121

Figura 60 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 156. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.....	121
Figura 61 – Projeto para os imóveis na Ladeira João Homem, 35/41. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.....	122
Figura 62 – Entorno dos imóveis na Ladeira João Homem, 35/41. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.....	123
Figura 63 – Imóvel na Ladeira João Homem, 35 (foto do autor, 2005).	123
Figura 64 – No centro, imóvel na Ladeira João Homem, 35 e ao fundo edifícios na praça Mauá (foto do autor, 2005).	123
Figura 65 – Projeto para imóveis na Ladeira João Homem, 35/41. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.....	124

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
1. HABITAÇÃO EM ÁREAS HISTÓRICAS	4
1.1. Centro Histórico e Área Central Histórica	8
1.2. As Cartas Patrimoniais e o uso habitacional nas áreas históricas.....	11
1.3. Habitação como forma de preservação	24
1.4. Conclusões parciais	32
2. RIO DE JANEIRO: PRESERVAÇÃO E HABITAÇÃO	34
2.1. Breve histórico do uso habitacional	35
2.2. Planos, programas e ações dos últimos trinta anos	46
2.3. Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro – SAGAS.....	51
2.4. Projetos e propostas habitacionais do PNA na área SAGAS.....	54
3. REABILITAÇÃO INTEGRADA NO RECIFE.....	57
3.1. Breve histórico do uso habitacional	58
3.2. Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda.....	66
3.2.1. <i>Projeto Recife / Olinda.....</i>	<i>68</i>
3.2.2. <i>Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Recife.....</i>	<i>73</i>
3.3. Perímetro de Reabilitação Integrada – Guararapes e Imperial	76
3.3.1. <i>PRI Guararapes</i>	<i>79</i>
3.3.2. <i>PRI Imperial</i>	<i>84</i>
CONSIDERAÇÕES FINAIS	87
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	94
ANEXO A.....	100
ANEXO B	125

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas um número cada vez maior de programas governamentais busca a reabilitação urbana, inclusive políticas federais para inserção ou reinserção de habitação em áreas históricas próximas ao centro, nas principais cidades brasileiras. A tendência de diminuição do número de moradores dos centros, entre outros fatores, parece estar ligada ao estímulo ao financiamento de novas construções fora dos centros, resultando num desestímulo ao aproveitamento dos imóveis existentes nos centros.

Hoje é comum a intenção de melhor aproveitar a infra-estrutura que normalmente já existe nas áreas centrais, sejam ligadas ao abastecimento (energia elétrica, água, esgoto...) ou aos equipamentos urbanos (escolas, museus, hospitais...) para criação de novas unidades habitacionais.

O Rio de Janeiro apresenta diversas áreas históricas, algumas possuem um maior número de edifícios importantes para a história da cidade e até do país como a região da Praça Quinze, outras áreas históricas possuem mais valor pelo conjunto, como a região próxima ao porto que ainda apresenta edifícios e parcelamentos urbanos do início do século XIX.

A área histórica próxima ao porto, compreendida hoje pelos bairros da Saúde, Santo Cristo e Gamboa, foi escolhida como área de estudo por, além da relevância histórica e patrimonial, possui hoje um número significativo de imóveis escolhidos para serem recuperados pelo «Programa Novas Alternativas» – PNA.

O PNA propõe entre outras ações a recuperação de sobrados em bairros históricos centrais, para uso habitacional da população com faixa de renda familiar entre três e seis salários mínimos (financiamento administrado pela Caixa Econômica Federal – CEF, através do «Programa de Arrendamento Familiar» – PAR). Em alguns casos a

faixa de renda pode ser acima de vinte salários e em outros abaixo de três salários, como é o caso de alguns cortiços e vilas operárias (RIO DE JANEIRO, 2003).

O Recife também apresenta diversas áreas históricas com características urbanas e arquitetônicas diferentes, além do Bairro do Recife Antigo, onde começou a ocupação da cidade.

No Recife foram escolhidos como área de estudo, os «Perímetros de Reabilitação Integrados» – PRI da região da Avenida Guararapes e da Rua Imperial, localizados respectivamente nos bairros históricos de Santo Antônio e São José. Esses PRIs eram os dois mais desenvolvidos até o momento da coleta de dados.

O «Programa Morar no Centro» em sua primeira fase recuperou com recursos do PAR um edifício com oito pavimentos e 56 apartamentos no bairro de São José.

Nessa nova fase, o «Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Recife» – PRAUCR, faz parte de um plano maior, o «Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda» e apesar de não apresentar realizações significativas relativas à habitação, segue no caminho de intervenções mais abrangentes.

O presente trabalho pretende analisar as iniciativas públicas de manutenção do uso habitacional em áreas urbanas centrais históricas, implantadas nos últimos quinze anos, nas cidades do Rio de Janeiro e do Recife, observando sua eficácia quanto à preservação do patrimônio construído.

As áreas de estudo foram escolhidas com base no maior número de projetos, realizados ou não, ou onde os projetos estavam mais desenvolvidos. A partir dos dados coletados, uma área foi definida e as decisões de projetos foram analisadas, com base nas expectativas de projeto e comprometimentos governamentais e quando possível comparada com o resultado alcançado.

Apesar de posturas e fundamentações parecidas, as cidades do Rio de Janeiro e Recife apresentam desenvolvimento diferente dos seus programas de reabilitação das áreas urbanas centrais históricas. Apresentam características positivas e negativas, no quesito habitação popular. A análise das duas cidades permite verificar essas características e propor linhas de ação para ambas.

1. HABITAÇÃO EM ÁREAS HISTÓRICAS

Após a Segunda Guerra, aconteceu o que Hobsbawm chamou de "A Era de Ouro", a migração em quase todas as partes do mundo das populações do campo para as cidades, o desenvolvimento tecnológico e o rápido desenvolvimento do capitalismo. "O mundo da segunda metade do século XX tornou-se urbanizado como jamais fora" (HOBSBAWM, 1995, p.288).

Os países, principalmente os envolvidos na guerra, começaram uma nova fase onde cada um buscou se desenvolver da melhor maneira possível, com base na sua realidade política e econômica.

Entre as mudanças, destacamos a tendência de retomada de áreas urbanas centrais históricas com motivações diferentes, realidades sociais, econômicas e políticas diferentes, mas de uma maneira geral a intenção era a mesma: maximizar o uso de uma área com infra-estrutura urbana e considerada subutilizada.

Na Europa, a tendência principal foi a retomada dos centros históricos com fins turístico-culturais. Para isso, muitas cidades promoveram a restauração de monumentos, atualizaram sua infra-estrutura e posteriormente construíram "edificações-espetáculo", que colaboraram para a promoção massiva de propaganda internacional.

Efetivamente, tais projetos vêm sendo adotados por governos locais das mais diversas orientações políticas e [...] são lidos como instrumentos que afirmam ostensivamente a colonização urbano-cultural pelo reino da mercadoria: inscrevem-se no espaço com uma morfologia específica, espetacularizada, para vender a cidade (SÁNCHEZ, 2004, p.25).

Nos Estados Unidos, cidades como Boston e Baltimore renovaram partes do centro para inserção de uso predominantemente comercial e, posteriormente, de prestação de serviços. Como consequência a essa tendência de renovação, nos anos 1960/1970 gerou-se um movimento para a inserção de outros usos, principalmente habitacional.

Para intervir nos centros históricos ainda é comum, nos países da América Latina, a adoção de experiências européias "como expressão, tanto de nossa dependência cultural, quanto de nossos complexos de inferioridade" (GUTIÉRREZ, 1990, p.15).

Na Europa o crescimento populacional é estável e em algumas cidades decresce. Na América Latina o crescimento populacional e a carência habitacional são grandes. Durante muitas décadas as intervenções nos centros históricos desconsideraram as questões sociais e consideraram apenas as questões culturais, gerando estruturas urbanas desequilibradas.

Na América Latina, diferente da Europa, um grande número de pessoas se mudou para as cidades maiores em busca de empregos, provocando um crescimento demográfico não compatível com a oferta de habitação e um aumento no número de habitações improvisadas sem condições de salubridade ou sem o desenvolvimento urbano do entorno, muitas vezes em áreas centrais históricas.

As grandes cidades brasileiras estimularam o uso terciário nos centros, com a construção de grandes avenidas e a modernização de seus entornos imediatos. Porém, como esse estímulo foi concentrado em setores dessas regiões, as áreas centrais periféricas permaneceram com uso habitacional, mas sem atualização de sua infra-estrutura e equipamentos públicos.

No Rio de Janeiro, por exemplo, a inserção de grandes áreas de galpões para uso portuário ou de grandes avenidas como a Presidente Vargas e a Rio Branco para a inserção de usos terciários, significou o surgimento de setores monofuncionais no centro e sua divisão em partes. Várias regiões históricas hoje, do Recife ou do Rio de Janeiro, são compostas por edifícios de escritório de meados do século XX.

Reinsere a polifuncionalidade ao centro propiciará a interligação entre os setores hoje isolados e, em muitos casos, subutilizados ou até abandonados.

Gutiérrez (1990, p.16) sugere que se devem recuperar os centros históricos considerando as enormes carências sociais em matéria de habitação, equipamentos urbanos e infra-estrutura, conseqüência da rápida expansão da cidade e da renovação sem consolidação.

Em primeiro lugar, ele acredita que se devem privilegiar os residentes dessas áreas, recuperando a qualidade de vida. Depois, devem-se considerar as pessoas que usam cotidianamente o centro histórico, oferecendo serviços e equipamentos. Elas é que deram a essa área a dimensão que vai além de simples bairro. Em terceiro lugar devemos considerar os habitantes da cidade que freqüentam esporadicamente o centro histórico. E por último, Gutiérrez completa que só então deve aparecer o turista, que é um agente importante na dimensão econômica.

Quando se inverte essa ordem e privilegia-se o turista em detrimento aos moradores ou freqüentadores da área, gera-se um conflito social e o turista passa a ser visto como "inimigo". Isso acontece na América Latina e, às vezes, em algumas cidades européias, onde o turista recebe muito mais atenção do Estado que os moradores.

Nesse processo a participação da comunidade é fundamental, pois, ações que se destinam a ela sem sua participação não fazem sentido. Essas ações devem considerar os edifícios como parte de um todo, então os espaços públicos não podem ser tratados como resíduos do parcelamento e sim lugares onde o espírito de comunidade se reforça.

Gutiérrez (1990, p.23) sugere vinte pontos de atuação nos Centros Históricos. Através deles lembra que todas as ações de preservação devem fazer parte de um plano urbano maior e não apenas ações pontuais de restauração em edifícios monumentais. Essas ações devem melhorar a qualidade de vida dos moradores dos Centros Históricos assegurando sua presença na área e representando melhoria para a qualidade da região como um todo. Além disso, devem-se estabelecer parâmetros urbanísticos e arquitetônicos precisos, como gabarito, respeito ao parcelamento,

controle do uso do solo (preferencialmente residencial) e densidade, para evitar a descaracterização frente à evolução da cidade. É preciso desenvolver programas de financiamento específicos para recuperação de edifícios em áreas históricas.

As recomendações assemelham-se com as normas da Conservação Integrada e as experiências bem sucedidas de Bolonha, que veremos a seguir. Porém, precisamos considerar que não devemos aplicar um caso europeu como modelo brasileiro, pois cada cidade e região tem suas particularidades e, por isso, é um engano adotar um exemplo, mesmo que bem sucedido como modelo ideal de preservação, sem rever as diferenças.

1.1. Centro Histórico e Área Central Histórica

Para o entendimento das diferenças e similaridades dos conceitos de Centro Histórico e Área Central Histórica, é preciso inicialmente entender o desenvolvimento desse conceito e a formação dos núcleos centrais.

Na Europa a definição de áreas históricas está vinculada à necessidade de reconstrução e preservação de regiões atingidas pela Segunda Guerra. Essas áreas eram entendidas como regiões onde existiam monumentos. Na prática, acontecia a reconstrução de edifícios especiais isolados, como igrejas ou castelos, e o conjunto no entorno desses monumentos não era tratado da mesma forma.

Na América Latina a definição de áreas históricas começa nos anos 1920 e 1930 e se consolida nos anos 1950 para a preservação de monumentos – edifícios isolados com importância arquitetônica ou histórica (HARDOY e GUTMAN, 1992, p.33).

Em ambos os casos, as legislações tratavam da preservação de imóveis especiais isolados ou no máximo de conjuntos arquitetônicos, provocando um "congelamento" desses "monumentos" e a falta de integração deles com o entorno (GUTIÉRREZ, 1989, p.113).

Para Gutiérrez (1990, p.14), no urbanismo hispano-americano, a «centralidade» surge em torno da *Plaza Mayor* com a concentração dos usos cívicos e religiosos; normalmente este fato caracteriza uma área histórica.

Hardoy e Gutman (1992) falam que normalmente o centro histórico na Ibero - América está associado à fundação da cidade e ao bairro chamado «centro». É o bairro que melhor retrata a memória da comunidade e, por isso, muitas vezes é o espaço mais concorrido da cidade.

Uma característica fundamental de um centro histórico é o fato dele ser habitado, senão seria um monumento arqueológico, um conjunto de ruínas ou simplesmente uma área abandonada.

O patrimônio arquitetônico dos centros históricos está indissolivelmente unido ao uso, ao reconhecimento e a valoração que se faz deles, mais que outros, a população que os habita. Por tanto, a ação sobre o conjunto não deve atender só aos aspectos físicos. A necessidade de uma ação integral sobre os centros históricos se compreende melhor quando se nota que o centro histórico, a cidade histórica e o povo histórico formam parte de áreas geográficas maiores e, que seus problemas não podem se resolver prescindindo a essa realidade (HARDOY e GUTMAN, 1992, p.31, tradução nossa).

O critério para se limitar uma área histórica era estabelecer um perímetro em volta de um edifício colonial. Aos poucos o critério do que deveria ser preservado foi aumentando e agora já contempla outras tipologias e períodos históricos. As tipologias de áreas históricas na América Latina hoje são quatro: (1) os centros históricos dentro de grandes cidades, (2) os bairros de interesse urbanístico e arquitetônico ou cultural, (3) as cidades históricas e (4) os povoados históricos (HARDOY e GUTMAN, 1992, p.38).

Em grandes metrópoles como México, Buenos Aires ou Rio de Janeiro, os habitantes reconhecem a idéia de centralidade, a presença do «centro histórico», mas não há identidade entre eles e essa área da cidade (GUTIÉRREZ, 1990, p.15).

Para o autor, alguns bairros, mesmo que fora do centro, podem apresentar características culturais homogêneas e valores que o tornam preserváveis, são bairros de interesse urbanístico e arquitetônico ou cultural. É o caso do Bairro da Boca em Buenos Aires, formado por imigrantes europeus, principalmente italianos, que conferiram características culturais diferentes de outros bairros.

Em alguns casos, a expansão do centro de uma metrópole resulta na absorção de antigos povoados suburbanos. Em outros casos, a homogeneidade das características

arquitetônicas e culturais é tanta que toda a cidade é reconhecida como «cidade histórica».

Para Hardoy e Gutman (1992), a delimitação dos centros históricos acontece com a eleição de uma área antiga da cidade com características físicas relativamente homogêneas, na qual subsiste uma importante concentração de edifícios construídos durante os períodos arquitetonicamente relevantes. "Os limites podem ser ruas ou avenidas de trânsito rápido, acidentes topográficos pronunciados como rios ou colinas, ou o traçado de muralhas conservadas ou de antigas muralhas arruinadas" (HARDOY e GUTMAN, 1992, p.33, tradução nossa).

O «Centro Histórico» confere identidade a toda a cidade, já as «áreas histórico-culturais» conferem identidade apenas a seus habitantes ou a bairros mais próximos (GUTIÉRREZ, 1990, p.15).

1.2. As Cartas Patrimoniais e o uso habitacional nas áreas históricas

Entendemos que as cartas patrimoniais são hoje um dos instrumentos mais consolidados na definição dos conceitos dentro da preservação do patrimônio cultural, mas também sabemos que elas são constantemente redefinidas e atualizadas, tendo em vista as interpretações causadas pelas diferenças culturais entre os povos e as diferenças ideológicas dentro de uma nação.

Por isso, escolhemos comentar algumas cartas, buscando mostrar a diferença de pensamento entre as cartas européias e as latino-americanas, principalmente quando se fala do uso habitacional nas áreas históricas, para fins de preservação.

As cartas européias consideram a importância de manter edifícios, conjunto e sítios como testemunhos da evolução de um povo, seja ele existente e ou já extinto (sítios arqueológicos).

As cartas latino-americanas, além disso, sempre consideram a carência habitacional de suas cidades e a possibilidade de estimular o uso habitacional do estoque edificado das áreas centrais para minimizar esse problema.

A Carta de Atenas de 1931, que foi escrita pelo Escritório Internacional de Museus, é considerada uma das primeiras cartas patrimoniais e trata da proteção dos monumentos, especialmente a proteção da Acrópole, recomendando técnicas de conservação como a anástilose¹. Além dessa, várias outras cartas não serão tratadas aqui, pois tratam de outros temas importantes, mas não relevantes para esse trabalho, como a Carta de Nova Deli de 1956 que trata do patrimônio arqueológico e a Carta de Recomendações de Paris de 1962 que fala da salvaguarda das paisagens e sítios isolados. A Carta de Estocolmo de 1972, a Declaração de Nairóbi de 1982 e a

¹ Recolocação em seus lugares dos elementos originais encontrados.

Carta do Rio de 1992 ressaltam a importância da proteção integral do sistema ambiental, incluindo as cidades como ambiente humano.

Nesse ponto vale ressaltar a primeira iniciativa governamental brasileira quanto à defesa do patrimônio. O decreto nº 22.928, de 12 de julho de 1933 definiu a cidade de Ouro Preto como Monumento Nacional. Com a criação oficial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN (atual IPHAN) e a publicação do decreto-lei nº 25, ambos em 1937, a defesa do patrimônio ganhou respaldo federal, sem esquecer, no entanto que a preocupação com a preservação do patrimônio no Brasil começou muito antes, há quase cem anos (FONSECA, 2005, p.94).

Voltando ao contexto europeu, em novembro de 1933 aconteceu a Assembléia do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna – CIAM, onde foi elaborada a Carta de Atenas e posteriormente redigida por Le Corbusier em 1942. A Carta prega o fim do caos nas cidades através do urbanismo moderno, focando nas questões de habitação, lazer, trabalho, circulação e patrimônio histórico das cidades. Trinta e três cidades foram analisadas, entre elas Baltimore, Barcelona, Berlim e Londres.

Propõe entre outras coisas, o fim dos cortiços e se necessário a destruição de parte da cidade, principalmente próximo ao "núcleo das cidades antigas", sob a alegação da salubridade e a salvaguarda de valores arquitetônicos (edifícios isolados ou conjuntos urbanos). "A destruição de cortiços ao redor dos monumentos históricos dará a ocasião para criar superfícies verdes" (In: CURY, 2000, p.53).

A Carta afirma que "a violência dos interesses privados provoca um desastroso desequilíbrio entre o ímpeto das forças econômicas, de um lado, e, de outro, a fraqueza do controle administrativo e a impotente solidariedade social". (In: CURY, 2000, p.55).

Nos anos 1950, era comum nos Estados Unidos o tipo de intervenção nos centros urbanos, onde o Estado destruía parte das cidades para construir novos edifícios e,

assim, conferir uma ambiência de prosperidade (VARGAS e CASTILHO, 2006). Uma apropriação das recomendações pregadas por Le Corbusier na Carta de 1933, como a construção de torres de escritórios e habitação para classes de maior renda no centro, tendo como conseqüência exatamente, o que ele temia. Cidades caóticas que não correspondiam, "de modo algum a sua destinação, que seria satisfazer as necessidades, primordiais, biológicas e psicológicas de sua população" (In: CURY, 2000, p.58).

A Carta escrita em ocasião do VIII CIAM, em 1951, define o centro como o "coração da cidade" e ressalta a importância de retomá-lo como o espaço que concentra e representa uma comunidade.

Naquele encontro, falou-se das cidades americanas e seus subúrbios, da criação de zonas centrais para pedestres nas cidades inglesas, suecas e holandesas e da importância dos centros históricos das cidades italianas (MENEGUELLO, 2007).

A Carta de Veneza de 1964 define o termo «monumento histórico» e estende-o "[...] não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural". Isso vale não só para a «criação arquitetônica isolada» como para o «sítio urbano» (In: CURY, 2000, p. 92). Apesar de dar essas e outras definições, ela não fala da forma como os sítios devem ser preservados.

Essa Carta é muito respeitada até hoje e serve de base para outras que apenas ampliam sua abrangência, marcando seu papel fundamental.

A Carta com as Normas de Quito de 1967, fruto da reunião da Organização dos Estados Americanos – OEA, começa constatando a importância de se conservar, de maneira urgente, os monumentos e lugares de interesse arqueológico, histórico e artístico das Américas. Ao mesmo tempo ressalta a importância de utilização desses mesmos monumentos e lugares como ferramenta econômica para impulsionar o desenvolvimento dos Estados membros, por exemplo, com o estímulo ao turismo. A

carta recomenda a adoção da Carta de Veneza de 1964 para salvaguarda do patrimônio e a definição de zonas de proteção.

A utilização econômica dos Centros Históricos nas Américas influenciou a não destruição massiva dos conjuntos, mas estimulou a expulsão da população de áreas tradicionalmente residenciais em detrimento ao uso turístico. Surge uma nova perspectiva para a salvaguarda dos Centros Históricos nas Américas.

No Brasil, foi escrito o Compromisso de Brasília de 1970, como resultado do primeiro encontro do Ministério da Educação e Cultura com os representantes pela preservação do patrimônio nos estados e municípios brasileiros. Eles se comprometeram a criar órgãos de tutela do patrimônio histórico, artístico arqueológico e natural em seus estados e municípios, com a orientação da então Diretoria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – DPHAN (atual IPHAN).

Podemos ver que a defesa do patrimônio no Brasil é um assunto relativamente novo e, mesmo assim, muita coisa mudou desde a assinatura desse compromisso.

A Carta de Estocolmo de 1972 trata da preservação do ambiente humano, através de vinte e três princípios. Eles tratam da relação do homem com o meio ambiente e da responsabilidade em preservar não só as cidades, mas também os recursos naturais, renováveis ou não, através de políticas ambientais.

Essa carta marca o começo da tendência que vemos hoje de relacionar o ambiente natural com o ambiente construído. Ela mostra que, diferente do que se acreditava até então, o funcionamento das cidades interfere no funcionamento do meio ambiente e que já naquela ocasião havia a preocupação com o crescimento desordenado das cidades.

A Resolução de São Domingos de 1974 é o resultado de um seminário organizado pela OEA e o Governo Dominicano onde foi apresentado o trabalho desenvolvido na

República Dominicana para conservação e preservação do patrimônio monumental dos períodos colonial e republicano.

O trabalho foi desenvolvido com base na Carta de Veneza e nas Normas de Quito de 1967 e, divide os assuntos tratados em três planos: social, econômico e preservação monumental, além de dar propostas operativas e recomendações.

Recomenda no plano social:

A salvação dos centros históricos é um compromisso social, além de cultural, e deve fazer parte da política de habitação, para que nela se levem em conta os recursos potenciais que tais centros possam oferecer. Todos os programas de intervenção e resgate dos centros históricos devem, portanto, trazer consigo soluções de saneamento integral que permitam a permanência e melhoramento da estrutura social existente (In: CURY, 2000, p.195).

Além disso, recomenda no plano econômico, que o apoio financeiro da iniciativa privada é de fundamental contribuição para a conservação e valorização dos centros históricos e que todos os governos estimulem "essa contribuição mediante disposições legais, incentivos e facilidades de caráter econômico" (In: CURY, 2000, p.195).

No plano de preservação monumental, a Resolução de São Domingos ressalta que todos os trabalhos devem incluir estudos documentais e arqueológicos e que "tais estudos deverão ser estendido à proteção dos valores tradicionais e naturais da área em questão" (In: CURY, 2000, p.196).

Essa Resolução alerta que, para se fazer o resgate dos centros históricos, é fundamental que as propostas sejam de intervenção integral e que melhore a estrutura social existente, estimulando a permanência da população.

Em 1975, foram escritas duas cartas em Amsterdã, um Manifesto e uma Declaração. Esse foi considerado o ano europeu do patrimônio arquitetônico e a Europa escreve sobre a necessidade urgente de salvaguardar seu patrimônio.

O Manifesto de Amsterdã ratifica a Convenção Cultural Européia de 1954 e a importância da preservação do patrimônio cultural "considerando que a conservação do patrimônio arquitetônico depende, em grande parte, de sua integração no quadro da vida dos cidadãos e de sua valorização nos planejamentos físico-territoriais e nos planos urbanos" (In: CURY, 2000, p.212).

Já a Declaração de Amsterdã foi escrita sob a influência do sucesso da "Operação Bolonha" (que trataremos mais a frente) e sistematiza os princípios básicos da Conservação Integrada (ZANCHETTI, 2000).

A Conservação Integrada define o Patrimônio Arquitetônico como todos os edifícios e conjuntos urbanos com interesse histórico e cultural, incluindo nessa definição qualquer parte da cidade, inclusive a moderna. Esse Patrimônio é peça importante na relação do passado com o futuro e a sua manutenção é de responsabilidade de todos, por isso a educação patrimonial é fundamental.

f) A reabilitação dos bairros antigos deve ser concebida e realizada, tanto quanto possível, sem modificações importantes da composição social dos habitantes e de uma maneira tal que todas as camadas da sociedade se beneficiem de uma operação financiada por fundos públicos (In: CURY, 2000, p.200).

A Declaração afirma que a conservação do patrimônio é tarefa dos municípios, mas a iniciativa privada deve participar e, além disso, deve existir um fundo público específico para financiar os trabalhos. Os trabalhos devem fazer do planejamento urbano do município e novas obras de qualidade devem fazer parte do conjunto, pois farão parte do patrimônio do futuro (In: CURY, 2000, p.201).

As Recomendações de Nairóbi de 1976 definem «conjuntos históricos ou tradicionais» e «ambiência» e distingue as «cidades históricas» dos «bairros urbanos antigos». Ressaltam o perigo da descaracterização dos conjuntos históricos provocada pela «uniformização» e «despersonalização» e a importância desses

«testemunhos vivos» como "expressão de sua cultura e, ao mesmo tempo, um dos fundamentos de sua identidade" (In: CURY, 2000, p. 217-234).

Recomenda a importância da formulação de uma política nacional, regional e local, para salvaguardar os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência, através de medidas jurídicas, técnicas, econômicas e sociais.

Essas políticas influenciariam os planejamentos, incluindo o ordenamento físico que resultariam em ações para a formulação de objetivos e programas com a conseqüente execução das operações, sofrendo quando necessárias adaptações às exigências da vida contemporânea.

As Recomendações de Nairóbi tratam de assuntos já abordados pela Declaração de Amsterdã, como «bairro histórico» e da relação identidade e patrimônio, mas não recomenda usos, apesar de falar do perigo da «uniformização».

Em 1977 durante o CIAM em Machu Picchu, os Arquitetos Modernos fazem uma revisão da Carta de Atenas de 1933, não mais defendendo a cidade dividida em setores (habitat, trabalhar, divertir-se e circular) e sim "criar definitivamente uma integração polifuncional e contextual" (In: CURY, 2000, p.235-246).

Pregam a integração da moradia com o meio ambiente natural e a participação criadora do usuário no projeto da casa. Além disso, não mais defendem circulação de veículos individuais e sim de transporte coletivo de massa.

Durante as últimas décadas, para a arquitetura contemporânea o problema principal não é mais o jogo visual de volumes puros, mas a criação de espaços sociais para neles se viver. A ênfase não está no continente, mas no conteúdo, não na embalagem isolada, por mais bela e sofisticada que seja, mas na continuidade da textura urbana (In: CURY, 2000, p.243).

Os Arquitetos Modernos reavaliam suas recomendações de 1933 que foram usadas para descaracterizar alguns centros históricos de cidades que cresceram de forma

desordenada. Eles também adotam algumas recomendações da reunião de Estocolmo 1972 sobre meio ambiente.

No ano de 1977 em Quito, acontece o "Colóquio Sobre a Preservação dos Centros Históricos Frente ao Crescimento das Cidades Contemporâneas" organizado pela UNESCO (1977).

A Carta de Quito de 1977 define «Centro Histórico», apresenta os problemas de conservá-lo e a Conservação Integrada sob o ponto de vista da América Latina.

