

Universidade Federal do Rio de Janeiro

**HABITAÇÃO POPULAR E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO
NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO
O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34**

KLEBER MARINHO CARDOZO

2009



Universidade Federal do Rio de Janeiro

HABITAÇÃO POPULAR E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34

KLEBER MARINHO CARDOZO

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

Orientador: Prof^a. Dsc. Cêça Guimaraens

Co-orientador: Prof. Dsc. Mauro C. O. Santos

Rio de Janeiro
Fevereiro de 2009

HABITAÇÃO POPULAR E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34

Autor: Kleber Marinho Cardozo

Orientador: Prof^a. Dsc. Cêça Guimaraens

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, Prof^a. Dsc. Cêça Guimaraens

Prof. Dsc. Mauro C. O. Santos (PROARQ-FAU/UFRJ)

Prof. Dsc. Elizabete Martins (PROARQ-FAU/UFRJ)

Prof. Dsc. Antonio Carlos Carpintero (FAU-UnB)

Prof. Dsc. Eduardo Cotrim (IPP-SMU/Rio)

Rio de Janeiro
Fevereiro de 2009

C268

Cardozo, Kleber Marinho.

Habitação popular e preservação do patrimônio na reabilitação do Centro do Rio de Janeiro: o caso do edifício na rua Senador Pompeu, 34./ Kleber Marinho Cardozo. – Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2009. xviii, 251f.: il., 30 cm.

Orientador: Cêça Guimaraens.

Dissertação (Mestrado) – UFRJ/PROARQ/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, 2009.

Referências bibliográficas: p. 191-200.

1. Habitação popular. 2. Patrimônio cultural – Preservação. 3. Renovação urbana – Centro (Rio de Janeiro, RJ). 4. Rio de Janeiro (RJ) – Centro. I. Guimaraens, Maria da Conceição Alves de. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura. III. Título.

CDD 728

AGRADECIMENTOS

A Deus, por me munir de força e equilíbrio em todos os momentos.

Aos meus pais Valdi e Suely e às duas “mães do coração” Cida e Maria da Glória, pelo cuidado e incentivo desde o início desta empreitada.

À amada Marçoise, pela inestimável colaboração e por compreender minha ausência em momentos importantes.

Aos amigos André Parreiras, Gustavo Guimarães, Helena Galiza e Helga Santos pelos conselhos valiosos e sugestões bibliográficas relevantes.

À professora e orientadora Cêça Guimaraens, por todas as observações pertinentes e críticas construtivas.

Ao professor e co-orientador Mauro Santos, por todo auxílio prestado antes, durante e após o Mestrado.

Aos demais professores e funcionários do PROARQ, sempre dispostos a colaborar.

Aos companheiros da turma de Mestrado 2007, por compartilhar angústias e alegrias ao longo desta jornada.

À Doralice Duque, pela indicação do estágio na Divisão de Preservação de Imóveis Tombados do Escritório Técnico da Universidade Federal do Rio de Janeiro – DIPRIT/ETU/UFRJ.

À CAPES, pela concessão da bolsa de Pós-Graduação.

Aos funcionários do Programa Novas Alternativas, em especial Nazih Heloui e Giselle Massulo, por fornecer informações assaz importantes para a realização desta pesquisa.

Aos moradores do edifício da rua Senador Pompeu 34, em especial a Sra. Maria Isabel e o Sr. Alonso, pela receptividade e solicitude.

A todos aqueles não citados que, mesmo em silêncio, me apoiaram, auxiliaram e acreditaram na minha capacidade.

RESUMO

HABITAÇÃO POPULAR E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34 - RJ

Autor: Kleber Marinho Cardozo

Orientador: Prof^a. Dsc. Cêça Guimaraens

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.

Os processos de degradação do ambiente construído e obsolescência funcional identificados nas áreas centrais de diversas cidades do mundo motivaram, nas últimas décadas, o desenvolvimento de planos para a recuperação física e econômica destas regiões. Em muitos casos estas zonas, além de concentrarem grande quantidade de edifícios de reconhecido valor histórico, servem como local de moradia para famílias de baixa renda. Nesse sentido, constitui um enorme desafio às propostas de intervenção conciliar a melhoria das condições de habitação para os segmentos populares, geralmente inadequadas, e a conservação do patrimônio edificado. Com base neste desafio a dissertação analisa a atuação do poder público na produção, preservação e recuperação de moradias populares na área central do Rio de Janeiro e a relação das diretrizes adotadas no processo de reabilitação e gestão destes edifícios com os problemas de conservação e uso identificados no pós-ocupação. Para realizar esta verificação adotou-se como estudo de caso um antigo cortiço do século XIX, localizado a rua Senador Pompeu 34 e tombado a nível municipal, que foi reabilitado no período de 1996 a 2003.

Palavras-chave : 1. Habitação popular. 2. Patrimônio cultural – Preservação. 3. Renovação urbana – Centro. 4. Rio de Janeiro – Centro.

Rio de Janeiro
Fevereiro de 2009

ABSTRACT

HABITAÇÃO POPULAR E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34 - RJ

Autor: Kleber Marinho Cardozo

Orientador: Prof^a. Dsc. Cêça Guimaraens

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.

The processes of degradation of the built environment and functional obsolescence identified in several central areas of cities in the world rise, in recent decades, the development of plans for the physical and economic recovery of these regions. In many cases these areas concentrate large number of buildings of recognized historic value and serve as a place of housing for low income households. In this sense, is a major challenge to the proposed intervention to reconcile the improvement of living conditions for the popular segments, generally inadequate, and conservation of built heritage. Based on this challenge, the dissertation examines the role of public authorities in the production, preservation and restoration of popular homes in the central area of Rio de Janeiro and the connection between the guidelines adopted in the process of rehabilitation and management of these buildings and the problems of conservation and use identified post-occupancy. To perform this check, adopted as a case study an old nineteenth-century slum, located at rua Senador Pompeu 34 and tumbled at the municipal level, which was rehabilitated in the period 1996 to 2003.

Keywords : 1. Popular housing. 2. Cultural heritage – Preservation. 3. Urban renewal – Downtown. 4. Rio de Janeiro – Downtown.

Rio de Janeiro
Fevereiro de 2009

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	x
LISTA DE TABELAS	xvi
LISTA DE QUADROS	xvii
LISTA DE SIGLAS	xviii
INTRODUÇÃO	01
1. HABITAÇÃO POPULAR NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO	06
Contexto político, econômico, social e urbano no século XIX	06
Fases de ocupação	11
1ª fase: proliferação e combate – a exploração de aluguéis e a política sanitária	11
2ª fase: segregação – a reforma de Pereira Passos	17
3ª fase: degradação – a ausência de investimentos e a especulação imobiliária	19
4ª fase: reabilitação – o incentivo à moradia no Centro	22
Tipologias arquitetônicas	27
Sobrados	29
Casas de cômodos	34
Estalagens e cortiços	35
Avenidas	38
Vilas Operárias	39
A produção de moradias para famílias de baixa renda	41
2. PRESERVAÇÃO E INTERVENÇÃO NO PATRIMÔNIO HABITACIONAL	46
Origens da preservação	46
Evolução das políticas de preservação	49
Ambiências e edifícios habitacionais preservados	53
Edifícios habitacionais tombados	53
Áreas de Proteção do Ambiente Cultural	55
Os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo	59
O morro da Conceição	64
Intervenções em edifícios e áreas históricas	70
Programas e projetos na área central	82
<i>Reabilitação urbana – SAs, Porto do Rio e proRIO Morro da Conceição</i>	84
<i>Reabilitação arquitetônica – Novas Alternativas, Morando no Centro e ReHabCentro</i>	88
Outras experiências nacionais e internacionais	101
<i>Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís</i>	101
<i>Programa de Reabilitação Urbana em Lisboa</i>	107
Análise comparativa	114

3. O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34	119
Informações sobre o edifício	119
Inserção Urbana	119
Histórico	123
Tipologia arquitetônica	125
Tecnologia construtiva	130
O processo de reabilitação	132
Análise técnico-funcional no pós-ocupação	143
Escolha dos aspectos de análise	143
Visitas realizadas	143
Coleta de dados	144
<i>Observações no local</i>	144
<i>Entrevistas</i>	166
Análise da relação entre diretrizes e problemas	175
<i>Diretrizes de preservação</i>	175
<i>Diretrizes habitacionais</i>	180
<i>Execução da obra</i>	184
<i>Gestão do imóvel</i>	185
<i>Uso</i>	185
CONCLUSÃO	187
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	191
ANEXOS	201
Anexo I Perguntas da entrevista com os moradores	202
Anexo II Informações da reunião com o arquiteto Nazih Heloui	204
Anexo III Fichas de análise do estado de conservação do edifício	214
Anexo IV Reprodução de cópia fotográfica do projeto de acréscimo do cortiço	232
Anexo V Memorial de Reabilitação do cortiço	234
Anexo VI Cópia do Decreto de tombamento do edifício obtida no SEDREPAHC	245
Anexo VII Cópia da escritura obtida no 4º Ofício de Imóveis	247

LISTA DE FIGURAS

Capítulo I

Figura I.1	Limites da área central no início do século XIX. Elaboração do autor a partir de www.brazilbrazil.com , 2008.	8
Figura I.2	Localização das freguesias da área central na década de 1820. Elaboração do autor a partir de MASHECK, GIESECK e DEVRIENT, 1890 apud BRAGA, 2003; VAZ, 1985; SANTOS, 1965; www.brazilbrazil.com , 2008.	9
Figura I.3	Localização das freguesias da área central na década de 1870. Elaboração do autor a partir de MASHECK, GIESECK e DEVRIENT, 1890 apud BRAGA, 2003; VAZ, 1985; SANTOS, 1965; www.brazilbrazil.com , 2008.	10
Figura I.4	Distribuição das habitações populares na segunda metade do século XIX. Elaboração do autor a partir de VAZ, 1985; www.brazilbrazil.com , 2008.	13
Figura I.5	Superlotação nas habitações populares. VAZ, 2002, p.34.	15
Figura I.6	Tipologia rés-do-chão em Lisboa. LISBOA, 1993.	31
Figura I.7	Edifícios de 3 a 4 pavimentos em Lisboa. LISBOA, 1993.	31
Figura I.8	Tipologia do sobrado em lote estreito e comprido. REIS FILHO, 1970, p.29.	32
Figura I.9	Gabaritos dos sobrados no morro da Conceição construídos no século XIX. PINHO e SIGAUD, 2000, p.14.	33
Figura I.10	Setorização dos ambientes no sobrado. REIS FILHO, 1970, p.29.	34
Figura I.11	Estalagem na rua do Senado. CARVALHO, 1995, p.135.	35
Figura I.12	Planta típica da estalagem. BACKHEUSER, 1906, p.92.	35
Figura I.13	Cortiço na rua Senador Pompeu. CARVALHO, 1995, p.134.	36
Figura I.14	Planta típica do cortiço. VAZ, 2002, p.103.	36
Figura I.15	Casas em avenidas. VAZ, 2002, p.60.	39
Figura I.16	Planta típica da unidade. BACKHEUSER, 1906, p.92.	39
Figura I.17	Vila Ruy Barbosa na rua dos Inválidos. VAZ, 2002, p.43.	40
Figura I.18	Vila operária na rua Barão da Gamboa. Autor desconhecido, 2009.	43
Figura I.19	Ocupações irregulares na rua do Livramento nº 73, 75, 77. OROZCO, 2007, p. 160-161.	43
Figura I.20	Ocupações irregulares na rua do Livramento nº 76. OROZCO, 2007, p. 160-161.	43
Figura I.21	Vila Pereira Passos. Foto do autor. 2008.	44

Capítulo II

Figura II.1	Vila Pereira Passos na Cidade Nova. Foto do autor, 2008.	54
Figura II.2	Cortiço na rua Senador Pompeu 34 no Centro. Foto do autor, 2008.	54
Figura II.3	Limites e abrangência da APAC SAGAS. Google Earth adaptado pelo autor, 2009.	58
Figura II.4	Configuração dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo no início do século XIX. CARDOSO et al, 1987, p.37.	61
Figura II.5	Configuração dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo no final do século XX. CARDOSO et al, 1987, p.143 adaptado pelo autor.	62
Figura II.6	Cais e trapiches da praia da Saúde em 1840. CARDOSO et al, 1987, p.55.	63
Figura II.7	Palácio Episcopal. PINHO e SIGAUD, 2000.	64
Figura II.8	Igreja de São Francisco Prainha. PINHO e SIGAUD, 2000.	64
Figura II.9	Rua da Prainha no século XVIII. ARNAUT, 1984.	65
Figura II.10	Rua do Valongo no século XVIII. ARNAUT, 1984.	65
Figura II.11	Traçado urbano do morro da Conceição e adjacências em 1769. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.	65
Figura II.12	Limites do morro da Conceição em 1838. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.	66
Figura II.13	Intervenções urbanas propostas por Pereira Passos em 1904. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.	67
Figura II.14	Imediações do morro em 1945 após a abertura das avenidas Rio Branco e Presidente Vargas. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.	67
Figura II.15	Tipologias na rua Júlia Lopes de Almeida. Foto do autor, 2008.	68
Figura II.16	Tipologias na rua Senador Pompeu. Foto do autor, 2008.	68
Figura II.17	Estilos e gabaritos na rua Marechal Floriano. Foto do autor, 2008.	68
Figura II.18	Estilos e gabaritos na rua do Acre. Foto do autor, 2008.	68
Figura II.19	Estilos e gabaritos na Sacadura Cabral. Foto do autor, 2008.	68
Figura II.20	Conservação na rua do Acre. Foto do autor, 2008.	69
Figura II.21	Conservação na rua Camerino. Foto do autor, 2008.	69
Figura II.22	Maquete de intervenção do Projeto SAs. PROJETO SAs, 1998.	84
Figura II.23	Áreas de intervenção do Plano Porto do Rio. www.rio.rj.gov.br, 2008.	86
Figura II.24	Localização do edifício na Travessa do Mosqueira nº 20. PREFEITURA, 2003.	95
Figura II.25	Fachada do edifício na Travessa do Mosqueira nº 20. PREFEITURA, 2003.	95
Figura II.26	Planta do subsolo – sem escala. PREFEITURA, 2003.	95

Figura II.27	Planta do térreo – sem escala. PREFEITURA, 2003.	95
Figura II.28	Planta do jirau – sem escala. PREFEITURA, 2003.	95
Figura II.29	Localização do edifício na rua Sacadura Cabral nº 295. PREFEITURA, 2003.	96
Figura II.30	Fachada do edifício na rua Sacadura Cabral nº 295. Foto do autor, 2007.	96
Figura II.31	Planta do pavimento inferior. PREFEITURA, 2003.	96
Figura II.32	Planta do pavimento superior. PREFEITURA, 2003.	96
Figura II.33	Planta do pavimento inferior na ladeira João Homem nº 35 – sem escala. PREFEITURA, 2007.	99
Figura II.34	Planta do pavimento superior na ladeira João Homem nº 35 – sem escala. PREFEITURA, 2007.	99
Figura II.35	Fachada do edifício. PREFEITURA, 2007.	99
Figura II.36	Bairro de Praia Grande em São Luís. VARGAS et al, 2005, p. 171.	103
Figura II.37	Planta do térreo na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53. Planta do térreo na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53.	105
Figura II.38	Planta do 1º pavimento na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53. Planta do térreo na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53.	105
Figura II.39	Planta do 2º pavimento na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53. Planta do térreo na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53.	105
Figura II.40	Fachada do edifício – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131.	106
Figura II.41	Localização das primeiras cidades a sofrerem ações de reabilitação urbana em Lisboa. Google Earth, 2009.	107
Figura II.42	Localização e limites do Bairro Alto em Lisboa. Google Earth adaptado pelo autor, 2009.	111
Figura II.43	Planta do 1º ao 3º pavimento na travessa da Laranjeira nº 26. LISBOA, 1993, p.101.	112
Figura II.44	Planta do 4º pavimento na travessa da Laranjeira nº 26. LISBOA, 1993, p.101.	112
Figura II.45	Fachada frontal. LISBOA, 1993, p.101.	112
Figura II.46	Planta do térreo na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.	113
Figura II.47	Planta do 1º pavimento na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.	113
Figura II.48	Planta do 2º ao 4º pavimento na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.	113

Figura II.49	Planta do 5º pavimento na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.	113
Figura II.50	Fachadas do edifício. LISBOA, 1993, p.103.	114
Figura II.51	Fachada frontal do edifício. LISBOA, 1993, p.103.	114
Figura II.52	Obras de reabilitação no edifício. LISBOA, 1993, p.103.	114
 Capítulo III		
Figura III.1	Localização do cortiço. Google Earth adaptado pelo autor, 2008.	119
Figura III.2	Parcelamento dos lotes e quadras do Morro da Conceição e entorno. PINHO e SIGAUD, 2000 adaptado pelo autor.	120
Figura III.3	Parcelamento dos lotes na rua do Acre. PINHO e SIGAUD, 2000.	121
Figura III.4	Tipologias arquitetônicas na rua do Acre. PINHO e SIGAUD, 2000.	121
Figura III.5	Relação entre a volumetria dos sobrados tradicionais e do cortiço. Desenho do autor, 2009.	121
Figura III.6	Relação entre o remembramento dos lotes e a arquitetura produzida. Desenho do autor, 2009.	122
Figura III.7	Planta de Bens Tombados e Preservados no Morro da Conceição. PINHO e SIGAUD, 2000.	123
Figura III.8	Planta Cadastral elaborada por Edward Gotto em 1871. PINHO e SIGAUD, 2000.	124
Figura III.9	Fachada proposta em 1909. AGCRJ, 1909.	126
Figura III.10	Fachada na década de 1990. CEBRIAN, 1995.	126
Figura III.11	Espacialidade do pátio interno. Autor desconhecido. Data indefinida.	127
Figura III.12	Elementos compositivos das fachadas internas. Novas Alternativas. 2000.	127
Figura III.13	Programa e espacialidade do pavimento inferior. Desenho do autor, 2009.	128
Figura III.14	Programa e espacialidade do pavimento superior. Desenho do autor, 2009.	128
Figura III.15	Relação entre o lote do cortiço e os demais lotes da rua Senador Pompeu. PINHO e SIGAUD, 2000.	129
Figura III.16	Relação entre o partido arquitetônico do cortiço e dos demais sobrados da rua Senador Pompeu. Foto do autor, 2009.	129
Figura III.17	Comparação entre a setorização do sobrado e do cortiço. REIS FILHO, 1970, p.29 e desenho do autor, 2009.	129
Figura III.18	Paredes em taipa. Foto do autor, 2008.	131
Figura III.19	Estrutura de piso em madeira. Foto do autor, 2008.	131
Figura III.20	Tipos de esquadrias. Foto do autor. 2008.	132

Figura III.21	Estrutura do balcão. Foto do autor. 2008.	132
Figura III.22	Estrutura deteriorada da circulação do pavimento superior. Novas Alternativas, 1999.	132
Figura III.23	Obras nas alvenarias. Novas Alternativas, 2000.	134
Figura III.24	Obras na circulação. Novas Alternativas, 2000.	134
Figura III.25	Cortiço antes da reforma. Novas Alternativas, 2000.	134
Figura III.26	Cortiço após a reforma. Novas Alternativas, 2003.	134
Figura III.27	Projeto de Reabilitação – planta baixa do pavimento inferior. Novas Alternativas, 2000.	135
Figura III.28	Projeto de Reabilitação – planta baixa do pavimento superior. Novas Alternativas, 2000.	136
Figura III.29	Projeto de Reabilitação – planta de cobertura. Novas Alternativas, 2000.	137
Figura III.30	Projeto de Reabilitação – corte longitudinal. Novas Alternativas, 2000.	138
Figura III.31	Projeto de Reabilitação – corte transversal. Novas Alternativas, 2000.	138
Figura III.32	Projeto de Reabilitação – fachada. Novas Alternativas, 2000.	138
Figura III.33	Manchas de umidade nos barrotes. Foto do autor, 2007.	145
Figura III.34	Manchas e pichações na cantaria. Foto do autor, 2007.	146
Figura III.35	Manchas no piso de madeira. Foto do autor, 2007.	146
Figura III.36	Manchas no piso do pátio. Foto do autor, 2008.	147
Figura III.37	Manchas no piso do pátio. Foto do autor, 2008.	147
Figura III.38	Fissura no emboço. Foto do autor, 2007.	148
Figura III.39	Descolamento do revestimento. Foto do autor, 2007.	148
Figura III.40	Umidade na encosta do prisma. Foto do autor, 2007.	148
Figura III.41	Umidade na empena. Foto do autor, 2007.	148
Figura III.42	Manchas na pintura da escada. Foto do autor, 2007.	148
Figura III.43	Empolamentos na pintura. Foto do autor, 2007.	149
Figura III.44	Pichações na pintura. Foto do autor, 2008.	149
Figura III.45	Umidade no forro de madeira. Foto do autor, 2007.	150
Figura III.46	Umidade no forro de gesso. Foto do autor, 2007.	150
Figura III.47	Esquadria externa deteriorada. Foto do autor, 2007.	150
Figura III.48	Apodrecimento de esquadria interna. Foto do autor, 2007.	150
Figura III.49	Fissuras no peitoril da janela. Foto do autor, 2007.	151
Figura III.50	Danos nas esquadrias de madeira. Foto do autor, 2007.	151
Figura III.51	Danos externos na esquadria de ferro. Foto do autor, 2007.	151

Figura III.52	Danos internos na esquadria de ferro. Foto do autor, 2007.	151
Figura III.53	Transpasse curto entre telhas . Foto do autor, 2007.	152
Figura III.54	Fixação inadequada de rufos. Foto do autor, 2007.	152
Figura III.55	Vazamento na caixa de visita. Foto do autor, 2007.	152
Figura III.56	Tubulação de ferro rompida. Foto do autor, 2007.	152
Figura III.57	Ausência de calhas. Foto do autor, 2007.	153
Figura III.58	Buzinotes na fachada frontal. Foto do autor, 2008.	153
Figura III.59	Entrada da rede telefônica. Foto do autor, 2007.	153
Figura III.60	Fiação exposta. Foto do autor, 2007.	153
Figura III.61	Instalação de máquina de lavar no pátio. Foto do autor, 2007.	154
Figura III.62	Instalação de varais no tanque. Foto do autor, 2007.	154
Figura III.63	Varais ao longo da circulação. Foto do autor, 2007.	155
Figura III.64	Retirada de telhas do tanque. Foto do autor, 2007.	155
Figura III.65	Adaptações de máquinas de lavar no interior das unidades. Foto do autor, 2007.	155
Figura III.66	Adaptações de máquinas de lavar no interior das unidades. Foto do autor, 2007.	155
Figura III.67	Adaptações de máquinas de lavar no interior das unidades. Foto do autor, 2007.	155
Figura III.68	Adaptações de socos em alvenaria. Foto do autor, 2007.	156
Figura III.69	Modificação de esquadria. Foto do autor, 2007.	156
Figura III.70	Instalação de grade. Foto do autor, 2007.	156
Figura III.71	Reparo no banheiro. Foto do autor, 2007.	157
Figura III.72	Reparo em esquadria. Foto do autor, 2007.	157
Figura III.73	Instalação de divisórias. Foto do autor, 2008.	157
Figura III.74	Mapeamento de Danos e Apropriações. Pavimento inferior. Sem escala. Elaboração do autor, 2008.	162
Figura III.75	Mapeamento de Danos e Apropriações. Pavimento superior. Sem escala. Elaboração do autor, 2008.	163
Figura III.76	Mapeamento de Danos e Apropriações. Cobertura. Sem escala. Elaboração do autor, 2008.	164
Figura III.77	Mapeamento de Danos e Apropriações. Fachada da rua Senador Pompeu. Sem escala. Elaboração do autor, 2008.	165

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Crescimento da população no município e na área central entre 1856 e 1906. Elaboração do autor a partir de SANTOS, 1913; VAZ, 1985; HAHNER, 1993; CARVALHO, 1995.	12
Tabela 2	Distribuição das habitações populares na área central entre 1868 e 1895. Elaboração do autor a partir de SANTOS, 1913; VAZ, 1985; HAHNER, 1993; CARVALHO, 1995.	14
Tabela 3	População no município e na área central entre 1920 e 1960. Elaboração do autor a partir dos Censos de 1920 e 1960 (folha 1) consultados no AGCRJ, 2008.	20
Tabela 4	Quantidade e tipos de domicílios existentes nos bairros em 2000. Elaboração do autor a partir do Censo de 2000 do IBGE disponível em www.armazemdedados.rio.rj.gov.br , 2008.	23
Tabela 5	População residente nos bairros em 2000. Elaboração do autor a partir do Censo de 2000 do IBGE disponível em www.armazemdedados.rio.rj.gov.br , 2008.	24
Tabela 6	Densidade domiciliar nos bairros em 2000. Elaboração do autor a partir do Censo de 2000 do IBGE disponível em www.armazemdedados.rio.rj.gov.br , 2008.	24
Tabela 7	Alturas das edificações construídas entre 1852 a 1933. Elaboração do autor a partir do Anuário de Estatística de 1895 e dos Censos de 1920 e 1933 consultados no AGCRJ, 2008.	32
Tabela 8	Distribuição dos imóveis residenciais tombados na I, II e III RAs. Elaboração do autor a partir de CARVALHO, 2000; PREFEITURA, 2004.	54
Tabela 9	Empreendimentos realizados e propostos pelo Programa Novas Alternativas. Elaboração do autor a partir de PREFEITURA, 2008.	89
Tabela 10	Imóveis realizados pelo Programa de Cortiços. Elaboração do autor a partir de OROZCO, 2007, p.115.	97
Tabela 11	Imóvel realizado no morro da Conceição. Elaboração do autor a partir de OROZCO, 2007, p.115.	100
Tabela 12	Áreas úteis das unidades habitacionais do edifício. Elaboração do autor, 2009.	180
Tabela 13	Critérios para definição de áreas úteis mínimas em unidades habitacionais. Elaboração do autor a partir de ORNSTEIN e ROMÉRO, 2003.	181
Tabela 14	Relação entre o nº moradores ideal e o nº de moradores encontrados por apartamento. Elaboração do autor, 2009.	182

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Reorientação dos objetivos da Programa Novas Alternativas. Elaboração do autor a partir de PREFEITURA, 2003; HELOUI, 2007.	91
Quadro 2	Definição e atribuição dos agentes envolvidos. Elaboração do autor a partir de PREFEITURA, 2003; HELOUI, 2007.	93
Quadro 3	Comparação entre os exemplos de reabilitação no Rio, São Luís e Lisboa. Elaboração do autor, 2009.	116
Quadro 4	Patologias construtivas identificadas no edifício da rua Senador Pompeu nº 34 no pós-ocupação. Elaboração do autor, 2008.	160
Quadro 5	Modificações nos espaços identificadas no edifício da rua Senador Pompeu nº 34 no pós-ocupação. Elaboração do autor, 2008.	161
Quadro 6	Relações entre problemas de conservação e uso e diretrizes adotadas no processo de reabilitação e gestão do imóvel. Elaboração do autor, 2008.	186

LISTA DE SIGLAS

APA	Área de Proteção Ambiental
APAC	Área de Proteção do Ambiente Cultural
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CMPC	Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural
DGPC	Departamento Geral de Patrimônio Cultural
DPHA	Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado
FCP	Fundação Casa Popular
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPP	Instituto Pereira Passos
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
INEPAC	Instituto Estadual do Patrimônio Cultural
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PRSH	Programa de Revitalização de Sítios Históricos
RFFSA	Rede Ferroviária Federal
SEDREPAHC	Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro
SMH	Secretaria Municipal de Habitação
SPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
SPL	Superintendência de Planos Locais
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

INTRODUÇÃO

O processo de degradação de edifícios e ambiências urbanas, identificado nas áreas centrais de diversas cidades do mundo durante o século XX, é um fenômeno relacionado a diversos fatores que incluem a ausência de intervenções e investimentos públicos e privados por longos períodos, a crescente especulação imobiliária, o deslocamento dos antigos moradores para outras regiões distantes do centro e a própria obsolescência funcional decorrente da falta de renovação de usos. De um modo geral esta deterioração e relativo abandono observado nestas áreas contribuiu, a longo prazo, para a preservação de diversos conjuntos arquitetônicos de reconhecido valor histórico e cultural, remanescente dos séculos anteriores, que em muitos casos são ocupados por estratos da população considerados de baixa renda. Com o objetivo de promover a requalificação física, econômica e social destas regiões, diversas propostas de intervenção urbano-arquitetônica têm sido desenvolvidas desde a década de 1970, no caso dos países europeus e dos EUA e, mais recentemente, no caso dos países da América Latina, já apresentando alguns resultados concretos.

Baseado nesse contexto e em algumas experiências internacionais implementadas até o momento¹, é possível afirmar que constitui um grande desafio às políticas de reabilitação de centros urbanos a solução e conciliação das questões relativas à melhoria das condições de moradia da população residente e a conservação do acervo patrimonial que normalmente caracterizam estas áreas. Sendo assim, a partir das propostas de requalificação realizadas no Rio de Janeiro, a presente dissertação verifica a atuação do poder público na produção, preservação e intervenção em moradias populares na área central da cidade e analisa em que medida as diretrizes e ações adotadas no processo de reabilitação e gestão destes edifícios influenciaram a conservação arquitetônica e o uso dos espaços no pós-ocupação. Para a realização desta pesquisa o trabalho utilizou como estudo de caso uma habitação popular do século XIX, tombada a nível municipal, que se localiza na rua Senador Pompeu nº 34 e faz parte de um conjunto urbano de valor histórico e cultural compreendido pelos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo e pelo morro da Conceição.

¹ Bomfim e Zmitrowicz (2007) destacam como exemplos de recuperação de edifícios localizados em áreas históricas e ocupados por população de poucos recursos a reabilitação da Cidade-Jardim da Butte Rouge localizado no município de Hauts de Seine (França), a requalificação do bairro de San Salvario em Turim (Itália) e as intervenções realizadas em Lisboa (Portugal).

Devido à importância como patrimônio arquitetônico da cidade, à localização e pelo fato de ter conservado ao longo do tempo suas características tipológicas (pátio interno, divisão em cômodos, equipamentos coletivos, volumetria e materiais construtivos) e usos originais (residencial e comercial), este edifício foi selecionado pela Prefeitura para sofrer obras de reabilitação no âmbito do *Programa Novas Alternativas*, da *Secretaria Municipal de Habitação*. Os trabalhos de recuperação do edifício começaram em 1996 com atividades de vistoria do estado de conservação, levantamentos fotográficos e desenvolvimento de projetos. Durante o processo, concluído em 2003, foi desapropriado o imóvel (posteriormente adquirido pela CAIXA), removidos os moradores, realizados os projetos básicos, executadas as obras com a fiscalização da Prefeitura e ocupado por novos moradores com rendas entre três e seis salários mínimos. De acordo com visitas realizadas no edifício em 2007 e 2008, decorridos cinco anos da ocupação, foram verificadas diversas patologias construtivas e alterações realizadas pelos moradores que interferiram nas características físico-funcionais do conjunto. A partir da identificação das causas destes problemas, constatou-se que grande parte deles teve origem nas diretrizes de intervenção adotadas e na execução da obra, sendo agravados, no pós-ocupação, pela administração inadequada do imóvel.

Para proceder ao levantamento destas informações, optou-se pela execução de um estudo exploratório, de natureza teórico-empírica, que utilizou dados do processo de reabilitação (fotos, relatórios e memoriais), fornecidas pelo escritório do *Programa Novas Alternativas*, e das visitas feitas ao imóvel. Nesse sentido, para a realização do estudo foram programadas algumas atividades que compreenderam a coleta e a sistematização de dados. A coleta de dados abrangeu a pesquisa e leitura de documentos sobre a reabilitação do cortiço com o objetivo de identificar os parâmetros de intervenção adotados, as observações e avaliações visuais das condições técnico-funcionais do edifício, o registro fotográfico das patologias construtivas e das modificações identificadas no pós ocupação e a realização de entrevistas com os moradores para obter informações sobre as condições de uso e conservação do edifício. A sistematização dos dados incluiu a elaboração de quadros contendo os tipos e as causas das patologias e intervenções verificadas, o mapeamento dos danos e das apropriações ocorridas durante a fase de ocupação e a produção de fichas de análise da conservação do edifício. Com base nos resultados das observações e entrevistas, foram analisadas as relações entre os problemas de conservação e as ações adotadas durante a reabilitação, uso e gestão do edifício, a fim de identificar as responsabilidades dos moradores e dos agentes públicos neste processo.

No que diz respeito à justificativa para a realização desta dissertação, acredita-se que as informações obtidas e os resultados alcançados pela pesquisa serão úteis aos administradores públicos que desenvolvem propostas de reabilitação de edifícios históricos para a população de baixa renda, sobretudo no que diz respeito à formulação de diretrizes de intervenção, à qualidade na elaboração de projetos e obras e à conservação do patrimônio arquitetônico.

Quanto ao embasamento teórico que deu suporte à elaboração do trabalho, foram utilizadas as pesquisas e os conceitos estabelecidos por diversos autores que trataram sobre os temas abordados nesta dissertação, abrangendo a habitação popular, a preservação do patrimônio e a reabilitação urbano-arquitetônica.

Com relação à habitação popular no centro do Rio de Janeiro, Bernardes (1959) e Abreu (1987) realizaram importantes estudos sobre as transformações urbanísticas ocorridas na área central da cidade durante o século XIX. Silva (1965), Santos (1913) e Hahner (1993) analisaram os principais fatores que influenciaram o adensamento populacional e a atração de trabalhadores para o centro e acarretaram os problemas habitacionais e a proliferação dos cortiços no referido século. Carvalho (1986), Rocha (1995) e Chalhoub (1996) verificaram de forma abrangente o processo de erradicação dos cortiços e expulsão da população pobre da área central à luz dos ideais de saneamento da cidade. Benchimol (1984) por sua vez forneceu informações relevantes sobre os impactos causados pela reforma urbana conduzida pelo prefeito Pereira Passos no início do século XX que culminaram com os conflitos entre o Estado e os proprietários de imóveis, a erradicação das habitações populares do centro e deslocamento dos moradores de baixa renda para a periferia. Mais recentemente, IBGE (2000) e Prefeitura (2002) realizaram pesquisas importantes sobre a situação atual dos bairros da zona portuária que incluíram a verificação do parque edificado e a caracterização socioeconômica desta região. Para aprofundar o estudo sobre a arquitetura das habitações populares construídas no Rio de Janeiro durante o século XIX, recorreu-se às considerações de Backheuser (1905), Vaz (1985), Hahner (1993) e Reis Filho (1994) que analisaram as principais características e transformações ocorridas nestas tipologias. Também foram importantes para a pesquisa as considerações de Freyre (1961), que elaborou importante estudo de caracterização, comparação e evolução das formas de habitação produzidas durante a era colonial, e de Reis Filho (1970), que analisou a arquitetura residencial urbana brasileira deste período com base nos conceitos de *interdependência entre o lote e a edificação* e de *funcionamento da casa*

baseado no trabalho escravo. Por fim, Carita (1994) forneceu alguns dados sobre as tipologias arquitetônicas desenvolvidas em Portugal nos séculos XVII e XVIII que influenciaram as características físico-funcionais identificadas nos sobrados construídos no Brasil.

No que se refere à preservação do patrimônio, Fonseca (1997) e Choay (2001) informaram sobre as origens das práticas relativas à proteção de monumentos históricos, bem como a respeito da evolução das políticas e legislações relativas ao assunto. Nesse sentido também foram importantes os estudos de Kessel (2001), que verificou o surgimento dos primeiros movimentos de preservação patrimonial no Brasil, e de Messentier (2004), que analisou os efeitos da mudança ocorrida nas políticas desenvolvidas no Brasil na década de 1970, indicando o crescimento do número de áreas urbanas sob proteção legal e a descentralização das ações antes realizadas exclusivamente em nível federal. A respeito da proteção de ambiências e edifícios históricos na área central do Rio de Janeiro, foram pesquisadas informações sobre imóveis habitacionais tombados em Carvalho (2000) e Prefeitura (2004) e sobre as *Áreas de Proteção do Ambiente Cultural* em Blasi (2004) e Prefeitura (1993). Para verificar os dados relativos à formação e evolução urbana das ambiências históricas analisadas pela dissertação, recorreu-se ao estudo de Cardoso et al (1987) acerca dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo e à pesquisa de Zylberberg (1996) sobre o morro da Conceição. Finalizando os estudos relativos ao assunto, foram pesquisados em Fonseca (1997), Giovannoni (1998) e Viollet-le-duc (2000) as doutrinas que constituíram os alicerces da teoria e prática das intervenções em edifícios históricos e em BOITO (2002), Cristinelli et al (2003), Brandi (2004) e nas Cartas Patrimoniais foi verificada a evolução das noções e conceitos relativos aos tipos de intervenção existentes, sobretudo a restauração e a reabilitação.

A abordagem da reabilitação urbano-arquitetônica foi realizada com base nas informações de Castilho e Vargas (2006) sobre intervenções em centros urbanos, nas diretrizes do *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro* (1993), que definiu as áreas sujeitas à intervenção do Poder Público, nas pesquisas realizadas por Azeredo (2006) e Orozco (2007) em alguns imóveis reabilitados na área central e nas propostas de intervenção desenvolvidas no Brasil e no exterior. Entre os programas implementados foram analisados o *Programa Novas Alternativas* no Rio de Janeiro, a partir de Pinho e Sigaud (2000), Prefeitura (2003) e Heloui (2007), o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís, baseado nos dados fornecidos por Moreira (2003), Bandeira e Lamar (2004) e Espírito Santo (2006), e o Programa

de Reabilitação Urbana em Lisboa, de acordo com informações de Lisboa (1993), Lopes (2000) e Lima (2004). Finalizando os estudos referentes à reabilitação, foram verificados em Cebrian (1995) e Prefeitura (1999) o histórico, as diretrizes e a programação das atividades para a recuperação do edifício analisado pela dissertação.

As informações relativas aos referenciais teóricos e à pesquisa no estudo de caso foram distribuídas em três capítulos. No primeiro, que trata da habitação popular na área central do Rio de Janeiro, são apresentados os fatores que influenciaram o crescimento demográfico e a conseqüente procura por moradia durante o século XIX, a trajetória das habitações populares até o momento atual de reabilitação do centro da cidade, os estudos referentes às características arquitetônicas destas tipologias e os reflexos das mudanças ocorridas no processo de produção destas moradias a partir da década de 1930.

O segundo capítulo aborda a preservação e intervenção no patrimônio habitacional e verifica o surgimento da idéia de preservação de monumentos no Brasil e no mundo, as transformações nas políticas vigentes durante a segunda metade do século XX, a constituição do patrimônio urbano e arquitetônico em áreas do Centro e da Zona Portuária caracterizadas pelo uso residencial, a formação e evolução urbana dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo e do Morro da Conceição, o desenvolvimento dos conceitos relativos à intervenção em edifícios e áreas históricas e a comparação de alguns Programas destinados à recuperação de ambiências e edifícios históricos implementados nas cidades do Rio de Janeiro, São Luís e Lisboa.

Com base nas informações e conceitos relacionadas à habitação, preservação e intervenção em edifícios históricos, ora estabelecidos nos capítulos anteriores, o terceiro e último capítulo analisa a inserção urbana, o histórico e as características arquitetônicas do cortiço da rua Senador Pompeu nº 34, o processo de reabilitação deste imóvel e os problemas de conservação e uso identificados no pós-ocupação. Também foram apresentados nesta parte do trabalho os resultados da avaliação técnico-funcional realizada no edifício que contou com observações no local e entrevistas com os moradores. Finalizando o capítulo, foram verificadas as relações entre a ocorrência das patologias construtivas e modificações dos espaços e as diretrizes e ações adotadas durante o processo de reabilitação e gestão do edifício.

1. HABITAÇÃO POPULAR NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO

Contexto político, econômico, social e urbano no século XIX

Os fatores que influenciaram o crescimento demográfico na área central da cidade e os efeitos destes na demanda por moradia serão utilizados como ponto de partida para a análise do panorama histórico e da crise da habitação ocorrida no Rio de Janeiro durante o século XIX. Nesse sentido, serão estudados como causas responsáveis pela atração de trabalhadores e novos habitantes para o centro a chegada da Família Real Portuguesa em 1808, o desenvolvimento da atividade portuária e o processo de industrialização na segunda metade deste século. Além da influência destes eventos no aumento da população, também serão verificados seus reflexos nas transformações urbanas da região central neste período.

A primeira e, talvez, a mais importante observação a ser feita a respeito da chegada da Família Real e de toda a Corte portuguesa ao Rio de Janeiro se refere ao impacto causado por este acontecimento na precária estrutura colonial preexistente, seja em termos urbanos, sociais, econômicos ou políticos. Os reflexos imediatos desta transição abrupta da pacata vida colonial para a requintada vida cosmopolita puderam ser observados, sobretudo, na elevação do número de habitantes¹, na procura por habitação junto ao núcleo central da cidade e no desenvolvimento das atividades comerciais e de serviços. Neste momento, o problema da falta de moradia para os membros da Corte portuguesa foi solucionado através da expulsão dos antigos moradores de suas residências, que eram confiscadas para abrigar a 'população real'. A este respeito Silveira (1995, p.42) considera que "a crise habitacional dos nobres foi transferida para outros segmentos da população, que foram obrigados a sublocar parte de suas antigas residências, ou então buscar novas localizações em áreas periféricas".

Com relação ao incremento de novas funções na área central, observa-se que a partir da chegada de D. João VI e da elevação do Rio de Janeiro à Capital do Reino Unido tem início um novo período de crescimento da cidade, que foi impulsionado pela instalação de diversos estabelecimentos comerciais ligados à importação e exportação, pela criação de importantes instituições econômicas, administrativas e culturais e, principalmente, pelo desenvolvimento da atividade portuária. A relevância do porto do Rio de Janeiro para as transações comerciais da

¹ De acordo com Silveira (1995, p.41), com a chegada da Família Real "o acanhado núcleo colonial que abrigava cerca de 60.000 habitantes, acolheu, de súbito, aproximadamente 15.000 novos moradores".

colônia já era identificada desde século XVIII e contribuiu significativamente para a transferência da capital da Bahia para o Rio em 1763. Entre os fatores que justificaram a importância do porto no cenário nacional merecem destaque o estabelecimento do tráfego marítimo direto e exclusivo entre o Rio e Lisboa após a invasão holandesa no nordeste, o embarque do ouro explorado em Minas Gerais e a exportação da produção cafeeira, em franco desenvolvimento na região do Vale do Paraíba na primeira metade do século XIX.

Este momento de crescimento econômico da cidade, caracterizado pelo desenvolvimento das atividades portuárias, constituiu um dos principais motivos para a atração de mão-de-obra e conseqüente aumento da população da cidade na primeira metade do século XIX², o que também gerou reflexos na busca por moradias próximas à zona portuária e intensificou os problemas habitacionais iniciados com a chegada da Família Real. Durante a segunda metade do século verificou-se o agravamento desta situação com a decadência da atividade agro-exportadora, o aumento da produção manufatureira e o início do processo de industrialização.

A expansão do setor secundário na cidade, ocorrido com maior intensidade após a transição da manufatura para a indústria em 1889, foi favorecida por um conjunto de fatores que incluíram a presença do porto, a proximidade do mercado consumidor, a disponibilidade de matérias primas, o declínio da produção cafeeira, o crescimento do comércio de importação e exportação, a abolição da escravatura em 1888 e a ampliação gradativa do trabalho assalariado. Devido à facilidade de escoamento e consumo da produção, a atividade industrial se concentrou na área central da cidade e suas imediações, onde identificava-se a predominância de estabelecimentos de pequeno porte e baixo nível de mecanização dedicados à fabricação calçados, chapéus, confecções, bebidas e mobiliário (ROCHA, 1995, p.126-127; ABREU, 1997, p.54-55). De um modo geral estas indústrias empregavam numerosa mão-de-obra desqualificada composta por trabalhadores rurais, normalmente escravos alforriados e imigrantes, que se deslocavam para a cidade em busca de emprego. É neste período que se observa um aumento significativo das migrações decorrentes da redução das atividades agrícolas³ e verifica-se uma grande explosão demográfica na cidade sem que houvesse uma correspondência na expansão da infra-estrutura urbana e na oferta de empregos e moradias.

² Segundo Silveira (1995, p.42), "a população da cidade, que era de aproximadamente 100.000 habitantes em 1822, atingiu cerca de 140.000 em 1840".

³ Rocha (1995, p.78) considera que, além da corrente migratória fluminense, representada pelos escravos, havia a corrente migratória baiana, formada pelos soldados da campanha de Canudos.

A presença deste elevado contingente populacional na cidade, identificado desde o início do século, associado ao aumento da importância política, administrativa e econômica do Rio de Janeiro motivou profundas transformações urbanísticas na área central, que ainda não apresentava condições adequadas para abrigar as novas funções da capital e a massa de trabalhadores oriunda das migrações. Durante a primeira metade do século XIX o desenvolvimento desta região da cidade ocorreu sobre malha urbana obsoleta e sem planejamento, cuja extensão era limitada pelos morros do Castelo, São Bento, Conceição e Santo Antônio, pelo mar a leste e a norte e pelos Campos de São Domingos e de Sant'anna, a oeste. Além desta área haviam poucas construções devido à existência de uma grande área pantanosa que compreendia a Lagoa da Sentinella e o Mangal de São Diogo, como se pode observar no mapa do início do século XIX.

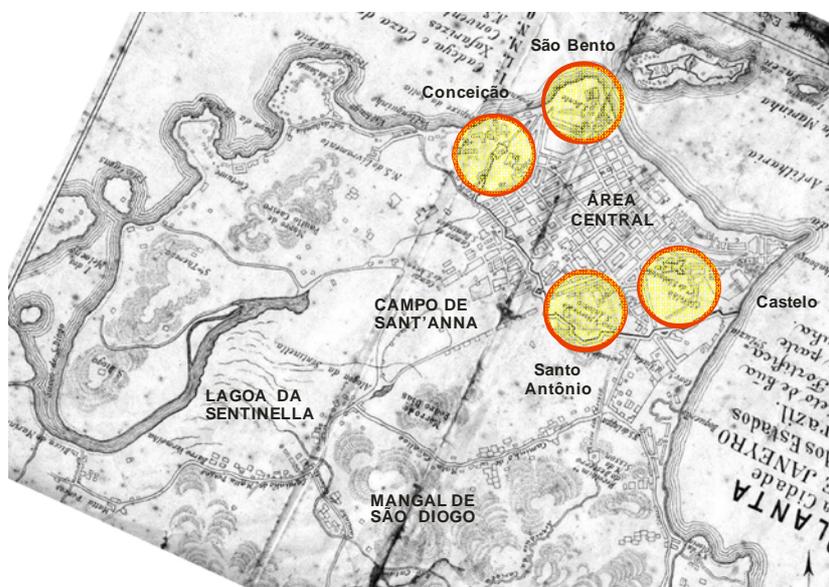


Fig.1.1 Limites da área central no início do século XIX. Elaboração do autor a partir de www.brazilbrazil.com, 2008.

Quanto à setorização desta área urbanizada da cidade, pode-se dizer que até a década de 1820 esta restringia-se basicamente às freguesias centrais da Candelária, São José, Sacramento, Santa Rita e Santana, nas quais se concentravam as atividades de moradia e trabalho que era desenvolvido no porto, nos armazéns, nas oficinas, nas manufaturas, no comércio e na administração pública (ABREU, 1997, p.37). A este respeito, Santos (1965, p.7) esclarece que a cidade do Rio de Janeiro, nos seus primórdios, era dividida sob um aspecto eclesiástico em diversas freguesias ou paróquias⁴ que limitavam os territórios de jurisdição religiosa, em princípio, e posteriormente passaram a abranger os territórios de jurisdição administrativa.

⁴ De acordo com Fridman (2008), o termo freguesia corresponde à designação portuguesa de paróquia que deriva do grego *parochos* (aquele que fornece as coisas necessárias) ou *paroikia* (*para* = vizinhança, perto e *oikos* = casa).

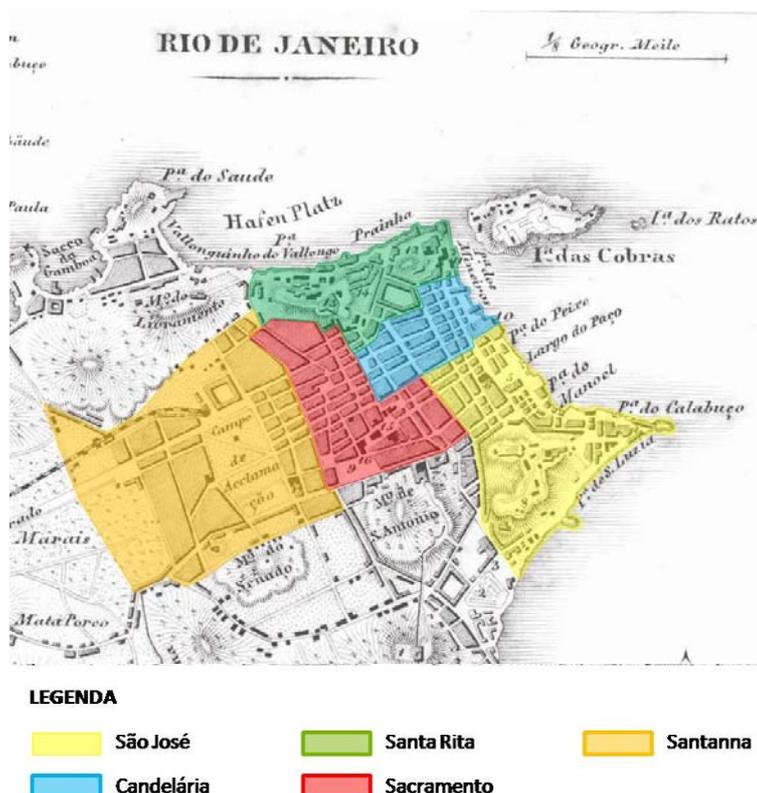


Fig.1.2 Localização das freguesias da área central na década de 1820. Elaboração do autor a partir de MASHECK, GIESECK e DEVRIENT, 1890 apud BRAGA, 2003; VAZ, 1985; SANTOS, 1965; www.brazilbrazil.com, 2008.

Neste período, um dos obstáculos ao crescimento da cidade para além deste perímetro eram, sem dúvida, as condições topográficas, que incluíam diversos morros e mangues. Porém, esta expansão não encontrava apenas desafios na geografia da cidade, mas também na ausência de meios de transporte públicos que facilitassem a ocupação de regiões mais distantes. Devido à alta concentração populacional identificada na região central e à impossibilidade de crescimento físico, o desenvolvimento do sistema de transportes tornou-se uma questão urgente. A fim de solucionar este problema surgiram as linhas de ônibus movido a tração animal em 1838, inaugurou-se a Estrada de Ferro Central do Brasil em 1858 e, com a ajuda do Barão de Mauá, instalaram-se as primeiras linhas de bondes em 1868. Segundo Abreu (1997, p.37), o ano de 1870 é considerado um marco na evolução urbana do Rio de Janeiro, pois representa o momento em que “os dois elementos impulsionadores da expansão da cidade (bondes e trens) passam a atuar sincronicamente”.

Esta evolução nos meios de transporte aliada à abertura de ruas e aterros de mangues favoreceu, a partir de 1850, a ocupação mais intensa de outras freguesias periféricas ao Centro.

No entendimento da autora, trata-se de uma circunscrição eclesial em que se divide a diocese, palavra igualmente de origem grega e utilizada no império romano, que tem o sentido de governo.

A drenagem e aterros no Saco de São Diogo permitiram a ocupação de grande parte dos terrenos junto ao caminho de Mata Porcos (Estácio) e na Cidade Nova, justificando a criação das freguesias de Santo Antônio⁵ e do Espírito Santo⁶. Nesse sentido, observou-se também que a busca por novas áreas residenciais motivaram a expansão da cidade na direção da freguesia do Engenho Velho⁷ a oeste e das freguesias da Glória⁸ e Lagoa⁹ ao sul. Fez parte desta expansão para além do núcleo antigo o deslocamento progressivo das classes abastadas da área central para os novos bairros ao sul, justificado pelo processo de especialização funcional do centro, que passou a abrigar predominantemente as atividades comerciais, administrativas e de serviço, e pela ocupação cada vez maior desta região pela população de baixa renda, sobretudo nas imediações da zona portuária.

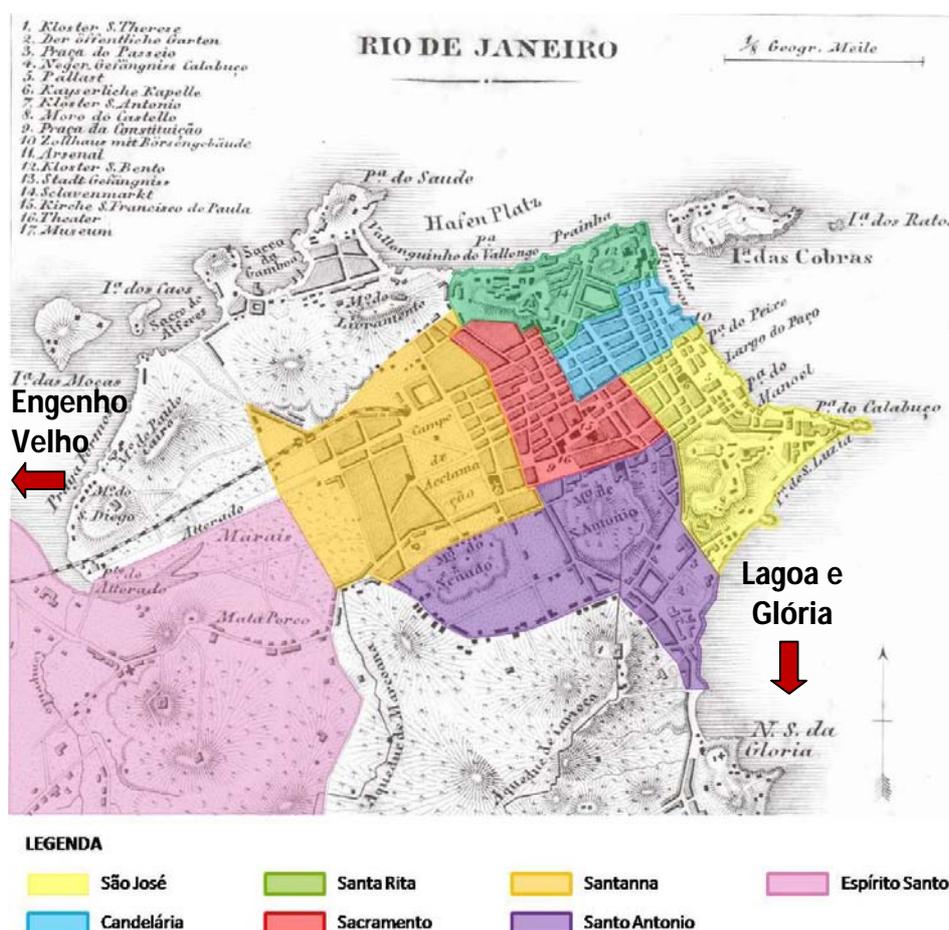


Fig.1.3 Localização das freguesias da área central na década de 1870. Elaboração do autor a partir de MASHECK, GIESECK e DEVRIENT, 1890 apud BRAGA, 2003; VAZ, 1985; SANTOS, 1965; www.brazilbrazil.com, 2008.

⁵ Esta freguesia, localizada onde se encontra atualmente o bairro da Lapa, foi criada em 1854 (ABREU, 1997, p.39).

⁶ Esta freguesia, criada em 1865, compreendia os atuais bairros da Cidade Nova, Catumbi, Estácio e Rio Comprido (ABREU, 1997, p.39).

⁷ A freguesia do Engenho Velho corresponde ao atual bairro de São Cristóvão.

⁸ Esta freguesia ocupava a área compreendida pelos bairros da Glória e do Catete.

⁹ A freguesia da Lagoa se situava na região ocupada atualmente pelo bairro de Botafogo.

Assim como nas freguesias periféricas, as freguesias centrais também sofreram importantes transformações urbanas a partir de 1850. Além dos aterros de mangues e abertura de ruas, foram executadas obras relacionadas ao calçamento de ruas com paralelepípedo, ao fornecimento de iluminação a gás a partir de 1854, ao plantio de árvores, ao melhoramento de praças e jardins públicos em 1860 e ao serviço de coleta de esgoto sanitário em 1862.

Apesar destas melhorias realizadas na infra-estrutura urbana do Rio de Janeiro, verificou-se que as mesmas não foram capazes de acompanhar o acelerado desenvolvimento econômico identificado na cidade a partir da primeira metade do século XIX e conter os efeitos deste processo, sobretudo no que diz respeito à explosão demográfica ocorrida na área central. Neste sentido, a impossibilidade da cidade em se adequar às rápidas transformações decorrentes da chegada da Família Real, do desenvolvimento do porto e da industrialização refletiu-se na crise que se instaurou na produção de habitações para a parcela da população composta por imigrantes, escravos alforriados e demais brasileiros da classe pobre que vislumbravam novas oportunidades de trabalho na capital. A construção, proliferação e remoção das moradias produzidas para estes trabalhadores na área central da cidade obedeceram a determinadas fases de ocupação que se estenderam até o século XX, como será visto a seguir.

Fases de ocupação

A fim de verificar como o poder público e a iniciativa privada trataram a questão da habitação popular na área central do Rio de Janeiro, serão analisados quatro momentos distintos de ocupação destas moradias que caracterizam sua trajetória até a atualidade. O primeiro é caracterizado pela proliferação das moradias para trabalhadores da classe pobre e o combate destas pela política sanitária da época. O segundo corresponde à segregação destas habitações e seus moradores para outras áreas da cidade após a reforma urbana realizada pelo prefeito Pereira Passos. O terceiro abrange a degradação da área periférica ao centro de negócios, onde ainda se localizam diversas habitações coletivas para famílias de baixa renda produzidas no século XIX. O quarto e último diz respeito ao momento atual de reabilitação da área central e incentivo ao uso habitacional.

1ª fase: proliferação e combate – a exploração de aluguéis e a política sanitária

Considerou-se como primeira fase da ocupação da habitação popular na área central o período compreendido entre 1850 e 1900. A escolha da década de 1850 como ponto de partida se

justifica por ser o período em que se iniciou a proliferação dos *cortiços*, relacionada ao aumento do fluxo migratório de trabalhadores rurais e estrangeiros para a cidade e ao crescimento do número de alforrias obtidas pelos escravos. Por outro lado, o ano de 1900 marca o período que antecede as reformas urbanas empreendidas pelo prefeito Pereira Passos.

Conforme visto anteriormente, o adensamento populacional ocorrido na cidade durante o século XIX desencadeou uma busca generalizada por moradia na área central junto aos pólos de atração de mão-de-obra, sobretudo o porto e as indústrias emergentes. Este crescimento demográfico identificado tanto na cidade como nas freguesias centrais pode ser comprovado através dos diversos censos realizados entre 1856 e 1906, como demonstra a tabela 1.

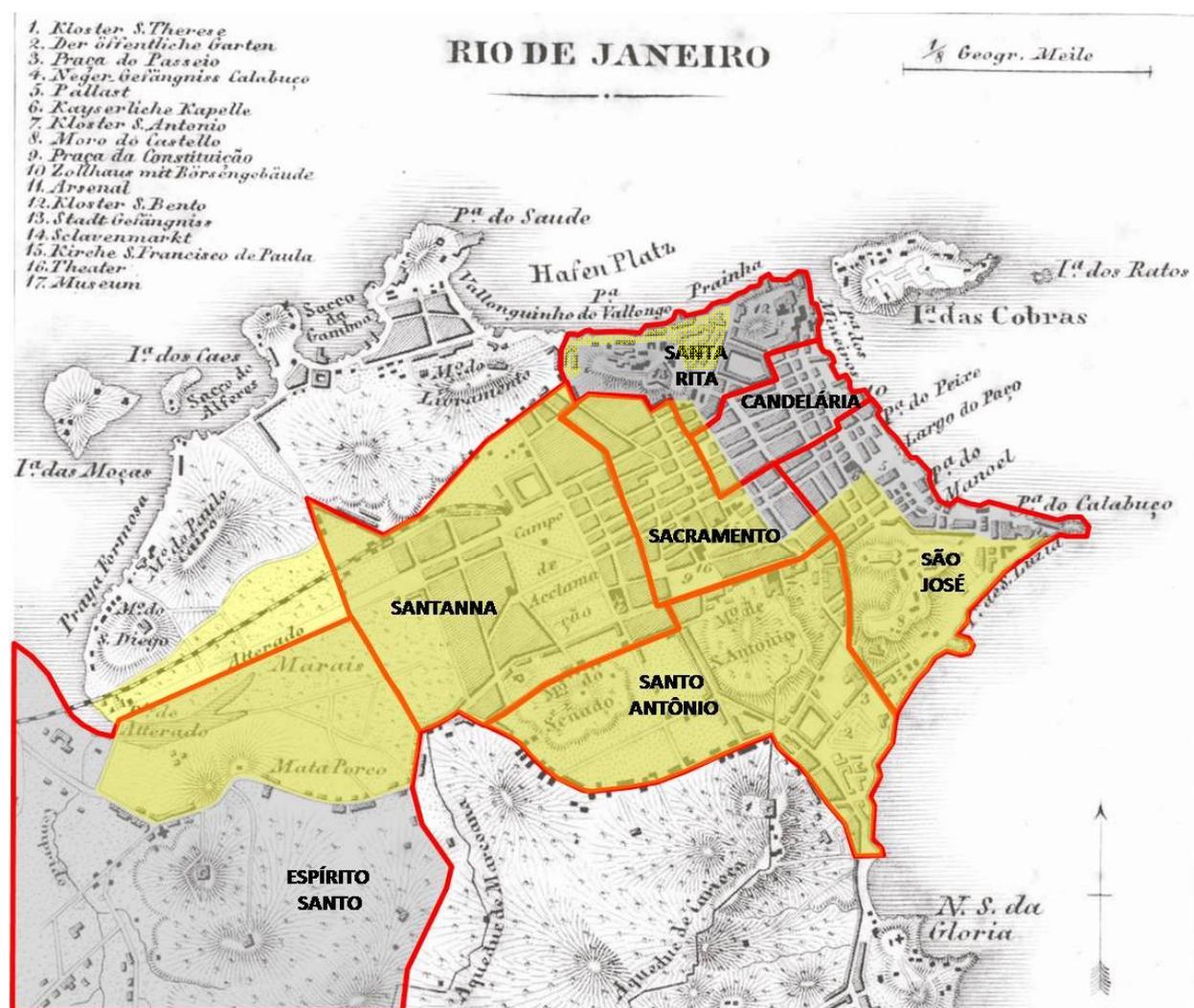
POPULAÇÃO DA ÁREA CENTRAL ENTRE 1856 E 1906					
REGIÃO		1856	1872	1890	1906
CIDADE (Município)		188.158	274.972	522.651	811.443 ¹⁰
FREGUESIAS / CIRCUNSCRIÇÕES	Candelária	10.577	9.818	9.701	4.454
	São José	15.088	20.010	42.017	44.878
	Santa Rita	20.804	30.865	46.161	45.929
	Sacramento	-	26.909	30.663	24.612
	Santana	19.173	38.446	67.533	79.315
	Santo Antônio	12.222	20.629	37.660	42.009
	Espírito Santo	-	13.793	31.389	59.117

Tabela 1 – Crescimento da população no município e na área central entre 1856 e 1906. Elaboração do autor a partir de SANTOS, 1913; VAZ, 1985; HAHNER, 1993; CARVALHO, 1995.

Analisando estes dados foi possível constatar que apenas na segunda metade do século XIX e primeiros anos do século XX a população da cidade cresceu cerca de 400%. Grande parte deste contingente se estabeleceu nas circunscrições centrais, onde a freguesia de Santana indicava a maior concentração de habitantes desde 1872 e a freguesia da Candelária a menor população desde 1856. Observou-se também que apenas as freguesias da Candelária e Sacramento apresentaram redução no número total de moradores, sendo que as demais demonstraram um aumento considerável de habitantes. Nesse sentido, as freguesias com maior crescimento populacional foram Santana e Espírito Santo que quadruplicaram a quantidade de moradores no período em questão.

¹⁰ De acordo com Santos (1913, p.168), do total de habitantes identificado na cidade em 1906 aproximadamente 25% (210.515) eram estrangeiros, sendo a maioria composta por portugueses (133.393).

A inexistência de moradias em quantidade adequada para atender esta população que buscava melhores oportunidades de vida e trabalho na capital do país motivou diversos proprietários de imóveis na área central a adaptarem ou construírem edifícios para servir como habitação. A construção de tais edifícios, classificados genericamente como cortiços, surge neste contexto como fonte de renda para seus proprietários, que viam na crise habitacional uma alternativa para a exploração de aluguéis. A maior concentração destas moradias coletivas ocorreu nas freguesias mais antigas do centro e, sobretudo, em sua periferia imediata, como se observa no mapa com a localização das habitações populares na região central.



LEGENDA

- Limites das freguesias centrais
- Área ocupada por habitações populares

Fig.1.4 Distribuição das habitações populares na segunda metade do século XIX. Elaboração do autor a partir de VAZ, 1985; www.brazilbrazil.com, 2008.

A distribuição destas moradias também foi indicada pelos diversos censos realizados na cidade entre 1868 e 1895, cujos dados foram categorizados na tabela 2.

DISTRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES POPULARES POR FREGUESIA					
REGIÃO		1868	1875	1888	1895
FREGUESIAS / CIRCUNSCRIÇÕES	Candelária	-	7	-	1
	São José	44	48	74	185
	Santa Rita	50	59	66	164
	Sacramento	31	48	74	53
	Santana	154	231	329	111
	Santo Antônio	69	86	115	163
	Espírito Santo	65	108	158	22

Tabela 2 – Distribuição das habitações populares na área central entre 1868 e 1895. Elaboração do autor a partir de SANTOS, 1913; VAZ, 1985; HAHNER, 1993; CARVALHO, 1995.

Com base no mapa e nos censos realizados verificou-se que a construção de habitações coletivas para a população de baixa renda ocorreu com maior frequência nas freguesias de São José, Santa Rita, Sacramento, Santana e Santo Antônio. Assim como em termos populacionais, a freguesia da Candelária foi aquela que apresentou menor quantidade de moradias populares, provavelmente por se tratar do mais antigo e seletivo bairro comercial do Rio de Janeiro (HAHNER, 1993, p.39). Do total de freguesias centrais, apenas as de São José, Santa Rita e Santo Antônio indicaram crescimento progressivo do número *cortiços* no período analisado, o que pode ser justificado pela proximidade destas áreas do porto da cidade e, portanto, locais bastante procurados para servir como moradia operária. Outras circunscrições, como é o caso de Sacramento, Santana e Espírito Santo, demonstraram um aumento significativo na quantidade de habitações até 1888 e uma redução drástica a partir de então, o que se explica pela especialização funcional cada vez maior do centro em favor das atividades comerciais e administrativas e pelo deslocamento dos moradores para outras regiões da cidade.