«Centro Histórico» é definido como "todos aqueles assentamentos humanos vivos, fortemente condicionados por uma estrutura física proveniente do passado, reconhecido como representativo de uma evolução de um povo" (UNESCO, 2008, tradução nossa).

Mas a principal questão levantada pela carta é a situação atual dos centros históricos, que apresentam problemas que parecem ser os mesmos até hoje: (a) a migração massiva do campo para a cidade, gerando sérios problemas de (b) segregação social e, por fim (c) o abandono dessas áreas.

Como «abandono» dos centros históricos, podemos incluir não só o abandono físico, isso é, deixar o imóvel fechado até a ruína, mas também não atualizar as suas instalações e os equipamentos e sistemas públicos em sua volta, tornando-os menos atrativos que outras áreas da cidade. "Tudo o que cria uma destruição da qualidade do habitat e a ruptura da harmônica relação dos homens entre si e com o meio ambiente" (UNESCO, 2008, tradução nossa).

A conservação dos centros históricos deve ser uma operação destinada a revitalizar não só imóveis, mas primordialmente a qualidade de vida da sociedade que o habita, aplicando sua qualidade criativa e equilibrando sua tecnologia tradicional com a contemporânea (UNESCO, 2008, tradução nossa).

A Carta sugere a formulação de ações operativas que devam considerar os sete pontos a seguir:

1. A tarefa de resgate do patrimônio histórico, cultural e social da América Latina terá como protagonistas prioritários, os habitantes dos países interessados, com a cooperação imediata dos organismos de cultura e financiamento, sendo necessária a organização comunitária dos habitantes dos Centros Históricos para alcançar os princípios de ações apontadas.
2. Incorporação das políticas oficiais de habitação de programas específicos para a reabilitação dos centros históricos como forma de manter o patrimônio habitacional do país.
3. Para o financiamento de programas de reabilitação dos Centros Históricos, devem existir linhas de crédito nacionais e internacionais destinadas a projetos de reabilitação de habitação, infra-estrutura e equipamento humano, desenvolvimento de todos e turismo.
4. A reformulação da legislação vigente para a preservação dos Centros Históricos deve levar em consideração as medidas que tendam a incrementar o poder de decisão dos organismos qualificados, capazes de permitir não só a preservação do Centro Histórico, mas também o controle das modificações do entorno urbano e natural.
5. Toda ação de preservação deve estar fundamentada em estudos multidisciplinares da área.
6. É necessário, portanto, incrementar a formação de arquitetos, urbanistas e outros especialistas afins, paralelamente a educação dos quadros profissionais qualificados na técnica de restauração existentes.

7. Recomenda-se a necessidade de uma ampla campanha de conscientização não só sobre o valor cultural, mas do caráter social e habitacional dos Centros Históricos, através dos meios de comunicação de massa e dos sistemas educacionais em todos os seus níveis.

Apesar de seguir a Declaração de Amsterdã, a Carta de Quito mostra que devemos considerar em primeiro lugar, as características e os problemas enfrentados por cada lugar, antes de definirmos planos de intervenção. A Europa e a América Latina apresentam diferenças sócio-político-culturais importantes e essas diferenças não podem ser desprezadas.

Nos anos 1970 muitos documentos mostram que há uma relação indissociável entre o meio ambiente, a cidade, seus habitantes, as áreas históricas e seus moradores.

A Carta de Burra de 1980 é fundamental no processo de definição de termos ainda imprecisos como: Conservação, Manutenção, Preservação, Restauração, Reconstrução e Adaptação. Além desses, define os termos: Bem, Significação Cultural, Substância e Uso Compatível.

Assim, "o conjunto de materiais que fisicamente constituem o bem" (substância) fica separado do seu "valor estético, histórico, científico ou social" (significação cultural). Os valores de um bem passam a ser mais importante que os materiais que o compõem e ambos devem ser preservados.

A partir dessa Carta o entendimento do que deve ser preservado passa a ser diferente, o «bem» deve ser preservado considerando sua «significação cultural», sua importância estética, história, ciência e social e não só os materiais que o compõem.

A Carta de Nairóbi de 1982 é uma reafirmação da importância da Carta de Estocolmo de 1972. Apesar de comemorar os avanços alcançados no decorrer de dez anos, lamenta que os resultados fossem aquém do esperado, provocados, principalmente, pelo aumento considerável da população mundial urbana.

A Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas² é conhecida como Carta de Washington de 1987. Ela se reconhece como complemento da Carta de Veneza e define que "os valores a preservar são o caráter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais que expressam sua imagem", isso inclui o seu entorno natural ou construído.

Ao complementar a Carta Internacional Sobre a Conservação e a Restauração de Monumentos e Sítios (Veneza, 1964), este novo texto define os princípios e os objetivos, os métodos e os instrumentos de ação apropriados a salvaguardar a qualidade das cidades históricas, a favorecer a harmonia da vida individual e social e a perpetuar o conjunto de bens que, mesmo modestos, constituem a memória da humanidade (In: CURY, 2000, p. 282).

A Carta de Washington não faz distinção entre cidade, vila, povoado, núcleo urbano, centro, bairro ou área urbana. Ela ressalta que "a participação e o comprometimento dos habitantes da cidade são indispensáveis ao êxito da salvaguarda e devem ser estimulados" e "não se deve jamais esquecer que a salvaguarda das cidades e bairros históricos diz respeito primeiramente a seus habitantes" (In: CURY, 2000, p. 283).

Várias cartas foram escritas para complementar a Carta de Veneza, considerando novas realidades ou valores desconhecidos ou não considerados à época, como a distinção entre «cidade histórica» e «bairro histórico», da Carta de Nairóbi, ou a ampliação no conceito de «cidade histórica», que inclui qualquer assentamento urbano histórico, da Carta de Washington.

Como resultado do Primeiro Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos, foi escrita a Carta de Petrópolis de 1987.

Apesar de constar no título do seminário o termo «Centros Históricos», não há definição desse conceito, e sim o de «Sítio Histórico Urbano – SHU». Ele é definido

² O ICOMOS, através de seu *site* <www.international.icomos.org/chartes.htm>, disponibiliza essa carta em três línguas. No título da carta em inglês consta "cidades históricas e áreas urbanas", em espanhol fala em "cidades históricas e áreas urbanas históricas" e em francês apenas "cidades históricas", como na tradução da Isabelle Cury.

como "o espaço que concentra testemunhos do fazer cultural da cidade em suas diversas manifestações" (In: CURY, 2000, p.285-288).

Sendo a polifuncionalidade uma característica do SHU, a sua preservação não deve dar-se à custa de exclusividade de usos, nem mesmo daqueles ditos culturais, devendo, necessariamente, abrigar os universos de trabalho e do cotidiano, onde se manifestam as verdadeiras expressões de uma sociedade heterogênea e plural. Guardando essa heterogeneidade, deve a moradia construir-se na forma primordial do espaço edificado, haja vista a flagrante carência habitacional brasileira. Desta forma, especial atenção deve ser dada à permanência no SHU das populações residentes e das atividades tradicionais, desde que compatíveis com a sua ambiência (In: CURY, 2000, p.286).

Escritas no mesmo ano, a Carta de Washington e a de Petrópolis se assemelham na intenção de não fazer distinção entre «cidade histórica» e «bairro histórico», ambas falam em «área» ou «espaço».

A Carta de Washington prioriza o caráter histórico e sua imagem, fala nos habitantes dessas áreas, mas não fala em moradia; a Carta de Petrópolis prioriza o caráter cultural, fala nos habitantes e no papel primordial da moradia, considerando o déficit habitacional brasileiro.

A Declaração de São Paulo de 1989 comemora o 25º aniversário da Carta de Veneza e sugere atualizações baseadas no "avanço das ciências, que ampliaram o campo de trabalho em preservação e restauração [...]" (In: CURY, 2000, p.293-301).

[...] populações marginalizadas, ocupantes dos centros históricos urbanos de todas as nações, devem poder alcançar melhoria real na qualidade de vida de seu cotidiano, através de projetos de restauração e reciclagem que considerem, também, sistemas habitacionais de padrão (In: CURY, 2000, p.293-301).

A Declaração de São Paulo de 1996 faz recomendações sobre os problemas decorrentes do conflito entre a acelerada expansão urbana e a preservação do patrimônio cultural, em países como o Brasil. As recomendações propõem o combate aos atos lesivos ao patrimônio natural e cultural de todo o mundo, num trabalho

conjunto de todos os segmentos sociais, as organizações não governamentais e o ICOMOS.

Estudando as Cartas Patrimoniais, podemos observar a evolução do pensamento mundial sobre a salvaguarda das áreas urbanas históricas. Inicialmente fala-se da necessidade de se preservar as «cidades históricas». Ao longo do tempo os conceitos vão se expandindo e depois surge uma distinção entre «centros históricos» e «áreas históricas».

Paralelamente, passam a ser preserváveis não só os «monumentos históricos», como a acrópole, mas também os «bens» definidos pela Carta de Burra como um local, zona, edifício, obra construída, conjunto de edificações ou outras obras que possuam um valor estético, histórico, científico ou social, incluindo o seu entorno.

A partir da Resolução de São Domingos de 1974, várias cartas declaram a necessidade de valorização do uso habitacional tradicional nas áreas históricas. Principalmente as latino-americanas, consideram a necessidade de conciliar o uso habitacional associado ao turístico, tendo em vista a falta de habitação e a valorização do turismo como fonte de renda.

1.3. Habitação como forma de preservação

Os Estados Unidos desenvolveram uma política pública de incentivo às atividades liberais, onde empresários participaram ativamente das decisões públicas, inclusive na remodelação indiscriminada de áreas urbanas centrais.

O programa de remodelação urbana nos EUA começou com a Lei de Habitação criada em 1949, que serviria para disponibilizar dinheiro federal para a renovação das partes "desgastadas" das cidades, priorizando a construção de habitação popular. A lei na verdade "representou uma estranha, mas bem-sucedida coalizão de interesses conservadores e radicais [...]" e o resultado foi a expulsão dos moradores originais e a construção de grandes empreendimentos comerciais e turístico-culturais (HALL, 2002, p.267).

A secretaria de habitação usou recursos federais, juntamente com o poder de demolir cortiços, para oferecer aos empreendedores particulares novas áreas desocupadas próximas ao centro comercial ao invés de construir habitação de aluguel baixo, como previa a lei.

Com o desenvolvimento do capitalismo neoliberal, as empresas privadas começaram a ganhar mais espaço nas decisões da cidade, iniciando um tipo de intervenção de cunho mais mercadológico, estimulando o setor terciário. As áreas centrais históricas foram transformadas em espaços turísticos e de compras, o que incluía a preservação de alguns edifícios "antigos".

Del Rio (2001) fala que no final da década de 50 do século XX, a cidade de Boston recebeu, na área portuária, um centro cívico projetado pelo arquiteto I. M. Pei; o edifício funcionou como "âncora" para um plano de revitalização da área portuária, sob o comando de Kevin Lynch, que previa a preservação dos edifícios do antigo mercado.



Figura 1 – Vista atual da cidade de Boston, com o *New England Aquarium* em primeiro plano.

Fonte: <http://static.panoramio.com/photos/original/1003584.jpg>.

O conjunto ficou sem uso até o início de 1970, quando um empresário transformou o mercado em um conjunto gastronômico e comercial, fazendo tanto sucesso que o tornou um modelo internacional. O mercado imobiliário respondeu com a imediata valorização do valor do solo.

De 1970 a 76, o empreendimento continuava sendo projetado e construído e num raio de 5 quarteirões dele, os preços dos imóveis subiram 13%, enquanto que caíam 16% no resto da área central (DEL RIO, 2001).

Um acordo entre a prefeitura e a câmara de comércio garantiu que outros projetos modernistas, frutos de concursos, se juntassem à nova área portuária de Boston, como o aquário de 1969, que fez tanto sucesso que depois disso outros aquários surgiram em diversas cidades do mundo, inclusive na Expo 98 em Lisboa (Portugal).

É o que Peter Hall (2002) chamou de "cidade do empreendimento".

A rousificação³ de Boston e Baltimore – processo agora repetido numa série de cidades industriais norte-americanas mais antigas – envolvia, portanto, a criação deliberada da cidade-como-palco. Como o teatro, ela copia a vida real mas não é a vida urbana de verdade... (HALL, 2002, p.415).



Figura 2 – Centro de compras na cidade de Baltimore, atualmente.

Fonte: <http://static.panoramio.com/photos/original/1849384.jpg>.

A partir dos anos 1960/70, sob a influência de Jane Jacobs (2001), surgiu um movimento que incentivou a participação dos moradores de áreas centrais, para a recuperação dessas áreas. Esse movimento questionou a política dos anos 1950/60 e sugeriu a participação dos moradores e pequenos empresários dessas áreas

³ Termo usado para designar o processo iniciado por James Rouse, empreendedor de Baltimore, que construiu Columbia (EUA) com fundos privados e foi liderança no Comitê para a Grande Baltimore. (HALL, 2002, p.413)

(populares ou não) na tomada de decisão. Apesar de questionar o modelo anterior, esse modelo não se opõe a gentrificação⁴ (ZANCHETTI, 2000).

No caso americano, o uso habitacional existiu, mas não de forma significativa. Como resultado, essas áreas ficavam praticamente desertas fora dos horários com atrações, quando as lojas estavam fechadas.

Um processo completamente diferente ocorreu em Bolonha (Itália) na década de 1970, quando uma nova administração pública definiu uma política de preservação do centro histórico vinculada às questões econômicas e sociais.

[...] se se mantiver a atual ideologia política e econômica que faz coincidir o "direito" de propriedade com o "direito" de construir, nenhuma proposta, mesmo que seja profundamente científica, estará terminando com o arruinamento dos centros históricos e zonas de interesse ambiental. (CERVELLATI, 1976, p.1, tradução nossa).

Em 1973, foi aprovado o Projeto de intervenção operativa de restabelecimento e de restauração pela edificação econômico-popular no centro histórico – PEEP e foi colocado "como o definidor da política urbana da cidade como um todo, retomando o significado da área central como elemento irradiador da ordenação urbana" (BAYEUX, 2004).

Esse plano, integrado pelo arquiteto Pier Luigi Cervellati, mesmo depois de aprovado, foi constantemente modificado e corrigido numa tentativa de intervir sempre de maneira a contemplar os moradores originais e ao mesmo tempo preservar o patrimônio, abrangendo 350 ha do centro histórico e uma população de 80.000 habitantes.

Aprofundar a análise econômica da conservação em termos de *custo social* significa aprofundar o papel do administrador público para tentar resolver as funções do urbanismo, as conseqüências negativas

⁴ Processo provocado ou permitido de substituição dos moradores tradicionais de um lugar, normalmente mais pobres, por outros de lugares e classes sociais, normalmente mais ricos.

de um desenvolvimento urbano surdo às necessidades dos cidadãos (CERVELLATI apud NETTO, 1978).



Figura 3 – Vista da cidade de Bolonha, atualmente.

Fonte: <http://static.panoramio.com/photos/original/1853192.jpg>.

O centro histórico foi tratado de forma a não ser abandonado, especulado ou descaracterizado, com destaque não só pela preocupação com a preservação material do patrimônio, mas principalmente a preocupação social e imaterial, implantação de equipamentos coletivos de apoio e a construção de novas unidades habitacionais, sem permitir a superpopulação da área, nem a gentrificação.

O Plano partiu do levantamento histórico e tipológico dos imóveis do centro, o levantamento do traçado urbanístico e estudos para implantação de equipamentos e instalações que possibilitassem usos modernos, sem comprometer o patrimônio, já que as intervenções do passado normalmente não se preocupavam em preservar o traçado urbanístico, propondo abertura de vias de forma indiscriminada.

A prefeitura desenvolveu um intenso trabalho de participação dos moradores nas tomadas de decisão, descentralizando a administração municipal. Foi a primeira grande experiência de participação popular nas decisões municipais na Itália e o mesmo ocorreu logo depois na Espanha (ZANCHETTI, 2000).

Os estudos e intervenções da prefeitura de Bolonha deram origem a Conservação Urbana Integrada e suas primeiras aplicações foram nas áreas residenciais da periferia dos centros históricos. Gradativamente, até meados dos anos 1980, esses princípios foram sendo aplicados de dentro para fora, abrangendo outras áreas da cidade, até conjuntos habitacionais construídos na periferia das cidades, sempre com foco na habitação popular e as áreas de recreação e lazer para os moradores (ZANCHETTI, 2000).

Esse plano integrado previu também convênios com os proprietários dos imóveis para o financiamento dos trabalhos de restauração em troca de unidades e consultas populares sobre as necessidades dos moradores do centro, entre outras medidas administrativas simples.

O objetivo em longo prazo era diminuir a segregação territorial, onde os pobres moram na periferia e os ricos no centro, uma intervenção pública curativa e regulamentada para baixar os preços especulativos dos imóveis, permitindo que a população marginalizada (principalmente os estudantes e os idosos) voltasse a morar no centro.

Conhecido também por "Operação Bolonha", o PEEP além de dar origem à Conservação Integrada, serve de exemplo até hoje para outros planos que pretendem inserir habitação como forma de preservar seu patrimônio.

Nos anos 1980 e 1990, sob a influência dos princípios da Conservação Integrada, mas dessa vez admitindo a gentrificação, o centro histórico de Bolonha passou por uma

importante transformação depois da instalação da universidade e da ocupação de parte das habitações pelos estudantes e professores (ZANCHETTI, 2000).

Na América Latina, alguns casos isolados de inserção de habitação com intenção de preservação de áreas históricas podem ser comentados, mas nenhum em grande escala.

Na América Latina não encontraremos nenhuma experiência significativa de reabilitação urbana em grande escala. As intervenções nunca vão além de conjuntos urbanísticos isolados ou projetos-piloto isolados (MARICATO, 2002, p.143).

Na Cidade de Quito, por exemplo, o processo de reabilitação do Centro Histórico visa valorizar a estrutura urbana, os espaços públicos, fortalecendo os equipamentos coletivos. Organismos públicos e privados estão adquirindo exemplares arquitetônicos significativos, para que sirvam de exemplo e estímulo para novas intervenções. O conjunto La Victoria, é resultado da conversão de uma antiga cervejaria em um complexo com habitação, comércio, serviços e equipamentos comunitários.

Há também diversas casas com pátio para uso misto, habitação em cima e lojas no térreo, entre elas as da Rua Caldas que apresentam os imóveis com tipologia tradicional do centro histórico de Quito. Fruto da parceria entre diversos órgãos e empresas, as intervenções nesses imóveis valorizam os espaços, os recuos e o sistema construtivo tradicional, introduzindo elementos contemporâneos (PERALTA, 2002).

No Brasil, durante muito tempo, a preservação do patrimônio construído esteve associada ao tombamento de monumentos, sítios ou cidades históricas e posteriormente a conservação e restauração desses. Só há pouco tempo os programas de preservação começaram a considerar o uso habitacional como importante no processo de conservação dessas áreas.

Nesse sentido, uma das mais significativas ações no Brasil foi o Programa de Revitalização dos Sítios Históricos, lançado em dezembro de 2000 pela Caixa Econômica Federal – CEF, que mescla preservação do patrimônio construído associado ao uso habitacional como principal estimulador da reabilitação urbana. "O Banco Mundial se mostra interessado em financiar a recuperação de edifícios que compõem o patrimônio histórico em áreas centrais" (MARICATO, 2002, p.143).

O Programa prevê várias parcerias com instituições como o Ministério da Cultura, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, universidades e governos estaduais e municipais.

Além das parcerias nacionais, o programa conta com o apoio do Governo Francês, o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, a UNESCO e o ICCROM.

Esse programa influenciou positivamente inclusive o Programa de Revitalização do Pelourinho em Salvador. Em sua sétima etapa o projeto prevê a adaptação de edifícios para disponibilização de 337 unidades habitacionais e 55 pontos comerciais. Um número muito diferente das outras seis etapas onde os imóveis reformados foram disponibilizados para uso turístico-cultural e 1770 famílias foram expulsas da área nos quase vinte anos de processo de revitalização⁵.

Analisaremos adiante os casos do Rio de Janeiro com o Programa Novas Alternativas e do Recife com a definição de Perímetros e Reabilitação Integrada.

⁵ Fonte: <http://www.conder.ba.gov.br/cthistorico.htm>

1.4. Conclusões parciais

Os programas de intervenção nos centros históricos, em todo o mundo, ainda estão em processo evolutivo e de reflexão sobre intenções de uso, público-alvo e sobre o que preservar.

Da Carta de Atenas de 1931 até hoje, um longo caminho foi percorrido. Em 1964, a Carta de Veneza acrescenta, entre outras coisas, a importância das obras modestas dentro do conceito de monumento histórico. Vinte e cinco anos depois, a Declaração de São Paulo, afirma a importância da salvaguarda da cultura tradicional e da preservação dos ocupantes dos centros históricos urbanos.

Não só as áreas que possuem edifícios monumentais, como os centros históricos, devem ser preservadas, mas outras áreas históricas também, mesmo que só possuam edifícios modestos elas representam uma parte da história da cidade.

Além disso, o conceito de «Centro Histórico», apesar de muito citado não foi claramente definido até hoje. Para que haja essa definição, é necessário que se escolha uma parte da cidade que confira identidade a toda ela. No caso do Brasil, isso é ainda mais difícil já que somos um país multicultural e não há um consenso sobre que parte da cidade seria essa.

Apesar dessa indefinição, as áreas reconhecidas como «Centro Histórico» são mais preservadas e representam apenas uma parte da sociedade, normalmente relacionadas com o poder, seja governamental civil, militar ou eclesiástico, como o entorno dos edifícios governamentais, fortificações ou igrejas católicas nos diferentes períodos da história.

As «Áreas Centrais Históricas» podem ser entendidas como bairros ou partes de bairros próximos ao centro, que apresentam interesse urbanístico e arquitetônico ou cultural e conferem identidade apenas a seus habitantes ou a bairros próximos.

Essas áreas não representam necessariamente a elite social, mas são importantes para entendermos o desenvolvimento de uma parte da sociedade, por exemplo, algumas áreas da cidade que possuem exemplares significativos da arquitetura vernácula.

As cidades brasileiras, assim como outras cidades no mundo, vem buscando soluções para suas áreas históricas, muitas vezes copiando experiências de outros países que possuem realidades econômica, social e cultural diferentes. Às vezes implementando apenas parte dos exemplos seguidos, deixando alguns problemas por resolver.

2. RIO DE JANEIRO: PRESERVAÇÃO E HABITAÇÃO

O presente capítulo tratará do Rio de Janeiro. Começando com um breve histórico do uso habitacional a partir do centro, para entender o desenvolvimento das ações públicas de reabilitação nessa área, com ênfase nas questões habitacionais, principalmente populares, mas mostrando também que o uso turístico-cultural é bem mais desenvolvido no centro histórico.

Em seguida uma evolução das iniciativas públicas de reabilitação de áreas centrais, mostrando a evolução das decisões até a proposição de projetos de uso habitacional na área de estudo, conhecida como SAGAS e apresentada posteriormente. Começando pelo Plano Estratégico para o Rio de Janeiro, que apesar de tratar pouco da habitação no centro, deu origem à Secretaria Municipal de Habitação. Essa por sua vez criou o «Programa Morando no Centro» e o «Programa Novas Alternativas».

Em seguida, uma breve apresentação da área de estudo, considerando sua relevância para a história da cidade e o número de projetos do PNA para essa área. Os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro, formam uma área conhecida como SAGAS que é uma palavra construída com as letras iniciais dos três bairros. Apresentam um número significativo de imóveis com características do período colonial, além do traçado urbano daquela época.

Então serão apresentados alguns projetos e propostas habitacionais desenvolvidos pelo «Programa Novas Alternativas» dentro da área de estudo. Esses imóveis na sua maioria são de uso habitacional ou misto, com comércio no térreo.

Com base nessas informações pretendemos mostrar a importância dessa região para a história da cidade, de que maneira tem sido tratada ao longo do tempo e, finalmente, analisar os projetos habitacionais propostos pela prefeitura para essa área.

2.1. Breve histórico do uso habitacional

No período colonial, a cidade não cresceu muito, tendo sua área urbana restrita à atual região do centro e do porto.

No Morro do Castelo ficava a sede do Governo defendida pela Fortaleza de São Sebastião. O mesmo morro foi ocupado pelos Jesuítas, que construíram seu colégio. Os Franciscanos e os Beneditinos ocuparam morros próximos e os nomearam respectivamente de Santo Antônio e São Bento (CARDOSO, 1987, p.20).

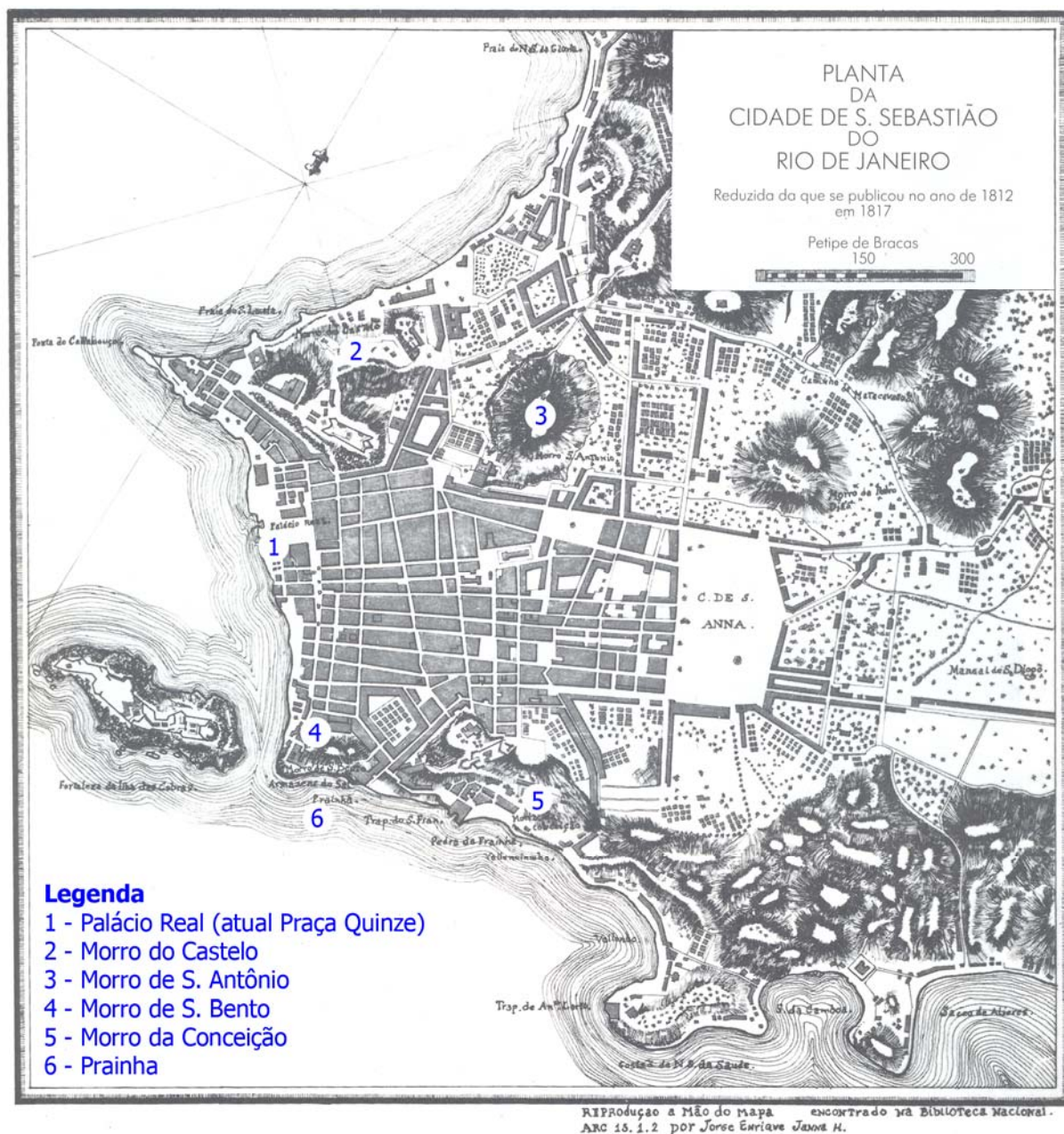


Figura 4 – Planta da cidade do Rio de Janeiro no início do século XIX.

Fonte: ABREU, 1987, p.36, legenda nossa.