De um modo geral, as grandes concentrações de moradores¹¹ e habitações populares identificadas nestas áreas durante a segunda metade do século XIX estavam relacionadas à necessidade dos operários de residirem próximo aos locais de trabalho, geralmente o porto e as indústrias, e às restrições de mobilidade desta população, uma vez que a implantação do sistema de transportes ainda era incipiente e não atendia a todas as classes sociais. Apesar da grande quantidade de *cortiços* construídos nas freguesias centrais, verificou-se que estes nunca eram suficientes para acomodar a massa proletária que crescia exponencialmente, o que

¹¹ No que diz respeito à população que ocupava os *cortiços*, Hahner (1993, p.40) informa que era constituída em sua maioria por imigrantes europeus, sendo que em 1870 estas habitações abrigavam cerca de um quarto da população estrangeira do Rio de Janeiro e menos de um décimo dos brasileiros.

normalmente conduzia a um quadro de superlotação nestas habitações. Este adensamento populacional característico das moradias coletivas foi confirmado através de levantamento realizado por Santos (1913, p.365-368) acerca dos prédios construídos na zona urbana da cidade no final do século XIX. As estatísticas indicaram que em 1890 havia 1.149 estalagens e avenidas ocupadas por 18.388 pessoas e em 1900 existiam 456 avenidas com 4.589 casas e 1.064 estalagens abrigando 16.066 quartos¹².



Fig.1.5 Superlotação nas habitações populares. VAZ, 2002, p.34.

A superlotação não era o único problema identificado nestas habitações. As dimensões reduzidas dos cômodos destinados à locação e as condições inadequadas de iluminação e ventilação conduziam a situações de extrema insalubridade, logo associadas às epidemias¹³ registradas na cidade. A ocorrência de diversos surtos de febre amarela e outras moléstias a partir de 1850 agravou ainda mais a situação destas habitações e da população pobre que residia no Centro, suscitando “acalorados debates sobre a urgência de sanear a capital e a conveniência de remover a grande massa proletária do centro para a periferia” (BENCHIMOL, 1984, p.111). A partir das discussões em torno da reforma urbana e sanitária da capital, que incluíam as premissas de embelezamento e salubridade da área central, foi organizada a *Comissão de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro* que tinha entre os seus integrantes o engenheiro Francisco Pereira Passos. De acordo com relatório elaborado por esta Comissão em 1875, a prioridade estabelecida para os melhoramentos indicava que

¹² Ainda segundo as pesquisas, em 1890 havia na área urbana da cidade cerca de 48.576 prédios, sendo 34.621 térreos, 5.076 assobradados e 8.879 sobrados, e em 1900 existiam 54.392 edifícios, compreendendo térreos e sobrados.

¹³ As epidemias mataram, nos anos mais críticos (1873 e 1876), cerca de três a quatro mil habitantes numa população estimada em 270.000 habitantes.

em primeiro lugar devem ser realizadas obras de drenagem e aterro de pântanos, realizações estas que devem ser acompanhadas pela construção de avenidas. Em segundo lugar, o problema da rede de esgotos e finalmente o abastecimento de água potável. Conclui também a comissão que, com relação à higiene, a principal causa de insalubridade na cidade do Rio de Janeiro está na construção de habitações [...] segundo esses engenheiros, as construções, além de seu alto padrão de insalubridade, eram de um péssimo gosto arquitetônico, desprezando as leis mais simples de harmonia e do bom gosto (ROCHA, 1995, p.48-49).

Analisando as intenções da Comissão foi possível observar que, desde o princípio, o discurso do poder público em favor do saneamento da cidade tinha como principal justificativa a insalubridade das habitações populares, sendo consolidado por outros argumentos secundários como a estética das construções. Outro motivo importante, porém pouco explícito no processo de combate e erradicação destas moradias iniciado na gestão do prefeito Barata Ribeiro, era a remoção da classe pobre do Centro. Nesse sentido, Chalhoub (1996) examinou o processo de erradicação dos cortiços à luz dos ideais de combate às *classes perigosas* adotados pelos parlamentares da época. Este conceito, extraído das reflexões da escritora inglesa Mary Carpenter e do escritor e policial francês M. A. Frégier no século XIX, foi apropriado e deturpado por deputados brasileiros para justificar a necessidade de remoção da população pobre que, por seus vícios, ociosidade e perigo de contágio, seriam perigosas à sociedade. A este respeito, Chalhoub (1996, p.39) considerou que

há sem dúvida semelhanças relevantes entre os conceitos de 'cortiço' e de 'classes perigosas': ambos supostamente descrevem 'realidades' a respeito dos hábitos das mesmas pessoas – as 'classes pobres' –, e se caracterizam muito mais pela fluidez, pela ambigüidade, do que por qualquer esforço conseqüente de precisão de conceitos.

Identificou-se como ícone deste combate às classes perigosas e habitações insalubres no Rio de Janeiro a demolição do cortiço conhecido como Cabeça de Porco em 1893 que exigiu uma verdadeira operação de guerra para a remoção dos moradores e serviu como exemplo para outros proprietários de *cortiços* na área central a respeito do rigor do poder público no cumprimento da lei sanitária¹⁴.

Além de favorecer o combate à insalubridade das moradias e à remoção da população pobre residente no Centro, a política de erradicação das habitações populares beneficiou o setor privado. Com base nas campanhas empreendidas por médicos, engenheiros, empresários do setor imobiliário e pela imprensa contra as péssimas condições físicas identificadas nestas

¹⁴ Na opinião de Chalhoub (1996, p.17), "a destruição do Cabeça de Porco marcou o início do fim de uma era, pois dramatizou, como nenhum outro evento, o processo em andamento de erradicação dos cortiços cariocas".

moradias, o Estado passou a incentivar a substituição das habitações insalubres pelas habitações higiênicas, concedendo isenção de impostos e terrenos às indústrias ou construtoras que se propusessem a construí-las¹⁵. Na realidade, o que ocorria neste período era a articulação dos interesses do Estado e do setor industrial no sentido de eliminar as moradias coletivas do centro da cidade, remover a população pobre e controlar a força de trabalho.

Pode-se dizer que foi neste contexto de erradicação das moradias populares que o termo *cortiço* adquiriu sua conotação negativa – passando a representar, de acordo com os discursos oficiais, as idéias de pobreza, insalubridade, promiscuidade e degradação social –, e que o termo *cabeça de porco* foi escolhido como o símbolo das habitações coletivas cariocas do século XIX (VAZ, 1992, p.31). No que se refere às restrições legais a este tipo de habitação, verificou-se a atuação mais efetiva do Estado a partir da segunda metade do século XIX através da regulamentação da obrigatoriedade da licença para construção em 1856 e da proibição relativa à construção de estalagens no Centro e adjacências em 1873¹⁶. Nesse sentido também foram criados o Decreto nº 391, de 10 de fevereiro de 1903, que tratava do *Regulamento Geral de Construções e Concertos de Prédios*, e o *Regulamento dos Serviços Sanitários a cargo da União*, de 08 de março de 1904, que estabeleceu regras sanitárias para estas moradias.

2ª fase: segregação – a reforma de Pereira Passos

Considerou-se como segundo momento de ocupação das habitações coletivas o período compreendido pelas duas primeiras décadas do século XX, quando então foram realizadas as primeiras obras de renovação urbana na área central conduzidas pelo então prefeito do Distrito Federal, o engenheiro Francisco Pereira Passos. Com base nesta reforma, executada entre 1902 e 1906, a antiga malha urbana derivada do período colonial sofreu profundas transformações para se adequar à condição do Rio de Janeiro como capital da República e às atividades políticas, administrativas e financeiras desenvolvidas na cidade. Uma das conseqüências destas obras de modernização foi, sem dúvida, a demolição de inúmeros edifícios na área central para a abertura e alargamento de ruas, uma das principais ações do plano de renovação. A este respeito, Rocha (1995, p. 69) observa que ao final da administração de Passos, também

¹⁵ Tais incentivos estatais foram regulamentados através de dois Decretos Legislativos, um em 1882 e outro em 1888.

¹⁶ Id., 2002, p.32.

conhecida como a era das demolições, “1681 habitações haviam sido derrubadas e quase vinte mil pessoas foram obrigadas a procurar nova moradia no curto espaço de quatro anos”.

Estas transformações urbanísticas ocorridas na cidade acentuaram ainda mais a crise da habitação observada desde o início do século XIX, contribuindo para a escassez de moradias, aumento dos aluguéis, superlotação e agravamento das condições higiênicas. Neste momento, o quadro de demolição das habitações populares associado à ausência histórica de moradias destinadas à população de baixa renda desencadeou um intenso processo de segregação social caracterizado pelo deslocamento de grande parte dos habitantes da área central para outros bairros da periferia imediata e do subúrbio. Aqueles que se deslocavam para as freguesias periféricas ao Centro normalmente se alojavam nos bairros da zona portuária e Cidade Nova, ocupados tradicionalmente por estivadores, comerciários e operários das indústrias¹⁷. Nestes bairros, os efeitos das migrações ocasionadas pelas obras puderam ser observados através do aumento significativo da densidade demográfica e da quantidade de domicílios existentes, o que certamente contribuiu para o agravamento das precárias condições de moradia já identificadas na região durante a segunda metade do século XIX.

Ao longo das primeiras décadas do século XX observou-se também que o processo de segregação social, decorrente da reforma urbana, foi acompanhado por uma expressiva renovação de usos da área central. Durante este período a coexistência de diversas atividades, das mais especializadas às mais comuns, verificada no centro da cidade desde o início do século XIX, não condizia mais com o novo *status* político-administrativo alcançado pelo Rio de Janeiro após a transformação em capital do Brasil. Nesse sentido, crescia a necessidade de especialização funcional do centro da cidade para atingir os objetivos do poder público e da iniciativa privada, que certamente consideravam o uso residencial inadequado às intenções de modernização da área central. O fato de este uso ter sido um dos mais afetados pela reforma urbana indica que a permanência da população de baixa renda nestas áreas se tornou cada vez mais indesejável e incompatível com os interesses especulativos do Estado, o que acentuou o combate às habitações populares e a expulsão de seus moradores. No que diz respeito a este assunto, Benchimol (1984, p.114) entende que

¹⁷ Ao analisar este processo de adensamento das freguesias periféricas ao centro, Backheuser (1905, p.89) informou que “são as ruas da Cidade Nova, da Gamboa, da Saúde, de Frei Caneca (que sempre foram a habitual residência da gente pobre) as que hoje continuam a ser procuradas e por isso se enchem ainda mais os commodos que os mingados vencimentos dos operários permitem pagar”.

aqui reside o 'nó górdio' da renovação urbana: a expropriação e segregação de um conjunto socialmente diferenciado de ocupantes do espaço central, modificado e valorizado pela ação do Estado, e sua reapropriação por outros grupos sociais. O Plano de melhoramentos [de Pereira Passos] atingiu áreas cuidadosamente selecionadas do centro, desarticulando uma trama de relações econômicas e sociais, cuja permanência ali se tornaria incompatível com a cidade requerida pelo grande capital e com a capital requerida pelo Estado republicano.

Pode-se dizer que a reforma e a renovação de usos não atingiu apenas a parcela pobre da população, mas também os proprietários de edifícios considerados como ruína pela Prefeitura. Durante as intervenções, os prédios considerados *ruinosos* foram excluídos dos limites mínimos estabelecidos para a indenização, o que permitiu ao prefeito enquadrar nesta categoria antigos prédios coloniais ocupados por oficinas, estabelecimentos comerciais, cortiços e casas de cômodos. Surgiram a partir de então diversos conflitos entre o Estado e a os proprietários de imóveis no que diz respeito ao direito de propriedade, como bem observa Benchimol (1984, p.114-115) ao afirmar que

as demolições levantaram uma densa nuvem de interesses privados feridos e de descontentamento com o governo. Os que ficaram pura e simplesmente sem teto, forçados a pagar aluguéis mais caros, em cômodos mais abarrotados e insalubres nos quarteirões deteriorados remanescentes no centro e os proprietários, desde os 'capitalistas', que viviam das rendas proporcionadas por seus imóveis, aos pequenos comerciantes e industriais dependentes da clientela operária que residia e trabalhava no centro.

Era nítido o interesse do poder público em erradicar da área central não apenas o edifício insalubre e a população pobre, mas também o proprietário de *cortiços* e explorador de aluguéis que representava grande concorrência ao Estado no que diz respeito à especulação imobiliária. A utilização dos antigos imóveis para locação desestimulava a construção de novos edifícios e contrariava os interesses da indústria da construção civil, amplamente apoiada pela Prefeitura. Nesse sentido, a eliminação destes prédios acarretaria a valorização dos terrenos na área central e a possibilidade de aproveitamento de seu potencial construtivo para outros usos, o que justificou as demolições em massa realizadas pelo Estado durante este período.

3ª fase: degradação – a ausência de investimentos e a especulação imobiliária

A terceira fase se refere ao período compreendido entre as décadas de 1920 e 1990, que foi caracterizado pela ausência de políticas públicas e investimentos no sentido da reabilitação urbano-arquitetônica, sobretudo no que diz respeito à periferia da área central de negócios.

De um modo geral, observou-se ao longo de todo o século XX a continuidade dos processos de renovação funcional e especulação imobiliária iniciados no século XIX e que certamente influenciaram a degradação de edifícios e ambiências existentes nesta área da cidade, sendo muitos deles de reconhecido valor histórico, artístico e cultural. Nesse contexto também podem ser destacados outros motivos para a deterioração dos imóveis e degradação do ambiente urbano, tais como o alto custo dos terrenos que estimularam a imobilização da terra, o encortiçamento de antigos sobrados abandonados ou alugados pelas classes abastadas e posteriormente ocupados pela população da classe baixa, a obsolescência funcional dos edifícios de séculos anteriores, a verticalização dos edifícios e o desenvolvimento de sub-centros que substituíram o crescimento espacial da área central para a periferia imediata, a presença de elementos da paisagem natural como alguns morros que interferem na continuidade da paisagem construída e isolam determinadas áreas, a exploração financeira dos *cortiços* ainda existentes na região que são alugados a famílias de baixa renda e o desinteresse dos proprietários de imóveis em realizar obras de reforma e manutenção.

Além da deterioração da ambiência física, também foi verificada nesta fase a continuidade do processo de deslocamento da população residente, iniciado com a reforma urbana de Pereira Passos, e a proibição do uso residencial na área central de negócios. De acordo com censos realizados pelo IBGE nos anos de 1940, 1950 e 1960, a população existente no Município e o número de habitantes do 1º Distrito, que abrangia as freguesias centrais, eram os seguintes:

POPULAÇÃO DA ÁREA CENTRAL ENTRE 1920 E 1960					
REGIÃO	1920	1940	1950	1960	
CIDADE (Município)	1.550.663	1.764.141	2.377.451	3.307.163	
1º DISTRITO	Candelária	-	1.812	1.069	435
	São José	-	9.256	6.684	4.696
	Santa Rita	-	15.987	9.567	9.388
	Sacramento	-	7.858	5.865	3.196
	Santana	-	20.290	14.911	10.835
	Santo Antônio	-	32.903	26.951	22.477
	Espírito Santo	-	42.440	37.227	31.515
	São Domingos	-	7.498	3.521	2.149
	Ajuda	-	7.441	11.103	5.332
	Gamboa	-	38.791	31.324	29.017

Tabela 3 – População no município e na área central entre 1920 e 1960. Elaboração do autor a partir dos Censos de 1920 e 1960 (folha 1) consultados no AGCRJ, 2008.

Analisando os dados da tabela observou-se que enquanto o Município indicava uma taxa de crescimento demográfico entre 30% e 40% durante as décadas estudadas, as Circunscrições da área central apresentavam grande decréscimo populacional. Entre 1940 e 1950 a Circunscrição com maior redução foi a de São Domingos (53%) e entre 1950 e 1960 foi a da Candelária (59%), provavelmente por se tratarem de áreas dedicadas quase que exclusivamente aos usos comercial e de negócios. A Circunscrição de Santa Rita, que ocupava a área do atual bairro da Saúde, apresentou um decréscimo muito grande entre 1940 e 1950 (40%) e muito pequeno entre 1950 e 1960 (1,87%), registrando a menor queda neste período quando comparada às outras áreas. Espírito Santo foi a Circunscrição com maior quantidade de habitantes em todas as décadas analisadas, o que demonstra a ocupação mais expressiva da região da Cidade Nova após o deslocamento dos moradores do núcleo mais antigo da cidade.

Quanto às restrições legais referentes ao desenvolvimento do uso habitacional em áreas valorizadas do Centro, verificou-se que estas foram intensificadas ao longo do século XX. Em 1924, com a regulamentação do Decreto 2.021, identifica-se a “primeira iniciativa de elaboração de um código de obras, que não tolera a instalação de indústrias e de vilas habitacionais na zona central do Rio de Janeiro” (SOUZA, 1985, p.104). Em 1937, com a promulgação do Decreto 6.000, é proibida a construção de vilas nas zonas central e portuária. Em 1976 destaca-se a criação do *Regulamento de Zoneamento* ou Decreto 322 que estabeleceu os usos e ocupações permitidos e proibidos nas zonas que definiu. De acordo com os artigos 14 e 22 deste Decreto, o uso residencial permanente passou a ser inadequado na região definida como Área Central 2 (AC2) e tolerado na zona definida como Área Central 1 (AC1), respectivamente¹⁸. Estas determinações do Regulamento quanto ao uso habitacional podem ser justificadas pela tendência do mercado imobiliário em favorecer a implantação de escritórios na área central de negócios, gerando reciclagem e valorização do uso do solo na AC2, e pelas exigências de infra-estrutura e equipamentos de lazer para os empreendimentos habitacionais que o Centro não comportava ou permitia, tais como garagens e playgrounds¹⁹.

¹⁸ A AC1 abrange basicamente a zona portuária da cidade e a AC2 corresponde à Área Central de Negócios.

¹⁹ Estas justificativas refletem a opinião do arquiteto Pedro Teixeira, da Coordenação Geral de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, emitida em visita realizada à Prefeitura no dia 04/11/2008. Este arquiteto observou ainda que o uso residencial permanente sempre foi permitido na AC1.

4ª fase: reabilitação – o incentivo à moradia no Centro

Na quarta e última fase de ocupação habitacional da área central, iniciada a partir da década de 1990, observou-se uma importante mudança na postura do poder público com relação à questão da moradia no Centro. Neste novo momento de atuação das políticas habitacionais, a manutenção das moradias remanescentes do século XIX e o próprio uso habitacional passaram a ser incentivados pelo Estado como instrumentos para a reabilitação de áreas centrais degradadas e a preservação do patrimônio urbanístico-arquitetônico ainda existente nestas regiões. A fim de analisar a situação atual da moradia na periferia imediata do Centro, foram pesquisadas informações sobre os usos que ocorrem nesta região, as características do parque edificado e da população residente e os incentivos legais relativos à revitalização destas áreas através do uso residencial.

Com relação aos usos e atividades, a área central do Rio de Janeiro está subdividida em duas regiões que apresentam diferentes graus de intensidade funcional e compreendem o núcleo principal ou *centro* e a *zona periférica* que envolve este núcleo²⁰. Pode-se dizer que o *centro*²¹ corresponde à área de maior complexidade funcional da cidade, onde ocorre a predominância das atividades relacionadas à administração pública, finanças, comércio e serviços. Por sua vez, a *zona periférica* ao núcleo principal caracteriza-se por uma menor complexidade funcional, com maior incidência das atividades comerciais, industriais e residenciais. Cabe observar que em alguns trechos da área central a transição física e funcional entre o centro e sua periferia imediata ocorre de forma abrupta, como é o caso do entorno do morro da Conceição²².

No que diz respeito às condições urbanístico-arquitetônicas da periferia imediata do *centro*, ocupada em grande parte por residências destinadas à população de baixa renda, destaca-se como principais características a presença de diversos sobrados remanescentes dos séculos anteriores, a homogeneidade tipológica deste casario do período colonial e a degradação do parque edificado e da ambiência urbana. Como foi visto anteriormente, esta periferia

²⁰ De acordo com Silveira (1995, p.47), o primeiro reconhecimento institucional da distribuição diferenciada das funções na cidade ocorreu em 1925, quando foi estabelecido o primeiro zoneamento de usos. Nessa ocasião o Distrito Federal teve o seu espaço ordenado por meio de uma divisão em quatro zonas: Primeira, ou Central, Segunda ou Urbana, Terceira ou Suburbana e Quarta ou Rural.

²¹ No Rio de Janeiro, o *centro* financeiro e administrativo da cidade também é denominado *Área Central de Negócios* (ACN).

²² Segundo o IBGE (1967, p.40), a presença do morro da Conceição impediu a formação de uma faixa de transição entre o centro e a periferia imediata, sendo brusco o limite entre o núcleo de atividades e a área em obsolescência.

correspondeu à principal área residencial urbana durante o século XIX e sofreu um intenso processo de esvaziando populacional ao longo do século XX, transformando-se numa zona de depósitos, oficinas, pensões, cortiços e prostíbulos. Na opinião de Silva (1965, p.374), trata-se de uma zona densamente construída, “gerada numa época em que a cidade pouco se podia expandir, devido à inexistência de transportes coletivos rápidos” e caracterizada por “prédios estreitos e muito profundos, às vezes com três, ou mesmo quatro andares, onde a iluminação é feita através de clarabóias e áreas internas, sempre de frente de rua e colados uns nos outros”.

A fim de aprofundar a análise da situação domiciliar, do perfil da população residente na área central e das condições atuais de moradia, recorreu-se a alguns dados do censo do IBGE de 2000 e a pesquisas realizadas em 2002 sobre os bairros do Centro, Saúde, Gamboa e Santo Cristo que correspondem à área de interesse desta dissertação²³. De acordo com o censo, os referidos bairros tinham a seguinte situação domiciliar:

DOMICÍLIOS NOS BAIRROS DO CENTRO E ZONA PORTUÁRIA EM 2000					
DOMICÍLIOS		CENTRO	SAÚDE	GAMBOA	SANTO CRISTO
Quantidade		16.844	706	3.190	2.969
Espécie	Particular Permanente	16.344	684	3.088	2.899
	Particular Improvisado	81	-	15	41
	Coletivo	419	22	87	29
Particular Permanente por tipo	Casa	859	415	2075	1902
	Apartamento	14.275	234	791	801
	Cômodo	1.210	35	222	196

Tabela 4 – Quantidade e tipos de domicílios existentes nos bairros em 2000. Elaboração do autor a partir do Censo de 2000 do IBGE disponível em www.armazemdedados.rio.rj.gov.br, 2008.

Os dados indicam que o Centro é o bairro com maior quantidade de domicílios na área central, onde predominam as unidades habitacionais particulares em apartamentos, em oposição aos demais bairros, onde as casas constituem a maior parte dos domicílios. Proporcionalmente ao número total de domicílios de cada bairro, o Centro e a Gamboa são as áreas que apresentam maior porcentagens de cômodos (aproximadamente 7% do total). Em números absolutos, o Centro é o bairro que comporta a maior quantidade de cômodos ainda existentes.

²³ Não foram encontrados pela pesquisa dados mais atualizados sobre estes bairros, que fazem parte da I e II Regiões Administrativas.

No que se refere à população residente, o censo mostra que o Centro possui um número de habitantes maior do que os outros três bairros somados. Em 2000, os moradores dos quatro bairros, que perfaziam um total de 61.429 pessoas, correspondiam a apenas 1,05% da população total do município.

POPULAÇÃO DOS BAIRROS EM 2000	
REGIÃO	Nº DE HABITANTES
Cidade (Município)	5.857.904
Centro	39.135
Saúde	2.186
Gamboa	10.490
Santo Cristo	9.618

Tabela 5 – População residente nos bairros em 2000. Elaboração do autor a partir do Censo de 2000 do IBGE disponível em www.armazemdedados.rio.rj.gov.br, 2008.

Quanto às condições de moradia desta população, verificou-se que poucas informações existem a este respeito. O único parâmetro que pode ser analisado foi a densidade domiciliar. Nesse sentido foi possível constatar que o bairro da Gamboa é o que apresenta maior densidade, com aproximadamente 3 habitantes por unidade residencial. O Centro, que apresenta maior população e maior número de domicílios, é o bairro com menor densidade.

DENSIDADE DOMICILIAR DOS BAIRROS EM 2000				
	CENTRO	SAÚDE	GAMBOA	SANTO CRISTO
População	39.135	2.186	10.490	9.618
Domicílios	16.844	706	3.190	2.969
Densidade	2,32	3,09	3,28	3,23

Tabela 6 – Densidade domiciliar nos bairros em 2000. Elaboração do autor a partir do Censo de 2000 do IBGE disponível em www.armazemdedados.rio.rj.gov.br, 2008.

Com relação às pesquisas desenvolvidas nestas áreas para verificar a situação dos moradores, merecem destaque os estudos elaborados por Silva (2002) e os levantamentos realizados pelo *Instituto Pereira Passos* (IPP).

Silva conduziu importante pesquisa junto aos habitantes do centro e da periferia imediata e coletou algumas informações sobre as justificativas para a permanência na área central e o perfil dos moradores em potencial desta região. As respostas indicaram como estímulo à moradia no Centro a proximidade do trabalho, os vínculos afetivos com parentes e com o próprio bairro e o baixo custo da moradia. Já os dados levantados sobre os candidatos interessados em residir na área central, inscritos nos Programas Habitacionais da Prefeitura,

mostraram que a maior parte deles (34%) mora atualmente nos bairros próximos ao centro, quase metade é formada por solteiros (44%) e a renda predominante encontra-se na faixa de 3 a 6 salários mínimos.

A pesquisa desenvolvida pelo *Instituto Pereira Passos* teve a intenção de avaliar a situação socioeconômica da população residente na zona portuária do Rio. O estudo identificou nesta área grande êxodo residencial, comercial e industrial que contribuiu para a desocupação e abandono dos imóveis, o encortiçamento das edificações remanescentes e o agravamento das condições de conservação. Verificou também que se trata de uma região onde mais de 1/3 dos moradores reside a mais de vinte anos e que a renda salarial da maioria dos habitantes se situa entre 1 e 3 salários mínimos sendo, portanto, considerados de baixa renda.

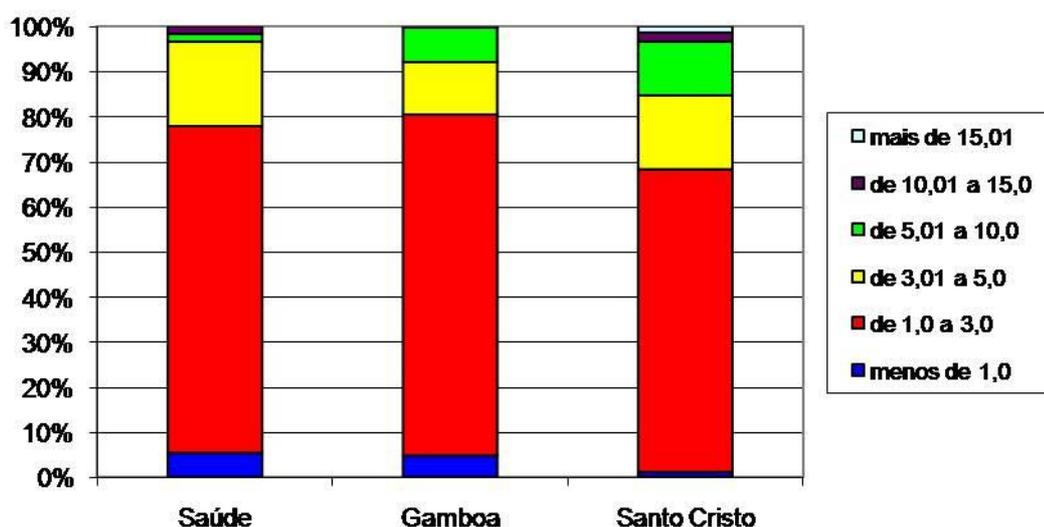


Gráfico 1 – Renda salarial dos moradores da área portuária. PREFEITURA, 2002.

Uma vez verificada a situação atual das moradias populares na área central, cabe analisar o papel recente do Estado na reabilitação física e funcional desta região da cidade através do uso habitacional. Nesse sentido, merecem destaque como formas de atuação da Prefeitura os incentivos legais e os Programas desenvolvidos.

No que se refere aos incentivos legais, verifica-se a partir da década de 1990 uma atuação mais efetiva da Prefeitura no que diz respeito à revitalização das áreas centrais periféricas degradadas no Rio de Janeiro. Inicialmente, a ação do poder público esteve relacionada à revisão e modificação da legislação que durante anos considerou como inadequado o uso residencial nestas áreas, sobretudo na II Região Administrativa. Fez parte deste período a Lei nº 2.236, de 14 de outubro de 1994, que definiu as condições de uso e ocupação do solo da *Área*

de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro²⁴ e estabeleceu medidas para a revitalização do centro da cidade e seu entorno. Esta lei alterou as determinações do Decreto 322/76 relativas à produção de habitações no Centro e definiu em seu artigo 4º que “o uso residencial permanente e transitório é adequado em toda a Área de Especial Interesse Urbanístico da II R. A.”. Também estabeleceu obrigações aos proprietários e locatários de imóveis localizados nesta área com vistas à contribuir para a revitalização urbana. O artigo 18º desta lei indica como medidas a serem tomadas:

I refazimento de passeios;

II restauração das marquises e fachadas que apresentem sintomas de deterioração que causem risco à incolumidade pública;

III restauração das estruturas internas dos imóveis, quando passíveis de desabamento ou de eventos que afetem a segurança coletiva;

IV renovação da fiação elétrica interna e externa ou sua substituição parcial, quando exposta a risco;

V adoção de medida de prevenção contra incêndio, segundo as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

Complementando as determinações da Lei nº 2.236, foi criado recentemente o Decreto nº 23.226, de 30 de julho de 2003, que estimulou o uso residencial e misto nas Áreas Central e Portuária da Cidade e sua periferia imediata. Sua redação definiu que:

Art. 1º Os usos residencial e misto são adequados aos tipos de edificação previstos para a I, II, III e VII Regiões Administrativas da Área de Planejamento 1.

Art. 2º As obrigações estabelecidas nos artigos 133 e 134 do RZ aprovados pelo Decreto 322/76 terão seus padrões, custos e projetos adaptados às necessidades das áreas mencionadas no Art. 1º e às características dos empreendimentos de usos residencial e misto nelas projetados.

Fazem parte também deste novo momento de reabilitação da área central e incentivo ao uso habitacional, os diversos Planos e Programas elaborados pelos poderes públicos federal, estadual e municipal que levam em conta este uso como indutor para recuperação desta região da cidade. Destacam-se neste sentido os *Programas Novas Alternativas*, *Morando no Centro* e *ReHabCentro* que também atuam na preservação do patrimônio existente nestas áreas. Estes e os demais programas de intervenção urbano-arquitetônica serão devidamente analisados no próximo capítulo.

²⁴ A Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro foi criada pelo Decreto nº 12.409, de 9 de novembro de 1993.

Após ter estudado o panorama da habitação popular na área central da cidade ao longo dos séculos XIX e XX, serão analisadas a seguir as principais tipologias arquitetônicas produzidas neste período que ainda fazem parte da paisagem urbana carioca do século XXI e são objeto de intervenção das políticas atuais de reabilitação.

Tipologias arquitetônicas

As definições acerca das diferentes tipologias habitacionais populares cariocas do século XIX sempre geraram dúvidas entre seus estudiosos. De um modo geral, as denominações variavam de acordo com a conjuntura política, econômica e social em que eram criadas e com o grau de precariedade das respectivas moradias, assumindo invariavelmente forte conteúdo ideológico. Nesse sentido, dois termos precisam ser esclarecidos: o de *habitação coletiva* e o que foi genericamente conceituado como *cortiço*.

De acordo com a Postura de 15 de setembro de 1892 as *habitações coletivas* seriam “todas as que abrigarem sob a mesma cobertura, ou dentro da mesma propriedade, terreno etc., indivíduos de famílias diversas, constituindo unidades sociais independentes”. Durante o período caracterizado pelo combate e erradicação das moradias populares na área central, como foi visto anteriormente, tais habitações receberam diversas denominações que, num dado momento, foram generalizadas como *cortiço*. A este respeito, Hahner (1993, p.40) observa que durante as décadas de 1860 e 1870 apenas o termo *cortiço* era utilizado no Rio de Janeiro, sendo que, na década de 1880, o termo *estalagem* passou a ser usado alternadamente com o *cortiço*²⁵. Pode-se dizer que o termo *cortiço* foi aquele utilizado pelas autoridades sanitárias durante o século XIX para estigmatizar em definitivo as habitações coletivas (CHALOUB, 1996, p.40), às quais eram associadas normalmente características que se desejava combater. Sobre este conteúdo ideológico-negativo que caracterizava o termo *cortiço*, Vaz (1985, p.75) esclarece que

a reconhecida decadência das condições de moradia de muitas destas edificações dá margem à construção de um conteúdo ideológico cada vez mais depreciativo, de desprezo e de condenação. O termo *cortiço* se generaliza, designando todas as habitações coletivas, insalubres ou não, na forma de *estalagem* ou não. É somente com o surgimento do termo *avenida* que a *estalagem*, forma arquitetônica inicial, poderá se desvincular da sua conotação negativa.

²⁵ Piccini (1999, p.22) informa que também foram vinculadas à palavra *cortiço* as denominações *casa de cômodo*, *cabeça-de-porco*, *estância*, *zungu*, *pensão*, *hotel*, *hospedaria*, *vila*, *quintal*, *estalagem* e *fileira de quartos ao longo de um corredor*.

A identificação de alguns elementos físico-funcionais do *cortiço* também serve como parâmetro para conceituar o termo em seu sentido mais amplo. Segundo o que estabelece a Lei Moura²⁶, trata-se de uma moradia que pode apresentar todas ou algumas das características a seguir:

- Ser constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- Ser subdividida em cômodos alugados, subalugados ou cedidos;
- Abrigar várias funções num mesmo cômodo;
- Ter acesso e uso coletivo dos espaços não edificadas e instalações sanitárias;
- Apresentar circulação e infra-estrutura precárias e
- Possuir superlotação e pessoas.

Segundo Piccini (1999, p.26), somam-se a estas características a ausência de manutenção, infiltrações, entupimentos, curto-circuitos na rede elétrica e falta de iluminação e ventilação naturais nos cômodos. Vaz (1985) também acrescenta que três elementos identificados constantemente nestas habitações são as alcovas, os corredores e o pátio, que não apresentam mais as mesmas características e funções desempenhadas nos antigos sobrados coloniais. Observa-se que na transformação do sobrado em cortiço,

as alcovas deixam de ser recintos resguardados, os mais protegidos do interior da casa, onde a castidade das donzelas poderia ficar a salvo de qualquer olhar intruso ou indiscreto: passam a ser verdadeiras estufas, cubículos quentes, escuros e abafados. Os corredores não são mais vistos como solução de privacidade; são agora estritos, escuros e compridos demais. As áreas ou pátios, vazios que permitiam um mínimo de iluminação e ventilação no interior do prédio, passam a ser vistas como úmidas e infectas, sempre de proporções acanhadas e insuficientes (VAZ, 1985, p.33).

Apesar do termo *cortiço* representar de forma genérica todas as habitações coletivas produzidas para famílias de baixa renda no século XIX, deve-se observar que cada uma destas moradias apresentava determinadas características que as diferenciavam entre si. Com o objetivo de identificar e distinguir as tipologias habitacionais mais importantes serão analisados os elementos físicos e funcionais que lhes conferem identidade e sua evolução arquitetônica, da mais rudimentar a mais higiênica. Devido à grande variedade existente, serão verificadas com mais atenção apenas as habitações urbanas, coletivas e permanentes, compreendendo as casas de cômodos, cortiços, estalagens, avenidas e vilas operárias²⁷. Antes de analisá-las,

²⁶ Esta Lei, que redefine e normatiza os cortiços em São Paulo, foi regulamentada pela Prefeitura em 1991, através da Lei Municipal nº 10.928.

²⁷ Reis Filho (1994, p.25-33) informa que outras tipologias construídas no Brasil foram as casinhas, os mocambos, os pavilhões para cortiços e as vilas comerciais. Entre as alternativas de alojamento estavam os quartos de alugar, sótãos, porões, arcos, ruínas, jiraus, casebres e chalés (VAZ, 1985, p. 57-64).

porém, é importante distinguir os dois tipos de imóveis a partir dos quais se desenvolveram estas moradias, classificados por Piccini (1999, p.23) como:

- Imóveis transformados em habitações populares, construídos originalmente para uso residencial unifamiliar, multifamiliar ou misto, com 1 ou 2 pavimentos e eventualmente com porão e quintal. Apresentam ainda divisão dos cômodos originais em cubículos entre 4m² e 10m² e serviços sanitários coletivos externos, com média de 50 pessoas para cada 1 ou 2 banheiros e tanques e
- Imóveis concebidos originalmente como habitações populares e construídos especificamente para fins de locação. Constituem-se em lotes com edificações diferenciadas do tipo vila de cômodos, horizontais ou assobradados, que apresentam ainda fileiras de quartos nos fundos do terreno destinados ao uso misto, comercial ou residencial.

Inicialmente serão verificadas as características dos imóveis transformados em habitação popular no Rio de Janeiro, normalmente sobrados coloniais que deram origem às casas de cômodos, e posteriormente serão estudadas as tipologias concebidas exclusivamente para a locação, incluindo as estalagens, cortiços, avenidas e vilas operárias.

Sobrados

Sobrados velhos, outrora de fidalgos, degradaram-se em cortiços [...] depois de 1888 [...] o cortiço só fez aumentar, não tanto de área, como de densidade. Assenhoreou-se de muito sobrado velho. De muito morro. O destino dos sobrados maiores tem sido este: transformarem-se, os mais felizes em armazéns, hotéis, colégios, pensões, quartéis, repartições públicas, sedes de sociedades carnavalescas. Os outros em cortiços, "cabeças de porco" e casas de prostitutas (FREYRE, 1961, p.182-183).

Com base nestas considerações observa-se que o sobrado corresponderia ao estágio inicial das moradias populares definidas como *cortiço*, no sentido genérico deste termo. A partir desta constatação, verificou-se a necessidade de estudar com mais atenção as características arquitetônicas que configuram o sobrado a fim de melhor compreender as relações e os aspectos físico-espaciais que caracterizam as habitações coletivas. Nesse sentido, serão abordadas em princípio as origens, as influências sofridas e a conceituação do sobrado. No momento seguinte serão estudados os elementos físicos que compreendem a relação entre arquitetura e lote urbano, os materiais, as tecnologias construtivas e o gabarito destas edificações. Por fim serão analisados os interiores e os aspectos funcionais.

A este respeito, Gilberto Freyre elaborou importante estudo de caracterização, comparação e evolução das formas de habitação produzidas ao longo do período colonial, inicialmente com a

casa grande e a senzala e posteriormente com o sobrado e o mucambo. De acordo com este autor, na transição da residência rural para a urbana²⁸ verificou-se uma importante redução do volume e da complexidade funcional antes observada na casa grande, o que certamente influenciou as relações espaciais identificadas nos sobrados. Sendo assim, o sobrado corresponderia à residência urbana de famílias abastadas – nobres, comerciantes ou latifundiários –, de espaços reduzidos em relação à casa grande e construída com bastante frequência nos séculos XVIII e XIX. Supõe-se que no Brasil o termo *sobrado* significava originalmente “o espaço sobrado ou ganho devido a um soalho suspenso” que podia ser caracterizado como sótão ou porão nos terrenos inclinados, sendo que, no século XVIII, podia significar também “não o espaço, mas o próprio assoalho” (LEMOS, 1996, p.32-33).

Devido à colonização portuguesa, os sobrados construídos no Brasil sofreram fortes influências do estilo pombalino, próprio da Lisboa do século XVIII²⁹. Como exemplo desta arquitetura lusitana destaca-se as habitações produzidas no Bairro Alto onde, a partir do século XVI, foram determinadas novas regras urbano-arquitetônicas estabelecidas pelo Senado e o rei para combater alguns dos problemas resultantes da cidade medieval, tais como a insalubridade e precariedade das construções. Segundo Carita (1994, p.106), uma das consequências destas regulamentações foi a utilização progressiva da pedra e da alvenaria de tijolo nas construções em detrimento das estruturas de madeira. Neste período observa-se que, apesar da evolução identificada nas técnicas e materiais construtivos, os novos edifícios ainda obedeciam à estrutura fundiária original, baseada na divisão medieval dos lotes. Durante os séculos XVII e XVIII as edificações construídas no Bairro Alto e em toda Lisboa seguiam duas tipologias que provavelmente influenciaram as habitações urbanas produzidas no Brasil, sendo classificadas em (CARITA, 1994, p.107-108):

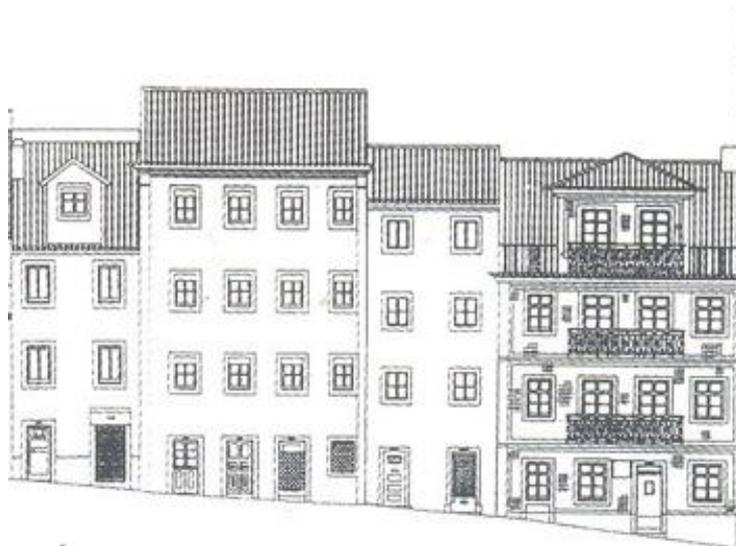
- 1- Edifício baixo de rés-do-chão e primeiro andar com vãos assimétricos e uma planta com tendência para uma base quadrada. A pouca fenestração, com janelas de peitoril ao nível do 1º andar, dá a este edifício um carácter maciço, e de afinidades com as construções rurais dos arredores de Lisboa;

²⁸ Cabe observar que esta transformação não ocorreu de forma abrupta, uma vez que durante a transição da casa grande para o sobrado foi desenvolvida outra tipologia habitacional, a chácara, construída geralmente na periferia dos centros urbanos (FREYRE, 1961).

²⁹ A este respeito Lemos (1996, p.13) afirma que “a casa portuguesa, de uma maneira geral, mais se manifestou no Brasil através de sua aparência decorrente das técnicas, dos materiais de construção e da tentativa de repetir modismos estilísticos”, sendo que aqui “as condições sócio-econômicas e o clima determinaram plantas, agenciamentos e partidos arquitetônicos peculiares”.

- 2- Fisionomia urbana de fachada, de 3 a 4 pisos, mais fenestrada, com janelas de sacada ao nível dos diferentes andares e mantendo o alinhamento de vãos. Em oposição à tendência para a planta quadrada, este lote desenha-se estreito e comprido aproximando-se duma tradição de tipologia medieval.

Ainda de acordo com este autor, outras características da primeira tipologia seriam a formação de um andar abaixo do telhado com pequenas janelas de peitoril, a ausência da sacada e o uso de cantaria nas molduras dos vãos. Quanto à segunda tipologia, esta ainda conservava as formas construtivas medievais e as dimensões dos lotes mediam, aproximadamente, 6,5m de frente x 12 a 14m de profundidade. A estrutura destes edifícios era formada por um grupo de barrotes ligados à empena lateral, que por sua vez se interligavam aos edifícios adjacentes e passavam a ter comportamento de conjunto.



Figs. I.6 e I.7 Tipologia rés-do-chão e edifícios de 3 a 4 pavimentos em Lisboa, respectivamente. LISBOA, 1993.

Comparando-se as arquiteturas produzidas em Lisboa e no Rio de Janeiro durante os séculos XVII, XVIII e XIX, percebem-se diversas semelhanças com relação à forma do lote estreito e comprido – onde as edificações ocupavam todo o terreno e a estrutura se apoiava nas empenas laterais –, à tecnologia construtiva e aos materiais utilizados. Sobre a influência do lote na tipologia edilícia, Reis Filho (1970) observa que a habitação urbana brasileira do período colonial estava vinculada ao conceito de interdependência entre arquitetura e lote urbano. A este respeito, o autor considera que

[...] fundada no regime escravista, quer para a construção, quer para o uso, a habitação urbana tradicional correspondeu a um tipo de lote padronizado e este a um tipo de arquitetura bastante padronizada, tanto nas suas plantas, quanto nas suas técnicas construtivas. Este esquema não é tipicamente brasileiro. Suas origens situam-se no urbanismo medieval-renascentista de Portugal (REIS FILHO, 1970, p.32).

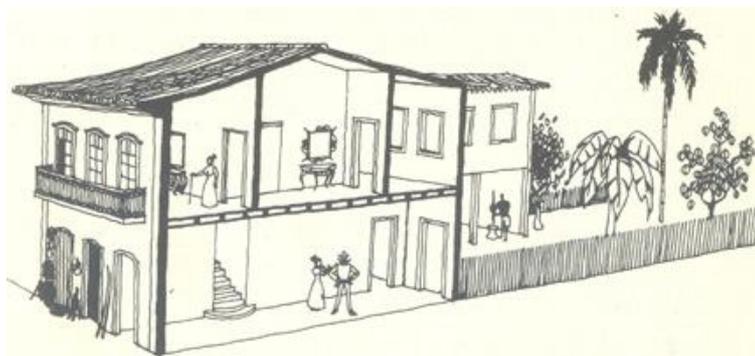


Fig.1.8 Tipologia do sobrado em lote estreito e comprido. REIS FILHO, 1970, p.29.

Com relação às técnicas construtivas empregadas nos sobrados coloniais, pode-se dizer que estas eram bastante primitivas, variando em função da importância da residência e poder aquisitivo do proprietário. Nesse sentido, Freyre (1961, p.26) esclarece que nos casos mais simples as paredes eram de pau-a-pique, adobe ou taipa de pilão e nas residências mais importantes empregava-se a pedra e barro, mais raramente tijolos ou ainda pedra e cal. O autor também informa que o sistema de cobertura era composto por telhado de duas águas e que a construção sobre os limites laterais, na expectativa de construções vizinhas de mesma altura, procurava garantir uma relativa estabilidade e a proteção das empenas contra a chuva.

Em função desta tecnologia construtiva rudimentar, a altura dos sobrados era muito limitada. Até as primeiras décadas do século XX predominavam os edifícios com um pavimento no Rio de Janeiro, sendo que na área central também se identificavam os de dois e três andares (SILVA, 1965, p.185). Este fato foi comprovado através dos dados fornecidos pelo *Anuário de Estatística* de 1895 e censos realizados em 1920 e 1933³⁰, que indicaram os gabaritos dos edifícios construídos na cidade entre 1852 e 1933.

GABARITOS DAS EDIFICAÇÕES ENTRE 1852 E 1933					
Pavimentos	1852	1872	1890	1920	1933
1	11.175	14.840	34.621	111.732	187.762
2	5.440	8.849	13.955	14.919	31.207
3				2.756	4.464
4	-	-	-	192	582
5 a 6	-	-	-	33	249
7 a 9	-	-	-	-	85
10 ou mais	-	-	-	-	37

Tabela 7 – Alturas das edificações construídas entre 1852 a 1933. Elaboração do autor a partir do Anuário de Estatística de 1895 e dos Censos de 1920 e 1933 consultados no AGCRJ, 2008.

³⁰ As fontes pesquisadas de 1852 a 1890 informaram três categorias de edifícios: térreos, assobradados e sobrados. Como não ficou claro o número de pavimentos da tipologia sobrado, considerou-se nesta categoria todos os edifícios de dois e três andares.

A partir destes dados foi possível observar que os prédios de um pavimento sempre apareceram em maior quantidade, em alguns momentos correspondendo a mais de 80% do total edificado como ocorreu em 1933, e que apenas no período de 1920 a 1933 surgem os primeiros edifícios com mais de sete pavimentos, o que demonstra uma evolução das técnicas construtivas que permitiram a construção de edifícios mais altos.



Fig.1.9 Gabaritos dos sobrados no morro da Conceição construídos no século XIX. PINHO e SIGAUD, 2000, p.14.

No que se refere aos materiais que compunham os edifícios, estes variavam basicamente em função dos recursos de seus proprietários e da disponibilidade de matéria prima nas regiões em que eram construídos. Com relação às alvenarias, Freyre (1961, p.185) informou que “no Rio de Janeiro utilizou-se largamente o granito das colinas próximas da cidade, fazendo-se argamassa de cal de mariscos com areia do mar e barro”. Além da pedra, o tijolo de barro foi muito utilizado na construção das alvenarias, geralmente executadas com grande espessura na intenção de refrescar o interior dos sobrados. Também se fazia muito uso da madeira de lei, sendo que, nas casas mais nobres, estas variavam entre o pau-ferro, pau-d’arco, pau amarelo, cedro indígena e vinhático³¹. Cabe observar ainda que muitas vezes os materiais empregados na construção destes edifícios eram de baixa qualidade, sobretudo quando produzidos para a população com menores recursos. Ao analisar esta questão Freyre (1961, p.210) informou que

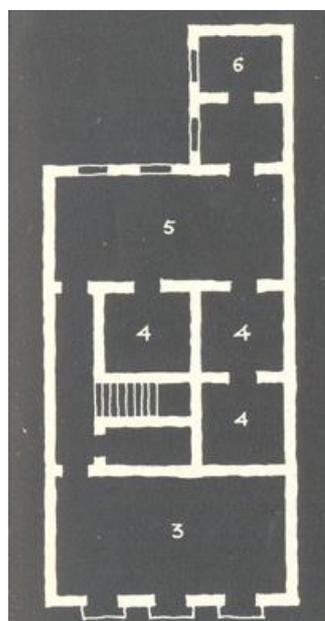
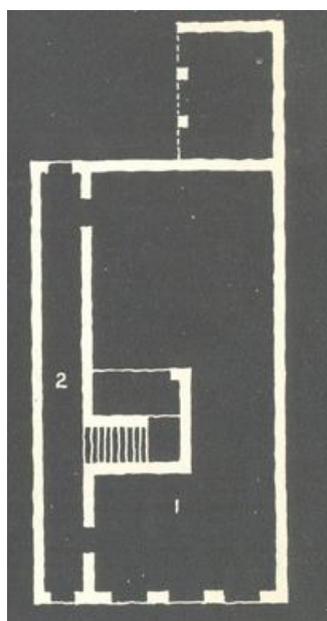
o que é certo é ter sofrido grande parte da população urbana dos maus efeitos de tanta casa construída ao sabor dos interesses da economia privada; material, o pior possível; tijolo, mal fabricado; argamassa de areia de água salgada; cal ‘contendo matérias deliçescentes em maior ou menor quantidade’; operários de terceira ordem ou simples escravos [...] e o plano – o risco dos proprietários.

A respeito dos aspectos funcionais do sobrado, Silva (1965, p.244) e Reis Filho (1970, p.22) consideraram que o funcionamento da casa durante o período colonial dependia única e exclusivamente do trabalho escravo, o que influenciava não só a realização dos afazeres domésticos como também a própria qualidade técnico construtiva dos edifícios³².

³¹ Além da utilização habitual da madeira como elemento estrutural, estas foram bastante empregadas na construção de esquadrias. Freyre (1961, p.192) observa que no Rio de Janeiro predominou até os fins da era colonial a janela de grade de madeira.

³² Neste período a mão-de-obra escrava também era utilizada para a construção dos sobrados.

Quanto às relações espaciais no interior destes edifícios, observa-se uma certa uniformidade na setorização dos cômodos, inclusive nas residências das famílias mais abastadas. Normalmente, a distribuição dos ambientes no sobrado era caracterizada pela presença de salas e lojas na parte frontal do edifício, alcovas na parte intermediária, destinadas ao repouso, cozinhas e quintais na parte dos fundos, formando o setor de serviço, e corredores de interligação entre estes três setores (REIS FILHO, 1970, p.24). Como este programa arquitetônico se desenvolvia em lote estreito e profundo, as condições de ventilação e iluminação naturais no interior dos cômodos eram bastante precárias, sobretudo nas alcovas.



LEGENDA:

- 1 – Loja
- 2 – Corredor de acesso à residência, independente da loja
- 3 – Salão
- 4 – Alcova
- 5 – Sala de viver ou varanda
- 6 – Cozinha e serviços

Fig.I.10 Setorização dos ambientes no sobrado. REIS FILHO, 1970, p.29.

Casas de cômodos

Representando uma das primeiras tipologias habitacionais populares urbanas produzidas no Rio de Janeiro, a casa de cômodos surgiu a partir das diversas adaptações realizadas nas estruturas remanescentes dos antigos sobrados coloniais para servir de abrigo à população de baixa renda no século XIX³³. Para verificar as definições relativas às casas de cômodos³⁴ recorreu-se a algumas fontes que foram unânimes no que diz respeito às características desta tipologia. A definição oficial mais antiga sobre estas moradias foi encontrada no *Regulamento dos Serviços Sanitários* de 1904 (apud BACKHEUSER, 1906) que as classificava como

³³ Segundo Nava (apud VAZ, 1985, p.76), o processo de transformação destes sobrados em moradia popular compreendia três etapas, sendo a primeira correspondente à residência de algum nobre ou político da República, a segunda caracterizada pela pensão familiar e a terceira como casa de cômodos e cortiços.

³⁴ Reis Filho (1994, p.29) as define também como *cortiços em casarões*.

habitações colectivas installadas em prédios grandes ou mesmo pequenos, com divisões de madeira, cujos aposentos são alugados com ou sem mobília, por tempo indeterminado, a indivíduos solteiros, de qualquer sexo, e a pequenas famílias de diversas classes sociais, quase sempre em más condições de hygiene e asseio, onde não se encontra o dono ou seu principal responsável, ficando assim completamente abandonadas. Teem aparelhos sanitários em numero insufficiente e quase sempre sem banheiro.

Backheuser (1905, p.89-90) conceitua as casas de cômodos como “velhos casarões de muitos andares, divididos e subdivididos por um sem número de tapumes de madeira, té nos vãos de telhados entre a cobertura carcomida e o forro carunchoso”, sendo considerada “a mais anti-hygienica, a mais detestável das habitações colectivas”. Hahner (1993, p.176) as define como “velhas mansões de vários andares [...] transformadas em habitações superpovoadas de quartos e cubículos alugados”. Complementando estas considerações, Vaz (1985, p.75) observa que um dos aspectos que diferenciava a casa de cômodos de outras tipologias habitacionais, construídas para fins de locação, era a criação de quartos no interior de um edifício preexistente ao invés da construção de quartos no quintal ou terrenos vazios.

Estalagens e cortiços

As definições de estalagens e cortiços geralmente se confundem, porém ambas as tipologias apresentam condições de moradia um pouco melhores do que aquelas encontradas nas casas de cômodos. Normalmente, as estalagens eram caracterizadas por grupos de unidades habitacionais de porta e janela – divididas internamente em sala, alcova e, eventualmente, cozinha –, construídas em torno de um pátio ou junto a uma circulação, contendo ou não instalações sanitárias e lavanderias coletivas³⁵.



Fig.I.11 Estalagem na rua do Senado. CARVALHO, 1995, p.135.



Fig.I.12 Planta típica da estalagem. BACKHEUSER, 1906, p.92.

³⁵ Reis Filho (1994, p.29) também considera como estalagens os casarões encortiçados que funcionavam como hotéis ou pensões precárias e que, nesse caso, assumiam um caráter de uso provisório e não permanente.

Com relação ao cortiço³⁶, Backheuser (1905, p.92) o classifica como uma estalagem antiga, de aspecto primitivo, grotesco e mal acabado, em piores condições higiênicas, onde “as alcovas são mais quentes, mais baixas e mais escuras” e a “separação das famílias é muito menos accentuada”. Hahner (1993, p.176) por sua vez o define como “finas estruturas de madeira consolidadas pelo tempo através de reformas clandestinas”, geralmente construídas ao redor de um pátio interno de dimensões reduzidas, onde o pavimento superior era circundado por varandas e alcançado com dificuldade por escadas íngremes e estreitas. Também merece destaque a definição oficial estabelecida pelo *Regulamento dos Serviços Sanitários* de 1904 (apud BACKHEUSER, 1906, p.105-106) que conceituou o cortiço como

uma habitação colectiva, geralmente constituída por pequenos quartos de madeira ou construção ligeira, algumas vezes instalados nos fundos de prédios e outras vezes uns sobre os outros; com varandas e escadas de difficil acesso; sem cozinha, existindo ou não pequeno pateo, área ou corredor, com aparelho sanitário e lavanderia commum.



Fig.I.13 Cortiço na rua Senador Pompeu. CARVALHO, 1995, p.134.

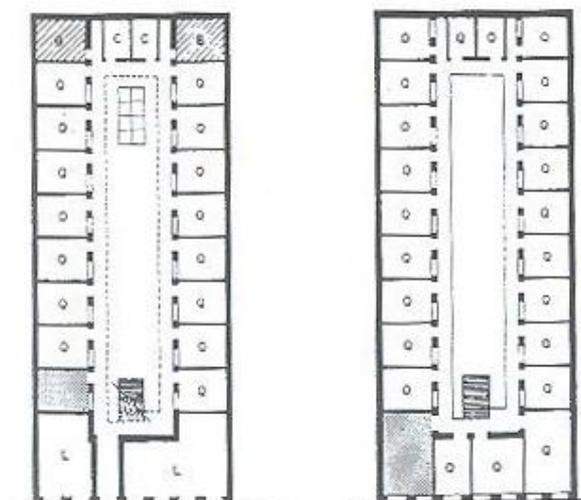


Fig.I.14 Planta típica do cortiço. VAZ, 2002, p.103.

Baseado nas definições pesquisadas foi possível identificar as principais características que diferenciam os cortiços das estalagens³⁷. Parece que nos cortiços os materiais construtivos utilizados eram muito precários, o uso de elementos de madeira era freqüente, as unidades

³⁶ Entre os tipos de cortiços existentes, merece destaque aquele definido por Reis Filho (1994, p.29) como *cortiço em meia-água* por suas semelhanças com o cortiço da rua Senador Pompeu nº 34, que é o estudo de caso desta dissertação. Tratava-se de uma edificação precária desenvolvida nos fundos dos terrenos de casas comerciais ou residenciais encortiçadas e construída nas encostadas dos muros, sendo coberta por um único pano de telhado denominado meia-água. Ainda segundo o autor, sob estes telhados havia dezenas de cubículos que se abriam para um pátio central e em alguns pontos se localizavam banheiros e tanques para uso coletivo.

³⁷ Ao diferenciar estas duas tipologias, Hahner (1993, p.40) informa que “o nome estalagens era dado a uma série de casas pequenas, construídas em conjunto e formando um quadrado. Nos cortiços, as acomodações individuais eram quase sempre limitadas a um quarto, alcançado por uma escada comum e uma varanda”.

habitacionais eram constituídas por um único cômodo, o edifício geralmente possuía dois pavimentos, o andar superior era avarandado e acessado com dificuldade por escadas íngrimes e havia sempre a presença de um armazém ou restaurante contíguo³⁸.

Além destas características verificou-se que em muitas ocasiões a construção do cortiço se estendia por longos períodos, sofrendo acréscimos constantes. Inicialmente era executado o primeiro pavimento e, com o passar do tempo e aumento do lucro, o segundo. Sendo assim, eram freqüentes as reformas e reconstruções realizadas nestas edificações, seja para aumentar o número de quartos, seja para adequá-las às legislações sanitárias do século XIX³⁹. Apesar da freqüência com que eram realizadas as obras, normalmente utilizava-se materiais construtivos de baixa qualidade que se deterioravam rapidamente e agravavam ainda mais as condições de insalubridade⁴⁰. Estas obras e ampliações em cortiços e estalagens e a transformação de edifícios existentes em casas de cômodos foram proibidas pelos artigos 28 e 29 do Decreto nº 391 de 10/02/1903 (apud BACKHEUSER, 1906, p.104), que tinham a seguinte redação:

Art.28 – a divisão de casas de vastas dimensões por cubículos de madeira, de modo a se estabelecerem sob o mesmo tecto famílias diversas, é terminantemente proibida, por contrária a hygiene das habitações.

Art.29 – nos cortiços existentes não se permitirá obra alguma, concerto ou reparação que possam garantir sua segurança, só se tolerando pintura ou caiação e não se permitindo novas edificações semelhantes em ponto algum.

Este Decreto informou ainda que nas novas habitações coletivas, excetuando-se os casos anteriores, o pátio deveria ter, em qualquer lado, dimensão igual ou superior à maior altura das fachadas e a edificação apresentar, pelo menos, uma latrina, um banheiro e um mictório para cada grupo de vinte pessoas. Outras exigências também foram estabelecidas pelo *Regulamento dos Serviços Sanitários* de 1904⁴¹ que passou a tolerar a lavagem de roupas em tanques, desde

³⁸ Também foi observado que no cortiço o lucro dos proprietários não se baseava apenas na exploração dos aluguéis, mas também na venda de alimentos para seus inquilinos. De acordo com Edmundo (2003, p.222), "cortiço e venda andam, geralmente, conjugados. O homem que mora, come. Nada mais natural, portanto, que ver ao pé do leito de dormir, o prato de comer".

³⁹ A partir de dados fornecidos por Santos (1913, p.365-368) verificou-se que em 1910 o número de prédios consertados excedeu o número de prédios construídos, o que pode refletir a iniciativa dos proprietários de cortiços em adequar os edifícios à legislação sanitária de 1904. Foram registrados neste ano 2.318 prédios construídos, 798 reconstruídos, 1.132 modificados e 3.752 consertados.

⁴⁰ Edmundo (2003, p.223) observa que para a construção destes edifícios os empreiteiros lançavam mão de muitos materiais antigos, compreendendo "caibros velhos, decrépitos portais, portas em desaprumo, gradis tortos, telhas enegrecidas pela umidade e pelo tempo".

⁴¹ O artigo 123 deste Regulamento, que tratava sobre as condições de higiene nas habitações coletivas, determinou que "toda a casa que apresentar graves e insanáveis defeitos de hygiene, considerada, portanto,

que abrigados e construídos sobre calçada cimentada, e proibiu o cozimento no interior dos aposentos e nos corredores.

Avenidas

Com a proibição das casas de cômodos, estalagens e cortiços em 1903, surgia um novo tipo de habitação coletiva permitida pela Prefeitura, mais higiênica, espaçosa e privativa: a avenida. De acordo com Vaz (2002, p.44-45), as avenidas começaram a ser construídas por volta de 1890 e sua tipologia “permitiu observar pelo menos duas transformações sofridas pela moradia: a incorporação de melhoramentos de ordem sanitária e a ampliação do domínio individual / privado sobre o coletivo / público”. Cabe observar que esta mudança nos espaços e funcionamento da moradia, visível na transição dos *cortiços* para as habitações em avenidas, decorreu não só das condições impostas pela política sanitária, mas também das próprias transformações econômicas e sociais proporcionadas pela Abolição da Escravatura em nível nacional e Revolução Industrial em nível mundial.

Com a supressão do trabalho escravo no interior das residências houve uma sensível redução nas dimensões da casa e seus ambientes, sobretudo nas cozinhas e áreas de serviço. A este respeito Bittar e Veríssimo (1999, p.122-123) consideram que no final do século XIX surgem as “residências urbanas de lotes menores, quintais mais reduzidos e já introduzindo uma área marcada para serviços, com tanque agregado a um banheiro, fora do corpo da casa”. A industrialização por sua vez ocasionou, nas residências urbanas, o processo de separação entre o espaço de trabalho e o espaço de moradia, típico dos antigos sobrados coloniais. Nesse sentido, Vaz (1985, p.38) confirma que “a medida que o modo de produção capitalista se torna dominante [...] a casa não abrigará mais trabalho e habitação, mas apenas habitação, enquanto que o trabalho se realizará na fábrica, na loja, no escritório”.

Quanto às definições e características tipológicas, Backheuser (1905, p.92) considerava a avenida como uma estalagem aperfeiçoada composta por ruas centrais ladeadas por casinhas individualizadas, que eram caracterizadas por instalações sanitárias independentes e ambientes mais bem arejados e iluminados. Reis Filho (1994, p.33) também a definiu como *cortiços em vielas*, as quais “apresentavam no exterior uma fachada de residência comum e no interior

inhabitável, será desocupada, fechada definitivamente por ordem do inspetor sanitário, a juízo do delegado de saúde, sendo marcado prazo para o início da demolição, findo o qual a Directoria Geral de Saúde Publica fará por si esta demolição, cobrando do proprietário as despesas” (BACKHEUSER, 1906, p.105).

eram conjuntos de pequenas habitações, que abriam para uma rua particular ou viela, tendo ao fundo um espaço maior, de uso coletivo". Oficialmente, as características das habitações construídas em avenidas e vilas foram definidas pelo artigo 27 do Decreto nº 391 de 1903 (apud BACKHEUSER, 1906, p.103-104) ao estabelecer que:

- Cada casa deveria constituir moradia separada e independente e ter cozinha, água esgoto e quintal privativos, com área não inferior a quinze metros quadrados;
- As casas seriam assobradadas ou de um só pavimento;
- As ruas teriam seis metros de largura mínima, calçamento e iluminação;
- Haveria fechamento no alinhamento dos logradouros públicos com muro e gradil de ferro.

Percebe-se através das definições e das indicações do Decreto que há na avenida uma individualização maior da unidade habitacional, diferente das casas de cômodos e cortiços e parecida com a estalagem. Entretanto, na avenida, diferentemente da estalagem, as unidades são equipadas com aparelhos sanitários e cozinhas, a setorização dos ambientes é melhor definida e o quintal é privativo. Além disso, as circulações comuns são mais generosas e bem definidas, não se restringindo a apenas um pátio ou corredor. Por fim, verifica-se nesta tipologia um aumento da privacidade, da higiene e da segurança, com a melhoria da iluminação nas áreas externas, o fechamento do acesso com gradis e a elevação do piso da habitação em relação ao plano do passeio público.



Fig.I.15 Casas em avenidas. VAZ, 2002, p.60.



Fig.I.16 Planta típica da unidade. BACKHEUSER, 1906, p.92.

Vilas operárias

As primeiras legislações referentes à construção de casas higiênicas para operários⁴² surgiram na transição do século XIX para o século XX e compreenderam os Decretos nº 244, de 20 de

⁴² Na opinião de Lemos (1996, p.59-60) a expressão casa operária designava simplesmente a casa pequena ou o que chamamos atualmente de casa popular, que naquele período era construída para locação.

abril de 1896, e nº 842, de 09 de dezembro de 1901, que estabeleceram a obrigatoriedade da construção de latrina ou banheiro, cozinha e tanque no interior de cada unidade habitacional (VAZ, 2002, p.44).

Com base nestes Decretos verificou-se que as características das unidades habitacionais nas vilas operárias se assemelhavam bastante àquelas identificadas nas avenidas. Ambas as tipologias eram caracterizadas por moradias independentes com dimensões mínimas de 3,00m de largura e 6,00m de profundidade, três cômodos no mínimo (sala, quarto e cozinha) e instalações sanitárias individualizadas (PICCINI, 1999, p.26). A principal diferença entre estas habitações era o fato das vilas operárias, também denominadas por Reis Filho (1994, p.31) como *vilas industriais*, serem construídas sempre junto às fábricas, apresentarem unidades alugadas aos operários e abrigarem armazéns de roupas e alimentos para consumo dos funcionários. Como exemplo desta tipologia construída na área central do Rio de Janeiro destaca-se a vila Ruy Barbosa que era considerada a mais importante da cidade até 1905⁴³.