O Morro da Conceição foi ocupado inicialmente pela Capela de Nossa Senhora da Conceição, depois pelos Capuchinhos Franceses, no início do século XVIII o convento dos Capuchinhos foi transformado no Palácio Episcopal e pouco depois foi construída a Fortaleza da Conceição (CARDOSO, 1987, p.16).



Figura 5 – Panorama do Rio em 1873, por Bauch, E. À direita, navios nos trapiches, na região da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Fonte: CARDOSO, 1987, p.9.

Só a partir do século XIX é que a cidade do Rio de Janeiro começa a transformar radicalmente a sua forma urbana e a apresentar verdadeiramente uma estrutura espacial estratificada em termos de classes sociais (ABREU, 1987, p.35).

No final do século XIX o trem e o bonde, cada um a sua maneira, representavam papéis importantes na aceleração do crescimento da cidade e na tendência de "periferização" da classe mais pobre.

No sentido sul seguia uma população mais rica, com mais poder de deslocamento e servidos principalmente pelo bonde. Para o norte, o trem leva uma população mais

pobre à procura de moradia mais barata nos subúrbios. No centro, uma maior diversidade de classes sociais, diminuindo a presença de ricos das áreas mais centrais e aumentando a presença de pobres, geralmente em áreas menos nobres do centro, próxima do porto ou do trem, mais próxima dos trabalhos (ABREU, 1987, p.43).

A construção da ferrovia, em meados do século XIX, provocou o isolamento da região portuária (compreendida hoje pelos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do centro), apesar de ser ligada ao centro por bondes. A exportação do café estimulou aterros e a construção de armazéns e trapiches na região (CARDOSO, 1987, p.69).

Após o período escravista, o número de migrantes aumentou significativamente e conseqüentemente o déficit habitacional. O poder público passou então a promover «casas higiênicas» através de isenção fiscal às fábricas, denominadas de «vilas operárias». Mas uma grande parte dessa população continuou morando próximo ao centro, geralmente em cortiços, onde se concentravam não só os empregos no comércio e serviço, como a maioria das indústrias (ABREU, 1987, p.55).

No começo do século XX a administração pública começa a investir ainda mais na modernização da capital e na intenção de inserir o Rio de Janeiro no rol das cidades cosmopolitas do mundo com calçamento em asfalto para os automóveis, bondes elétricos e um porto moderno (ABREU, 1987, p.60).

O combate aos cortiços do centro começou ainda na administração do prefeito Barata Ribeiro (1891/1893) com a demolição do «Cabeça de Porco», no bairro da Gamboa, por solicitação do engenheiro Calos Sampaio (futuro prefeito) para a construção do Túnel João Ricardo e expansão do serviço de bonde.

[...] o prefeito Barata Ribeiro decidiu eliminar o cortiço. Em 26 de janeiro de 1893, baixou um decreto permitindo que a prefeitura desse combate aos cortiços. No mesmo dia, iniciou-se a demolição. O próprio prefeito comandava um exército de trabalhadores da

prefeitura, policiais, cavalaria, bombeiros, funcionários da Higiene Pública e mais o chefe de polícia, delegados, engenheiros, sanitaristas.

Ao alvorecer, havia desaparecido o cortiço. [...] A conclusão das obras [do túnel] se deu em 1922, quando era prefeito... o próprio Carlos Sampaio (CARDOSO, 1987, 95).

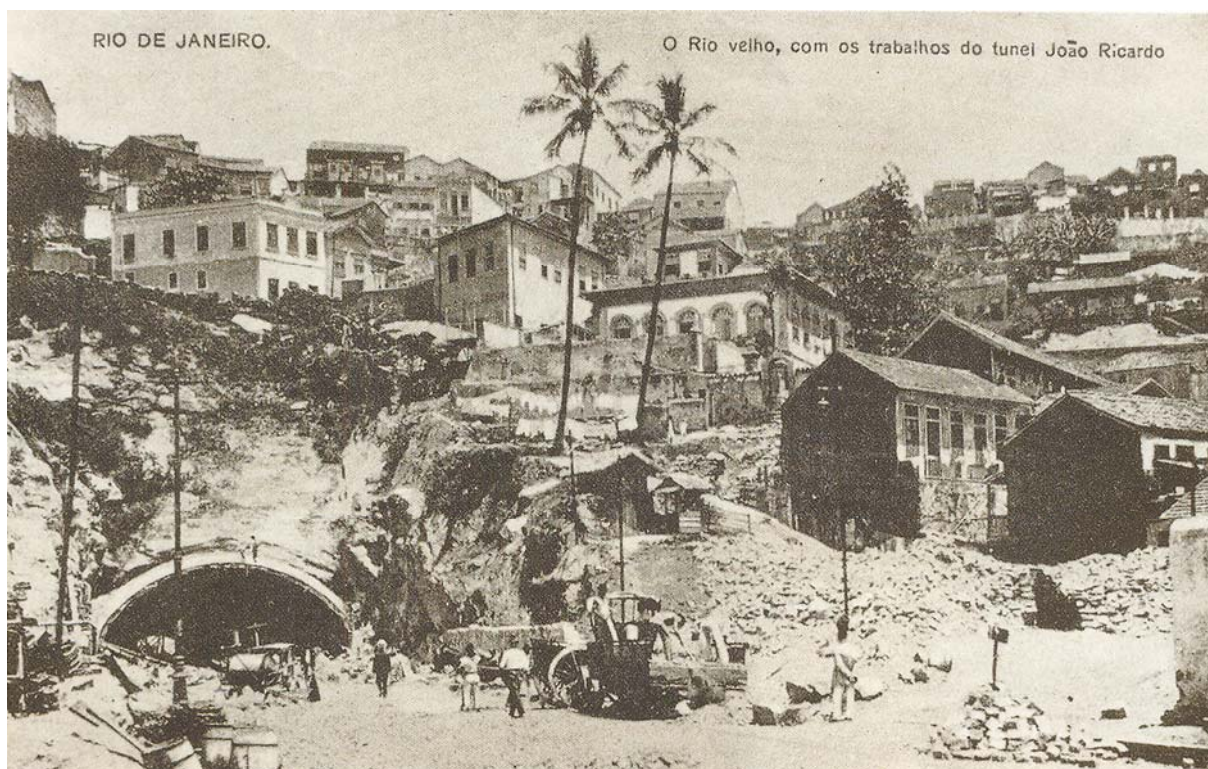


Figura 6 – Obras do Túnel João Ricardo, na extensão da Rua Bento Ribeiro, concluídas em 1922.

Fonte: CARDOSO, 1987, p.94.

A gestão do prefeito Pereira Passos (1902/1906) foi marcada por intensa renovação urbana. Muitas ruas foram alargadas ou construídas, como a Avenida Central atual Avenida Rio Branco, atingindo vários quarteirões operários. Isso provocou diversos protestos da população, o mais famoso deles ficou conhecido com a Revolta da Vacina em 1904 no atual bairro da Saúde, já que essas reformas urbanas eram justificadas sob o ponto de vista da salubridade (ZYLBERBERG, 1992, p.22).

Para tentar minimizar os protestos e mesmo sem a existência de um programa habitacional, a administração pública construiu 120 casas de aluguel para operários, aproveitando algumas áreas remanescentes do alargamento de ruas, especialmente

na Rua Salvador de Sá. Mas esse número não representou nem 5% do número de casas destruídas (ABREU, 1987, p.66).

As 105 unidades habitacionais sobrepostas construídas em 1906 pela prefeitura do Distrito Federal na rua Salvador de Sá, no Rio de Janeiro. Foram as primeiras moradias promovidas pelo setor público no país (BONDUKI, 2004, p.71).

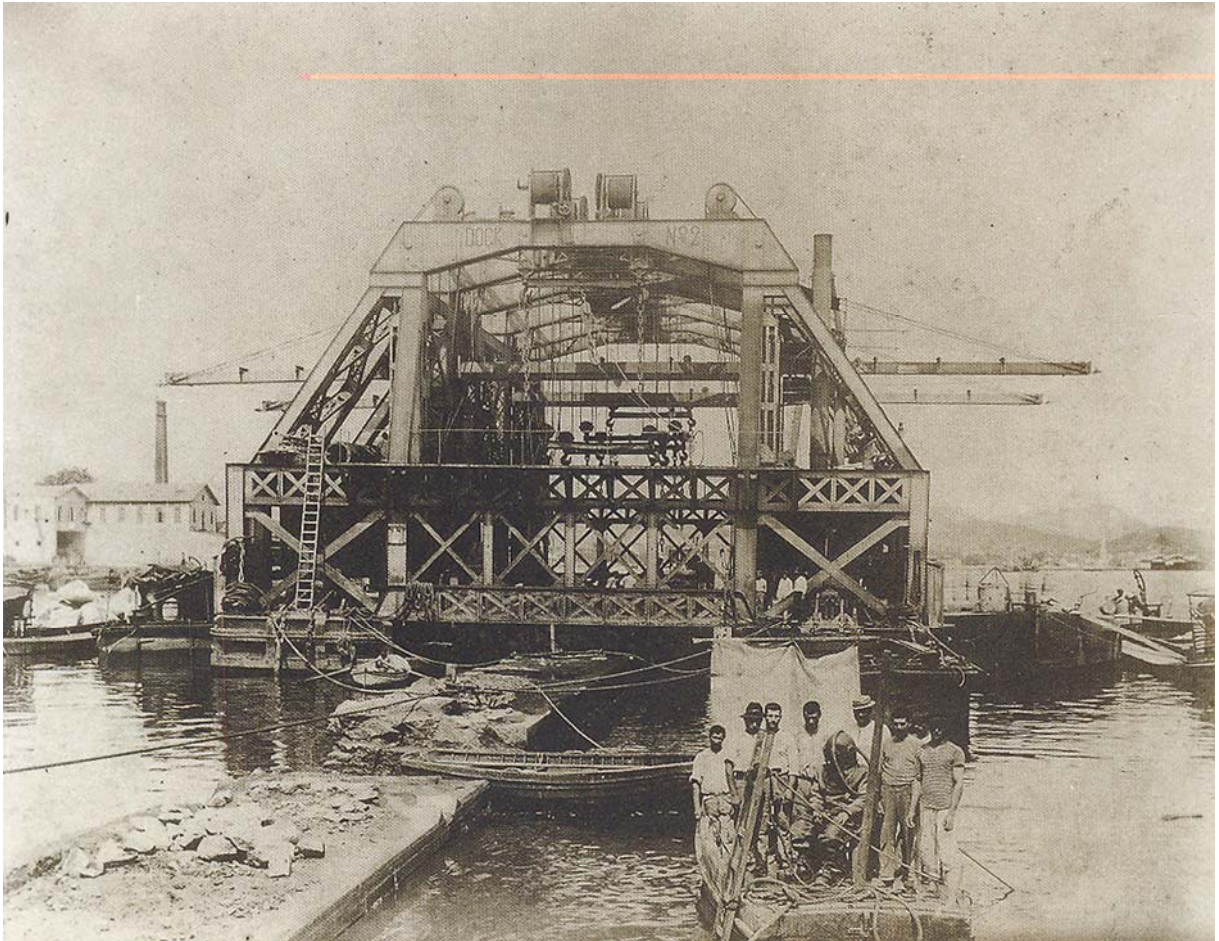


Figura 7 – Obras do Porto do Rio em 1906, com o uso de técnicas muito avançadas para a época, destaque para o escafandrista em primeiro plano. Fonte: CARDOSO, 1987, p.118.

As obras do porto, no início do século XX significaram uma grande transformação para os bairros da Saúde e Gamboa, especialmente próximo ao cais, mas que não modificou muito suas características arquitetônicas gerais. A região foi ficando mais popular com a presença dos trabalhadores do porto e das fábricas e oficinas que se instalaram lá (CARDOSO, 1987, p. 126).

Devido ao desalojamento, em poucos anos, de milhares de pessoas que moravam no centro e a necessidade dessa população se manter próxima de lá e conseqüentemente do trabalho, as ocupações espontâneas dos morros se intensificaram durante a gestão Pereira Passos. "A legislação que regulava a construção e reformas de prédios de 1903, bastante restritiva, liberava "construções em morros"" (ZYLBERBERG, 1992, p.25).



Figura 8 – Morro da Favella (Favela da Providência) em 1920. Fonte: CARDOSO, 1987, p.123.

Em 1920 o Presidente Epitácio Pessoa promoveu um programa para construção de habitação popular para aluguel. Esse programa serviu de inspiração para a criação das «Caixas de Aposentadoria e Pensão». Criadas em 1923, essas «Caixas» eram fundos para a construção de habitação para os trabalhadores de uma categoria específica, a primeira delas foi dos construtores das estradas de ferro (WERNA, 2001, p.110).

Em sete anos havia 47 «caixas» com 140 mil associados. A partir de 1933 os Institutos de Aposentadoria e Pensão – IAP gradativamente substituíram as «caixas». Em 1946 surge a «Fundação da Casa Popular» que produziu apenas 17.000 casas nos seus 15 anos de existência (WERNA, 2001, p.110).

O código de obras de 1937 proibia a construção de novos barracos e a reforma dos existentes (CUNHA, 2007).

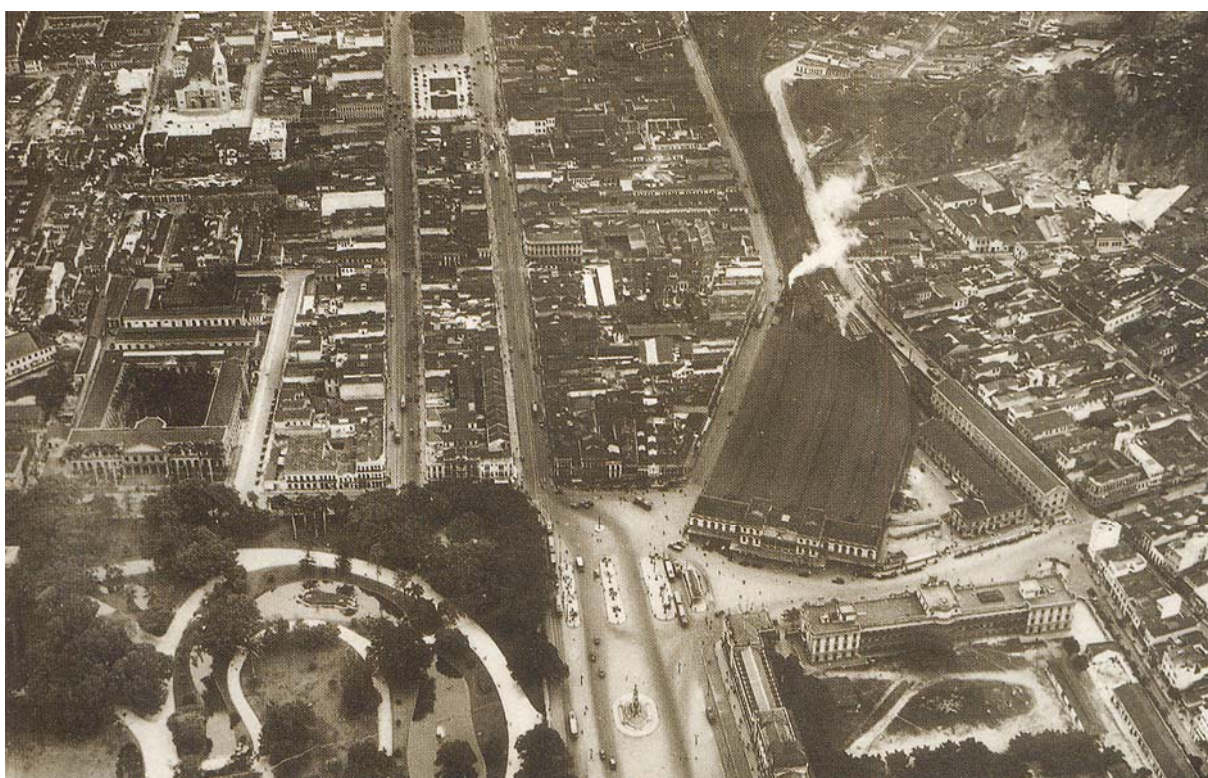


Figura 9 – Centro do Rio em 1930, com o Campo de Santana e a Estação Ferroviária em primeiro plano e a Praça Onze ao fundo. Fonte: CARDOSO, 1987, p.139.

A expansão da capital segue nesse sentido, a população mais rica no sentido sul, resultando na elevação do preço do metro quadrado, sem o controle do Estado e por conseqüência expulsando a população mais pobre das áreas formais. Para o norte, crescem as indústrias e atrás delas vai a população operária, morando em lotes formais ou quando não conseguem, nas favelas. Essa tendência permanece nas próximas décadas, intercalada por planos urbanísticos que tentam ordenar esse crescimento, principalmente através da melhoria da infra-estrutura da zona sul e da erradicação das favelas (ABREU, 1987, p.72).

Entre as décadas de 1940 e 1970 grandes obras de renovação urbana marcaram a cidade, principalmente o centro. Elas foram responsáveis pela melhoria da infraestrutura das zonas centrais e sul e em contra partida a destruição de bens históricos (isolados ou em conjunto) (CARDOSO, 1987, p.137).

Ao longo desse período, o centro foi sendo transformado em espaço de negócios, com o estímulo à construção de edifícios altos, principalmente para uso terciário, e o uso habitacional foi sendo desestimulado (GUIMARAENS, 2002). Os moradores mais ricos, que podiam se deslocar cotidianamente, se mudaram para outras regiões da cidade.

Paralelamente as favelas cresciam sempre próximas às áreas onde havia empregos, inclusive próximas às áreas mais ricas da cidade. A estratégia política adotada foi tentar demoli-las e deslocar seus moradores para outros lugares, provisórios ou definitivos.

Em diversos momentos surgiram organizações relacionadas com as favelas. Por um lado o governo tentando remover ou ordenar essas comunidades e por outro as comunidades tentando permanecer e melhorar suas condições habitacionais.

Em 1956 surge o Serviço Especial de Recuperação das Favelas e Habitações Anti-Higiênicas – SERFHA. Primeiro órgão oficial voltado para a urbanização das favelas (CUNHA, 2007).

Em 1962 a «Aliança pelo Progresso» financiou a construção dos conjuntos habitacionais da Cidade de Deus, Vila Kennedy, Vila Aliança e Vila Esperança (CUNHA, 2007).

Em 1963 foi criada a Federação das Associações de Favelas do Estado da Guanabara – FAFEG que reuniu mais de 100 líderes comunitários na sua fundação (CUNHA, 2007).

Em 1964 o déficit habitacional brasileiro foi estimado em 8 milhões de unidades, de acordo com os critérios da época, e uma das primeiras medidas dos militares que assumiram o poder pelo golpe de estado, foi instituir o Banco Nacional de Habitação – BNH.

O BNH era financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH e esse financiamento acontecia de duas maneiras. A produção de moradia para a população de baixa renda era financiada pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e a produção para as classes média e alta era financiada pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE (WERNA, 2001, p.112).

A população de baixa renda atendida pelo BNH normalmente possuía renda familiar superior a três salários mínimos e o financiamento era operado pelas Companhias de Habitação – Cohabs.

Em todas as faixas de renda o Estado funcionou apenas como órgão gestor, ficando a produção das unidades a cargo de empresas privadas, fortalecendo a indústria da construção civil. Até o ano de 1984, o SFH financiou 4.356.963 unidades no país sendo 40,9% pelo SBPE, 27,7% pelas Cohabs e 11,2% de outras formas como Cooperativas Habitacionais (WERNA, 2001, p.112).

Todo o sistema era subsidiado pelo Estado, faliu nos anos 1980 e foi extinto em 1985. A CEF assumiu suas atribuições no ano seguinte.

Os programas habitacionais públicos, principalmente os com produção em massa, normalmente construíram suas unidades em áreas mais afastadas do centro, onde os terrenos eram mais baratos e geralmente estavam associados à idéia de afastar a população pobre das áreas centrais.

De 1968 a 1973 houve a tentativa de remoção de diversas favelas, principalmente da Zona Sul. Foram removidas 80 favelas no município do Rio de Janeiro, entre elas a

Favela Praia do Pinto, no Leblon, onde residiam 20 mil pessoas e foram removidas principalmente para a Maré e Vila Kennedy (CUNHA, 2007).

Nos anos 1980 houve um acréscimo significativo do número de moradores, da área ocupada e do número de favelas. Segundo o IBGE, em 1991 havia 882.000 pessoas morando em favelas na cidade do Rio de Janeiro (CUNHA, 2007).

As décadas de 1980 e 1990 foram classificadas por Ermínia Maricato (2002, p.22) como "as décadas perdidas", baseado no "declínio econômico" nos anos 1980 e do "impacto social do desemprego e no crescimento econômico errático" nos anos 1990, entre outras variáveis.

Segundo a autora, nesse período percebe-se uma mudança no padrão de urbanização no Brasil diretamente relacionado com fatores econômicos. A diminuição do crescimento do PIB per capita brasileiro, de 7% ao ano em média, no período de 1940 a 1980, para 1,3% ao ano em média, no período de 1980 a 1990.

A histórica desigualdade social aliada a esse declínio econômico levou a conseqüências diretas como o crescimento do desemprego, as relações informais de trabalho, a pobreza nas áreas urbanas, a falta de investimento público nas áreas habitacionais informais, o crescimento das favelas (MARICATO, 2002, p.29).

Nessa época as favelas já ocupavam uma área tão grande, que a remoção dessa população para a periferia já não era possível. Além disso, houve uma mudança do entendimento de como o solo urbano deveria ser usado, seguindo uma tendência mais social, graças aos debates da constituinte de 1988, passando pelos artigos 182 e 183 da Constituição de 1988, que tratam da política urbana, até a regulamentação deles que deram origem ao Estatuto da Cidade, lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

O artigo 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbana passe a ser executada pelo Poder Público Municipal e "tem por objetivo ordenar o pleno

desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes" (BRASIL, 1988).

Em 1993 a Prefeitura do Rio de Janeiro instituiu o «Programa Favela-Bairro», programa que leva infra-estrutura e melhores condições para as favelas. O programa se propõe a transformar as comunidades em bairros. Até 2004 foram atendidas 143 favelas e loteamentos (CUNHA, 2007).

2.2. Planos, programas e ações dos últimos trinta anos

Aqui trataremos brevemente da evolução das iniciativas públicas de reabilitação do centro, começando por usos turístico-culturais e por fim o uso habitacional.

A Prefeitura do Rio de Janeiro formulou iniciativas de reabilitação do centro para usos turístico-cultural, que se desenvolveram muito mais e são conhecidas nacionalmente, como por exemplo, a área da Candelária com o Centro Cultural Banco do Brasil e na Praça Quinze o Paço Imperial.

Nos anos 1980, a prefeitura do Rio de Janeiro criou o Corredor Cultural, um dos mais conhecidos planos de preservação do Brasil e que apresenta como grande diferencial a instituição, dentro do perímetro, de um escritório técnico específico para assessorar os projetos para a área, melhorando a comunicação entre os técnicos e os proprietários (PINHEIRO, 2004).

Como o próprio nome diz, o Corredor Cultural não trata do uso habitacional no centro. Seu objetivo é manter "[...] todas as características artísticas e decorativas que compõem o conjunto das fachadas e coberturas dos prédios existentes na área [...]" retirando "[...] os elementos que comprometem a morfologia original das edificações, tais como, empachamento e marquises". Mas entendendo que é fundamental para a preservação que haja a participação dos moradores da área, a lei define que representantes das Associações dos Moradores do Centro, da Praça XV, da Lapa e Corredor Cultural, façam parte do Conselho Consultivo do Corredor Cultural (RIO DE JANEIRO, 2007e).

Ao longo desse tempo, as intenções políticas são diferentes em alguns pontos, mas tem em comum a necessidade de reaproveitar o estoque construído na área, seja com prioridade no desenvolvimento econômico, seja com prioridade no desenvolvimento social.

O Plano Estratégico foi um dos primeiros planos a tratar do uso habitacional no centro depois de anos de proibição de novos projetos com esse uso, e para isso propõe a criação da Secretaria Municipal de Habitação (RIO DE JANEIRO, 2003, p.14).

Diferente da estratégia de defesa do patrimônio adotado pelo Corredor Cultural, o Plano Estratégico prioriza competitividade e por isso defende a habitação no centro, abrindo espaço para a habitação popular.

O Primeiro Plano Estratégico da cidade do Rio de Janeiro foi desenvolvido de 1993 a 1995 pelo Centro Ibero-americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano – CIDEU, "uma rede com mais de 50 cidades latino-americanas, cujo objetivo é impulsionar a elaboração e implantação de planos estratégicos urbanos em cidades da América Latina" (RIO DE JANEIRO, 2007b).

O CIDEU desenvolve atividades, palestras e assessoramento para divulgar o modelo desenvolvido em Barcelona e outras cidades. A intenção é desenvolver estratégias de reestruturação urbana, junto às grandes empresas com uma participação pequena dos governos e da população.

Tem como objetivo determinar metas que melhorem a qualidade de vida da cidade e "para que a cidade ganhe competitividade" (RIO DE JANEIRO, 2007b).

Diferentemente de muitas cidades, o planejamento estratégico do Rio de Janeiro não é um plano extensivo ou um plano de governo, contando desde o seu início com a participação do setor privado. O conjunto de ações propostas são estratégicas para o desenvolvimento da cidade, mas não englobam todas as ações que deverão ser realizadas pelos governos e pela cidadania (RIO DE JANEIRO, 2007b).

O Rio de Janeiro seguiu o exemplo de cidades que também desenvolveram Planos Estratégicos como Barcelona, Bilbao e Lisboa. Fica clara aqui a intenção de ser uma cidade global e por isso recebeu várias críticas.

Poder-se-ia, sem grande dificuldade, qualificar o *Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro* de bem orquestrada farsa, cujo objetivo tem sido o de legitimar orientações e projetos caros aos grupos dominantes da cidade. Entre estes projetos, cabe citar, entre outros: Teleporto, Centro Internacional de Comércio, Porto de Sepetiba, recuperação da imagem da cidade turística, algumas obras viárias de grande porte etc (VAINER, 2007).

O Plano estabelece sete «missões»: O Carioca do Século XXI; Rio Acolhedor; Rio Participativo; Rio Integrado; Portas do Rio; Rio Competitivo; Rio, Pólo regional, nacional e internacional. Elas têm foco na pessoa, na cidade e na competitividade.

A «missão» Rio Integrado propõe a criação de novas centralidades e a revitalização do centro com a construção de imóveis residenciais. Além disso, também propõe a normalização urbanística (por exemplo, através do Programa Favela-Bairro), o desestímulo à favelização, o incremento à construção de habitação popular e melhoria da conexão entre os bairros.

A Secretaria Municipal de Habitação, criada em 1994 seguindo as recomendações do Plano Estratégico. É um órgão fundamental na viabilização das ações propostas nessa «missão» e, especificamente sobre o centro, criou o «Programa Morando no Centro» (RIO DE JANEIRO, 2007b).

O «Programa Morando no Centro» é responsável pela construção e comercialização de moradia no centro. É a materialização da estratégia de integração do Plano Estratégico, o principal objetivo é aproveitar a infra-estrutura subutilizada do centro e revalorizar essa região da cidade, acreditando que o uso habitacional é um importante instrumento para o desenvolvimento econômico e social, sem perder sua vocação cultural e de lazer.

A Prefeitura do Rio de Janeiro tenta estimular a presença de moradores nas áreas centrais e, entre outras ações, adotou o Programa Novas Alternativas – PNA, responsável entre outras ações por gerir os projetos habitacionais para o centro.

O PNA atua em distintas áreas da cidade e de diferentes maneiras, sempre propondo novas unidades habitacionais classificadas por eles de "não convencional":

- Projetos de Habitação no Morro da Conceição, para a ocupação de vazios;
- Intervenções de áreas residuais em Conjuntos Habitacionais;
- Projeto para Vilas Cariocas⁶;
- Propostas para São Cristóvão, com novas habitações em grandes lotes e galpões subutilizados;
- Reabilitação de Imóveis no Centro, divididos em Cortiços, Ruínas e Vila Operária (na verdade, o Conjunto da Avenida Salvador de Sá).

O programa se baseia na parceria de diversas instituições públicas e privadas, onde atuam construtoras, agentes de financiamento (entre eles a Caixa Econômica Federal – CEF), Organizações Não Governamentais – ONG (responsáveis pela administração e acompanhamento dos novos moradores), o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB (na parceria para a realização de concursos, como o «Vilas Cariocas»), além da própria prefeitura nos seus diversos órgãos de fiscalização, projeto, tutela e fomento dos imóveis. Os interessados são cadastrados gratuitamente e as unidades são sorteadas.