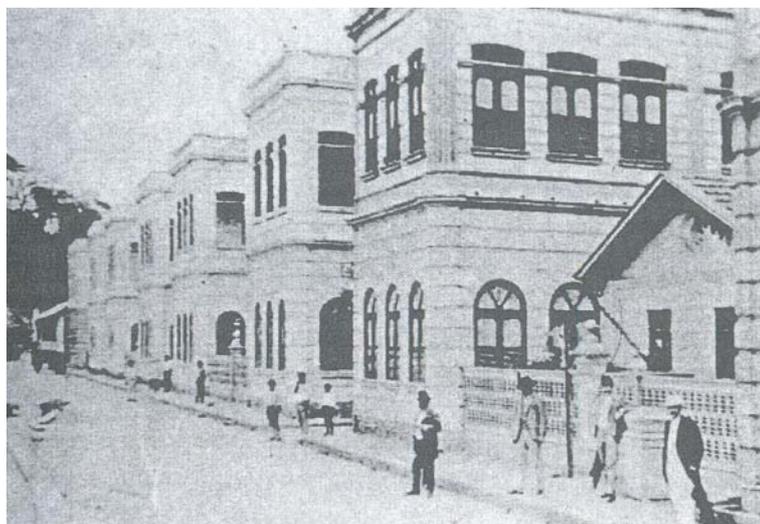


Fig.I.17 Vila Ruy Barbosa na rua dos Inválidos. VAZ, 2002, p.43.

Como foi visto até aqui, diversas tipologias habitacionais foram construídas para a população de baixa renda na área central ao longo do século XIX e início do século XX, compreendendo desde as mais rudimentares, as casas de cômodos, até as mais higiênicas e privativas, as vilas. Durante este período foi possível identificar, além das características que as diferenciavam, a

⁴³ A descrição de Backheuser (1906, p.90-92) a respeito desta vila construída em 1890 indicava que era composta por uma larga rua central arborizada, calçada, iluminada e interceptada perpendicularmente por uma série de travessas que abrigava grupos de habitações, em geral de dois pavimentos, destinados à acomodação de famílias no andar térreo e solteiros no andar superior. Ainda de acordo com o autor, esta vila apresentava como inovações para a época uma lavanderia a vapor e um forno de incineração de lixo.

atuação de alguns agentes de produção que em determinados momentos apresentaram objetivos diversos, como será analisado a seguir.

A produção de moradias para famílias de baixa renda

Analisando o processo de produção das habitações populares verificou-se que a década de 1930 foi considerada um divisor de águas no que diz respeito à responsabilidade pela provisão destas moradias e aos interesses dos agentes envolvidos. De um modo geral, observa-se até a referida década a atuação maciça da iniciativa privada na construção de moradias para famílias de baixa renda e operários no centro da cidade, inicialmente realizadas por proprietários e arrendatários de imóveis e posteriormente por empresários dos setores industrial e imobiliário⁴⁴. A partir deste momento e, sobretudo, após a criação da Lei do Inquilinato⁴⁵, ocorreram importantes transformações nesta forma de provisão habitacional vigente que, segundo Bonduki (1998, p.209), foram caracterizadas pela redução dos investimentos privados, pelo aumento progressivo da intervenção do Estado – iniciada com a criação da *Fundação Casa Popular*⁴⁶ em 1946 e desenvolvida em larga escala após a criação do *Banco Nacional de Habitação*⁴⁷ em 1964 –, e pela maior atuação dos próprios trabalhadores através do auto-emprego.

Quanto aos objetivos destes agentes públicos e privados pode-se dizer que, historicamente, a produção de moradias populares na área central sempre esteve relacionada às idéias de **lucro** com a exploração dos aluguéis nos *cortiços*, **controle da mão-de-obra** a partir da construção das vilas operárias pelas indústrias, **aquisição da casa própria** baseada nas invasões de terrenos vazios e edifícios arruinados e **redução do déficit habitacional** de acordo com as propostas desenvolvidas pela Prefeitura a partir de 1994.

⁴⁴ Apesar de não atuarem na produção de moradias na área central da cidade, merecem destaque no campo da iniciativa privada os *Institutos de Aposentadorias e Pensões* que foram criados em 1933 e “voltavam-se para o provimento de habitações aos trabalhadores vinculados a determinadas categorias profissionais, sobretudo da indústria e do setor de transportes” (OLIVEIRA, 2000, p. 128).

⁴⁵ Esta lei foi regulamentada pelo Decreto-lei nº 4.598 de 1942 e determinava o congelamento dos aluguéis residenciais por dois anos para tentar minimizar a crise da habitação que se agravou durante este período.

⁴⁶ Trata-se da primeira agência institucionalizada a nível nacional voltada exclusivamente para a construção e financiamento de casas populares para as classes de baixa renda.

⁴⁷ Este órgão tinha como objetivo principal o financiamento e a construção de moradias populares na forma de conjuntos habitacionais, caracterizados pelo adensamento populacional e pela falta de qualidade na unidade habitacional. Com a extinção do BNH em 1986, a *Caixa Econômica Federal* passou a assumir a responsabilidade pela produção destas habitações até o momento de municipalização das políticas habitacionais na década de 1990. Fez parte deste período a criação da *Secretaria Municipal de Habitação* do Rio de Janeiro em 1994.

Durante a crise da habitação na segunda metade do século XIX a relação de controle da mão de obra através da habitação⁴⁸, como ocorria no período colonial, deixou de ser observada, uma vez que neste momento os lucros seriam obtidos através da locação dos *cortiços* para os trabalhadores assalariados e não mais pela exploração direta da força de trabalho escrava. Pode-se dizer que esta mudança identificada na figura e nas intenções dos agentes produtores da habitação justificou-se pela passagem da economia agro-exportadora para a produção industrial e estimulou significativamente a produção privada da habitação popular na área central, que se beneficiou da demanda por moradias e da exploração dos aluguéis, normalmente exorbitantes⁴⁹. Como exemplo marcante deste momento destaca-se a construção do célebre cortiço Cabeça de Porco e de centenas de outros dos quais restam poucos edifícios, como é o caso do cortiço da rua Senador Pompeu nº 34.

Com o desenvolvimento do processo de industrialização ainda no final do século XIX, verificou-se que o interesse na substituição das habitações coletivas insalubres pelas vilas operárias se justificava pela intenção do Estado e do setor industrial em controlar e disciplinar a classe operária como ocorria com os escravos nas senzalas⁵⁰. Durante este período, o principal objetivo das iniciativas pública e privada com a construção destas habitações era vincular o emprego à moradia. A este respeito, Blay (1979, p.79) observa que a moradia enraizava o trabalhador a uma dada empresa e reduzia suas possibilidades de lutar pelos próprios interesses, uma vez que perder o emprego representaria perda da própria casa. Na área central da cidade foram construídos apenas dois exemplares representativos deste tipo de habitação compreendendo a já citada vila Ruy Barbosa, executada pelo empresário Artur Sauer, diretor da Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro, e a vila operária na rua Barão da Gamboa projetada por Lúcio Costa.

⁴⁸ Este controle era realizado através da construção de senzalas para os escravos, que podem ser consideradas como um tipo rudimentar de habitação popular. Na opinião de Blay (1979, p.77), era pela habitação e pela reclusão que o proprietário preservava sua mercadoria, o escravo, e prolongava a vida da própria força de trabalho.

⁴⁹ Cabe observar que em muitas ocasiões estes imóveis encortiçados pertenciam a imigrantes portugueses que adquiriam ou herdavam terrenos e prédios na área central e os utilizavam para exploração das atividades comerciais e residenciais. Uma análise interessante sobre este aspecto foi realizada por Aluísio Azevedo no romance *O Cortiço* da década de 1880 no qual mostra o dono do cortiço como um imigrante e comerciante português que constrói inicialmente seu restaurante e algumas casas na parte posterior do terreno, evoluindo para a compra de um lote maior e a construção de cerca de noventa quartos em torno de um pátio.

⁵⁰ Abreu (1997, p.57) considera que nesse momento o Estado passou a ajudar a empresa privada, assumindo pela primeira vez a responsabilidade de subsidiar, pelo menos em parte, a reprodução da força de trabalho.

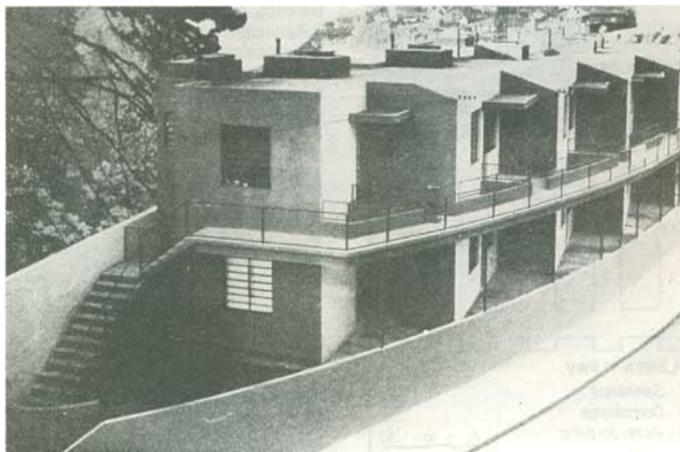
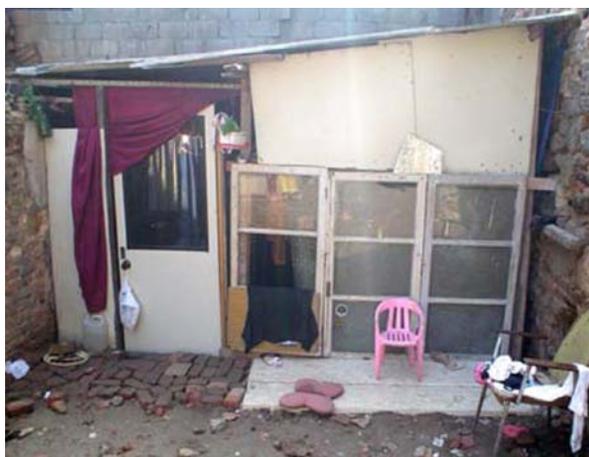


Fig.I.18 Vila operária na rua Barão da Gamboa. Autor desconhecido. 2009.

Estas vilas continuaram a ser produzidas até a década de 1930, geralmente no subúrbio da cidade, quando então foram iniciadas as atividades dos *Institutos de Aposentadorias e Pensões* com a construção de diversos conjuntos habitacionais modernistas, também em regiões afastadas do centro. No entendimento de Bonduki (1998, p.88), foi neste momento que se observou uma mudança significativa na abordagem do problema habitacional que antes de 1930 se centrava na salubridade da moradia e após esta década passou a considerar como questão principal o acesso à casa própria. Pode-se dizer que é a partir deste contexto em que surge o ideal da casa própria entre os trabalhadores que se intensifica o processo de autoconstrução da moradia, fomentado pela grande demanda por habitações não atendidas pelo governo e pela própria conjuntura econômica. Este fenômeno do auto-empreendimento passou a ocorrer com maior frequência em favelas e loteamentos irregulares na periferia da cidade, entretanto foi identificado também em menor grau na área central, onde foi caracterizado por invasões em terrenos vazios e de edifícios em ruínas como indica recente estudo realizado por Orozco (2007). Um exemplo destas ocupações foi identificado pela autora na rua do Livramento, localizada no bairro da Gamboa.



Figs.I.19 e I.20 Ocupações irregulares na rua do Livramento nº 73, 75, 76 e 77. OROZCO, 2007, p. 160-161.

Com o objetivo de controlar estas iniciativas populares e reduzir o significativo déficit habitacional, observado desde o século XIX e agravado ao longo do século XX, o Estado passou a intervir oficialmente na produção de moradias populares através de políticas habitacionais desenvolvidas em nível nacional a partir da década de 1940 e em nível municipal desde a década de 1990. Apesar desta atuação mais efetiva do poder público no sentido de solucionar o problema da habitação no Rio de Janeiro verificou-se que, no caso da área central, a iniciativa estatal na produção de habitações para a população de baixa renda foi praticamente nula ao longo de todo o século XX, restringindo-se a apenas uma proposta implementada pela Prefeitura no início deste século e a alguns poucos empreendimentos desenvolvidos pela *Secretaria Municipal de Habitação* a partir 1994, como será visto no próximo capítulo. Entre estas propostas, destaca-se como a mais importante produção habitacional financiada pelo Estado na área central a Vila Pereira Passos, que está localizada no bairro da Cidade Nova e foi construída em 1906⁵¹. Para a construção desta vila, o Decreto 1.042 de 18/07/1905 permitiu o aproveitamento dos terrenos desapropriados para a abertura da avenida Salvador de Sá e de outros logradouros como parte das obras de reforma urbana realizadas pelo prefeito Pereira Passos. De acordo com Abreu (1997, p.66) foram executadas nesta época 120 casas totalizando 12.743 m² de área construída nas ruas Mendes Campos, Salvador de Sá e Leopoldo.



Fig.I.21 Vila Pereira Passos. Foto do autor. 2008.

Com base na análise do panorama habitacional da área central do Rio de Janeiro foi possível constatar que a transição da produção privada para a produção estatal da moradia popular não trouxe benefícios concretos para esta região da cidade que, até o momento, apresenta poucas

⁵¹ Segundo Bonduki (1998, p.71), estas foram as primeiras moradias populares promovidas pelo setor público no Brasil.

propostas neste sentido. De um modo geral, o que se observou ao longo dos séculos XIX e XX foi o predomínio absoluto do capital privado com os *cortiços* e vilas operárias, cujos aluguéis ainda são explorados com menor intensidade, algumas iniciativas populares relacionadas ao auto-emprego e a atuação inexpressiva do Estado que, por quase duzentos anos, se manteve ausente deste processo⁵². Após a construção da Vila Pereira Passos, somente na década de 1990, com a municipalização das políticas habitacionais, é que surgem algumas propostas habitacionais do setor público caracterizadas pela recuperação do estoque imobiliário, obsoleto e degradado existente na área central.

Analisando de forma abrangente a situação da periferia do centro da cidade no final do século XX, à luz do processo de produção e erradicação das habitações populares, verificou-se que esta região sofreu um processo progressivo de degradação física e funcional decorrente da ausência de investimentos e da especulação imobiliária. Atualmente, grande parte destas áreas é ocupada por moradores de baixa renda que residem em antigos cortiços e sobrados deteriorados remanescentes do período colonial. A falta de investimentos e intervenções do poder público durante este século também foi responsável pela preservação destas tipologias habitacionais e de diversas ambiências dos séculos anteriores, cujas características são protegidas pelos órgãos de preservação. No próximo capítulo será estudada a transformação destes elementos urbano-arquitetônicos em patrimônio da cidade e analisados os programas de reabilitação desenvolvidos pela Prefeitura para a recuperação das áreas degradadas.

⁵² Isto reflete a histórica intenção do poder público de afastar o uso residencial e a população de menor renda do centro, viabilizadas mediante um discurso embasado no saneamento, embelezamento e modernização da cidade (SILVEIRA, 1995, p.48).

2. PRESERVAÇÃO E INTERVENÇÃO NO PATRIMÔNIO HABITACIONAL

Origens da preservação

De acordo com Fonseca (1997, p.55), as primeiras práticas relativas à preservação de monumentos históricos ocorreram na Itália do século XV e compreenderam a criação de decretos papais que visavam à proteção de antigas edificações cristãs. Paralelamente a estas ações surgia o interesse pela conservação dos remanescentes arquitetônicos da Antigüidade Greco-Romana, fundamentado nos discursos de teóricos e artistas da época em defesa dos vestígios históricos das sociedades precedentes. De um modo geral este interesse pela cultura material do Classicismo perdurou até o final do século XVIII, quando então a Revolução Francesa, a Revolução Industrial e a Reforma Protestante na Inglaterra “alteraram de forma dramática o modo como uma dada cultura se relacionava com seu passado, provocando o despertar da noção de ruptura entre passado e presente” (KÜHL apud VIOLLET-LE-DUC, 2000, p.10). No caso da França, os efeitos desta ruptura puderam ser observados através de diversas ações de vandalismo e destruição da produção cultural do período medieval, o que motivou o surgimento das primeiras medidas tomadas por um Estado moderno com o objetivo de preservar monumentos históricos¹.

Oficialmente, foi a partir do século XIX que se estabeleceram as primeiras políticas de preservação do patrimônio baseadas em dois modelos distintos: o francês e o inglês. A França adotou um modelo “estatal e centralizador, que se desenvolveu em torno da noção de patrimônio, de forma planejada e regulamentada, visando ao atendimento de interesses políticos do Estado”, enquanto a Inglaterra utilizou um modelo que contou com o apoio da sociedade civil e esteve voltado para “o culto ao passado e para a valorização ético-estética dos monumentos” (FONSECA, 1997, p.62-63). O modelo francês teve maior repercussão na Europa e influenciou diversos países latino-americanos no século XX, inclusive o Brasil.

Com relação ao movimento preservacionista na França, já se identificava em 1789 a presença de alguns dos principais elementos caracterizadores da política de preservação do patrimônio nacional, tais como os museus, os inventários e o instituto do tombamento, que se

¹ De acordo com Kühl (apud VIOLLET-LE-DUC, 2000, p.10-11), os relatórios elaborados pelo abade Grégoire na última década do século XVIII, referentes aos vandalismos ocorridos após a Revolução na França, influenciaram de forma significativa a atuação do Estado na proteção dos exemplares artísticos e arquitetônicos da Idade Média.

encontravam definidos em sua estrutura². Apesar da existência destes instrumentos ainda no final do século XVIII, a institucionalização da atividade de preservação pelo Estado só foi oficializada com a criação do *Comitê de Trabalhos Históricos* em 1830, da *Comissão dos Monumentos Históricos* em 1837 e com a promulgação da primeira lei referente à preservação de monumentos históricos em 1887 (CHOAY, 2001, p.146). Cabe observar que a política de proteção conduzida na França neste período se fundamentava em dois tipos de preservação: preventiva e reacional. A primeira forma procurava combater a degradação física do patrimônio, uma vez que “nas cidades e no campo, aqueles que adquiriram bens nacionais puderam, impunemente, para lotear o terreno ou para converter em materiais de construção, destruir alguns dos mais prestigiosos monumentos”³. A segunda visava enfrentar o vandalismo ideológico a partir de 1792 com fins puramente econômicos.

A respeito das origens da preservação na Inglaterra, Barthel (1996, p.13-14) informa que estas foram promovidas por escritores e artistas ligados ao movimento Romântico e que as primeiras ações relativas à proteção e valorização da arquitetura medieval se desenvolveram a partir de associações e movimentos sociais, que contavam com o apoio dos arquitetos John Stuart Mill, John Ruskin e William Morris. No que se refere às associações, destacam-se a *Commons Preservation Society*, criada em 1865 por estes arquitetos com o objetivo de ajudar a proteger terrenos comunitários de valor histórico em Wimbledon e Hampstead, e a *Society for the Protection of Ancient Buildings*, fundada em 1877 para protestar contra restaurações realizadas de forma indevida e alterações em edifícios e monumentos históricos. Entre os movimentos sociais mais importantes está o *Save the Lake District*, criado em 1893 por Robert Hunter, Octavia Hill e Canon Hardwicke Rawnsley com o objetivo de proteger este sítio histórico e paisagístico da especulação imobiliária⁴. Quanto à intervenção estatal na preservação de monumentos históricos, Choay (2001, p.148) indica que esta ocorreu tardiamente com a instituição do *Ancient Monuments Protection Act* em 1882, a regulamentação da primeira lei referente ao assunto em 1889 e a fundação do *Serviço dos Monumentos Históricos*, órgão estatal de proteção do patrimônio, em 1913.

² Segundo Choay (2001, p.120), as atividades relativas à preservação neste período abrangeram ainda a criação do termo monumento histórico, o levantamento do *corpus* em andamento, a criação de instrumentos jurídicos (inclusive disposições penais) e de técnicas então exclusivas.

³ *Ibid.*, p.105-106.

⁴ De acordo com Barthel (1996, p.14), este movimento foi considerado o primeiro símbolo importante da preservação na Grã-Bretanha.

No Brasil do século XIX ainda não se identificava a preocupação com a preservação do patrimônio, já consolidada na Europa, devido principalmente ao processo de urbanização tardio das terras brasileiras, verificado após a vinda da família Real em 1808, à destruição das “provas da opressão banida” sempre que se alcançava uma “meta libertária” no país (LEMOS, 1987, p.35) e à ausência de uma arquitetura reconhecida como representativa da nação. Pode-se dizer que as primeiras práticas relativas à preservação de monumentos históricos ocorreram apenas no início do século XX com o surgimento do ideário neocolonial, que era visto como “a materialização da redescoberta cultural do Brasil” (KESSEL, 2001, p.173). Os defensores do Estilo Neocolonial, liderados por Ricardo Severo e José Marianno Filho, manifestavam grande preocupação com a documentação dos remanescentes da época da dominação portuguesa e demonstravam a importância de se criar instrumentos legais para a proteção destes exemplares, o que resultou na elaboração do *Tratado de Arte Tradicional do Brasil* e na criação do *Museu Histórico Nacional* em 1922⁵.

No sentido do estabelecimento de uma política efetiva de preservação do patrimônio e da criação de um órgão federal de proteção destacam-se o projeto de lei do deputado Luiz Cedro para a criação da *Inspetoria dos Monumentos Históricos dos Estados Unidos do Brasil* em 1923 (LEMOS, 1987, p.37), a proposta de José Mariano Filho para a definição da *Inspectoria de Monumentos Públicos de Arte* em 1934 (KESSEL, 2001, p.180), a fundação do *Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* (SPHAN) em 1937 e a criação do Decreto-lei de 25 de novembro de 1937 que regulamentou a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.

No caso do Rio de Janeiro, a política de preservação do patrimônio foi conduzida pelo SPHAN até a década de 1960 e se baseava unicamente no tombamento isolado de bens com valor histórico e/ou artístico para o país. A partir da ampliação da noção de patrimônio verificada durante este período, que passou a abranger a produção cultural da sociedade e não apenas os monumentos de valor nacional, ocorreram importantes transformações na política de proteção até então vigente no país que incluíram a criação de diversos órgãos de preservação em nível estadual e municipal. Sendo assim, em 1964 foi criado o primeiro órgão estadual de preservação do patrimônio, a *Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado* (DPHA) que passou à esfera municipal em 1975 e foi extinta em 1979, em 1975 fundou-se o *Instituto Estadual do Patrimônio Cultural* (INEPAC) e em 1980 foi criado o *Conselho Municipal de*

⁵ Ibid., p.174.

Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC), sendo transformado em 1986 no *Departamento Geral de Patrimônio Cultural* (DGPC). Em 2006 o DGPC foi substituído pela Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (SEDREPAHC), criada pelo Decreto 26.239 de 6 de março.

Antes de identificar e analisar os edifícios habitacionais tombados e as ambiências protegidas na área central do Rio de Janeiro, decorrentes das transformações nas políticas de preservação, cabe verificar como evoluíram as práticas de atribuição de valor ao patrimônio e as respectivas influências nos instrumentos de proteção adotados.

Evolução das políticas de preservação

Durante a trajetória das políticas de preservação, a definição e proteção dos bens patrimoniais sempre estiveram associadas às atribuições de valor e aos tombamentos realizados pelos órgãos de tutela. De um modo geral, os critérios adotados para a proteção dos monumentos até a primeira metade do século XX se fundamentavam exclusivamente nos seus valores históricos, relacionados à idéia de nação, e / ou artísticos, referentes à idéia de estilo. A partir da segunda metade deste século observam-se mudanças significativas nesse processo que compreenderam a **incorporação de valores culturais aos critérios de preservação** e a **evolução da prática do tombamento individual para a proteção de ambiências**.

A respeito da atribuição de valor, verificou-se que a razão mais importante para a proteção de um bem era sua relação com a construção da identidade nacional, que poderia estar associada a causas históricas, como na França, ou artísticas, como no Brasil. De acordo Choay (2001, p.117-118), os valores atribuídos ao patrimônio monumental na França derivavam do valor nacional⁶ que inspirou as medidas de conservação tomadas pelo *Comitê de Instrução Pública*. No Brasil, a questão da atribuição de valor durante o período de institucionalização da política de preservação foi marcada por conflitos entre as correntes tradicionalistas, representadas por Ricardo Severo e José Marianno, e o movimento modernista. Apesar das disputas em torno da definição do que seria a nação brasileira (herdada dos europeus ou mistura de etnias) e dos estilos a ela associados, os dois grupos concordavam que o critério artístico deveria servir de

⁶ Hierarquicamente, do mais importante para o menos importante, estavam o valor cognitivo ou afetivo, o valor econômico e o valor artístico.

base para a preservação (MAGALHÃES, 2001). As intenções de José Marianno puderam ser observadas no artigo “A defesa do patrimônio artístico da nação” publicado em 1933:

[...] não é o critério histórico que eu reclamo, para servir de base ao tombamento dos velhos monumentos arquitetônicos que restam. A proteção que eu reclamo, é em favor dos edifícios que possuem mérito artístico, aqueles, cuja conservação se torna necessária, para que através deles se possa compreender o sentimento da evolução da arte de construir entre nós (MARIANNO FILHO, 1943, p.78 apud KESSEL, 2001, p.180-181).

No que se refere aos modernistas, Mario de Andrade, no anteprojeto para criação do SPHAN em 1936, também defendeu o valor artístico quando indicou que “o Estado deve reservar-se o direito de preferência para a aquisição de tudo quanto interesse a defesa de seu patrimônio de arte” (BRASIL, 1936 apud KESSEL, 2001, p. 181).

Esta utilização do critério artístico e, posteriormente, do critério histórico como base para proteção dos monumentos vigorou absoluta no Brasil até a década de 1970, quando então se verificou a incorporação dos valores culturais às políticas de preservação decorrentes da ampliação da noção de patrimônio e do estímulo à participação da população no processo de atribuição de valor. A partir deste momento observa-se que o surgimento da idéia de patrimônio cultural⁷ correspondeu a uma ampliação na quantidade e no tipo dos monumentos históricos com valor para preservação, abrangendo desde a produção arquitetônica local até os edifícios de reconhecida importância nacional. Nesse sentido, Choay (2001, p.12) esclarece que

todas as formas da arte de construir, eruditas e populares, urbanas e rurais, todas as categorias de edifícios, públicos e privados, suntuários e utilitários foram anexadas sob novas denominações: arquitetura *menor*, termo proveniente da Itália para designar as construções privadas não monumentais, em geral edificadas sem a cooperação de arquitetos; arquitetura *vernacular*, termo inglês para distinguir os edifícios marcadamente locais; arquitetura *industrial* das usinas, das estações, dos altos-fornos, de início reconhecida pelos ingleses.

Examinando com maior profundidade estas transformações na política vigente, foi possível identificar importantes relações entre as mudanças ocorridas e a revisão das noções de valor e identidade nacional, excepcionalidade do bem e função social do patrimônio.

Com base no novo contexto de democratização da política de preservação, verificou-se que a idéia de preservar bens representativos da nação já não se mostrava tão pertinente, pois seria impossível um único estilo representar uma sociedade com realidades culturais tão diversas.

⁷ Messentier (2004, p.53) considera o patrimônio cultural como uma “expressão de conteúdo mais abrangente, que evoca não só o histórico e o artístico, mas também o cotidiano e o popular”.

Observou-se também que o critério de excepcionalidade do bem utilizado para justificar a preservação passou a ser considerado inadequado, uma vez que a noção de patrimônio neste período decorreria “menos de seus atributos estéticos que de sua capacidade de mobilizar reações” (FONSECA, 1997, p.227). Da mesma forma foi revisto o papel do patrimônio na sociedade contemporânea, cuja importância passou a ser avaliada mais pelos conteúdos e significados transmitidos à sociedade do que apenas pelo valor material do objeto. A este respeito, Londres (2001, p.193) afirma que

é, portanto, a partir de uma reflexão sobre a *função de patrimônio*, e de uma crítica à noção de “patrimônio histórico e artístico”, que se passou a adotar – e não só no Brasil – concepção mais ampla de patrimônio cultural, não mais centrada em determinados objetos – como os monumentos – e, sim, numa relação da sociedade com sua cultura.

De um modo geral, essa nova postura adotada pelas políticas de preservação influenciou significativamente as justificativas para os pedidos de tombamento que ultimamente estão mais relacionadas às noções de representatividade, exemplaridade, ameaça de perda, potencial turístico e valor afetivo (FONSECA, 1997, p.214-215).

Com relação à evolução da prática do tombamento individual para a proteção de ambiências, verificou-se que a necessidade e importância da proteção de sítios e centros históricos já seriam observadas por John Ruskin em 1860, que foi o “primeiro a incluir os conjuntos urbanos no domínio do patrimônio histórico a preservar” (LOPES, 2000, p.3), por Gustavo Giovannoni em 1913 e reconhecida internacionalmente pela Carta de Veneza em 1964, que ampliou a noção de monumento histórico⁸. No contexto da preservação de áreas históricas, Giovannoni elaborou o conceito de *arquitetura menor*⁹ que seria parte integrante de um novo monumento: o conjunto urbano antigo. Nesse sentido, o autor considerava que

uma cidade histórica constitui em si um monumento, tanto por sua estrutura topográfica como por seu aspecto paisagístico, pelo caráter de suas vias, assim como pelo conjunto de seus edifícios maiores e menores; por isso, assim como no caso de um monumento particular, é preciso aplicar-lhe as mesmas leis de proteção e os mesmos critérios de restauração, desobstrução, recuperação e inovação (GIOVANNONI, 1931, p.140 apud CHOAY, 2001, p.143).

⁸ De acordo com o artigo 1º da Carta de Veneza, a noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural.

⁹ Giovannoni (1998, p.4) considera como arquitetura menor as obras modestas por sua escala e destino, representativas da arquitetura popular, cotidiana ou vernacular.

Analisando as idéias de Giovannoni compreende-se que a importância de uma cidade histórica e, por conseguinte, uma das justificativas para preservação, deriva de sua forma e das relações espaciais estabelecidas entre seus elementos. Silva (1996, p.168-169) confirma este fato ao constatar que a atribuição de salvaguarda das cidades históricas baseia-se, atualmente, na compreensão de que entre os valores a preservar está “a forma urbana definida pelo traçado e parcelamento; as relações entre os diversos espaços urbanos, espaços construídos, espaços livres e plantados”.

Este entendimento do ambiente urbano enquanto patrimônio, identificado de forma pioneira na Europa do século XIX, só foi observado no Brasil a partir da década de 1970. Até este período os tombamentos realizados pelo SPHAN em núcleos históricos tinham em vista “antes o número expressivo de bens excepcionais que neles se concentravam que propriamente o conjunto enquanto objeto de interesse da proteção” (FONSECA, 1997, p.229), como ocorreu em Ouro Preto e Tiradentes. A partir da revisão nas práticas de preservação compreendeu-se que não só os edifícios, mas também os sítios urbanos fossem eles cidades, bairros ou ruas, guardariam valores a serem preservados e estariam associados aos processos de transformação da própria sociedade.

Os resultados desta valorização do ambiente urbano enquanto patrimônio puderam ser observados através do crescimento significativo do número de sítios históricos protegidos pelos órgãos de preservação. Nesse sentido, Messentier (2004) atribuiu o aumento das áreas urbanas sob proteção legal com fins de preservação a dois motivos principais: o aumento da participação de setores da sociedade na definição do que seria patrimônio e a atuação dos novos órgãos de preservação criados em diferentes esferas. No que diz respeito à reivindicação popular em favor da preservação, Messentier (2004, p.52) considera que o “interesse pelo patrimônio cultural das cidades deu-se no contexto do incremento tanto dos movimentos sociais urbanos – cujas referências eram as áreas de vizinhança e políticas urbanas – quanto das lutas ambientalistas de modo geral”. Com relação à descentralização das ações de preservação, este autor afirma que “nos anos 1970 os Estados da Federação e principalmente os municípios vão desenvolver ações no sentido de submeter áreas urbanas a diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural” (MESENTIER, 2004, p.50).

Baseado nestas reflexões de Messentier e nas considerações dos diversos autores até aqui mencionados acerca das transformações ocorridas nas políticas de preservação, constatou-se

que estas mudanças influenciaram de forma significativa os critérios até então adotados para escolha dos bens a proteger e contribuíram para a inclusão de diversos edifícios e ambiências, antes sem valor para a preservação, na listagem do patrimônio histórico, artístico e cultural de diversas cidades. De acordo com os interesses desta dissertação, serão analisados a seguir os efeitos destas transformações na preservação de monumentos no centro do Rio de Janeiro.

Ambiências e edifícios habitacionais preservados

Conforme visto anteriormente, foi apenas a partir da década de 1970 que se passou a observar a atuação efetiva dos estados e municípios na proteção de monumentos e sítios. No caso do Rio de Janeiro, estas ações incluíram o tombamento de diversas habitações populares construídas na área central da cidade durante os séculos XIX e XX e a proteção de vários conjuntos arquitetônicos através da criação das *Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APACS)*.

Edifícios habitacionais tombados

O tombamento consiste num instrumento de proteção legal adotado nas esferas federal, estadual e municipal, através do qual se pretende assegurar a preservação de bens móveis ou imóveis que apresentem valor histórico, artístico, cultural ou ambiental. Segundo Lemos (1987, p.85), "o tombamento é um atributo que se dá ao bem cultural escolhido e separado dos demais para que, nele, fique assegurada a garantia da perpetuação da memória".

Quanto aos efeitos do tombamento para a preservação dos edifícios históricos, pode-se dizer que este instrumento atua apenas na proteção do patrimônio contra a destruição, porém não estimula os proprietários na conservação dos imóveis devido às restrições legais que impõe. Nesse sentido é possível afirmar que, se por um lado ele é eficaz na preservação da identidade e da memória nacional ou local, por outro traz transtornos aos proprietários do bem no que diz respeito às limitações de uso, dificuldade de comercialização, e custos de conservação. Na opinião de Fonseca (1997, p.207),

dada as restrições que o tombamento impõe ao bem considerado enquanto mercadoria, e os limites que acarreta ao uso do imóvel, esse instrumento costuma ter conseqüências consideradas indesejáveis para estratos das classes média e alta, como proprietários de imóveis em setores urbanos antigos e empresários da construção civil. Essa situação, já comum nas décadas anteriores, agravou-se, a partir dos anos 70, em conseqüência da tendência ao tombamento de conjuntos e a uma preocupação maior com o entorno dos bens tombados.

Apesar destas limitações impostas pelo tombamento, verificou-se que a ameaça de destruição do patrimônio habitacional remanescente dos séculos XIX e XX na área central do Rio de Janeiro, devido ao processo de renovação urbana, motivou a proteção legal de várias habitações populares a nível federal e municipal, como ocorreu com a Vila Pereira Passos na Cidade Nova e o cortiço da rua Senador Pompeu nº 34 no Centro (figuras II.1 e II.2).



Fig.II.1 Vila Pereira Passos na Cidade Nova. Foto do autor, 2008.



Fig.II.2 Cortiço na rua Senador Pompeu 34 no Centro. Foto do autor, 2008.

De acordo com o levantamento de Carvalho (2000) e da Prefeitura (2004), existem atualmente nos bairros da I, II e III Regiões Administrativas¹⁰ – que compreendem as áreas Portuária, do Centro e do Rio Comprido, respectivamente –, cerca de trinta e cinco imóveis habitacionais tombados, conforme pode ser observado na Tabela 8.

HABITAÇÕES TOMBADAS NA ÁREA CENTRAL						
Bairros	Casa	Solar	Sobrado	Cortiço ¹¹	Avenida ¹²	Vila ¹³
Centro	5 (F) + 3 (M)	1 (M)	7 (M)	5 (M)	1 (F)	3 (M)
Saúde	1 (F)	-	-	-	-	-
Santo Cristo	-	-	3 (M)	-	-	2 (M)
Caju	3 (F e M)	-	-	-	-	-
Cidade Nova	-	-	-	-	-	1 (M)

Tabela 8 – Distribuição dos imóveis residenciais tombados na I, II e III RAs. Elaboração do autor a partir de CARVALHO, 2000; PREFEITURA, 2004. Foram adotados como legenda para os níveis de proteção dos imóveis: (M) municipal e (F) federal.

¹⁰ Os bairros da Gamboa, Catumbi, Rio Comprido e Estácio, que também pertencem às Regiões Administrativas analisadas, não apresentam imóveis residenciais tombados.

¹¹ Foi possível verificar apenas o quantitativo de unidades habitacionais referente a quatro cortiços. Ao todo foram identificadas 174 unidades, sendo 151 cômodos e 23 apartamentos de um quarto.

¹² A Avenida Modelo abrange um sobrado e oito casas térreas.

¹³ As vilas do Centro totalizaram 56 casas e as de Santo Cristo 22 casas. Não foi identificado o número de unidades habitacionais da Vila Operária da Cidade Nova.

Analisando a tabela observou-se que o Centro é o bairro com maior número de edifícios tombados e maior variedade de tipologias habitacionais. Do total das edificações, as casas são a tipologia com maior número de tombamentos, sendo grande parte deles em nível federal. Percebeu-se também que é significativa a quantidade de habitações populares sob proteção legal existentes na área central, as quais abrigam ainda um número considerável de unidades residenciais e moradores¹⁴. A tabela informou ainda que a maioria dos edifícios é tombada em nível municipal, o que exemplifica as ações realizadas a partir da década de 1970 decorrentes da ampliação da noção de patrimônio e da descentralização da política de preservação. Estas ações também foram responsáveis pela criação das APACs que, além dos edifícios tombados, abrangem diversas habitações preservadas e tuteladas com valor de conjunto.

Áreas de Proteção do Ambiente Cultural

Com base nos resultados alcançados pelo *Projeto Corredor Cultural* na reabilitação de áreas históricas do centro da cidade a partir de 1979, foram criadas em nível municipal as *Áreas de Proteção do Ambiente Cultural* (APACs). De acordo com Blasi (2004, p.66), a APAC é um “instrumento destinado a proteger as áreas com características ambientais urbanas notáveis e relevantes à preservação da identidade cultural da cidade”. Nestas áreas, as edificações antes ordinárias e sem valor para o tombamento adquirem status de patrimônio quando percebidas num conjunto maior, sejam ruas, quadras ou mesmo bairros inteiros¹⁵.

Este entendimento do contexto urbano como patrimônio da cidade se refletiu na criação de vinte e seis áreas de preservação no Rio de Janeiro, as quais abrigam cerca de cinquenta mil imóveis protegidos¹⁶. Devido à alta concentração de edifícios e ambiências remanescentes dos séculos anteriores, os bairros da região central são os que apresentam maior quantidade de áreas protegidas, perfazendo sete APACs: Corredor Cultural (Decreto 4.141/83, Lei 506/84 e Lei 1.139/87), Cidade Nova e Catumbi (Decreto 10.040/91), Estácio (Decreto 19.000/2000), Cruz Vermelha (Decreto 11.883/92), Teófilo Otoni (Decreto 16.419/97), Mosteiro de São Bento (Decreto 24420/04) e SAGAS (Decreto 5459/85, Lei 971/87 e Decreto 7351/88).

¹⁴ Cabe observar que o tombamento destas habitações está associado às mudanças ocorridas no campo preservacionista a partir da década de 1970, que passou a considerar estas edificações como patrimônio histórico e cultural representativo das estruturas e relações sociais estabelecidas na virada do século XIX-XX, época das grandes transformações urbanas e da política de erradicação dos cortiços da cidade (PREFEITURA, 1995).

¹⁵ Nas APACs, independente do valor individual do edifício, o que importa é o valor do conjunto arquitetônico e urbanístico que caracteriza a região.

¹⁶ *Ibid.*, p.66.

A respeito da salvaguarda das edificações existentes nas APACs, o *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro*¹⁷ estabeleceu em seu artigo 131 os critérios para escolha dos bens a preservar e os níveis de proteção edilícia. Quanto às justificativas para preservação, definiu que os bens deveriam apresentar, pelo menos, uma das seguintes características (PREFEITURA, 1993, p.62):

- I – seja parte de um conjunto de bens de valor cultural na área na qual está inserido;
- II – apresente características morfológicas típicas e recorrentes na área na qual está inserido;
- III – constitua-se em testemunho das várias etapas da evolução urbana da área na qual está inserido;
- IV – possua inequívoco valor afetivo coletivo ou se constitua em marco na história da comunidade.

Com relação aos tipos de proteção, o Plano informou que os bens podem ser tutelados ou preservados. Apesar de existirem, em alguns casos, edifícios tombados nestas áreas, o Plano Diretor não os considera em seu texto, uma vez que o tombamento e a APAC são instrumentos diferentes. Os bens preservados e tutelados foram definidos da seguinte forma¹⁸:

§ 2º - Entende-se por bem preservado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, deverá manter as características que tenham sido identificadas como de importância para a ambiência e identidade cultural da Área, segundo critérios estabelecidos pelo órgão de tutela.

§ 4º Entende-se por bem tutelado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, integra a ambiência do bem ou conjunto preservado, podendo ser modificado ou demolido, ficando a nova edificação sujeita a restrições para evitar a descaracterização do conjunto preservado a critério do órgão de tutela.

No que se refere aos efeitos da criação das APACs na vida dos moradores e dos proprietários de imóveis nestas regiões, identificou-se algumas melhorias quanto aos incentivos fiscais e o aumento das dificuldades relativas à conservação dos edifícios históricos.

Como instrumento de preservação, um dos resultados positivos decorrentes da proteção de ambiências foi a isenção de impostos municipais para proprietários de edifícios com valor histórico, arquitetônico ou cultural e que tenham o interesse de reformar seus imóveis¹⁹. De acordo com os resultados alcançados pelo *Projeto Corredor Cultural*, observou-se que estes incentivos tiveram maior impacto nas áreas comerciais, onde os impostos são mais elevados,

¹⁷ O Plano Diretor, que dispôs sobre a política urbana do município, foi regulamentado pela Lei Complementar nº 16 de 1992.

¹⁸ Ibid., p.62-63.

¹⁹ Estas isenções tributárias foram definidas pela Lei 691 de 24 de dezembro de 1984.

do que nas áreas residenciais, onde os impostos têm valor reduzido. Nesse sentido verificou-se que nas regiões habitacionais, sobretudo naquelas ocupadas por população de baixa renda, as isenções relativas ao *Imposto Predial e Territorial Urbano* (IPTU) não compensaram os gastos com a recuperação dos imóveis, o que pode ser confirmado através da deterioração do casario identificada em diversas áreas do centro da cidade. A este respeito Blasi (2004, p.66) considera necessária a criação de novos incentivos, principalmente quando se trata de áreas residenciais, e entende que “a isenção fiscal como único instrumento de incentivo mostra-se insuficiente para a real conservação do patrimônio carioca”.

Ainda com relação à conservação das habitações, pode-se dizer que a criação das APACs gerou maiores encargos financeiros e restrições aos habitantes destas regiões devido ao *status* de patrimônio concedido às edificações. No caso do centro da cidade, observou-se que muitas destas áreas de proteção estão localizadas na periferia do núcleo de negócios e abrangem setores urbanos degradados e ocupados por moradores de baixa renda, o que torna ainda mais complexa a questão da manutenção dos imóveis históricos aí existentes. Nesse sentido é possível concluir que, se por um lado a proteção de ambiências representou a preservação de importante acervo arquitetônico e urbanístico da cidade, por outro significou o agravamento das questões relativas à conservação dos imóveis.

Devido ao interesse do presente trabalho pelos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, uma vez que o estudo de caso desta dissertação se localiza nesta região, serão analisadas apenas as informações referentes à APAC SAGAS e ao projeto que lhe deu origem.

O *Projeto SAGAS* surgiu a partir da mobilização das associações de moradores dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo em prol da preservação do conjunto arquitetônico existente nesta região e das propostas desenvolvidas pelo *Grupo de Trabalho Comunitário e Institucional para a Valorização do Patrimônio Cultural dos Bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo*, criado em 1983 e formado por representantes de instituições públicas, privadas e membros da sociedade civil. Baseado nas propostas do Grupo de Trabalho foi criado o Decreto nº 5459 de 08 de novembro de 1985, posteriormente transformado na Lei nº 971 de 04 de maio de 1987 e regulamentado pelo Decreto nº 7351 de janeiro de 1988. Basicamente, estas legislações determinaram o tombamento de 23 edificações e nove pinturas de bares, a delimitação da *Área de Proteção Ambiental* (APA), a criação de normas de zoneamento, uso e ocupação e a preservação de 1782 edificações existentes nos bairros mencionados e em parte do Centro.

A *Área de Proteção Ambiental* dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro, a maior da cidade, tem como limites “ao Norte o porto da cidade; ao sul, a avenida Presidente Vargas e o ramal principal da RFFSA; ao leste a Praça Mauá e avenida Rio Branco e a oeste, o Terminal Rodoviário Novo Rio e avenida Francisco Bicalho” (PREFEITURA, 1995, p.43).

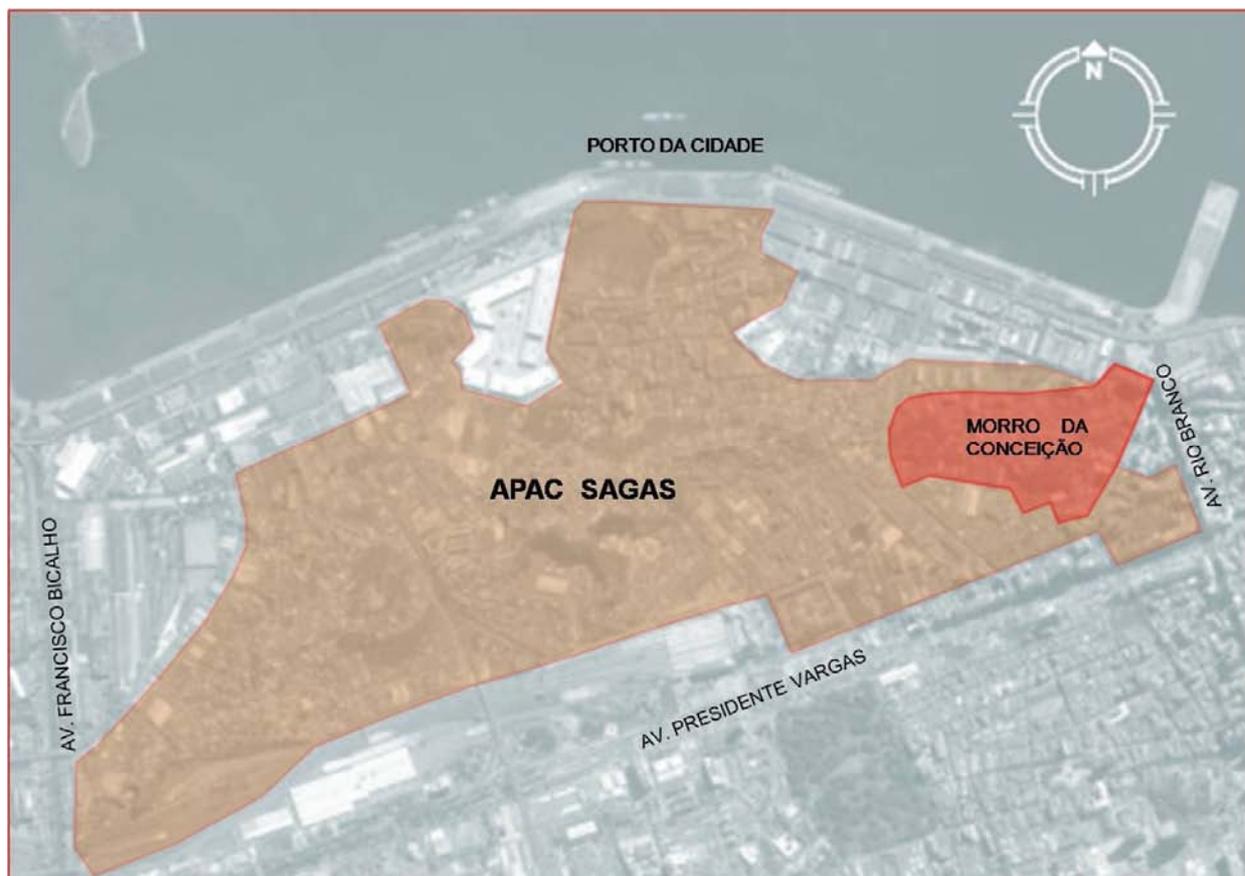


Fig.II.3 Limites e abrangência da APAC SAGAS. Google Earth adaptado pelo autor, 2009.

O zoneamento proposto pelo Decreto 7351 / 88 dividiu a área dos bairros em dois setores: o setor 1, onde se concentra o uso residencial, e o setor 2, onde se localizam as atividades portuárias. A APA, por sua vez, foi dividida em quatro zonas: Área Central 1 (AC-1), Área Central 2 (AC-2), Zona Residencial 3 (ZR-3) e Zona Residencial 5 (ZR-5). A rua Senador Pompeu, onde se localiza o edifício analisado pela dissertação, está incluída na ZR-3, é Centro de Bairro 1A (CB-1A) no trecho entre a rua Camerino e a rua da Conceição e deve obedecer ao alinhamento existente. Nesta rua existem, aproximadamente, 80 imóveis preservados pela APA.

No que se refere aos parâmetros de uso e construção, o referido Decreto estabeleceu que:

Art. 4º o uso residencial será adequado em toda a área.

Art. 11º as edificações deverão obedecer ao alinhamento existente, ficando automaticamente revogados os projetos de alinhamento (PA) nos trechos que lhes são correspondentes.

Art. 18º a área mínima útil das unidades residenciais será de 30,00 m² (trinta metros quadrados).

A fim de entender melhor a importância e as características destes bairros que justificam a preservação das ambiências, será analisada a seguir a evolução urbana da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e morro da Conceição e a caracterização atual destas áreas.

Os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo

Apesar das diversas transformações urbanísticas ocorridas na área central da cidade desde o século XIX, estes bairros, que configuram a zona portuária da cidade, ainda conservam muitas de suas características originais, abrangendo desde antigos traçados viários coloniais até monumentos e conjuntos arquitetônicos de valor histórico, artístico e cultural reconhecidos pelo IPHAN, INEPAC e SEDREPAHC. Pode-se dizer que a presença destes elementos morfológicos e tipológicos de séculos passados na paisagem atual dos bairros decorre, principalmente, da ausência de investimentos e intervenções urbanísticas pelo poder público por longos anos, do isolamento do dos bairros em relação centro de negócios, devido às condições geográficas, e da presença de diversos edifícios tombados pelo órgão federal de proteção, o que garantiu a preservação do entorno imediato destes bens. A respeito da manutenção da ambiência original nesta região, Cardoso et al (1987, p.135) afirmam que

a área portuária não se transforma do mesmo modo que o restante da cidade, através do processo ininterrupto de construção, demolição e reconstrução. Lá não se derrubam casas para levantar pequenos prédios, que por sua vez são substituídos por arranha-céus. Ao contrário, uma vez estabelecidas, aquelas formas se cristalizaram, preservando através da sua imagem o passado da cidade.

De um modo geral, observa-se na região três períodos de urbanização: o anterior ao século XIX, em que ocorre a formação e as primeiras ocupações, o próprio século XIX, considerado como fase de desenvolvimento e o século XX, caracterizado pela consolidação do tecido urbano e marcado por diversas intervenções na infra-estrutura. Até o século XIX a área era ocupada basicamente por grandes chácaras, edifícios religiosos e de uso militar. Nos séculos seguintes, os bairros mantiveram os usos que lhes deram origem, abrigando casas particulares e habitações para operários em lotes menores desmembrados das chácaras, e foram utilizados para outras atividades que dinamizaram sua ocupação, tais como a atividade portuária, com a construção de cais e trapiches, e a atividade comercial, com o estabelecimento do comércio atacadista, venda de escravos e pequenas manufaturas.

Consta que em 1573, Manuel de Brito obteve como sesmaria “o outeiro chamado mais tarde de São Bento, e todas as terras que o cercavam, até o morro da Conceição” (CARDOSO et al, 1987, p.19). Em 1590 este morro foi doado aos beneditinos, fato que atraiu vizinhos para aquela área da cidade. Esta sesmaria foi registrada com o nome de Prainha, sendo que, este nome também passou a designar os logradouros que foram sendo criados, como o largo da Prainha (atual Praça Mauá) e a rua da Prainha (atual rua do Acre). Ao longo do século XVII verificam-se as primeiras ocupações no morro da Conceição com a instalação dos frades carmelitas na ermida da Conceição e dos franciscanos na ermida de São Francisco da Prainha. No final deste século, “as encostas dos morros de São Bento, da Conceição e do Livramento e seu entorno, apesar de ocupadas, ainda se caracterizavam como arrabaldes da cidade, integrando-se precariamente à malha urbana”²⁰.

Durante o século XVIII, a transferência da capital do país de Salvador para o Rio de Janeiro, em 1763, acelerou o processo de urbanização do núcleo da cidade, o aumento da população e a expansão para outras áreas, inclusive na direção dos morros da Conceição e Providência. Esta ocupação se caracterizou pela instalação de chácaras que desestimularam e retardaram a urbanização da área. Apenas no final do século, com a transferência do mercado de escravos da rua Direita para o Valongo, é que se observa a execução dos primeiros aterros nos terrenos alagadiços, abertura de poucas ruas, como a rua do Valongo (atual Camerino) em 1760 e o desenvolvimento do sistema de transporte marítimo entre esta região e outros bairros. Estes fatos estimularam o estabelecimento de outros ocupantes além dos chacareiros.

Pode-se dizer que a urbanização da região só ocorreu efetivamente após a chegada da família real em 1808. Na primeira metade do século XIX, a divisão das chácaras existentes em lotes menores, a realização de diversos aterros em mangues e trechos da orla e a abertura de outras ruas estimularam a ocupação das planícies e a construção de alguns cais, trapiches e armazéns. Em 1809 foram abertas as ruas Príncipe dos Cajueiros, atual Senador Pompeu e a rua da Princesa, atual Barão de São Félix (PREFEITURA, 1977, p.27 da I RA). Apesar do desenvolvimento urbano das planícies, “os morros da Saúde, do Livramento, de Paulo Caieiro e de São Diogo, que acompanhavam o litoral da área, tinham um aspecto ainda bastante rural. Sua ocupação era esparsa, limitando-se a grandes chácaras” (CARDOSO et al, 1987, p.37).

²⁰ Ibid., p.19-20.

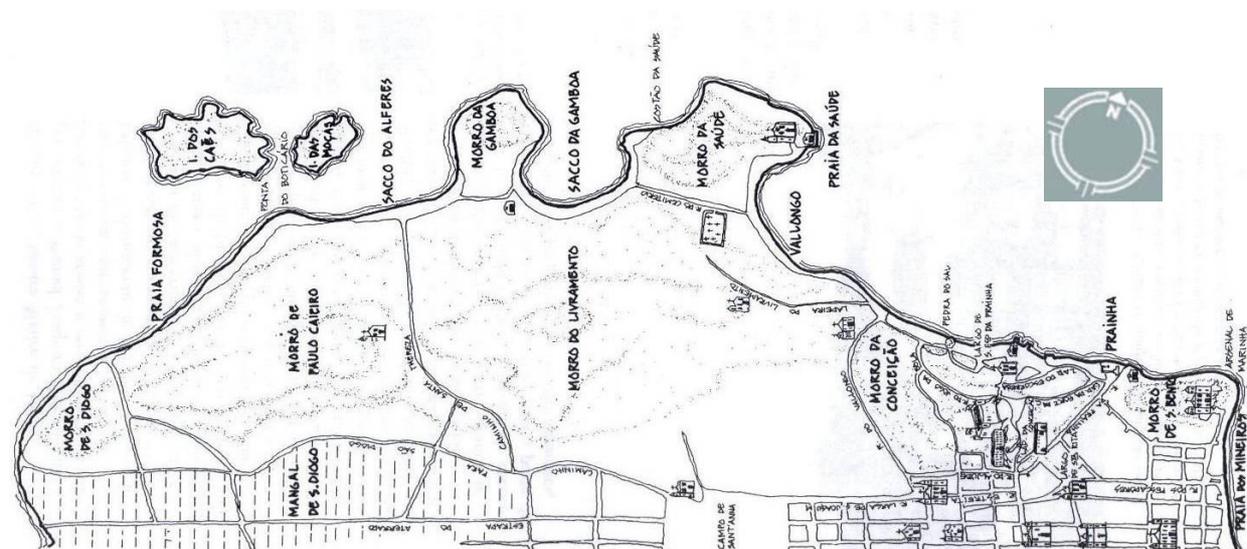


Fig.II.4 Configuração dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo no início do século XIX. CARDOSO et al, 1987, p.37.

Na segunda metade deste século a inauguração da Estrada de Ferro D. Pedro II em 1858 foi um dos principais fatores de desenvolvimento da região. Segundo Cardoso et al (1987, p.71), “dez anos depois da entrada em operação da estrada de ferro, toda a costa, da Prainha à Praia Formosa, estava ocupada”. Neste período observa-se a construção de diversos prédios residenciais, comerciais, trapiches e armazéns em terrenos demarcados no litoral. Uma das transformações mais significativas nesta área foi a urbanização dos morros. “Nos morros da Conceição e da Saúde, que já contavam com um número significativo de edificações, abriram-se ladeiras, becos e travessas, permitindo sua total ocupação”²¹.

No início do século XX as obras de renovação urbana conduzidas pelo Prefeito Pereira Passos influenciaram significativamente a paisagem construída. Fizeram parte destas intervenções o alargamento, incorporação e prolongamento de ruas importantes da região, tais como a Marechal Floriano, Acre e Camerino. A execução das obras nesta última rua

exigiu a demolição de quase todos os prédios existentes e o corte de pequeno trecho da encosta do morro da Conceição. Para evitar o deslizamento do morro, foi construído um alto muro de sustentação e a encosta foi ajardinada dando origem ao Jardim do Valongo (CARDOSO et al, 1987, p.105).

Outras obras de modernização realizadas ao longo do século foram a construção do novo cais, inaugurado em 1910, a construção das avenidas Rodrigues Alves e Francisco Bicalho, o aterro de praias e recôncavos remanescentes e a urbanização completa da área aterrada, constituída por lotes de grandes dimensões traçado viário ortogonal.

²¹ Ibid., p.76.

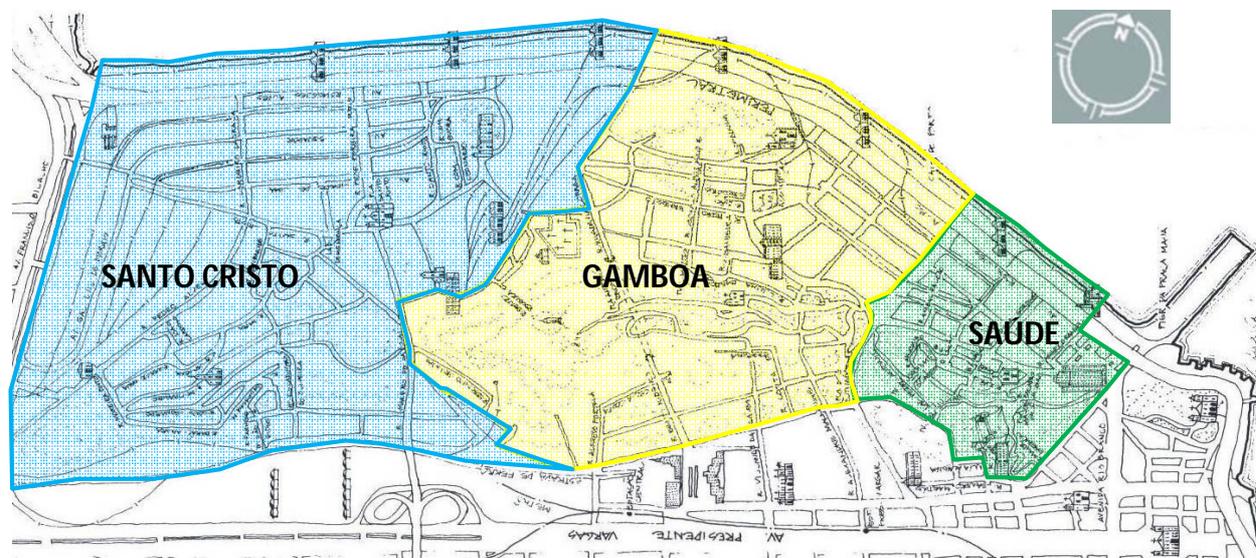


Fig.II.5 Configuração dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo no final do século XX. CARDOSO et al, 1987, p.143 adaptado pelo autor.

Com relação aos usos que motivaram a ocupação dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo pode-se dizer que, até o século XIX, as atividades de maior importância desenvolvidas na região estavam relacionadas exclusivamente ao comércio de escravos e ao porto. A instalação do mercado de escravos no Valongo após 1760 atraiu para a área uma série de outros usos que passaram a dar suporte a esta atividade principal. A especialização de atividades econômicas e comerciais contribuiu, no século XVIII, para o surgimento das atividades portuárias no litoral da Prainha, Valongo e praia da Saúde.

Na primeira metade do século XIX o comércio de importação e exportação e a atividade portuária se estabelecem como os principais usos da região, ocupando todo o litoral compreendido pela Prainha e praias do Valongo, da Gamboa e do Saco do Alferes. De acordo com Cardoso et al (1987, p.58-59),

o aumento da produção de café, produzido em escala crescente a partir de 1830 no vale do Paraíba, foi o principal fator de dinamização do litoral da Prainha. Cais e trapiches multiplicaram-se pela área, onde também se estabeleceram grandes armazéns de exportação de café.

Novas funções e estabelecimentos surgiram em função destas atividades principais. Por volta da década de 1830 destacaram-se, no litoral e ruas adjacentes, a construção de embarcadouros, armazéns para exportação de café, pequenas manufaturas, cocheiras, tabernas e a fundação da companhia de navegação para passageiros e cargas. Nas décadas de 1840 e 1850, identifica-se a presença do comércio atacadista e de armazéns para madeira, mantimentos e molhados.

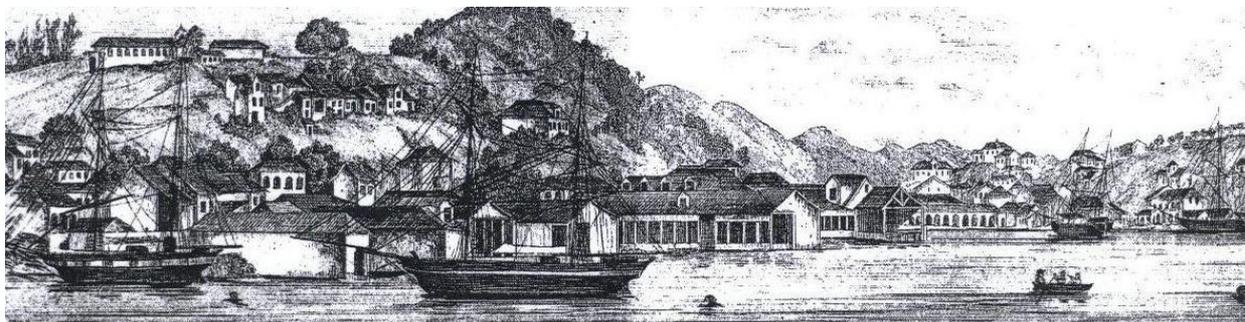


Fig.II.6 Cais e trapiches da praia da Saúde em 1840. CARDOSO et al, 1987, p.55.

Durante a segunda metade deste século as atividades comerciais e portuárias prosseguiram com bastante intensidade. Foram inaugurados em 1879 na Gamboa, o terminal ferroviário-marítimo da Companhia Docas D. Pedro II e a Estação Marítima “como solução para o grande acúmulo de mercadorias depositadas na estação terminal da estrada de ferro, no Campo de Santana” (ZYLBERBERG, 1996, p.28). A partir de 1880 surgiram na Saúde as primeiras fábricas da região que, acompanhando a vocação portuária e de exportação, se dedicaram à construção naval e à moagem de cereais.

Pode-se afirmar que a consolidação funcional da zona portuária ocorreu no século XIX e que, nesse sentido, o século XX não apresentou grandes transformações. O fato de maior importância seria o aumento do número de fábricas e oficinas com fins diversos, entre eles gráficas e confecções. O dinamismo do novo porto associado às funções comerciais e fabris acentuou a presença operária e o adensamento da região, refletindo na demanda por mais habitações próximas aos locais de trabalho. Segundo Cardoso et al (1987, p.152), “a proximidade moradia/trabalho é marcada pela própria localização dos bairros, junto ao Centro e junto ao porto, os dois principais pólos de absorção da mão-de-obra local”.

Nesse sentido, especial atenção deve ser dada ao uso e aos edifícios habitacionais na região da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, uma vez que estes permearam todos os séculos de ocupação. Pode-se dizer que as primeiras ocupações residenciais nestas áreas ocorreram no século XVIII com a instalação de diversas chácaras, porém foi somente por volta de 1830 que se identificou a construção das primeiras residências de menor porte, localizadas em grande parte nos morros da Conceição e da Saúde.

As tipologias habitacionais que configuram o local abrangem moradias unifamiliares em térreos e sobrados e multifamiliares em estalagens, cortiços, avenidas e vilas. Normalmente “constituem o casario característico do Rio do final do século XIX e, pelo seu grande número,

respondem pela harmonia arquitetônica e urbanística da ambiência local” (CARDOSO et al, 1987, p.151). Entre as moradias construídas para trabalhadores, merecem destaque os cortiços e estalagens nas ruas General Caldwell, General Pedra, Nabuco de Freitas, Barão de São Félix e Senador Pompeu, apresentando esta última alguns exemplares tombados, a Vila Operária na rua Barão da Gamboa, projetada por Lúcio Costa, e o Conjunto Habitacional dos Marítimos, que ocupa parte do morro da Providência. Outra área de importância histórica, considerada um dos marcos de ocupação da cidade e que ainda conserva diversos exemplares habitacionais, é o morro da Conceição.

O morro da Conceição

A ocupação do morro da Conceição, antigo morro do Padre Salsa, teve início com a construção da ermida de N. S. da Conceição em 1634 que foi doada por volta de 1655 à Ordem do Carmo e ocupada pelos capuchinhos franceses em 1667 (ZYLBERBERG, 1996, p.55). Durante o século XVIII, a ocupação e urbanização do morro e imediações foram intensificadas com a construção de diversos edifícios militares e religiosos e a abertura de ruas. Foram construídos o Palácio Episcopal (1702), que serviu como residência para o Bispo D. Francisco de São Jerônimo (CARDOSO et al, 1987, p.16), a Fortaleza da Conceição (1713), construída após a invasão de Dugauy-Trouin para a defesa da cidade contra as invasões estrangeiras (SILVA, 1965, p.119), a prisão do Aljube (1733) que foi utilizada para a reclusão de eclesiásticos²², a igreja de São Francisco da Prainha (1738-1740) em terras da Ordem Terceira da Penitência doadas pelo padre Francisco Mota em 1704²³ e algumas residências na encosta do morro próximo ao mar (ZYLBERBERG, 1996, p.20).



Fig.II.7 Palácio Episcopal. PINHO e SIGAUD, 2000.



Fig.II.8 Igreja São Francisco Prainha. PINHO e SIGAUD, 2000.

²² Ibid., p.84.

²³ Ibid., p.204.