O custo final da unidade e suas características definem o sistema de crédito. As unidades com área mínima de 37m² e valor máximo de aquisição de até R\$ 40.000,00⁷ são financiadas pelo Programa de Arrendamento Residencial – PAR da Caixa Econômica Federal, para famílias com renda até R\$1.800,00.

⁶ A construção de novas vilas foi proibida inicialmente no centro a partir de 1924, de depois em toda a cidade a partir de 1976. A proibição durou até 1999 e agora são permitidas para residências de interesse social.

⁷ Aproximadamente US\$ 17,500.00

Como os requisitos para ter acesso ao financiamento são muitos e a maioria da população brasileira está abaixo dessa faixa de renda, a própria prefeitura viabiliza alguns empreendimentos, através de parcerias com as construtoras, a igreja católica (proprietária de alguns dos imóveis) e outras instituições, participando como coordenadora, facilitadora e, às vezes, financiadora.

2.3. Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro – SAGAS

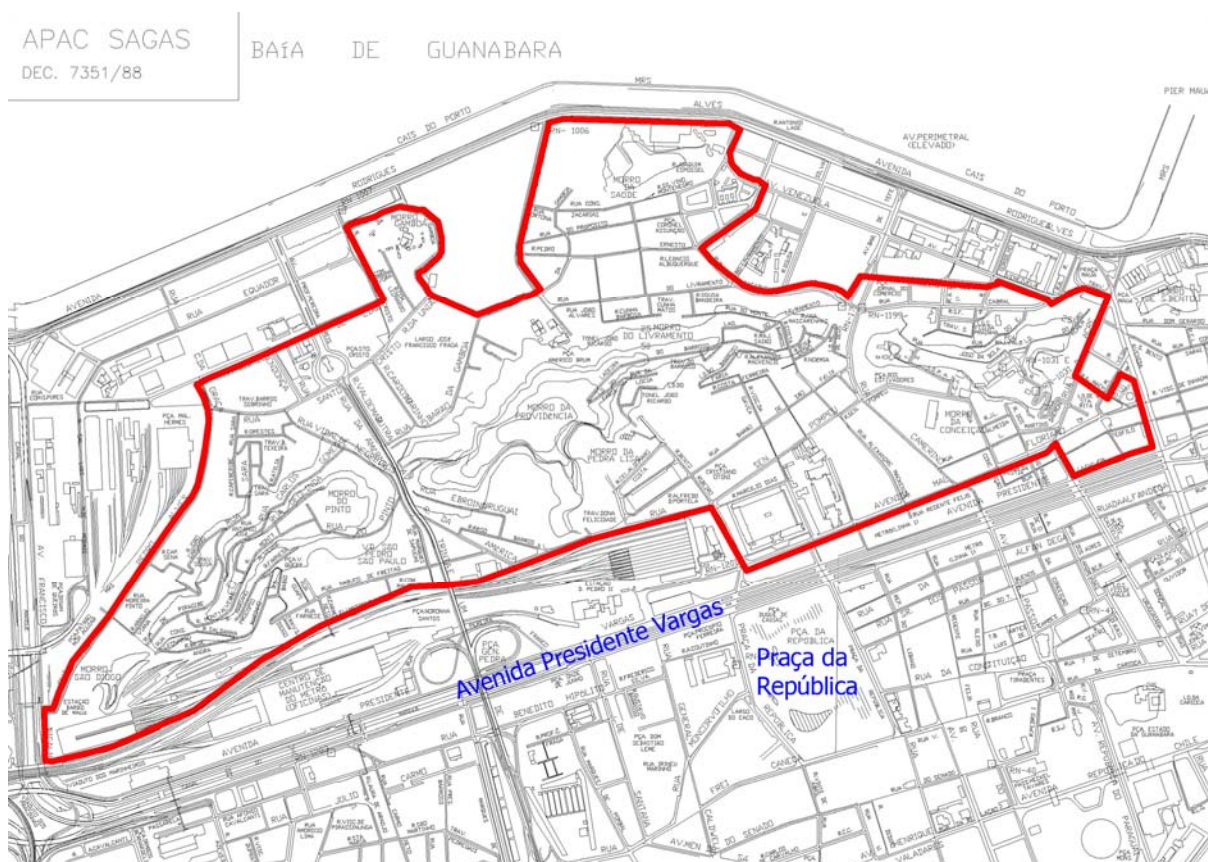


Figura 10 – Mapa com limites da APA SAGAS. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2007i.

Outras áreas centrais históricas da cidade do Rio de Janeiro poderiam ter sido escolhidas como objeto de estudo, tendo em vista que a cidade apresenta diferentes regiões com estas características, como por exemplo, a Lapa.

O perímetro composto pelos Bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro definem uma Área de Preservação Ambiental instituída pela Lei municipal Nº 971, de 4 de maio de 1987 e regulamentada pelo Decreto Nº 7351, de 14 de janeiro de 1988. Essas legislações pretenderam "adequar os usos, atividades, tipos e condições das edificações atuais às características das Subáreas que a compõem" (RIO DE JANEIRO, 2007g).

A área apresenta muitas características históricas preserváveis como o parcelamento do solo e tipologias arquitetônicas e o Programa Novas Alternativas escolheu um número significativo de imóveis nessa área para serem reformados.

Dentro do perímetro existe o Morro da Conceição que teve sua ocupação no período colonial, sobreviveu às demolições como a do Morro do Castelo e se preserva até hoje com o parcelamento original e até alguns imóveis com beiral.

O Morro da Conceição fica próximo da Praça Mauá, é uma região predominantemente residencial, sua ocupação começou no século XVII e possui grande valor patrimonial, conferido pela sua ocupação urbana típica do período colonial e pela conservação de seus imóveis, graças à consciência de preservação de seus moradores aliada à falta de recursos.

Apesar da região denominada SAGAS de ter sido definida como área de proteção nos anos 1970 e 1980, isto não representou mudanças perceptíveis quanto a sua preservação, principalmente quando comparada a região do Corredor Cultural, que foi instituída em período próximo, mas conseguiu grande avanço quanto à preservação.

Em 1978, um decreto municipal deu proteção paisagística e ambiental aos morros da Conceição, da Providência e do Pinto. No ano seguinte torna-se realidade a proposta do Corredor Cultural, plano para várias áreas históricas da cidade do Rio de Janeiro (CARDOSO, 1987, p.137).

Como vimos no começo desse capítulo, a área SAGAS foi escolhida para abrigar os grandes equipamentos de transporte. O cais e os trapiches no período colonial, posteriormente no final do século XIX a estação central da estrada de ferro e o terminal marítimo, nos anos 1910 o cais do porto, nos anos 1940 a Avenida Presidente Vargas, nos anos 1960 e 1970 a Avenida Perimetral e a rodoviária.

Esses equipamentos isolaram a área, deixando-a menos atrativa para os que podiam se mudar para outras regiões, possibilitando a moradia de uma população mais pobre e a preservação dos seus imóveis, de uma maneira geral.

Na verdade, desde os primórdios da história da cidade, sempre que algum equipamento urbano era considerado indesejado, embora fosse ao mesmo tempo indispensável e rejeitado, acabava sendo deslocado para lá. Foi para essa área que se transferiram os trapiches de sal, o mercado de escravos, a forca, a prisão, o hospital de doenças epidêmicas, o porto, os desalojados e, bem recentemente, os edifícios-garagem (CARDOSO, 1987, p.134).

A região da Saúde, Gamboa e Santo Cristo possui características muito peculiares e conseguiu preservar alguns imóveis muito significativos para a história da cidade, como exemplares tombados da arquitetura oficial e religiosa católica, mas também alguns poucos exemplares com beiral em telhas coloniais de uso habitacional.

Após a construção do Túnel João Ricardo (que passa sob o Morro da Providência) em 1922, a área foi deixada sem melhorias infra-estruturais até hoje. Ainda podemos encontrar nesses bairros, cortiços remanescentes do final do século XIX.

A Lei 971 de 1987 instituiu essa região como Área de Proteção Ambiental – APA e foi delimitada pelo Decreto 7351 de 1988 que é composta por partes dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Centro.

2.4. Projetos e propostas habitacionais do PNA na área SAGAS

O Programa Novas Alternativas – PNA, através de suas diferentes frentes de trabalho, desenvolve a mais de dez anos diversos projetos de reabilitação arquitetônica.

Além dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro, o PNA atua na área central como um todo, incluindo o Centro, a Lapa e São Cristóvão, num total de 40 projetos e aproximadamente 290 unidades residenciais.

Dentro do perímetro da APA SAGAS, existem os Projetos de «Reabilitação de Imóveis no Centro» e os «Projetos Habitacionais no Morro da Conceição».

Os imóveis que fazem parte do Projeto «Reabilitação de Imóveis no Centro» são classificados pelo PNA como Cortiços ou Ruínas, mas em alguns casos, em visita ao local foi possível constatar que essa classificação hoje se confunde, pois muitos imóveis abrigam famílias que ocuparam o edifício após o arruinamento, construindo pequenos cômodos em seu interior. Por isso essa classificação não será adotada no presente trabalho.



Figura 11 – Imóvel arruinado na Rua do Livramento, 143 com pequenos imóveis construídos no seu interior. Foto do autor, 2008.

Já os «Projetos Habitacionais no Morro da Conceição» são desenvolvidos em lotes vazios. A metodologia adotada pelo PNA pretendeu recompor o desenho das ruas, respeitando a lógica do existente, as linguagens arquitetônicas, urbanísticas e paisagísticas local. Para minimizar os danos causados por uma intervenção desse tipo, dados dos imóveis vizinhos foram catalogados, para determinar parâmetros básicos de intervenção, como padrões do parcelamento, distribuição no relevo, tipo de cobertura, além dos eixos de visada entre o morro e a cidade, e vice-versa.

O número de unidades oferecidas no morro não ultrapassará 10% do número de unidades habitacionais já existentes. Serão viabilizadas por meio de programas de carta de crédito da CEF e os moradores locais terão prioridade na aquisição. Além da preocupação social para evitar a superpopulação, outra preocupação é quanto à inserção de novos edifícios no sítio histórico, para que não resultem num cenário artificial, nem produzam um rompimento com a imagem do sítio.

Dos 13 projetos propostos dentro do perímetro da APA SAGAS, 6 foram executados e 7 ainda esperam o desenrolar dos entraves burocráticos, já que normalmente os imóveis apresentam diversos empecilhos como dívidas com as concessionárias de serviços públicos e com outros setores da própria prefeitura, como impostos.

Os imóveis apenas projetados e não executados são: Rua do Livramento, 67/69 na Gamboa; Rua do Livramento, 72/74/76 na Gamboa; Rua do Livramento, 169/171 na Gamboa; Rua Senador Pompeu, 51 no Centro; Rua Senador Pompeu, 156 no Centro. No Morro da Conceição os imóveis na Rua Sacadura Cabral, 127 a 137 e 143 e na Ladeira Pedro Antônio, s/n.

Os imóveis reformados são: Rua Sacadura Cabral, 295 na Gamboa; Rua Cunha Barbosa, 39 na Saúde; Rua do Monte, 59 na Saúde; Rua Senador Pompeu, 34 no Centro; Rua do Livramento, 145/147 na Gamboa. No Morro da Conceição os imóveis na Ladeira João Homem, 35 a 41.

Nestes projetos foi prevista a oferta de 244 novas unidades habitacionais para a área, das quais apenas, 90 foram concluídas (ver projetos no ANEXO A).

Apesar do pequeno número de projetos e execuções, esse programa é importante pela iniciativa de reabilitação da área. Mas a intervenção isolada nos imóveis não garante a requalificação do entorno, que precisa de um plano para isso.

A intenção do programa é requalificar o entorno a partir das intervenções, mas isoladamente os imóveis não garantem isso. Apesar das ações de melhoria nos sistemas de abastecimento público (água, esgoto, etc..) e drenagens nas ruas que já aconteceram, ainda se faz necessário um plano estruturador para toda a área com previsão de intervenção nesses sistemas e também a implantação de equipamentos de serviço público que apoiarão a requalificação de fato.

Apesar disso, esse programa é importante pela iniciativa de reabilitação da área, que garantiria o aumento controlado do número de moradores, a preservação dos imóveis com a diminuição do arruinamento deles.

3. REABILITAÇÃO INTEGRADA NO RECIFE

Esse capítulo tratará do Recife. Começando com um breve histórico do uso habitacional a partir do centro, para entender o desenvolvimento das ações públicas frente às questões habitacionais, principalmente populares.

Em seguida uma breve apresentação do Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda – CTCRO, que segue a ideologia de um plano estratégico, mas aprofunda as intenções de desenvolvimento econômico através da definição de intervenções físicas mais desenvolvidas, definidas no Projeto Recife / Olinda.

Veremos que assim como o Rio de Janeiro, o Recife também tem intenções de aproveitar o seu estoque construído de áreas centrais, tanto com usos turístico-culturais quanto habitacionais.

Na seqüência, partes do Plano do CTCRO serão destacadas buscando o tema habitação em áreas centrais, com intenções de preservação. O «Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Recife» - PRAUCR visa recuperar a função habitacional social dessas áreas.

Serão apresentadas as propostas para as áreas de estudo que são denominadas pelo CTCRO como Perímetro de Reabilitação Integrada – PRI, sendo escolhidas as propostas para a Rua Imperial e Avenida Guararapes por serem as mais desenvolvidas até o momento da coleta de dados.

Os PRI Imperial e Guararapes são duas das sete áreas de intervenção para reabilitação no Recife e foram escolhidas principalmente pelo seu papel de interligação entre regiões da cidade reforçando a importância da escolha dessas áreas para estudo.

3.1. Breve histórico do uso habitacional

O início da ocupação da cidade do Recife se deu no atual Bairro do Recife Antigo que teve sua ocupação no século XVI, com a transferência das atividades açucareiras do porto do Varadouro, em Olinda, e a consolidação de uma população portuária em torno de 200 moradores.

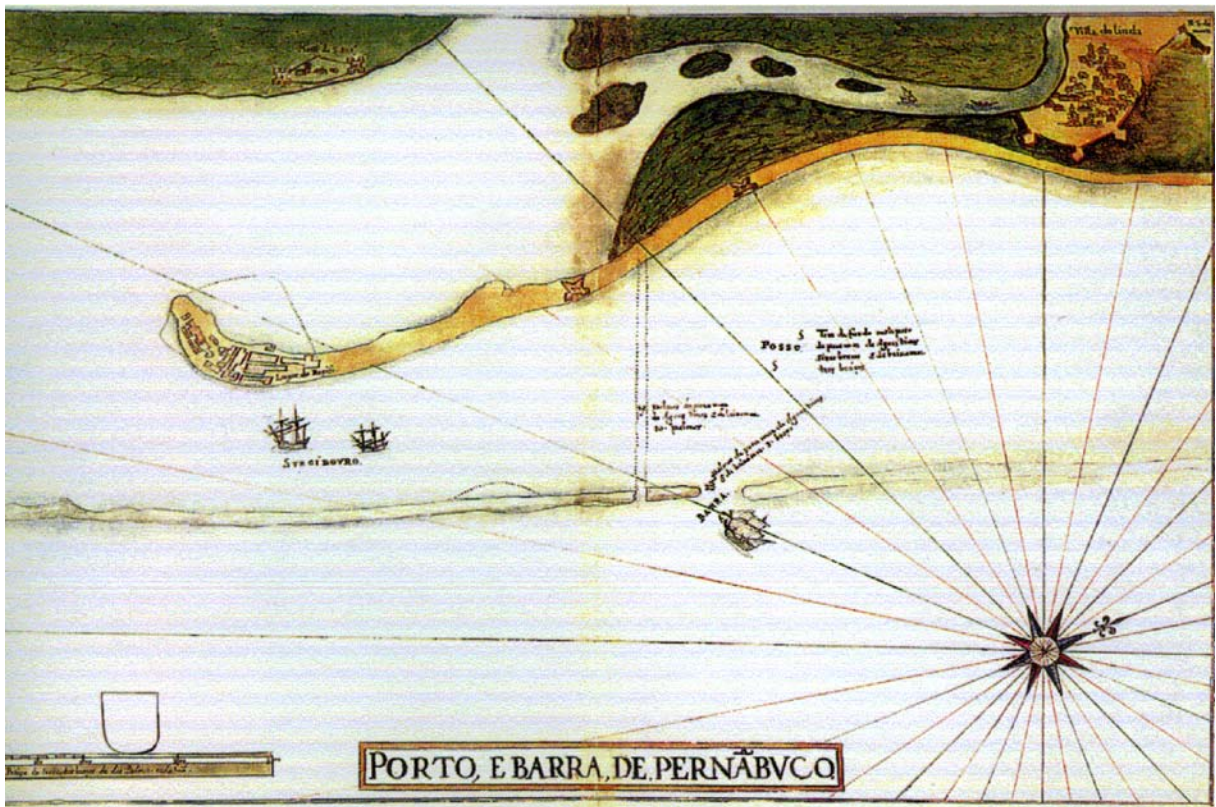


Figura 12 – Mapa do Recife (península) e Olinda (na direita) em 1631. A ocupação da península deu origem ao Bairro do Recife Antigo. Fonte: RECIFE, 2000.

Entre o Bairro do Recife Antigo e o continente⁸ existe a ilha ocupada pelos Bairros de São José e Santo Antônio. Conhecida na sua origem como Ilha de Antônio Vaz, ela teve sua povoação estimulada pela ocupação holandesa, que em 1639 transferiram a sede do governo de Olinda para lá.

Nessa época o Recife que tinha uma população de 2700 pessoas em seus 10 hectares, passou por um plano urbanístico atribuído a Pieter Post que consolidou a «Cidade

⁸ O Bairro do Recife Antigo foi separada do continente em meados no século XX.

Maurícia», com intervenções no traçado das ruas, obras de saneamento e construção de canais e aterros (BALTAR, 1999, p.43).



Figura 13 – Mapa do Recife com a ocupação holandesa em 1647. No centro a «Cidade Maurícia» na Ilha de Antônio Vaz, atuais Bairros de São José e Santo Antônio. Fonte: RECIFE, 2000.

Na retomada do poder pelos portugueses em 1654 a população do Recife era de 8000 pessoas. "[...] grande parte da cidade maurícia é destruída, restando porém o traçado urbano do núcleo cívico – o Groot Quartier, como a matriz geradora do crescimento urbano da cidade" (AMORIM, 1995). O Recife continua a crescer graças ao porto e às suas atividades comerciais. Essas atividades passaram a financiar a produção açucareira, cuja administração era centralizada em Olinda.

Em 1710, o Recife ascende à categoria de vila. Nessa época inicia-se a ocupação do atual bairro da Boa Vista. "Observa-se por todo decorrer do século XVIII um período de lento crescimento para o Recife" (SILVA, 1979, p.63).

O parcelamento urbano dessa época caracteriza-se por sobrados de até quatro pavimentos e ruas estreitas, com a presença de alguns pátios, resultantes da confluência de ruas e outros na frente de igrejas.

Ao longo do desenvolvimento dos Bairros de São José e Santo Antônio, sucessivos aterros foram realizados, marcando sua evolução com a ocupação do extremo norte pelos edifícios administrativos e a conexão com o continente pelo bairro de Afogados (Rua Imperial). Cada novo aterro normalmente representava a expulsão da população pobre da área para uma região mais periférica da cidade.

O Bairro de Santo Antônio ganhou caráter de passagem, pois era caminho obrigatório entre as zonas norte e sul da cidade e continua sendo um dos caminhos entre o porto e o continente (leste – oeste).

A primeira metade do século XIX foi marcada pela redefinição política e econômica brasileira. A abertura dos portos ao comércio estrangeiro e a vinda da família real para o país, repercutiram sensivelmente na cidade, principalmente na disputa comercial entre os brasileiros e os portugueses. Ela passou a ser um importante porto algodoeiro do país (BALTAR, 1999, p.46).

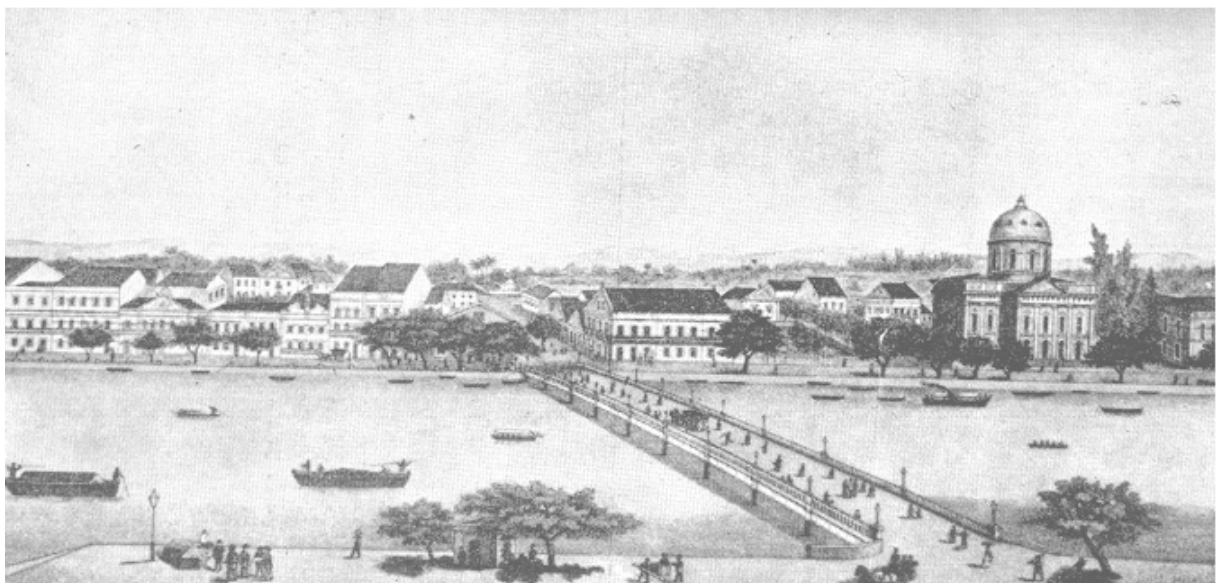


Figura 14 – Vista do Bairro da Boa Vista em 1878 a partir dos Bairros de São José e Santo Antônio.
Fonte: RECIFE, 2000.

O Recife foi elevado à categoria de cidade em 1823 e de 1837 a 1844, passou a ser governado por Francisco do Rego Barros (futuro Conde da Boa Vista) que executou grandes obras de modernização e deixou marcas na cidade.

A construção do Teatro Santa Isabel, da Casa de Detenção e de aterros em áreas alagadas da planície, consolidando a formação dos bairros atuais e a construção de rodovias e ferrovias que conectaram o centro aos povoados interioranos, originados pelos engenhos, definindo o atual traçado radial-perimetral da cidade.

A morfologia urbana do Recife foi se fixando..., de modo que, nos meados do século XIX, se apresentava já com três tipos de agrupamentos nitidamente definidos: um núcleo central, formado por essa época, dos bairros do Recife, Santo Antonio, S. José e Boa Vista; diversos núcleos suburbanos constituindo freguesias ou mesmo povoados e os incipientes agrupamentos lineares ao longo das vias de acesso e ligação entre uns e outros (BALTAR, 1999, p.46).

A partir da segunda metade do século XIX, estabeleceu-se um sistema de transporte urbano coletivo, que contribuiu para a consolidação da morfologia e crescimento da cidade. Considerando que o Recife é uma cidade relativamente plana e que algumas áreas mais baixas eram constantemente alagadas, os trilhos foram construídos em regiões menos propensas a inundações, consolidando a ocupação nessas áreas.

Surgiram então os bairros residenciais atuais que ocuparam áreas de solo firme, enquanto as áreas mais baixas, portanto mais sujeitas a inundações, foram ocupadas pela população mais pobre.

Nessa época o poder público junto com a iniciativa privada, desenvolveu uma grande campanha para a expulsão da população pobre para os morros e córregos da cidade, para ocupar as áreas recém aterradas, com o argumento da salubridade e higiene. As áreas que antes eram ocupadas por mocambos, passaram a ser aterradas com técnica mais sólidas e a cidade foi sendo adensada (BALTAR, 1999, p.50).

Obras importantes para a cidade foram executadas, como a construção e reconstrução de pontes e do sistema de saneamento básico nos bairros ricos. Até hoje parte da cidade não possui sistema de coleta de esgoto. Enquanto isso a população pobre foi cada vez mais para a periferia da cidade, acontecendo sem um plano geral de intervenção.

Em 1922 surge a «Fundação da Casa Operária» que construiu algumas poucas vilas populares higiênicas. Em 1939 foi fundada a «Liga Social Contra o Mocambo» que durante o período de quase trinta anos, demoliu 100.000 mocambos e construiu apenas 5.000 casas de vilas. Em 1945 a «Liga» foi transformada na autarquia «Serviço Social Contra o Mocambo» e em 1946 o Governo Federal cria a «Fundação da Casa Popular» (BEZERRA, 1965, p.44).

Até 1961 foram construídas por órgãos oficiais 10.093 casas populares, sendo 5.000 construídas pelo Serviço Social Contra o Mocambo, 837 pela Fundação da Casa Popular e o restante pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (BEZERRA, 1965, p.50).

As centenas de milhares de famílias que foram desalojadas construíram outros casebres em áreas com pouco ou nenhum interesse imobiliário, dando origem às favelas atuais que hoje abrigam mais da metade da população da cidade.

Na década de 30 do século XX, iniciam-se os trabalhos de Remodelação do Bairro de Santo Antônio, com a construção da atual "[...] Ponte Duarte Coelho e abertura da Avenida Guararapes provocando intensas modificações nas áreas adjacentes, com a substituição das antigas edificações por outras novas e de altura superior, bem como a supressão de quadras e ruas existentes" (SILVA, 1979, p.143).

A construção da Avenida no lugar da Rua 10 de novembro significou a demolição da Igreja Nossa Senhora do Paraíso, o Hospital do Paraíso e posteriormente todo o Pátio do Paraíso foi destruído.



Figura 15 – Abertura da Avenida Guararapes no Bairro de Santo Antônio em 1940 no Recife.
Fonte: RECIFE, 2000.

Em pouco tempo a avenida virou uma importante zona de prestação de serviços, que aliado à modernização dos meios de transportes, facilitaram o deslocamento das famílias mais ricas que se mudaram do bairro para áreas mais distantes do centro como os atuais bairros de Espinheiro, Aflitos, Graças e nos anos 1960 Boa Viagem.

Desde os anos 1980 o conjunto de edifícios da Avenida Guararapes encontra-se subutilizado e dois de seus mais importantes conjuntos estão vazios, seus escritórios e consultório foram transferidos para outros bairros, restando apenas no térreo algumas lojas e agências bancárias. A avenida foi transformada num grande corredor de ônibus, pois esse lugar desde sua ocupação, ainda é um ponto de conexão entre as diferentes zonas da cidade.

Já o bairro de São José, foi "periferizado", isso é, apesar de fazer parte da mesma ilha, sempre foi tratado como uma área menos nobre.

A parte sul da área em estudo, denominada bairro de São José, desde o início de sua implantação, parece ter tido o objetivo de servir de moradia à população menos abastada. Até a abertura do prolongamento da Avenida Dantas Barreto manteve-se sem modificações substanciais, seja pelo bloqueio aos fluxos, provocado

pela estreiteza e tortuosidade de suas ruas, seja pela função predominantemente residencial (SILVA, 1979, p.144).

Nos anos 70 do século XX, com a construção da Avenida Dantas Barreto, um grande número de imóveis residenciais foi demolido, representando uma perda significativa no número de residências desta área.