Ainda neste século foram abertas a rua da Pedreira (1713), atual rua da Conceição (BERGER, 1974, p.40-41), a rua do Aljube (1733), atual rua do Acre, a rua do Valongo (1760), atual Camerino (BERGER, 1974, p.31) e as ladeiras do Pedro Antonio, da Prainha (atual ladeira da Fortaleza da Conceição) e do adro de São Francisco (ZYLBERBERG, 1996, p.21).



Fig.II.9 Rua da Prainha no século XVIII. ARNAUT, 1984.



Fig.II.10 Rua do Valongo no século XVIII. ARNAUT, 1984.



Fig.II.11 Traçado urbano do morro da Conceição e adjacências em 1769. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.

Outro acontecimento importante ocorrido durante o século XVIII foi a criação da freguesia de Santa Rita em 1721. De acordo com Santos (1965, p.123) esta freguesia

ficou dividida em dois distritos de juiz de paz: o primeiro abrangia as edificações desde a Igreja Matriz até o fim da rua do Valongo, ao lado do Morro da Conceição, exclusive, e da mesma matriz até o fim das ruas da Prainha e dos Pescadores, de ambos os lados, até o Arsenal da Marinha, em frente à Ilha da Cobras; o segundo abrangia o resto da freguesia, começando da rua da Prainha, exclusive as praias do Valongo e da Gamboa, os morros da Saúde e da Conceição e a Ilha de Santa Bárbara.

No século XIX teve prosseguimento a abertura de ruas e acessos ao morro e se estabeleceu a vocação da área como local de moradia operária. Quanto à construção de vias públicas, foram abertas a rua Nova do Príncipe em 1809, atual Senador Pompeu, a rua de São Joaquim em

1815, atual avenida Marechal Floriano (BERGER, 1974, p.82-83), a rua da Saúde em 1855, atual Sacadura Cabral (CHIAVARI, 1998, p.27) e as ladeiras da Conceição, da Fortaleza da Conceição (atual ladeira João Homem) e do Escorrega (CARDOSO et al, 1987, p.36). Após a abertura dos principais logradouros nos séculos XVIII e XIX, verificou-se que os limites do morro da Conceição ficaram definidos pela rua Sacadura Cabral ao norte, a rua Senador Pompeu ao sul, a rua do Acre a leste e a rua Camerino a oeste.

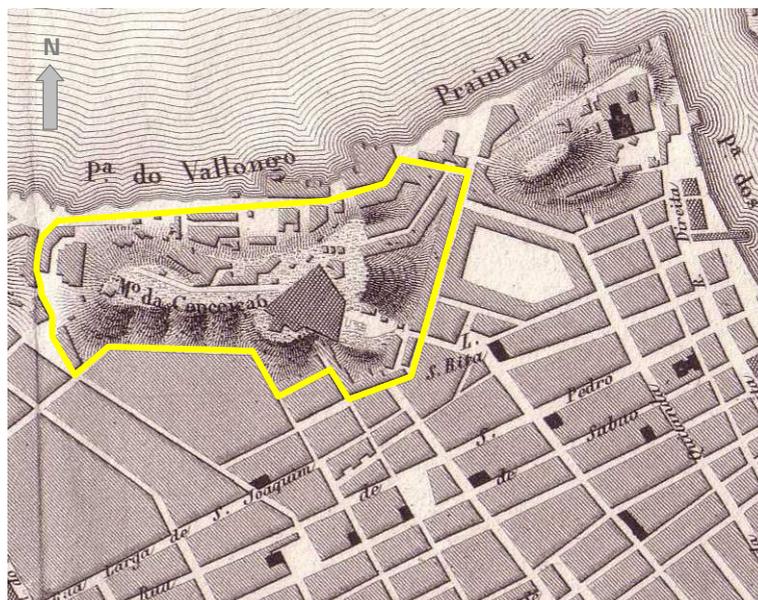


Fig.II.12 Limites do morro da Conceição em 1838. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.

Com relação à ocupação habitacional do morro e imediações, estas se justificaram pela proximidade de empresas comerciais, indústrias e oficinas, localizadas em grande número no largo da Prainha (atual Praça Mauá) e rua da Saúde, e pela dificuldade em se encontrar moradias mais ao centro da cidade. Foram construídas inúmeras residências em pequenos lotes, desmembrados das antigas chácaras, e proliferaram as habitações populares insalubres. A este respeito, Zylberberg (1996, p.33) observa que

vários regulamentos criados na segunda metade do século para regularizar a construção de habitações populares nas várias freguesias da cidade (para evitar a proliferação de epidemias) não incluíam seus morros [...] isto deve ter incentivado a Ordem [Terceira] e outros proprietários de lotes a aí construir casas cujos aluguéis representaram excelentes fontes de renda, notadamente à proporção que as encostas dos morros se apresentavam como alternativa numa época em que a crise habitacional se aprofundava.

Esta ocupação se consolidou ao longo da primeira metade do século XX, quando então ocorreram importantes transformações urbanísticas em seu entorno imediato que incluíram as reformas realizadas pelo prefeito Pereira Passos entre 1902 e 1906 (figura II.13) e a abertura de

importantes avenidas, entre elas a Rio Branco e Presidente Vargas (figura II.14). Na opinião de Zylberberg (1996, p.43), estas obras contribuíram decisivamente para isolar o morro do centro financeiro da cidade, desvalorizar seus imóveis e manter preservadas as características da ambiência original.

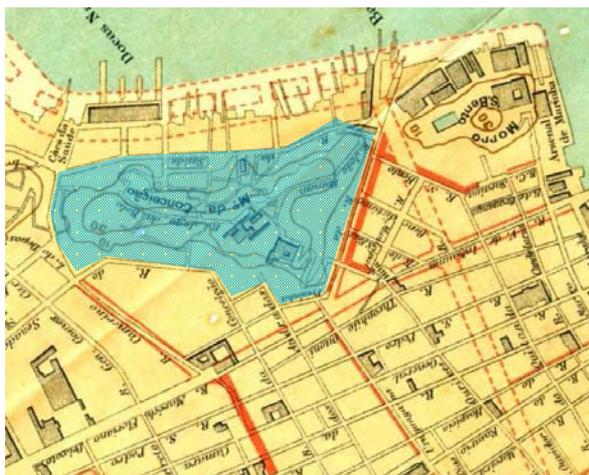


Fig.II.13 Intervenções urbanas propostas por Pereira Passos em 1904. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.

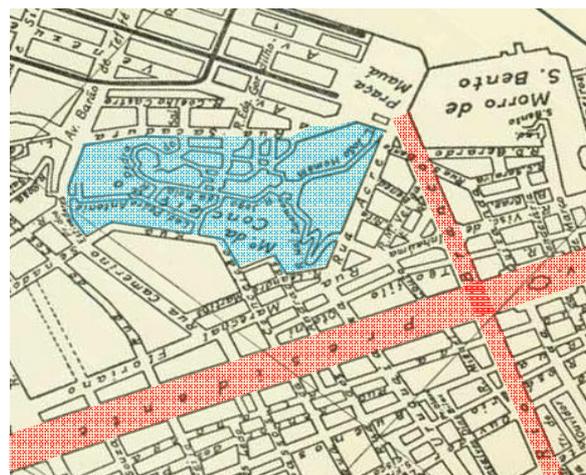


Fig.II.14 Imediações do morro em 1945 após a abertura das Avs. Rio Branco e Presidente Vargas. www.brazilbrazil.com adaptado pelo autor, 2009.

A fim de evitar a destruição e descaracterização do patrimônio remanescente nesta área foram tomadas providências legais para a proteção dos monumentos localizados no morro da Conceição e adjacências. Nesse sentido, em 1938 foram tombados pelo IPHAN seis imóveis, incluindo o Palácio Episcopal, a Fortaleza da Conceição, a igreja de São Francisco da Prainha, o conjunto arquitetônico e paisagístico do Morro do Valongo, o Palácio Itamaraty e a Igreja de Santa Rita. Dando prosseguimento a estas atividades, o IPHAN iniciou em 1984 o projeto *Morro da Conceição e entornos*, com o objetivo de regulamentar as intervenções nos imóveis existentes na região, e criou em 1986 a Portaria nº 02 com o intuito de definir especificações para construções e reformas no entorno dos bens tombados. Em nível municipal, verificou-se a inserção do morro na área de proteção ambiental do Projeto SAGAS através do Decreto 7351 de 1988.

Atualmente, o entorno do morro da Conceição sintetiza o que ocorre nos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo em termos de tipologia arquitetônica, degradação física e uso. Apesar da proteção legal vigente relativa ao patrimônio, identifica-se na região grande quantidade de imóveis históricos em estado de conservação precário, além de muitas ruínas e terrenos vazios. A fim de verificar as características dos edifícios existentes nesta área, o grau de conservação, as atividades que neles se desenvolvem e o tráfego de veículos e pedestres, foi realizado

levantamento nos seguintes logradouros: ruas Camerino, Senador Pompeu, Conceição, Júlia Lopes de Almeida, Andradas, Leandro Martins, Acre, Sacadura Cabral, Marechal Floriano e Travessa do Liceu.

Quanto às tipologias das edificações, predominam os sobrados coloniais com dois pavimentos, fachadas de estilo Eclético, coberturas com telhas francesas e platibandas, balcões em ferro e janelas retangulares em madeira, com verga reta, no pavimento superior e portas de enrolar em ferro no pavimento inferior. Esta configuração é típica nas ruas Camerino, Conceição, Júlia Lopes de Almeida e Senador Pompeu.



Figs. II.15 e II.16 Tipologias nas ruas Júlia Lopes de Almeida e Senador Pompeu, respectivamente. Foto do autor, 2008.

Na avenida Marechal Floriano e ruas Leandro Martins e Acre, identificam-se contrastes na paisagem construída devido à coexistência dos sobrados com edifícios modernos de gabarito elevado. As ruas dos Andradas e Sacadura Cabral são as que apresentam maior variedade de gabaritos (um a mais de dez pavimentos) e diversidade de estilos (Eclético, Art-déco, Moderno).



Figs. II.17, II.18 e II.19 Estilos e gabaritos nas ruas Marechal Floriano, Acre e Sacadura Cabral, respectivamente. Foto do autor, 2008.

Com relação ao estado de conservação, verificou-se que a degradação física do conjunto arquitetônico existente ocorre em todas as ruas analisadas. Este fato decorre de muitos fatores tais como a falta de investimento público em infra-estrutura, a desvalorização imobiliária, a obsolescência funcional e o alto custo das obras em edifícios de valor patrimonial que muitas vezes são ocupados por moradores de baixa renda. A conservação dos edifícios foi classificada como moderada na avenida Marechal Floriano, nas ruas do Acre, Andradas, Júlia Lopes, Leandro Martins e Senador Pompeu e ruim nas ruas Camerino, Conceição e Sacadura Cabral. Estas últimas apresentam o maior número de ruínas e terrenos vazios identificados na área, sendo que, na rua Sacadura Cabral, verificam-se também alguns imóveis reformados recentemente.



Fig.II.20 Conservação na rua do Acre. Foto do autor, 2008.



Fig.II.21 Conservação na rua Camerino. Foto do autor, 2008.

A respeito dos tipos de uso identificados no local, predomina a atividade comercial nos térreos dos edifícios. O uso residencial se restringe aos pavimentos superiores, sendo que, em alguns casos, estes se encontravam fechados. Dentre os tipos de comércio existentes, o de alimentação é o que se encontra com maior frequência, abrangendo lanchonetes, mercearias e restaurantes. Este ramo está presente em todas as ruas analisadas. Outras atividades observadas no local, com certa regularidade, são os estacionamentos, em edifícios-garagem ou terrenos vazios, depósitos de bebidas, com maior incidência no largo de São Francisco da Prainha, e sapatarias e lojas de materiais esportivos, na avenida Marechal Floriano. Esta avenida e a rua do Acre são os logradouros que apresentam maior intensidade do uso comercial. As ruas Camerino, Senador Pompeu, Sacadura Cabral e Travessa do Liceu têm intensidade moderada e as ruas da Conceição, Júlia Lopes, Andradas e Leandro Martins possuem comércio esparsos, onde são encontrados muitos prédios fechados.

No que se refere ao tráfego de veículos e pedestres, as ruas que apresentaram fluxo mais intenso são a Camerino, Acre e avenida Marechal Floriano. As ruas Senador Pompeu, Conceição e Sacadura Cabral têm fluxo moderado e as ruas Júlia Lopes, Andradas e Leandro Martins possuem fluxo muito reduzido, talvez por serem menores que as outras. O único logradouro sem trânsito de veículos é a Travessa do Liceu, porém apresenta fluxo intenso de pedestres e dá acesso ao morro.

Com base no estado de degradação edilícia identificado neste local e no reconhecimento do morro da Conceição e dos bairros da zona portuária como patrimônio histórico, artístico e cultural da cidade, o poder público tem realizado desde a década de 1990 importantes intervenções urbano-arquitetônicas no sentido de recuperar e preservar estas regiões. Antes, porém, de verificar as características e o andamento destes projetos, serão estudados alguns conceitos e tipos de intervenção em áreas e edifícios históricos que servirão como parâmetro para a análise da reabilitação do estudo de caso desta dissertação.

Intervenções em edifícios e áreas históricas

As intervenções para recuperação e preservação de monumentos tiveram início com a restauração de edifícios no século XIX e evoluíram para outras formas de intervenção durante o século XX, incluindo aquelas relacionadas aos centros e sítios históricos. Segundo Solà-Morales (2006), o termo intervenção pode ser entendido como “um conceito geral que engloba diversas ações sobre as obras históricas, desde sua estrita conservação até a transformação profunda”. De um modo geral, tais intervenções sempre estiveram relacionadas à escala do patrimônio a preservar, as quais podem ser classificadas em escala urbana – incluindo regiões, cidades, distritos históricos (bairro) e complexos históricos (conjunto edificado) –, e escala arquitetônica, abrangendo os monumentos isolados e os monumentos deslocados (FITCH, 1981, p.21). Para melhor estudar as questões históricas e conceituais relativas às intervenções, será verificada inicialmente a evolução destes aspectos no campo da arquitetura e posteriormente em nível urbano.

Com relação à restauração do patrimônio arquitetônico, verifica-se que até século XIX “as intervenções feitas em edifícios preexistentes eram resultado, geralmente, de exigências práticas e voltadas para sua adaptação às necessidades da época” (KÜHL apud BOITO, 2002, p.15). Este tipo de abordagem em relação ao edificado, observada inicialmente na Grécia e

Roma antigas, indicou que as intervenções baseadas na recuperação e reutilização dos elementos originais se justificavam mais por razões funcionais, econômicas e religiosas do que pela salvaguarda dos valores históricos e artísticos do bem (CRISTINELLI et al, 2003), o que demonstrou durante este período a inexistência do restauro no sentido moderno do termo²⁴. No que diz respeito à motivação econômica destas intervenções, Fitch (1981, p.17) considera que, devido aos custos elevados da construção nova, “todo artefato era usado e reutilizado até o desgaste completo, o qual era adiado por meio de remendos e remodelações”.

Apesar destas adaptações e reconstruções realizadas sobre os edifícios antigos terem continuado ao longo de toda a Idade Média, Kühn (apud BOITO, 2002, p.15-16) observa que no período compreendido entre os séculos XV e XVIII ocorreu o amadurecimento de várias noções relacionadas à restauração, tais como o respeito pela matéria original, a idéia de reversibilidade e distinguibilidade, a importância da documentação e de uma metodologia científica, o interesse por aspectos conservativos e de mínima intervenção e a noção de ruptura entre passado e presente. Segundo Cristinelli et al (2003), foi somente a partir do Renascimento e, mais especificamente, do período neoclássico que se identificaram as primeiras tentativas de restauro enquanto prática de preservação²⁵, procurando valorizar o monumento não com a finalidade de melhorar sua função, mas enquanto obra que detém um interesse como realização artística ou recordação histórica.

A respeito da evolução da restauração como metodologia de intervenção, verificou-se que na segunda metade do século XVIII ocorreram os primeiros indícios na transição do restauro dito *empírico*, do Renascimento, para o restauro considerado *científico*, fundamentado em bases conceituais e metodológicas. De acordo com Kühn (apud BOITO, 2002, p.15-16), o restauro assumiu durante este período “uma conotação fundamentalmente cultural, baseada em análises sistemáticas, com maior rigor e método nos procedimentos, e com o julgamento alicerçado no conhecimento histórico e em análise formais”. Apesar destas transformações, foi apenas no século XIX que se estabeleceram as primeiras teorias sobre a restauração de edifícios históricos, fundamentadas inicialmente nas doutrinas intervencionistas de Eugène Emmanuel

²⁴ Viollet-le-Duc (2000, p.30) confirma que “os romanos restituíam, mas não restauravam, e a prova é que o latim não tem palavra que corresponda à nossa palavra restauração, segundo o significado que a ela damos hoje. *Instaurare, reficere, renovare* não querem dizer restaurar, mas restabelecer, reedificar”.

²⁵ O restauro deste período, relacionado à conservação do monumento e caracterizado por uma ausência de teoria, foi definido como empírico (CRISTINELLI et al, 2003).

Viollet-le-Duc na França e nas idéias conservadoras de John Ruskin na Inglaterra. Pode-se dizer que reside na formulação destas teorias o ponto focal sobre o qual se devem analisar todos os outros conceitos e considerações relativos à intervenção nos monumentos históricos desenvolvidos a partir do século XIX.

O cerne da questão que caracteriza a divergência entre as duas idéias é justamente o da pertinência da intervenção para a preservação do monumento. Enquanto Viollet-le-Duc considerava a “restauração interpretativa” como alternativa necessária para a valorização estética e funcional do Bem, Ruskin defendia a realização de conservações periódicas como única forma de assegurar a sobrevivência da obra, desconsiderando qualquer trabalho de restauração. A este respeito, Carbonara (apud BRANDI, 2004, p.11) considera que a alternativa conservação / recriação evidente na contraposição de idéias entre Ruskin e Viollet-le-Duc espelha outra dicotomia mais profunda, representada pela relação historicidade / artisticidade do objeto da restauração.

Viollet-le-Duc adotava para a realização das intervenções a noção de *monumento ideal* que não era necessariamente a do projeto original, mas a adequada a cada caso, e utilizava o método de *reintegração estilística*, procurando atingir ou resgatar a unidade de estilo do monumento, “não importando se, para tanto, tivessem que ser sacrificadas várias fases da passagem da obra no correr do tempo e feitas substituições maciças” (KÜHL apud BOITO, 2002, p.16-17). Dentre suas formulações a respeito da restauração destacou a necessidade de “restaurar não apenas a aparência do edifício, mas também a função portante de sua estrutura” e a importância da “reutilização para a sobrevivência da obra, pois restaurar não é apenas uma conservação da matéria, mas de um espírito da qual ela é suporte” (VIOLLET-LE-DUC, 2000, p.23).

Ao contrário de Viollet-le-Duc, Ruskin “preconizava um grande respeito pela matéria original, pelas marcas da passagem do tempo na obra, aconselhando manutenções periódicas, mas admitindo a possibilidade de ‘morte’ de uma edificação” (KÜHL apud BOITO, 2002, p.17). Um dos aspectos mais importantes da doutrina de Ruskin e que justificava a prevalência da conservação sobre a restauração era a reverência pela idade do edifício. Na visão deste teórico, o caráter sagrado da produção arquitetônica das gerações passadas residia no fato de terem resistido às sucessões de eventos históricos e conservarem, como parte de sua essência, as marcas impressas pela passagem do tempo (CHOAY, 2001, p.154). A partir desse entendimento, considerava os edifícios dos séculos precedentes como documentos a serem preservados em

seus aspectos originais e via a arquitetura como “meio de conservar o passado, não só em suas produções materiais e modos de vida, como também em suas virtudes morais” (FONSECA, 1997, p.63).

Analisando a influência destas idéias no campo da restauração, verificou-se que a postura intervencionista de Viollet-le-Duc prevaleceu sobre os ideais conservadores de Ruskin e se mostrou mais adequada no sentido da preservação do patrimônio, não apenas por considerar a necessidade de recuperação dos aspectos estéticos do bem, mas também por indicar a importância da atualização de seus aspectos funcionais. Apesar de esta teoria ter sido a mais difundida e aplicada, pode-se afirmar que ambas as doutrinas lançaram as bases conceituais e metodológicas do restauro como o entendemos atualmente e abriram caminho para a formulação das diversas diretrizes de intervenção em sítios e edifícios históricos estabelecidas ao longo dos séculos XIX e XX.

Alguns destes critérios de intervenção já haviam sido formulados por Viollet-le-Duc e outros foram estabelecidos a partir da segunda metade do século XIX por Camilo Boito (1835-1914), mediador das propostas de Viollet-le-Duc e John Ruskin e pioneiro do restauro filológico²⁶, Gustavo Giovanonni (1873-1947), que definiu e classificou os tipos de restauro²⁷ e criou alguns conceitos relativos à reabilitação de edifícios e áreas históricas, Cesari Brandi (1906-1988), que fez reflexões sobre a influência dos aspectos históricos e artísticos nas restaurações, fundamentadas nos preceitos do restauro crítico²⁸, e diversos outros teóricos e documentos²⁹ que abordaram a questão da intervenção no patrimônio.

²⁶ O Restauro Filológico correspondeu a uma vertente da restauração identificada na Itália durante o século XIX que enfatizava o valor documental da obra e classificava as intervenções em categorias, tais como complemento, liberação, inovação, recomposição, entre outras.

²⁷ De acordo com Lacerda e Lins (1988), Giovannoni classificou os tipos de restauro, de acordo com o trabalho necessário a ser realizado, em:

- a) Restauro de consolidação – essencialmente técnico e limitado ao tratamento das lesões após identificação das causas;
- b) Restauro de recomposição ou anastilose – recolocação, na posição original, de fragmentos coletados no local do monumento;
- c) Restauro de liberação – retirada dos acréscimos “sem valor”;
- d) Restauro de complementação – integração das massas, evitando-se a reconstrução ou a inovação;
- e) Restauro de inovação – acréscimo de novos volumes segundo nova concepção, somente quando de estrita necessidade.

²⁸ O Restauro Crítico se opõe às considerações do restauro científico e “parte da afirmação de que toda intervenção constitui um caso em si, não classificável em categorias [...] nem responde a regras prefixadas ou a dogmas de qualquer tipo” (CARBONARA, 1997 apud BRANDI, 2004, p.13).

Violet-le-Duc estabeleceu, ainda na primeira metade do século XIX, alguns conceitos importantes relacionados à durabilidade, comodidade e adequação de uso que nortearam suas intervenções em edifícios históricos. Para este teórico, existe uma condição dominante nas restaurações que é a de “substituir toda parte retirada somente por materiais melhores e por meios mais eficazes ou mais perfeitos”, a fim de que “o edifício restaurado tenha no futuro, em consequência da operação a qual foi submetido, uma fruição mais longa do que a já decorrida” (VIOLLET-LE-DUC, 2000, p.54). Esta idéia demonstra de forma clara a opinião de Violet-le-Duc a respeito da influência da intervenção para a durabilidade das obras arquitetônicas, que só poderia ser alcançada através da utilização de materiais e métodos contemporâneos. Além da melhoria dos aspectos técnico-construtivos, considerava que “o edifício não deve ser menos cômodo do que era antes da restauração”³⁰, uma vez que toda intervenção destinada a reparar deficiências deveria contribuir para melhorar o desempenho físico e funcional da edificação. Em suas reflexões também estabeleceu relações entre o uso proposto nas intervenções e a conservação das características do edifício histórico, entendendo que “o melhor meio para conservar um edifício é encontrar para ele uma destinação, é satisfazer tão bem todas as necessidades que exige esta destinação, que não haja modo de fazer modificações”³¹.

Os critérios definidos por Violet-le-Duc vigoraram absolutos até a década de 1880 quando então outro teórico, Camilo Boito, reformulou os conceitos precedentes relacionados ao restauro e criou novos princípios de intervenção em edifícios históricos³², estabelecendo alicerces importantes para a teoria da restauração contemporânea. Entre as diretrizes estabelecidas por Boito na década de 1880, que ainda servem como parâmetro para as intervenções contemporâneas realizadas em edifícios históricos, merece destaque a ênfase no valor documental dos monumentos, a utilização de materiais diversos do original nos acréscimos, complementações de partes deterioradas e preenchimento de lacunas para coibir falsificações, a lei da mínima intervenção nas obras de consolidação para evitar a perda ou

²⁹ A partir da década de 1930 foram organizadas pelo *International Council of Monuments and Sites* (ICOMOS) as Cartas Patrimoniais, que consistem em recomendações internacionais sobre a preservação e intervenção no patrimônio arquitetônico e urbanístico baseadas nos conceitos e diretrizes elaborados pelos principais teóricos dos séculos XIX e XX.

³⁰ *Ibid.*, p.64.

³¹ *Ibid.*, p.65.

³² Os princípios gerais de intervenção formulados por Camilo Boito foram propostos na conferência *Os Restauradores* ocorrida em 1884 em Turim.

alteração de elementos característicos e o respeito pelas várias fases da edificação, admitindo-se apenas a eliminação de acréscimos de valor inferior ao do monumento (BOITO, 2002, p.21).

Na primeira metade do século XX destacam-se as atuações de Gustavo Gionannoni e Cesari Brandi no campo da reabilitação de monumentos históricos e da teoria da restauração, respectivamente. No que diz respeito à intervenção no patrimônio arquitetônico, Gionannoni (1998, p.148) considera que é preferível valorizar internamente e restaurar os edifícios existentes, que acrescentar e unir elementos exteriores novos e reduzir a densidade das construções e da população, que aumentar o volume das edificações. Com relação aos aspectos conceituais do restauro, Brandi julga que só se pode falar em restauração se o objeto for reconhecido como obra de arte e que qualquer intervenção a ser realizada em sua matéria deve levar em conta os aspectos históricos e artísticos o caracterizam, relegando a segundo plano a sua funcionalidade. Sobre a aplicação destes conceitos às obras arquitetônicas, Brandi (2004, p.131-132) entende que a arquitetura deve ser também considerada obra de arte e, como tal, “goza da dúplice e indivisível natureza de monumento histórico e de obra de arte, e o restauro arquitetônico recai também sob a instância histórica e a instância estética”. Este teórico considera ainda que nas intervenções deve-se recorrer a um “juízo de valor” para se determinar a “prevalência de uma ou de outra instância” e define, como princípios de intervenção, que a restauração deve ocorrer somente sobre a matéria do objeto e “deve visar ao restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, desde que isso seja possível sem cometer um falso artístico ou um falso histórico, e sem cancelar nenhum traço da passagem da obra de arte no tempo”³³.

Além dos conceitos definidos por teóricos renomados e reconhecidos internacionalmente, foram pesquisados outros princípios a serem considerados nas intervenções relacionados à reversibilidade, compatibilidade e autenticidade. De acordo com as *Orientações metodológicas relativas a intervenções de restauro a serem executadas em edifícios históricos*, informadas por Cristinelli et al (2003, p.9), deve-se respeitar sempre os princípios da reversibilidade das intervenções, dando preferência a utilização de materiais que possam ser substituídos sem danos ao Bem, e da compatibilidade mecânica, química e física entre os materiais do edifício original e os que forem adicionados a partir das reformas, para garantir um comportamento homogêneo da edificação e evitar futuros problemas construtivos. Também a questão da

³³ Ibid., p.31-33.

autenticidade, já considerada de forma implícita por Camilo Boito quando considerou a lei da mínima intervenção e a utilização de materiais diversos do original, consiste num dos princípios fundamentais para a restauração de edifícios históricos. A este respeito, a Carta de Brasília³⁴ (1995) define que,

o significado da palavra autenticidade está intimamente ligado a idéia de verdade: autêntico é o que é verdadeiro, o que é dado como certo, sobre o qual não há dúvidas. Os edifícios e lugares são objetos materiais, portadores de uma mensagem ou de um argumento cuja validade, no quadro de um contexto social e cultural determinado e de sua compreensão e aceitação pela comunidade, os converte em patrimônio. Poderíamos dizer, com base neste princípio, que nos encontramos diante de um bem autêntico quando há correspondência entre o objeto material e seu significado.

A fim de preservar a autenticidade artística e histórica do patrimônio arquitetônico nas intervenções, Campello considera que não deve substituir, sem rigorosa justificativa, os materiais originais por materiais modernos, mais duráveis, de mais fácil manutenção, admitindo apenas a “introdução de material novo ou de técnica contemporânea nas partes não visíveis da construção com o objetivo de racionalizar sua manutenção, garantir sua estabilidade, melhorar suas condições de conforto ou prolongar a sua vida útil” (CAMPELLO, 1999, p.6-7). Ainda segundo o autor, estas recomendações se aplicariam, sobretudo, aos edifícios localizados em sítios históricos, onde pode-se permitir uma liberdade maior nas partes internas e deve-se evitar as alterações na volumetria e tipologia construtiva.

De acordo com Choay (2001, p.171-172), as experiências precursoras e pontuais na forma de lidar e intervir nos monumentos históricos, baseadas nos conceitos e princípios até aqui expostos, vigoraram sem grandes alterações durante cerca de um século, entre 1860 e 1960, e se concentraram na preservação de grandes edifícios religiosos e civis. Durante a segunda metade do século XX, com as mudanças ocorridas nas políticas de preservação, o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas e a necessidade de atualização funcional das edificações antigas, verificou-se o aumento do número de intervenções em tipologias arquitetônicas de menor escala e o surgimento de novos tipos de intervenção que passaram a abranger, além da restauração, diversas formas de recuperação do patrimônio classificadas segundo determinadas justificativas, características e níveis de profundidade.

³⁴ Este documento foi elaborado pelos países do Cone Sul com o intuito de discutir a questão da autenticidade do patrimônio histórico a partir da realidade regional da América Latina.

Com base na análise realizada sobre os trabalhos de Barrientos e Qualharini (2002), Andrade Junior (2005) e Claper (2008), que estudam os tipos de intervenção arquitetônica existentes, constatou-se que quando estas ocorrem em edifícios com valor histórico são empregados com maior frequência os conceitos de restauração, reconstrução e reabilitação e, nas ocasiões em que são realizadas em edifícios comuns, são utilizados os termos requalificação, reconversão, *retrofit*, reforma e reciclagem. De acordo com os objetivos desta dissertação, serão verificados apenas os termos relacionados aos edifícios históricos.

Normalmente, as definições relativas à **restauração** foram elaboradas por diversos teóricos que trataram a questão da preservação do patrimônio e encontram-se expressas em algumas Cartas Patrimoniais. Quanto aos teóricos, Viollet-le-Duc (2000, p.29) foi um dos primeiros a conceituar a restauração ao considerar que “restaurar um edifício não é mantê-lo, repará-lo ou refazê-lo, é restabelecê-lo em um estado completo que pode não ter existido nunca em um dado momento”. Para Brandi (2004, p.30) a restauração constitui “o momento metodológico do reconhecimento da obra de arte, na sua consistência física e na sua dúplice polaridade estética e histórica, com vistas à sua transmissão para o futuro”. Na opinião de Campello (1999, p.3) consiste na “recuperação de valores antigos com expurgo dos elementos superpostos ou desfiguradores e recomposição das características originais dos componentes arquitetônicos”. No que diz respeito às Cartas Patrimoniais, destaca-se a definição contida na Carta de Lisboa (1995) que entende a restauração como um “conjunto de ações especializadas que tem por finalidade resgatar integral ou parcialmente a concepção original de uma construção ou os momentos mais significativos da sua história”. A partir da verificação destas definições percebe-se que há um traço comum em todas elas que entende a restauração como a restituição e valorização dos aspectos estéticos e históricos de uma edificação existente, considerados relevantes para a preservação.

Outro conceito aplicado aos edifícios históricos é a **reconstrução**, porém esta é aceitável apenas em casos especiais e deve ser baseada em evidências históricas e documentações indiscutíveis. De acordo com a Carta de Burra (1980) trata-se do “restabelecimento, com o máximo de exatidão, de um estado anterior conhecido, distinguindo-se pela introdução na substância existente de materiais diferentes, sejam novos ou antigos”. A Carta de Lisboa (1995) considera a reconstrução como “todas as obras realizadas para refazer total ou parcialmente uma construção já existente, no lugar que ela ocupa, conservando os aspectos essenciais do

traçado original” e Brasil (2005, p.13) a define como “conjunto de ações destinadas a restaurar uma edificação ou parte dela, que se encontre destruída ou em risco de destruição, mas ainda não em ruínas”. Com base nestes conceitos entende-se que a reconstrução consiste na reconstituição das características originais de um bem que tenha sofrido algum tipo de dano.

Outro tipo de intervenção, bastante difundido a partir da década de 1980³⁵, é a **reabilitação**. De um modo geral, o conceito de reabilitação está relacionado às idéias de utilidade e função e varia de acordo com o grau de importância histórica da edificação. No sentido de edifícios comuns, o conceito corresponde ao termo britânico *refurbishment* que pode ser definido, segundo o *Royal Institution of Chartered Surveyors*, como a “reparação, renovação e modificação extensas de um edifício para colocá-lo de acordo com os critérios econômicos ou funcionais equivalentes aos exigidos a um edifício novo para o mesmo fim” (MANSFIELD, 2001). No que diz respeito à intervenção em edifícios com valor patrimonial, o conceito corresponde ao termo americano *rehabilitation* e é entendido, segundo o *Secretary of Interior's Standards for Rehabilitation*, como

o ato ou processo de possibilitar um uso eficiente e compatível de uma propriedade através de reparações, alterações e acréscimos, preservando, ao mesmo tempo, as partes ou características que transmitem os seus valores histórico, cultural e arquitetônico (MORTON et al, 1997).

Outras definições foram indicadas pela Carta de Lisboa (1995), que considera a reabilitação como “ações que visam à recuperação e reintegração física de uma construção, uma vez resolvidas todas as deficiências construtivas, funcionais, de higiene e segurança acumuladas ao longo dos anos, e buscam uma modernização para melhorar o desempenho de suas funções”, e por Roders (2007, p.170-175 apud CLAPER, 2008, p.58-59), que a conceitua como intervenções que abrangem a conservação, retirada e/ou adição de materiais, componentes e sistemas em edifícios existentes, mantendo o uso original (*reuso*) ou destinando-lhes uma nova função (*conversão*). Nesse sentido, o *reuso* é considerado uma abordagem passiva da reabilitação e consiste na melhoria do desempenho dos sistemas pré-existentes. Já a *conversão* é uma abordagem ativa da reabilitação e implica diversas mudanças que dependem das condições físico-funcionais do edifício, do seu valor enquanto patrimônio e dos objetivos da nova função.

³⁵ Segundo Barrientos e Qualharini (2002), foi a partir do final da década de 1980 que as construtoras passaram a ter interesse pelo setor da reabilitação de edifícios, apresentando atualmente, em alguns países europeus, uma participação de cerca de 50% no total de negócios da construção civil.

De acordo com Garcia (1992 apud ANDRADE JÚNIOR, 2005), entre os níveis de intervenção adotados na reabilitação estão as *modificações internas em edificações existentes*, que abrangem desde a atualização dos edifícios antigos às novas exigências da legislação (instalação de escadas, rampas, elevadores, sistema de combate à incêndio, etc.) até a adaptação destes a novos usos. Nas modificações para *atualização funcional* o uso vigente do edifício histórico é mantido, porém são realizadas alterações visando atender a novas demandas que muitas vezes modificam de forma radical a espacialidade da edificação. Alguns dos mais recorrentes modelos de atualização funcional na arquitetura contemporânea estão ligados à atualização dos edifícios culturais, particularmente teatros e museus, tendo como exemplos as intervenções realizadas a partir da década de 1950 por Carlo Scarpa no Museu de Castelvecchio em Verona (1956-67) e na Fundação Querini-Stampalia em Veneza (1961-63).

Baseado nestes conceitos e características conclui-se que a reabilitação arquitetônica consiste em procedimentos adotados para a melhoria do desempenho funcional da edificação, através da atualização das instalações, dos equipamentos e da organização espacial para torná-la apta à reutilização nos moldes contemporâneos. Cabe observar que este termo também se aplica às intervenções urbanísticas significando, neste sentido, o conjunto de intervenções realizadas em infra-estrutura urbana existente para adaptá-la a novas necessidades, abrangendo a preservação da identidade e das características do ambiente construído, a melhoria das condições físicas e funcionais do parque edificado, a criação / recuperação de equipamentos comunitários e espaços públicos e a elevação da qualidade de vida da população residente (CARTA DE LISBOA, 1995; MARICATO, 2001, p.126). Pode-se dizer que a reabilitação urbana foi abordada de forma pioneira por Gustavo Gionannoni no início do século XX ao tratar da questão da preservação de centros históricos.

Giovannoni foi um dos primeiros teóricos a considerar a necessidade de proteção do “patrimônio urbano” para além dos monumentos arquitetônicos e procurou conciliar, nas proposições relativas ao planejamento urbano, a preservação da cidade antiga e o desenvolvimento da cidade moderna. Partindo do princípio que “os conjuntos contextuais característicos trazem a marca dos séculos em seu traçado e sua arquitetura” e “as questões relativas ao passado têm como objeto, de um lado, sua conservação e, do outro, sua adaptação a uma nova função vital” (GIOVANNONI, 1998, p.93), este autor propôs para a recuperação dos sítios históricos um procedimento intervencionista baseado na adequação dos tecidos antigos à

vida contemporânea, evitando a descaracterização das estruturas remanescentes e melhorando as condições de conforto, transporte e ocupação. Nesse sentido, estabeleceu que as intervenções sobre o centro antigo deveriam se limitar a “um pequeno número de adaptações, a complementos arquitetônicos modestos e respeitosos do contexto”, uma vez que “a transformação radical dos bairros antigos é incompatível com sua qualidade estética” (GIOVANNONI, 1998, p.112-113). Entre as diretrizes sugeridas por Giovannoni para preservação destes núcleos históricos estão o afastamento do tráfego intenso através da utilização de meios de comunicação subterrâneos e da criação de circuitos periféricos, o deslocamento do centro de negócios para outras regiões a partir da criação de subcentros e a redução da densidade populacional.

Além destes critérios de preservação, Giovannoni criou importantes conceitos que fundamentaram suas propostas a cerca da reabilitação de áreas históricas tais como o *contextualismo*, o *desdobramento*, o *enxerto* e o *clareamento*. Com base no *contextualismo*, Giovannoni defende a preservação da ambiência dos núcleos históricos, minimizando a inserção de elementos novos, e nega a autonomia dos edifícios singulares, fazendo do quarteirão a unidade arquitetônica mínima³⁶. Por meio do *desdobramento*, propõe a separação e coexistência das duas formações urbanas distintas (antiga e moderna) através da dissociação das redes de circulação maior (regional) e menor (local), com o intuito de preservar o caráter físico e as condições de vida próprias do centro antigo e permitir simultaneamente o desenvolvimento da cidade moderna³⁷. No que diz respeito ao *enxerto*, sugere a inserção de novos edifícios ou bairros na periferia do centro antigo, interligados a este através dos meios de comunicação muito rápidos, onde se desenvolveria a cidade moderna sobre estrutura urbana ou rural pré-existente. Por fim, com relação ao *clareamento*, propõe a demolição de algumas edificações ou grupos de casas para criar áreas livres nos bairros antigos, possibilitando o aumento do número de espaços públicos, jardins e a aeração das quadras³⁸.

Apesar destes conceitos de intervenção em áreas históricas terem sido formulados no início do século XX, as primeiras propostas para a requalificação de centros urbanos foram implementadas apenas nas décadas de 1950 e 1960 e baseavam-se no conceito de **renovação**

³⁶ Ibid., p.6.

³⁷ Ibid., p.171-172.

³⁸ Ibid., p.5.

urbana³⁹, seguindo a lógica modernista de demolição e reconstrução (CASTILHO e VARGAS, 2006, p.7). A partir de meados da década de 1970 teve início um segundo momento nas práticas de intervenção que passaram a associar a recuperação e desenvolvimento urbano à preservação do patrimônio histórico e cultural remanescente, seguindo alguns dos preceitos elaborados por Giovannoni e outros expressos na Carta de Veneza (1964). Este período, caracterizado pela **preservação urbana** e ocorrido entre as décadas de 1970 e 1990, surgiu como oposição ao movimento anterior de renovação, norteado pelos ideais do Modernismo, e reforçou a “importância da preservação das vizinhanças e a restauração histórica de edifícios considerados significativos como os novos símbolos de status e distinção”⁴⁰. Durante esta fase identificou-se um maior envolvimento da sociedade, dos gestores públicos e da iniciativa privada na defesa do patrimônio histórico que passou a ser considerado como elemento de resgate da identidade e cidadania. Entre as estratégias implementadas para a preservação de edifícios e centros históricos neste período destacam-se a elaboração de leis e recomendações internacionais, tais como a Carta de Washington em 1986 para a salvaguarda de monumentos e sítios históricos, e a criação de diversas agências de proteção. Apesar da mobilização em prol da preservação do conjunto edificado, estas ações “resultaram em intervenções isoladas, dirigidas à restauração de edifícios históricos, sem a devida consideração do entorno urbano”⁴¹.

No caso brasileiro, o processo de recuperação de áreas centrais históricas teve início a partir da criação da *Secretaria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* e da *Fundação Pró-memória* em 1979⁴². Na década de 1980 ocorreram as primeiras intervenções de reabilitação em centros históricos realizadas pelo *Banco Nacional da Habitação* (BNH), que financiou as obras de infraestrutura urbana no Pelourinho e patrocinou o projeto piloto para recuperação de imóveis de uso habitacional em Olinda. Ainda nesta década foi elaborada a Carta de Petrópolis, em 1987, que estabeleceu premissas para a preservação de sítios históricos urbanos. Com relação aos programas desenvolvidos a nível nacional, destacam-se a criação do *Programa Monumenta* pelo *Ministério da Cultura* e pelo *Banco Interamericano de Desenvolvimento* (BID) em 1999, o

³⁹ De acordo com a Carta de Lisboa (1995), a renovação urbana é uma intervenção que implica a demolição de estruturas existentes em áreas degradadas, que não apresentem valor enquanto patrimônio arquitetônico ou conjunto urbano a ser preservado, e sua conseqüente substituição por novos usos e edificações caracterizadas por tipologias arquitetônicas contemporâneas.

⁴⁰ Ibid., p.16.

⁴¹ Ibid., p.17.

⁴² Ibid., p.25.

Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), lançado pela *Caixa Econômica Federal* em 2000, e o *Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*, elaborado pelo *Ministério das Cidades* em 2003. Muitos dos programas realizados a nível federal, estadual e municipal contam com a parceria do *Sítio Internacional sobre La Revitalizacion de Centros Historicos de Ciudades de America Latina y del Caribe (SIRCHAL)* que consiste numa rede para a reabilitação de centros históricos de países latino-americanos patrocinada pelo Governo francês, o BID a UNESCO, entre outras. A metodologia *Ateliê SIRCHAL*, que compreende estudos de viabilidade, técnicas de reabilitação, locação social, intervenções em perímetros de atuação integrada, implantação de escritórios técnicos, entre outros, tem sido adotada como um dos instrumentos de reabilitação urbana no Brasil (CAIXA, 2006).

No Rio de Janeiro, a primeira proposta de intervenção em conjuntos históricos ocorreu em 1979 com o *Projeto Corredor Cultural*, que tinha como objetivo a recuperação e preservação do acervo patrimonial localizado em áreas históricas do centro da cidade através da concessão de incentivos fiscais e do favorecimento aos usos comercial e cultural⁴³. A partir desta experiência foram definidas, em nível municipal, as áreas de interesse patrimonial sujeitas à proteção e intervenção do Poder Público e desenvolvidos diversos Programas de reabilitação urbano-arquitetônica para os bairros da área central.

Programas e Projetos na área central

Com relação às regulamentações legais referentes à preservação e reabilitação de sítios históricos, o *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro* estabeleceu em seus capítulos IV e V as áreas sujeitas à intervenção municipal e as diretrizes de uso e ocupação por Áreas de Planejamento. De acordo com o artigo 57 do Plano, estas regiões estão sujeitas a alguns tipos específicos de intervenção que incluem a *reestruturação* e a *proteção ambiental*.

As áreas sujeitas à reestruturação são aquelas que necessitam de “revitalização, de renovação, de ocupação, de obras ou alterações em sua estrutura física, sistema viário, saneamento básico e equipamentos urbanos ou alterações nas condições de uso e ocupação do solo” (PREFEITURA,

⁴³ Duas inovações implementadas a partir do *Projeto Corredor Cultural* foram a utilização do “instrumento do zoneamento em substituição ao modelo clássico do tombamento, praticado no Brasil desde 1937 até aquela época, para garantir juridicamente a preservação do patrimônio histórico e cultural” (PINHEIRO, 2004, p.74) e a criação da lei de incentivos fiscais, regulamentada pelo Decreto 6.403 de 1986, que isenta o proprietário do pagamento do IPTU nos casos em que realiza obras de reforma no imóvel.

1993, p.31). Na Área de Planejamento 1 (AP1)⁴⁴, as regiões sujeitas à reestruturação estão delimitadas pelos bairros da Zona Portuária (Saúde, Santo Cristo e Gamboa, exceto a APA regulamentada pelo Decreto 7351/88) e do Caju.

As áreas sujeitas à proteção ambiental necessitam de “proteção legal e de manutenção, recuperação ou revitalização nas condições do meio ambiente natural ou construído”⁴⁵. Entre as áreas sujeitas à proteção na AP1 estão o Morro da Conceição e as áreas da Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade e do *Projeto SAGAS*. Quanto ao uso e ocupação da Área de Planejamento 1, foram definidos como diretrizes⁴⁶:

I – incentivos ao uso residencial permanente e transitório;

III – desenvolvimento das propostas de proteção das áreas da Saúde-Gamboa-Santo Cristo, de Santa Teresa e de Catumbi;

V – adensamento dos bairros periféricos à Área Central de Negócios, com manutenção de suas características ambientais, econômicas e sociais;

VII – revitalização da área portuária, como expansão do Centro, garantidas a manutenção e modernização das atividades necessárias ao Porto do Rio de Janeiro;

XIII – incentivo à localização de usos e atividades residenciais, comerciais e de serviços ligados ao lazer e à cultura, para melhor utilização da infra-estrutura nos horários de ociosidade;

XVII – valorização e conservação das edificações e dos conjuntos arquitetônicos de interesse cultural e paisagístico da área.

A partir da definição destas diretrizes e da delimitação das áreas históricas sujeitas à intervenção verificou-se importantes mudanças na legislação municipal que passou a incorporar, nas premissas de reabilitação da área central, o incentivo à habitação e à preservação do patrimônio arquitetônico e ambiental. Com base nesta transformação a Prefeitura tem desenvolvido desde a década de 1990 diversos programas de reabilitação urbana, que visam à melhoria da infra-estrutura e a recuperação física destas ambiências, e alguns programas de reabilitação arquitetônica, que se restringem a intervenções pontuais em imóveis localizados nessas regiões. Entre os programas urbanos que conciliam a questão da habitação e da preservação do patrimônio estão o SAs, o Porto do Rio e o PRO-Rio Morro da Conceição. Com relação aos programas arquitetônicos destacam-se o Novas Alternativas, o Morar no Centro e o ReHabCentro.

⁴⁴ De acordo com Prefeitura (1993, p.97), a AP1 abrange os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Caju, Centro, Catumbi, Rio Comprido, Estácio, Cidade Nova, São Cristóvão, Mangueira, Benfica, Paquetá e Santa Teresa.

⁴⁵ Ibid., p.31.

⁴⁶ Ibid., p.32, grifo nosso.

Programas de reabilitação urbana

Projeto SAs

Trata-se de uma proposta elaborada pela *Superintendência de Planos Locais (SPL)* e pela *Coordenação de Planejamento da Secretaria Municipal de Urbanismo* no final de 1994 que consiste na revitalização social, econômica e cultural do corredor viário formado pelas ruas Estácio de Sá, Salvador de Sá, Mem de Sá e adjacências⁴⁷. As intervenções previstas pelo Projeto visam à requalificação dos espaços públicos e privados de cerca de trinta e seis quadras nas regiões da Cidade Nova, Catumbi, Estácio e Centro e compreendem a revisão do sistema viário, a recuperação de residências deterioradas, a produção de moradias populares, a preservação de edifícios históricos⁴⁸, a revisão da legislação urbanística e a realização de programas de geração de renda e regularização fundiária. Sua implementação foi dividida em duas fases, sendo que a primeira teve início em janeiro de 1995 e abrangeu o trecho do bairro da Cidade Nova compreendido entre o Teleporto e o Sambódromo⁴⁹. De acordo com os objetivos do Programa, a escolha desta área como setor de intervenção prioritário se justificou pela “proximidade com o Teleporto, os terrenos vazios junto à Avenida Presidente Vargas, a deterioração do casario da APAC da Cidade Nova, o potencial da área quanto à acessibilidade e a proximidade com o Centro do Rio entre outros motivos”. (PROJETO SA's, 1998, p.15).



Fig.II.22 Maquete de intervenção do Projeto SAs. PROJETO SAs, 1998.

⁴⁷ A elaboração do Projeto contou também com a consultoria do professor e arquiteto português Nuno Portas.

⁴⁸ Entre as intervenções previstas em edificações históricas merece destaque a recuperação da Vila Operária na avenida Salvador de Sá, construída pela Prefeitura no início do século XX.

⁴⁹ A partir de 1996, o desenvolvimento do Projeto SAs foi incorporado ao *Projeto de Estruturação Urbana (PEU)* do Rio Comprido.

Plano Porto do Rio

Trata-se de um Plano elaborado pela Prefeitura no final da década de 1990 para promover a recuperação e revitalização urbano-arquitetônica dos bairros da Zona Portuária do Rio de Janeiro. Com base neste objetivo foram propostos pelo Plano o incremento da função residencial na região, com a ocupação de terrenos vazios e reforma de edifícios históricos para fins habitacionais, a reestruturação do sistema viário, a requalificação dos espaços públicos, o estabelecimento de parcerias públicas e privadas, a revisão da legislação urbanística e o desenvolvimento de programas de geração de emprego e renda (BRASIL, 2005, p.28; PREFEITURA, 2008). A partir de 2004 a implementação destas intervenções passou a contar com a colaboração do *Grupo de Trabalho Interministerial*, criado pelo Governo Federal em 2004, cujo objetivo é

avaliar as propostas da Prefeitura do Rio de Janeiro para a reabilitação da área portuária do Porto do Rio de Janeiro, especialmente envolvendo imóveis e recursos próprios da União para definir em que intervenções o Governo Federal poderia realizar parcerias e quais instrumentos poderiam ser utilizados ou criados para acompanhar e implementar as ações programadas (BRASIL, 2005, p.30).

As atividades deste Grupo tiveram início a partir da criação de quatro subgrupos de trabalho: Habitação, Transportes, Urbanismo e Arranjo Institucional e Projetos Específicos. Entre as atribuições do Subgrupo Habitação, coordenado pelo *Ministério das Cidades*, destacam-se a avaliação das propostas do *Instituto Pereira Passos* relativas ao incentivo do uso residencial na região, a análise dos projetos desenvolvidos pela *Secretaria Municipal de Habitação* e a definição dos procedimentos necessários à alienação de imóveis da União ou de órgãos da Administração Pública Federal para fins habitacionais⁵⁰.

Devido aos resultados alcançados pelo Grupo de Trabalho, foi firmado em 2006 um Acordo de Cooperação Técnica entre os *Ministérios das Cidades, da Cultura, dos Transportes e do Planejamento, Orçamento e Gestão*, a Prefeitura, a *Companhia das Docas do Rio de Janeiro*, o BNDES e a CAIXA. Até o momento está programada, no âmbito do *Plano Porto do Rio*, a realização de cinquenta e sete empreendimentos habitacionais em edifícios e terrenos do INSS, SPU, INCRA e RFFSA, sendo que nove destes imóveis da União e um do INSS já foram disponibilizados para o Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

⁵⁰ Ibid., p.31.

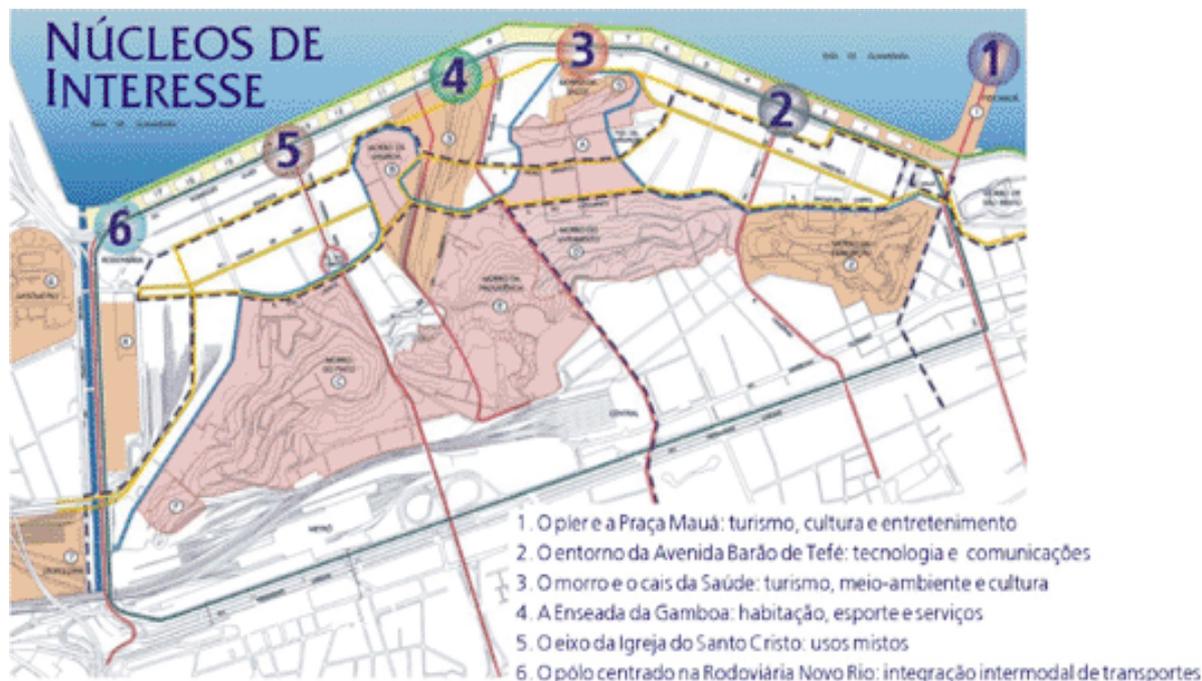


Fig.II.23 Áreas de intervenção do Plano Porto do Rio. www.rio.rj.gov.br, 2008.

Programa de Recuperação Orientada (proRIO) - Morro da Conceição

Através do Decreto nº 17.109 de 1998 foi criado o *Programa de Recuperação Orientada* (proRIO) que escolheu o morro da Conceição para a realização do projeto piloto⁵¹. Trata-se de uma proposta de intervenção em áreas históricas que apresenta como principais diretrizes a recuperação do patrimônio urbanístico, arquitetônico e paisagístico existente na região, a requalificação dos espaços públicos degradados e a reabilitação do parque habitacional obsoleto. Entre as ações previstas pelo Programa estão a revisão da legislação urbanística e de preservação do patrimônio, o desenvolvimento de projetos de educação patrimonial, a capacitação da mão-de-obra local e o aproveitamento do potencial turístico do morro. Devido à complexidade e extensão destas atividades, o Programa foi dividido em duas etapas: pré-operacional e operacional.

A etapa pré-operacional compreendeu os levantamentos topográficos, identificação dos projetos em andamento na AP1 (Morro da Conceição, Pier Mauá, Gamboa, Frente Marítima, SAs, Teleporto, RIO MAR e Praça Tiradentes), pesquisas sobre os principais Planos Urbanísticos incidentes na Área Portuária (Reforma Pereira Passos, Plano Agache, Plano Doxiadis, PUB RIO e

⁵¹ A fim de auxiliar o desenvolvimento do Programa foi firmado em 1998 um acordo de cooperação técnica entre a Prefeitura e o governo francês no qual participaram técnicos e especialistas em patrimônio e reabilitação (PINHO e SIGAUD, 2000, p.14).

Plano Diretor), identificação da legislação vigente (Portaria 002 do IPHAN, Resolução Estadual nº 23 e Decreto 7531/88 - SAGAS), reconhecimento dos bens de valor histórico (Fortaleza da Conceição, Palácio Episcopal, Igreja de São Francisco da Prainha, Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Jardim e do Morro do Valongo e a Pedra do Sal), mapeamento geológico-geotécnico, análise dos serviços públicos (abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistema de drenagem, gás, iluminação e coleta de lixo), pesquisas ambientais (arquitetônica, socioeconômica, fundiária, imobiliária e arqueológica) e caracterização da área (uso e ocupação do solo, relações com a cidade, planos visuais, elementos da paisagem, vias públicas, perfis das vias, organização comunitária, ocupação e evolução urbana) (PINHO e SIGAUD, 2000, p.29-65).

Alguns dados importantes levantados por estas pesquisas merecem destaque. Com relação à situação socioeconômica, foi verificado que em 2000 havia no morro trezentas e oitenta edificações residenciais, sendo duzentas e quarenta e nove unifamiliares e cento e trinta e uma multifamiliares. Também foram computados neste censo mil e cinqüenta e três domicílios, dos quais trezentos e cinqüenta e sete eram apartamentos em prédios com mais de vinte unidades localizados na base do morro. Os domicílios ocupados abrigavam cerca de dois mil habitantes, incluindo moradores antigos, em grande parte descendentes de portugueses e espanhóis, e moradores recentes, em sua maioria migrantes nordestinos. Além destes dados, foram identificados na etapa pré-operacional alguns problemas relacionados ao acelerado processo de degradação física e social da região e à complexa situação fundiária que dificulta a implementação de projetos habitacionais⁵².

A etapa operacional correspondeu ao desenvolvimento de propostas setoriais, incluindo projetos de *interesse patrimonial*, de *ambiência urbana e paisagística*, *especiais* e *habitacionais*. No que diz respeito às propostas habitacionais, foram estabelecidos parâmetros para ocupação de terrenos vazios, adequação e revisão da legislação, regularização fundiária e operações de reabilitação em edifícios existentes. Com base nestas diretrizes ficou definido que as novas unidades habitacionais, construídas em lotes vazios, deveriam ser dimensionadas de acordo com a renda dos moradores e ter de um a três quartos. Nesse sentido, também foi decidido que a prioridade na aquisição destas unidades seria dada às famílias residentes no local, a fim de conter o aumento da população do morro. Além da definição dos parâmetros de

⁵² De acordo com Pinho e Sigaud (2000, p.46-47), os três principais proprietários do morro em 2000 eram o Exército, a Universidade Federal do Rio de Janeiro e a Ordem Terceira da Penitência de São Francisco da Prainha.

intervenção, foram encontradas nesta etapa algumas dificuldades na implementação das propostas habitacionais relativas às restrições legais (gabaritos máximos, exigências quanto ao parcelamento e taxa de ocupação), aos entraves administrativos impostos para o licenciamento e à ausência de linhas de financiamento destinadas aos proprietários para reforma dos imóveis.

O Programa teve duração de três anos, com início em 1998 e término em 2000. Das diretrizes e propostas de intervenção elaboradas, poucas foram realmente implementadas. Quanto aos projetos urbanos, conduzidos pelo *Instituto Pereira Passos*, foram executadas apenas algumas obras no calçamento das ruas e nas redes de instalação. A respeito dos projetos habitacionais, realizados pelo *Programa Novas Alternativas*, foi construído e comercializado somente um empreendimento na Ladeira João Homem em 2005. Segundo informações das arquitetas Gisele Masullo e Sônia Martins, foram licenciados recentemente mais dois projetos para os terrenos da Ladeira João Homem 41 e 66 que ainda aguardam a contratação das obras.

Programas de reabilitação arquitetônica

Programa Novas Alternativas

[...] a experiência desenvolvida pela Prefeitura, através do Programa Novas Alternativas da Secretaria Municipal de Habitação, oferece exemplos de oportunidades para o incremento do uso habitacional no Centro, através da recuperação de sobrados e casarões mal-conservados e em ruínas, e da ocupação de vazios resultantes de demolição e desabamento de edificações, propondo sua adaptação para uso habitacional nos moldes atuais. Com estes projetos estão sendo lançados os fundamentos de um importante instrumento na reabilitação urbana das áreas preservadas da cidade, onde a Prefeitura, como agente promotor e a Caixa Econômica Federal, como agente financeiro, associados à iniciativa privada, terão papel estratégico. (PREFEITURA, 2003, p.6)

O *Programa Novas Alternativas*, como informa a epígrafe acima, faz parte da política habitacional definida pela Prefeitura do Rio de Janeiro em 1994 e desenvolve propostas habitacionais para áreas históricas do centro da cidade baseadas na reabilitação de antigos sobrados deteriorados, subutilizados ou abandonados, na recuperação de ruínas e na construção nova em lotes vazios. Entre os objetivos que nortearam as primeiras ações do Programa destacam-se a renovação de áreas centrais degradadas, a melhoria das condições de moradia da população local, a redução do déficit habitacional para famílias de baixa renda e a preservação do patrimônio arquitetônico.

Além da reabilitação de imóveis no Centro, que engloba a recuperação de cortiços, ruínas e da Vila Operária Pereira Passos, na avenida Salvador de Sá, suas atividades compreendem a

elaboração de propostas habitacionais para o Morro da Conceição e o bairro de São Cristóvão, o projeto Vila Carioca e intervenções em áreas residuais de conjuntos habitacionais. Até o momento foram concluídos dez empreendimentos na área central, totalizando cento e dezenove unidades residenciais e onze lojas. Segundo informações coletadas na gerência do Programa, existe a previsão de mais sessenta e quatro empreendimentos com mil novecentas e oitenta e quatro unidades residenciais e trinta e seis lojas (Tabela 9).

EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS						
Natureza do empreendimento	Qtde	Localização	Nº de unidades	Nº de lojas	Posse / Propriedade	Imóveis com dívida IPTU
Concluídos	10	2 – Centro 1 – Saúde 2 – Lapa 1 – S. Teresa 1 – Cruz Vermelha 2 – Gamboa 1 – Morro Conceição	119	11	8 – CAIXA 2 – Prefeitura	-
Contratados para obras	4	4 – Gamboa	52	3	Prefeitura	-
A contratar	11	3 – Centro 2 – Estácio 2 – Gamboa 4 – Morro Conceição	127	9	Prefeitura	-
Em desapropriação	32	13 – Gamboa 2 – Morro Conceição 3 – Cidade Nova 6 – Cruz Vermelha 4 – Centro 1 – Saúde 3 – Lapa	541	24	Particular	21
Negociação com a União	5	4 – Gamboa 1 – Cidade Nova	143	-	União	2
Parceria com a iniciativa privada	12	4 – Gamboa 1 – Rio Comprido 5 – São Cristóvão 1 – Central 1 – Santa Teresa	1.121	-	Particular	5

Tabela 9 – Empreendimentos realizados e propostos pelo Programa Novas Alternativas. Elaboração do autor a partir de PREFEITURA, 2008.

De acordo com a tabela, metade dos imóveis contemplados está em fase de desapropriação, sendo de propriedade particular, e grande parte deles apresenta dívidas de IPTU. A maioria dos

imóveis selecionados para as intervenções se localiza em APACs, principalmente nos bairros do Centro, Saúde, Gamboa, Cidade Nova, Estácio, Lapa e Santa Teresa, no Morro da Conceição e na região da Cruz Vermelha. Destes bairros, a Gamboa é o que compreende o maior número de propostas.

Para a realização destes empreendimentos o Novas Alternativas conta com a parceria da Caixa Econômica Federal que, através de algumas linhas de financiamento, viabiliza a execução das obras e a posterior locação dos imóveis. Entre as diversas modalidades de crédito oferecidas merece destaque o *Programa de Arrendamento Residencial (PAR)* que consiste numa forma de aluguel com a opção de compra da unidade no final do contrato, destinado a famílias com renda entre três e seis salários mínimos. A CAIXA disponibiliza, para a realização de obras financiadas pelo PAR, R\$ 20.000,00 por unidade habitacional e define alguns parâmetros de projeto, tais como área mínima útil de 37m², tipologia mínima de sala, dois quartos, cozinha e banheiro e limite máximo de quinhentas unidades por empreendimento.

Outra iniciativa da *Caixa Econômica Federal* foi o lançamento do *Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH)* em dezembro de 2000, com o intuito de viabilizar as operações de reabilitação de edifícios históricos, disponíveis nos centros urbanos, para fins residenciais. A partir do PRSH a CAIXA criou o PAR em sítios históricos, destinado ao financiamento das unidades produzidas em imóveis de valor patrimonial. Como nestes casos se trata de reabilitação de edifícios antigos e não de construção nova, as regras para o financiamento são mais flexíveis no que diz respeito às tipologias habitacionais e ao repasse financeiro que atinge R\$ 40.000,00 por unidade. Segundo informações do arquiteto Nazih Heloui, gerente do *Programa Novas Alternativas*, o primeiro imóvel financiado pelo PAR em sítios históricos do Brasil foi o cortiço da rua Senador Pompeu 34.

Ainda de acordo com Heloui (2007), a parceria firmada entre a Prefeitura e a CAIXA se justificou pela diminuição do aporte financeiro destinado ao Novas Alternativas após mudanças na gestão político-administrativa do município em 2000. A partir desta parceria verificou-se a reorientação dos objetivos iniciais do Programa e da própria política habitacional desenvolvida para a área central. A incorporação de novas linhas de financiamento ao processo de construção e reabilitação de edifícios influenciou significativamente a tipologia da unidade habitacional produzida, o público atendido até então e a própria gestão dos imóveis, conforme demonstra o Quadro 1.

REORIENTAÇÃO DOS OBJETIVOS DO PROGRAMA		
Características	Objetivos iniciais do Programa Novas Alternativas	Mudanças após a parceria com a CAIXA
Tipos de intervenção	Reabilitação Restauração fachadas Construção nova	Restauração de fachadas Construção nova
Tipo de imóvel	Sobrados e Cortiços Ruínas Terrenos vazios	Ruínas Terrenos vazios
Tipo da unidade residencial	Quartos/cômodos Bhos e lavanderia coletivos	Apartamentos com sala, um ou dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviço
Perfil do morador	Pessoas solteiras Casais sem filho	Pessoas solteiras Casais sem filho Famílias
Público atendido	População residente	Novos moradores
Faixa de renda	Até 3 salários mínimos	Acima de 3 salários mínimos
Forma de pagamento	Locação social	Arrendamentos com opção de compra da unidade (PAR)
Financiamento das obras	Subsídios da Prefeitura	Financiamento da CAIXA Subsídios da Prefeitura
Gestão do imóvel	ONG Espiral	CAIXA Administradora

Quadro 1 – Reorientação dos objetivos da Programa Novas Alternativas. Elaboração do autor a partir de PREFEITURA, 2003; HELOUI, 2007.

Comparando-se as duas fases do Programa percebe-se que a intervenção do tipo reabilitação foi excluída das propostas habitacionais, o que demonstra a opção pela construção nova em detrimento das edificações existentes. Os efeitos desta mudança são positivos quanto ao repovoamento do centro e à diminuição do número de terrenos ociosos ou subutilizados, entretanto, não atuam na solução dos problemas relativos à degradação do parque edificado e às condições de moradia da população residente, de suma importância para o processo de reabilitação urbana. Neste caso, os cortiços e sobrados deteriorados que foram contemplados inicialmente Programa também deixaram de ser atendidos.