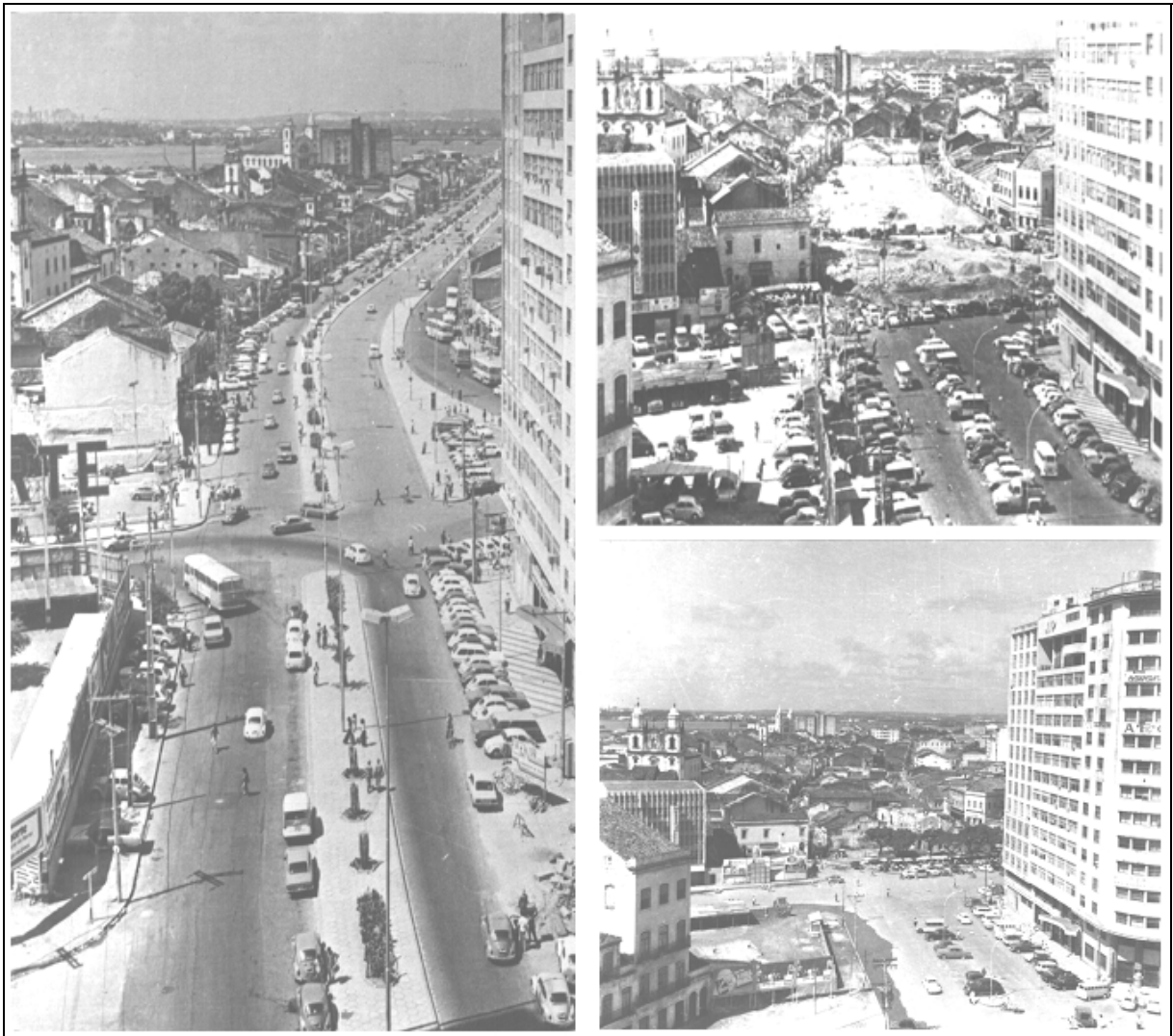


Figura 16 – Abertura da Avenida Dantas Barreto nos Bairros de São José e Santo Antônio no Recife.
Fonte: RECIFE, 2000.

Além dessas grandes intervenções, assim como o Rio de Janeiro e outras cidades do Brasil, algumas áreas centrais do Recife também passaram por um processo de "desadensamento" habitacional que resultou em muitos imóveis fechados ou subutilizados, principalmente nas últimas décadas, nas regiões mais antigas da cidade.

Uma parcela significativa da população da cidade mora em habitações precárias, muitas vezes em áreas proibidas pela legislação ou de baixo interesse imobiliário, ocupando os interstícios da «cidade formal». Como resultado um dos maiores déficits habitacionais do país e quase 60% da população da cidade mora nessa «cidade informal».

Enquanto o centro formal vive um nítido esvaziamento habitacional, as favelas que se encontram dentro da região central da cidade, apresentam um crescimento populacional mostrando que há uma parcela da população que tem interesse em morar nessa região da cidade.

A reabilitação dos imóveis das áreas urbanas centrais para fins habitacionais, em detrimento à expansão periférica da malha urbana, é de interesse da atual gestão municipal e resolveria dois problemas municipais, tanto de preservação do patrimônio material, como da diminuição do déficit habitacional.

3.2. Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda



Figura 17 – Vista aérea da área central do Recife com Olinda ao fundo. Fonte: CTCRO, 2006.

Em 27 de abril de 2005 foi assinado um convênio de cooperação técnica entre o governo federal, o governo estadual de Pernambuco e as prefeituras de Recife e Olinda. A intenção foi firmar uma parceria inédita de desenvolvimento de um plano para integrar as intervenções atuais e futuras na área central da Região Metropolitana do Recife – RMR (BRASIL, 2005).

O Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda – CTCRO pretende orientar as ações de cunho turístico, urbanístico, ambiental e de desenvolvimento econômico e social, buscando a requalificação de atividades econômicas, turísticas e culturais, sejam intervenções físicas ou atos legais.

O objetivo principal do plano é estruturar uma "rede cultural" que integra o Planejamento Turístico, o Planejamento Urbano e o Planejamento Cultural, integrando políticas, programas, projetos e ações.

Ou seja, orientar as ações públicas de planejamento e gestão relacionados com a requalificação urbana e com abrangência turístico-cultural, articulando e integrando políticas, programas, projetos e ações.



Figura 18 – Territórios e Núcleos do CTCRO. Fonte: CTCRO, 2006.

A expectativa é dar visibilidade internacional ao patrimônio material e imaterial das duas cidades definindo novos usos, atividades e prioridades para a grande área do litoral que foi delimitada e dividida em quatro «territórios»: Olinda, Tacaruna, Recife e Brasília Teimosa. Esses «territórios» são divididos em dezoito «núcleos» com base na concentração de atividades turístico-culturais. Em cada «núcleo» será estabelecido um equipamento-âncora e equipamentos secundários.

Essa base de dados será constantemente atualizada para balizar operações urbanas nessas áreas reunidas no Projeto Recife / Olinda (PEIXE, 2006, p.186).

3.2.1. Projeto Recife / Olinda

Dentro do Complexo Turístico Cultural Recife–Olinda – CTCRO foi estabelecido o Projeto Recife / Olinda que é uma grande operação urbana que concentra as ações e práticas em andamento e futuras.

O Projeto Recife / Olinda pretende integrar os programas e projetos com participação governamental que se encontram na área do complexo, além de intervir em outras áreas, num total de 470 hectares, sendo 67% de propriedade da união.

A Figura 19 ilustra, sem a intenção de enumerar detalhadamente, a segmentação de todas as áreas em partes cada vez menores, definindo manchas de quadras com indicação de usos e atividades, sugerindo modificações desses usos nas legislações.



Figura 19 – Indicativos de usos e atividades com propostas de modificações de uso e ocupação do solo. Fonte: CTCRO, 2006.

Se for captado o recurso esperado, serão criados 1,29 milhões de metros quadrados infra-estruturados e a pretensão é vender tudo até 2020, sendo que parques e outras áreas de lazer corresponderão a 800 mil metros quadrados.

Segundo o Projeto, as novas áreas terão usos diversificados e um dos objetivos principais é beneficiar os usos turísticos sem esquecer a população do local, minimizando assim possíveis conflitos de interesse. Mas na prática os números são claros.

Pouco mais de 10% da área está destinada ao mercado popular de habitação, comércio e serviço. Serão criadas 7.696 novas unidades habitacionais, 1.826 delas (23,7% do total) destinadas ao mercado popular (BRASIL, 2005, p.42).

A grande maioria das novas áreas criadas se destina ao mercado «não-popular», com renda mensal familiar de mais de cinco salários mínimos⁹, podendo atingir até a classe alta com mais de 20 salários mínimos.

Outro objetivo dessa operação urbana é a "salvaguarda e proteção do patrimônio cultural (sítios, edifícios, ocorrências, etnografia)" (BRASIL, 2005, p.42).

Foram estabelecidas «zonas» dentro dos «territórios» e «núcleos» para o desenvolvimento de operações urbanas, fruto da parceria entre as Prefeituras de Recife e Olinda, o Governo Estadual de Pernambuco, o Governo Federal, a Organização Social Núcleo de Gestão do Porto Digital – NGPD e a consultoria da empresa estatal Portuguesa Parque Expo, responsável pela implantação do Parque das Nações, em Lisboa.

Aqui podemos ver a participação de um grupo estrangeiro na tomada de decisão, como vimos no caso do Rio de Janeiro. As duas cidades buscam parceria com governos de cidades européias numa tentativa de fazer parte das cidades globais.

⁹ O salário mínimo de hoje equivale a R\$415,00 ou aproximadamente US\$182,00

No caso do Recife, está explícita a total convicção do Estado, com a definição de «Zonas Potenciais de Operações Urbanas com a participação direta da Parque Expo» (ver Figura 20), onde serão implantados os grandes equipamentos e os empreendimentos de luxo como edifícios residenciais e de escritórios, com forte participação de investidores portugueses, estabelecendo uma faixa de ocupação do litoral como em Boston ou Baltimore.



Figura 20 – Zonas do Projeto Recife – Olinda. As áreas de favelas foram definidas como ZI.
Fonte: CTCRO, 2006.

As Zonas de Intervenção – ZI são predominantemente vazias, ociosas ou ocupadas por favelas. Assim como as terras dedicadas a Parque Expo, grande parte dessas terras pertence ao Estado, nas diferentes esferas, sendo 145 hectares da União. Essas «zonas» são subdivididas em 12 «setores» e somam 470 hectares.

As Zonas de Enquadramento – ZE estão próximas às ZI e são objeto de futuras operações urbanas. Essa é a zona que faz fronteira com as ZI e onde estão localizadas as áreas históricas da cidade e, portanto não serão fortemente modificadas.

As Zonas de Abrangência – ZA estão no entorno das ZE e ZI e correspondem ao total da área do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda e conseqüentemente todos os projetos urbanos existentes antes do CTCRO. Essa é a Zona com maior influência indireta das intervenções.



Figura 21 – Localização dos Programas e Projetos Governamentais na área do Complexo. Fonte: CTCRO, 2006.

Foram incorporados ao Projeto Recife / Olinda os seguintes programas e projetos em andamento:

- Monumenta BID: Programa do Ministério da Cultura para revitalização de centros históricos urbanos. O Monumenta é financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e é apoiado pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura – UNESCO. Em Olinda o Sítio Histórico e no Recife o Pólo Alfândega fazem parte do programa;
- Porto Digital: a Organização Social Núcleo de Gestão do Porto Digital – NGPD é uma associação civil sem fins lucrativos que tem como objetivo principal transformar o Bairro do Recife Antigo num centro de desenvolvimento de Tecnologia da Informação e Comunicação e para isso desenvolve projetos de revitalização do bairro e de alguns casarões estratégicos;
- Prometrópole: O programa de Infra-estrutura em Áreas de Baixa Renda da Região Metropolitana do Recife – RMR pretende melhorar as condições de habitabilidade nas margens do Rio Beberibe que faz fronteira com os dois municípios e é fruto da parceria entre o Governo do Estado de Pernambuco, a Companhia Pernambucana de Saneamento – COMPESA e as prefeituras de Recife e Olinda;
- Projeto Via Mangue: projeto da Prefeitura do Recife que prevê a construção de uma grande avenida em área de manguezal. Sua implantação, além disso, vai significar a remoção de muitas famílias de áreas ribeirinhas;
- Projeto Capibaribe Melhor: Projeto para melhoria da infra-estrutura ribeirinha que inclui drenagem, sistema viário, esgotamento público, implantação de parques urbanos e remoção de palafitas;
- Prodetur: Programa de desenvolvimento turístico que pretende expandir e melhorar as atividades turísticas e a condição de vida da população próxima às essas áreas. Inclui a intervenção no patrimônio histórico-cultural-paisagístico e nos espaços urbanos estratégicos;

- Habitar Brasil BID – HBB: Programa financiado pelo BID para elevar a qualidade de vida da população, com até três salários mínimos, moradoras de "assentamentos subnormais". Para isso o programa busca urbanizar e controlar a expansão dessas áreas;
- Programa de Habitação de Interesse Social: Programa do Ministério da Cidade que tem como objetivo a melhoria do padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas por autogestão no país;
- Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais – PRAUCR: Programa desenvolvido pela Prefeitura do Recife e coordenado pelo Ministério das Cidades, busca promover o uso e a ocupação democrática das áreas urbanas centrais, para permitir a permanência da população existente e a atração de novos moradores garantindo a diversidade funcional e social, a vitalidade econômica, sem perder a identidade cultural. O financiamento desse programa é uma parceria entre o Governo Federal, através do Ministério das Cidades, a Prefeitura do Recife e o BID;

Apesar de vários desses programas tratarem de questões habitacionais, o foco normalmente está nos assentamentos precários em áreas de favela, que é uma das questões mais preocupantes no Recife assim como no Rio de Janeiro.

Considerando o foco do presente trabalho, dentre os diversos programas e projetos governamentais, trataremos apenas no Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Recife – PRAUCR, pois é o único que trata do uso habitacional com a intenção de reabilitação de área urbana central.

3.2.2. Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Recife

O PRAUCR começou a ser elaborado em 2005 e tem o objetivo de "promover a reabilitação urbanística e ambiental de áreas centrais no Recife" (RECIFE, 2006, p.19).

Foi previsto para ser executado em quatro anos, a partir da liberação dos recursos. O financiamento deve ser uma parceria entre o Governo Federal, a Prefeitura e o BID que ainda não liberou sua parte.

O Programa pretende atingir esse objetivo através de intervenções em espaços livres públicos, equipamentos urbanos e o patrimônio edificado visando reorientar a expansão periférica da cidade para o centro, por ser dotado de serviços e infraestrutura ociosos. Para isso estabeleceu Perímetros de Reabilitação Integrada – PRI que estão vinculados a «núcleos» do CTCRO.

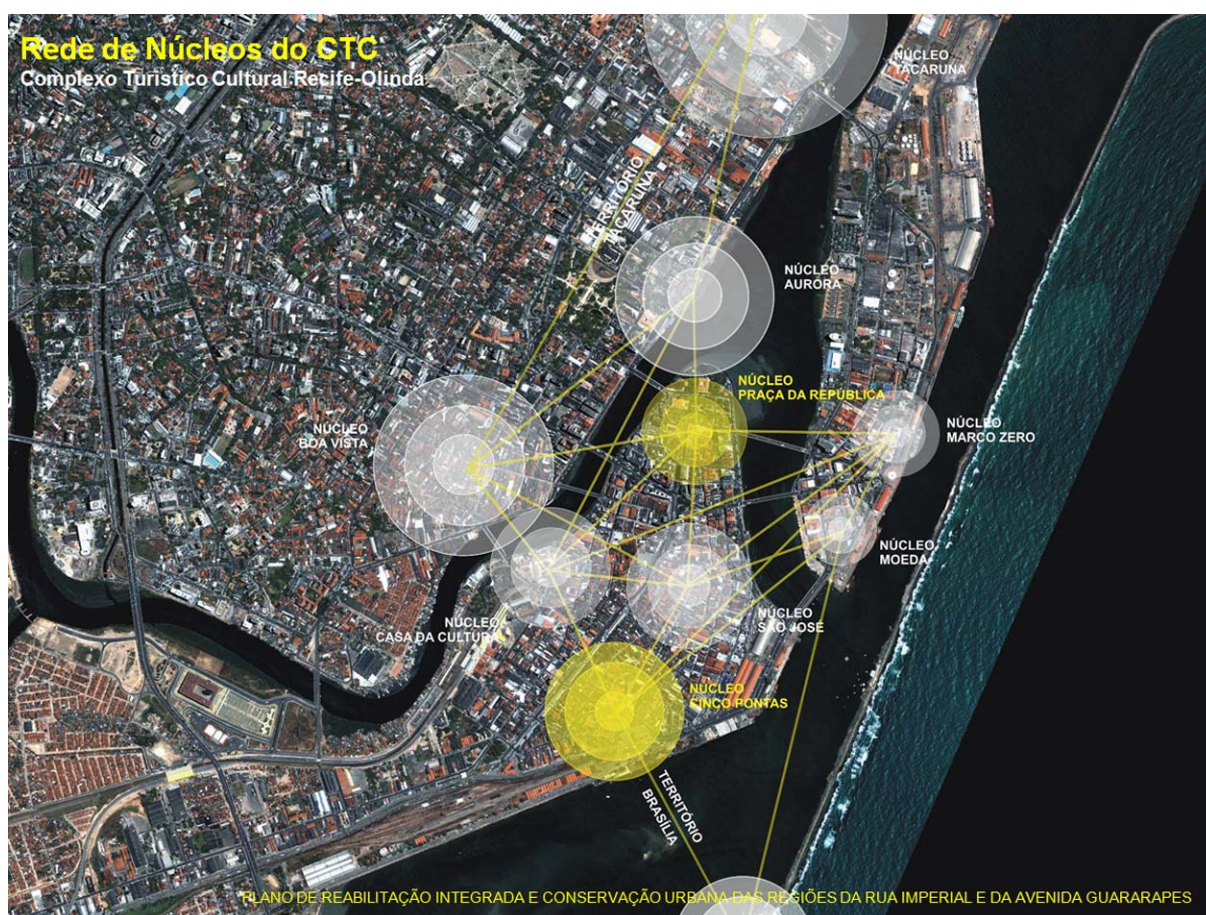


Figura 22 – Rede de núcleos do CTCRO no Centro Expandido (RPA1). Fonte: RECIFE, 2007.

Como objetivo específico o programa pretende:

"Recuperar o estoque construído, degradado, ocioso ou subutilizado" atendendo a população com renda entre zero e seis salários mínimos, promovendo assim "a função habitacional das áreas centrais [...] com foco na habitação social, e do reforço

da sua atratividade". A previsão é produzir aproximadamente 2500 unidades habitacionais nas áreas centrais principal e secundárias. (RECIFE, 2006, p.19)

Outros dois objetivos específicos complementam o programa, mas estão fora do "recorte" estabelecido para o presente trabalho, são eles:

"Melhorar a acessibilidade e a mobilidade nas áreas de intervenção", prevendo a requalificação de espaços e equipamentos públicos como os mercados públicos e reorganizar as atividades nos mercados públicos, do comércio e serviço formal e informal no entorno deles (RECIFE, 2006, p.20).

3.3. Perímetro de Reabilitação Integrada – Guararapes e Imperial

A Lei de Uso do Solo redefine as Zonas Especiais de Centro, existentes desde a lei de 1983. A Zona Especial de Centro Principal – ZECP está localizada dentro do Centro Expandido do Recife que é composto por onze bairros e é a primeira das seis Regiões Político-Administrativa – RPA que compõem a cidade.

As Zonas Especiais de Centro Secundário – ZECS estão localizadas nos bairros de Afogados, Água Fria, Casa Amarela, Encruzilhada e as Zonas Especiais de Centro Metroviário – ZECM estão nos bairros de Coqueiral, Areias e Boa Viagem.

O PRAUCR pretende atuar em sete áreas denominadas Perímetros de Reabilitação Integrada – PRI, escolhidos dentro das Zonas Especiais de Centro, considerando a relação com os «núcleos» do CTCRO.

Dos sete PRI, quatro estão no Centro Expandido (RPA1) e três nos Centros Secundários, respectivamente: Bairro de Santo Antônio (Avenida Guararapes e arredores); Bairro do Recife; Bairro da Boa Vista; Bairro de São José (Rua Imperial); Encruzilhada; Afogados; Casa Amarela.

As ações a serem desenvolvidas em cada PRI são balizadas por três componentes que concorrem para a melhoria urbanística e ambiental, revertendo o processo de expansão periférica e reorientando-o para as áreas centrais onde já existe infraestrutura urbana e possui estoque de edifícios degradados, vazios ou subutilizados, num total de 4.000.000 m² de imóveis vazios, no centro principal. São elas:

1. Promover a função habitacional das áreas centrais por meio do aproveitamento dos imóveis e terrenos existentes, com foco na habitação social, e do reforço da sua atratividade. Há uma previsão para produção de aproximadamente 2500 unidades habitacionais nos centros principal e

secundários, destinados a uma população de zero a seis salários mínimos, dentro das linhas de financiamento da CEF;

2. Qualificar espaços e equipamentos públicos de caráter local, isso é, recuperação de calçadas, ruas de pedestres, pátios, praças e entorno de mercados públicos;
3. Fortalecer o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, estimulando assim o desenvolvimento econômico local culturalmente orientado, diversificando os usos nas áreas centrais. Entre as ações estão a reorganização das atividades nos mercados públicos e seu entorno, incluindo o disciplinamento do comércio informal.

O Perímetro de Reabilitação Integrada das Regiões da Avenida Guararapes e da Rua Imperial serão os dois primeiros a serem implantados e estão em fase final de negociação.

A região da Avenida Guararapes tem um papel fundamental de eixo articulador da área central, além de possuir uma enorme quantidade de área construída vazia.

A região da Rua Imperial possui hoje aproximadamente 2050 famílias em situação de risco, morando em edificações precárias. Metade dessas famílias mora em Zonas de Intervenção do Projeto Recife / Olinda e serão relocadas para dar espaço a grandes empreendimentos, tanto brasileiros quanto portugueses. A outra metade mora dentro de Zona de Enquadramento e devem ser atendidas pelo PRAUCR através do PRI Imperial e entorno.

Essas intervenções com remoção de famílias para dar espaço a empreendimentos mostram que essa prática que aconteceu durante séculos, ainda não acabou. Uma grande contradição para uma cidade que desenvolveu o conceito de ZEIS¹⁰.

A seguir serão mostrados os estudos e propostas para os dois PRIs mais desenvolvidos até o momento da coleta de dados. O PRI Guararapes e o PRI Imperial.

¹⁰ As Zonas Especiais de Interesse Social são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária (RECIFE, 1997a).

3.3.1. PRI Guararapes

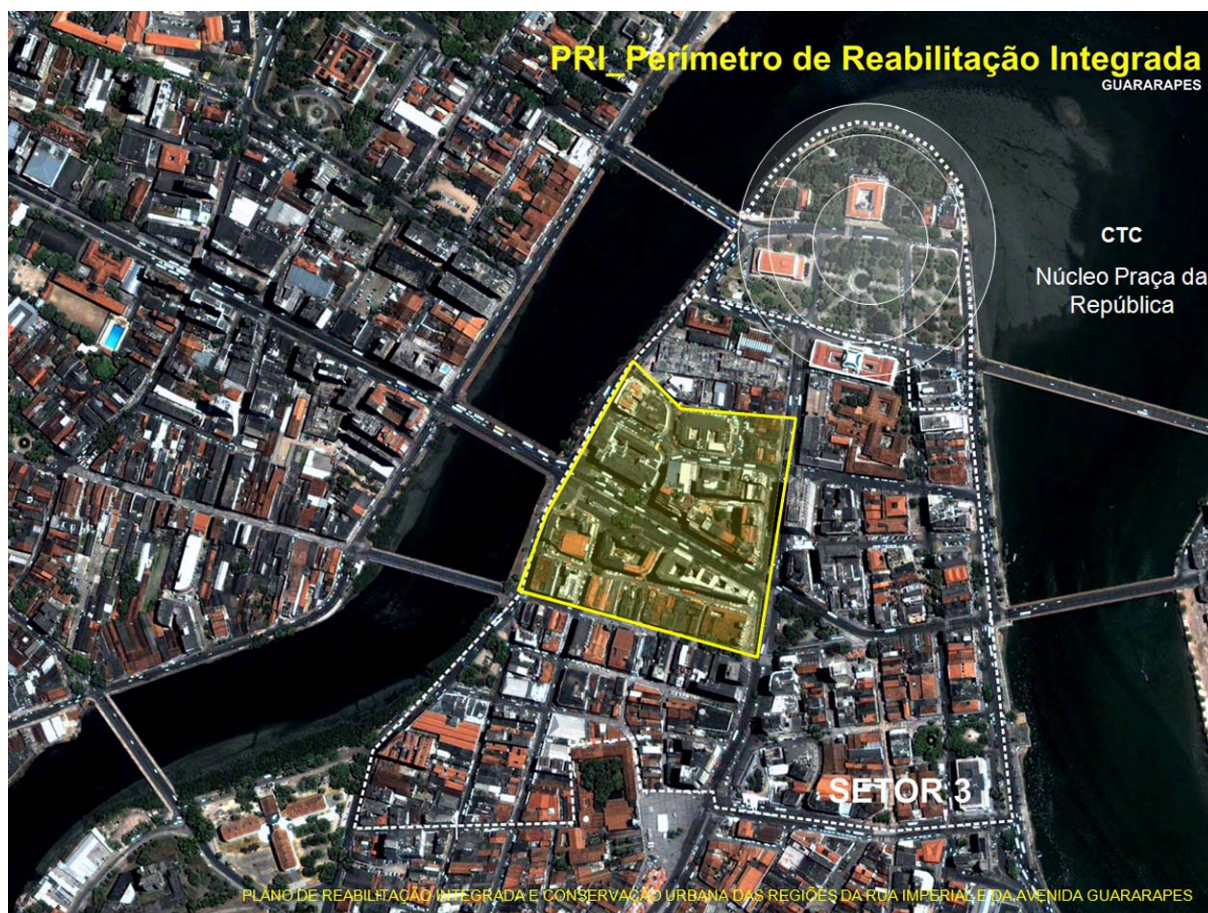


Figura 23 – Limite do PRI Guararapes e o Núcleo Praça da República. Fonte: RECIFE, 2007.

O PRI Guararapes é cortado pela Avenida Guararapes construída nos anos 1940 para abrigar prioritariamente edifícios de uso comercial e de serviço. Foi escolhido por apresentar diversas potencialidades como, por exemplo:

- Palco de manifestações populares realizadas nos seus diversos pátios, largos e praças;
- Fácil acesso através do transporte público e fluxo intenso de população flutuante;
- Proximidade de equipamentos de significativo valor artístico, cultural e arquitetônico, além da grande concentração de bares tradicionais da cidade.



Figura 24 – PRI Guararapes. Situação atual das ocupações. Fonte: RECIFE, 2007.

Esse Perímetro é o que apresenta maior diversidade de usos do Centro Expandido e uma das áreas mais freqüentadas do centro, mas apesar disso, 19% das unidades encontram-se sem uso, sendo que 50,41% das unidades são destinadas a oferta de serviços, seguidos de 15,98% de uso comercial, 8,95% de lazer / cultura e só 2,62% possuem uso habitacional.

A proposta de intervenção (ver na íntegra no **ANEXO B**) divide-se em três diretrizes gerais sendo:

1. Estímulo à moradia para os trabalhadores do centro expandido.

Para conseguir isso a proposta sugere a necessidade de promoção da diversidade de oferta não só de habitação multifamiliar, mas também de serviços de hospedagens temporárias como pousadas e albergues, principalmente para as pessoas que trabalham nessa região, sugerindo

alguns imóveis novos, subutilizados e vagos para estes fins, considerando que esses imóveis se encontram em zona de preservação (ZEPH¹¹).



Figura 25 – PRI Guararapes. Restrições legais quanto à preservação do patrimônio.
Fonte: RECIFE, 2007.

Além disso, sugere a realização de um levantamento cadastral para balizar a regularização fundiária no Perímetro e a realização de parcerias com empresários e a CEF para criação de financiamentos e incentivos fiscais aos futuros moradores.

2. Dinamização dos usos comerciais, de serviços e institucionais.

¹¹ As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH são as áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos antigos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio histórico-cultural do Município (RECIFE, 1997a).

Construção de um Shopping Popular no térreo de um dos edifícios para a instalação dos comerciantes informais da área (ver Figura 26) e a implantação de instituições de ensino em outro edifício.

Estudo específico para implantação de serviços especializados e habitação nos pavimentos superiores nos edifícios de diversas quadras remanescentes dos anos 1940, além de comércio e serviço no térreo desses edifícios.



Figura 26 – Proposta de Reabilitação Integrada e Conservação Urbana. Planta Baixa. No setor A, dois edifícios integrados com uso misto e garagem. Fonte: RECIFE, 2007.

3. Qualificação dos espaços e equipamentos públicos, bem como das conexões metropolitanas.

Esta diretriz prevê o alargamento das calçadas, realocação dos pontos de ônibus, "reordenamento" do mobiliário, "embutimento" da fiação elétrica e construção de edifícios-garagem.

Uma das propostas mais consolidadas para a área é a construção de um empreendimento de uso misto com um edifício com comércio popular no térreo e habitação nos outros três pavimentos e mais um edifício-garagem.

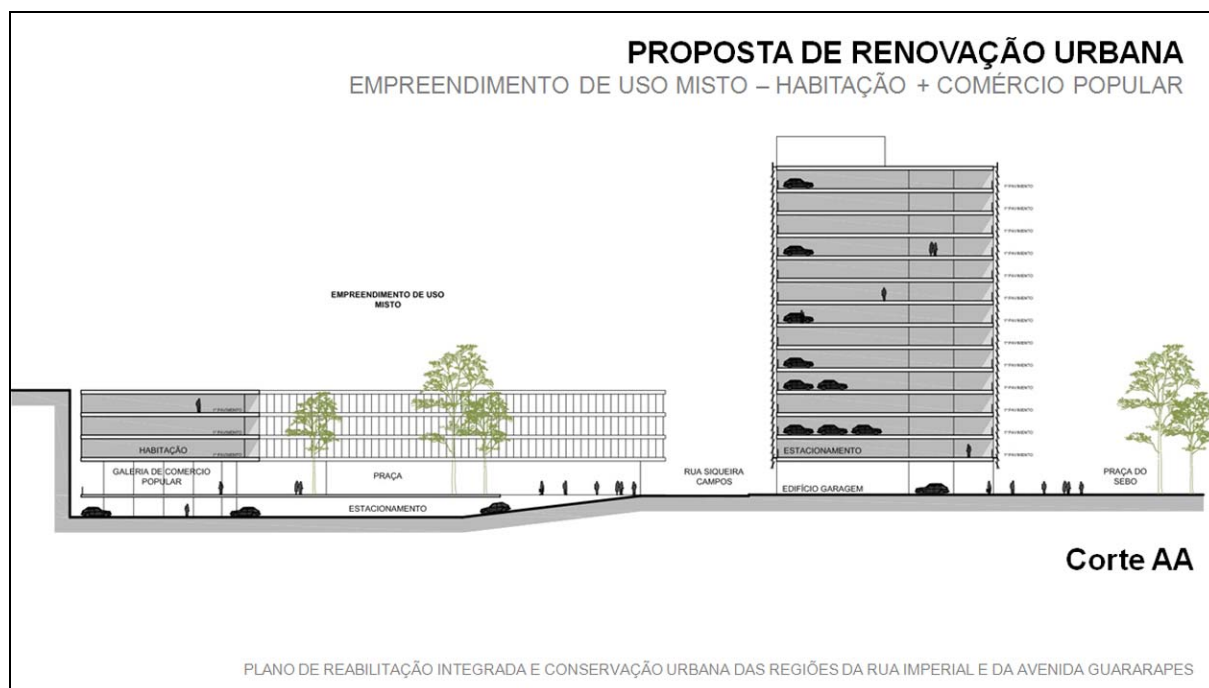


Figura 27 – Proposta de Reabilitação Integrada e Conservação Urbana. Corte AA. Dois edifícios integrados com uso misto (à esquerda) e garagem (à direita). Fonte: RECIFE, 2007.

A proposta prevê a demolição de alguns lotes ou imóveis vagos, obsoletos e /ou descaracterizados (ver imóveis em azul na Figura 24) para a implantação de dois novos edifícios (destacados na Figura 26).

Um dos novos edifícios abrigará estacionamento no subsolo, uma praça com galeria de comércio popular no térreo e habitação nos três pavimentos superiores. O outro edifício terá 13 pavimentos tipo de garagem (ver Figura 27).

Essa é proposta de renovação associada à reabilitação dos outros imóveis, conferindo unidade ao conjunto, mantendo as características marcantes do plano urbanístico dos anos 1930 e 1940, mas demole alguns imóveis remanescentes do parcelamento do século XVIII.

3.3.2. PRI Imperial



Figura 28 – Limite da PRI Imperial e o Núcleo Cinco Pontas. Fonte: RECIFE, 2007.

O PRI Imperial apresenta predominância de uso habitacional, seguido de serviços especializados, como manutenção automotiva e com um comércio varejista que serve de suporte aos outros usos.

Entre as potencialidades da área podemos destacar a característica de conexão entre o centro e a zona sul; possuir fácil acesso através do transporte público e ser palco de manifestações culturais como o desfile do bloco carnavalesco Galo da Madrugada.

O uso habitacional representa 62% das unidades, seguido de 15% das unidades sem atividade, 16% de serviço e 7% comércio.

A proposta de intervenção (ver na íntegra no **ANEXO B**) divide-se em três diretrizes gerais sendo:

1. Incremento ao uso habitacional de população de baixa renda.

Para isso, o projeto pretende remover algumas habitações localizadas em área *non aedificandi* e implantação no lugar de áreas verdes, esportiva e de lazer. Construir novas unidades habitacionais, através de plano urbanístico, para os lotes subutilizados ou vagos.

O projeto recomenda ainda a criação de linhas de financiamento coletivo ou individual para recuperação e preservação de imóveis do século XVIII, além da melhoria da infra-estrutura urbana da área, incluindo sistemas de abastecimento, sistemas de circulação e áreas de contemplação como praças e parques.

2. Incremento ao uso comercial e de serviços de âmbito metropolitano.

Prevê o incentivo do uso de serviços e comércio metropolitano para as quadras próximas a áreas.

3. Redesenho do sistema viário com intervenções estruturadoras.

Elabora o redesenho das vias que fazem fronteira com a Zona de Intervenção e a Zona de Enquadramento, inclusive com a abertura de ruas de circulação local, construção de nova estação de metrô, construção de alças para conexão de vias térreas com o viaduto, e implantação de linha de Veículo Leve sobre Trilho.

Até o momento da coleta de dados, as propostas para a área ainda estavam sendo desenvolvidas, assim com o PRI Guararapes, e intenso e minucioso trabalho de diagnóstico estava em andamento.

A proposta de reabilitação mais consolidada para o PRI Imperial propõe a demolição de diversos galpões para a construção de edifícios habitacionais, um centro de compras, uma área para a implantação de instituições de ensino, entre outros usos. A

diversificação de usos na área é fundamental para um processo de reabilitação mais eficiente (ver Figura 29).



Figura 29 – PRI Imperial. Proposta de Reabilitação Integrada e Conservação Urbana.
Fonte: RECIFE, 2007.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No primeiro capítulo vimos que desde o começo dos debates sobre preservação e reabilitação dos centros e áreas urbanas históricas, não há unanimidade sobre as formas de intervir nesses espaços.

Mas podemos verificar algumas distinções gerais nas recomendações desenvolvidas nos países europeus e nos latino-americanos. Resumidas através das cartas patrimoniais, as recomendações dos países europeus normalmente abordam o patrimônio construído com uma preocupação maior nas questões técnicas e menor nas questões sociais, no que compreende as áreas urbanas centrais.

No caso da América Latina, a preservação do patrimônio construído sempre é vinculada aos problemas sociais e ressalta a importância da destinação de unidades habitacionais populares, principalmente nas áreas urbanas centrais, tendo em vista o déficit habitacional em quase todos os países latino-americanos.

As intenções públicas das cidades do Rio de Janeiro e do Recife apresentam essas duas formas de lidar com o patrimônio construído. Por um lado a associação com agentes europeus, na tentativa de importar as experiências de países que normalmente consideram as recomendações das cartas patrimoniais européias. Em paralelo, vemos a adoção de programas brasileiros de reabilitação, que se baseiam nas recomendações das cartas patrimoniais latino-americanas, recomendando a destinação de unidades habitacionais populares nas áreas urbanas centrais históricas.

No Rio de Janeiro, no Recife e em outras cidades antigas do Brasil, desde o começo as administrações públicas adotaram uma postura de tentar expulsar a população mais pobre para as periferias, inicialmente apenas demolindo suas casas, como no Recife nos anos 1940 com a «Liga Social Contra o Mocambo».

A transferência de comunidades inteiras para regiões afastadas não resolveu nenhum problema, não diminuiu o número de pessoas que moram em situação de risco, nem a presença dessas pessoas próximas a áreas nobres da cidade.

Décadas depois a política adotada foi a construção de conjuntos habitacionais nas periferias, por exemplo, através do BNH, e só nos últimos trinta anos a postura pública frente aos problemas habitacionais mudou. Gradativamente as áreas de ocupação informais não foram mais sendo removidas para a periferia da cidade e sim urbanizadas para serem inseridas ao tecido urbano formal. Mesmo assim o número de famílias morando em favelas só aumentou.

A postura pública federal frente às questões urbanas, com a municipalização da política de desenvolvimento urbano pela constituição (artigo 182 e 183) e treze anos depois, com a regulamentação desses artigos pelo Estatuto da Cidade, mudou a forma como os problemas urbanos devem ser analisados pelos governos municipais.

No Rio de Janeiro e no Recife os projetos para reabilitação das áreas centrais começaram a ser desenvolvidos ainda nos anos 1970. Mas só em 2004, surge uma política mais estruturada, através do «Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais» do Ministério das Cidades que vem estimulando os municípios interessados a reabilitar essas áreas já que, por exemplo, 18% dos imóveis da área urbana da cidade do Rio de Janeiro e do Recife estão vagos. O Programa considera o déficit habitacional urbano e o fato dessas regiões serem providas de infra-estrutura (BRASIL, 2005).

O Programa é apoiado pelo Estatuto da Cidade que trata da função social do espaço urbano e a Medida Provisória 292 de 26 de abril de 2006 que desburocratiza a regularização fundiária de interesse social de imóveis da União, mas essa realidade ainda não se aplica à propriedade privada.

Apesar de posturas e fundamentações parecidas, as cidades do Rio de Janeiro e Recife apresentam desenvolvimento diferente dos seus programas de reabilitação das áreas urbanas centrais históricas. Apresentam características positivas e negativas, no quesito habitação popular. A análise das duas cidades permite verificar essas características e propor linhas de ação para ambas.

No Rio de Janeiro, a proposta de inserção de uso habitacional para fins de preservação só surgiu no primeiro Plano Estratégico em 1993 que deu origem ao PNA.

O PNA, através de suas diferentes frentes de trabalho, desenvolve a mais de dez anos diversos projetos de reabilitação arquitetônica. Dentro da área SAGAS existe o Projeto de «Reabilitação de Imóveis no Centro» e os «Projetos Habitacionais no Morro da Conceição».

Das 290 unidades habitacionais propostas para o centro do Rio de Janeiro desde 1994, pouco mais da metade foram entregues à sociedade.

Mesmo com um número reduzido de unidades concluídas, o fato de dezenas delas já terem sido reformadas, possibilita perceber os empecilhos enfrentados no processo de regularização fundiária, como a dificuldade de negociação com as concessionárias de água e esgoto, por exemplo, e com a própria prefeitura através de outros órgãos, como a negociação de dívidas de tributação territorial.

Apesar disso, esse programa é importante pela iniciativa de reabilitação. Mas a intervenção isolada nos imóveis não garante a requalificação da área como um todo, que precisaria de um plano para a sua reabilitação.

No Recife, o «Programa Morar no Centro» surgiu em 2001 e previa a reabilitação de imóveis vagos ou subutilizados para inserção do uso habitacional na área central da cidade. Vários imóveis foram escolhidos por apresentarem características tipológicas representativas da arquitetura do centro, mesmo que em alguns casos não

possuíssem relevância individual. Também foi considerado nessa escolha o estado de conservação e a possibilidade dos imóveis serem modernizado.

Até agora pouca coisa foi feita e os esforços estão basicamente concentrados em estudos e pesquisas. Um único edifício moderno de oito pavimentos foi reformado pelo PAR e foi realizada uma oficina de restauração na fachada de 40 residências na Rua Velha no bairro da Boa Vista com o objetivo de paralelamente formar pessoal habilitado no trabalho de restauração com técnicas construtivas tradicionais.

O CTCRO desenvolve hoje um projeto para intervir numa área de 470 hectares que inclui a ocupação de terrenos públicos e áreas ocupadas por comunidades pobres. Esse tipo de intervenção, apesar da grandiosidade pretendida, lembra as intervenções que sempre aconteceram na história da cidade, como os planos de modernização da virada do século XIX para o XX.

O montante de investimento mostra que dos 100% destinado a infra-estrutura (R\$ 277.779.000,00), 18% será destinado a redes de abastecimento (água, esgoto, drenagem, elétrica e telecomunicações), 8,5% será destinado a demolições e 2,5% para recuperação de patrimônio existente (BRASIL, 2005).

Dentro do Projeto Recife / Olinda as propostas são desenvolvidas por grupos de trabalho diferentes e é possível identificar também diferentes intenções para o tratamento das existentes e futuras habitações da população de baixa renda. Por um lado, pelo menos 1000 famílias que moram dentro das Zonas de Intervenção serão removidas. Por outro lado, o PRAUCR atua nas Zonas de Enquadramento, dentro dos PRIs e, apesar de afirmar a intenção de promover a função habitacional com foco social, prevê a construção de pouco mais de 1800 unidades populares para toda a área de atuação e sob o financiamento da CEF.

O número de unidades habitacionais populares é irrisório, pois dos 100% dos novos terrenos urbanos infra-estruturados, 42,90% serão destinados a habitação ofertada ao

mercado aberto (não-popular) e 0,007% serão destinados a habitação popular (isso inclui habitação de interesse social, financiada pela CEF e venda direta). No quesito comércio e serviço, 21% dos terrenos serão destinados ao mercado aberto, 1,50% será destinado ao mercado popular e 7,60% destinados a implantação de equipamentos turísticos (BRASIL, 2005).

Oferecer mais áreas infra-estruturadas destinadas ao "mercado aberto" do que ao "mercado popular" estimula a desigualdade social que nasceu exatamente dessa prática ao longo dos séculos da história do Brasil.

O Projeto Recife/Olinda prevê o tratamento não de imóveis isolados como no Rio de Janeiro, mas o tratamento do entorno, como os mercados públicos e outros equipamentos públicos que possibilitam a requalificação da área como um todo.

Considerando a quantidade de intervenção desejada pelo CTCRO, pouca coisa foi realizada até agora e algumas realizações foram anteriores e incorporadas depois ao Projeto.

Assim como o Recife, o Rio de Janeiro também deveria definir Perímetros de Reabilitação Integrada que possibilitariam a escolha de áreas estratégicas para intervenções, em conjunto com os equipamentos urbanos que dariam suporte ao uso habitacional.

A realização de oficinas de restauração, associadas a instituições como as universidades ou organizações não governamentais, com o intuito de formar mão-de-obra especializada em técnicas de restauração, representa um estímulo para a incorporação em projetos futuros tanto dos profissionais envolvidos como das técnicas.

Apesar da falta de prioridade das últimas gestões municipais, o «Programa Novas Alternativas» do Rio de Janeiro tem um papel muito importante no processo de

reabilitação das áreas centrais, além do fato de alguns edifícios possuírem uso misto que reforçam a consolidação do uso habitacional.

Nesse momento, faz-se necessária uma nova fase desse projeto, com um número maior de unidades e com intervenções reavaliadas sob o ponto de vista do patrimônio construído e dos equipamentos públicos, isso estimularia ainda mais a oferta de moradia digna e sedimentaria a população já residente.

No Recife faz-se necessária a realização da reforma de alguns imóveis como no Rio de Janeiro, para a percepção dos acertos e problemas em menor escala, para depois partir para uma intervenção maior sem resultar em enormes problemas ou na falta de recursos para a execução do projeto como pensado inicialmente.

Todas as intervenções no Recife apresentam os prazos diretamente ligados ao financiamento por parte de agentes externos à prefeitura, inclusive de fundos privados, dificultando a gestão dos recursos por parte da prefeitura e fazendo crer que as realizações possam atrasar ou até não serem cumpridas.

A intervenção em imóveis sem a adoção dos parâmetros da CEF possibilitou que o Rio de Janeiro reabilitasse cortiços, por exemplo, viabilizando um número maior de imóveis. Em outros casos uma parceria com os proprietários possibilitou, por exemplo, a recuperação da ruína do imóvel 156 na Rua Senador Pompeu, onde o térreo será ocupado por uma loja do proprietário da ruína.

Isso poderia ser executado, por exemplo, na Rua Velha do Recife onde foi realizada a oficina de restauração das fachadas. Essa rua abriga hoje alguns cortiços que poderiam ser reabilitados antes que se repita o desabamento, com vítimas fatais, de mais algum imóvel como aconteceu recentemente.

Apesar da falta de realizações concretas, se comparado com o que se espera do PRAUCR, por exemplo, as realizações que acontecerem farão parte de um plano

maior e terão mais possibilidades de reabilitar essas áreas, do que se fossem acontecer de maneira pontual.

Apesar de todos os problemas, podemos destacar a importância da realização de diagnósticos a partir da Região Metropolitana do Recife – RMR, até a definição de intervenções dentro dos PRI, buscando a reabilitação dessas áreas e a consolidação da população existente, entendendo o papel articulador dentro da RMR.

Como o Recife ainda está em processo de desenvolvimento e execução dos projetos, vale salientar que somente após a implantação será possível uma real avaliação.

Tanto no Rio de Janeiro quanto no Recife, faz-se necessário que os instrumentos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades sejam aplicados de maneira mais consistentes, reforçando o objetivo de "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade" (BRASIL, 2007).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABREU, Maurício de Almeida. **A Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1987.
- AMORIM, Luiz Manuel do Eirado. Do Bom Jesus ao Pilar, que caminho tomar? In ZANCHETI, Sílvio; MARINHO, Geraldo e MILLET, Vera (Orgs.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: MDU-UFPE, 1995.
- BALTAR, Antônio Bezerra. **Diretrizes de um plano regional para o Recife**. 2. ed. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1999.
- BAYEUX, Glória; ARTIGAS, Rosa. (Re) conhecendo o Centro – São Paulo 450 anos, **Portal Vitruvius**, São Paulo, Arqtextos n. 004.00, jan. 2004. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq044/arq044_00.asp>. Acesso em: 25 ago. 2007.
- BEZERRA, Daniel Uchôa Cavalcanti. **Alagados, Mocambos e Mocambeiros**. 1. Ed. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1965.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.
- BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 25 ago. 2007.
- BRASIL. Presidência da República. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 25 ago. 2007.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.
- CARDOSO, Elizabeth Dezouart. *et al.* **Histórias dos Bairros**: Saúde – Gamboa – Santo Cristo. Rio de Janeiro: Index, 1987.
- CARVALHO, Mônica de. Cidade Global: anotações críticas sobre um conceito. **Revista São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v.14 n.4, out./dez. 2000. Disponível em: <www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392000000400008&lng=pt&nrm=iso>. Acesso em: 25 ago. 2007.

- CEF. Caixa Econômica Federal. **Programa de Arrendamento Residencial**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/hab_res_aq_arr_det.asp> Acesso em: 25 ago 2007.
- CERVELLATI, Píer Luigi; SCANNAVINI, Roberto. **Política y metodología de la restauración de centros históricos**. Barcelona: Gustavo Gili, 1976.
- CTCRO. **Catálogo do Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda**. Núcleo Gestor do Plano do Complexo Turístico Cultural Recife – Olinda. 2006.
- CUNHA, Christina Vital da Cunha. **Histórias e Memórias das Favelas**. Disponível em: <www3.ensp.fiocruz.br/eventos_novo/dados/arq5606.ppt>. Acesso em: 25 ago 2007. Apresentação Digital.
- CURY, Isabela. **Cartas Patrimoniais**. Edições do Patrimônio. 2. ed. rev. amp. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.
- DEL RIO, Vicente. Voltando às origens. A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos, **Portal Vitruvius**, São Paulo, Texto especial arqitextos n. 091, ago. 2001. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arqitextos/arq000/esp091.asp>. Acesso em: 25 ago. 2007.
- FONSECA, Maria Cecília Londres. **O Patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil**. 2. ed. rev. amp. Rio de Janeiro: UFRJ; MinC – Iphan, 2005.
- FREITAG, Bárbara. **Teorias da cidade**. Campinas: Papyrus, 2006.
- GUIMARAENS, Cêça. **Paradoxos entrelaçados: as torres para o futuro e a tradição nacional**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2002.
- GUTIÉRREZ, Ramón. **Arquitetura latino-americana: Textos para reflexão e polêmica**. São Paulo: Nobel, 1989.
- GUTIÉRREZ, Ramón (Coord.). **Centros Históricos: America Latina**. Testimonios de una identidad cultural. Bogotá: Escala, 1990.
- HALL, Peter. **Cidades do Amanhã**. 1. ed. amp. reimp. São Paulo: Perspectiva, 2002.
- HARDOY, Jorge Enrique. GUTMAN, Margarita. **Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: Tendencias y perspectivas**. Madrid: MAPFRE, 1992.
- HOBBSAWM, Eric. **Era dos Extremos: O breve século XX: 1914-1991**. São Paulo: Companhia das letras, 1995.

- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 1. ed. 2. tiragem. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 2. ed. São Paulo: Centauro, 2001.
- LIMA, Evelyn Furquim Werneck. MALEQUE, Miria Roseira (Orgs.). **Cultura, Patrimônio e Habitação: Possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.
- LIMA, Evelyn Furquim Werneck. MALEQUE, Miria Roseira (Orgs.). **Espaço e cidade: conceitos e leituras**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.
- MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 2. ed. Petrópolis; Vozes, 2002.
- MENEGUELLO, Cristina. **O coração da cidade: observações sobre a preservação dos centros históricos**. Revista eletrônica do IPHAN. Disponível em: <www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=121> Acesso em: 25 ago. 2007.
- NETTO, Araújo. Proposta de Bolonha para uma cidade moderna, **Revista Módulo**, Rio de Janeiro: Avenir, n. 51, out. 1978.
- UNESCO. **Carta do Colóquio de Quito de 1977**. Disponível em: <<http://icomoschile.blogspot.com/2007/09/carta-de-quito-1977.html>>. Acesso em: 01 set. 2008.
- PEIXE, José Roberto. **Complexo turístico cultural Recife – Olinda**. In: Barros, César e Labanca, Eveline (Org.). Reabilitação urbana de centralidades metropolitanas: reflexões e experiências na América Latina do século 21. Recife: Zoludesign, 2006.
- PERALTA, Evelia; TASQUER, Rolando Moya. Resgate de edificações históricas para a função habitacional, **Portal Vitruvius**, São Paulo, Texto especial arqtextos n. 144, set. 2002. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp144.asp>. Acesso em: 25 ago. 2007.
- PESSÔA, José. PICCINATO, Giorgio. **Atlas de centros históricos do Brasil**. Rio de Janeiro: Casa da palavra, 2007.
- PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas. **A reabilitação urbana em processo**. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck. MALEQUE, Miria Roseira (Orgs.). **Cultura, Patrimônio e Habitação: Possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.
- RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental. **Lei n. 16.176, de 30 de janeiro de 1997**. Lei de Uso e Ocupação do

Solo da Cidade do Recife. Regula a produção e a organização do espaço urbano no Município do Recife. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1997a.

RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental. **Lei n. 16.293, de 22 de janeiro de 1997**. Dispõe sobre as Regiões Político-Administrativas do Município do Recife e dá outras providências. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1997b.

RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. **Atlas Ambiental**. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2000.

RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife, Secretaria Municipal de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental. **Plano de Reabilitação Integrada – Imperial e Guararapes**. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2007. Apresentação Digital.

RIO DE JANEIRO. 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.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Morando no Centro**. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/habitat/morcentro.htm>> Acesso em: 25 ago 2007a.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro**: Rio sempre Rio. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/planoestrategico/old/plano93_96/> Acesso em: 25 ago 2007b.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Decreto n. 4.141, de 14 de julho de 1983**. Aprova o PA 10.290 e o PAL 38.871 e fixa os limites da área abrangida pelo Corredor Cultural. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_dec4141_83_corredor_cultural.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2007c.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Lei n. 506, de 17 de janeiro de 1984**. Cria a Zona Especial do Corredor Cultural. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei506_84_corredor_cultural.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2007d.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Lei n. 1.139, de 16 de dezembro de 1987**. Dispõe sobre a preservação de bens imóveis da Zona Especial do Corredor Cultural. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/>

patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei1139_87_corredor_cultural.pdf>.
Acesso em: 25 ago. 2007e.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Mapa do Corredor Cultural**. De acordo com a Lei n. 506, de 17 de janeiro de 1984. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei1139_87_corredor_cultural.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2007f.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Lei n. 971, de 04 de maio de 1987**. Institui a Área de Proteção Ambiental (APA) composta pelos logradouros que menciona. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei971_87_sagas.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2007g.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Decreto n. 7.351, de 14 de janeiro de 1988**. Regulamenta a Lei n. 971, de 04 de maio de 1987, que institui a Área de Proteção Ambiental (APA) em partes dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_dec_7351_88_sagas.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2007h.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Mapa da APAC SAGAS**. De acordo com o Decreto n. 7.351, de 14 de janeiro de 1988. Disponível em: <www.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/mapa_sagas.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2007i.

SÁNCHEZ, Fernanda. **Cultura e renovação urbana: a cidade-mercadoria no espaço global**. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck. MALEQUE, Miria Roseira (Orgs.). Espaço e cidade: conceitos e leituras. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.

SANTOS, Paulo Ferreira. **Formação de cidades no Brasil Colonial**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2001.

SILVA, Nehilde Trajano da. **Santo Antonio / São José – O centro histórico do Recife**. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1979.

SOUSA, Alberto. **Do mocambo à favela: Recife, 1920 – 1990**. João Pessoa: Editora Universitária – UFPB, 2003.

VAINER, Carlos B. **Os Liberais também fazem planejamento urbano?** In: ARANTES, Otilia Beatriz Fiori, VAINER, Carlos B., MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. 4. ed. Petrópolis: Vozes, 2007.

- VARGAS, Heliana Comin. CASTILHO, Ana Luisa Howard de (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados.** In: _____ Barueri, SP: Manole, 2006.
- WERNA, Edmundo et al. **Pluralismo na habitação.** 1. ed. São Paulo: Annablume, 2001.
- ZANCHETI, Sílvia Mendes. **Novas estratégias de conservação e gestão urbana.** Disponível em: <www.urbanconservation.org>. Acesso em: 05 mar. 2005.
- ZYLBERBERG, Sonia. **Morro da Providência: Memórias da Favella.** Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 1992.

ANEXO A

Rio de Janeiro

Dez projetos elaborados pelo PNA dentro dos limites da APA SAGAS

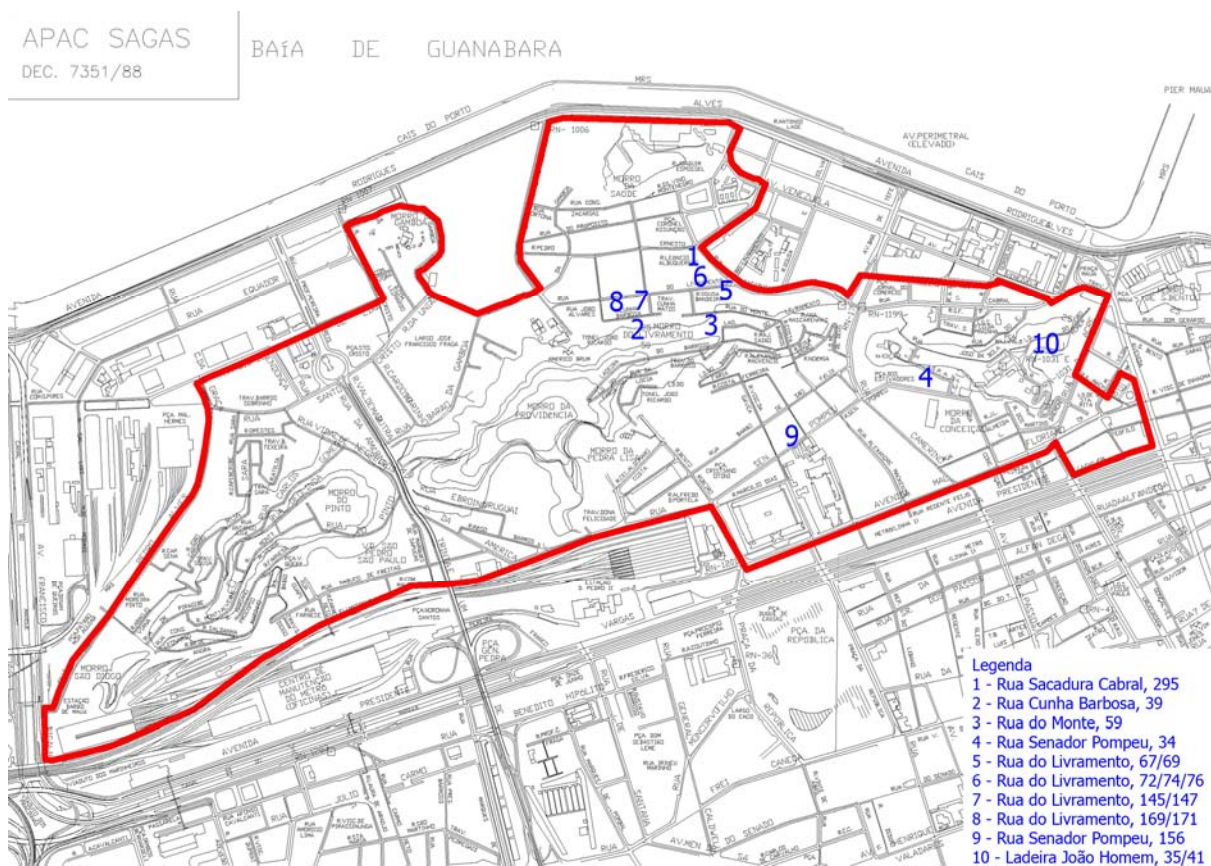


Figura 30 – Mapa com limites da APA SAGAS com imóveis estudados que fazem parte do PNA.
Fonte: RIO DE JANEIRO, 2007i, legenda nossa.