Nas primeiras intervenções realizadas, a tipologia da unidade produzida para o perfil do morador do Centro e adequada aos recursos municipais disponíveis se assemelhava às habitações coletivas do século XIX, caracterizada por pequenos quartos com banheiros e lavanderias coletivas, porém adaptadas às mínimas condições de conforto das habitações modernas. De acordo com Prefeitura (2003), "o cortiço e a casa de cômodos, a vila de fundos com sobrado na frente do lote, o pequeno edifício de apartamentos e o casarão unifamiliar,

indicaram o caminho das propostas, tanto no dimensionamento das unidades quanto nas soluções espaciais". Devido às exigências da CAIXA para a concessão do financiamento, os imóveis produzidos pelo Novas Alternativas passaram a ter áreas entre 20m² e 45m², valores entre R\$ 25.000,00 e R\$ 60.000,00 e a ser estruturados com sala, um ou dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, diferentemente das unidades produzidas originalmente. Com base nestas determinações, a (re)produção da tipologia *cortiço* foi extinta das ações do Programa. Segundo Heloui (2007), foi a partir da reabilitação do cortiço da rua Senador Pompeu 34 que ocorreu a extinção do banheiro coletivo e a incorporação do mesmo à unidade habitacional.

Também foram verificadas mudanças significativas na escolha do público atendido pelas propostas. O público inicial, identificado como o perfil do morador do centro, eram casais sem filhos, idosos e estudantes universitários com rendas até 3 salários mínimos. Devido ao aumento nas dimensões e no custo final das unidades, o Programa passou a atender apenas famílias com renda acima de 3 salários mínimos. De acordo com Heloui (2007), na transição da gestão municipal "constatou-se um paradigma entre o objetivo inicial do Programa de atender ao morador do centro e a pressão por moradia para suprir o déficit habitacional, sendo que a necessidade de suprir essa demanda acabou assumindo total importância". Neste caso, as mudanças ocorridas quanto à escolha dos usuários indicaram a preferência pela atração de novos moradores para o centro em detrimento da melhoria da qualidade de vida daqueles que residem atualmente nesta região.

Com relação ao pagamento das unidades, a orientação inicial privilegiava a locação social para famílias de baixa renda. Com a mudança do público alvo, as novas linhas de financiamento passaram a incentivar o arrendamento com a opção de compra da unidade no final do contrato, atualmente de quinze anos. Os empreendimentos que antes eram construídos com subsídios da Prefeitura contam atualmente com recursos da CAIXA, que financia a maior parte das obras. Estas alterações na estrutura financeira do Programa tiveram importantes reflexos na forma de gestão dos imóveis, antes realizada por uma ONG e hoje feita por administradoras contratadas pela CAIXA.

A partir das transformações sofridas pelo Programa verificou-se também a definição mais precisa das atribuições dos principais agentes envolvidos no processo de reabilitação e manutenção dos edifícios, incluindo os promotores (Prefeitura, CAIXA e construtoras) e os gestores (moradores, CAIXA e administradoras), como se observa no Quadro 2.

ATRIBUIÇÕES DOS AGENTES PROMOTORES E GESTORES			
FASES	AGENTES		ATRIBUIÇÕES
Reabilitação / Construção nova	Prefeitura	Secretaria Municipal de Habitação (SMH)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seleção dos imóveis ▪ Realização e custeio das desapropriações ▪ Cadastro dos futuros moradores ▪ Desenvolvimento/terceirização dos projetos ▪ Aprovação dos projetos nos órgãos competentes ▪ Seleção das construtoras ▪ Fiscalização das obras ▪ Complementação dos custos das obras através de subsídios
		Secretaria Municipal de Patrimônio Cultural (SEDREPAHC)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definição das diretrizes de intervenção nos casos de edifícios históricos
	Agente financeiro	Caixa Econômica Federal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição do imóvel ▪ Escolha dos moradores ▪ Custeio das obras, limitado a R\$ 40.000,00 por unidade ▪ Financiamento das unidades através das linhas disponíveis (PAR, Crédito Associativo, etc.)
	Construtoras	Definidas por licitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Execução das obras
Ocupação	Moradores	Escolhidos através de cadastro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uso ▪ Manutenção
	Gestores públicos e privados	Caixa Econômica Federal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cobrança dos aluguéis e condomínios ▪ Realização de obras nas partes preservadas
Administradoras			

Quadro 2 – Definição e atribuição dos agentes envolvidos. Elaboração do autor a partir de PREFEITURA, 2003; HELOUI, 2007.

Apesar da parceria com a CAIXA ter sido decisiva para a continuidade do Programa, diversos problemas ainda persistem no processo de produção de moradias na área central. Heloui (2007) indicou que entre as dificuldades enfrentadas pelo Programa estão a legislação restritiva de preservação do patrimônio quanto à adaptação de edifícios históricos para uso habitacional, a redução dos recursos destinados à realização dos empreendimentos, a complexidade da questão fundiária na área central, a lentidão do poder judiciário nas questões relativas à desapropriação e as dívidas com concessionárias e IPTU existentes nos imóveis escolhidos para intervenção. Somam-se às dificuldades do Programa os problemas sociais e de preservação que ainda permanecem à margem deste processo, tais como a inexistência de financiamentos e

subsídios destinados à população com renda até três salários mínimos, que configura o perfil do morador de diversas áreas do centro, e a ausência de políticas de conservação do patrimônio destinadas à auxiliar os proprietários e moradores nas questões relativas à manutenção de edifícios históricos.

A análise da atuação do Programa na área central também indicou que os empreendimentos realizados obedeceram a duas linhas específicas de intervenção: reabilitação de cortiços e construção nova a partir de fachadas em ruínas ou terrenos vazios. De acordo com os interesses desta dissertação serão analisados apenas a produção relativa aos cortiços e aos projetos habitacionais desenvolvidos pela *Secretaria Municipal de Habitação* no morro da Conceição, previstos pelo *Programa proRIO*.

O processo de recuperação dos cortiços teve início em 1996 com a criação de um Grupo de Trabalho da Prefeitura responsável pela definição de parâmetros de intervenção com vistas à reabilitação destas edificações para uso residencial de baixa renda. De acordo com as considerações do Grupo ficou estabelecido que as reformas compreenderiam, prioritariamente, a melhoria das condições de estabilidade através de obras de reforço estrutural, eliminação de infiltrações, introdução de instalações sanitárias coletivas e/ou individuais e melhoria das instalações elétricas e de ventilação dos cômodos.

Para a condução destas intervenções foi criado, no âmbito do *Programa Novas Alternativas*, o *Projeto de Reabilitação de Cortiços* que visava recuperar as condições básicas de habitabilidade e a qualidade da ambiência urbana local, aumentar a oferta de cômodos de aluguel no Centro, promover a alternativa da locação social e garantir a manutenção e conservação dos imóveis (PREFEITURA, 1995). Cabe observar que antes deste Projeto, a Prefeitura já havia tentado trabalhar na recuperação de cortiços através da *Operação Imóveis Habitados* que tinha como objetivo a melhoria das condições de moradia nas habitações coletivas degradadas. A estratégia de atuação se fundamentava no investimento do valor dos aluguéis pagos pelos moradores nas obras de reforma dos imóveis. Brigas jurídicas entre a Prefeitura e proprietários acabaram por inviabilizar a operação.

No caso do Novas Alternativas foram selecionados seis imóveis para intervenção, porém apenas três sofreram obras de reabilitação. Entre os empreendimentos realizados estão os edifícios da travessa do Mosqueira 20 na Lapa, da rua Sacadura Cabral 295 na Saúde e da rua

Senador Pompeu 34 no Centro, que fizeram parte do projeto piloto do Programa. Os dois primeiros foram reabilitados com recursos municipais e o último com subsídios da Prefeitura e financiamento da CAIXA. Apenas o imóvel da Travessa do Mosqueira seguiu os objetivos iniciais do Projeto de Cortiços (melhorias em edificações existentes e manutenção dos moradores).



Figs.II.24 e II 25 Localização e fachada do edifício na Travessa do Mosqueira nº 20. PREFEITURA, 2003.

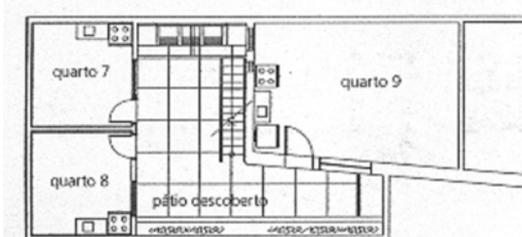


Fig.II.26 Planta do subsolo – sem escala. PREFEITURA, 2003.

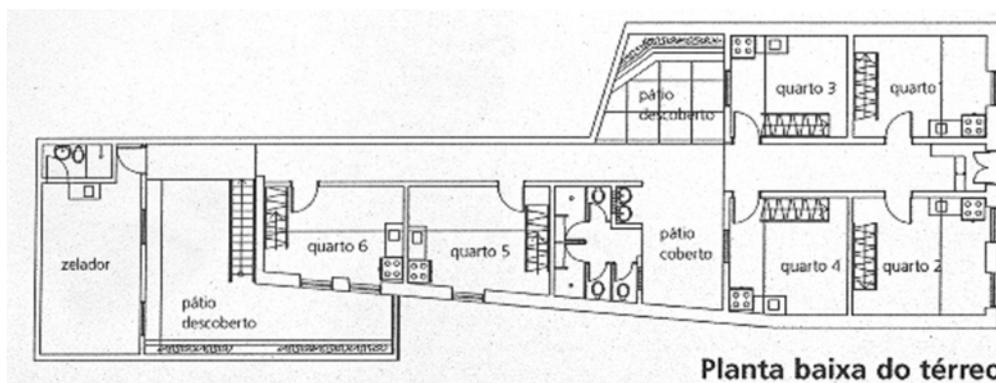


Fig.II.27 Planta do térreo – sem escala. PREFEITURA, 2003.

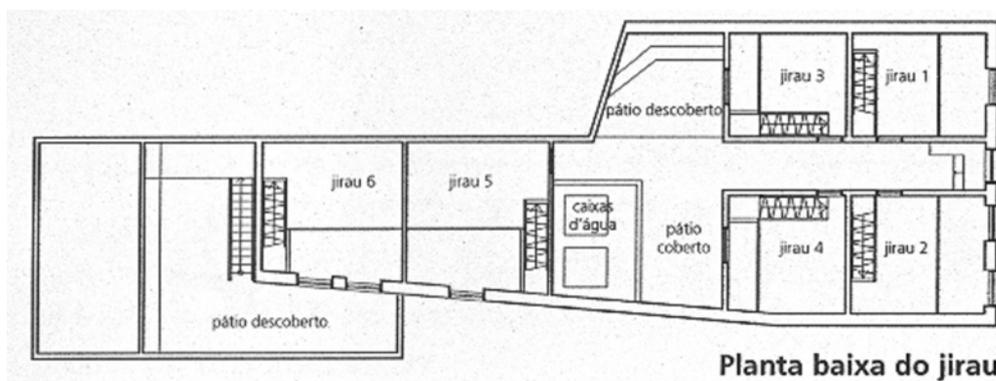


Fig.II.28 Planta do jirau – sem escala. PREFEITURA, 2003.

Travessa do Mosqueira

Travessa do Mosqueira

Apesar de se tratar de um cortiço em edificação existente, no imóvel da rua Senador Pompeu houve substituição da população residente. O edifício da rua Sacadura Cabral se diferenciou dos demais por se tratar de construção nova em terreno vazio com fachada remanescente, porém mantendo a idéia dos cômodos e equipamentos coletivos dos cortiços. Não foram executadas obras no cortiço da rua Senador Pompeu 51, tombado pelo município e que teria vinte apartamentos de um quarto, dois de dois quartos e duas lojas, na casa de cômodos da rua do Monte 59, que teria seis apartamentos de um quarto e na casa de cômodos da rua Cunha Barbosa 39 na Saúde, que abrigaria vinte e quatro cômodos e uma loja (PREFEITURA, 2003).



Figs.II.29 e 30 Localização e fachada do edifício na rua Sacadura Cabral nº 295. PREFEITURA, 2003; Foto do autor, 2007.

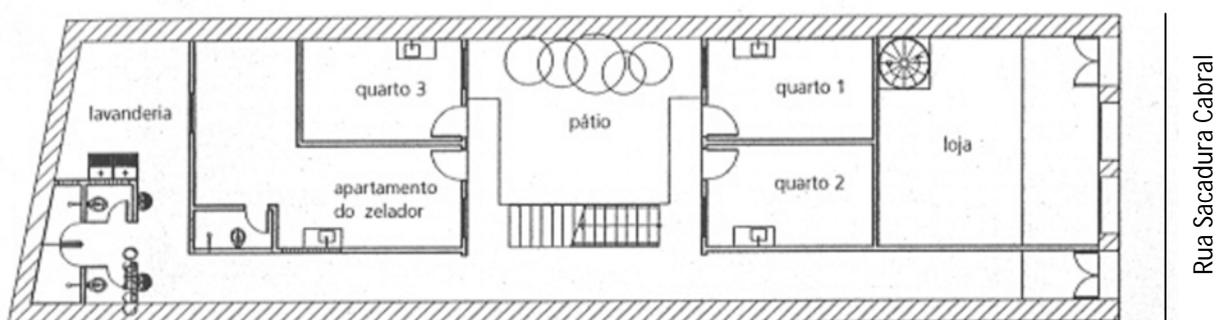


Fig.II.31 Planta do pavimento inferior. PREFEITURA, 2003.

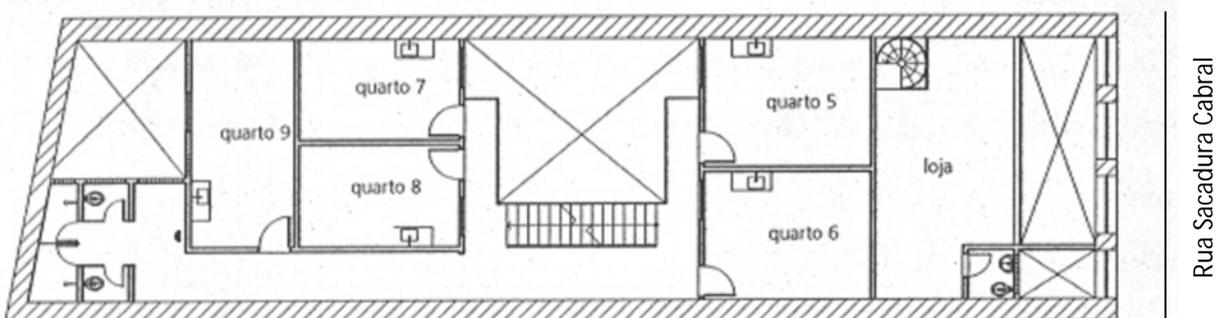


Fig.II.32 Planta do pavimento superior. PREFEITURA, 2003.

HABITAÇÕES POPULARES RECUPERADAS PELO PROGRAMA							
Localização	Propriedade	Tipologia	Nº unidades	Nº sanitários	Área média (unidade)	Custo unidade	Ano
Travessa do Mosqueira 20	Municipal	Casa de cômodos	10 quartos	1 para cada 3 unidades	18 m ²	R\$ 16.135,00	1998
Rua Sacadura Cabral 295	Municipal	Construção nova e fachada antiga	16 quartos e 1 loja	1 para cada 3 unidades	13 m ²	R\$ 10.312,50	1998
Rua Senador Pompeu 34	CAIXA	Cortiço	23 aptos de 1 quarto e 2 lojas	1 para cada unidade	20 m ²	R\$ 27.260,87	2003

Tabela 10 – Imóveis realizados pelo Programa de Cortiços. Elaboração do autor a partir de OROZCO, 2007, p.115.

Por se tratar de um imóvel tombado, ter maior área útil por unidade e possuir banheiros individualizados, o edifício da rua Senador Pompeu apresentou custos de reabilitação mais elevados que os outros dois empreendimentos. As intervenções realizadas neste imóvel demonstraram uma melhoria na qualidade da habitação produzida pelo Programa que, após esta experiência, deixou de desenvolver propostas habitacionais caracterizadas por cômodos e equipamentos coletivos.

Quando comparados os custos por m² destes edifícios com os custos para construções novas, percebe-se que a reabilitação ainda é mais onerosa. De acordo com Bomfim e Zmitrowicz (2007, p.89), o custo para construção de habitações novas financiadas pelo PAR em 2005 girava em torno de R\$ 615,00 o m², sem contar o custo com infra-estrutura e equipamentos comunitários. Nos edifícios reabilitados pelo Programa, os custos por m² da unidade ficaram em R\$ 896,00 na Travessa do Mosqueira, R\$ 793,00 na Sacadura Cabral e R\$ 1.363,00,00 na Senador Pompeu sendo, portanto, mais elevados que o padrão adotado pelo PAR. Verificou-se que estes custos se justificaram mais pela inclusão de obras de restauração em partes preservadas do que pela melhoria em infra-estrutura e conforto, o que pode ser confirmado através da permanência de unidades de dimensões reduzidas e dos equipamentos coletivos. O caso específico destes imóveis demonstrou como os custos elevados na reabilitação inviabilizaram a realização de outras intervenções em edifícios históricos e estimularam a construção nova em terrenos vazios nas propostas atuais desenvolvidas pelo Programa.

Com relação à situação destes imóveis no pós-ocupação, algumas visitas realizadas por técnicos da Prefeitura e outros pesquisadores (AZEREDO, 2006; OROZCO, 2007) indicaram diversos problemas relacionados ao uso e manutenção dos edifícios. Orozco (2007, p.104) verificou condições de adensamento na ocupação de alguns cômodos no edifício da rua Sacadura Cabral, adequados inicialmente ao perfil do morador do centro (solteiros e casais sem filhos). Foi constatado pela autora que “esses cômodos foram ocupados por famílias de baixa renda às vezes em condições de amontoamento: encontrou-se um caso onde moram 4 pessoas num cômodo de apenas 11 m²”.

A respeito da conservação dos edifícios, Heloui (2007) informou que a situação atual dos cortiços recuperados é bastante diferente daquela após as obras, devido à ausência de manutenção, e que a responsabilidade do Novas Alternativas se encerra com o habite-se. Na opinião deste arquiteto, “quem tem que criar uma política de conservação não é a Secretaria de Habitação e sim a Secretaria do Patrimônio Histórico que preservou ou tombou o imóvel”.

Segundo a arquiteta Gisele Masullo, sub-gerente do *Programa Novas Alternativas*, durante a ocupação destes imóveis houve problemas de rejeição na utilização dos equipamentos coletivos, o que constituiu um dos motivos para a modificação das unidades produzidas. Atualmente, o *Projeto de Reabilitação de Cortiços* está suspenso devido às exigências da CAIXA quanto ao padrão mínimo da unidade para o financiamento. De um modo geral, os problemas de adensamento na ocupação dos cômodos, a ausência de manutenção e a insatisfação de alguns moradores com relação aos equipamentos coletivos indicaram que as opções pela construção de edifícios novos e reabilitação de edifícios antigos, respeitando a tipologia do cortiço, foram inadequadas. A partir das avaliações constatou-se certa piora nas condições de moradia e conservação edilícia que, a longo prazo, pode significar o regresso à situação encontrada antes das obras.

Após a experiência com os cortiços, o Programa desenvolveu outros projetos habitacionais a partir de vazios urbanos e ruínas, como ocorreu no morro da Conceição. O único empreendimento realizado até o momento localiza-se na ladeira João Homem 35 no terreno de uma antiga chácara onde localizava-se a casa de João Homem (PREFEITURA, 2003). As unidades do tipo duplex, comercializadas em 2005, foram financiadas com recursos da CAIXA e subsídios da Prefeitura.

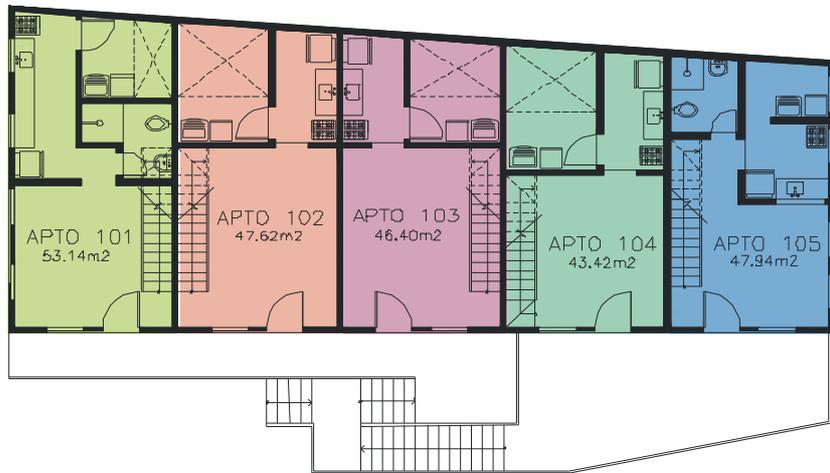


Fig.II.33 Planta do pavimento inferior na ladeira João Homem nº 35 – sem escala. PREFEITURA, 2007.



Fig II.34 Planta do pavimento superior na ladeira João Homem nº 35 – sem escala. PREFEITURA, 2007.



Fig.II.35 Fachada do edifício. PREFEITURA, 2007.

EMPREENDIMENTOS NO MORRO DA CONCEIÇÃO						
Localização	Propriedade	Tipologia	Nº unidades	Nº sanitários	Área média (unidade)	Custo unidade
Ladeira João Homem 35	CAIXA	Construção nova	5 aptos de 1 e 2 quartos	1 para cada unidade	48 m ²	R\$ 51.656,00

Tabela 11 – Imóvel realizado no morro da Conceição. Elaboração do autor a partir de OROZCO, 2007, p.115.

Programa Morando no Centro

Devido a mudanças na gestão da Prefeitura do Rio de Janeiro em 2000, a *Secretaria Municipal de Habitação* criou o *Programa Morando no Centro* na tentativa de diferenciar suas atividades em relação ao Programa antecessor. A sutil diferença entre eles estaria na área de abrangência: enquanto o Novas Alternativas prevê intervenções na área central e em outros bairros da cidade, o Morando no Centro atua exclusivamente neste bairro. Segundo Martins (2008) “não há distinção entre o Novas Alternativas e o Morando no Centro. Este foi um nome fantasia criado para focar as intervenções realizadas no Centro num determinado momento”. Atualmente os dois programas coexistem e promovem a reabilitação e construção de edifícios de uso misto (residencial e comercial) em áreas centrais degradadas. A comercialização das unidades é feita através da gerência de fomento, em parceria com a CAIXA.

ReHabCentro

Este grupo, liderado pelas arquitetas Helena Galiza e Lais Coelho, realiza um trabalho voluntário de assistência técnica para a transformação de um edifício de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, localizado na rua da Constituição 21, em habitação para famílias que recebem até três salários mínimos. As ações do grupo incluem a regularização fundiária do imóvel, a criação de um programa de geração de renda para as famílias que residem no local, a elaboração de projetos para a implantação de nove unidades habitacionais e o acompanhamento das obras. Esta iniciativa conta com a participação dos próprios moradores, através da *Associação Moradia Digna nas Áreas Centrais*, e a parceria da *Caixa Econômica Federal*. Os recursos para a realização deste empreendimento provêm do *Programa Crédito Solidário* e do *Programa de Reabilitação de Áreas Centrais*, totalizando um montante de R\$ 350.000,00 (GALIZA, 2008). Durante as obras, os moradores serão temporariamente removidos e terão os custos de relocação assumidos pela *Secretaria Estadual de Habitação*.

Outras experiências nacionais e internacionais

Além dos Planos e Programas desenvolvidos na área central do Rio de Janeiro, foram identificadas no Brasil e no exterior diversas experiências relacionadas à reabilitação de áreas e edifícios históricos através do uso habitacional, como é o caso do *Progetto Periferie* em Turim, do Projeto *Living Over the Shops* em Londres, do *Programa de Reabilitação Urbana* em Lisboa, do *Programa de Regeneración Habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México*, do *Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís* e do *Projeto Rememorar em Salvador*. Devido à extensão do assunto serão analisados apenas dois casos, o de São Luís do Maranhão e o de Lisboa, que servirão como parâmetro comparativo para as intervenções realizadas no Rio de Janeiro.

Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís

Durante o século XVIII, o dinamismo da atividade portuária e o aporte financeiro decorrente das exportações influenciaram significativamente as transformações urbanístico-arquitetônicas ocorridas no centro de São Luís, que incluíram a construção de diversas edificações caracterizadas pelo estilo barroco pombalino, utilizado na reconstrução de Lisboa após o terremoto de 1755⁵³ (ESPÍRITO SANTO, 2006, p.162-163). Estas mudanças observadas na cidade durante o século XVIII não aconteceram com a mesma intensidade ao longo do século XIX e primeira metade do século XX, quando então sucessivos períodos de estagnação econômica no Maranhão contribuíram, num primeiro momento, para o abandono do patrimônio edificado na área central de São Luís e, num segundo momento, para a ocupação destes edifícios pela população de baixa renda.

No século XIX, a ausência de transformações na malha urbana do centro da cidade e o abandono das edificações pelas classes abastadas favoreceram, de certa forma, a preservação da arquitetura colonial urbana do século anterior, apesar de seu estado de deterioração. O esvaziamento destes imóveis ocasionou ainda, nas décadas de 1930 e 1940, mudanças significativas na ocupação da área central decorrentes dos deslocamentos populacionais. De acordo com Espírito Santo (2006, p.165), é neste momento que se inicia o encorticiamento dos casarões remanescentes e se identifica a desvalorização imobiliária da região.

⁵³ As tipologias habitacionais típicas deste período – os solares, os sobrados de até quatro pavimentos e as casas térreas –, ocupavam toda a área do lote e apresentavam fachadas com ritmo regular e simétrico de aberturas, configurando o que ficou conhecido no Brasil como arquitetura colonial urbana.

Este processo de degradação física e social identificado na área central durante este período, aliado à ameaça de destruição das edificações históricas, motivou o governo federal a delimitar e tomba o *Centro Histórico de São Luís* em 1955 com o intuito de preservar o patrimônio arquitetônico e urbanístico remanescente. A partir do reconhecimento do valor deste conjunto a nível mundial, a UNESCO concedeu em 1997 o título de Patrimônio da Humanidade a mil trezentos e sessenta e nove imóveis e logradouros existentes nesta região.

A proteção do Centro Histórico foi acompanhada por uma renovação de usos da área que compreendeu a dinamização do comércio, da prestação de serviço e das atividades institucionais, porém mantendo-se o uso residencial característico. De acordo com dados da Prefeitura Municipal de São Luís, em 1998 havia no Centro o predomínio do uso residencial unifamiliar em todo o conjunto preservado, um percentual significativo de imóveis desocupados, edifícios com gabarito predominante de um pavimento, estado de conservação regular a péssimo nos imóveis federais e bom nos imóveis estaduais e estilos arquitetônicos ligados ao tradicional português e ao popular (ESPÍRITO SANTO, 2006, p.173).

Atualmente, o Centro está dividido em três zonas: a *Zona de Proteção Histórica*, que abrange as áreas de tombamento Federal e Estadual, a *Zona de Interesse Social* e a *Zona Central*. Esta região é habitada por pouco mais de quarenta mil pessoas e o conjunto tombado compreende cinco mil seiscientos e sete imóveis preservados por legislação federal, estadual e municipal⁵⁴. Parte do Centro Histórico ainda conserva o uso residencial, porém a maioria dos prédios de valor histórico é utilizada como repartições públicas (BANDEIRA e LAMAR, 2004, p.125). Na área delimitada pela UNESCO o uso comercial é o mais frequente.

Complementando os tombamentos realizados nas três esferas de proteção, diversos programas de preservação e intervenção vêm sendo implementados na região do Centro Histórico desde 1979. O primeiro deles, o *Projeto Praia Grande*, surgiu da necessidade de recuperação do acervo edificado degradado no Centro devido ao abandono da área. Suas atividades foram divididas em cinco etapas que compreenderam obras da Praça do Comércio (1980 a 1982), realização de estudos e projetos (1983-1987), restauração e reabilitação de imóveis (1987 a 1990), implementação do Projeto Piloto Habitação (1990 a 1994) e a recuperação de edificações nos bairros Portinho e Desterro (1995 a 1999).

⁵⁴ Ibid., p.170.



Fig.II.36 Bairro de Praia Grande em São Luís. VARGAS et al, 2005, p. 171.

Em 1998 foram definidas as primeiras diretrizes do *Plano Municipal de Gestão do Centro Histórico de São Luís* a partir de discussões entre órgãos públicos, iniciativa privada e moradores do Centro Histórico. Este Plano, cuja elaboração contou com o apoio do *Ministério das Cidades*, tinha por objetivo promover a reabilitação do Centro através da aplicação do conceito de *Conservação Urbana Integrada*⁵⁵, já utilizado em diversas cidades do mundo como Lisboa e Turim e em fase de implantação em algumas cidades brasileiras como Natal e Salvador (BRASIL, 2005, p.58; MOREIRA, 2003, p.25).

Além destes Planos e Projetos verificou-se também o desenvolvimento de algumas propostas que conciliaram a recuperação do patrimônio arquitetônico e o incentivo ao uso habitacional. As primeiras ações nesse sentido ocorreram no âmbito do Projeto Praia Grande e foram realizadas pelo Subprograma de Habitação do Estado do Maranhão entre 1990 e 1994. Neste período foi implementado o *Projeto Piloto Habitação* que resultou na reabilitação de um sobrado para uso misto (residencial e comercial), localizado na área de proteção da UNESCO, e atendeu a dez famílias (MOREIRA, 2003, p.44). Outra iniciativa foi a transformação de alguns casarões em habitação social pelo *Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste* (Prodetur-NE), entre 1995 e 1997, utilizando recursos do BID e dos governos federal e estadual (ESPÍRITO SANTO, 2006, p.180-181).

⁵⁵ Segundo Espírito Santo (2006, p.174), este conceito engloba um conjunto de instrumentos de planejamento e ações de gestão direcionadas para áreas urbanas existentes, com o objetivo de garantir o desenvolvimento sustentável por meio da manutenção de suas estruturas físicas e sociais, devidamente integradas com novos usos e funções.

A partir de 2000 as propostas da Prefeitura e do governo do Estado relativas à produção habitacional no Centro Histórico passaram a ser orientadas pela metodologia *Ateliê SIRCHAL*. Em 2001 teve início a parceria entre a Prefeitura de São Luís e a *Caixa Econômica Federal* que resultou no desenvolvimento de sete estudos de viabilidade para a construção de setenta e cinco unidades habitacionais de um e dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, além de vinte e uma lojas (MOREIRA, 2003, p.47). Neste mesmo ano o governo do Estado criou o projeto piloto de recuperação de imóveis para uso habitacional, destinados a funcionários públicos. De acordo com dados do *Subprograma de Habitação do Centro Histórico de São Luís*, até 2003 haviam sido concluídos seis empreendimentos com um total de quarenta e oito unidades habitacionais e vinte e duas lojas⁵⁶. Outras intervenções similares foram previstas no *Plano de Reabilitação do Centro Histórico de São Luís*, criado em 2005, que propôs “estratégias não só para a recuperação dos prédios históricos, mas também formas para garantir a moradia e oportunidades de trabalho e renda para os moradores da área” (BRASIL, 2005, p.57). Nesse sentido foi lançado o *Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro* com o objetivo de promover a recuperação física e a melhoria das condições de moradia dos casarões encortiçados existentes no bairro⁵⁷, que são ocupados atualmente por diversas famílias de baixa renda.

Um dos resultados da parceria entre a Prefeitura de São Luís e a CAIXA foi a elaboração do projeto de reabilitação de um sobrado do século XVIII, localizado na rua do Giz nº 117. Este logradouro faz parte da Cidade Baixa, importante centro financeiro no início do século XIX e local onde se realizavam transações bancárias, de comércio e exportação. A rua do Giz, que pertence do Centro Histórico, apresenta diversos edifícios reformados que estão incluídos no *Programa de Preservação do Governo do Estado* e são utilizados em grande parte por órgãos públicos (SOUZA, 2002, p.66).

O sobrado em questão localiza-se na *Zona de Preservação Histórica (ZPH)* e é tombado pelo IPHAN. Trata-se de um edifício com três pavimentos, uso misto (comercial no térreo e residencial nos demais pavimentos) e área construída estimada de 888,53 m² que, durante a realização do estudo, foi vendido e encontrava-se desocupado. O projeto de reabilitação propôs a construção de doze apartamentos de dois quartos para famílias de classe média, com área útil em torno de 45m², e duas lojas. O custo médio por unidade habitacional foi estimado

⁵⁶ Ibid., p.87-88.

⁵⁷ Este bairro está localizado na área de tombamento estadual e corresponde à região com maior densidade habitacional do Centro Histórico (BRASIL, 2005, p.59).

em R\$ 44.858,00 e por unidade comercial em R\$ 55.375,15 (MOREIRA, 2003, p.82-86; BANDEIRA e LAMAR, 2004, p.128-129).



Fig.II.37 Planta do térreo na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53.

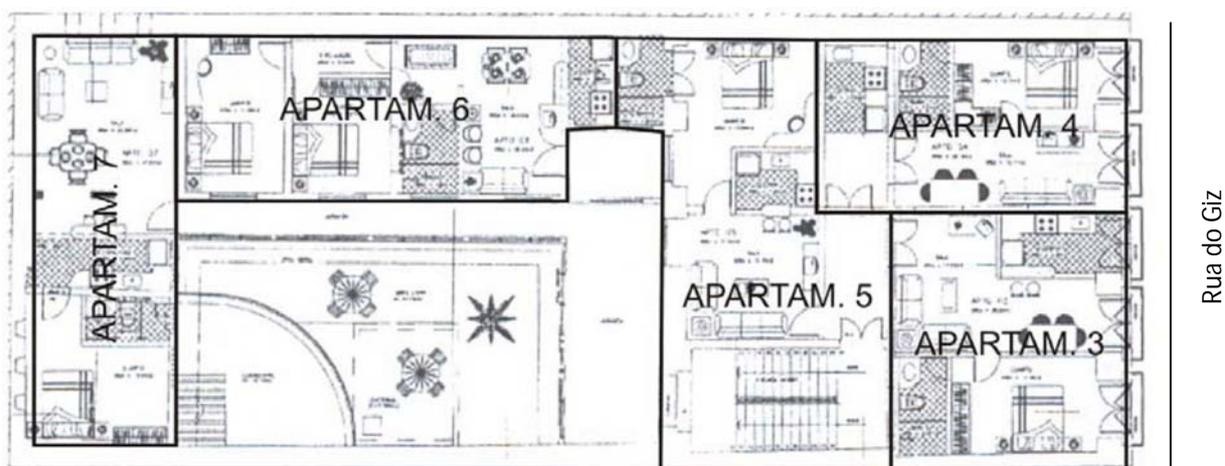


Fig.II.38 Planta do 1º pavimento na rua do Giz nº 117 – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53.

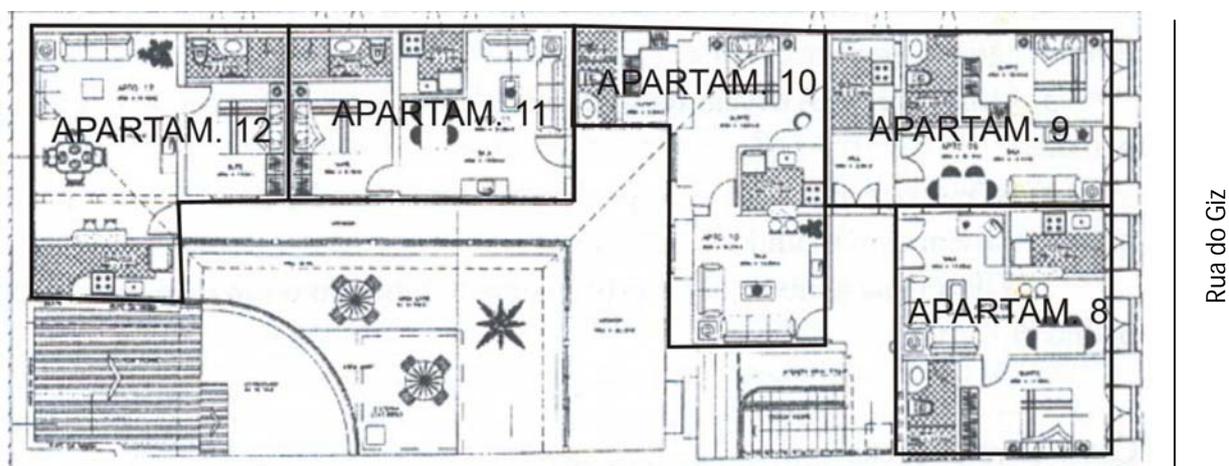


Fig.II.39 Planta do 2º pavimento na rua do Giz nº 117 – sem escala LIMA et al, 2004, p.131; AZEREDO, 2006, p.53.

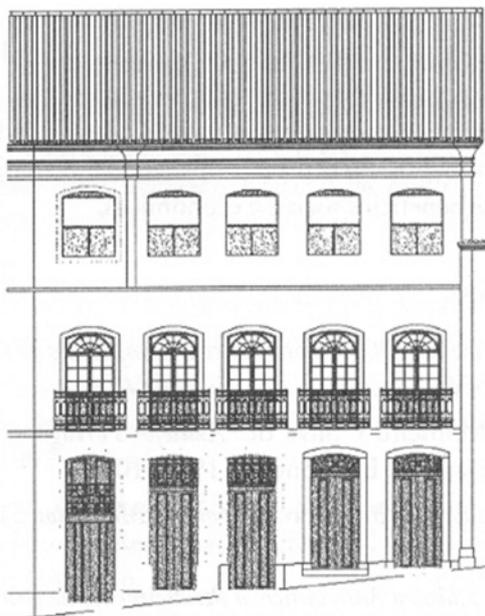


Fig.II.40 Fachada do edifício – sem escala. LIMA et al, 2004, p.131.

Quanto às diretrizes adotadas para a intervenção no imóvel, estas obedeceram às normas para modificações internas e de fachada definidas pelo órgão de preservação federal. De acordo com Bandeira e Lamar (2004, p.128), “as obras de adaptação foram limitadas ao mínimo, conservando-se as formas externas e evitando-se alterações das características tipológicas, da organização estrutural e da seqüência dos espaços internos”. Foram propostos o emprego de divisórias em gesso acartonado e painéis pré-fabricados tipo *wall*, o aproveitamento estrutural, a construção de paredes auxiliares nos banheiros e cozinhas, a retirada de acréscimos no pátio, a recuperação e substituição das esquadrias de fechamento das varandas, a manutenção da cobertura em telhas do tipo colonial e a substituição das cores da fachada⁵⁸.

Com relação aos resultados alcançados pelos programas de reabilitação do Centro Histórico de São Luís, Espírito Santo (2006, p.183-184) considera que estes “não foram suficientes para reverter o quadro de gradual deterioração por abandono do centro preservado, bem como não conseguiram incentivar a permanência da função residencial na área”. Parte desta situação foi confirmada pela Prefeitura em 1998, que indicou um percentual significativo de imóveis federais desocupados e mal conservados. A redução do uso habitacional, identificada com maior frequência no trecho de tombamento federal e de proteção da UNESCO, se justifica pela presença cada vez mais elevada dos usos institucional e comercial no Centro Histórico e pelas condições precárias de habitação nos edifícios antigos, que motivam o abandono e a mudança

⁵⁸ Ibid., p.128-129.

dos moradores para outras regiões. Outro objetivo que parece não ter sido alcançado pelo *Programa de Reabilitação do Centro Histórico de São Luís* diz respeito às ações de *Conservação Urbana Integrada*, uma vez que o que se identifica atualmente “é apenas um conjunto de ações isoladas, agrupadas por subprogramas que apresentam as diferentes ações dos sucessivos governos estaduais na área” (ESPÍRITO SANTO, 2006, p.184).

Programa de Reabilitação Urbana em Lisboa

O início do processo de Reabilitação Urbana em Lisboa remonta à década de 1970 quando então foi lançado o *Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados* (PRID) através do Decreto-lei nº 704/76. Em 1985 criou-se o *Programa de Reabilitação Urbana* (PRU), posteriormente denominado *Programa de Reabilitação de Áreas Degradadas* (PRAUD), e em 1987 criou-se o manifesto *Alfama recuperação ou morte*, através da mobilização dos moradores deste bairro em prol da preservação do patrimônio e melhoria das condições de habitabilidade. Este manifesto resultou na instalação de escritórios técnicos nos bairros de Alfama e Mouraria para dar início às operações piloto de reabilitação urbana, que depois se estenderam ao Bairro Alto e Madragoa (LOPES, 2000, p.4).

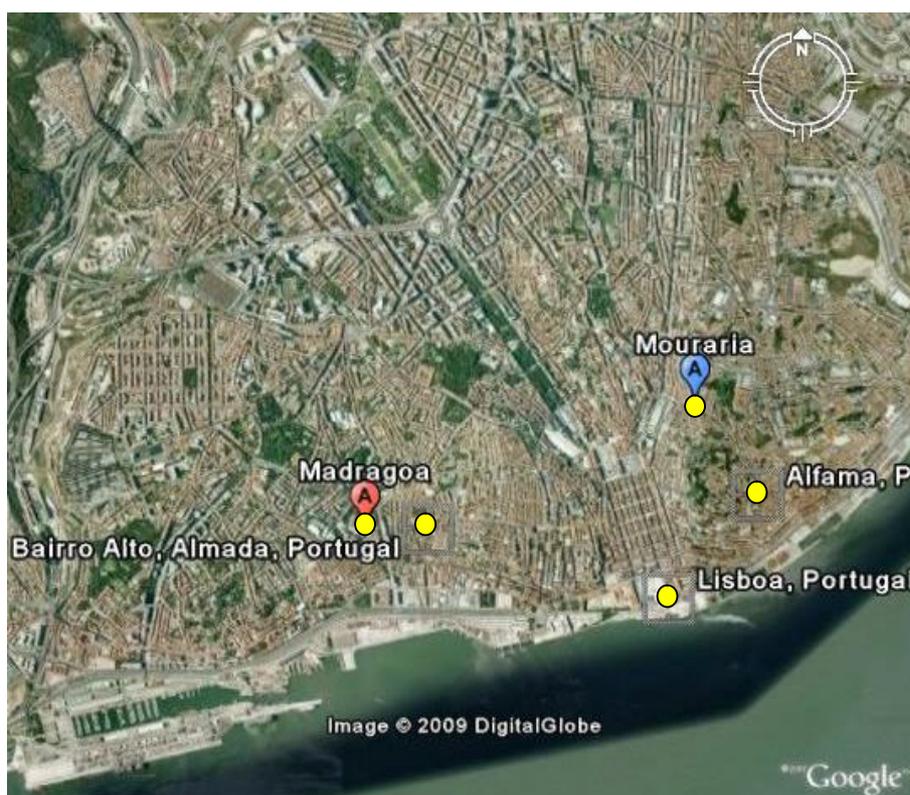


Fig.II.41 Localização das primeiras cidades a sofrerem ações de reabilitação urbana em Lisboa. Google Earth, 2009.

A partir dos resultados positivos alcançados com a reabilitação destes bairros, que conjugaram a recuperação do patrimônio edificado e a manutenção da população residente, a *Câmara Municipal de Lisboa* criou na década de 1990 a *Direcção Municipal de Reabilitação Urbana*, órgão incumbido de coordenar o processo de reabilitação, e os *Gabinetes Técnicos Locais*, que seriam responsáveis pela condução das intervenções em cada bairro. A estrutura administrativa da Direcção de Reabilitação foi dividida em *Direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística*, que elabora os instrumentos de planeamento das áreas de intervenção, a *Direcção Municipal de Construção e Conservação de Edifícios*, que projeta, fiscaliza e executa as obras, o *Departamento de Gestão Social*, que atua na gestão do parque habitacional e realojamento da população e o *Departamento do Patrimônio Cultural*, que realiza a salvaguarda e conservação do patrimônio artístico, arquitetônico e cultural.

As ações de reabilitação implementadas pela Câmara Municipal apresentam como objetivos principais a requalificação dos espaços de moradia e de comércio, a melhoria da qualidade de vida e das condições econômicas e sociais nos bairros degradados, a recuperação do patrimônio arquitetônico remanescente, a preservação da morfologia urbana e revitalização dos espaços públicos, a manutenção da população residente e a atração de novos moradores (LIMA, 2004, p.14 e 15; LISBOA, 1993). De um modo geral, as propostas desenvolvidas para os núcleos históricos de Lisboa são caracterizadas pela **adoção do conceito de Reabilitação Urbana Integrada**, que recomenda não somente intervenções no edifício isolado, mas também o contexto urbano, pela **prioridade na recuperação do parque habitacional**, “conjugando a atitude passiva da conservação / reparação com a atitude activa de dotação de condições e equipamentos de habitabilidade onde não existiam” (LISBOA, 1993, p.96), e pela **participação dos moradores locais no processo de reabilitação**, uma vez que as intervenções são realizadas de acordo com as necessidades destes usuários. Nesse sentido, o poder público considera que a manutenção da população local garante a preservação da identidade do bairro e aumenta o controle social exercido espontaneamente pelos moradores, refletindo em níveis maiores de segurança (LOPES, 2000, p.7).

Quanto aos procedimentos operacionais adotados, inicialmente é declarada pela Prefeitura a *Área Crítica de Recuperação e Renovação Urbanística* que corresponde ao objeto da intervenção. A partir daí são adotados dois instrumentos para a realização das obras: a expropriação dos imóveis de interesse público e o direito de preferência na alienação de

terrenos e edifícios. Somente após esta fase é que são implementados os projetos e realizadas as licitações pelos Gabinetes Locais (LISBOA, 1993, p.54; LIMA, 2004, p.15). A atuação é caracterizada por um modelo descentralizado de gestão urbana, a partir do qual é instalado em cada bairro um Gabinete que conduz as intervenções e permite o contato direto com o usuário (LOPES, 2000, p.11). Caracterizam ainda este processo a busca de parcerias com a iniciativa privada para a realização das intervenções e o monitoramento após o término das obras.

A respeito dos financiamentos, foram criados vários Programas de apoio financeiro para e realização de obras de reabilitação, tais como o REHABITA, o RECRIPH, o SOLARH e o RECRIA. Este último, denominado *Regime Especial de Participação na Recuperação dos Imóveis Arrendados*, foi criado em 1988 e é destinado aos proprietários de edifícios antigos que pretendem realizar obras de reformas nas unidades residenciais e se comprometem a manter os inquilinos. O financiamento utiliza subsídios municipais e federais a fundo perdido que podem chegar a 65% do valor das obras. Além destes existem ainda financiamentos externos provenientes da União Européia e UNESCO.

Com relação às intervenções, identificam-se dois tipos geridos pelos *Gabinetes Técnicos Locais*: os *Projetos Integrados* e as *Ações Especiais* (LIMA, 2004, p.17). Nos *Projetos Integrados* são propostos, entre outros, a reabilitação de edificações, a modernização da infra-estrutura urbana e a revalorização patrimonial. Nas *Ações Especiais* são realizadas a reciclagem de imóveis para adequá-los como equipamentos coletivos, incluindo projetos de inserção social e de criação de empregos. Uma vez que o objetivo principal nas reabilitações é manter a população residente, três situações costumam ocorrer durante as intervenções: a realização de obras com as famílias no próprio local, a remoção temporária dos moradores para alojamentos provisórios até o término das obras e, nos casos extremos, a remoção das famílias para áreas próximas, geralmente no mesmo bairro⁵⁹.

Nas áreas ocupadas por população de baixa renda, a melhoria das condições de habitação muitas vezes são realizadas através de intervenções mínimas de modo a reduzir os custos com as obras e evitar encargos incompatíveis para os moradores. Segundo "A intervenção é mínima quando se guarda o máximo substituindo só o que não pode ser reutilizado. A demolição é praticada apenas nos casos em que a recuperação é de todo impossível" (LOPES, 2000, p.8).

⁵⁹ Ibid., p.15.

De acordo com o estado de degradação de cada edifício, são adotados quatro níveis de reabilitação: ligeira, média, profunda e excepcional (PORTO VIVO, 2005, 40-41). A *Reabilitação ligeira* é realizada em edifícios com estado de conservação razoável, não sendo necessário intervir nos sistemas construtivos. São feitos pequenos reparos nas instalações de banheiros e cozinhas, melhorias na iluminação e ventilação dos compartimentos, pequenas obras na cobertura, caixilharias exteriores e recomposição de rebocos. A *Reabilitação média* compreende as ações da reabilitação ligeira e inclui a recuperação ou substituição de esquadrias e demais elementos de madeira, reparo ou reforço de elementos estruturais, substituição de instalações elétricas e hidráulicas, recuperação de revestimentos externos e internos e a melhoria na distribuição dos espaços. A *Reabilitação profunda* abrange os tipos de intervenção anteriores e intervém profundamente na distribuição e organização interna da edificação, podendo alterar o número de unidades e o próprio uso do edifício. Estas alterações implicam em demolições e reconstruções e obrigam à desocupação dos edifícios. Por fim, a *Reabilitação excepcional* só se justifica se o edifício apresentar reconhecido valor patrimonial. Uma vez que é necessária a adoção de técnicas de restauro, os custos deste tipo de intervenção são mais elevados.

Entre as propostas de reabilitação implementadas em Lisboa destaca-se o caso do Bairro Alto que é caracterizado pelos usos comercial e residencial, tem boa infra-estrutura e é ocupado por população relativamente idosa, de baixa renda e grau primário de escolaridade (LISBOA, 1993, p.96). Com relação à arquitetura, o Bairro Alto apresenta grande variedade tipológica que pode ser classificada em quatro grandes grupos de acordo com a época de sua construção. O primeiro, datado da fundação do bairro e abrangendo do final do século XV até os primórdios do século XVIII, caracteriza-se por edifícios estreitos, de fachada vertical e com um máximo de quatro pavimentos; o seguinte corresponde ao período Pombalino e compreende desde meados do século XVIII até o terceiro quartel do século XIX; o terceiro, que vai da segunda metade do século XIX até meados do XX, é caracterizado por construções com alterações de referências técnicas e construtivas Pombalinas e pela mistura de antigas e novas técnicas construtivas, conhecidos como *Gaioleiros*; e finalmente o último tipo que vai da segunda metade do século XX até os dias atuais, período onde se consolida o *modernismo* (LISBOA, 1993, p.94; AZEREDO, 2006, p.32).

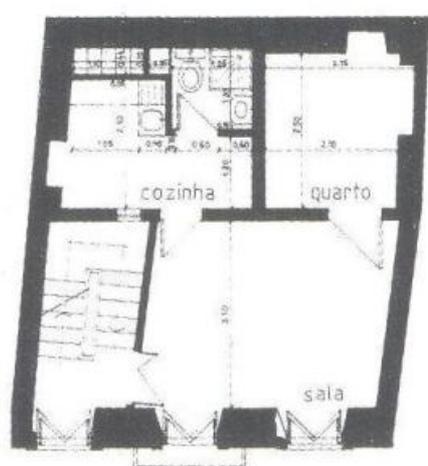


Fig.II.42 Localização e limites do Bairro Alto em Lisboa. Google Earth adaptado pelo autor, 2009.

As primeiras intervenções realizadas no bairro foram caracterizadas pela política de *Renovação Urbana* do centro histórico degradado, que resultaram na demolição do parque edificado, inserção de novas construções, aumento da especulação imobiliária e expulsão dos moradores locais. Esta situação motivou a criação de associações de moradores que passaram a defender o patrimônio arquitetônico e cultural da região (CABRITA, 1993, p. 19 apud AZEREDO, 2006, p.30). Nesse sentido foi criado em 1985 o *Programa de Reabilitação Urbana* (PRU) para a recuperação do bairro, que teve como objetivo a preservação da morfologia urbana, a restauração do patrimônio arquitetônico, a melhoria das condições de habitabilidade e a manutenção da população residente⁶⁰. Dando prosseguimento a este processo, foi definida pela *Câmara Municipal* em 1990 a *Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística do Bairro Alto / Bica*, quando então as propostas passaram a ser implementadas pela Direcção de Reabilitação Urbana e Gabinetes Locais (LISBOA, 1993, p.96). Entre as intervenções realizadas nas áreas históricas degradadas durante este período destacam-se as obras de recuperação de antigos sobrados localizados na Travessa da Laranjeira, nº26 e na Travessa do Poço da Cidade, nº52 e 54.

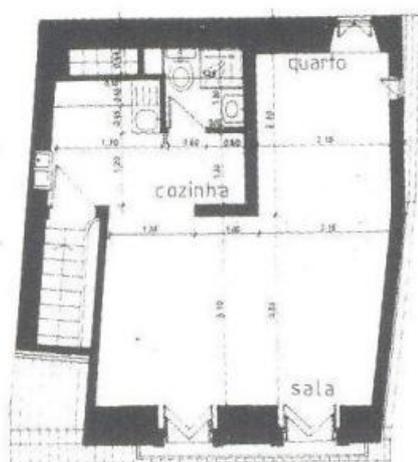
⁶⁰ Ibid., p.31.

A respeito do imóvel da Travessa da Laranjeira nº26, sabe-se que se trata de um edifício do século XVII, de acentuada verticalidade, com 5 pavimentos e 5 unidades habitacionais de um quarto, cuja reabilitação foi concluída em 1993. Devido ao estado precário da edificação, procedeu-se a uma intervenção profunda em que foram refeitos todos os pavimentos das zonas úmidas, reformulados os espaços existentes para a introdução de instalações sanitárias e cozinhas em todas as unidades, reconstruídos os pavimentos de madeira com substituição dos elementos degradados, recuperada a cobertura e mantidos o esquema cromático e a estrutura em madeira na zona frontal. Durante as obras os moradores foram realojados temporariamente, retornando ao imóvel após o término das mesmas (LISBOA, 1993, p.101).



PLANTA DO 1/2/3 ANDAR

Fig.II.43 Planta do 1º ao 3º pavimento na travessa da Laranjeira nº 26. LISBOA, 1993, p.101



PLANTA DO 4 ANDAR

Fig.II.44 Planta do 4º pavimento na travessa da Laranjeira nº 26. LISBOA, 1993, p.101.

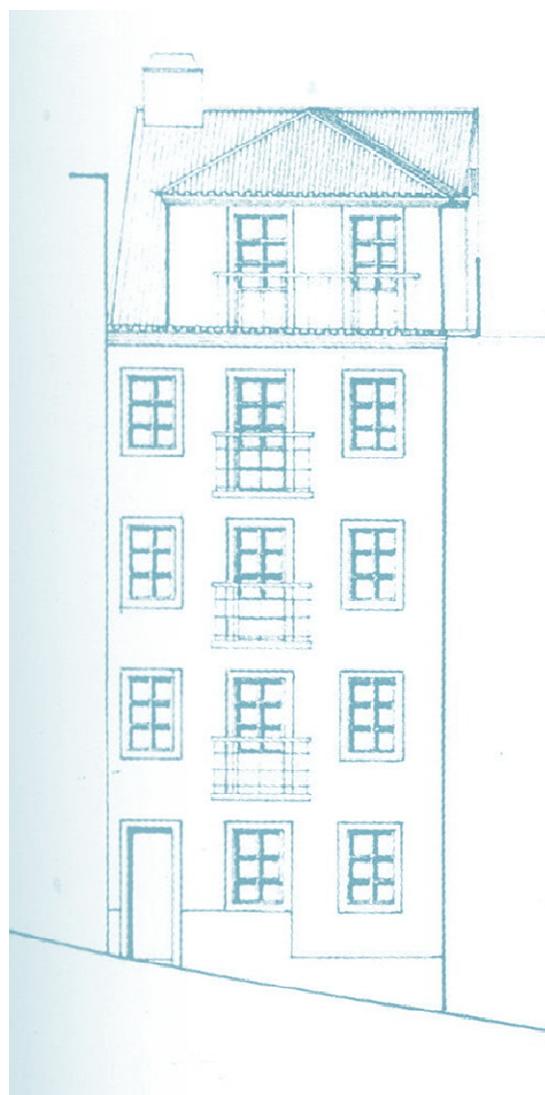


Fig.II.45 Fachada frontal. LISBOA, 1993, p.101.

As obras de reabilitação no imóvel da Travessa do Poço da Cidade nº52-54 também foram concluídas em 1993. Trata-se de edifício com 6 andares e 5 unidades residenciais com um quarto, de pré-existências setecentistas até ao 1º andar, que teve após o terremoto de 1755 a adição dos outros pavimentos e após o século XIX a introdução de varandas. Como ocorreu o colapso do prédio antigo, houve reformulação no tipo de intervenção proposta, passando de reabilitação profunda para construção nova. Devido à situação de instabilidade do edifício, os residentes foram transferidos em 1992 para alojamentos provisórios e retornaram após o término das obras. Foram previstos pelo projeto novas instalações sanitárias, cozinhas, escadas e iluminação no interior das unidades, mantida a tipologia da fachada e incluídas varandas ao nível do 1º pavimento (LISBOA, 1993, p.102-103).

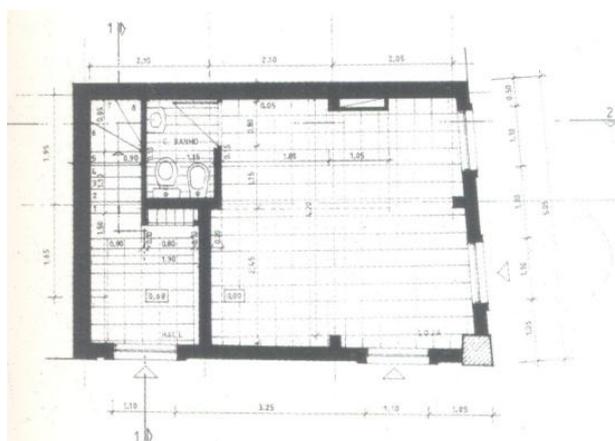


Fig.II.46 Planta do térreo na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.

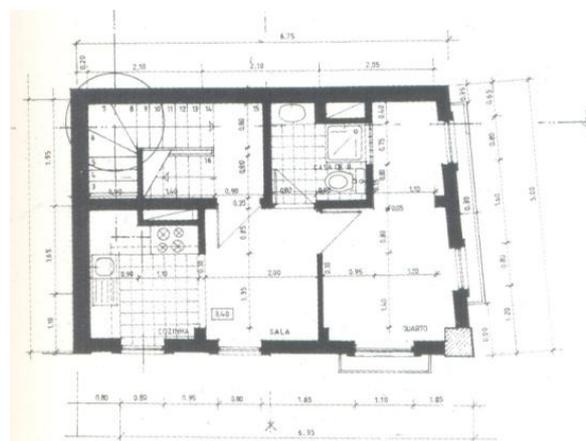


Fig.II.47 Planta do 1º pavimento na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.

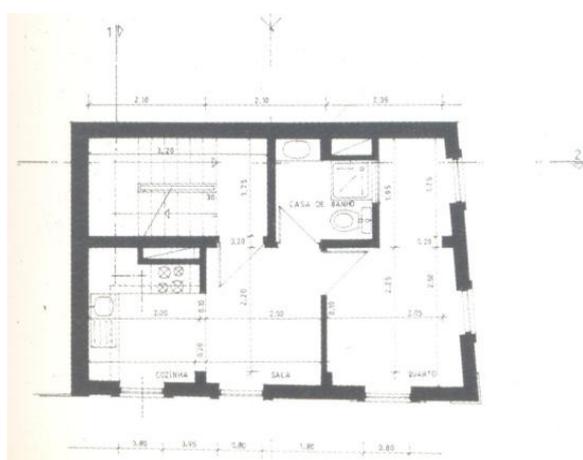


Fig.II.48 Planta do 2º ao 4º pavimento na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.

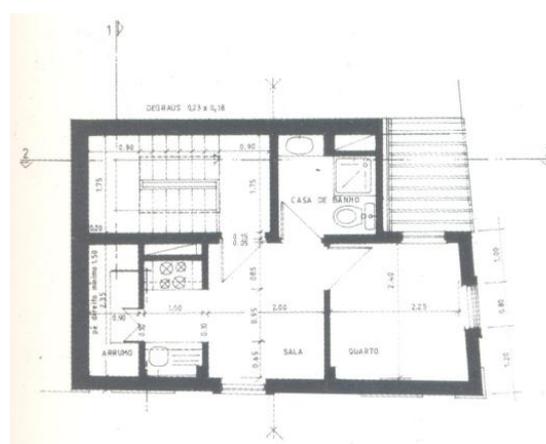


Fig.II.49 Planta do 5º pavimento na travessa do Poço da Cidade nº 52-54. LISBOA, 1993, p.103.



Figs.II.50, II.51 e II.52 Fachadas e obras de reabilitação no edifício. LISBOA, 1993, p.103.

Análise comparativa

A partir da análise dos Programas e exemplos de recuperação de edifícios habitacionais no Rio de Janeiro, em Lisboa e em São Luis foi possível estabelecer comparações a fim de identificar, além das semelhanças e diferenças existentes, os pontos positivos que devem ser mantidos e/ou incorporados nas políticas de reabilitação e as questões que podem ser melhoradas.

Quanto às semelhanças, foi observado que todas as áreas de intervenção analisadas apresentaram parque habitacional degradado e obsoleto, patrimônio arquitetônico mal conservado e ocupação por população de baixa renda, envelhecida e com perfil pouco qualificado. Em Lisboa e no Rio de Janeiro são característicos os usos comercial e residencial. Em São Luis, além destes, existe a presença do uso institucional. Verificou-se que, geralmente, os processos de reabilitação destas regiões foram iniciados a partir da mobilização da população local no sentido da proteção do patrimônio histórico e que diversos Programas demonstraram em seus objetivos a intenção em conciliar o incentivo ao uso habitacional e a recuperação do patrimônio arquitetônico existente. Com relação aos tipos de intervenção realizados nos edifícios históricos, grande parte das propostas desenvolvidas nas três cidades optou pela mínima intervenção e aproveitamento máximo dos elementos construídos.

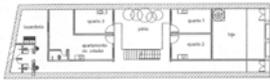
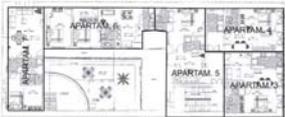
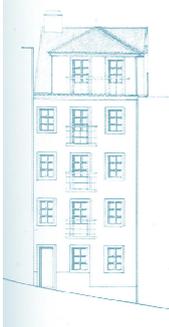
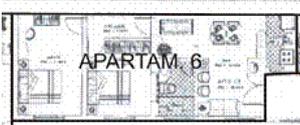
A respeito das diferenças, Portugal foi a primeira das três cidades a apresentar propostas para a reabilitação de edifícios residenciais em áreas históricas, destacando-se o caso de Alfama na década de 1980. São Luis e Rio de Janeiro só apresentaram as primeiras iniciativas na década de 1990, como o *Projeto Praia Grande* e o *Programa Novas Alternativas*, respectivamente.

Sobre as características dos processos de reabilitação, foram observadas grandes diferenças no que diz respeito à abrangência das intervenções e ao público atendido. Quanto às intervenções, Lisboa adota o conceito de *Reabilitação Urbana Integrada* e, a partir dele, define as Áreas Críticas de Recuperação e implementa as obras de reabilitação arquitetônica. São Luis tem procurado implementar este conceito a partir do *Plano de Reabilitação do Centro Histórico*, lançado em 2005, porém a maioria das propostas desenvolvidas até o momento são pontuais e não em conjunto. No Rio, assim como em São Luis, as ações implementadas estão mais ligadas à reabilitação e preservação arquitetônica do que à reabilitação urbana. A respeito do público atendido, identificou-se no caso de Lisboa a preocupação com a manutenção dos moradores locais e a reabilitação de parte dos edifícios históricos para este público. Em São Luis observou-se a existência de propostas tanto para a população de baixa renda quanto para a classe média. No Rio de Janeiro, apenas as primeiras experiências buscaram a manutenção dos moradores, sem muito sucesso. A maioria das propostas implementadas não contemplou a população residente que foi substituída por moradores de renda mais elevada.

Também foram verificadas algumas diferenças administrativas e financeiras nas políticas adotadas. Lisboa apresenta uma política municipal de reabilitação bem estruturada e integrada que cuida simultaneamente do urbanismo, das obras, da gestão e do patrimônio. Além dos diversos departamentos a nível municipal, a gestão descentralizada através dos Gabinetes Locais direciona as intervenções a nível local e favorece a participação da população no processo de reabilitação. No Rio de Janeiro esta integração foi observada somente na elaboração dos planos de intervenção. A implementação das propostas é realizada basicamente no âmbito das Secretarias de Habitação e de Urbanismo. A gestão das intervenções é centralizada e não há a participação da população local no processo de reabilitação. Quanto ao aporte financeiro, Lisboa conta com diversos Programas de apoio para a realização das obras, inclusive destinados aos proprietários de imóveis históricos. No caso de São Luis e do Rio de Janeiro as obras são realizadas em grande parte com recursos da CAIXA e subsídios do Estado ou Município. Não existem linhas de financiamento específicas que auxiliem e incentivem os proprietários na reabilitação de edifícios degradados. O estímulo aos proprietários se restringe a incentivos legais e se mostra ineficaz nas áreas onde este imposto apresenta valor reduzido.

Sobre as tipologias edilícias e unidades habitacionais, verificou-se que em Lisboa e São Luis houve preferência pela reabilitação de antigos sobrados e habitações populares enquanto no

Rio de Janeiro a maioria das propostas se baseou na construção nova em terrenos vazios. As unidades produzidas para a população de baixa renda apresentaram dimensões reduzidas compostas por sala, quarto cozinha e banheiro no caso de Lisboa ou apenas um cômodo no caso das primeiras intervenções no Rio. Nas unidades destinadas à classe média observaram-se áreas maiores e a presença de dois quartos, a exemplo do sobrado reabilitado em São Luis e de algumas propostas mais recentes no Rio. Com base nestas informações, elaborou-se um quadro comparativo entre alguns dos exemplos de reabilitação pesquisados nas três cidades.

COMPARAÇÃO ENTRE OS EXEMPLOS DE REABILITAÇÃO			
Cidade	Rio de Janeiro	São Luis	Lisboa
Localização do imóvel	rua Sacadura Cabral	rua do Giz	travessa da Laranjeira
Configuração do lote			
Gabarito / Tipologia do edifício			
Época de construção	1998 com fachada do século XIX	Século XVIII	Século XVII
Tipologia da unidade			
Área útil	13 m ²	45 m ²	30 m ²
Programa da unidade	Um cômodo com banheiros coletivos	Sala, 2 quartos, cozinha e banheiro	Sala, 1 quarto, cozinha e banheiro
Público atendido	População local	Novos moradores	População local
Perfil do morador	Idosos, solteiros e casais sem filho	Famílias	Idosos, solteiros e casais sem filho
Faixa de renda	Baixa renda	Classe média	Baixa renda
Tipo de intervenção	Construção nova em terreno vazio	Intervenção mínima em edifício existente	Intervenção profunda em edifício existente

Quadro 3 – Comparação entre os exemplos de reabilitação no Rio, São Luis e Lisboa. Elaboração do autor, 2009.