Dos 13 projetos desenvolvidos pelo PNA no perímetro da APAC SAGAS (RIO DE JANEIRO, 2003), foram estudados 10 projetos abaixo que balizaram a análise do Programa (ver Considerações Finais, página 87).

Os imóveis reformados são: Rua Sacadura Cabral, 295 na Gamboa; Rua Cunha Barbosa, 39 na Saúde; Rua do Monte, 59 na Saúde; Rua Senador Pompeu, 34 no Centro; Rua do Livramento, 145/147 na Gamboa; além do situado na Ladeira João Homem, 35 a 41, no Morro da Conceição.

Os imóveis apenas projetados e não executados são: Rua do Livramento, 67/69 na Gamboa; Rua do Livramento, 72/74/76 na Gamboa; Rua do Livramento, 169/171 na Gamboa; Rua Senador Pompeu, 156 no Centro.

Três projetos não foram executados e não foram estudados por não apresentarem relevância quanto ao tipo de intervenção proposta. Um deles é o cortiço da Rua Senador Pompeu, 51. Os outros dois projetos estão localizados no Morro da Conceição, um deles na Rua Sacadura Cabral, 127 a 137 e 143, o outro na Ladeira Pedro Antônio, s/n.

Das 157 unidades habitacionais previstas para os dez projetos estudados, 90 foram concluídas.

Rua Sacadura Cabral, 295 – Gamboa

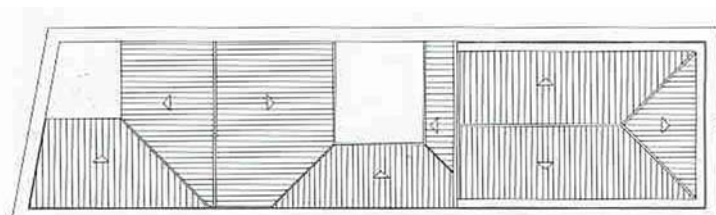
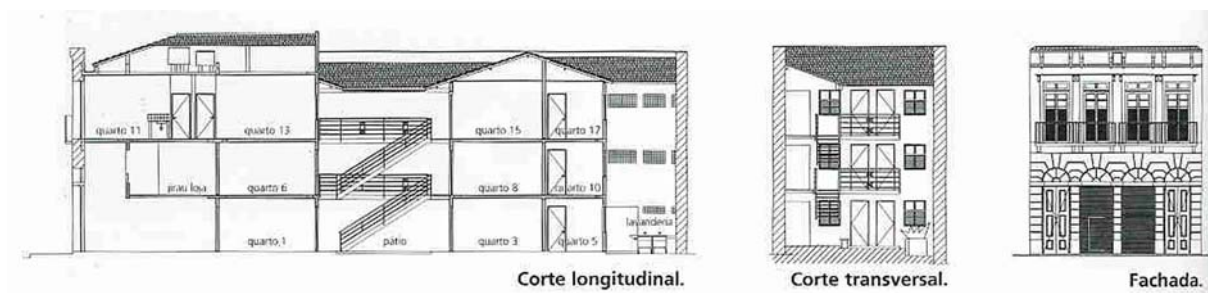
O sobrado arruinado foi reconstruído e sua fachada restaurada. O projeto é dos escritórios Fábrica Arquitetura e Co-operativa e foi desenvolvido entre 1996 e 1997. Hoje o imóvel possui uma loja no térreo, uma lavanderia coletiva, 16 cômodos com aproximadamente 13m² e um banheiro coletivo para cada três cômodos.



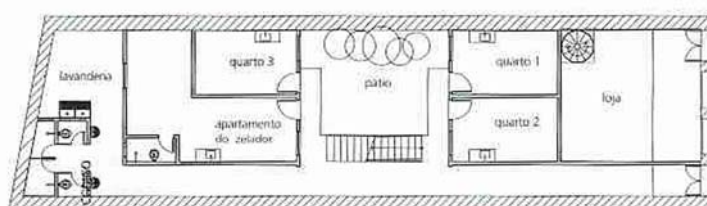
Figura 31 – Imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295 depois da reforma. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



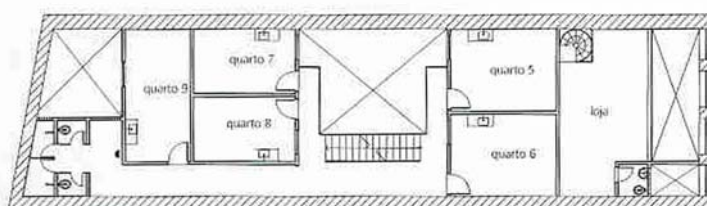
Figura 32 – Imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295 antes e depois da reforma.
Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



Cobertura.



Planta baixa do térreo.



Planta baixa do 1º pavimento.

Figura 33 – Projeto para imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

Rua Cunha Barbosa, 39 - Saúde

Esse imóvel já funcionava como cortiço e o proprietário construiu mais cômodos nos fundos. O imóvel foi reformado para aumentar o número de banheiros. Hoje possui uma loja no térreo, uma lavanderia coletiva, 24 cômodos com aproximadamente 11m² e um banheiro coletivo para cada quatro cômodos. Projeto da mesma autoria e da mesma época do caso anterior.



Figura 34 – Imóvel na Rua Cunha Barbosa, 39. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

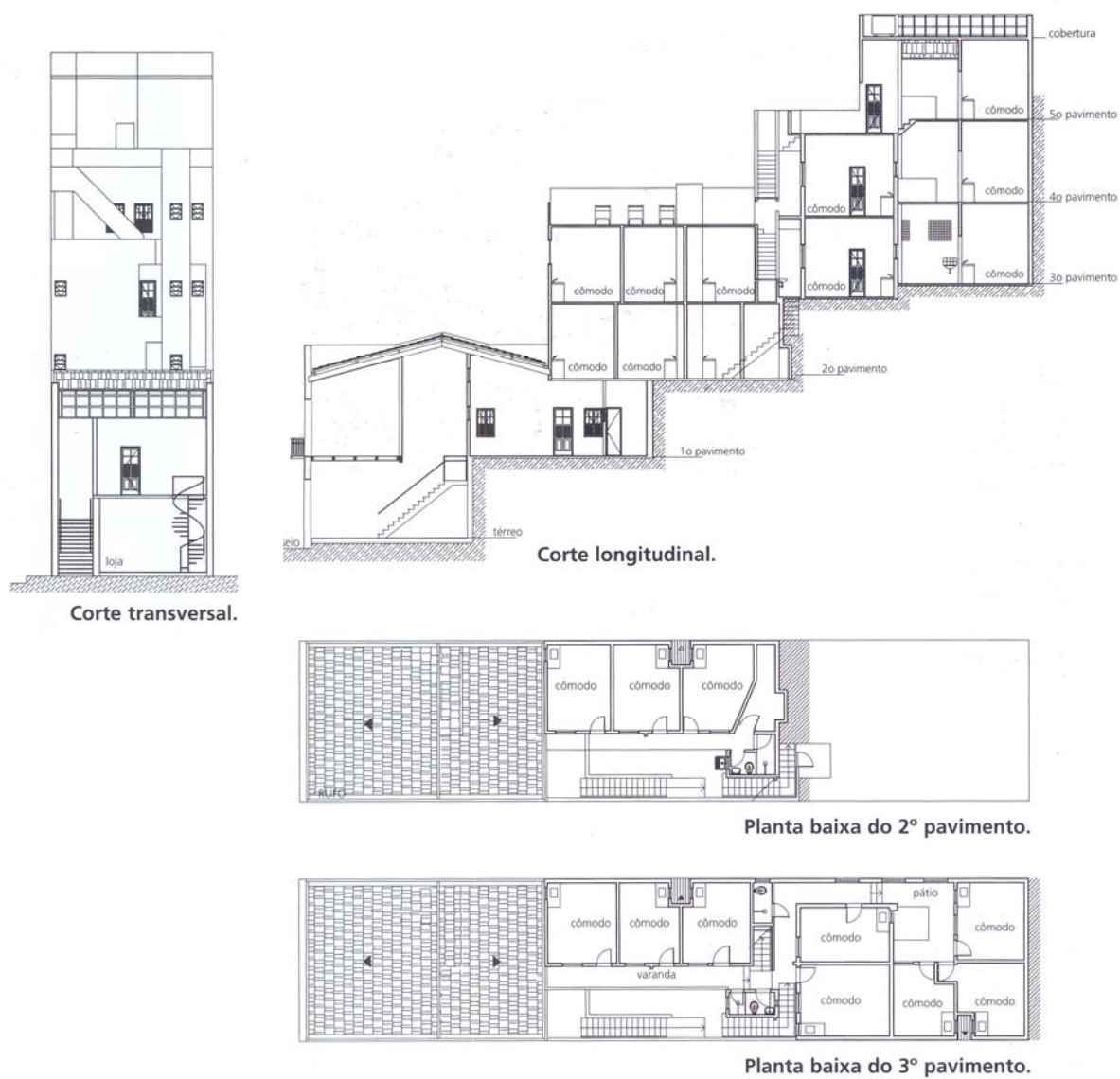
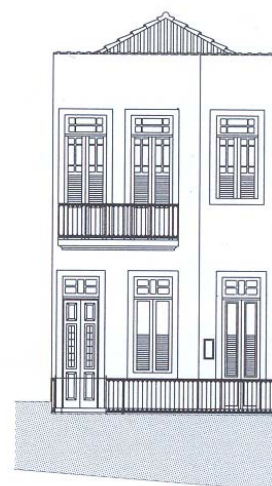


Figura 35 – Projeto para imóvel na Rua Cunha Barbosa, 39. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

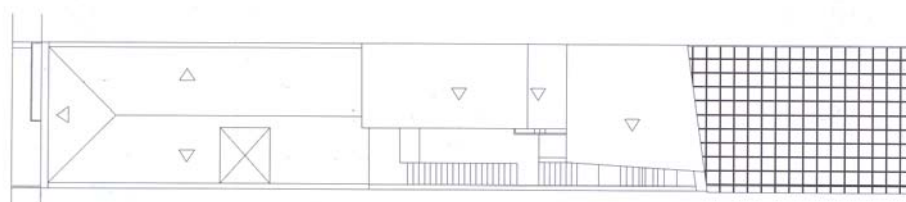
Rua do Monte, 59 – Saúde

Assim como o anterior, esse imóvel já funcionava como cortiço. O imóvel foi reformado, mas manteve a estrutura interna, além da volumetria. Possui uma lavanderia coletiva, quatro apartamentos de um quarto, mais dois cômodos e um banheiro coletivo. O Projeto é do escritório Pontual Arquitetura e foi desenvolvido em 1999.



Fachada.

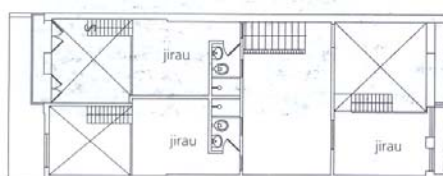
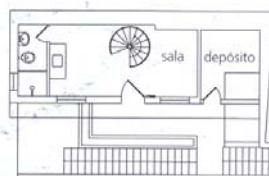
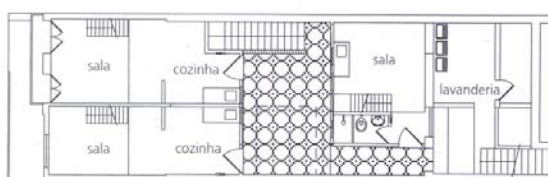
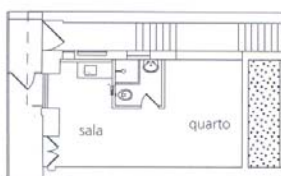
Figura 36 – Imóvel na Rua do Monte, 59. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



Planta de cobertura.



Corte longitudinal.

Planta baixa do
3° pavimento.Planta baixa do
2° pavimento.Planta baixa do jirau
(1° pavimento).Planta
baixa do 1°
pavimento.

Planta baixa do térreo.

Rua Senador Pompeu, 34 – Centro

Cortiço tombado como patrimônio cultural do município e exemplar gerador de intensos debates sobre as normas de recuperação de imóveis históricos, a necessidade de adaptação para os usos atuais e limitadores econômicos e construtivos.

O imóvel, construído no século XIX, possuía 39 cômodos, banheiros e lavanderia coletivos.

O projeto original do escritório FFAU (Flávio Ferreira arquitetura e urbanismo) foi desenvolvido em 2000 e seguido de uma reforma polêmica, foi modificado para atender diversas exigências das outras entidades envolvidas. As unidades foram individualizadas, as paredes de taipa foram substituídas por blocos de concreto celular, que não pesam tanto quanto os tijolos vazados de cerâmica, além de facilitarem as instalações hidráulicas. O piso de madeira que foi substituído por laje de argamassa armada. Apenas dois módulos foram preservados em taipa e madeira.

Apesar do desrespeito à técnica construtiva original, foram mantidas as suas características morfológicas gerais com algumas modificações, além da lavanderia coletiva e das duas lojas existentes.

O imóvel de propriedade do município é composto de 23 unidades habitacionais de aproximadamente 21m².



Figura 38 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Antes da reforma de 1996, na esquerda e depois em 2003 na direita. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



Figura 39 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Adaptação no sistema de calhas, na esquerda e na instalação de telefones, na direita. Fotos do autor, 2008.

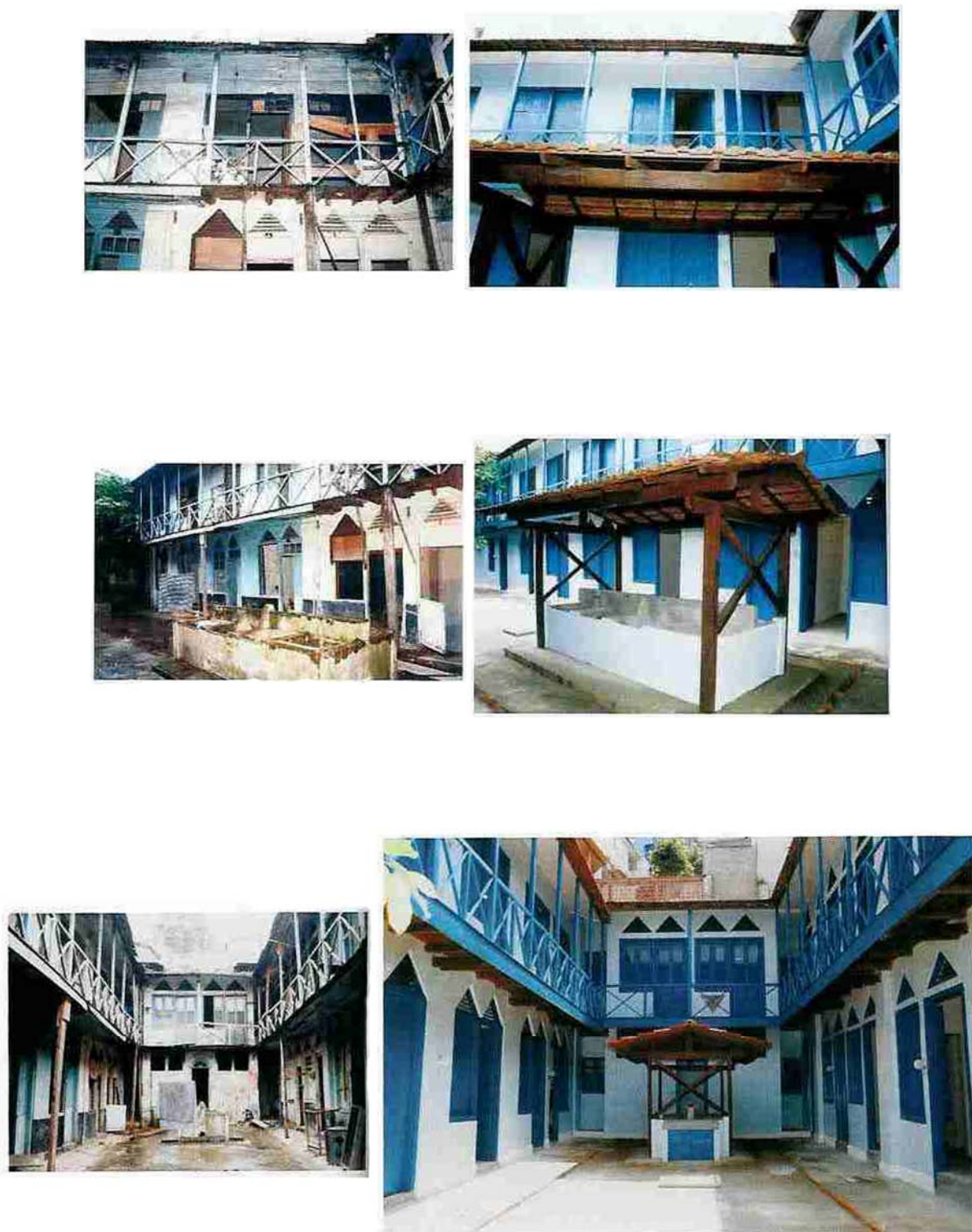
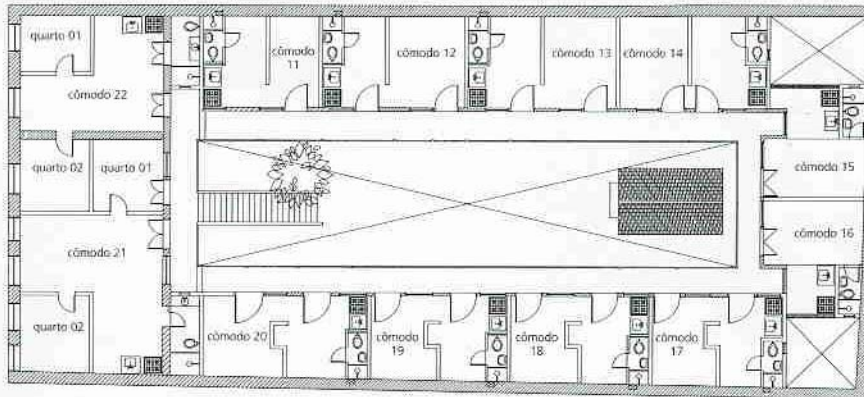
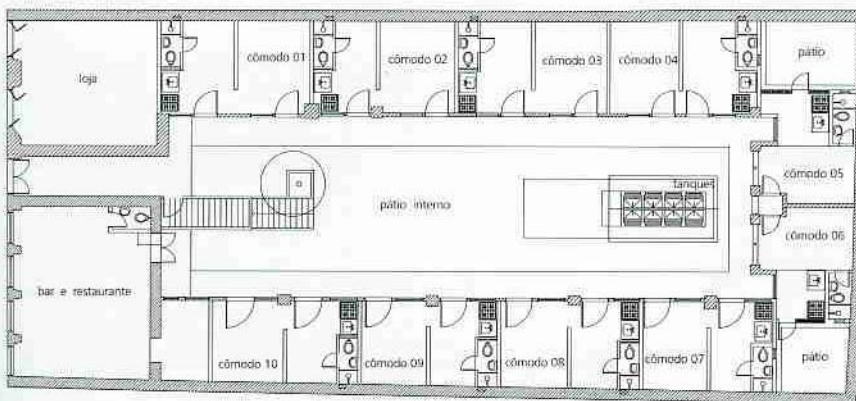


Figura 40 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Antes da reforma de 1996, na esquerda e depois em 2003 na direita. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



Planta baixa do 1º pavimento.



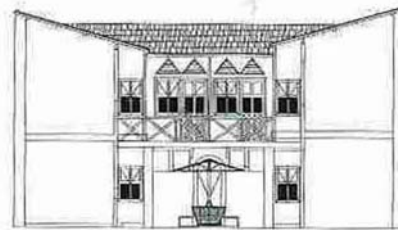
Planta baixa do térreo.



Corte longitudinal.



Fachada.



Corte transversal.

Figura 41 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 34. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

Rua do Livramento, 67/69 – Gamboa

A idéia de projetar em dois imóveis justapostos permite a utilização de partes internas comuns como, nesse caso, para a execução de prisma de ventilação (no imóvel nº 67) e escada (no imóvel nº 69).

O Projeto de 2001/2002 do arquiteto Luiz Eduardo Pinheiro prevê uma loja, 13 unidades residenciais, sendo oito unidades compostas apenas de sala, cozinha e banheiro e mais cinco unidades com quarto, cozinha integrada a sala e banheiro. As unidades possuirão em média 31m²

O imóvel nº 67 era uma casa térrea com duas janelas e uma porta e continua em processo de arruinamento, perdendo os elementos decorativos da platibanda. O imóvel nº 69 era um sobrado de dois pavimentos e está do mesmo estado que o outro.



Figura 42 – Imóveis na Rua do Livramento, 67/69. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (Foto do autor, 2008).



Figura 43 – Imóvel na Rua do Livramento, 69. Estado atual. Foto do autor, 2008.



Fachadas ampliadas.

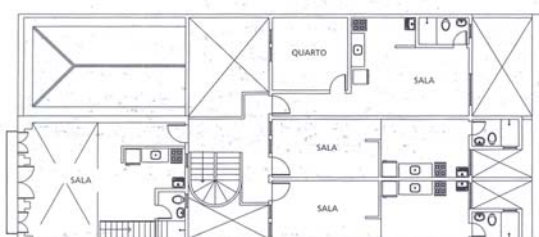
Figura 44 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 67/69. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



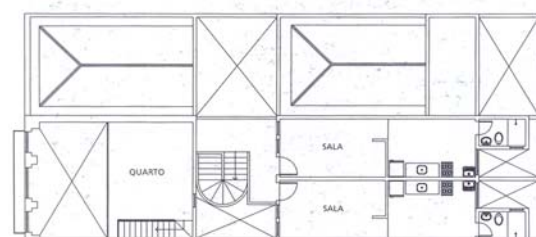
Planta – Térreo.



Planta – 1º pavimento.



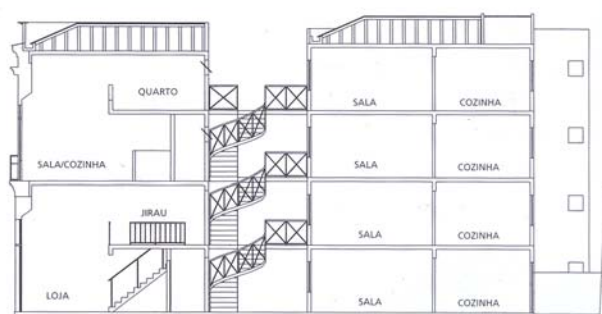
Planta – 2º pavimento.



Planta – 3º pavimento.



Corte transversal.



Corte longitudinal.

Figura 45 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 67/69. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

Rua do Livramento, 72/74/76 – Gamboa

O sobrado de nº 72 está arruinado e dentro dele foram construídas algumas residências térreas. Os imóveis nº74 e 76 também estão arruinados, mas suas fachadas já não possuem elementos que agreguem valor para o conjunto da rua. A prefeitura decidiu não aproveitá-las no novo empreendimento.

O Projeto dos arquitetos André Alavarenga e José Cláudio Bastos incorpora os três lotes e só a fachada do imóvel nº 72. No centro do conjunto um grande pátio com escadas coletivas e passarelas ao ar livre. Serão 18 apartamentos de um quarto e cada unidade terá aproximadamente 25m². Além disso, duas lojas no térreo.

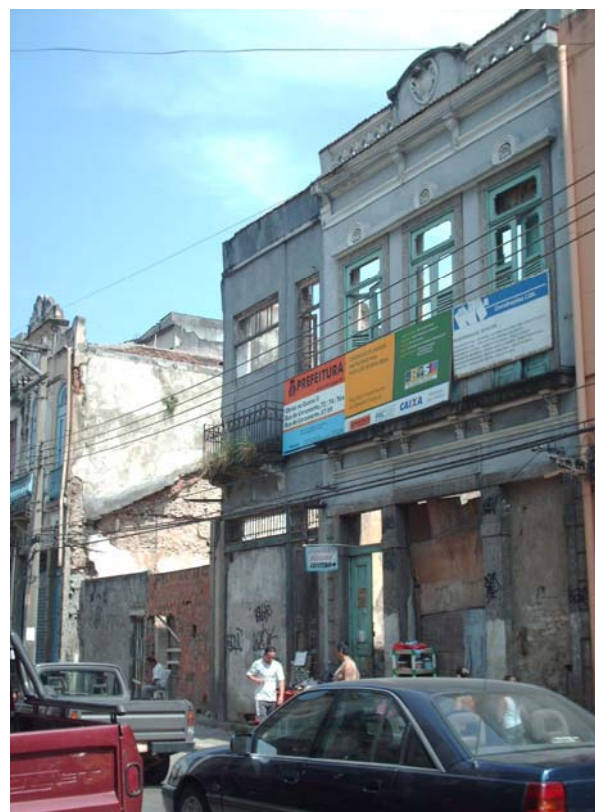


Figura 46 – Imóveis na Rua do Livramento, 72/74/76. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita. Foto do autor, 2008.

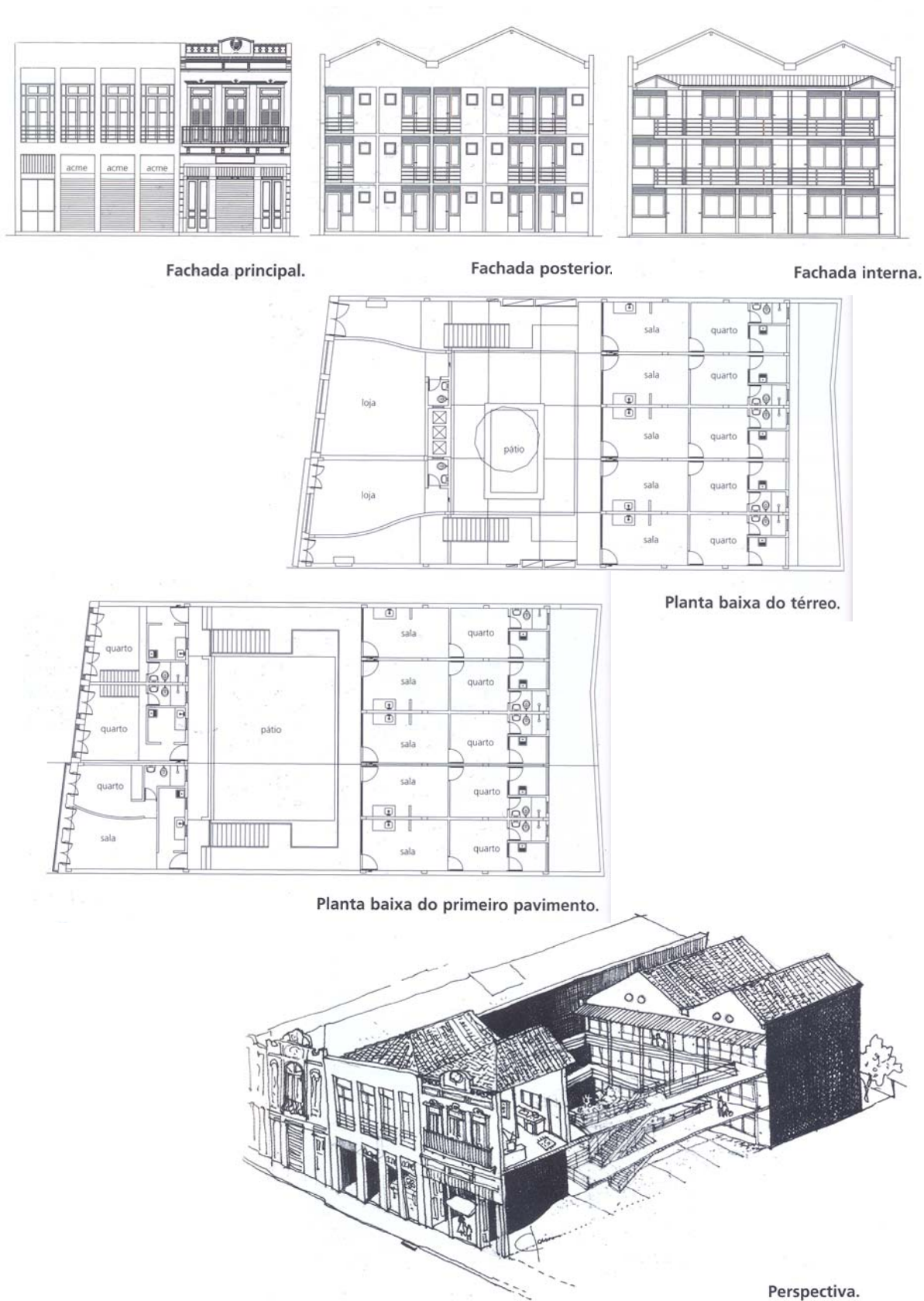
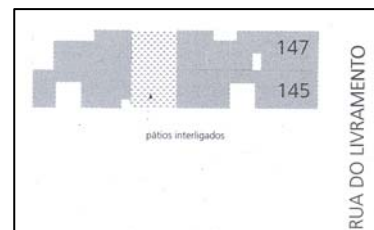


Figura 47 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 72/74/76. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

Rua do Livramento, 145/147 – Gamboa

Esse é outro exemplo de lote onde só resta a fachada. Nesse caso os projetos foram desenvolvidos em separado por duas equipes diferentes, mas os pátios foram integrados, melhorando a ventilação.



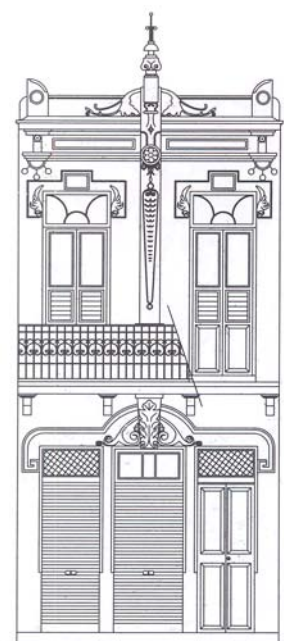
O projeto do imóvel nº 145 foi desenvolvido pelos arquitetos André Zambelli e Maurício Campbell. Prevê 5 apartamentos de um quarto, com aproximadamente 25m² cada e uma lavanderia coletiva nos fundos.

Figura 48 – Esquema de implantação com pátios interligados. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

O projeto do nº 147 foi desenvolvido pelos arquitetos Nilton C. Montarroyos, Nilton L. Montarroyos, Bruno Araújo e Tânia Langenbach. Também possui 5 apartamentos de um quarto com a mesma área aproximada.

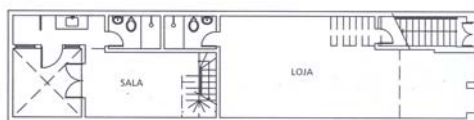


Figura 49 – Imóveis na Rua do Livramento, 145/147. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).



Nº 145 – Fachada ampliada.

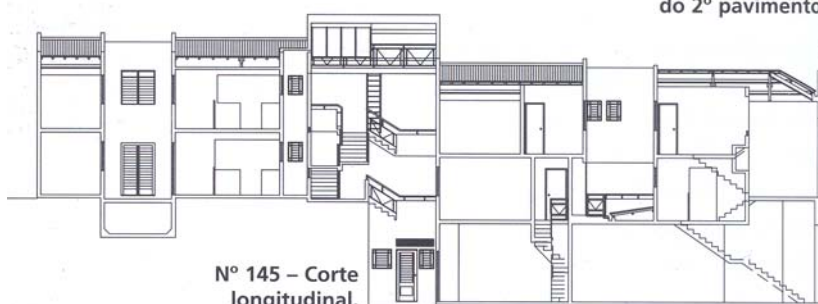
Nº 145 – Planta baixa do térreo.



Nº 145 – Planta baixa do 1º pavimento.

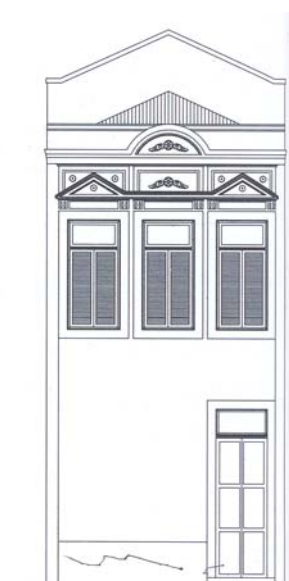


Nº 145 – Planta baixa do 2º pavimento.

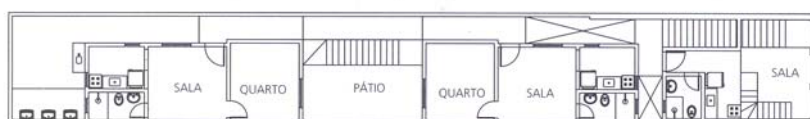


Nº 145 – Corte longitudinal.

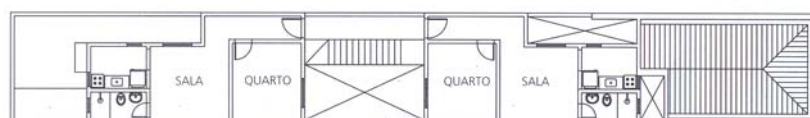
Figura 50 – Projeto para imóvel na Rua do Livramento, 145. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



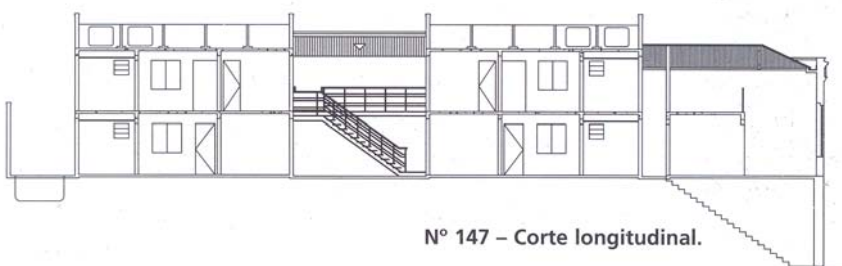
Nº 147 – Fachada ampliada.



Nº 147 – Planta baixa do 1º pavimento.



Nº 147 – Planta baixa do 2º pavimento.



Nº 147 – Corte longitudinal.

Figura 51 – Projeto para imóvel na Rua do Livramento, 147. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

Rua do Livramento, 169/171 – Gamboa

Nesse caso os dois imóveis foram projetados pelo mesmo escritório. O Projeto de 2001/2002 é do escritório Lopes Santos & Ferreira Gomes Arquitetos Ltda.

Eles propõem a união dos dois imóveis e a criação de um pátio lateral. O conjunto terá 14 unidades com um quarto e 34m² em média, além de uma loja no térreo.

O imóvel 169 foi reocupado espontaneamente depois do processo de arruinamento.



Figura 52 – Imóvel na Rua do Livramento, 169. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).

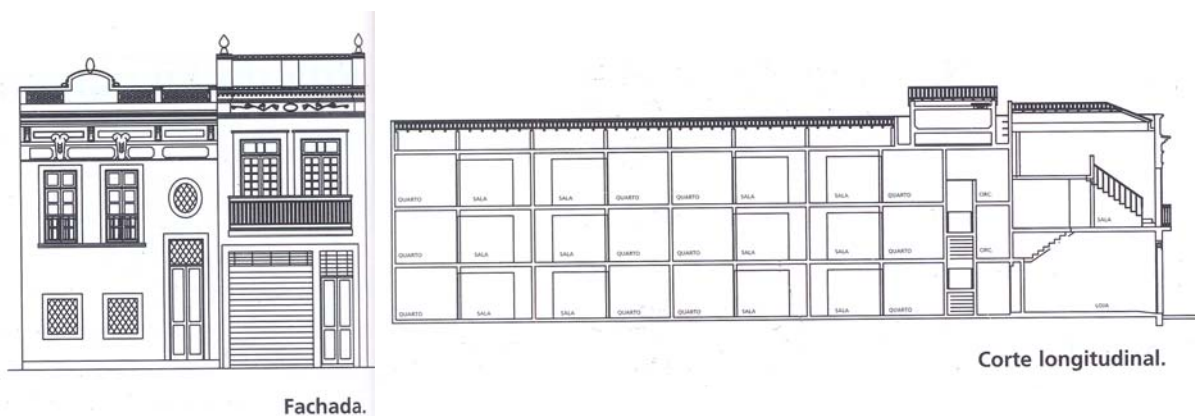
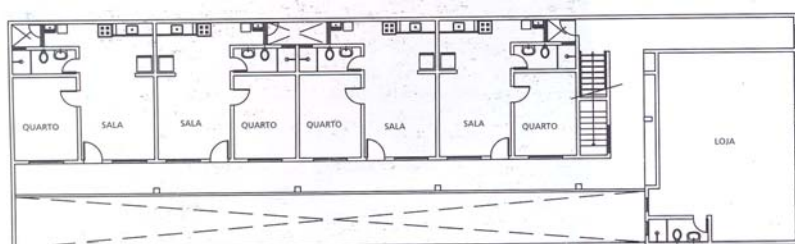


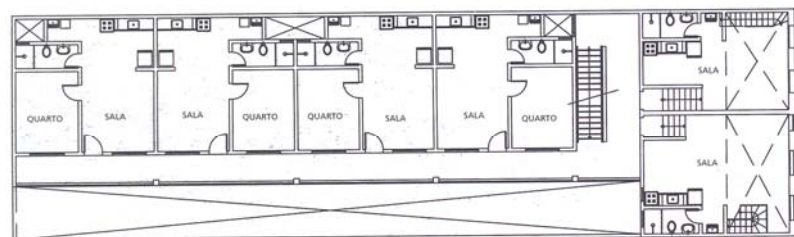
Figura 53 – Projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 169/171. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



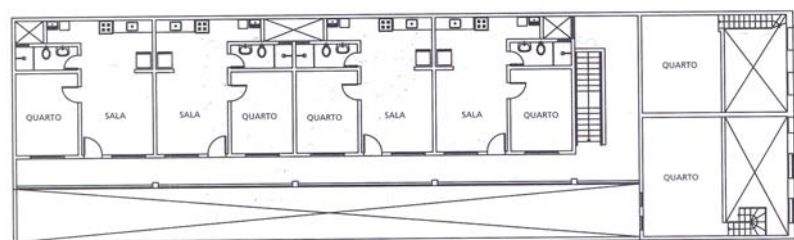
Figura 54 – Imóvel na Rua do Livramento, 171. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).



Planta – Térreo.



Planta – 1º pavimento.



Planta – 2º pavimento.

Figura 55 – Plantas do projeto para os imóveis na Rua do Livramento, 169/171. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

Rua Senador Pompeu, 156 – Centro

O Projeto para esse imóvel sugere dois pátios que dividem o imóvel em três partes. Serão 16 apartamentos de um quarto e uma loja que ocupará todo o térreo, já que o empreendimento é fruto de uma parceria com o proprietário.

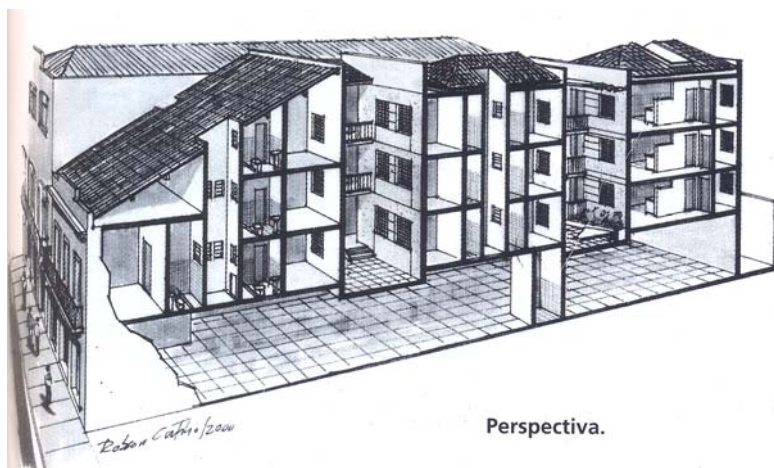
O projeto é do escritório Fábrica Arquitetura e foi desenvolvido de 1999 a 2000.



Figura 56 – Imóveis na Rua Senador Pompeu, 156. Em 2003, na esquerda (Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003) e em 2008, na direita (foto do autor, 2008).



Figura 57 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 156 (RIO DE JANEIRO, 2003).



Perspectiva.

Figura 58 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 156.
Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

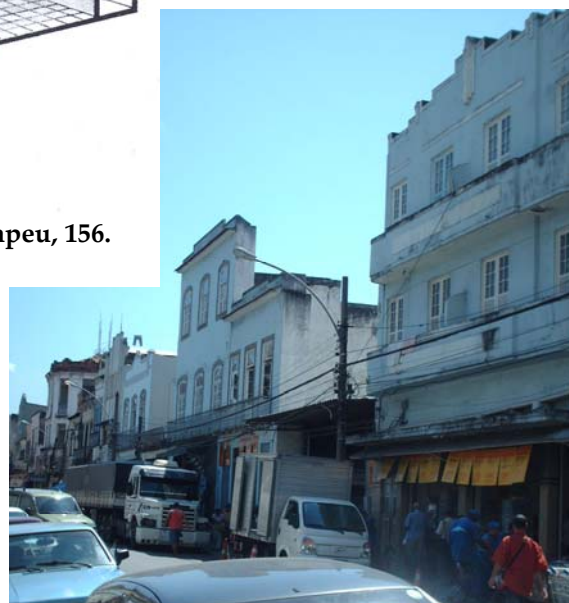
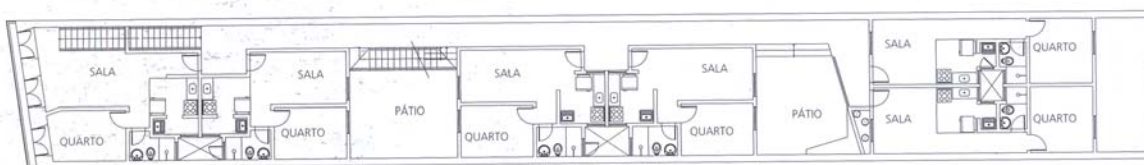
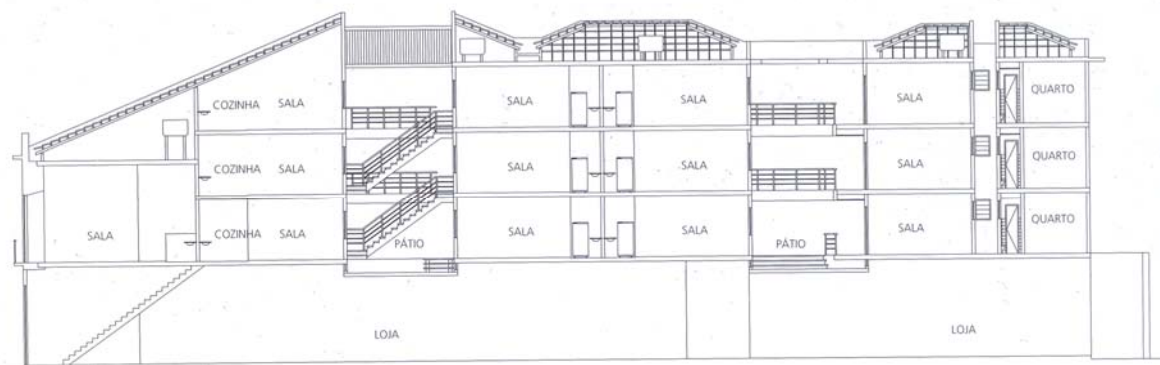
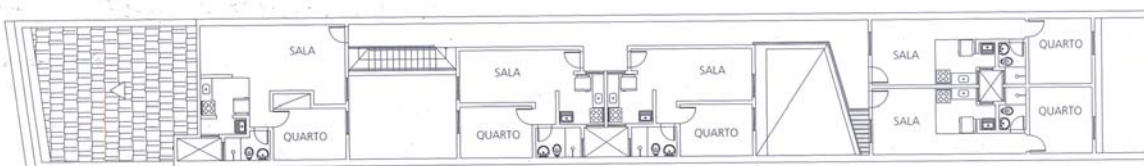


Figura 59 – Imóvel na Rua Senador Pompeu, 156, atualmente (foto do autor, 2008).



Planta baixa do 1º pavimento.



Planta baixa dos demais pavimentos.

Figura 60 – Projeto para imóvel na Rua Senador Pompeu, 156. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



Vista aérea da Ladeira João Homem.



Ladeira João Homem (terreno do projeto ao fundo).

Figura 62 – Entorno dos imóveis na Ladeira João Homem, 35/41. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.



Figura 63 – Imóvel na Ladeira João Homem, 35 (foto do autor, 2005).



Figura 64 – No centro, imóvel na Ladeira João Homem, 35 e ao fundo edifícios na praça Mauá (foto do autor, 2005).

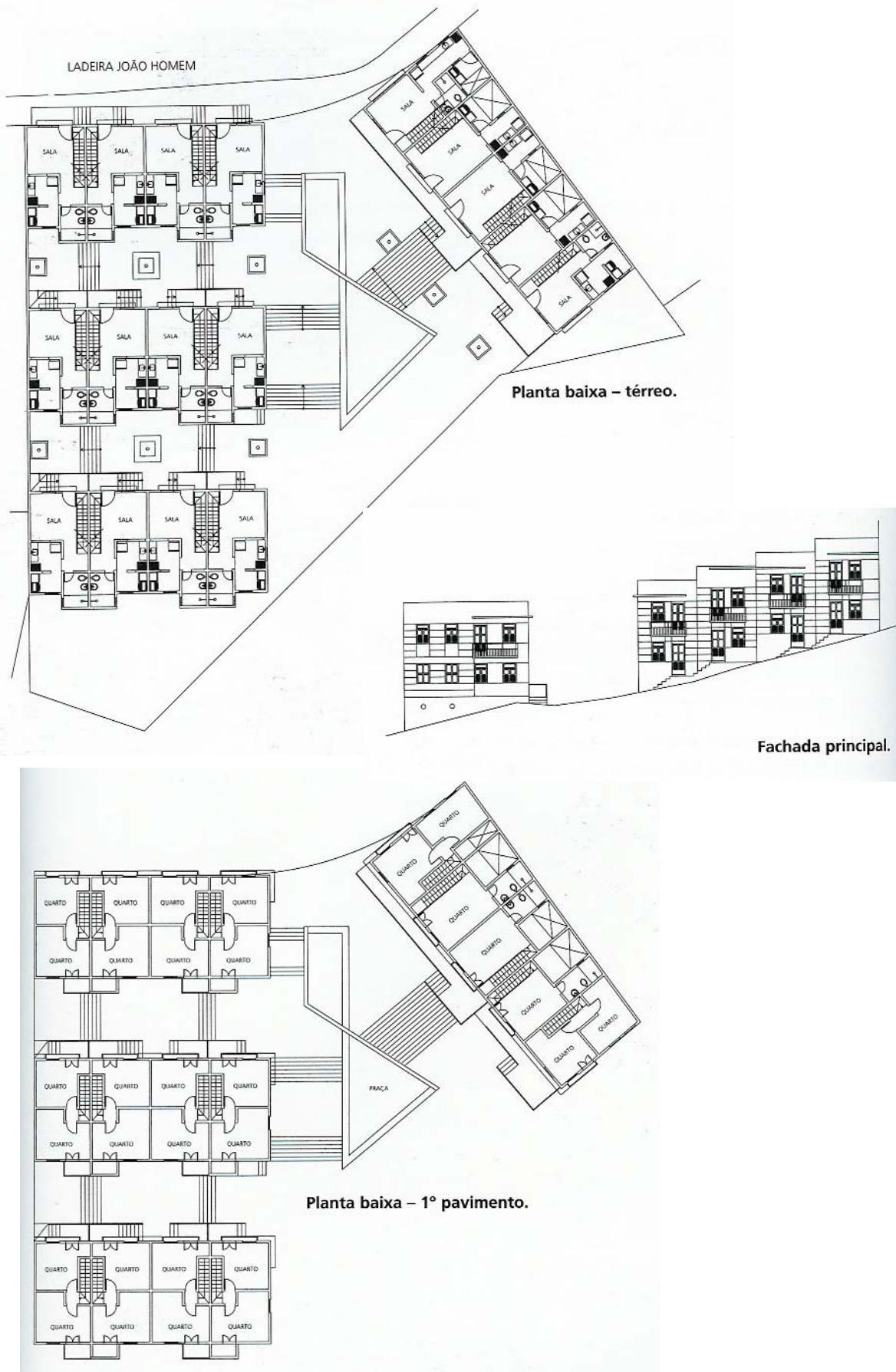


Figura 65 – Projeto para imóveis na Ladeira João Homem, 35/41. Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

ANEXO B

Recife

Diretrizes para as intervenções no PRI Guararapes

A proposta de intervenção divide-se em três diretrizes gerais sendo:

1. Estímulo à moradia para os trabalhadores do centro expandido.
 - 1.1. Promover a diversidade de oferta para o mercado imobiliário contemplando além da habitação multifamiliar, os serviços de hospedagem tais como pousadas e albergues;
 - 1.2. Recomenda-se o incremento do uso habitacional e dos serviços de hospedagem nas imediações da Rua Siqueira Campos, identificado como a região mais favorável a este uso;
 - 1.3. Indica-se, para o incremento habitacional, a edificação ociosa localizada na Rua Siqueira Campos: o imóvel nº 368, com 2.735,19 m² de área construída, 3 pavimentos e bom estado de conservação, com a possibilidade de vantagem no que diz respeito à redução de custos condominiais;
 - 1.4. Recomenda-se também a inserção de nova edificação com potencial construtivo para seis pavimentos, na Rua Ulhôa Cintra, local hoje com predominância de edificações descaracterizadas, obsoletas e ou lotes vagos;
 - 1.5. A fim de garantir o sucesso do empreendimento e viabilizar investimentos no local, é necessário desenvolver uma pesquisa sócio-econômica cadastral para levantamento da demanda de possíveis interessados no projeto, além de se fazer um levantamento das situações jurídicas e fiscais dos imóveis. É necessário que seja abordada uma forma de regularização fundiária que contemple imóveis em sítio histórico da mesma forma como hoje foi

desenvolvido um know-how de legalização para as áreas invadidas e ZEIS, envolvendo cartórios e setores jurídicos do serviço público;

1.6. O último passo seria a realização de parcerias com a CDL¹² e outros empreendedores, financiamento pelo PAR da Caixa, e a criação de incentivos fiscais aos futuros moradores, como isenção de IPTU.

2. Dinamização dos usos comerciais, de serviços e institucionais.

2.1. Retirar os comerciantes informais das vias, com a implantação de uma política de comércio social, transferindo-os para os pavimentos térreos e no shopping popular;

2.2. Implantar um shopping popular no edifício do antigo Trianon;

2.3. Estimular a implantação de faculdade, cursos profissionalizantes ou pré-vestibulares no Edifício Edvaldo dos Santos Reinaldo;

2.4. Estimular a implantação de empreendimentos âncoras que atraiam pequenos comércios e serviços complementares;

2.5. Recomenda-se que as quadra remanescentes, com traçado preservado na intervenção dos anos 40, considerando-se os estados de deterioração dos imóveis, sejam objeto de um plano de quadra, verificando-se nesta oportunidade a possibilidade de implantação de uso misto que contemple a habitação nos pavimentos superiores;

2.6. Recomenda-se estimular a instalação de serviços especializados nos pavimentos superiores desocupados dos sobrados localizados na Rua Nova.

¹² A Câmara de Dirigentes Lojistas do Recife (CDL-Recife) é responsável pelo desenvolvimento, integração e defesa do comércio varejista (fonte: www.cdltreceife.com.br. Acesso em: 25 ago. 2007).

3. Qualificação dos espaços e equipamentos públicos, bem como das conexões metropolitanas.

Estratégias:

- Incorporar a proposta existente do VLT do Derby – Guararapes;
- Incremento à instalação de novos estacionamentos;
- Reordenamento do sistema de circulação viária no perímetro;
- Reordenamento do canteiro central da Av. Dantas Barreto;
- Revitalização e Consolidação de Espaços de Convivência

Ações:

- Reduzir pontos e faixas de ônibus na Avenida Guararapes, além de alargamento das calçadas como forma de reverter caráter de terminal de passageiros (não-oficial) que a Avenida desempenhada atualmente;
- Alargamento das calçadas e locação dos pontos de ônibus – Trecho da Praça da República à Av. Guararapes;
- Revitalização do Pátio do Sebo com reintegração da Rua da Roda, Rua Dr. José Henrique Wanderley, Praça da Independência – Reordenamento do mobiliário, embutimento da fiação elétrica, etc;
- Rua Dr. José Henrique Wanderley, cruzamentos das transversais da Rua Matias de Albuquerque.

- Recomenda-se a instalação de estacionamento privado no imóvel vertical de construção inacabada, localizado na Rua Siqueira Campos, respeitando as possibilidades legais (ZEPH¹³, IPHAN) e Legislação para edifícios-garagem.

¹³ As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH são as áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos antigos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio histórico-cultural do Município (RECIFE, 1997a).

Diretrizes para as intervenções no PRI Imperial

A proposta de intervenção divide-se em três diretrizes gerais sendo:

1. Incremento ao uso habitacional de população de baixa renda.
 - 1.1. Remoção de habitações em situação irregular, localizadas embaixo do Viaduto Papa João Paulo II, para qualificação do espaço como área de convivência, práticas esportivas e de lazer. Este funcionará como uma interface de conexão entre as áreas Leste e Oeste do perímetro, atualmente segregadas pelo viaduto;
 - 1.2. Definir linhas de financiamento coletivo ou individual para recuperação e consequente preservação de sobrados e casas térreas remanescentes do parcelamento do Século XVIII, localizados na Rua Imperial;
 - 1.3. Promover a melhoria das condições urbanísticas das áreas pobres, fornecendo adequada infra-estrutura viária, sanitária, elétrica e hidráulica. Além de promover a consolidação de pequenos espaços públicos existentes nesses locais, tais como pequenos campos de futebol, largos e praças;
 - 1.4. Desenvolver Plano Urbanístico para Habitação Multifamiliar nas áreas vazias e/ou subutilizadas. Incorporar projeto urbanístico e arquitetônico já existente para este local;
 - 1.5. Tratamento urbano-paisagístico para a área de fronteira do perímetro com os muros da RFFSA, inclusive com previsão de melhorias condições viárias e de circulação.
2. Incremento ao uso comercial e de serviços de âmbito metropolitano.
 - 2.1. Incentivar o uso de serviços e comércio metropolitano nas quadras adjacentes à Avenida Sul;

- 2.2. Incentivar o uso de serviços e comércio local nas quadras adjacentes à Rua Imperial e no entorno das estações Imperial e Joana Bezerra;
 - 2.3. Desenvolver partido urbanístico para as áreas pobres;
 - 2.4. Desenvolver Projeto Urbanístico para as áreas vazias e ociosas.
3. Redesenho do sistema viário com intervenções estruturadoras.
 - 3.1. Abertura de via adjacente ao muro da RFFSA desde a Praça Sergio Loreto até a Estação Joana Bezerra, inclusive com previsão de tratamento urbano-paisagístico;
 - 3.2. Implantação da Estação Imperial na confluência do Binário Joaquim Cardozo e Metrô;
 - 3.3. Construção das alças Leste e Oeste do Viaduto Papa João Paulo II, incorporando as propostas viárias já elaboradas pela URB-Recife, visando facilitar o acesso à Rua Imperial e Av. Sul;
 - 3.4. Implantação da linha de Veículo Leve sobre Trilho;
 - 3.5. Abertura de vias de circulação local.