Avaliando os pontos positivos e negativos identificados a partir da comparação entre as três cidades, conclui-se que em muitos aspectos o processo de reabilitação conduzido em Lisboa serve de exemplo para as propostas implementadas no Rio de Janeiro e em São Luis. Nesse sentido, poderiam ser incorporados às políticas nacionais o conceito de *Reabilitação Urbana Integrada*, compreendendo a revitalização do entorno além das intervenções nos edifícios históricos, novas linhas de financiamento aos proprietários de edifícios degradados em sítios históricos a fim de estimular a recuperação do patrimônio edificado e a criação de Programas de Reabilitação bem definidos e estruturados que adotassem o exemplo dos *Gabinetes Técnicos Locais* na condução das intervenções nos bairros das áreas centrais. Outras melhorias que poderiam ser consideradas no processo são a diversificação do tipo de público atendido, abrangendo a manutenção da população residente e a atração de novos moradores, e a diversificação dos tipos de intervenção, compreendendo prioritariamente a recuperação dos edifícios existentes e, em alguns casos, a construção de edifícios novos em vazios urbanos integrados ao entorno.

Algumas críticas podem ser feitas quanto à opção pela intervenção mínima em edifícios antigos. Nem sempre as intervenções mínimas são vantajosas no que diz respeito à conservação no pós-ocupação. O problema implícito neste tipo de intervenção é a manutenção onerosa dos elementos originais do edifício, sobretudo quando as obras de reabilitação carecem de qualidade, quando os custos são reduzidos e os edifícios são destinados à população de baixa renda. Apenas a inserção de instalações sanitárias adequadas e a restauração de elementos construtivos deteriorados nem sempre são suficientes. Em cada caso deve-se estudar quando é pertinente a substituição de elementos e materiais a fim de aumentar a durabilidade da edificação e a facilitar a manutenção.

Outra questão que precisa ser melhor resolvida diz respeito às diferenças nos tamanhos das unidades destinadas à classe baixa e à classe média. Como foi visto nos exemplos das três cidades, para a população de baixa renda foram produzidos cômodos ou apartamentos de um quarto e para usuários de maior renda apartamentos de dois quartos. Este fato indica de modo geral que a situação dominante nas intervenções de reabilitação é a que relaciona a renda do morador ao tamanho da unidade e não a que relaciona o tamanho da família às dimensões da unidade. Neste casos, o custo da obra e, por consequência, o tamanho da habitação, não podem ser condicionados pela capacidade do morador em pagar pela moradia. Independente

da renda, as dimensões dos apartamentos devem ser adequadas ao tamanho da família que irá ocupá-lo. Sendo assim verifica-se a importância da locação social em relação à venda da unidade, sempre que os subsídios públicos forem adequados a este fim, e sua influência na qualidade da habitação produzida para a população de baixa renda.

Para estudar com maior profundidade estas e outras questões envolvidas neste tipo de intervenção, será analisado no próximo capítulo um exemplo emblemático de reabilitação arquitetônica na área central da cidade do Rio de Janeiro, em que se buscou a conciliação da habitação para famílias de baixa renda e a preservação do patrimônio histórico. Através deste estudo de caso será verificado como determinadas diretrizes e ações adotadas pelo poder público neste processo podem influenciar a conservação dos elementos construídos e o uso dos espaços no pós-ocupação.

3. O CASO DO EDIFÍCIO NA RUA SENADOR POMPEU 34

Informações sobre o edifício

Inserção Urbana

Para explicar e analisar a inserção do cortiço em seu contexto urbano, caracterizado pelo morro da Conceição e adjacências, recorreu-se inicialmente às considerações de Freyre (1961) a respeito da localização das habitações populares junto aos morros e à relação identificada por Reis Filho (1970) entre as características do lote colonial, o tipo de arquitetura produzida e a própria aparência das cidades. Quanto às origens da ocupação dos morros e planícies de diversas cidades brasileiras e distribuição das classes sociais, Freyre (1961, p.181) observa que

no Rio de Janeiro, e parece que, até certo ponto, na capital da Bahia, em Ouro Preto, em Olinda, as casas da gente pobre foram construídas a princípio ao pé dos morros. Dos morros, os ricos, os Jesuítas e os frades se assenhorearam logo, para levantarem nos altos suas casas-grandes, suas igrejas e seus conventos [...] os casebres e mucambos foram-se levantando, rasteiros, pelas partes baixas e imundas das cidades. Pelos mangues, pela lama, pelos alagadiços.

Estudando a história do morro da Conceição, já verificada no Capítulo 2, é possível confirmar este fato, onde a ocupação da parte alta ocorreu com a instalação de instituições religiosas e militares nos séculos XVII e XVIII e a apropriação da parte baixa se desenvolveu no século XIX com o estabelecimento de edifícios comerciais e residenciais, muitos destinados à moradia operária. Faz parte do contexto de ocupação habitacional da região a construção do cortiço da rua Senador Pompeu nº 34, localizado na base sul do morro (figura III.1) e pertencente à antiga freguesia de Santa Rita. Atualmente este edifício faz parte bairro do Centro que corresponde à II Região Administrativa.



Fig.III.1 Localização do cortiço. Google Earth adaptado pelo autor, 2008.

Com relação aos aspectos urbanísticos e arquitetônicos desta região, pode-se dizer que os principais elementos que caracterizam a ambiência e a tornam peculiar são a tipologia das edificações e a configuração do sítio urbano, ambos remanescentes dos séculos XVIII e XIX. Estudos realizados por Nestor Goulart Reis Filho referentes à evolução da arquitetura residencial brasileira demonstraram que os edifícios construídos durante o período colonial e, conseqüentemente, o aspecto das cidades, estavam diretamente relacionados ao tipo de lote em que estavam implantados. Na opinião de Reis Filho (1970, p.22),

pode-se afirmar com segurança que durante o período colonial a arquitetura residencial urbana estava baseada em um tipo de lote com características bastante definidas. Aproveitando antigas tradições urbanísticas de Portugal, nossas vilas e cidades apresentavam ruas de aspecto uniforme, com residências construídas sobre o alinhamento das vias públicas e paredes laterais sobre os limites dos terrenos.

Estabelecida a influência do lote na arquitetura e na paisagem urbana do morro e adjacências, cabe analisar com maior profundidade as características dos terrenos e quadras que constituem esta área. Segundo Pinho e Sigaud (2000, p.63), a tipologia dos terrenos existentes no morro da Conceição e seu entrono imediato é representada pelo lote urbano colonial, com testada estreita entre 4,5m e 8,0m de largura e grande profundidade, variando de 15m a 30m. Apesar de este ser o tipo mais freqüente, há a presença de terrenos com maiores dimensões que derivam de remembramentos dos lotes primitivos. Dado a variedade de dimensões dos lotes e o condicionamento do traçado viário à topografia local e ao alinhamento das edificações, a forma das quadras geralmente é irregular. Uma vez que as edificações são coladas nas divisas, a aeração interna das quadras normalmente ocorre a partir da junção das áreas livres nos fundos dos lotes, configurando o conceito de quadra fechada com o miolo livre.

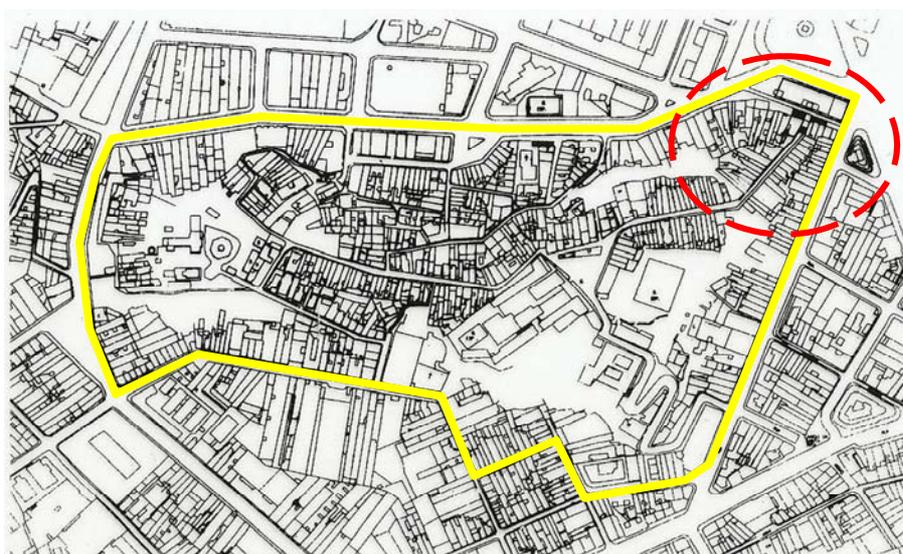
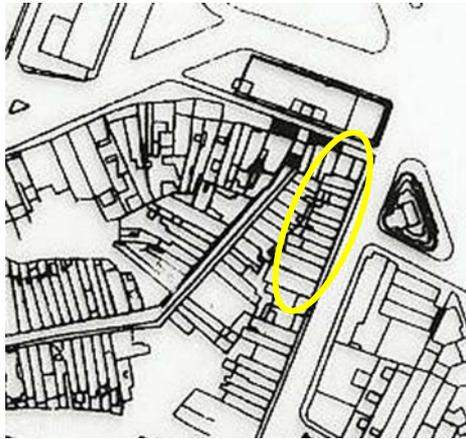


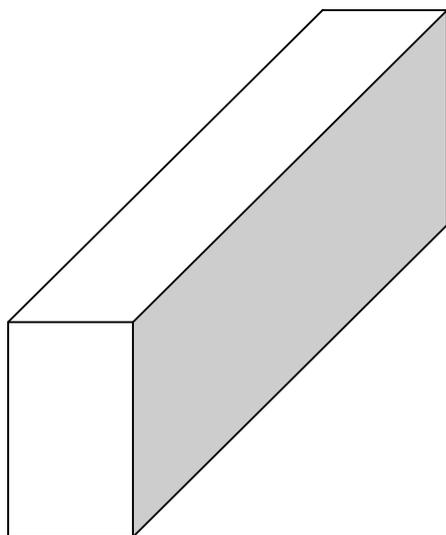
Fig.III.2 Parcelamento dos lotes e quadras do Morro da Conceição e entorno. PINHO e SIGAUD, 2000 adaptado pelo autor.



Figs. III.3 e III.4 Parcelamento dos lotes e tipologias arquitetônicas na rua do Acre. PINHO e SIGAUD, 2000; Foto do autor, 2008.

No que diz respeito às relações entre o terreno e a arquitetura do cortiço, verificou-se que para a construção do edifício foram lembrados dois lotes característicos do período colonial. De acordo com informações do Registro Geral de Imóveis (Anexo VII), as dimensões atuais deste terreno são 15,05m de largura e 35,50m de comprimento. Observou-se que a ocorrência deste remembramento influenciou significativamente a arquitetura produzida, dando origem a uma tipologia peculiar quando comparada com os sobrados tradicionais. Enquanto os lotes estreitos e profundos geraram edifícios longitudinais e retangulares colados nas divisas, com ventilação e iluminação através da fachada principal e dos fundos do terreno, os lotes lembrados do cortiço permitiram a criação de um edifício com volumetria diferenciada, composto por alas coladas nas divisas circundando um pátio interno, e com ventilação e iluminação a partir do centro do terreno abrangendo todos os cômodos.

VOLUMETRIA GERADA PELO LOTE ESTREITO E PROFUNDO



VOLUMETRIA GERADA PELOS LOTES REMEMBRADOS

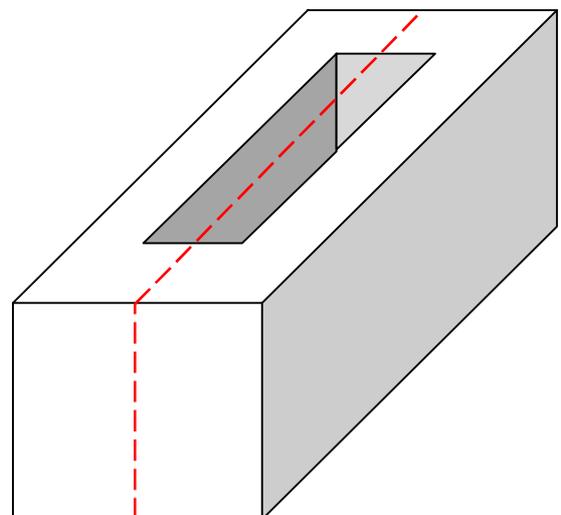
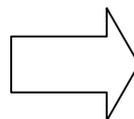


Fig. III.5 Relação entre a volumetria dos sobrados tradicionais e do cortiço. Desenho do autor, 2009.

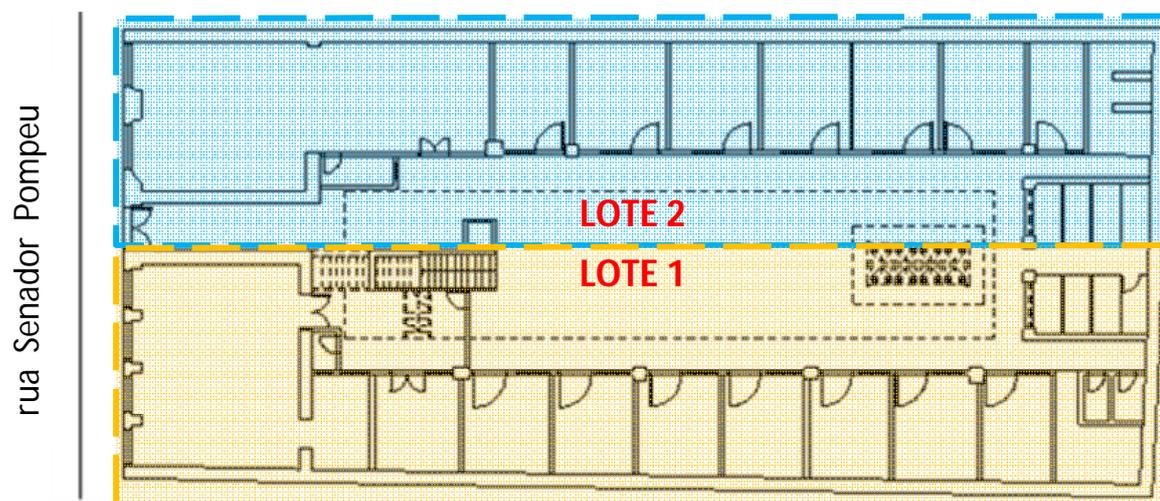


Fig.III.6 Relação entre o remembramento dos lotes e a arquitetura produzida. Desenho do autor, 2009.

Esta tipologia peculiar do cortiço bem como aquela identificada nos sobrados coloniais ainda fazem parte da paisagem construída do morro da Conceição e seu entorno imediato, uma vez que não houve grandes transformações no parcelamento dos lotes e na forma das quadras a partir de 1870. Segundo pesquisas de Pinho e Sigaud (2000, p.63) a tipologia dos terrenos existentes e o alinhamento das edificações ainda são os mesmos que deram origem ao processo de ocupação da região. Devido à preservação das características do sítio e de sua arquitetura foram criadas legislações para proteção deste patrimônio histórico a partir da década de 1980. Nesse sentido, o *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro* definiu o morro da Conceição como área integrada ao Patrimônio Paisagístico e Cultural sujeita à Proteção Ambiental (figura III.7). As legislações atuais de proteção do patrimônio, vigentes na área, compreendem¹:

- em nível federal, a Portaria 002 de 14/03/1986 criada pelo IPHAN;
- em nível estadual, a Resolução Estadual nº 23 de 27/04/1987 instituída pela *Secretaria de Estado de Cultura* e
- em nível municipal, o Decreto 7531 de 14/01/1988, que definiu a *Área de Proteção Ambiental* (APA) de parte dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Centro (SAGAS) e a Lei 2236 de 14/10/1994, que regulamenta a *Área de Especial Interesse Urbanístico* da AR II do Centro.

¹ Ibid., p.34-35.

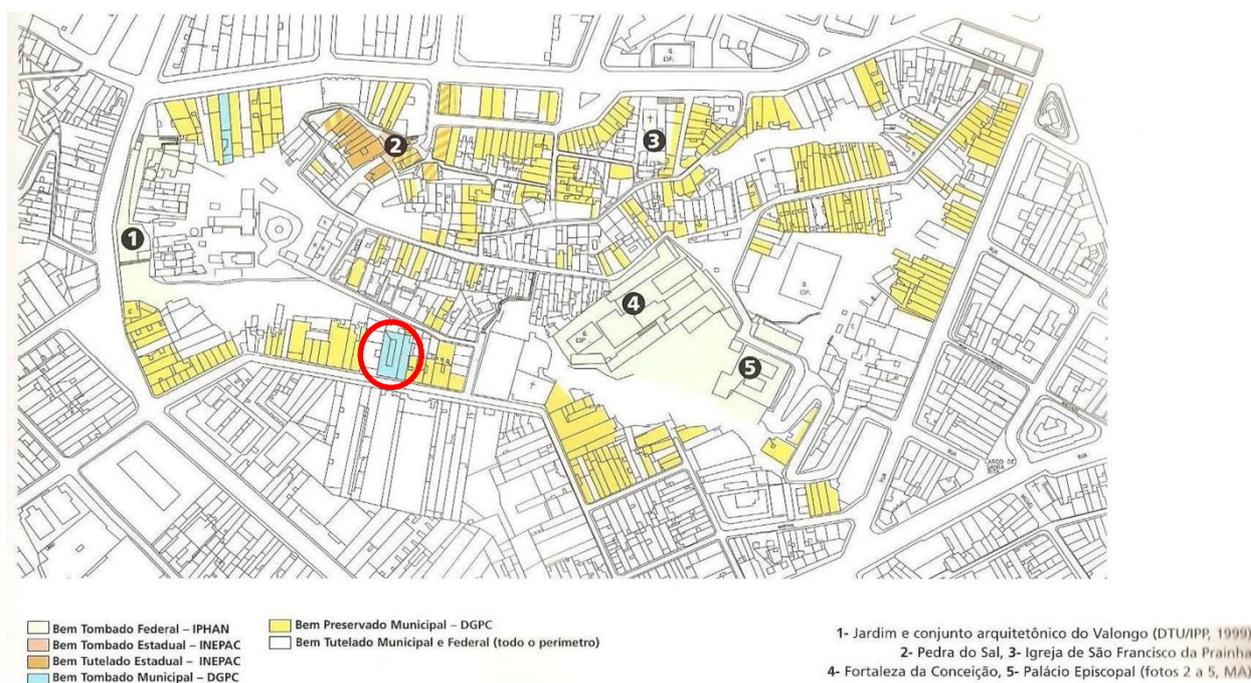


Fig.III.7 Planta de Bens Tombados e Preservados no Morro da Conceição. PINHO e SIGAUD, 2000.

Histórico

Durante a crise de moradias no século XIX, a rua Senador Pompeu, então denominada rua Nova do Príncipe, foi ocupada por diversas habitações populares coletivas e freqüentada por diversos operários que trabalhavam no porto, comércio e em fábricas estabelecidas na região. De acordo com Gerson (2000, p.209-210), a rua abrigou neste período,

um tipo de residência coletiva para trabalhadores já fora de uso entre nós e das quais as últimas existentes são, talvez as que nela subsistem, tão mal conservadas, algumas prestes a caírem aos pedaços – conjuntos à semelhança de quartéis, com a sua parte assobradada dispendo de varanda de madeira, dispostos em forma de quadrilátero, com um amplo pátio, este dotado também de tanques para lavanderias, e alguns construídos provavelmente em lugares antes ocupados por cocheiras de empresas de tilburis e carroças, tão freqüentes no bairro antes dos progressos do transporte motorizado [...]

A construção do cortiço localizado no atual número 34 desta rua, antigos nº 26 e 28 de acordo com Cavalcanti (1878), deve ser entendida neste contexto, que corresponde à época de proliferação deste tipo de moradia para a classe trabalhadora de baixa renda na área central da cidade. O projeto original e o construtor do edifício não foram identificados pela pesquisa, talvez por ter sido executado em etapas ou sem a cooperação de técnicos especializados. Estima-se por mapas, plantas de época (figura III.8) e documentos pesquisados no SEDREPAHC² que a construção tenha sido iniciada em 1868.

² Alguns dados sobre a história e as características do edifício foram encontrados nas Fichas de Inventário de Bens Imóveis elaboradas pelo Projeto SAGAS em 1985.

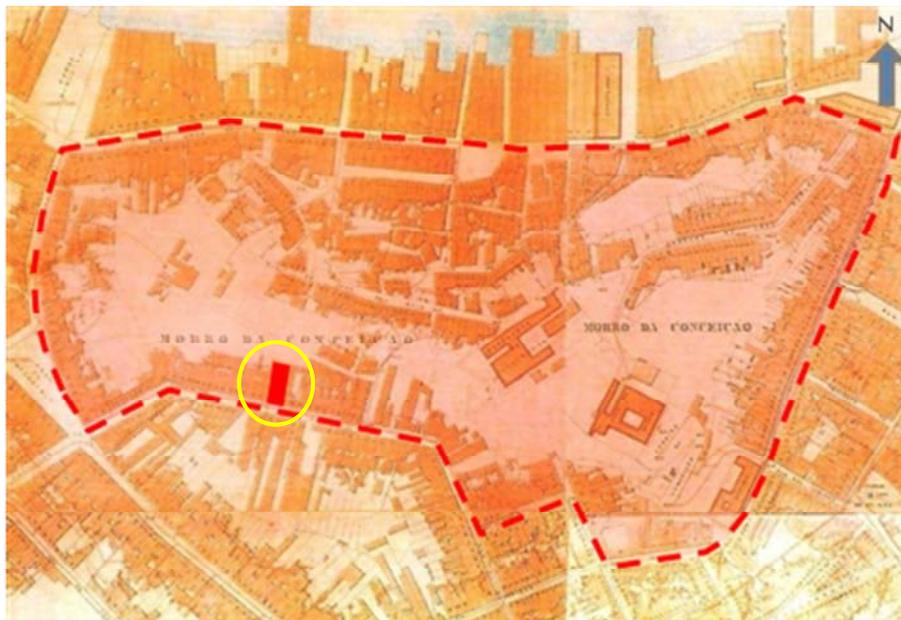


Fig.III.8 Planta Cadastral elaborada por Edward Gotto em 1871. PINHO e SIGAUD, 2000.

Estes documentos também indicaram que desde a origem o edifício serviu ao uso misto (comercial e residencial), porém não foram encontrados registros que comprovassem os motivos para a construção e ampliações posteriores do imóvel. Com base nas pesquisas históricas de Cebrian (1995), foram levantadas três hipóteses para este fato:

- a) abrigar os trabalhadores das indústrias locais
- b) acomodar os moradores do cortiço Cabeça-de-Porco, demolido em 1893
- c) hospedar os soldados que transitavam pela cidade no final do século XIX

Complementando as pesquisas de Cebrian, supõe-se que o edifício tenha sido construído para a exploração dos aluguéis, uma prática comum entre os proprietários de terrenos e sobrados na área central durante a crise da habitação no século XIX. Zylberberg (1996, p.36) afirma que “boa parte dos moradores do morro, como de toda a freguesia de Santa Rita, parece ter sido de trabalhadores ligados às atividades portuárias, muitos deles estrangeiros – portugueses e espanhóis principalmente”.

De acordo com documentos pesquisados no *Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro*³, foram realizadas em 1909 obras de reforma e ampliação no cortiço. Estima-se que os motivos para a execução destes serviços estejam relacionados à adequação do edifício à legislação higienista de 1904 e ao aumento da quantidade de trabalhadores que passaram a frequentar esta área do Centro, devido à construção do Cais do Porto e às obras de modernização da Praça Mauá.

³ Os documentos foram localizados no código L.O. 1909 / CX 05 / DOC 18 e compreenderam as plantas do projeto de reforma e o pedido de licença à Prefeitura.

Com relação à propriedade e a numeração do edifício, os registros de Cavalcanti (1878) indicaram que em 1878 o imóvel pertencia à Maria Joaquina Ferreira de Oliveira e as numerações dos lotes eram 26 e 28. De acordo com o pedido de licença à Prefeitura para a execução das obras em 1909, verificou-se que o proprietário era Antônio José Pereira e permaneciam as mesmas numerações anteriores. Baseado na escritura do *4º Ofício do Registro de Imóveis* (Anexo VII), em 1976 a propriedade do imóvel pertencia a João Pereira Ferreira, Augusto Ricardo Ferreira e Joaquina Pereira Ferreira e as numerações do edifício haviam sido alteradas para 34 e 36. Consta também neste documento que foi realizada a imissão de posse do imóvel para o Município do Rio de Janeiro em 1999 e foi concedido o nº 34 ao edifício após o habite-se das obras de reabilitação concluídas em 2002. As diversas mudanças de proprietários, muitos deles estrangeiros, e de numeração, como ocorreram neste e em diversos edifícios da região, indicam as transformações urbanas pelas quais passou a área central e a complexa questão fundiária que caracteriza o Morro da Conceição e seu entorno.

A respeito da proteção do cortiço enquanto patrimônio arquitetônico sabe-se que o tombamento provisório deste e de diversos outros edifícios na área definida pelo *Projeto SAGAS* foi solicitado através da Lei 166 de 27 de maio de 1980 e do Decreto nº 5047 de 17 de abril de 1985. O cortiço foi tombado em definitivo pelo *Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro* através do Decreto nº 6057 de 23 de agosto 1986 como edificação residencial (cortiço) e comercial. Também foi tombada, por este mesmo decreto, uma pintura de autoria de Manoel Araújo Rodrigues, localizada no Café e Bar Príncipe Pompeu (hoje inexistente). Não foi encontrada nos documentos e pastas pesquisadas no SEDREPAHC nenhuma informação específica sobre as causas para o tombamento do cortiço. Supõe-se que tenha sido solicitado pelo fato do edifício ter conservado muitas das características originais desta tipologia habitacional do século XIX (cômodos voltados para pátio interno, equipamentos coletivos, materiais construtivos, volumetria, entre outros) e não ter sofrido muitos acréscimos ao longo do tempo. Pode-se afirmar que o tombamento deste edifício foi resultado da nova política de preservação adotada a partir da década de 1970 no Brasil, que considerou como patrimônio os bens históricos e culturais ligados às classes populares.

Tipologia arquitetônica

Trata-se de um prédio com dois pavimentos, área construída de 1004,72 m² e unidades residenciais agrupadas em quatro alas que circundam um pátio interno retangular. A fachada

principal do edifício localiza-se na rua Senador Pompeu e por esta se tem acesso ao pátio e às duas lojas. A existência do pátio central descoberto e da fachada com largura maior que os sobrados tradicionais deve-se ao remembramento de dois lotes estreitos e profundos, como foi visto anteriormente, o que possibilitou o surgimento da tipologia peculiar do cortiço.

A fachada principal apresenta forma retangular, com a largura maior que a altura, revestimento em emboço e pintura, coroamento em platibanda e quatorze esquadrias dispostas em dois níveis, sendo sete portas no pavimento inferior e sete janelas no pavimento superior. Comparando-se a fachada proposta pelo projeto de reforma em 1909 com aquela encontrada em 1995, verificou-se mudanças nos tipos de vãos das esquadrias e na decoração da alvenaria. Em 1909 as portas ao nível do térreo apresentavam vergas retas (figura III.9), enquanto que na década de 1990 apresentavam vergas curvas, em arco pleno (figura III.10). Além deste fato, as esquadrias do pavimento superior apresentavam elementos decorativos no início do século XX, que na última década deste século já não existiam mais. Durante a pesquisa não foram encontrados registros da época destas alterações. Também não foi descoberto se os elementos de fachada previstos em 1909 foram, de fato, executados.

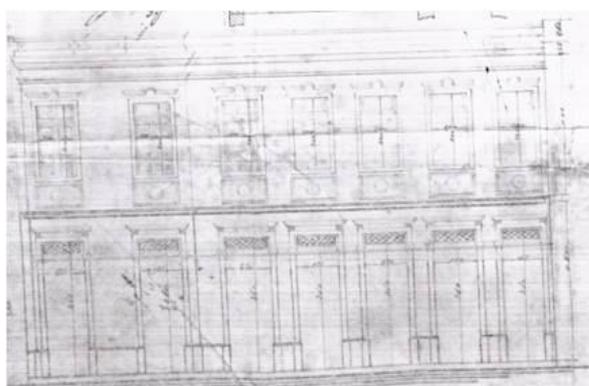


Fig.III.9 Fachada proposta em 1909. AGCRJ, 1909.



Fig.III.10 Fachada na década de 1990. CEBRIAN, 1995.

O pátio é um espaço retangular de 7,50 x 24,50m que serve como acesso aos cômodos do pavimento inferior e à escada que conduz à circulação do pavimento superior (figura III.11). Este ambiente também funciona como prisma de iluminação e ventilação para todos os cômodos, abriga os tanques de uso comunitário e é utilizado para atividades domésticas e de lazer. Caracterizam as fachadas internas do pátio o balcão⁴ em madeira que serve de circulação

⁴ Vasconcellos (1979, p.105) define balcão como uma peça sacada em pavimento superior que permite o trânsito de pessoas, diferentemente da varanda e do alpendre, que são cobertos e apoiados diretamente no solo, e da sacada, considerada como peça saliente e descoberta que não permite o trânsito.

no pavimento superior e esquadrias de diferentes tipologias, muitas delas com bandeiras triangulares em veneziana (figura III.12).



Fig.III.11 Espacialidade do pátio interno. Autor desconhecido, data indefinida.



Fig.III.12 Elementos compositivos das fachadas internas. Novas Alternativas, 2000.

Quanto ao histórico construtivo do cortiço, Cavalcanti (1878) indicou que em 1878 o imóvel apresentava apenas um pavimento e era ocupado da seguinte forma: no nº 26 existiam trinta e nove cômodos e no nº 28 havia uma venda e dois cômodos. Em 1909 foi solicitada à Prefeitura a reconstrução do edifício, cuja licença foi concedida em 15/09/1909. De acordo com o projeto de reforma e acréscimo (Anexo IV) e o requerimento do proprietário⁵, as obras compreenderam a concretagem da área coberta junto à rua Senador Pompeu, a construção do pavimento superior da ala frontal, a execução de cozinhas, latrinas e banheiros comunitários nos fundos do lote, o revestimento das paredes e a abertura de duas clarabóias. Não foram encontrados registros específicos sobre a época de construção do pavimento superior contornando o pátio nas alas laterais e dos fundos, a execução dos tanques comunitários e a transformação da cozinha e depósito no módulo dos fundos em estalagem. Entretanto, a partir da análise do projeto de 1909, constatou-se que o pavimento superior foi construído entre 1878 e 1909, pois as alas laterais já são demonstradas de forma esquemática apesar de não mostrar a divisão dos cômodos, os tanques foram construídos após 1909, pois não aparecem nas plantas, e a transformação do módulo posterior em estalagem também é posterior a 1909, uma vez que de acordo com o projeto de reforma esta parte do edifício seria destinada aos equipamentos coletivos.

Com relação ao programa arquitetônico e elementos construtivos existentes no período de 1910 e 1985, o Inventário do SEDREPAHC (1985) forneceu a seguinte descrição:

⁵ As plantas e o pedido de licença pesquisados no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro indicaram que os engenheiros responsáveis pelo projeto e pela execução da obra foram Pimentel e Meiale.

O térreo apresenta 12 cômodos compostos, cada um deles, por porta e janela com cancela. Ressalta o gosto Neogótico simplificado nas esquadrias com bandeiras triangulares em veneziana. Na área comum, está localizada uma bateria de tanques (8), coberta por um telheiro [...] também nesta área estão localizados os banheiros comuns e uma cozinha que atende apenas a quatro cômodos. O segundo pavimento é composto por vinte cômodos e um W.C. com mesmo partido arquitetônico do térreo. O pavimento possui, em toda a sua extensão, um corredor modulado por pilaretes de madeira com guarda corpo, também em madeira, cujos módulos são em "X".

A análise de Cebrian (1995) a este respeito difere um pouco do que foi informado pelo SEDREPAHC, talvez pelo fato do edifício ter sofrido modificações ou acréscimos no período de 1985 a 1995. De acordo com a autora, o programa na década de 1990 compreendia:

- No pavimento inferior: treze cômodos (com aproximadamente 10m² cada um), três sanitários (sendo um feminino e dois masculinos), uma cozinha, um depósito, oito tanques coletivos e duas lojas voltadas para a rua Senador Pompeu;
- No pavimento superior: vinte e dois cômodos, um sanitário e um apartamento. Este último ocupava a área correspondente a três cômodos e possuía sanitários e cozinha privativos.

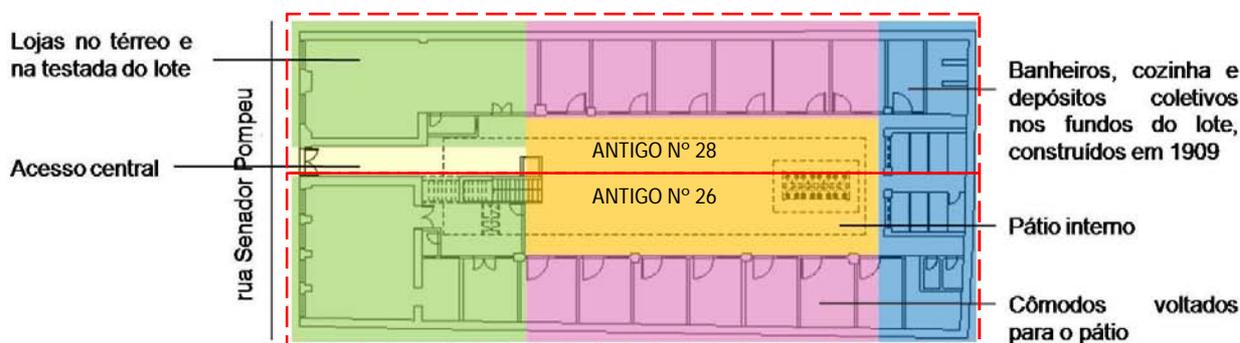


Fig.III.13 Programa e espacialidade do pavimento inferior. Desenho do autor, 2009.

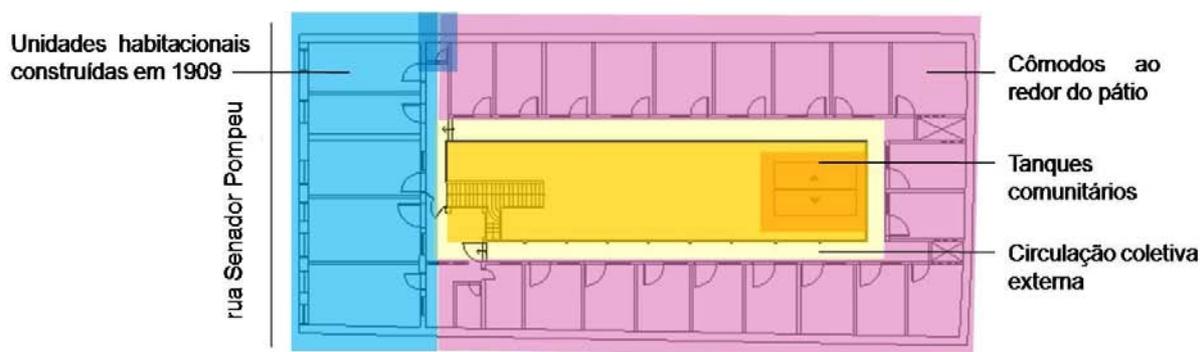


Fig.III.14 Programa e espacialidade do pavimento superior. Desenho do autor, 2009.

Como foi verificado pelas descrições, o fato do edifício de ser colado nas divisas e a presença de lojas na testada do lote e habitações no pavimento superior, remetendo à tipologia do sobrado, guardam semelhanças com a produção arquitetônica do período colonial. As similaridades entre o cortiço analisado e os sobrados podem ser percebidas inicialmente pela forma e ritmo das aberturas, pelo gabarito reduzido e alinhamentos. Segundo Reis Filho (1970, p.24),

a uniformidade dos terrenos correspondia à uniformidade dos partidos arquitetônicos: as casas eram construídas de modo uniforme e, em certos casos, tal padronização era fixada nas Cartas Régias ou em posturas municipais. Dimensões e número de aberturas, altura dos pavimentos e alinhamentos com as edificações vizinhas foram exigências correntes no século XVIII. Revelam uma preocupação de caráter formal, cuja finalidade era, em grande parte, garantir para as vilas e cidades brasileiras uma aparência portuguesa.



Fig.III.15 Relação entre o lote do cortiço e os demais lotes da rua Senador Pompeu. PINHO e SIGAUD, 2000.



III.16 Relação entre o partido arquitetônico do cortiço e dos demais sobrados da rua Senador Pompeu. Foto do autor, 2009.

Apesar do interior do cortiço possuir características peculiares, este também apresenta semelhanças com os sobrados em termos de setorização. As comparações podem ser feitas com as lojas na parte frontal do edifício configurando o setor social, de contato com o público, os cômodos destinados ao repouso e a circulação no setor intermediário da edificação e os equipamentos coletivos e de serviço, como os banheiros, cozinhas e tanques no fundo do lote.

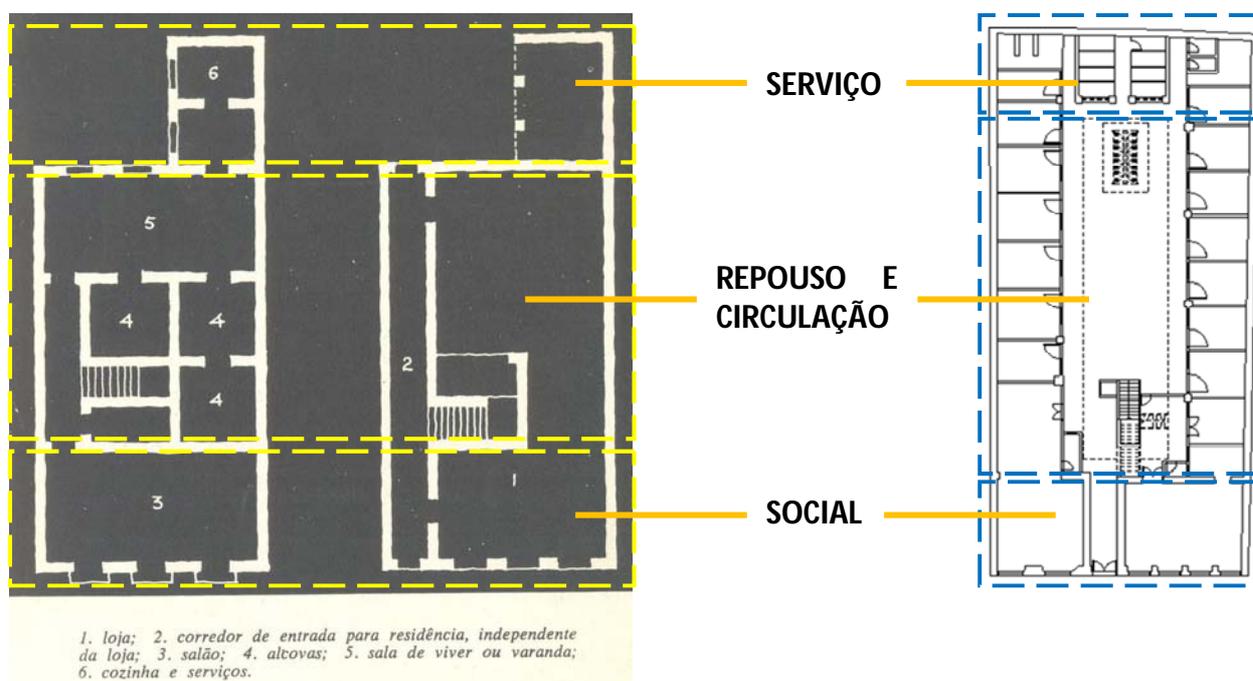


Fig.III.17 Comparação entre a setorização do sobrado e do cortiço. REIS FILHO, 1970, p.29 e desenho do autor, 2009.

Outras semelhanças identificadas foram as características das janelas, cujas folhas são divididas em duas partes e remetem a cocheiras e estrebarias, comuns no andar térreo de alguns sobrados coloniais destinados a guarda de animais, a presença de cômodos enfileirados, como ocorria nas senzalas e a distribuição dos cômodos em torno de um pátio interno, típico das chácaras coloniais. Através destas características, percebe-se no edifício a influência de três tipologias habitacionais precedentes.

Quanto às diferenças entre o edifício analisado e os sobrados, pode-se afirmar que, por se tratar de uma habitação popular, o funcionamento do cortiço não se baseava no trabalho escravo como ocorria nos sobrados coloniais, o que justifica em parte as condições de insalubridade nas moradias para famílias de baixa renda. Também não se identifica a relação entre o tipo de habitação e os estratos sociais, característica do período colonial. Esta relação é demonstrada por Reis Filho (1970, p.28) quando considera que “habitar um sobrado significava riqueza e habitar casa de ‘chão batido’ caracterizava a pobreza”. Apesar de se assemelhar à tipologia do sobrado, com dois pavimentos, o edifício analisado destinava-se à moradia popular. Enquanto o térreo dos sobrados destinava-se às lojas e acomodação de escravos e animais, o pavimento inferior do cortiço, além das lojas, também é ocupado por habitação. Neste caso, a tipologia não corresponde à condição social do usuário. Outra diferença identificada diz respeito à ventilação e iluminação dos cômodos, que se mostraram melhores no cortiço do que nos sobrados. Ao estudar estes últimos, Freyre (1961, p.208) considerou que “na habitação do burguês intermediário, tanto quanto na do menos abastado e na do mais opulento, o sistema de divisão de peças era o mesmo: sala da frente, grande e às vezes bem arejada; o resto da casa, úmido, escuro. Alcova e corredores sombrios”. No caso específico do cortiço da rua Senador Pompeu 34 a presença do pátio interno e de esquadrias com veneziana e vidro representou avanços em relação à salubridade das unidades, com a entrada de mais luz e ar no interior dos cômodos, e demonstrou qualidade ambiental superior quando comparado aos sobrados coloniais e às demais tipologias habitacionais populares.

Tecnologia construtiva

As técnicas e materiais utilizados para a construção do edifício compreenderam as fundações em pedra de mão, as alvenarias auto portantes em tijolo de barro maciço no pavimento inferior, as paredes divisórias de taipa, as estruturas de piso (unidades e circulação externa do pavimento superior) compostas por barrotes de madeira tipo pinho de Riga de 6 x 10 cm, os

pisos em tabuado corrido com juntas secas, o forro em tabuado liso e a cobertura composta por estrutura de madeira e telhas cerâmicas dos tipos capa-canal e francesa (SOARES, 1996), com uma água voltada para o terreno nas alas laterais e dos fundos e duas águas na ala frontal, sendo uma voltada para o terreno e outra voltada para a platibanda na fachada principal.



Fig.III.18 Paredes em taipa. Foto do autor, 2008.



Fig.III.19 Estrutura de piso em madeira. Foto do autor, 2008.

Com base nas características descritas observa-se a presença simultânea de elementos associados ao primitivismo tecnológico do período colonial, representados pelos tipos de fundação, alvenaria e estrutura dos pavimentos, e elementos relacionados às novas técnicas e materiais desenvolvidos a partir da industrialização, identificados através dos tipos de telha e esquadria empregados. Nesse sentido é possível afirmar que a diversidade técnico-construtiva verificada no edifício reflete a própria evolução tecnológica que caracterizou a produção arquitetônica da segunda metade do século XIX. Segundo Reis Filho (1970, p.48), o aperfeiçoamento das técnicas construtivas durante este período possibilitou o surgimento de “casas construídas com tijolos e cobertas com telhas de tipo Marselha, onde a madeira serrada permitia um acabamento mais perfeito de janelas, portas e beirais”. Este fato pode ser observado no cortiço através da presença de telhas do tipo francesa, em meio a telhas do tipo capa-canal, e pela tipologia das esquadrias de madeira, algumas com folhas em veneziana e vidro e outras com bandeiras triangulares em veneziana⁶. O balcão do pavimento superior também demonstra avanços com relação às técnicas de aparelhamento da madeira. Além das peças verticais e horizontais que compõem a estrutura, verifica-se nos quadros do guarda-corpo a presença de peças diagonais definidas como Cruz de Santo André ou Aspas Francesas

⁶ Vasconcellos (1979, p.107) considera que a partir do século XIX difundem-se as janelas de verga redonda ou em arco pleno, geralmente com bandeiras de vidro em caixilhos fixos, e surgem outros tipos de esquadrias, como o ogival, conseqüente da tentativa de neo-goticismo.

(VASCONCELLOS, 1979, p.34), utilizadas para melhor estabilizar o conjunto e transmitir as cargas deste para os barrotes do piso.



Fig.III.20 Tipos de esquadrias. Foto do autor. 2008.



Fig.III.21 Estrutura do balcão. Foto do autor. 2008.

O processo de reabilitação

Em 1996, quando foram realizados os primeiros relatórios de vistoria e apresentadas as primeiras propostas de intervenção pela *Secretaria Municipal de Habitação* (SMH), foi identificada a degradação de diversos elementos construtivos. De acordo com relatório de Soares (1996), as estruturas em madeira do piso do pavimento superior, do telhado e da circulação externa apresentavam alto grau de apodrecimento devido ao ataque de cupins e infiltração de águas pluviais. A fundação, alvenarias e pilares foram considerados estáveis.



Fig.III.22 Estrutura deteriorada da circulação do pavimento superior. Novas Alternativas, 1999.

Como se trata de um bem tombado, as diretrizes para recuperação e substituição destes elementos construtivos deteriorados, bem como a realização de melhorias nas condições de habitabilidade do imóvel foram definidas por um Grupo de Trabalho, criado em 1996 e composto por técnicos do DGPC e SMH, e aprovadas pelo *Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural* (CMPC). Os parâmetros de intervenção e uso adotados para a reabilitação

do edifício, o programa proposto e as especificações dos serviços principais foram apresentados através do *Memorial Descritivo da Reabilitação do Cortiço da rua Senador Pompeu, nº34/36* (Anexo V). Algumas diretrizes estabelecidas de grande importância foram (PREFEITURA, 1999):

- conservação da forma original do prédio (fachadas, esquadrias, alpendre, telhados);
- preservação de trechos para registro dos métodos construtivos utilizados na época;
- manutenção do uso residencial nos moldes de cortiço, para o qual o edifício foi concebido originalmente;
- desdobramento de duas unidades residenciais originais em uma, conservando o ritmo original da compartimentação;
- instalação de banheiro e cozinha em cada unidade residencial.

O Memorial também possibilitou a identificação dos elementos recuperados e substituídos no processo e os materiais de acabamento utilizados. Entre as intervenções realizadas merecem destaque:

- Fundações – as fundações, do tipo baldrame, sofreram reforço.
- Lajes – a estrutura em barroteamento de madeira de lei (Pinho de Riga) das unidades do 1º pavimento foi substituída por laje tipo voltterrana, com contrapiso em cimentado. A laje do térreo foi mantida e o contrapiso em cimentado foi recomposto.
- Pisos – o piso original em tabuado de madeira foi recuperado nas unidades da ala frontal e substituído por pisos em cimentado e em cerâmica (box dos banheiros) nas demais unidades. O piso original em pé-de-moleque no pátio foi substituído por cimentado áspero.
- Alvenarias – foram utilizadas alvenarias em tijolo maciço autoportante no térreo (restauradas conforme o original), em concreto celular nas fachadas internas do 1º pavimento (substituiu a taipa existente) e em tijolo cerâmico furado, entre as unidades, no térreo e 1º pavimento (substituiu a taipa existente). O revestimento das alvenarias da fachada frontal foi feito com emboço, reboco e pintura, o das alvenarias das fachadas internas receberam tratamento com argamassa de cal e pintura (figura III.23) e o das alvenarias internas foi feito com emboço, pintura e azulejo (áreas molhadas).
- Circulação no pavimento superior – foi recuperada toda a estrutura em madeira (ipê), com substituição de todas as peças defeituosas ou danificadas (figura III.24). O piso, em pranchas de madeira apoiadas sobre barrotes, foi substituído por outro semelhante ao original.
- Tanque coletivo – teve a estrutura remanescente demolida e foi reconstruído, conforme o original, com novas instalações hidrossanitárias e recomposição do telhado.
- Esquadrias – as originais remanescentes foram restauradas através de decapagem química, emassamento e pintura com substituição de partes danificadas por madeira de lei. As demais foram refeitas conforme o original.

- Instalações – foram substituídas as redes elétrica, hidráulica, sanitárias e de gás e reestruturadas as redes de águas pluviais e drenagem. Foram implantadas redes para futuras instalações telefônicas e de antena e executado um banheiro para cada unidade residencial, composto por lavatório, vaso sanitário e chuveiro.
- Forros – os de madeira existentes nas unidades foram substituídos por lambri de pinus com revestimento em pintura. Os forros da circulação externa do 1º pavimento foram recuperados. Foram executados rebaixos em gesso nos banheiros.
- Coberturas – todo o madeiramento foi substituído por peças tratadas contra cupim. Parte das telhas cerâmicas tipo capa-canal foi reaproveitada (no módulo dos fundos) e as demais substituídas por telhas francesas. Foi colocada ainda uma subcobertura Tyvec para impermeabilizar o telhado. Houve recomposição do telhado original da ala frontal.



Fig.III.23 Obras nas alvenarias. Novas Alternativas, 2000.

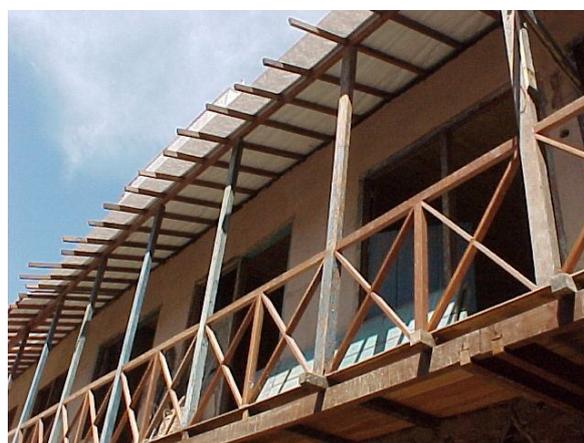


Fig.III.24 Obras na circulação. Novas Alternativas, 2000.

Além das intervenções descritas, o processo de reabilitação do cortiço finalizado em 2003 (figuras III.25 e III.26) transformou os trinta e oito cômodos e as instalações comerciais existentes em vinte e três apartamentos de um quarto e duas lojas. O projeto básico de arquitetura (figuras III.27 a III.32) foi desenvolvido pela *Secretaria Municipal de Habitação*, que também atuou na fiscalização da obra executada pela empresa *Conservadora Luso Brasileira*. O DGPC limitou-se documentar as intervenções no cortiço, emitindo pareceres técnicos ao CMPC.



Fig.III.25 Cortiço antes da reforma. Novas Alternativas, 2000.



Fig.III.26 Cortiço após a reforma. Novas Alternativas, 2003.

Figura III.27 Projeto de Reabilitação - planta baixa do pavimento inferior. Novas Alternativas. 2000.

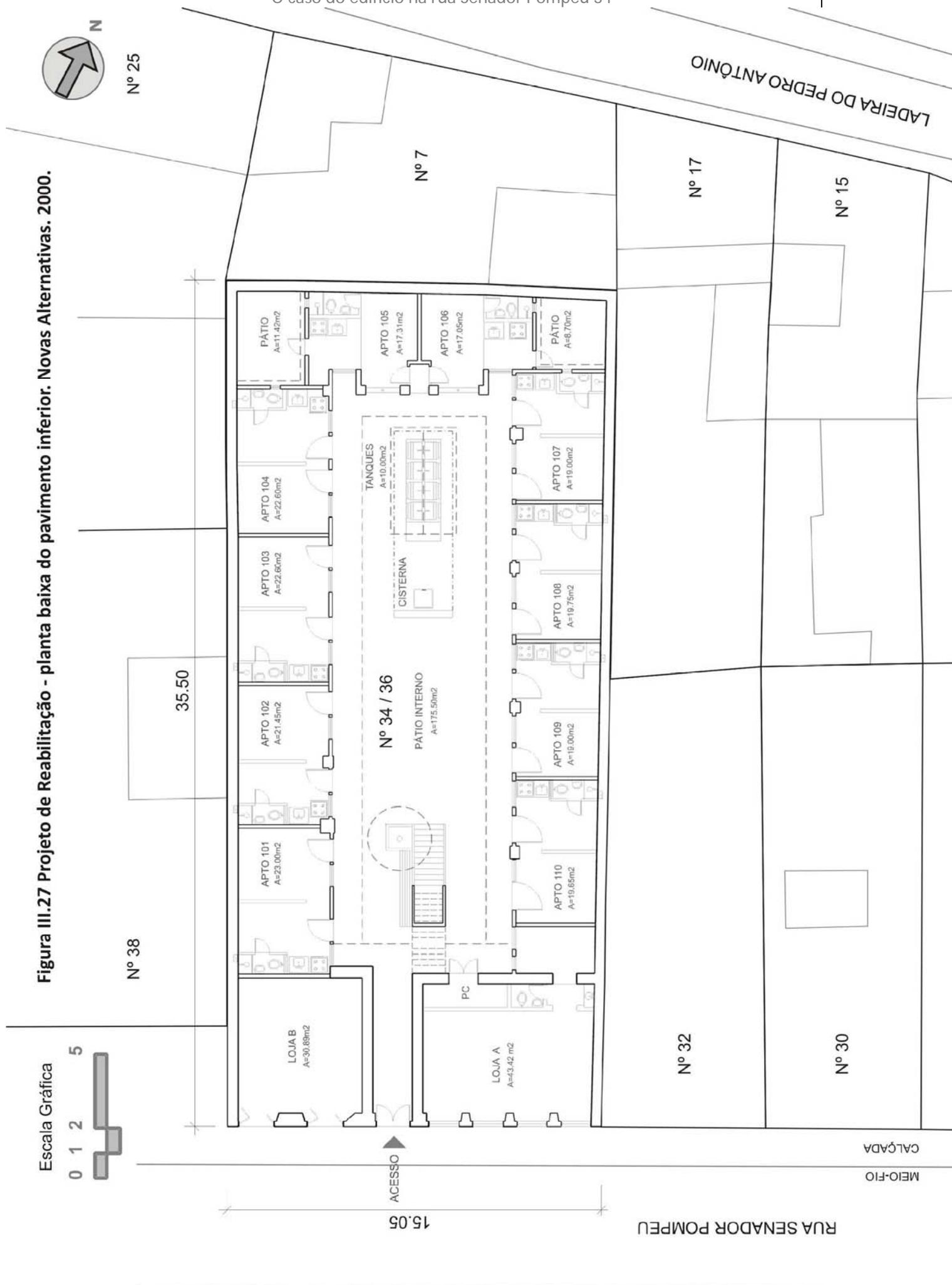


Figura III.28 Projeto de Reabilitação - planta baixa do pavimento superior. Novas Alternativas. 2000.





Figura III.29 Projeto de Reabilitação - planta de cobertura. Novas Alternativas. 2000.

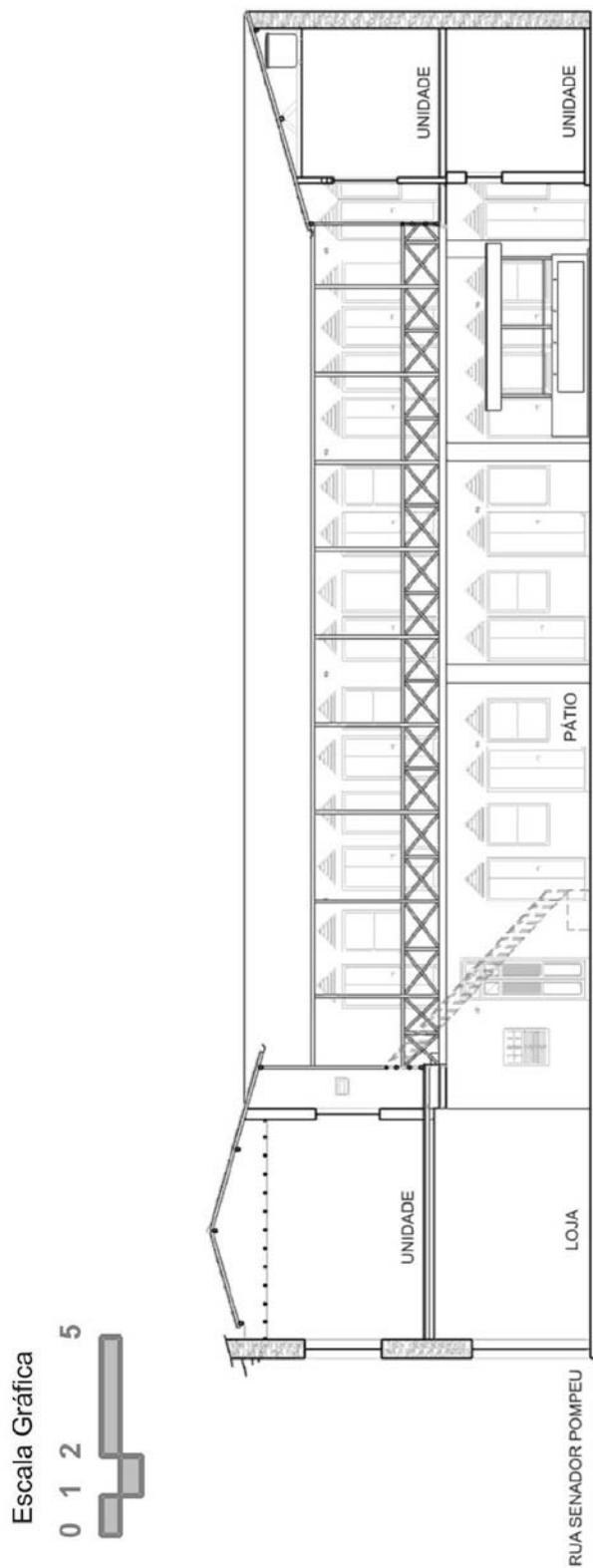


Figura III.30 Projeto de Reabilitação - corte longitudinal. Novas Alternativas. 2000.

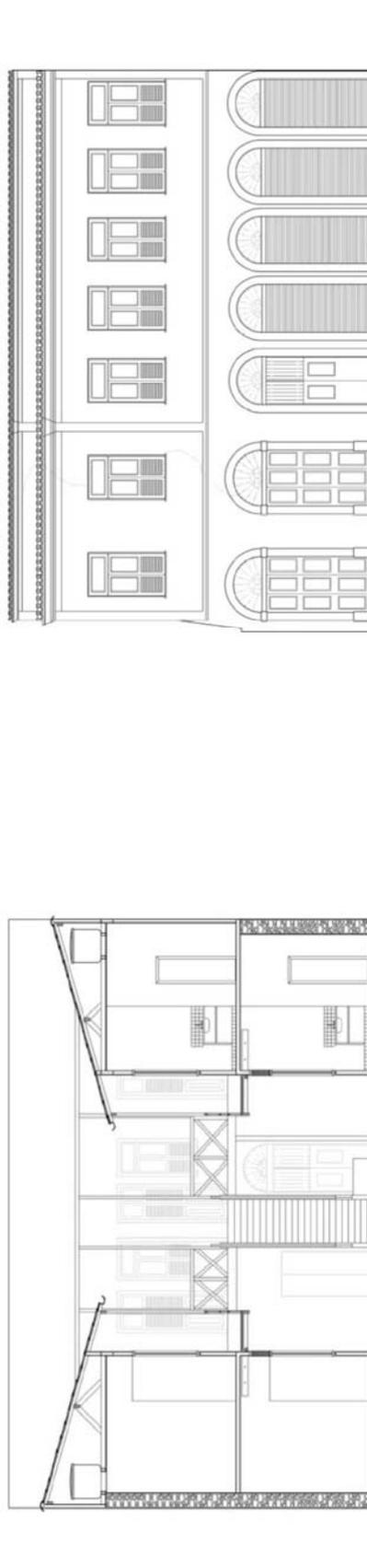


Figura III.31 Projeto de Reabilitação - corte transversal. Novas Alternativas. 2000. Figura III.32 Projeto de Reabilitação - fachada. Novas Alternativas. 2000.

Com base nas informações pesquisadas sobre o processo de reabilitação do edifício e nos diversos conceitos relativos à intervenção no patrimônio arquitetônico estudados no Capítulo 2 foi possível analisar a influência das mudanças ocorridas no *Programa Novas Alternativas* nas obras realizadas no cortiço, os conflitos gerados pelos tipos de intervenção adotados, a adequação das diretrizes estabelecidas para a recuperação do edifício aos critérios definidos pelos teóricos da restauração e o posicionamento do DGPC frente às intervenções propostas.

Através de pesquisas realizadas, constatou-se que o imóvel da rua Senador Pompeu 34 foi o último edifício da tipologia *cortiço* recuperado pela Prefeitura no Rio de Janeiro e marcou definitivamente a transição entre os objetivos iniciais e atuais do *Programa Novas Alternativas*, o que pode ser comprovado através de alguns traços característicos presentes tanto na arquitetura como nos procedimentos operacionais. No que diz respeito à arquitetura, esta transição foi observada através das mudanças nas unidades habitacionais, que passaram a contar com um quarto e banheiros individualizados, ainda que sem área de serviço, e da manutenção da lavanderia e do pátio coletivos, conforme as primeiras propostas desenvolvidas pela Prefeitura. Quanto aos procedimentos operacionais, verificou-se simultaneamente nas intervenções realizadas a preocupação em conciliar a habitação e a preservação do patrimônio, associada às intenções iniciais do Programa, e a adoção de outras medidas relacionadas às novas orientações do *Novas Alternativas*, tais como a substituição dos moradores anteriores de baixa renda por novos de baixa renda e classe média baixa, a mudança do sistema de locação social pelo sistema de arrendamento, a diversificação da fonte de recursos para a realização das obras e a alteração do tipo de gestão que antes era realizado por uma ONG e atualmente é conduzido pela *Caixa Econômica Federal (CAIXA)*.

Além da coexistência de elementos relacionados às duas fases do Programa, identificou-se também na recuperação do edifício uma mistura de intervenções que compreenderam a restauração, a reabilitação e a reconstrução, o que gerou alguns conflitos entre as premissas de preservação do patrimônio e de atualização funcional da edificação. Esta dicotomia entre preservação e modernidade, identificada nas intervenções em edifícios históricos, podem ser claramente observadas na comparação das idéias defendidas por Glauco Campello e Ramón Gutiérrez. Ao tratar das intervenções no patrimônio arquitetônico localizado em sítios históricos, Campello (1999, p.7) defende que “as construções de características homogêneas, da mesma época do sítio tombado, ou que guardam com ele um alto grau de afinidade, devem

ser tratadas com os critérios da preservação e restauração”, admitindo apenas uma liberdade relativa nas intervenções internas. Demonstrando maior flexibilidade com relação ao assunto, Gutiérrez entende a reabilitação como alternativa mais viável na recuperação de habitações em áreas históricas e indica que cada caso deve ser estudado à parte. Segundo este autor,

a oportunidade de oferecer moradia e resgatar o patrimônio exige também que se encontre a justa medida. Falamos em *reabilitar* uma moradia transformada em cortiço, e não *restaurá-la*. Os limites serão fixados por cada caso onde se intervenha: suas características, sua tipologia, o estado do imóvel, a valorização da obra no contexto, a possibilidade de refuncionalização etc. Mas de qualquer forma, para que a obra seja, de modo geral, mais econômica que a construção de uma moradia nova, é necessário pensar em *reabilitar* e criar condições de habitabilidade e qualidade de vida digna em moradias onde se deve implantar serviços comunitários, consolidar as estruturas, repor elementos e dotar das instalações imprescindíveis. Se pensarmos em *restaurar* cada um dos edifícios de um centro histórico, estaremos falando de uma operação impossível (GUTIÉRREZ, 1989, p.146).

Pode-se dizer que, no caso do cortiço, a degradação de diversos elementos construtivos, o comprometimento da estrutura e a necessidade de melhoria das condições de conforto justificariam a reabilitação como intervenção principal, entretanto observou-se que durante as obras o fato do edifício ser um patrimônio tombado norteou os principais parâmetros de intervenção e determinou a prevalência da preservação sobre a modernização. Nesse sentido, apesar de terem sido executadas obras importantes no sistema estrutural e na organização espacial das unidades residenciais, verificou-se que as diretrizes elaboradas se pautaram mais pela valorização e preservação dos aspectos estéticos e históricos do edifício do que pela melhoria de seu desempenho funcional e atualização tecnológica, o que demonstrou a preferência pela restauração como intervenção mais importante e uma maior afinidade com as idéias conservadoras de Campello.

Analisando com maior profundidade as diretrizes e ações adotadas para a preservação do cortiço, observou-se que algumas respeitaram certos critérios estabelecidos pelos teóricos da restauração, enquanto outras mostraram-se inadequadas. Com relação aos critérios respeitados, verificou-se que as diretrizes definidas para a recuperação do edifício seguiram as orientações de Giovannoni (1998, p.148) quanto às modificações na volumetria dos edifícios históricos, as quais indicam que é preferível “valorizar internamente e restaurar os edifícios existentes, que acrescentar e unir elementos exteriores novos” e “reduzir a densidade das construções e da população, que aumentar o volume das edificações”. Nesse sentido, as intervenções realizadas no imóvel deram preferência à restauração dos elementos construtivos

existentes, evitando acréscimos e preservando a volumetria original, e atuaram no sentido da redução do número de moradores no edifício, o que comprova a adequação às considerações de Giovannoni. Também foram atendidas as recomendações de Campello (1999, p.6-7) quanto à introdução de materiais novos ou técnicas contemporâneas apenas nas partes não visíveis da construção, o que foi conseguido através da execução das lajes em concreto e da inserção de tijolos cerâmicos e de concreto celular no interior das unidades. A lei da mínima intervenção defendida por Boito (2002, p.22) também foi respeitada durante as obras, uma vez que foram reaproveitados ao máximo os materiais originais e substituídos apenas aqueles em avançado estado de degradação.

Com relação aos critérios não atendidos, verificou-se que não foi respeitado o princípio da reversibilidade das intervenções no tocante às modificações realizadas no sistema construtivo, caracterizadas pela substituição dos barrotes originais de madeira por laje tipo volterrana e das alvenarias em taipa por blocos cerâmicos e de concreto celular. Trata-se de um caso onde os materiais inseridos não podem ser retirados ou substituídos sem danos ao Bem, entretanto, devido ao estado de deterioração da estrutura original, pode-se dizer que esta era uma obra considerada necessária para melhorar a utilização e durabilidade da edificação. Estas modificações se justificam através das considerações de Campello (1999, p.6-7), que aceita a substituição dos materiais originais por materiais modernos apenas em casos extremos e com o objetivo de “racionalizar sua manutenção, garantir sua estabilidade, melhorar suas condições de conforto ou prolongar a sua vida útil”.

Além do princípio da reversibilidade, as intervenções também desconsideraram as orientações de Boito (2002, p.21-22) no que diz respeito à “utilização de materiais diversos do original nos acréscimos, complementações de partes deterioradas e preenchimento de lacunas para coibir falsificações”. Esta inadequação foi verificada na substituição do piso da circulação do pavimento superior e de algumas esquadrias que, apesar de terem sido refeitos conforme o original, não apresentam nenhum traço que os diferencie dos elementos remanescentes ou que indique se tratar de elementos novos introduzidos durante as obras. Neste caso, a opção pela inserção de elementos idênticos ao original sem a devida distinção gerou dificuldades na identificação do que pertence de fato ao edifício e o que foi acrescentado durante a reabilitação, comprometendo a autenticidade da edificação histórica e dando margem a falsificações.

Outras inadequações a respeito do processo de restauração / reabilitação do edifício foram indicadas pelo *Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC)*, que participou da definição das diretrizes de intervenção e acompanhou a execução das obras. De acordo com relatórios consultados na gerência do *Programa Novas Alternativas* em 2007 verificou-se que este Órgão de preservação se mostrou contrário às sugestões propostas pela *Secretaria Municipal de Habitação* – referentes à substituição do sistema construtivo, às modificações nas unidades residenciais e às alterações na cobertura –, por entender que estas prejudicariam a autenticidade estética e histórica do edifício.

Sobre as intervenções no sistema estrutural, o DGPC considerou que o partido adotado descaracterizou o cortiço como tipologia construtiva ao inserir elementos como laje pré-moldada e fechamentos em *pumex*, entre outros materiais contemporâneos colocados em substituição aos elementos originais. No entendimento do Órgão, “o sistema construtivo dos cortiços é um dos mais importantes pontos a serem preservados pelo tombamento, tendo em vista o contexto em que foram construídos” (PREFEITURA, 1996, p.3).

Quanto às modificações nas unidades habitacionais, o DGPC julgou que a intervenção desconsiderou o cortiço como tipologia funcional ao inserir sanitários individualizados nos apartamentos e ao reorganizar seus espaços internos. Na visão deste Órgão, tais alterações comprometeram uma das principais características deste tipo de habitação popular, os banheiros coletivos, e interferiram na compartimentação original dos cômodos, unificados para a formação das novas unidades.

A respeito das obras na cobertura, o DGPC questionou as modificações realizadas pelo projeto de reabilitação na tipologia original do telhado⁷ devido à inserção de prismas de iluminação e ventilação nos fundos do lote. Este Órgão também considerou questionável a reprodução, durante as obras, do entelhamento misto conforme o original, uma vez que se corria o risco de incorrer num caso de falsificação. Nesse sentido, sugeriu a colocação de telhas francesas em toda cobertura e o reaproveitamento das telhas canais remanescentes para a cobertura dos tanques. Na prática esta orientação foi adotada parcialmente, uma vez que as telhas capa-canal foram colocadas no módulo dos fundos e as telhas francesas nos outros módulos e no tanque.

⁷ A cobertura original do cortiço era composta por telhas do tipo capa-canal, nas alas laterais e dos fundos, e finalizada por uma faixa de telhas francesas que protegiam a circulação do pavimento superior. A cobertura da ala frontal, diferentemente do restante do edifício, sempre foi composta por telhas francesas.

Analisando a posição do DGPC frente às intervenções, verificou-se uma preocupação excessiva deste Órgão com a recuperação e preservação dos elementos originais do edifício em detrimento da solução dos problemas funcionais existentes. De um modo geral, constatou-se que a rigidez dos critérios adotados para a restauração do edifício e a opção pela mínima intervenção restringiu algumas ações importantes e necessárias de reabilitação, tais como a inserção de áreas de serviço nas unidades e a substituição de materiais de difícil manutenção por outros mais duráveis, e refletiu-se em diversos problemas de conservação e uso no pós-ocupação, como será verificado a seguir nas observações realizadas no local e nas entrevistas com os moradores.

Análise técnico-funcional no pós-ocupação

Escolha dos aspectos de análise

Foram selecionados para análise apenas os aspectos construtivos e funcionais da edificação. Entre os elementos construtivos que serão verificados estão o sistema estrutural, alvenarias, cantarias, revestimentos de piso, parede e teto, esquadrias, cobertura e instalações prediais. Para verificação dos aspectos funcionais foram escolhidos dois ambientes: as unidades habitacionais e as áreas comuns.

Após a escolha dos aspectos, foram definidos os parâmetros analíticos. Estes parâmetros correspondem ao objeto da investigação nos elementos escolhidos. Nos elementos construtivos serão verificadas as **patologias construtivas** e com relação aos elementos funcionais serão examinadas as **apropriações e modificações nos espaços**.

Visitas realizadas

Foram realizadas quatro visitas ao edifício para coleta de dados. A primeira visita ocorreu na manhã do dia 20/04/07, com duração de uma hora. Nesta ocasião foram observadas algumas características do entorno do edifício, tais como acesso, vias principais, tráfego e paisagem. Não foi possível neste dia fazer vistorias no interior do cortiço, uma vez que o síndico não se encontrava no local. O produto desta etapa foi o registro fotográfico do entorno e da fachada principal do edifício.

A segunda visita aconteceu na manhã do dia 21/04/07, com duração de três horas. Foi estabelecido o contato com a Sra. Maria Izabel, síndica e moradora do cortiço, que

acompanhou a visita. Neste dia foram realizadas análises visuais do estado de conservação do edifício, anotações sobre as patologias construtivas e intervenções físicas identificadas e registros fotográficos. Foi possível visitar ainda os apartamentos 205, 212 e 213. Entre a segunda e a terceira visita foi formulado um roteiro técnico para orientar as observações das visitas subseqüentes.

A terceira visita foi feita na manhã do dia 28/10/07, com duração de quatro horas. Nesta data foi registrado no roteiro preliminar os danos e intervenções encontrados, as causas prováveis e a localização destas anomalias. Foram feitos novos registros fotográficos e visitas aos apartamentos 101, 106, 206 e 207.

A quarta e última visita ocorreu em 20/12/08, ao longo de todo o dia. Nesta ocasião foram feitas entrevistas com os moradores a fim de descobrir as opiniões e informações relativas às condições de moradia e conservação do edifício.

Coleta de dados

Esta etapa compreendeu a pesquisa de informações sobre o edifício e todos os agentes envolvidos na sua produção e uso. Com esse objetivo, foram utilizados dois procedimentos:

- observações no local, através de fotos e levantamentos, para verificação e avaliação do estado atual de conservação e utilização do edifício. Foram elaborados nesta fase quadros, fichas e mapas organizando as informações obtidas;
- realização de entrevistas com os moradores do edifício analisado. Estas entrevistas tiveram por finalidade descobrir informações sobre os níveis de satisfação dos usuários e as formas de uso, conservação e administração do edifício realizadas a partir de 2003.

Observações no local

a) Patologias Construtivas

- Sistema estrutural

Não foram identificadas patologias que comprometessem o sistema estrutural nos pilares em tijolo maciço no térreo, nos pilares em madeira da circulação externa do pavimento superior e nas lajes em concreto das unidades do pavimento superior. As fundações não puderam ser verificadas, porém a inexistência de recalques ou rachaduras nos demais elementos

construtivos indica que não há problemas nesse sentido. Os únicos elementos que apresentaram patologias foram os barrotes em madeira do tipo ipê na circulação externa do pavimento superior. Foram identificadas manchas em todo o barroteamento devido à infiltração de água das chuvas e de algumas plantas existentes no local. Verificou-se que as peças estão visivelmente úmidas e com a cor alterada (figura III.33). Segundo Prudêncio (2007) trata-se de um problema meramente estético, não havendo perigo de desabamento com relação ao estado atual de conservação.



Fig.III.33 Manchas de umidade nos barrotes. Foto do autor, 2007.

▪ Alvenarias e Cantarias

Verificou-se que as alvenarias não apresentaram patologias, entretanto as cercaduras⁸ em pedra das esquadrias localizadas na fachada da rua Senador Pompeu apresentam crostas negras⁹ e pichações (figura III.34). Há formação de manchas escuras nas molduras das portas e na base do edifício devido aos respingos de água da chuva com sujeira e às incrustações de fuligem. A ocorrência de manchas é acentuada pela inexistência de um beiral na parte superior da edificação, que ajudaria a afastar as águas pluviais do plano de fachada, evitando assim os respingos. Foram identificadas também diversas pichações feitas com tintas e grafites decorrentes das ações de depredação.

⁸ De acordo com Almeida (2000, p.12), Cercaduras são elementos que emolduram vãos de porta e janelas das edificações. Quando em pedra, as partes que constituem peitoril, ombreiras e vergas nas janelas, soleira, ombreira e verga nas portas são confeccionadas em blocos separados e recebem esmerado tratamento de cantel. Executadas para permanecerem aparentes, têm a finalidade estética de ressaltar a cadência dos cheios e vazios da fachada do edifício, enriquecendo-o e valorizando a leitura arquitetônica.

⁹ Crosta Negra é a incrustação de fuligem na superfície das pedras que provocam manchas escuras. Os elementos produzidos na queima de combustíveis, combinados com a umidade do ar, dão origem a ácidos que também atacam a pedra, produzindo crostas ou corroendo-a.



Fig.III.34 Manchas e pichações na cantaria. Foto do autor, 2007.

- Revestimentos de piso

Os revestimentos cerâmicos dos pisos nas unidades residenciais visitadas apresentam bom estado de conservação. Com relação ao tabuado de madeira existente nas unidades 211, 212 e 213, localizados na ala frontal do edifício, foram verificadas diversas fissuras e arranhões decorrentes do uso e do próprio desgaste natural do material, uma vez que se trata de um elemento original do edifício que não foi substituído pelas obras de reabilitação.

A respeito do piso em madeira localizado na circulação externa do pavimento superior, foram observadas diversas manchas de umidade ocasionadas pela infiltração de água (figura III.35). A ação de regar as plantas colocadas no piso pelos moradores pode ter contribuído para o surgimento das manchas que normalmente se encontram junto à alvenaria. O acúmulo de água próximo às paredes indica também problemas no caimento do piso.



Fig.III.35 Manchas no piso de madeira. Foto do autor, 2007.

O cimentado áspero existente no pátio interno apresentou diversas fissuras e manchas de umidade que podem estar relacionadas à infiltração de água, ao desgaste pelo uso ou mesmo pela qualidade do material empregado na obra (figuras III. 36 e 37).



Figs.III.36 e III.37 Manchas no piso do pátio. Foto do autor, 2008.

- Revestimentos de parede

Os revestimentos cerâmicos das paredes nas unidades residenciais visitadas apresentam bom estado de conservação. O revestimento das paredes nas áreas externas foi um dos elementos construtivos que mais apresentou patologias construtivas. A qualidade dos materiais utilizados na obra associada à presença constante da umidade ocasionou o surgimento de fissuras nas argamassas de revestimento, bem como descolamentos, manchas e empolamentos nas pinturas. Também foram verificadas sujidades e pichações decorrentes do uso dos espaços.

Foi detectada fissura no emboço da alvenaria de tijolo maciço no pavimento térreo, junto ao apartamento 101 (figura III.38). As origens mais prováveis dessa patologia são o acúmulo de água na base da alvenaria, devido a problemas de caimento do piso ou drenagem insuficiente, os respingos da água da chuva e a qualidade dos materiais utilizados na argamassa. Neste caso, a umidade ascendente por capilaridade da água provocou a expansão e descolamento da argamassa. A expansão da argila, presente na composição da alvenaria, pode ter contribuído também para a erosão da argamassa.

Outra patologia identificada foi o descolamento¹⁰ de parte do revestimento do prisma de iluminação e ventilação junto à unidade 106 (figura III.39). Neste caso, a desagregação da superfície do reboco e a descamação da pintura ocorreram em função da expansão dos sais solúveis presentes na alvenaria, da infiltração de água oriunda da encosta do terreno (figura III.40) e do vazamento nas instalações hidrossanitárias existentes no piso e parede do prisma.

¹⁰ Corresponde à queda da argamassa ou tinta da alvenaria na forma de escamas ou placas (VERÇOZA, 1991, p.146).



Fig.III.38 Fissura no emboço.
Foto do autor, 2007.



Fig.III.39 Descolamento do revestimento.
Foto do autor, 2007.



Fig.III.40 Umidade na encosta do prisma.
Foto do autor, 2007.

Foram observadas manchas de umidade na empena lateral esquerda do edifício, junto ao telhado da ala frontal (figura III.41), e na laje de fechamento da escada (figura III.42). Com relação à empena, a presença de umidade ascendente decorre da incapacidade do rincão em dar vazão ao volume de água das chuvas. Neste caso, a origem da patologia pode estar associada à execução inadequada dos rufos, à ausência de calhas condutoras de águas pluviais e ao caimento inadequado do telhado. A respeito da escada, alguns trechos da pintura apresentam manchas com coloração e texturas diferenciadas, o que pode ter sido causado pela infiltração de água das chuvas e/ou existência de sais solúveis na argamassa.



Fig.III.41 Umidade na empena. Foto do autor, 2007.



Fig.III.42 Manchas na pintura da escada. Foto do autor, 2007.

Ainda na escada, foram identificados empolamentos¹¹ na pintura da alvenaria de fechamento lateral (figura III.43). Neste caso podem estar ocorrendo infiltrações de água através dos pontos

¹¹ Klüppel e Santana (2007, p.180) definem empolamento como a formação de bolhas ou vesículas contendo sólidos, líquidos ou gases, cujas origens estão nas superfícies mal preparadas ou oleosas, no excesso de umidade na parede e no ambiente e na repintura sobre tinta de má qualidade.

de fixação do guarda-corpo metálico na alvenaria, que foi recuperado durante as obras de reabilitação.

As patologias nos revestimentos de parede também ocorrem na fachada frontal do edifício. Verificou-se a presença de diversas manchas e pichações com tintas e esmaltes na pintura da alvenaria que certamente contribuem para a descaracterização do conjunto arquitetônico tombado (figura III.44). Estas ações de depredação foram encontradas apenas no nível do pavimento inferior.



Fig.III.43 Empolamentos na pintura. Foto do autor, 2007.



Fig.III.44 Pichações na pintura. Foto do autor, 2008.

▪ Revestimentos de teto

A inadequação da madeira utilizada nos forros das unidades e circulações (lambri de pinus) e a presença constante de umidade devido à infiltração da água das chuvas contribuíram para o surgimento de algumas patologias construtivas neste elemento. Em grande parte das unidades visitadas foram verificadas manchas de umidade no forro, junto à alvenaria, e sinais de escoamento de água na pintura da parede (figura III. 45). Nestes casos, a infiltração da água está relacionada a problemas de estanqueidade da cobertura decorrentes de falhas de execução e/ou falta de manutenção. A infiltração causou também o apodrecimento de trechos do forro na circulação externa do pavimento superior. Observou-se que a maioria dos danos nos forros ocorre neste pavimento. Também foram identificadas manchas de umidade no rebaixo em gesso do banheiro da unidade 101 que estão relacionadas a vazamentos nas instalações hidrossanitárias dos banheiros das unidades 201 e 213 (figura III. 46).



Fig.III.45 Umidade no forro de madeira. Foto do autor, 2007.



Fig.III.46 Umidade no forro de gesso. Foto do autor, 2007.

▪ Esquadrias

A baixa qualidade dos materiais utilizados, a execução inadequada da obra, a infiltração constante da água das chuvas e as ações de depredação ocasionaram a deterioração de diversas esquadrias, tanto na área externa, como no interior das unidades.

No pátio interno foram encontradas esquadrias bastante danificadas, como é o caso da porta dos medidores de gás no térreo (figura III.47). Após verificações no local, constatou-se que a madeira utilizada era de baixa qualidade (aglomerado) e inadequada para uso externo. As esquadrias internas de algumas unidades também apresentam sinais de deterioração, como é o caso da porta do banheiro do cômodo 106 (figura III.48). Neste caso a infiltração da água causou o apodrecimento do marco e o desgaste das ferragens, provocando a queda da porta.



Fig.III.47 Esquadria externa deteriorada. Foto do autor, 2007. Fig.III.48 Apodrecimento esquadria interna. Foto do autor, 2007.

A maior parte das esquadrias apresenta problemas relativos à pintura e à massa de revestimento. A infiltração da água das chuvas e a falta de caimento adequado provocaram

diversas fissuras nos revestimentos dos peitoris e folhas das janelas (figura III.49), que foram encontradas com maior frequência na fachada da rua Senador Pompeu.



Fig.III.49 Fissuras no peitoril da janela. Foto do autor, 2007.

Na fachada principal foram verificadas manchas e pichações com tintas e esmaltes nas esquadrias de madeira (figura III.50), bem como o descascamento da pintura do portão de ferro que dá acesso ao edifício, na sua superfície externa e interna (figuras III.51 e III.52). Estas ações de depredação, assim como aquelas verificadas nas alvenarias, ocorrem somente no térreo.



Fig.III.50 Danos nas esquadrias de madeira
Foto do autor, 2007.



Fig.III.51 Danos externos na esquadria de ferro. Foto do autor, 2007.



Fig.III.52 Danos internos na esquadria de ferro. Foto do autor, 2007.

▪ Cobertura

Todos os problemas construtivos identificados na cobertura estão relacionados à execução da obra. Observou-se em alguns pontos o transpasse muito curto nas interseções dos planos do telhado, o que pode ser um dos motivos de infiltração de água nas unidades (figura III.53). Também foram encontrados problemas nos rufos metálicos do telhado, que apresentam problemas de fixação na alvenaria e fissuramento na argamassa de assentamento (figura III.54). Essas falhas geram vários pontos de infiltração na junção entre a cobertura e as empenas dos

edifícios vizinhos. Provavelmente faltaram detalhes executivos e fiscalização para orientar a correta condução da obra.



Fig.III.53 Transpasse curto entre telhas . Foto do autor, 2007.



Fig.III.54 Fixação inadequada de rufos. Foto do autor, 2007.

▪ Instalações prediais

Nas observações realizadas não foram identificados problemas nas instalações elétricas, hidráulicas e de gás. Com relação às instalações hidrossanitárias, foram encontrados vazamentos na caixa de visita do piso e na tubulação de ferro embutida na parede do prisma de iluminação e ventilação junto à unidade 106 (figuras III.55 e III.56). Também foi identificado vazamento nas instalações dos banheiros das unidades 201 e 213. As causas destes problemas podem estar na execução inadequada da obra, na baixa qualidade das tubulações utilizadas ou no uso incorreto.



Fig.III.55 Vazamento na caixa de visita. Foto do autor, 2007.



Fig.III.56 Tubulação de ferro rompida. Foto do autor, 2007.

A respeito do sistema de águas pluviais, foi verificada a ausência de calhas e tubulações de descida de água no pátio interno. No projeto de reabilitação foram especificadas calhas de alumínio e prumadas de águas pluviais em PVC ao longo de todo o beiral do telhado no pátio interno que não foram executadas durante as obras (figura III.57). A ausência desses elementos

de captação contribuiu para o aparecimento de diversas patologias construtivas relacionadas à infiltração da água e favoreceu o acúmulo de água no piso do pavimento inferior. Ainda com relação ao sistema de captação, foi observada na platibanda da fachada frontal a adaptação de três buzinotes em PVC para escoamento das águas pluviais (figura III.58). Estes elementos foram construídos, de forma inadequada, para dar vazão ao volume de água das chuvas que não é comportado pela calha existente. É possível concluir que durante o projeto e/ou execução da obra houve o subdimensionamento deste elemento, que acabou por gerar problemas de infiltração nas unidades 211, 212 e 213.



Fig.III.57 Ausência de calhas. Foto do autor, 2007.



Fig.III.58 Buzinotes na fachada frontal. Foto do autor, 2008.

Com relação à rede telefônica, foram encontrados problemas de instalação no pátio interno. De acordo com o projeto de reabilitação do edifício, foram previstas tubulações para a passagem das instalações futuras. Após a entrega da obra, a empresa que executou a rede telefônica desrespeitou as normas de segurança necessárias a esse tipo de serviço, deixando toda a fiação exposta e sem o isolamento apropriado (figuras III.59 e III.60). Neste caso, trata-se de serviço mal executado que não teve a fiscalização dos órgãos competentes.



Fig.III.59 Entrada da rede telefônica. Foto do autor, 2007.



Fig.III.60 Fiação exposta. Foto do autor, 2007.

b) Alterações dos espaços

▪ Áreas comuns (pátio interno e circulação do pavimento superior)

Foram identificadas algumas adaptações físicas nas áreas comuns que estão relacionadas às diretrizes de intervenção adotadas no processo de reabilitação. Entre as modificações realizadas pelos moradores estão a instalação de máquinas de lavar, as adaptações de varais de roupa e a modificação no telhado do tanque comunitário.

No projeto de reabilitação do edifício não foram previstas áreas de serviço nas unidades residenciais. A restauração do tanque coletivo foi então uma alternativa para suprir esta ausência, uma forma reduzir o custo final da obra e a tentativa de manter vivas as relações sociais que sempre ocorreram nas áreas coletivas dos cortiços. Neste caso, as diretrizes propostas para a recuperação do edifício priorizaram a economia e a tradição em detrimento do conforto, uma vez que não foi previsto nas unidades um local específico para lavar e secar roupas. Algumas conseqüências desta decisão foram as adaptações de máquinas de lavar roupa no acesso às unidades (figura III.61) e a utilização inadequada de varais no tanque (figura III.62).



Figs. III.61 e III.62 Instalação de máquina de lavar no pátio e varais no tanque, respectivamente. Foto do autor, 2007.

Também foi identificada a colocação de varais de roupa no guarda corpo da circulação do pavimento superior (figura III.63). Além da presença constante da umidade, devido o contato das roupas molhadas com a estrutura de madeira, a instalação destes elementos tem contribuído para a degradação da peça do corrimão por atrito e representam uma carga adicional à estrutura da circulação que não estava dimensionada no projeto.

Outra intervenção verificada foi a retirada de algumas telhas da cobertura do tanque coletivo (figura III.64). Segundo relato dos moradores, a água que incide sobre o beiral durante as

chuvas respinga na fachada e nas esquadrias da unidade 107 e penetra no interior desta residência. Neste caso constatou-se que a reconstrução da cobertura do tanque causou desconforto aos moradores e favoreceu modificações indevidas nos elementos construtivos.



Fig.III.63 Varais ao longo da circulação. Foto do autor, 2007.

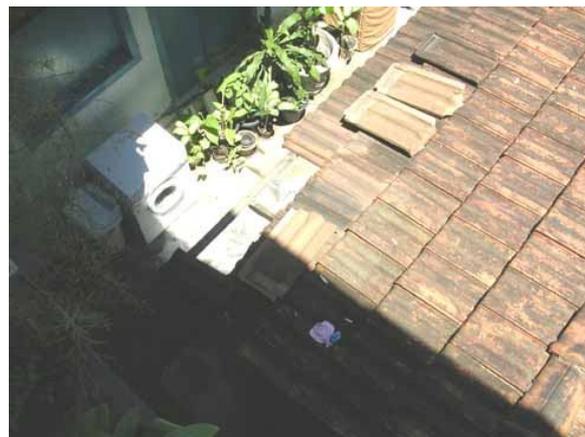


Fig.III.64 Retirada de telhas do tanque. Foto do autor, 2007.

▪ Unidades habitacionais

Foram observadas como modificações mais frequentes a instalação de máquinas de lavar, construção de socos no acesso às unidades, adaptações nas esquadrias, execução de reparos inadequados e mudanças na compartimentação e tamanho dos apartamentos. As causas destas alterações têm origem na execução da obra, obsolescência do sistema de drenagem da rua, necessidade de privacidade, ausência de orientação técnica e dimensão reduzida das unidades.

A ausência de áreas de serviço nos apartamentos e a preferência de alguns moradores em não utilizar o tanque comunitário motivaram diversas adaptações de máquinas de lavar no interior das unidades residenciais (figuras III.65 e III.66). Como não foram previstas instalações hidrossanitárias para estes equipamentos, os moradores costumam aproveitar, de forma inadequada, as instalações do banheiro para realizar estas adaptações (figura III.67).



Figs.III.65, III.66 e III.67 Adaptações de máquinas de lavar no interior das unidades. Fotos do autor, 2007.

Também foi observada a execução de socos em alvenaria no acesso a algumas unidades do pavimento inferior, a fim de evitar a penetração da água das chuvas (figura III.68). Segundo relatos, as galerias de águas pluviais da rua são ineficientes quando ocorrem chuvas muito intensas, ocasionando o transbordamento da caixa de visita no acesso ao edifício e a entrada de grande volume de água e detritos no pátio.



Fig.III.68 Adaptações de socos em alvenaria. Foto do autor, 2007.

Outra adaptação realizada foi a modificação de esquadrias. Um dos moradores substituiu a porta de acesso à sua unidade, originalmente composta por uma folha, por outra com duas folhas, alterando o padrão existente no edifício (figura III.69). Segundo ele, esta intervenção foi feita para melhorar a ventilação da residência. Nesta mesma unidade foi instalada uma grade na janela (figura III.70).



Fig.III.69 Modificação de esquadria. Foto do autor, 2007.



Fig.III.70. Instalação de grade. Foto do autor, 2007.

Quanto à manutenção realizada pelos próprios moradores, foram verificados reparos nas instalações sanitárias, nos revestimentos dos banheiros de algumas unidades (figura III.71) e em algumas esquadrias (figura III.72). Percebeu-se que estas intervenções foram executadas

sem a devida orientação técnica dos órgãos de preservação e gestão condominial. Nestes casos, a inobservância dos procedimentos corretos de conservação afetou não só a estética do edifício, mas também se transformou em fonte potencial de novas patologias.



Fig.III.71 Reparo no banheiro. Foto do autor, 2007.



Fig.III.72 Reparo em esquadria. Foto do autor, 2007.

Em algumas unidades visitadas, observou-se que os moradores instalaram divisórias para melhor compartimentar os ambientes (figura III.73). Este fato foi verificado com maior frequência nas unidades da ala frontal (apartamentos 211, 212 e 213). Por ter sido uma das partes do edifício preservada conforme o original, não foram construídas, durante as obras de reabilitação, alvenarias sobre a estrutura existente em madeira no pavimento superior. Como se tratam de unidades ocupadas por duas ou mais pessoas, provavelmente a necessidade de compartimentação se deve à necessidade por privacidade.



Fig.III.73 Instalação de divisórias. Foto do autor, 2008.

Em apenas um caso ocorreu o remembramento de unidades para transformá-las num apartamento maior. Os proprietários das unidades 206 e 207 pertencem à mesma família (pai e filho), o que facilitou o procedimento. Apesar deste tipo de alteração ser proibida pela CAIXA,

entendimentos entre os moradores e a instituição viabilizaram a idéia. Trata-se de um caso específico, mas que abre precedente para outras modificações desta natureza.

c) Conclusões sobre as observações

A partir das observações no local foi possível identificar tanto problemas de projeto como de execução da obra. Com relação às obras, alguns materiais de qualidade questionável foram utilizados, refletindo-se em patologias construtivas e na necessidade de substituições de alguns elementos durante a fase de ocupação. Diversos problemas verificados na cobertura, instalações e esquadrias demonstraram falhas de execução que podem estar associados à falta de especialização técnica da mão-de-obra, à ausência de projetos executivos ou à rapidez na realização dos serviços. Nesse sentido pode-se afirmar que determinados procedimentos adotados durante as obras não foram adequados à intervenção num edifício histórico.

Em termos de projeto, observou-se que algumas diretrizes adotadas durante a reabilitação contribuíram para a ocorrência de diversas modificações feitas pelos moradores no pós-ocupação, tais como a recomposição da cobertura do tanque comunitário, a ausência de área de serviço nas unidades residenciais e a execução de apartamentos com dimensões reduzidas.

A respeito da degradação e descaracterização do edifício, foram identificadas três causas principais: endógenas (originárias da própria edificação, devido ao processo de reabilitação), exógenas (provocadas pelo uso ou falta de manutenção) e naturais (decorrentes das condições climáticas). Entre as causas endógenas destacam-se as falhas de projeto, a execução inadequada da obra e a utilização de materiais construtivos de baixa qualidade, como foi visto anteriormente. As causas exógenas estão relacionadas às depredações na fachada, reparos inadequados e ausência de conservação. Com relação aos fatores climáticos, a umidade provocada pelas chuvas causou diversos danos ao edifício, identificados com maior frequência nos componentes de madeira. Os elementos construtivos mais afetados pela ação destes três agentes foram os revestimentos de piso, parede e teto, as esquadrias e a cobertura. Dentre os ambientes, o que sofreu maior quantidade de apropriações foram as unidades residenciais.

Após a identificação e análise das patologias e apropriações, foi possível classificar os problemas em três categorias: construtivos, funcionais e estéticos. Entre os problemas construtivos estão a deterioração dos revestimentos de parede, o apodrecimento do forro da circulação, as patologias das esquadrias, as falhas na execução telhado, os vazamentos nas

instalações prediais, a ausência de elementos captação águas pluviais e as fiações expostas. Os problemas funcionais compreendem as adaptações de máquina de lavar e varais nas unidades e áreas externas, a subutilização do tanque e a inadequação dimensional das unidades habitacionais quando ocupada por duas ou mais pessoas. Os problemas estéticos abrangem as manchas de umidade nos barrotes, piso da circulação do pavimento superior, piso do pátio e forro das unidades, pichações na fachada frontal e fissuras no piso de madeira da ala frontal.

De um modo geral, as patologias estão relacionadas aos aspectos construtivos e estéticos enquanto grande parte das modificações dos espaços está associada aos aspectos funcionais e estéticos. Através da análise verificou-se que os problemas estéticos são os mais freqüentes, porém não são os mais graves. Em termos de hierarquização, os aspectos construtivos foram considerados de maior gravidade, seguidos pelos funcionais e estéticos. As observações indicaram que a maior parte das patologias tem origem na restauração e substituição dos elementos construídos, afetando tanto o bem-estar dos moradores como a integridade física do edifício. Além destas implicações, os problemas construtivos demandam soluções mais onerosas que os demais e maior manutenção. Com relação aos outros aspectos, pode-se dizer que os funcionais interferem diretamente no conforto dos usuários e os estéticos atuam exclusivamente sobre a aparência do edifício, sendo de mais fácil solução.

Com base em todos os problemas de conservação identificados, constatou-se a ausência de ações periódicas de manutenção corretiva e preventiva programadas para o edifício. Nesse sentido, poucas providências foram tomadas para evitar a deterioração dos elementos construídos e corrigir os danos existentes, sobretudo nas áreas externas, onde há maior incidência de patologias construtivas. Agravou esta situação a atuação inexpressiva Caixa Econômica Federal no sentido da manutenção das áreas preservadas e da solução dos problemas da obra. A redução do prazo do arrendamento de quinze para cinco anos, estabelecida pela Medida Provisória nº 350/06, pode significar a redução dos gastos e da responsabilidade da CAIXA sobre estes imóveis.

Para ilustrar, classificar e sistematizar os dados coletados nas vistorias relativos às patologias construtivas e às modificações realizadas pelos moradores foram elaborados quadros e mapas de danos e apropriações que serão apresentados a seguir.

ELEMENTOS COMPOSITIVOS		PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS		LOCALIZAÇÃO		CLASSIFICAÇÃO DO PROBLEMA	
ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TIPO	CAUSAS PROVÁVEIS	CONSTRUTIVO	FUNCIONAL	ESTÉTICO	
Sistema estrutural	Barrotes em madeira tipo Ipê	Manchas de umidade	Infiltração da água da chuva				
	Cercadura em pedra	Crosta negra Pichações	Respingos da chuva com sujeiras Depredação				
Revestimento de piso	Tabuado em madeira	Fissuras Arranhões	Uso Desgaste natural				
	Cimentado áspero	Manchas de umidade Manchas de umidade Fissuras	Infiltração da água das plantas Infiltração da água da chuva Execução inadequada				
Revestimento de parede	Argamassa e pintura com tinta acrílica	Fissura	Respingos da água das chuvas Acúmulo de água na base da alvenaria				
		Descolamento	Presença de sais solúveis Infiltração de água de encosta Rompiemento tubulações hidrossanitárias				
		Manchas de umidade	Execução inadequada de rufo Presença de sais solúveis				
		Empolamento	Acúmulo de água na base da alvenaria Infiltração da água da chuva				
		Sujidade	Infiltração da água da chuva Respingos da água das chuvas Uso				
Revestimento de teto	Forro em lambri de pinus Forro de gesso	Pichações	Depredação				
		Manchas de umidade Apodrecimento Manchas de umidade	Falhas nos elementos da cobertura Infiltração da água da chuva Rompiemento tubulações hidrossanitárias				
Esquadria	Madeira, massa acrílica e pintura esmalte sintético	Apodrecimento	Infiltração da água da chuva				
		Frestas	Execução inadequada				
Cobertura	Madeira e telha cerâmica Rufo em chapa metálica	Fissuras na massa de revestimento	Infiltração da água da chuva Execução inadequada				
		Pichações Descolamento da pintura Transpasso curto entre telhas Fissuras na argamassa de assentamento	Depredação				
Instalações prediais	Instalações hidrossanitárias Captação de águas pluviais Instalações telefônicas Drenagem	Vezamento	Execução inadequada				
		Adaptação de buzinotes em pvc Ausência de calhas Ausência de tubulações de descida das águas	Rompiemento das tubulações Execução inadequada				
		Fiação exposta Grelhas mal colocadas	Execução inadequada Execução inadequada				

Obs: Os elementos compositivos com inexistência de patologias ou que não puderam ser verificados foram excluídos do Quadro.

Quadro 4 – Patologias construtivas identificadas no edifício da rua Senador Pompeu nº 34 no pós-ocupação. Elaboração do autor, 2008.

PROARQ - FAU - UFRJ
Habitação Popular e Preservação do Patrimônio na Reabilitação do Centro do Rio de Janeiro : o caso do edifício na rua Senador Pompeu 34
Dissertação de Mestrado em Arquitetura - Kleber Marinho Cardozo - 2009

QUADRO 5 – MODIFICAÇÕES NOS ESPAÇOS

ITEM	ELEMENTOS COMPOSITIVOS	MODIFICAÇÕES NOS ESPAÇOS			CLASSIFICAÇÃO DO PROBLEMA		
		TIPO	CAUSAS PROVÁVEIS	LOCALIZAÇÃO	CONSTRUTIVO	FUNCIONAL	ESTÉTICO
Pátio Interno	Espaço retangular com 7,50 x 24,50m que serve de acesso às unidades residenciais do pavimento inferior e funciona como prisma de iluminação e ventilação dos apartamentos	Adaptações de máquinas de lavar	Ausência de área de serviço nas unidades	Acessos às unidades 104, 107 e 108			
		Adaptações de varais de roupa	Ausência de área de serviço nas unidades				
		Adaptações no telhado	Respingos da água das chuvas na unidade 107				
Circulação externa no pavimento superior	Elemento que serve de acesso às unidades residenciais do pavimento superior. Possui largura de 1,00m, estrutura em madeira tipo 'ipê' e circunda todo o perímetro do pátio	Adaptações de varais de roupa	Ausência de área de serviço nas unidades	Guarda-corpos de todas as alas			
		Modificação na folha da esquadria	Falta de ventilação adequada	Unidade 101			
Unidades residenciais	Unidades com áreas entre 17,00m ² e 35m ² compostas por sala, quarto, cozinha e banheiro	Instalação de grade na esquadria	Falta de segurança	Unidade 106			
		Colocação de plástico na folha da esquadria	Penetração da água das chuvas	Diversas unidades			
		Adaptações de máquinas de lavar	Ausência de área de serviço nas unidades	Diversas unidades			
		Adaptações de socos em alvenaria	Penetração da água das chuvas	Diversas unidades			
		Reparos inadequados	Ausência de manutenção preventiva Ausência de Manual de uso e manutenção	Banheiros das unidades 205 e 207			
		Modificações na compartimentação	Gosto pessoal Necessidade de privacidade	Unidades 101, 207, 211, 212 e 213			
		Remembramento de unidades	Dimensão reduzida da unidade residencial	Unidades 206 e 207			

Quadro 5 – Modificações nos espaços identificadas no edifício da rua Senador Pompeu nº 34 no pós-ocupação. Elaboração do autor, 2008.

Figura III.74 Mapeamento de Danos e Apropriações. Pavimento inferior. Sem escala. 2008.

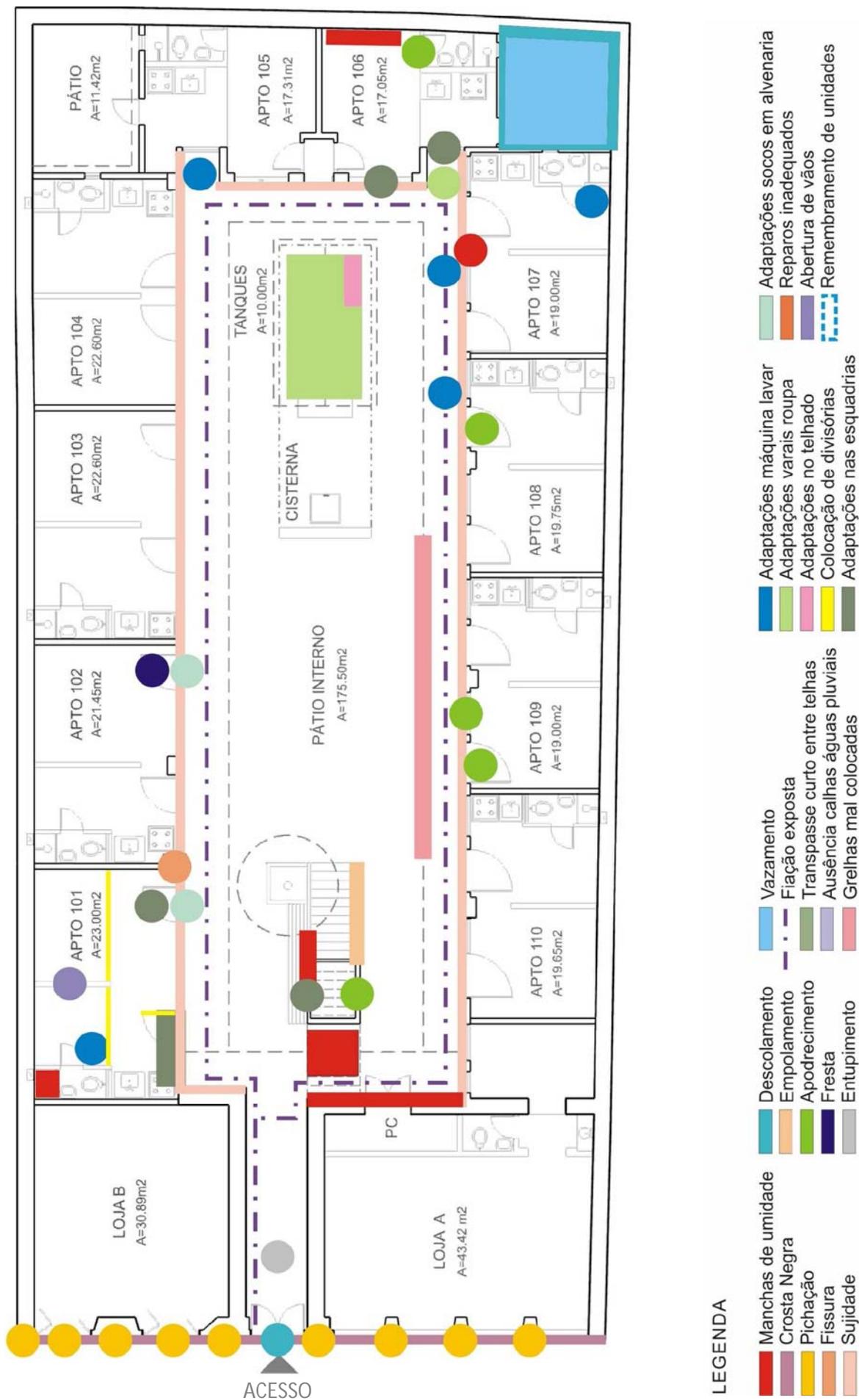


Figura III.75 Mapeamento de Danos e Apropriações. Pavimento superior. Sem escala. 2008.

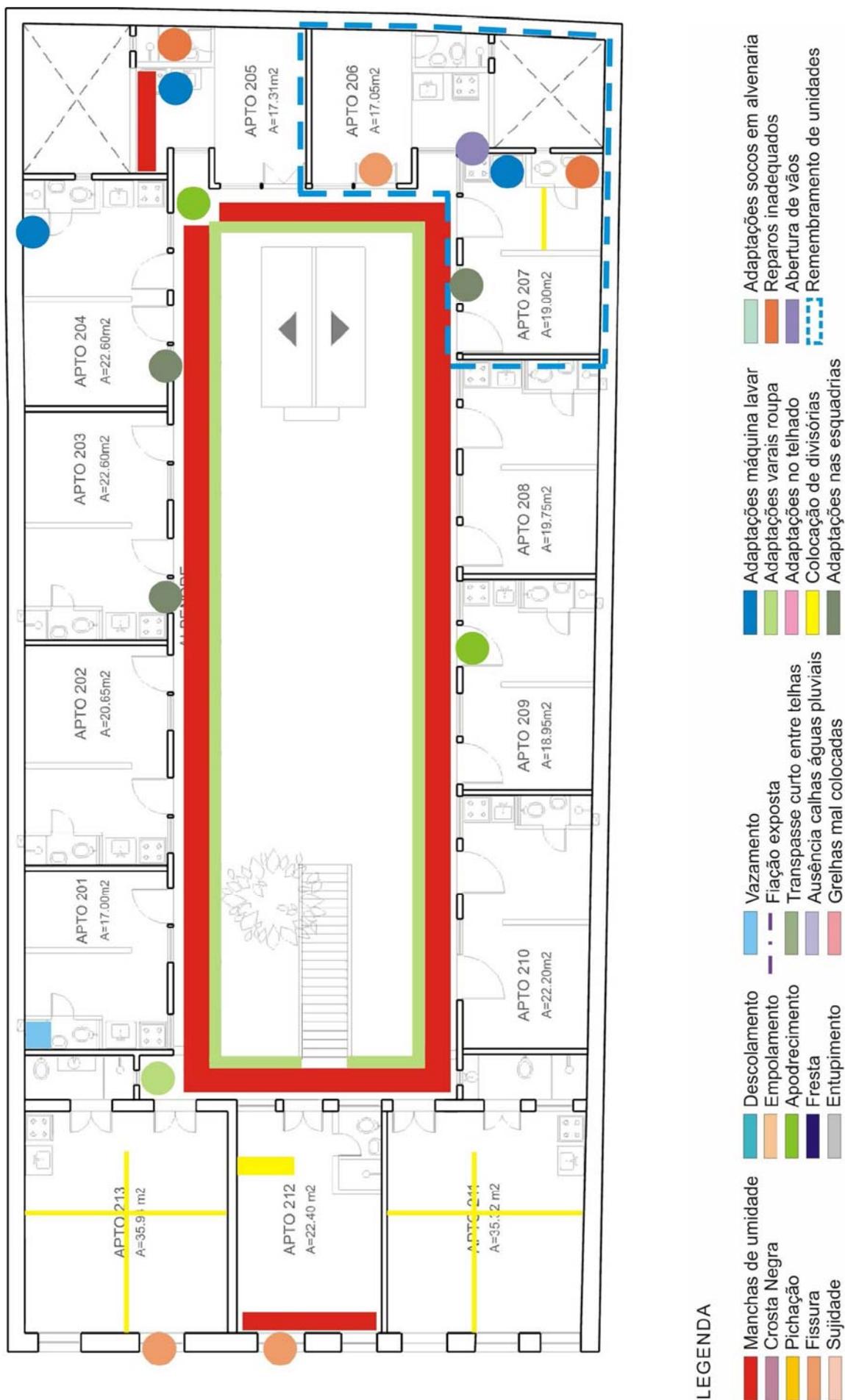


Figura III.76 Mapeamento de Danos e Apropriações. Cobertura. Sem escala. 2008.

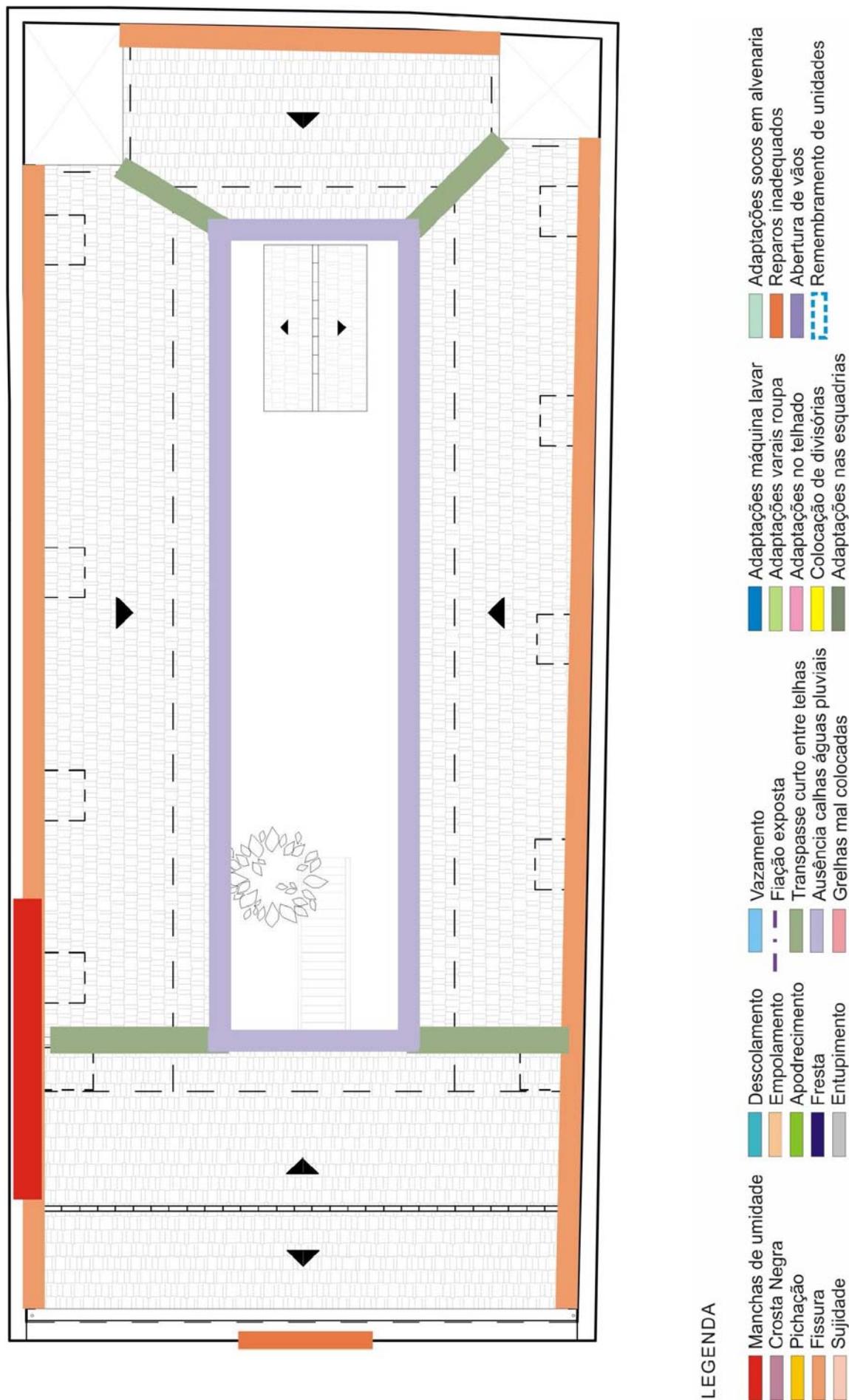
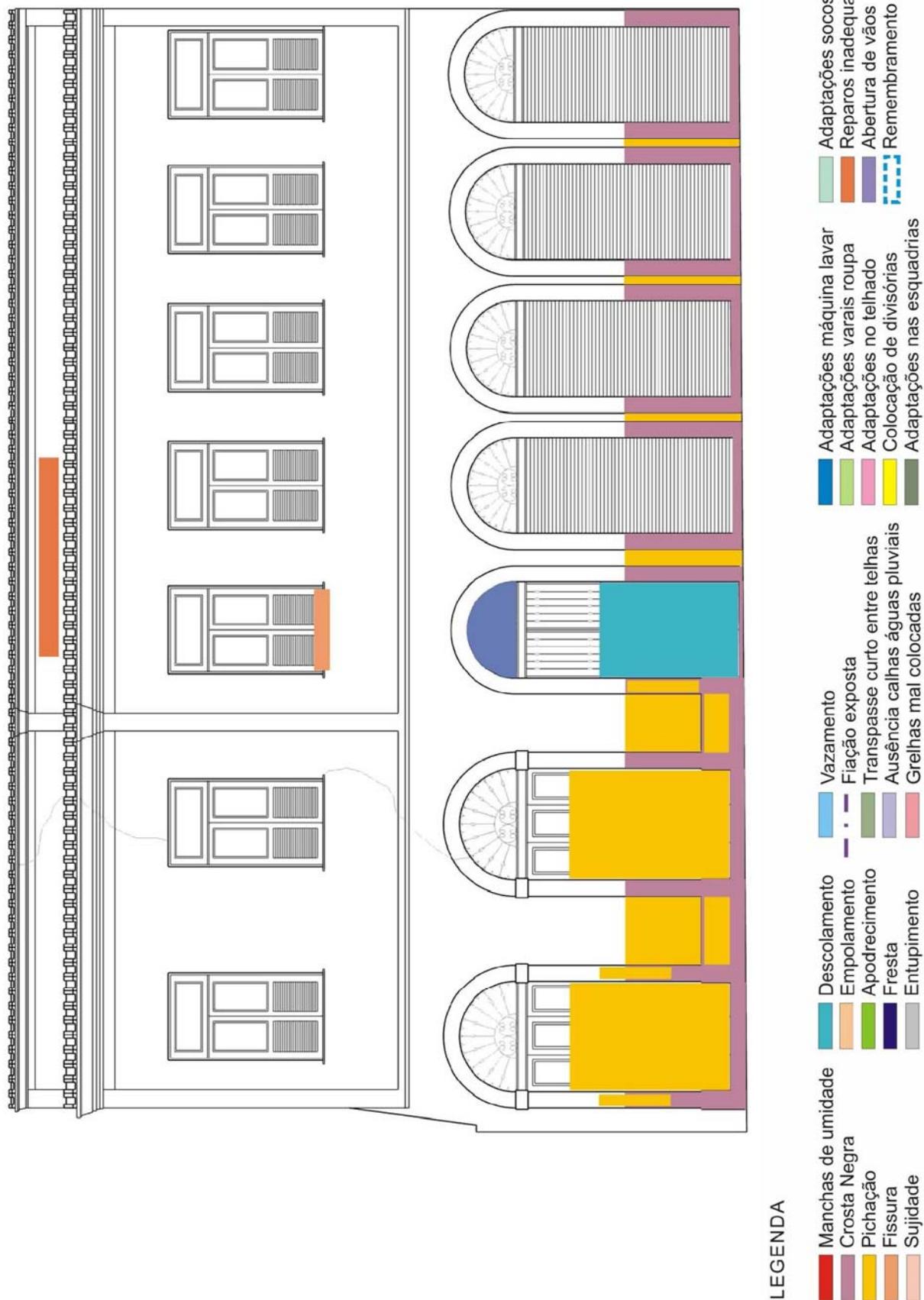


Figura III.77 Mapeamento de Danos e Apropriações. Fachada da Rua Senador Pompeu. Sem escala. 2008.



Entrevistas

Sobre a pesquisa de informações com os moradores, realizada em dezembro de 2008, optou-se pela aplicação de entrevistas estruturadas compostas por vinte e oito perguntas divididas em três partes: informações gerais (dados dos entrevistados) com doze perguntas, opiniões/informações sobre a conservação do edifício com oito perguntas e opiniões/informações sobre o uso dos espaços com oito perguntas. Das dezesseis perguntas elaboradas na segunda e terceira partes, seis foram feitas exclusivamente a Sra. Maria Isabel, síndica do edifício (Anexo VI). As entrevistas duraram em média vinte e dois minutos, sendo que a mais rápida durou onze minutos e a mais longa cinquenta e cinco minutos.

Verificou-se no local que dos vinte e três apartamentos existentes, dois estavam desocupados e dois foram lembrados em uma única unidade habitacional, perfazendo então um total de vinte apartamentos ocupados. Das vinte famílias que ocupam atualmente o edifício, doze responderam às entrevistas, cinco não foram encontradas em casa e três não puderam ou quiseram participar. De cada família participante foi selecionado apenas um membro para a realização da entrevista. Quanto às lojas, apenas uma estava em funcionamento, sendo utilizada para venda de cosméticos. O proprietário não foi encontrado para a realização da entrevista.

a) Informações gerais

Dando início à primeira parte da entrevista, verificou-se que a idade dos participantes variou entre quarenta e sessenta e três anos. Quanto à ocupação dos moradores entrevistados, quatro são aposentados, dois trabalham na área médica (técnico de enfermagem), uma atua na área de informática (operadora técnica), uma trabalha no comércio (vendedora), duas são empregadas domésticas e dois são profissionais liberais (projetista e designer gráfico).

Dos oito moradores que atuam no mercado profissional, seis trabalham no Centro, um na Barra e um em Copacabana. A renda familiar, incluindo ativos e aposentados, variou entre R\$ 700,00 e R\$ 2000,00. Considerando o salário mínimo vigente de R\$ 415,00, as rendas informadas foram distribuídas da seguinte forma:

0 S.M. a 2 S.M. (até R\$ 830,00) – três moradores

2 S.M. a 3 S.M. (de R\$ 830,00 a R\$ 1245,00) – três moradores

3 S.M. a 4 S.M. (de R\$ 1245,00 a R\$ 1660,00) – quatro moradores

4 S.M. a 5 S.M. (de R\$ 1660,00 a R\$ 2075,00) – dois moradores

Com relação à quantidade de moradores por unidade habitacional, três apartamentos são ocupados por um morador, quatro apartamentos têm dois moradores, dois apartamentos abrigam três moradores e três apartamentos possuem quatro moradores. Dois moradores informaram que a presença de outras pessoas em seus apartamentos é provisória. Normalmente as famílias são caracterizadas por pessoas solteiras, amigos, casais sem filho, casais com filho (um ou dois), mães com filhos (um a três) e mães com filho e netos (um ou dois).

De todos os entrevistados, onze informaram que residem no edifício há cinco anos e apenas um reside há sete meses. Grande parte das famílias que moram atualmente no imóvel foram as primeiras a ocupá-lo após as obras de reabilitação do edifício, concluídas em 2003. Alguns informaram ter recebido as chaves em novembro de 2003.

Os aluguéis pagos variam em função da renda de cada morador. O menor valor de aluguel informado foi R\$ 144,00 e o maior 205,00. O valor pago pelo condomínio, R\$ 55,00, é igual para todos os moradores.

A respeito dos bairros que em que residiam anteriormente, as respostas foram bastante diversificadas. Foram informados os seguintes bairros: Praça da Bandeira, Realengo, Cosmos, Ilha do Governador, Itanhangá, Bairro de Fátima e Centro. De todos os bairros, o Centro apareceu com maior frequência (quatro respostas). Quanto à forma de moradia anterior, nove entrevistados informaram que moravam em apartamento alugado, dois em casa própria e um na casa dos pais.

Todos os moradores informaram como justificativa para morar no Centro a proximidade de tudo, sobretudo dos locais de trabalho, o que os poupa tempo e dinheiro. Outras respostas indicaram a facilidade de deslocamento, seja pela quantidade de meios de transporte ou por conseguir resolver várias coisas a pé, e a relação afetiva com bairro.

b) Conservação do edifício

Na segunda parte da entrevista foram feitas cinco perguntas aos doze moradores entrevistados e três perguntas exclusivamente a Sra. Isabel. As cinco perguntas visavam obter informações

sobre o conhecimento da história do edifício, as vantagens ou desvantagens de morar no local, o uso do manual de conservação, as dificuldades encontradas na manutenção do prédio e as obras ou modificações realizadas no apartamento. As três perguntas à síndica tinham por objetivo coletar dados sobre as obras, as despesas e limpeza do edifício.

A maioria dos moradores conhece pouco sobre a história do edifício. Alguns sabem determinados fatos através de pesquisas realizadas na internet e contato com pessoas que visitam o prédio (professores, técnicos da Prefeitura, etc.). De um modo geral, sabem que o prédio é um patrimônio histórico tombado, era anteriormente um cortiço mau freqüentado, tendo sido utilizado para atividades ilícitas como venda de drogas e prostituição, e que lá residia o filho de um compositor de samba famoso. A Sra. Maria Tereza, que reside a trinta anos no Centro e morava anteriormente no nº 51 da rua Senador Pompeu, forneceu informações sobre o edifício baseada em sua própria experiência. Segundo ela, o local antes da obra "era uma vila muito antiga e muito bagunçada". Sabe que a Prefeitura removeu todos os moradores anteriores, indenizou-os e o prédio permaneceu muito tempo fechado, tendo as obras durado mais de quatro anos.

Grande parte dos entrevistados gosta de morar num edifício antigo. A opinião de três moradores exemplificam bem este fato: a Sra. Arlete dos Santos admira a arquitetura, a Sra. Maria Pereira acha diferente, gostoso e bonito e a Sra. Maria Isabel de Souza se orgulha em dizer que mora em cortiço. As vantagens apontadas pela maioria em morar no prédio foram os baixos valores dos aluguéis e a tranquilidade da vizinhança. Um dos entrevistados elogiou o critério de seleção dos moradores pela *Caixa Econômica Federal* e afirmou que os vizinhos eram muito tranquilos. Quanto às desvantagens em morar no edifício foram informadas a necessidade constante de manutenção, a falta de apoio da CAIXA e da Prefeitura na solução de problemas decorrentes da obra, a impossibilidade de fazer determinadas mudanças na arquitetura uma vez que o edifício é tombado e a dimensão dos apartamentos, que segundo alguns são muito pequenos.

Alguns moradores mencionaram não ter recebido o manual de uso e conservação do edifício e outros disseram ter recebido e lido o seu conteúdo. A Sra. Maria Isabel esclareceu esta questão informando que não existe o manual, somente o contrato com cláusulas a respeito da execução de obras no edifício e conduta dos moradores. No contrato é definido que dentro dos apartamentos os moradores podem realizar obras, desde que informadas previamente à CAIXA,

e que os mesmos não podem alterar a parte externa, sendo proibidos de pintar esquadrias e paredes de cores diferentes da original, instalar aparelhos de ar condicionado, colocar antenas, entre outros. Informou também que, após a ocupação do imóvel, foi realizada uma reunião entre os moradores e a administradora para tratar sobre as formas de conservação do edifício. Um dos moradores relatou que tem consciência de que durante quinze anos é arrendatário, respeita os vizinhos, não põe nada no meio da vila e não coloca som alto. Outro informou que se os moradores seguissem tudo o que recomenda o manual, ninguém faria obra alguma.

Praticamente todos os moradores demonstraram dificuldades na conservação do edifício. Estas dificuldades foram justificadas pela ausência de dinheiro para realizar as obras, geralmente onerosas, pela falta de qualidade na obra realizada pela Prefeitura e pela omissão da CAIXA no auxílio à conservação da área externa e solução de problemas decorrentes da obra de reabilitação.

Quanto ao custo da manutenção, um morador informou que gostaria de conservar mais a casa, porém existem outras prioridades antes da conservação que demandam dinheiro, tais como alimentação, contas, entre outras. Outro morador considerou que os materiais de construção estão muito caros e os moradores ganham pouco.

Com relação à falta de qualidade na obra um morador disse encontrar dificuldades de manutenção tanto na parte interna como externa devido a problemas que sempre reaparecem. No interior do apartamento convive com vazamentos provenientes das tubulações de esgoto dos apartamentos do pavimento superior que não consegue resolver, tendo em certa ocasião caído o forro em gesso do banheiro. Relatou que isso interfere no uso dos cômodos e obriga o isolamento de áreas dentro do apartamento. Externamente enfrenta problemas de umidade do solo e da chuva que geralmente provocam o estufamento da parede externa. Disse ter realizado obras, mas estes problemas sempre retornam.

Sobre a inércia dos órgãos responsáveis, todos os moradores relataram que apesar dos diversos contatos estabelecidos durante os cinco anos de ocupação e presença de técnicos documentando os problemas existentes no edifício, nenhum dos órgãos responsáveis (CAIXA, Prefeitura e administradora) tomou providências para ajudar técnica e financeiramente na realização de obras na área externa, onde a intervenção dos moradores é limitada, nem na solução de problemas das obras concluídas em 2003. Um exemplo são os problemas ocorridos

na ala frontal do prédio, relacionados à calha e ao piso de madeira original. Dois moradores informaram ter tido sérios problemas de infiltração no apartamento, proveniente da calha do telhado, durante três anos, tendo tomado as providências para resolver o problema, por conta própria, em dezembro de 2005. Apontaram também problemas de conservação do piso que se encontra muito deteriorado. Disseram que, além de não poder substituí-lo por um piso de mais fácil manutenção, não recebem auxílio para conservação. Acha que a ala frontal, por ser mais antiga e preservada, deveria ter o apoio financeiro da CAIXA, uma vez que esta é proprietária do imóvel. Não acham justo ter que arcar com os custos para reformá-lo sozinhos.

A maioria dos entrevistados disse que ajuda a conservar o edifício mantendo a casa limpa e pintada. Além disso, limpam e lavam a escada e o pátio uma vez por semana. Um dos moradores disse que procura conscientizar os outros sobre a manutenção das cores originais das esquadrias e paredes e a necessidade de conservar as fachadas do edifício para que ele possa durar mais.

Todos já realizaram algum tipo de obra em seus apartamentos. As modificações mais comuns foram a colocação ou substituição de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, a pintura de paredes, a substituição do vaso sanitário e descarga, a adaptação de máquinas de lavar e a instalação de divisórias. Segundo os moradores, os revestimentos e louças originais eram de baixa qualidade e provavelmente durariam pouco, o que motivou a substituição. A instalação das máquinas se justificou porque muitos moradores não utilizam o tanque coletivo e a colocação de divisórias ocorreu pela necessidade de compartimentar os ambientes. Outras obras menos citadas foram a pintura de esquadrias, a substituição da pia da cozinha, reparos na calha da fachada frontal, devido aos vazamentos constantes, a divisão da porta de acesso de um dos apartamentos em duas folhas para melhorar a ventilação, uma vez que é o único apartamento com uma janela, a abertura de vão na parede entre cômodos para circular mais ar e a interligação de dois apartamentos, pela necessidade de espaço maior para uso dos filhos.

Finalizando as entrevistas sobre conservação do patrimônio, a Sra. Maria Isabel informou que em cinco anos as únicas obras realizadas pela administradora na parte externa foram a limpeza de caixas d'água, a substituição do quadro de luz e a troca das portas do PC e do PI. Geralmente, quando há necessidade de obras, os próprios moradores arcam com as despesas e contratam os profissionais para execução dos serviços. Quando estas ocorrem na parte externa,

as despesas são divididas entre todos e criam-se cotas extras. A limpeza e manutenção da área externa (pátio, escada e circulação) é feita pelos próprios moradores uma vez por semana.

c) Uso dos espaços

Na terceira parte da entrevista foram feitas cinco perguntas aos doze moradores entrevistados e três perguntas exclusivamente a Sra. Isabel. As cinco perguntas visavam obter informações sobre a utilização de equipamentos coletivos, a dimensão dos apartamentos, o conforto, a privacidade e a satisfação com o local em que mora. As três perguntas à síndica tinham por objetivo coletar dados sobre o fornecimento de serviços públicos, a situação do local em dias de chuva, a noite e fins de semana e a administração do edifício.

A respeito da utilização do tanque coletivo, as respostas foram bastante variadas. Dos doze moradores entrevistados, cinco não usam por achar arcaico e anti-higiênico, três não utilizam, mas não vêem problema se tiverem que usar, três usam eventualmente, principalmente para lavar tapetes, e apenas um utiliza com frequência para lavar roupas pesadas. As respostas indicaram que, como a maioria dos moradores tem máquina de lavar em casa ou lavam a roupa em outro lugar, não sentem necessidade de utilizar os tanques do pátio. Por este motivo informaram que os tanques são utilizados para outros fins, servindo como depósito ou local para lavagem de painéis. Um morador acha que a forma de utilização atual do tanque realmente traz a impressão de se estar morando num cortiço. Grande parte acha que a quantidade de tanques existentes é desnecessária. Gostariam de reduzir o número destes para dois e transformar o resto do espaço em churrasqueira. Todos costumam secar as roupas usando varal de chão ou adaptando secador portátil no guarda-corpo do pavimento superior.

Com relação ao tamanho do apartamento, oito moradores indicaram ser adequado às necessidades da família e quatro informaram ser inadequado. Normalmente, aqueles que acham o tamanho adequado moram sozinhos ou com mais uma pessoa. Uma exceção ocorreu com um apartamento onde vivem quatro pessoas e o entrevistado considerou a dimensão ideal. Neste caso foi informado que uma pessoa está morando provisoriamente. Os que acharam as dimensões do apartamento inadequadas moram com mais duas ou três pessoas, em geral o cônjuge e filho(s). Duas famílias cresceram com a vinda de filhos e netos. Outra exceção identificada foi a existência de uma pessoa que mora sozinha e sentiu a necessidade de

lembrar duas unidades habitacionais em uma, buscando mais espaço. O morador informou que unificou os dois apartamentos para ter mais conforto quando receber os filhos e amigos.

Todos os moradores entrevistados acham seus apartamentos confortáveis devido às obras que realizaram para adequá-los aos seus gostos e necessidades. De acordo com um morador, seu apartamento não tem luxo, mas também não tem pobreza. Outro morador disse que não trocaria seu apartamento por um com dois quartos em outro local. A ventilação e iluminação naturais foram consideradas muito boas, exceto em um apartamento que possui apenas uma janela, o que levou o morador a modificar a folha da porta de acesso. Alguns moradores informaram que seus apartamentos são um pouco úmidos, principalmente naqueles localizados nos fundos do terreno. Outros disseram ter combatido e eliminado os focos de umidade existentes. A maioria acha o local muito tranquilo, sem muito barulho. A ocorrência de ruídos foi mais percebida nos apartamentos localizados na fachada da rua Senador Pompeu, decorrente da circulação de veículos durante o dia e do lazer de crianças durante à noite. Parte dos moradores acha o prédio seguro e muitas vezes dormem com as janelas abertas.

Sobre a privacidade, seis informaram que tem privacidade em seus apartamentos, três não têm, mas não se incomodam e três não têm e se incomodam. Alguns disseram que os vizinhos vigiam sempre os passos uns dos outros, mas já se acostumaram a esta situação. Outros informaram que os vizinhos poderiam ser mais discretos e que, de vez em quando, são incomodados enquanto descansam. Uma frase dita por um dos moradores sintetiza bem a convivência no edifício: “o problema todo da vila é que os moradores acham que a tua casa é a extensão da casa deles”.

Apesar dos problemas enfrentados, todos estão satisfeitos em morar no edifício, seja com a arquitetura, os vizinhos ou a proximidade do trabalho. Alguns inclusive têm a intenção de comprar o apartamento no final do arrendamento. Para os moradores, o que poderia melhorar seria a conservação das áreas comuns e da fachada e a assistência dada pela CAIXA. Um dos moradores relatou que gostaria de aumentar o tamanho do apartamento.

Finalizando as entrevistas sobre condições de moradia, a Sra. Maria Isabel informou que não costuma faltar água nem luz e que o lixo sempre é recolhido. A segurança também é boa. A presença de empresas, igrejas e comércio na rua motivou a instalação de várias câmeras. O único problema é o esgoto. Segundo ela, em dias de chuva a rua enche e a caixa de visita que

fica na entrada do edifício transborda, fazendo com que o esgoto entre junto com a água no pátio. Existem problemas na galeria de águas pluviais e no caimento da rua que nunca foram solucionados. Confirmou que à noite e nos fins de semana o local é muito vazio, porém ainda é lucrativo morar no Centro. De acordo com a moradora, “a noite não tem nada, mas fica muito perto dos lugares que tem. No subúrbio também não tem nada”. Acha que o bairro ainda não está preparado para receber moradias, pois ainda falta infra-estrutura adequada (esgoto, iluminação, etc.). A respeito da administradora do imóvel, disse que não fizeram muita coisa em cinco anos. Apenas costumam distribuir os boletos para pagamento do aluguel e condomínio e às vezes tiram fotos dos problemas do edifício, sem tomar maiores providências. Informou que em 2009 outra administradora assumirá o edifício.

d) Conclusões sobre as entrevistas

Analisando as informações coletadas foi possível constatar que substituição dos revestimentos e louças sanitárias realizada pelos moradores representou, simultaneamente, a afirmação de um novo status social e a busca por melhores condições de conforto. As respostas indicaram como justificativa para estas modificações o fato de terem sido utilizados materiais de baixa qualidade para execução das obras e a inadequação destes ao gosto dos usuários. A mudança de status também pode ser verificada através da substituição da nomenclatura utilizada para a identificação das unidades. A indicação “cômodo” deixada pela Prefeitura no acesso a cada unidade habitacional, com a intenção de resgatar a ambiência antiga do cortiço, está sendo gradualmente modificada pelos moradores pelo termo “apartamento”, conforme consta na escritura. Alguns acham adequada a substituição por não se tratar mais de um cortiço.

Observou-se a necessidade de alguns usuários em modificar a compartimentação da unidade, talvez para buscar maior privacidade dentro do próprio apartamento ou aproximá-lo do padrão mínimo de habitação, dividido em sala, quarto, cozinha e banheiro. Alguns não gostaram de receber as unidades sem divisões internas, sentindo-se incomodados com o “espaço muito aberto” ou a “falta de paredes até o teto”. Em alguns casos, o aumento do número de integrantes da família pode estar associado a este fato.

Ainda com relação às mudanças no pós-ocupação, verificou-se que o fato do edifício ser um patrimônio tombado restringe a liberdade dos moradores em realizar modificações nas áreas comuns e nos apartamentos. As opiniões mostraram que alguns gostariam de mudar

determinadas partes do edifício, mas não podem. As alterações mencionadas com maior frequência no desejo dos moradores foram a substituição do acabamento das esquadrias, a diminuição do número de tanques, a construção de uma churrasqueira e a execução de jirais no pavimento superior de ala frontal do prédio, que tem pé-direito de quatro metros.

No que diz respeito à convivência entre vizinhos, percebeu-se a existência de um controle permanente por parte dos moradores de tudo o que acontece no edifício, incluindo a chegada de visitantes, a realização de atividades no pátio ou em casa, a observação de hábitos, entre outros. De acordo com as entrevistas, esta situação de vigilância agrada a alguns, pois aumenta a sensação de segurança, e desagrada a outros, por diminuir a privacidade.

Sobre a conservação do edifício, as entrevistas indicaram que poucos conhecem algum fato da história do cortiço, a maioria já realizou obras nas unidades e todos encontram muitas dificuldades na conservação das partes de uso coletivo do prédio. Tais dificuldades foram justificadas pela ausência de dinheiro para a execução das reformas necessárias, pela necessidade constante de manutenção, devido à reincidência dos problemas decorrentes da obra e à idade do edifício, e pelas restrições do órgão de proteção municipal no tocante às intervenções nas áreas externas. Outro fato identificado que interfere na conservação é a presença de moradores com renda abaixo de três salários mínimos, os quais não se enquadram nos pré-requisitos exigidos pelo PAR para a ocupação do imóvel.

Quanto às responsabilidades pelos problemas de conservação, observou-se que a **CAIXA**, atual proprietária do imóvel, não fornece apoio técnico e financeiro aos moradores no sentido da manutenção das partes externas e preservadas, a **administradora**, contratada pela CAIXA, não atua na conservação e realiza somente a cobrança do condomínio, aluguéis e taxas eventuais, a **construtora** fiscalizada pela **Prefeitura** não executou uma obra de reabilitação adequada, o que refletiu em problemas no pós-ocupação, e os **moradores** não foram instruídos para preservar adequadamente o imóvel. Com base neste panorama constatou-se que nenhuma providência tem sido tomada para a efetiva conservação do edifício, o que tem levado os moradores a atuarem por conta própria na solução dos problemas que nem sempre são resolvidos da melhor maneira. Todos demonstraram insatisfação com a atuação da administradora e da CAIXA. Segundo os entrevistados, apesar de todas as reivindicações feitas para a realização de obras de manutenção e solução dos problemas construtivos, nenhuma atitude foi tomada.

Com relação ao uso dos espaços, as entrevistas evidenciaram que grande parte dos moradores não utiliza os tanques comunitários por achar anti-higiênico ou por possuírem máquinas de lavar adaptadas no interior das unidades ou no pátio. Alguns entrevistados criaram subdivisões em seus apartamentos através da instalação de divisórias e parte deles demonstraram insatisfações no que diz respeito à privacidade. Outro problema identificado foi a ocupação de algumas unidades por mais de dois moradores, o que contraria as premissas estabelecidas pelo *Programa Novas Alternativas* e afeta as condições de habitabilidade. Também foi mencionada a deficiência do sistema de captação de águas pluviais da rua que provoca, em dias de chuva, a entrada de grande volume de água e esgoto no edifício dificultando o acesso ao mesmo.

Análise da relação entre diretrizes e problemas

Com base na análise do processo de reabilitação do edifício e nos dados coletados nas observações e entrevistas, constatou-se que a inadequação de algumas diretrizes de intervenção adotadas e a ocorrência de falhas na execução da obra, gestão do imóvel e uso contribuíram para o surgimento de diversos problemas físico-funcionais que afetaram tanto o edifício como seus moradores. Para estudar estas relações com maior profundidade, serão apresentadas e discutidas a seguir as diretrizes e ações que deram origem às patologias construtivas e alterações dos espaços identificadas no pós-ocupação.

Diretrizes de preservação

Um dos grandes problemas decorrentes das diretrizes de intervenção estabelecidas diz respeito à preservação de materiais originais do edifício que necessitam de manutenção constante. Durante o processo de reabilitação foram substituídos apenas os elementos que estavam comprometidos, o que certamente influenciou a redução dos custos de execução da obra. Observando o estado de conservação atual do edifício comprova-se que esta orientação foi incoerente e inconseqüente, uma vez que desconsiderou o fato dos moradores serem de baixa renda e, portanto, com rendas incompatíveis aos encargos de manutenção de um edifício antigo. Neste caso verificou-se claramente um conflito entre as diretrizes de preservação e a realidade econômica do usuário. Uma alternativa mais adequada seria a substituição dos materiais antigos por outros contemporâneos, de maior durabilidade e mais fácil manutenção, mantendo-se um pequeno trecho do edifício original para o registro histórico das técnicas e materiais tradicionais. De um modo geral, as intervenções poderiam ter enfatizado apenas a

preservação dos aspectos volumétricos e das relações espaciais que ocorrem no edifício e ter deixado a questão da utilização dos materiais construtivos mais flexível, o que certamente facilitaria a manutenção pelos moradores. Com base nos problemas de conservação e uso identificados a partir das observações e entrevistas, considerou-se como inadequadas as seguintes diretrizes de preservação:

a) Recuperação do piso em madeira original nas unidades do pavimento superior na ala frontal

A opção pela recuperação do piso em madeira das unidades da ala frontal, como forma de registro dos materiais originais do edifício, foi uma das diretrizes de preservação adotadas que gerou problemas de conservação. As entrevistas indicaram que os moradores destes apartamentos encontram dificuldades financeiras para a manutenção destes elementos, o que é agravado pela falta de auxílio da CAIXA, proprietária do imóvel, nas questões relativas às reformas dos trechos preservados do edifício e orientações técnicas aos usuários sobre o uso. A ausência de manutenção pode ser facilmente verificada pelo estado atual do piso que apresenta sinais de desgaste pelo uso e ataque de cupins. Cabe aqui refletir sobre o ônus que esta diretriz gerou ao morador no pós-ocupação e sua consequência na preservação deste elemento construtivo. Não seria melhor ter substituído o piso original por outro de mais fácil manutenção e maior durabilidade para população baixa renda? Verificou-se neste caso que a substituição exclusiva dos elementos originais deteriorados do edifício atendeu apenas aos critérios de preservação exigidos pelos órgãos de proteção e à necessidade de redução dos custos da obra, desconsiderando as condições financeiras do morador para o qual a obra foi realizada.

b) Recuperação do telhado da ala frontal

Assim como os pisos em madeira da ala frontal, todos os elementos da cobertura deste trecho do edifício foram restaurados conforme o original. A reutilização de telhas antigas e a ausência de revisão das calhas quanto à capacidade de escoamento geraram, durante a ocupação, diversas infiltrações e manchas nos forros em madeira das unidades, conforme observações no local. Analisando a ocorrência destes problemas segundo os critérios de intervenção estabelecidos por teóricos da restauração, constatou-se a inadequação das obras realizadas para recuperação do telhado às orientações de Viollet-le-Duc (2000, p.64), as quais indicam que “o edifício não deve ser menos cômodo do que era antes da restauração”. Nesse sentido

entende-se que toda intervenção destinada a reparar deficiências nas edificações deveria contribuir para melhorar a qualidade e desempenho dos espaços, equipamentos e instalações quando comparados à situação pré-existente, o que não aconteceu na restauração da cobertura.

Verificou-se também que estes problemas de execução ocasionaram reparos inadequados por parte dos moradores, que providenciaram a instalação de buzinotes em PVC na paltibanda da fachada frontal para resolver o problema da infiltração. Segundo informações das entrevistas, esta providência foi tomada após várias reivindicações à CAIXA que se mostrou omissa em relação à solução do problema. Identificou-se no caso da restauração do telhado que os problemas de infiltração decorreram das premissas de intervenção adotadas – que optaram pela preservação de elementos construtivos antigos e subdimensionados –, da execução inadequada da obra e da administração do imóvel.

c) Recuperação da estrutura em madeira da circulação do pavimento superior

O problema gerado a partir da preservação dos barrotes originais em madeira da circulação é mais estético do que financeiro. A ocorrência de infiltrações e manchas de umidade são problemas permanentes que não afetam financeiramente o morador, mas contribuem para a descaracterização visual do edifício. Com base nas patologias construtivas observadas, concluiu-se que a utilização da madeira na área externa foi inadequada, podendo ter sido substituída por outros elementos mais duráveis, como estruturas metálicas, sem alterar as características volumétricas originais da circulação.

d) Recuperação das esquadrias de madeira originais

Apesar do tipo de madeira das esquadrias originais ser de boa qualidade, estas necessitam manutenção constante como todo material construtivo antigo. O alto custo para a recuperação destes elementos, seja em termos materiais ou de mão-de-obra, é incompatível com a renda dos moradores, o que representa um problema para a conservação do edifício. A questão da dificuldade de manutenção associada à inadequação das obras de restauração e à ausência de contrapartida da CAIXA na solução dos problemas da área externa teve como consequência a deterioração de diversas esquadrias, conforme as observações comprovaram. Apesar destes problemas e das restrições impostas aos moradores quanto à intervenção na área externa, estes realizam eventualmente a pintura destes elementos.

e) Substituição do piso do pátio central

Analisando as intervenções realizadas no pátio foi possível concluir que a reabilitação desconsiderou a lógica do edifício colonial no sentido da drenagem da chuva pelo terreno, o que pode ser confirmado através da substituição do piso original permeável em pé-de-moleque por outro impermeável em concreto áspero. A respeito da captação de águas pluviais nos sobrados, Reis Filho (1970, p.26) esclarece que

o sistema de cobertura, em telhado de duas águas, procurava lançar uma parte da chuva recebida sobre a rua e a outra sobre o quintal, cuja extensão garantia, de modo geral, a sua absorção pelo terreno. Evitava-se, desse modo, o emprego de calhas ou quaisquer sistemas de captação e condução das águas pluviais, os quais constituíam verdadeira raridade.

Com base nestas considerações seria justificável a recuperação do piso original do pátio, dado sua importância funcional, ou pelo menos a substituição por outro tipo de piso permeável de melhor qualidade, mais fácil manutenção e que apresentasse melhor resultado. Ao invés da especificação do concreto áspero com juntas de 1,25 x 1,25m, que apresenta atualmente diversas fissuras e manchas, poderiam ter sido utilizados blocos de concreto intertravado que permitissem a absorção da água pelo terreno conforme o original. Uma vez que não foram executadas calhas no beiral do telhado do pátio interno durante as obras de reabilitação, a escolha de pisos permeáveis teria sido mais adequada para melhorar o escoamento do volume de água das chuvas e para minimizar o acúmulo desta no térreo.

f) Reconstrução do tanque coletivo

A opção pela recomposição do tanque gerou algumas reflexões com relação à pertinência em se recuperar equipamentos coletivos do século XIX para reutilização em pleno século XXI. Quanto às implicações funcionais desta decisão, pode-se dizer que a tentativa de resgatar as antigas tradições ou realização de afazeres domésticos como ocorria nas habitações populares do século XIX desconsiderou as exigências de conforto da sociedade moderna, inclusive para moradores de baixa renda.

No que diz respeito aos aspectos culturais, observou-se que a intenção de se reproduzir em algumas propostas de reabilitação os hábitos europeus de utilização de equipamentos coletivos teve resultados insatisfatórios. Como foi demonstrado através das entrevistas e das avaliações em outros edifícios recuperados pelo *Programa Novas Alternativas*, o morador carioca,

diferentemente do europeu, rejeitou a idéia das lavanderias e banheiros coletivos, o que justifica a subutilização do tanque no caso do cortiço analisado.

Outra questão verificada foi a validade da reconstrução do tanque e de sua cobertura no sentido da preservação do patrimônio. Algumas recomendações a respeito da reconstrução de bens com valor histórico, artístico e/ou cultural foram indicadas pela Carta de Burra (1980) que estabeleceu as seguintes condições para a realização deste tipo de intervenção:

Art. 17º - A reconstrução deve ser efetivada quando constituir condição *sine qua non* de sobrevivência de um bem cuja integridade tenha sido comprometida por desgastes ou modificações, ou quando possibilite restabelecer ao conjunto de um bem uma significação cultural perdida.

Art. 18º - A reconstrução deve se limitar à colocação de elementos destinados a completar uma entidade desfalcada e não deve significar a construção da maior parte da substância de um bem.

Analisando o caso do tanque segundo as considerações desta Carta, observou-se que a opção pela reconstrução deixou dúvidas quanto à pertinência e autenticidade, o que pode ser comprovado através do histórico construtivo do imóvel. As pesquisas realizadas sobre o edifício indicaram que o tanque não fez parte da construção original do cortiço e nem da reforma realizada em 1909, tendo sido executado posteriormente. Sendo assim, apresenta menor valor histórico e artístico quando comparado com outros elementos originais que melhor caracterizam a edificação, tais como a volumetria, o telhado, o balcão do pavimento superior e as esquadrias. Com base nestas informações, verificou-se que a reconstrução do tanque não constituiria uma "condição *sine qua non*" de sobrevivência do cortiço e tampouco representaria para o edifício o restabelecimento de uma "significação cultural perdida". Nesse sentido, a história da edificação demonstra que o tanque não constitui elemento imprescindível para a identificação e reconhecimento do bem enquanto patrimônio arquitetônico.

Outro aspecto que justificaria a incoerência da reconstrução seria o fato de que grande parte da estrutura do tanque já havia desaparecido antes das obras de reabilitação¹², o que contraria as recomendações da Carta no sentido de se evitar a "construção da maior parte da substância de um bem". Cabe observar também que a orientação padrão do IPHAN não admite a reconstrução de bens culturais, o que desaprova a solução adotada.

¹² Este fato foi confirmado através de fotos pesquisadas na gerência do Programa Novas Alternativas, como demonstrou a figura III.25.

Além das implicações funcionais e culturais ocasionadas por esta diretriz de intervenção, verificou-se que a recomposição da cobertura do tanque interferiu no conforto dos moradores e gerou incômodos com relação à incidência de água das chuvas nas unidades, devido à proximidade entre telhado e a parede dos apartamentos. Como foi comprovado pelas observações e entrevistas, este fato foi responsável pela retirada de algumas telhas pelos moradores a fim de se evitar a reincidência do problema.

Diretrizes habitacionais

Além das diretrizes de preservação do patrimônio, foram estabelecidos parâmetros para adequação técnica e funcional do edifício às necessidades modernas de moradia. Entretanto, algumas falhas de projeto e especificação de materiais, decorrentes destes parâmetros, ocasionaram problemas que influenciaram não só a conservação do patrimônio arquitetônico, como também o conforto dos moradores. Entre os critérios e decisões que se mostraram inadequados destacam-se:

- a) Desdobramento de duas unidades residenciais originais em uma, conservando o ritmo original da compartimentação

A opção pelo agrupamento de dois cômodos originais determinou o dimensionamento dos novos apartamentos que, segundo orientações do Programa, seriam compostos por sala, quarto, cozinha e banheiro, abrigariam apenas pessoas solteiras e casais sem filho e teriam área útil média de 20m², variando de 17m² no caso mais extremo a 36m² no caso mais confortável (Tabela 12). Para verificar a adequação das áreas úteis destas unidades ao número de ocupantes por apartamento, foram utilizados como parâmetro alguns indicadores de desempenho habitacional, nacionais e internacionais (Tabela 13).

ÁREAS ÚTEIS DOS APARTAMENTOS	
Áreas das unidades	Nº apartamentos
Entre 17 e 18 m ²	105, 106, 201, 205
Entre 18 e 20 m ²	107, 108, 109, 110, 208, 209
Entre 20 e 23 m ²	101, 102, 103, 104, 202, 203, 204, 210, 212
Entre 23 e 36 m ²	206+207 (remembradas), 211, 213

Tabela 12 – Áreas úteis das unidades habitacionais do edifício. Elaboração do autor, 2009.

CRITÉRIOS DE DESEMPENHO HABITACIONAL – ÁREAS ÚTEIS MÍNIMAS	
Fonte de critérios	Áreas úteis mínimas para unidades com 1 dormitório e 2 moradores
Rosso (Europa) ¹³	34,00 a 39,00 m ²
Ministérios do Equipamento Social e Qualidade de vida (Portugal) ¹⁴	30,50 m ²
Institut de Tecnologia de La Construcción de Catalunya (Espanha) ¹⁵	38,00 m ²
Silva (Brasil) ¹⁶	26,32 m ² (com área de serviço) e 24,22 m² (sem área de serviço)

Tabela 13 – Critérios para definição de áreas úteis mínimas em unidades habitacionais. Elaboração do autor a partir de ORNSTEIN e ROMÉRO, 2003.

Comparando-se os critérios de desempenho com as áreas úteis dos apartamentos do edifício, verificou-se que 90% destes estavam abaixo dos requisitos mínimos¹⁷ recomendados para unidades com um dormitório e dois moradores. Somente os apartamentos 211 e 213 apresentaram áreas úteis acima do mínimo sugerido. Mesmo sendo unidades adequadas para pessoas solteiras, grande parte dos apartamentos visitados era ocupada por dois ou mais moradores. Foram identificadas inclusive unidades habitacionais, com menos de 23 m², ocupados por três e até quatro moradores, o que indicou condições insatisfatórias de moradia. Apesar destas inadequações, parte dos moradores entrevistados considerou o tamanho de seus apartamentos satisfatório. Com base nos parâmetros definidos por Silva (1982), que apresentaram as menores áreas em comparação às demais fontes de critérios, foram estabelecidas relações entre o que seria a quantidade ideal de moradores por apartamento e o que foi encontrado no local (Tabela 14).

¹³ Rosso (1990 apud ORNSTEIN e ROMÉRO, 2003, p.55).

¹⁴ Ministérios do Equipamento Social e Qualidade de vida (1983 apud ORNSTEIN e ROMÉRO, 2003, p.55).

¹⁵ Institut de Tecnologia de La Construcción de Catalunya (1998 apud ORNSTEIN e ROMÉRO, 2003, p.57).

¹⁶ Silva (1982 apud ORNSTEIN e ROMÉRO, 2003, p.58).

¹⁷ Silva (1982, p.28) define requisito mínimo como “o conjunto de condições abaixo das quais o espaço da habitação contribuiria com significativa probabilidade para comprometer ou impedir o desenvolvimento pessoal e/ou coletivo dos usuários, tendo em vista padrões culturais já assimilados pelo meio social”.

AVALIAÇÃO DO DIMENSIONAMENTO DAS UNIDADES				
Apartamento	Área (m²)¹⁸	Nº moradores ideal	Nº de moradores encontrados	Avaliação
101	23,00	1	4	Inadequado
106	17,05	1	2	Inadequado
107	19,00	1	4	Inadequado
202	20,55	1	3	Inadequado
203	22,60	1	2	Inadequado
204	22,60	1	2	Inadequado
205	17,31	1	1	Adequado
206 + 207	36,05	4	1	Superdimensionado
209	18,95	1	1	Adequado
211	35,32	4	4	Adequado
212	22,40	1	2	Inadequado
213	35,94	4	2	Superdimensionado

Tabela 14 – Relação entre nº moradores ideal e nº de moradores encontrados por apartamento. Elaboração do autor, 2009.

Dos apartamentos visitados, apenas dois eram ocupados por um morador e, portanto, apresentaram áreas compatíveis. Com relação aos maiores apartamentos do edifício, ocorrem duas situações distintas. O apartamento 211 apresenta relação área útil / nº de morador adequada (35m² para 4 moradores), enquanto o apartamento 213, que também possui área de 35m², está superdimensionado, uma vez que é ocupado apenas por duas pessoas. Um caso atípico, mas que também representa superdimensionamento, foi o agrupamento das unidades 206 e 207, ocupadas por um único morador. A situação dos demais apartamentos visitados foi considerada inadequada. A pior relação área útil / nº moradores foi identificada na unidade 107, com quatro moradores ocupando um espaço de 19,00m².

Com base nos critérios de desempenho é possível afirmar que o dimensionamento dos apartamentos foi adequado ao público “solteiro” e inadequado ao público “casais sem filho”. Neste caso, percebe-se que a diretriz adotada priorizou a “manutenção da compartimentação original” em detrimento das condições adequadas de conforto da habitação. Os projetos e parâmetros de intervenção poderiam ter diversificado o tamanho das unidades, destinando

¹⁸ Silva (1982) também determina que a área mínima útil de unidades habitacionais com dois dormitórios e quatro moradores é de 34,12 m².

apartamentos maiores para casais, a partir do remembramento de três unidades originais, e menores para solteiros, agrupando duas unidades originais em uma. Além das influências dos técnicos da Prefeitura nesta questão, a CAIXA, como proprietária do imóvel, deveria realizar um controle maior do número de moradores por apartamento, a fim de evitar problemas de densidade populacional no pós-ocupação. Ocorrem casos em que famílias mais numerosas habitam apartamentos menores e pessoas solteiras e famílias menores residem em apartamentos maiores, demonstrando incoerências na distribuição e ocupação das unidades.

b) Ausência de área de serviço nas unidades

A decisão de criar unidades residenciais sem áreas de serviço contribuiu significativamente para as adaptações de máquinas de lavar e varais de roupa nas áreas externas e nos apartamentos. Neste caso é possível afirmar que a diretriz de projeto adotada contrariou as recomendações de Viollet-le-Duc no que diz respeito à adequação de uso nas intervenções. Segundo este autor, “o melhor meio para conservar um edifício é encontrar para ele uma destinação, é satisfazer tão bem todas as necessidades que exige esta destinação, que não haja modo de fazer modificações” (VIOUET-LE-DUC, 2000, p.65). Diante das alterações realizadas no pós-ocupação, constatou-se que algumas deficiências funcionais identificadas no edifício original não foram apropriadamente solucionadas durante as obras, o que gerou desconforto aos moradores na realização de tarefas domésticas e demonstrou que a função habitacional talvez não tenha sido a mais indicada para a conservação do edifício.

A partir da análise do processo de reabilitação, verificou-se que esta falha de diretriz e de projeto está provavelmente relacionada à recuperação do tanque. O discurso oficial de reconstrução do tanque coletivo por questões de preservação e reutilização conforme tradições antigas também serviu aos interesses de redução de custos do empreendimento. Neste caso, a recomposição do tanque surgiu como alternativa para evitar a inserção de novas instalações nas unidades residenciais, o que certamente elevaria o valor da obra. Percebeu-se neste caso como a redução de custos afetou o conforto do usuário no pós-ocupação e estimulou alterações indevidas no ambiente construído.

c) Especificação de materiais

Entre os materiais especificados e inseridos durante as obras, alguns se mostraram impróprios para o local e o uso proposto. Na área externa foram especificados pisos em madeira para a

circulação do pavimento superior que apresentam atualmente manchas de umidade. Neste caso, apesar de se tratar de um problema apenas estético, poderia ter sido especificado um material mais apropriado ao uso externo. Outro problema observado foi a instalação de portas em aglomerado nos medidores de gás no pátio que são substituídas constantemente pelos moradores devido a rapidez em que se deterioram. No interior das unidades foram escolhidos forros de madeira tipo pinus, de pouca durabilidade e inadequado a este uso, que também apresentam manchas.

Com base nestes problemas identificados no pós-ocupação, verificou-se a inadequação das diretrizes adotadas às orientações de Viollet-le-Duc quanto à durabilidade dos edifícios históricos após as intervenções. De acordo com este teórico,

nas restaurações, há uma condição dominante que se deve ter sempre em mente. É a de substituir toda parte retirada somente por materiais melhores e por meios mais eficazes ou mais perfeitos. É necessário que o edifício restaurado tenha no futuro, em consequência da operação a qual foi submetido, uma fruição mais longa do que a já decorrida (VIOLLET-LE-DUC, 2000, p.54).

Além das falhas detectadas na definição das diretrizes e na execução das obras, pode-se associar também o comprometimento da durabilidade do edifício à redução dos custos durante a reabilitação. Nesse sentido, o condicionamento dos custos ocorreu através da utilização de materiais pouco duráveis e que necessitam de constante manutenção, o que proporcionou aos moradores encargos financeiros indesejáveis e pode provocar, a longo prazo, a perda do próprio patrimônio. A especificação de materiais de baixa qualidade foi um dos motivos apontados pelos moradores para a substituição dos revestimentos e equipamentos sanitários nas unidades, conforme indicou as entrevistas. Não se teve acesso durante a pesquisa à especificação das louças para o empreendimento, porém alguns usuários informaram que estas sempre apresentavam problemas.

Execução da obra

Através das observações no local constatou-se que grande parte das patologias construtivas que ocorrem no edifício tem origem na execução da obra realizada pela empresa *Conservadora Luso Brasileira*. Os problemas de execução podem ter sido agravados pela fiscalização inadequada pela Prefeitura, emprego de mão-de-obra pouco especializada, ausência de projetos executivos ou problemas financeiros. A cobertura, instalações, esquadrias e revestimentos de parede foram os elementos que mais apresentaram patologias decorrentes

das obras. As entrevistas informaram que alguns problemas são reincidentes, tais como vazamentos e infiltrações, o que indica a necessidade de reparos prioritários na cobertura e instalações.

Gestão do imóvel

A administração realizada pela empresa *Torres* e a gestão realizada pela CAIXA foram bastante criticadas pelos moradores. Foi relatada por todos os entrevistados a falta de apoio financeiro para a conservação da parte externa e da parte preservada, a omissão dos gestores na solução dos problemas decorrentes da obra de reabilitação e a morosidade na tomada de providências. Esta situação conduziu muitas vezes à realização de reparos inadequados pelos próprios moradores, que são proibidos de intervir na área externa. Analisando esta situação, pode-se concluir que a degradação da área externa e dos elementos preservados do edifício está mais relacionada à ausência da atuação da CAIXA, que é a proprietária do imóvel e deveria resolver as questões de sua competência, do à incapacidade do morador de conservar o edifício antigo.

Uso

Alguns dos problemas identificados estão relacionados à ausência de orientação técnica aos moradores sobre o uso e manutenção dos elementos construídos. Exemplificam esta questão as manchas de umidade identificadas no piso da circulação do pavimento superior, decorrentes da infiltração de água das plantas, e alguns reparos realizados em banheiros, esquadrias e na cobertura. Também fazem parte do uso inadequado as ações de depredação na fachada que indicam a ausência de programas de educação patrimonial na vizinhança.

A seguir serão apresentadas, sob a forma de quadro, as relações entre os problemas de conservação e uso identificados no edifício e as diretrizes / ações adotadas no processo de reabilitação e gestão do imóvel.

PROARQ - FAU - UFRJ
Habitação Popular e Preservação do Patrimônio na Reabilitação do Centro do Rio de Janeiro : o caso do edifício na rua Senador Pompeu 34
Dissertação de Mestrado em Arquitetura - Kleber Marinho Cardozo - 2009

QUADRO 6 - RELAÇÃO ENTRE PROBLEMAS E DIRETRIZES / AÇÕES ADOTADAS

PROBLEMAS IDENTIFICADOS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO	DIRETRIZES DE HABITAÇÃO	EXECUÇÃO / FISCALIZAÇÃO DA OBRA	GESTÃO DO IMÓVEL	USO
Manchas de umidade nos barrotes da circulação	Preservação de materiais originais de difícil manutenção	-	-	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das partes preservadas	-
Pichações nos revestimentos e esquadrias da fachada	-	-	-	-	Ausência de programas de educação patrimonial na vizinhança
Fissuras e arranhões no tabuado de madeira nas unidades da ala frontal	Preservação de materiais originais de difícil manutenção	-	-	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das partes preservadas	Ausência de orientação técnica sobre a manutenção e utilização
Manchas de umidade no piso da circulação do pavimento superior	-	Especificação de materiais inadequados para uso externo	-	-	Ausência de orientação técnica sobre a manutenção e utilização
Manchas de umidade e fissuras no piso do pélo	Substituição de elemento original do prédio por outro que poderia ser de melhor qualidade	-	Execução inadequada	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das áreas externas	-
Fissuras, descolamento, manchas umidade e empolamento dos revestimentos de parede	-	-	Execução inadequada e utilização de materiais de baixa qualidade	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das áreas externas	-
Manchas de umidade no forro em madeira das unidades	-	-	Execução inadequada do telhado	-	-
Apodrecimento do forro em madeira da circulação	-	-	Execução inadequada do telhado	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das áreas externas	-
Apodrecimento, frestas e fissuras nas esquadrias de madeira	Preservação de materiais originais de difícil manutenção	-	Execução inadequada	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das partes preservadas	-
Fissuras na fixação dos rufos do telhado e transpasse curto entre telhas	-	-	Execução inadequada do telhado	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das áreas externas	-
Vazamento em instalações hidrossanitárias	-	-	Execução inadequada das instalações	Ausência de contrapartida financeira para a manutenção das áreas externas	-
Ausência de elementos para captação de águas pluviais	-	-	Execução inadequada do telhado	-	-
Fiação telefônicas expostas	-	-	Execução inadequada das instalações	-	-
Adaptações de máquinas de lavar e varais de roupa	-	-	-	-	-
Subutilização e adaptações no telhado do tanque	Reconstrução de equipamento coletivo obsoleto	-	-	-	-
Reparos inadequados	-	-	-	-	-
Dimensões inadequadas das unidades para mais de dois moradores	-	Remembramento de duas unidades originais em uma	-	-	Ausência de orientação técnica sobre a manutenção e utilização

Quadro 6 – Relações entre problemas de conservação e uso e diretrizes adotadas no processo de reabilitação e gestão do imóvel. Elaboração do autor, 2008.

CONCLUSÃO

Com base no estudo dos programas de reabilitação urbano-arquitetônica desenvolvidos recentemente na área central do Rio de Janeiro, foi possível tecer algumas considerações sobre os resultados alcançados na compatibilização da habitação popular e da preservação do patrimônio neste processo. A partir da pesquisa realizada no estudo de caso, procurou-se entender como a articulação das políticas e diretrizes habitacionais e de preservação, adotadas na reabilitação do imóvel, influenciaram a conservação do patrimônio arquitetônico no pós-ocupação e o uso dos espaços pelos moradores. No edifício da rua Senador Pompeu 34 verificou-se a dificuldade dos novos moradores, mesmo com renda maior que os anteriores, em conservar o imóvel histórico satisfatoriamente. Seja pelos custos envolvidos no processo, pelos problemas de administração, diretrizes de intervenção adotadas ou qualidade nas obras realizadas, o fato é que, atualmente, este edifício reabilitado a pouco mais de cinco anos já apresenta sinais evidentes de deterioração física.

Analisando de forma criteriosa as causas das patologias construtivas, percebeu-se que **os problemas de conservação identificados atualmente no edifício decorrem mais das diretrizes e ações adotadas no processo de reabilitação e gestão do que da incapacidade financeira e cultural dos moradores**, o que foi confirmado pelas observações e entrevistas no local. Certamente existe o problema do custo da conservação, porém a maioria dos moradores indicou ter noção de como se deve utilizar o edifício. A grande questão, que nunca é resolvida, é a solução dos problemas decorrentes da obra realizada pela Prefeitura e a contrapartida da CAIXA na conservação das partes preservadas e da área externa. Nesse caso, não se trata de exigir uma postura paternalista do poder público, mas de responsabilidade sobre os serviços realizados. Essa situação é agravada pelas mudanças nas gestões políticas, em que o governo atual nunca assume os problemas do governo anterior.

De um modo geral, as influências das políticas habitacionais e de preservação nos problemas de conservação estão relacionadas à preservação de materiais originais do edifício durante as obras, cuja manutenção é onerosa ao morador, à especificação de materiais impróprios ao uso proposto, à ausência de projetos executivos para orientação das obras e à gestão inadequada do imóvel no pós-ocupação. Somam-se a estas causas algumas falhas na execução e fiscalização da obra e a falta de orientação técnica aos moradores nas questões relativas ao uso de alguns elementos e partes do edifício. Também foi verificado que as diretrizes influenciaram de forma

significativa o uso dos espaços do edifício. Isto foi comprovado a partir da reconstrução e subutilização do tanque coletivo, cujo uso é incoerente à cultura brasileira e necessidade de conforto contemporânea, e das modificações realizadas no pátio e nos apartamentos decorrentes da ausência de área de serviço nas unidades residenciais.

A partir da observação dos problemas de conservação e uso no estudo de caso, concluiu-se que algumas questões precisam ser melhor resolvidas no processo de reabilitação de edifícios em áreas históricas para famílias de baixa renda no Rio de Janeiro.

Uma questão importante a ser analisada é a qualidade da obra produzida para este público. A redução dos custos na produção da habitação popular é uma questão enraizada nas políticas habitacionais brasileiras e tem graves reflexos nas condições de moradia. Como foi visto no estudo de caso e em outros exemplos de reabilitação de cortiços implementados pelo Programa Novas Alternativas para famílias de baixa renda, o baixo subsídio destinado aos empreendimentos se refletiu na construção de unidades de tamanho reduzido, na manutenção de equipamentos coletivos, na utilização de materiais construtivos de qualidade questionável para a viabilização da obra e, conseqüentemente, na insatisfação dos moradores. A partir destes exemplos percebe-se a necessidade de revisão no aporte financeiro destinado a estes imóveis e conclui-se que **a subordinação do conforto do morador aos baixos subsídios destinados à realização da obra é uma questão que deve ser evitada em empreendimentos semelhantes.**

Outro fator que deve ser analisado diz respeito ao custo da manutenção e seus reflexos, tanto para o edifício como para os moradores de baixa renda. Como foi observado no estudo de caso e comprovado pelas entrevistas, o ônus com a manutenção de elementos construtivos originais do edifício mostrou-se incompatível com a renda dos moradores, abaixo de 6 salários mínimos. Esta inadequação indica a necessidade de **revisão os parâmetros relativos à preservação, a fim de evitar o comprometimento da renda do morador com a manutenção onerosa.**

Além das considerações relativas à melhoria das obras de reabilitação e à reorientação das diretrizes de preservação, outras recomendações relevantes podem ser feitas sobre a adequação do uso e do usuário proposto para estes edifícios, a comercialização das unidades e a seleção dos imóveis para intervenção.

Com relação à adequação do uso, deve-se verificar se o incentivo ao uso habitacional para famílias de baixa renda em edifícios antigos e tombados é realmente o mais indicado para estimular a reabilitação urbana, a preservação do patrimônio e bem estar dos usuários. É necessário que este uso seja satisfatório nas três escalas: cidade, edifício e morador. **Poderiam ser experimentadas outras alternativas de uso para estes edifícios, de modo que a função seja compatível com a manutenção.** Nos casos em que seja escolhido o uso habitacional de baixa renda, é imprescindível que este esteja associado a outros usos geradores de renda (comercial, cultural, turístico, etc.) para não comprometer a conservação do edifício e a renda do morador. Este fato não foi observado no estudo de caso que, apesar de ter duas lojas, apenas uma está em funcionamento e é de propriedade particular.

A respeito do perfil do usuário, torna-se necessário a **escolha de moradores com rendas compatíveis aos custos de conservação.** Apesar das críticas aos processos de gentrificação identificados na reabilitação de diversas cidades do mundo, o poder aquisitivo do usuário influencia significativamente a conservação do edifício e deve ser levado em consideração. A grande dificuldade encontrada seria então atrair a classe média e alta para a área central, sem expulsar as classes de baixa renda lá residentes. Para atrair novos moradores seriam necessários mais investimentos em infra-estrutura urbana, como segurança e iluminação, incentivos para o construtor e o comprador e a diversificação das tipologias habitacionais produzidas. Para manter a população residente, o melhor caminho seria diminuir as ocupações irregulares em terrenos e ruínas e incentivar a ocupação de edifícios públicos desocupados existentes na área central. Caberia aqui uma pesquisa mais aprofundada do poder público no que se refere à identificação dos imóveis mais adequados a cada uma das três classes. A sugestão dada aqui seria a **reabilitação de edifícios mais antigos com menor número de unidades para a classe alta**, que possuem mais condições de conservá-los, a **produção de imóveis novos em vazios urbanos para a classe média** e a **recuperação de edifícios públicos desocupados para a classe baixa**, que possibilitassem a produção de um número maior de unidades e não exigissem manutenção constante.

Sobre a comercialização das unidades, **é necessário verificar se a venda é realmente mais indicada que a locação social** nos casos de produção de habitações para famílias de baixa renda em edifícios históricos. Atualmente, a política de reabilitação se baseia na venda das unidades e no financiamento a longo prazo realizado pela Caixa Econômica Federal. Uma vez que a renda

destes moradores é incompatível com os custos de manutenção destes edifícios, torna-se incoerente a venda e pertinente a locação. Uma solução para este problema seria a realização de uma reengenharia financeira que possibilitasse à Prefeitura a compra e administração do edifício histórico, hoje realizadas pela CAIXA. No imóvel da rua Senador Pompeu 34 alguns moradores demonstraram a intenção de comprar suas unidades ao final do arrendamento, o que gera mais incertezas sobre a manutenção do edifício tombado. Com base nos problemas de conservação identificados no estudo de caso, é possível afirmar que **a institucionalização de edifícios históricos para a venda das unidades ao público de baixa renda representa um equívoco que deve ser evitado.**

No tocante à escolha dos imóveis para intervenção, seria interessante a **realização de estudos para avaliar o custo-benefício da reabilitação de edifícios antigos em comparação à construção nova em terrenos vazios na área central.** No caso do Rio de Janeiro, muitos entraves ainda são identificados quando se pretende recuperar um imóvel preservado ou tombado, tais como legislação restritiva, regularização fundiária, custos com obras de restauração, baixo número de unidades produzidas, entre outros. Normalmente, o processo de reabilitação também enfrenta outro problema: o da remoção da população residente. Em muitos casos, os edifícios antigos localizados em áreas degradadas da cidade são ocupados por moradores com renda inferior a três salários que não são beneficiados pelas linhas de financiamento disponíveis. Esse fato acarreta, na maioria das vezes, a substituição destes moradores por outros com maior poder aquisitivo, como ocorreu no estudo de caso.

Finalizando as considerações relativas ao assunto, constatou-se que o processo de reabilitação do edifício localizado na rua Senador Pompeu 34 poderia ter sido conduzido de outra maneira, dando mais ênfase ao conforto, à cultura e à realidade financeira do morador, do que exclusivamente à preservação do patrimônio. Nesse sentido, a análise deste estudo de caso demonstrou que ainda falta um equilíbrio maior entre as questões que envolvem a produção de habitações para este segmento da população e a apropriada conservação do patrimônio arquitetônico no contexto da requalificação da área central do Rio de Janeiro, o que poderia ser alcançado através de uma maior flexibilização das diretrizes de intervenção, de uma revisão nos critérios para escolha dos imóveis a serem contemplados pelos Programas, beneficiando também edificações preservadas e tuteladas em estado de degradação, e do estímulo à participação dos moradores na realização dos projetos e das obras.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Livros

ABREU, Maurício de Almeida. **A Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. 3.ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.

BANDEIRA, Christina; LAMAR, Halina. Restauro e Reabilitação no Centro Histórico de São Luís. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck; MALEQUE, Miria Roseira. **Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.

BARTHEL, Diane. Symbolic bankers and cultural capital. In: _____. **Historic preservation: collective memory and historical identity**. New Jersey: Rutgers University Press, 1996. p 13-15.

BERGER, Paulo. **Dicionário histórico das ruas do Rio de Janeiro: I e II Regiões Administrativas**. Rio de Janeiro: Gráfica Olímpica Editora, 1974.

BITTAR, William Seba Mallmann; VERÍSSIMO, Francisco Salvador. **500 anos da casa no Brasil: as transformações da arquitetura e da utilização do espaço de moradia**. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

BLASI, Laura Di. Reabilitação de sítios históricos: as experiências das cidades de Madri e Rio de Janeiro. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck; MALEQUE, Miria Roseira. **Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.

BLAY, Eva Alterman (org.). **A luta pelo espaço: textos de sociologia urbana**. Petrópolis: Vozes, 1979. 180p.

BOITO, Camillo. **Os Restauradores**. Trad. Paulo Mugayar Kühl e Beatriz Mugayar Kühl. São Paulo: Ateliê Editorial, 2002.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BONIN, Luis Carlos; ROMAN, Humberto. **Normalização e Certificação na Construção Habitacional**. Porto Alegre: ANTAC, 2003. (Coleção Habitare)

BRANDI, Cesare. **Teoria da Restauração**. Trad. Beatriz Mugayar Kühl. São Paulo: Ateliê Editorial, 2004.

CARDOSO, Elizabeth Dezouart (org.). **História dos Bairros: Saúde, Gamboa, Santo Cristo**. Rio de Janeiro: João Fortes Engenharia / Index, 1987.

CARITA, Helder. **Bairro Alto: tipologias e modos arquitectónicos**. 2.ed. Lisboa: Câmara Municipal, 1994.

CARVALHO, Lia de Aquino. **Contribuição ao estudo das habitações populares: Rio de Janeiro 1886-1906**. 2.ed. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento Geral de

Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1995. p. 109-177. (Coleção Biblioteca Carioca)

_____. (coord). **Guia do patrimônio cultural carioca: bens tombados**. 3.ed. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento Geral de Patrimônio Cultural, 2000. 152p.

CASTILHO, Ana Luísa Howard de; VARGAS, Heliana Comin. Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. In:_____. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri, SP: Manole, 2006. p. 01-51

CAVALCANTI, J. Cruvello (org). **Nova numeração dos prédios da Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Typographia da Gazeta de Notícias, 1878.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade Febril: cortiços e epidemias na corte imperial**. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

CHIAVARI, Maria Pace. **Rio de Janeiro: preservação e modernidade**. 2.ed. . Rio de Janeiro: Sextante, 1998.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. Trad. Luciano Vieira Machado. São Paulo: Estação Liberdade / UNESP, 2001.

EDMUNDO, Luis. **O Rio de Janeiro do meu tempo**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, 680p.

ESPÍRITO SANTO, José Marcelo do. Plano municipal de gestão: a revitalização do centro histórico de São Luís. In: CASTILHO, Ana Luísa Howard de; VARGAS, Heliana Comin. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri, SP: Manole, 2006. p. 159-187

FITCH, James Marston. Conceptual Parameters of Historic Preservation. In: _____. **Historic Preservation: Curatorial Management of the Built World**. 2.ed. Virginia: University Press of Virginia, 1992. p. 39-47.

_____. **Preservação do patrimônio arquitetônico**. São Paulo: FAUUSP, 1981. 64p.

FONSECA, Maria Cecília Londres. **O patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil**. Rio de Janeiro: UFRJ / IPHAN, 1997. 316p.

FREYRE, Gilberto. **Sobrados e mucambos**. 3.ed. Rio de Janeiro: José Olympio, 1961.

GERSON, Brasil. **História das ruas do Rio: e da sua liderança na história política do Brasil**. 5.ed. Rio de Janeiro: Lacerda, 2000.

GIOVANNONI, Gustavo. **Velha cidade e edificação nova**. Trad. Elizabete Rodrigues de Campos Martins. Paris: Ed. Seuil, 1998. 354p.

GUTIÉRREZ, Ramón. **Arquitetura Latino-Americana**. Trad. Isa Mara Lando. São Paulo: Nobel, 1989.

HAHNER, June E. **Pobreza e política: os pobres urbanos no Brasil – 1870-1920**. Trad. Cecy Ramires Maduro. Brasília: Universidade de Brasília, 1993. 428p.

LEMOS, Carlos A. C. . **História da casa brasileira**. 2.ed. São Paulo: Contexto, 1996. (Coleção Repensando a história)

_____. **O que é patrimônio histórico**. 5.ed. São Paulo: Brasiliense, 1987. (Coleção Primeiros Passos)

LIMA, Evelyn Furquim Werneck. Habitação e Reabilitação urbana: arquitetura e antropologia. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck; MALEQUE, Miria Roseira. **Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.

LISBOA, Câmara Municipal, Pelouro da Reabilitação Urbana dos Núcleos Históricos. **Reabilitação Urbana**. Lisboa: Câmara Municipal, 1993.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

MESSENTIER, Leonardo Marques. Intervenções em áreas urbanas patrimoniais: dilemas atuais. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck; MALEQUE, Miria Roseira. **Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.

MORTON, W et al. **The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation & Illustrated Guidelines for Rehabilitating Historic Buildings**. Washington, D.C.: U.S. Department of the Interior, National Park Service and Heritage Preservation Services, 1997.

ORNSTEIN, S.W.; ROMÉRO, M.A. **Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social**. Porto Alegre: ANTAC, 2003. 294p.

PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. São Paulo: Annablume, 1999. 166p.

PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas. A reabilitação urbana em processo. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck; MALEQUE, Miria Roseira. **Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2004.

PINHO, Claudia Maria Madureira de; SIGAUD, Márcia Frota. **Morro da Conceição: da memória o futuro**. Rio de Janeiro: Sextante, 2000.

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: Borrelli, 2003. 160p.

_____, Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, Departamento Geral de Edificações. **As Ruas do Rio**. 1º volume – I a XII RA – 31 de outubro de 1917 a 30 de setembro de 1977. Rio de Janeiro: Prefeitura, 1977.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1970.

ROCHA, Oswaldo Porto. **A era das demolições**: cidade do Rio de Janeiro 1870-1920. 2.ed. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1995. p. 25-108. (Coleção Biblioteca Carioca)

SANTOS, Noronha. **As freguesias do Rio antigo**. Rio de Janeiro: O Cruzeiro, 1965.

_____. **Chorographia do Districto Federal**. 3.ed. Rio de Janeiro: [s.n.], 1913.

SILVA, Elvan. **Geometria funcional dos espaços da habitação**: contribuição ao estudo da problemática da habitação de interesse social. Porto Alegre: UFRGS, 1982.

SILVA, Fernando Nascimento (org.). **Rio de Janeiro em seus quatrocentos anos**: formação e desenvolvimento da cidade. Rio de Janeiro e São Paulo: Record, 1965.

SOLÀ-MORALES, Ignasi de. **Intervenciones**. Barcelona: Gustavo Gili, 2006.

VASCONCELLOS, Sylvio de. **Arquitetura no Brasil**: sistemas construtivos. Belo Horizonte: Rona, 1979.

VAZ, Lillian Fessler. **Modernidade e moradia**: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.

VERÇOZA, Ênio José. **Patologia das edificações**. Porto Alegre: Sagra, 1991.

VIOLLET-LE-DUC, Eugène Emmanuel. **Restauração**. Trad. Beatriz Mugayar Kühl. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000.

WISSENBACH, Maria Cristina Cortez. Da escravidão à liberdade: dimensões de uma privacidade possível. In: SEVCENKO, Nicolau. **História da vida privada no Brasil 3**. São Paulo: Companhia das Letras, 1998. p. 49-130.

ZYLBERBERG, Sonia. **Morro da Conceição**: padres, soldados, operários. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura / Departamento Geral de Patrimônio Cultural, 1996. 76p.

▪ Revistas

ARNAUT, Jurema Kopke Eis. Morro da Conceição, Rio: uma proposta de preservação sem tombamento. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro, n. 19, p.97-111, 1984.

BACKHEUSER, Everardo. Onde moram os pobres. **Renascença**, Rio de Janeiro, n. 13, p. 89-94, 1905.

BENCHIMOL, Jayme. O Rio se renova com o prefeito bota-abaxio e o general mata-mosquitos. E o povo se rebela. **Revista do Brasil**, Rio de Janeiro, n. 2, p. 108-121, 1984.

BERNARDES, Lysia Maria Cavalcanti. Evolução da Paisagem Urbana do Rio de Janeiro até o início do século XX. **Boletim Carioca de Geografia**, Rio de Janeiro, n. 12, 1959.

CRUARB. O centro histórico do Porto: comissariado para a recuperação urbana da área Ribeira / Barredo / Centro Histórico. **Cadernos do Patrimônio Cultural: áreas portuárias**, Rio de Janeiro, v.3, n. 4-5, 1994.

FRIDMAN, Fania. Freguesias do Rio de Janeiro ao final do século XVIII. **Mneme – Revista de Humanidades**, Caicó, v. 9, n. 24, Set. / out. 2008. Disponível em: www.cerescaico.ufrn.br/mneme/anais. Acesso em: 13 abr. 2009.

KESSEL, C. O movimento neocolonial e a preservação do patrimônio. **Anais do Museu Histórico Nacional**, Rio de Janeiro, v.33, p. 173-188, 2001.

LONDRES, C. Para além da “pedra e cal”: por uma concepção ampla de patrimônio. **Revista TB**, Rio de Janeiro, n. 147, p. 185-204, out. / dez. 2001.

MAGALHÃES, A.M. Ouro Preto entre antigos e modernos: a disputa em torno do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional durante as décadas de 1930 e 1940. **Anais do Museu Histórico Nacional**, Rio de Janeiro, v.33, p. 189-208, 2001.

REIS FILHO, Nestor Goulart. Habitação Popular no Brasil: 1880-1920. **Cadernos de Pesquisa do LAP**, São Paulo, n. 2, 1994.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. Preservar não é tombar, renovar não é pôr tudo abaixo. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro, p.59-63, 1984.

SILVA, Maria Beatriz Setubal de Rezende. Preservação na gestão das cidades. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, São Paulo, n. 24, p.165-174, 1996.

SOUZA, Eleonora Figueiredo de. As vilas, uma história na evolução sócio-econômica do país. **Revista Projeto**, São Paulo, n. 73, p.104-106, mar. 1985.

VAZ, Lilian Fessler. Aspectos simbólicos da moradia: do cortiço ao arranha-céu. **Cadernos do Patrimônio Cultural**, Rio de Janeiro, V. 3, n. 3, p. 29-40, jul. / dez. 1992.

- Artigos e Comunicações

ANDRADE JÚNIOR, N. V. de. Projeto Arquitetônico e Preexistência Edificada: tipos e abordagens de intervenção. In: SEMINÁRIO ARQUITETURA E CONCEITO, 2., 2005, Belo Horizonte. **Anais do II Seminário Arquitetura e Conceito** (CD-rom). Belo Horizonte: UFMG, 2005.

BARRIENTOS, Maria Izabel; QUALHARINI, Eduardo Linhares. Intervenção e reabilitação nas edificações. In: V CONGRESSO DE ENGENHARIA, 5., 2002, Minas Gerais. **Anais do V Congresso de Engenharia**. Belo Horizonte: UFMG, 2002.

CABRITA, A. M. Reis; COELHO, A. Baptista. Análise e avaliação pós-ocupação da qualidade residencial: metodologia interdisciplinar em desenvolvimento no LNEC. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL TECNOLOGIA, ARQUITETURA e URBANISMO. 1., 1996, São Paulo. **Anais do NUTAU**. São Paulo: USP, 1996. p. 87-102.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de revitalização de sítios históricos**. 2006. Disponível em: <https://webp.caixa.gov.br>. Acesso em: 14 agosto 2006.

CAMPELLO, Glauco. **Notas sobre critérios de intervenções em edifícios históricos**. Rio de Janeiro: [s.n.], 1999. 8p.

CRISTINELLI, Giuseppe; KADLUCZKA, Andrzej; ZÁDOR, Mihály. **Fundamentação Teórica do Restauro**. Trad. António de Borja Araújo. 2003. 52p. Disponível em: www.quintacidade.com/wp-content/uploads/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro.pdf Acesso em: 30 setembro 2008.

GALIZA, Helena. **Moradia Digna nas áreas centrais**. Rio de Janeiro. 2008.

HELOUI, Ahmed Nazih Murad. **Entrevista**. Rio de Janeiro. 21 de março de 2007.

LACERDA, A. M; LINS, E. A. **Antecedentes do restauro moderno**. Seminário do Mestrado em organização do espaço físico ambiental. Salvador: FAU / UFBA, 1988.

LIMA, Evelyn Furquim Werneck. Preservação do patrimônio: uma análise das práticas adotadas no centro do Rio de Janeiro. **Revista eletrônica do IPHAN** : Dossiê grandes cidades, Campinas, n.2, 2005. Disponível em: <http://www.revista.iphan.gov.br>. Acesso em: 21 agosto 2006.

LOPES, Filipe Mário. **Reabilitação de Bairros Antigos em Lisboa**. Curso Gestão de Programas de Reabilitação Urbana. São Paulo: FAUUSP, nov. 2000.

MANSFIELD, J.R. **Refurbishment**: some difficulties with a full definition. 7th int. Conf. Insp. Appr. Repairs & Maint. Nottingham: [s.n.], 2001.

MARTINS, Sonia. **Comunicação por e-mail**. Rio de Janeiro. 17 de novembro de 2008.

PORTO VIVO, Sociedade de Reabilitação Urbana. **Unidade de intervenção do quarteirão de Carlos Alberto**: documento estratégico. Porto: SRU, 2005.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Macrofunção : Habitar o Centro. **Coleção Estudos da Cidade**, Rio de Janeiro, n.101, 2003. Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br>. Acesso em: 21 agosto 2006.

_____. **Patrimônio histórico, artístico e cultural:** bens tombados, por localização e esferas de governo, segundo as Regiões Administrativas e Bairros – 2004. Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br>. Acesso em: 07 novembro 2007.

_____. **Porto do Rio.** Disponível em: http://www.rio.rj.gov.br/ipp/pu_porto.htm. Acesso em: 25 janeiro 2008.

REDONDO, Andrea e Albuquerque Garcia; Werneck, Evelyn Furquim. O Rio de Janeiro e a reabilitação de espaços urbanos. In: ENCONTRO LUSO-BRASILEIRO DE REABILITAÇÃO URBANA CENTROS HISTÓRICOS. 1995, Lisboa. **Anais do 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana Centros Históricos.** Lisboa: Câmara Municipal, 1995.

REGUERA, Mario Omar Fernández. A memória em perigo: os riscos de deterioração do patrimônio cultural na América Latina. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL MEMÓRIA E CULTURA. 2., 2007, São Paulo. **Anais do II Seminário Internacional Memória e Cultura: Amnésia Social e Espetacularização da Memória.** São Paulo: SESCSP, 2007.

▪ Teses e Dissertações

AZEREDO, Natascha Botelho. **Habitação como forma de preservação:** o caso do Programa Novas Alternativas. 2006. 1v. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ, Rio de Janeiro, 2006.

BRAGA, Andrea da Costa. **Morfologia, Transformação e Co-presença em centros urbanos:** o caso do Centro do Rio de Janeiro/RJ. 2003. 1v. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano Regional). Faculdade de Arquitetura, UFRGS, Porto Alegre, 2003.

CLAPER, Jeanine Ribeiro. **Reabilitação de Edifícios para a Habitação Social:** uma abordagem da Gestão do Conhecimento no processo de projeto. 2008. 1v. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ, Rio de Janeiro, 2008.

OLIVEIRA, Maria Cristina Bley da Silveira. **Política de habitação popular no Brasil:** passado e presente. 2000. 1v. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ/IPPUR, Rio de Janeiro, 2000.

OROZCO, Mariana Doet Zepeda. **Moradia na Reabilitação das áreas centrais – Rio de Janeiro:** Programa Novas Alternativas. 2007. 1v. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2007.

SILVEIRA, Carmen Beatriz. **Uso residencial na área central do Rio de Janeiro:** um estudo na periferia do Centro. 1995. 259p. Dissertação (Mestrado em Geografia). UFRJ / PPGG, Rio de Janeiro, 1995.

SOUZA, Sanadja de Medeiros. **Rua do Giz, Uma análise das transformações dos edifícios e seus efeitos na conservação urbana.** 2002. 1v. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento

Urbano). Universidade Federal de Pernambuco / Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2002.

VAZ, Lilian Fessler. **Contribuição ao estudo da produção e transformação do espaço da habitação popular**: as habitações coletivas do Rio Antigo. 1985. 1v. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ, Rio de Janeiro, 1985.

- Leis e Manuais

ALMEIDA, Frederico (org.). **Manual de conservação de cantarias**. Brasília: MINC / IPHAN / MONUMENTA, 2000.

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Programa Monumenta. **Manual de elaboração de projetos de preservação do patrimônio cultural**. Brasília: Ministério da Cultura / Instituto do Programa Monumenta, 2005. 76p.

ICOMOS. **Carta de Brasília**. 1995. Disponível em: <http://www.iphan.gov.br>. Acesso em: 06 dezembro 2007.

_____. **Carta de Burra**. 1980. Disponível em: <http://www.iphan.gov.br>. Acesso em: 06 dezembro 2007.

_____. **Carta de Veneza**. 1964. Disponível em: <http://www.iphan.gov.br>. Acesso em: 06 dezembro 2007.

MERUJE, Teresa. **Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada**. 1995. Disponível em: <http://fluc.art2media.de/pt/consultar-legislacao/carta-de-lisboa-sobre-a-reabilitacao-urbana-integrada---1995/>. Acesso em: 17 março 2009.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Secretaria Municipal de Cultura. Decreto nº 5047 de 17 de abril de 1985. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, RJ, 1985.

_____. Decreto nº 6057 de 23 de agosto de 1986. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, RJ, 1986.

_____. Decreto nº 7351 de 14 de janeiro de 1988. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, RJ, 1988.

_____, Secretaria Municipal de Urbanismo. Decreto nº 23226 de 30 de julho de 2003. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, RJ, 2003.

_____. **Plano Diretor Decenal da Cidade**. Rio de Janeiro: Imprensa da Cidade, 1993.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. **Dicionário Houaiss da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2004.

- Memorials e Relatórios

BACKHEUSER, Everardo. **Habitações populares**: relatório apresentado ao Exm. Sr. Dr. J.J.Seabra ministro da Justiça e Negócios Interiores. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1906.

BOMFIM, Valéria Cusinato; ZMITROWICZ, Witold (org.). **Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS**: as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro. São Paulo: Projeto Reabilita, 2007. 246p.

BRASIL, Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio, Diretoria Geral de Estatística. **Synopse do Recenseamento realizado em 1 de setembro de 1920**: população do Brasil. Rio de Janeiro: Typographia da Estatística, 1926.

_____, Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005. 84p.

_____, Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio. **Estatística predial do Distrito Federal**: 1933. Rio de Janeiro: Departamento de Estatística e Publicidade, 1935.

CEBRIAN, Fernanda. **Sobrado da rua Senador Pompeu nº 34**: diagnóstico e estudo preliminar. Rio de Janeiro: CO OPERA ATIVA, 1995.

IBGE. **A área central da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IBGE, 1967.

MOREIRA, Clarissa da Costa. **Avaliação dos estudos de viabilidade de reabilitação de imóveis de uso habitacional em sítios históricos**: Recife, São Luís e Belém. [S.I.]: Caixa Econômica Federal, 2003.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Cultura. **Cortiços situados na rua Senador Pompeu nºs 34 e 51, Centro – IRA**: Relatório Final do Grupo de Trabalho. Rio de Janeiro: SMC, 1996.

_____. **Escritório Técnico do Projeto SAGAS (Tec-SAGAS)**: relatório de atividades. Rio de Janeiro: SMC, 1995.

_____, Secretaria Municipal de Habitação, Programa Novas Alternativas. **Memorial Descritivo da reabilitação do Cortiço da Rua Senador Pompeu, nº34/36**. Rio de Janeiro: SMH, 1999.

_____. **Consulta aos empreendimentos do Novas Alternativas**. Apresentação em Powerpoint. Rio de Janeiro: SMH, 2007.

_____. **Projeto de Reabilitação de cortiços em áreas centrais**. Rio de Janeiro: SMH, 1995.

_____. **Projetos no Centro**. Planilha com a situação dos imóveis do Programa Novas Alternativas. Rio de Janeiro: SMH, 2008.

_____, Secretaria Municipal de Urbanismo, Instituto Pereira Passos. **Pesquisa Socioeconômica Porto do Rio**. Rio de Janeiro: SMU, 2002.

_____. **Projeto SA's**: Conceito, Área de abrangência, Perspectivas. Rio de Janeiro: SMU / IplanRIO / CUB, 1998.

SILVA, Maria Laís (Coord). **Demanda habitacional para o centro do Rio de Janeiro**. Serviço Público Federal, Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 2002.

SOARES, Carlos André de Abreu. **Relatório de Prospecção do cortiço da rua Senador Pompeu 34**. Rio de Janeiro. 1996.

- Apostilas e Notas de Aula

PRUDÊNCIO, Walmor José. **Patologias das construções**. Notas de aula. Rio de Janeiro: PROARQ / FAU / UFRJ, 2007.

ANEXOS

Anexo I – Perguntas da entrevista com os moradores do edifício na rua Senador Pompeu 34.

Anexo II – Compilação das informações obtidas na reunião com o arquiteto Nazih Heloui, gerente do Programa Novas Alternativas, em 21/03/07.

Anexo III – Fichas de análise do estado de conservação do edifício.

Anexo IV – Reprodução de cópia fotográfica do projeto de acréscimo do cortiço. Original de 1909.

Anexo V – Cópia do Memorial de Reabilitação do cortiço adquirida na gerência do Programa Novas Alternativas.

Anexo VI – Cópia do Decreto de tombamento do edifício obtida na Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (SEDREPAHC).

Anexo VII – Cópia da escritura do terreno obtida no 4º Ofício de Imóveis.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROARQ – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura

Mestrado em Arquitetura – Restauração e Gestão de Patrimônio

Mestrando: Kleber Marinho Cardozo

Prof^a Orientadora: Cêça Guimaraens

Estudo de caso: EDIFÍCIO DA RUA SENADOR POMPEU 34

Prezado(a) usuário(a). Ao participar desta entrevista você estará colaborando com o desenvolvimento da pesquisa para a dissertação de Mestrado **Habitação Popular e Preservação do Patrimônio na Reabilitação do Centro do Rio de Janeiro: o caso do edifício na rua Senador Pompeu 34**. O objetivo da pesquisa é obter informações sobre as condições de conservação e uso do edifício histórico. **MUITO OBRIGADO POR SUA COLABORAÇÃO!**

Data da entrevista _____ / _____ / _____

ANEXO I - ENTREVISTA AOS MORADORES

A- INFORMAÇÕES GERAIS

1. Nome
2. Idade
3. Número do apartamento
4. Ocupação
5. Bairro onde trabalha
6. Valor da renda familiar em salários mínimos
7. Quantidade e idades dos moradores do apartamento
8. Tempo de residência no edifício
9. Valor pago pelo aluguel e condomínio
10. Bairro em que residia anteriormente
11. Forma de moradia anterior
12. Motivos para morar no Centro

B- OPINIÕES / INFORMAÇÕES SOBRE A CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

13. O que sabe sobre a história deste edifício? Onde aprendeu?
14. Que vantagens e/ou desvantagens você identifica em morar num edifício antigo?
15. Você recebeu algum manual ou orientação sobre como utilizar ou conservar este edifício? Já usou estas informações em alguma ocasião? Qual?

16. Você encontra dificuldades na conservação do edifício? Quais? O que faz para ajudar a conservá-lo?
17. Você já fez obras ou modificações em seu apartamento? Quais? Por quê? Na sua opinião, o edifício e seu apartamento precisam de obras atualmente? Quais?
18. Quais obras o edifício já sofreu desde que veio morar aqui?
19. Quem executa os serviços quando há necessidade de obras? Quem assume as despesas?
20. Como é feita a limpeza e manutenção do edifício? Quem realiza este serviço e com que frequência?

C- OPINIÕES / INFORMAÇÕES SOBRE O USO DOS ESPAÇOS

21. Qual a sua opinião sobre utilizar equipamentos coletivos como o tanque e o pátio para realizar algumas tarefas domésticas? Onde e como você lava e seca suas roupas?
22. Você acha o tamanho do seu apartamento adequado às necessidades de sua família? Por quê? Sua família cresceu desde que veio morar aqui?
23. Você acha o seu apartamento confortável? Por quê? Comente sobre a ventilação, iluminação, ruído e umidade no seu apartamento.
24. Você tem privacidade no seu apartamento em relação aos seus vizinhos?
25. Você está satisfeito com o prédio e o apartamento em que mora? Por quê? Na sua opinião, o que poderia melhorar?
26. Qual a regularidade no fornecimento dos serviços públicos (água, esgoto, energia, coleta de lixo,...)? É satisfatória?
27. Como fica o local em dias de chuva? E a noite e nos fins de semana?
28. Comente a respeito da administração do edifício.

OBS: As perguntas de nº 18, 19, 20, 26, 27 e 28 serão feitas exclusivamente a Sra. Isabel, síndica do edifício.

ANEXO II

Entrevista com o arquiteto Ahmed Nazih Murad Heloui – gerente do programa Novas Alternativas – e a arquiteta Gisele Masullo – subgerente do programa – em 21/03/07

Relação dos assuntos que foram abordados:

- O programa começou na gestão do prefeito Luís Paulo Conde, onde o secretário de habitação era o Sérgio Magalhães;
- O programa surge para apresentar soluções para a grande quantidade de imóveis abandonados, em ruínas e subutilizados na área central, criando opção de moradia para um público diferenciado e respondendo a grande demanda por habitação em áreas centrais e bem servidas de infra-estrutura, aliado a valorização do patrimônio arquitetônico e cultural do Rio de Janeiro;
- Funciona potencialmente como um importante programa de reabilitação, na medida em que ele ajuda a romper esse quadro de estagnação e degradação dessa importante área da cidade;
- O programa foi criado para atender um público diferente do que é atendido atualmente;
- Esse programa não é uma experiência brasileira, é uma experiência europeia do período do pós-guerra;
- O programa identificou o perfil do morador do centro: casais sem filhos, idosos e estudantes universitários;
- Existe diferença entre a tipologia cortiço no RJ e em SP. Cortiço no RJ são unidades com 1 quarto, banheiros coletivos, lavanderias coletivas e algumas vezes cozinhas coletivas;
- Foi verificado que essa tipologia atendia ao público com o perfil identificado para o morador do centro;
- Nazih relatou que quando estudou em Roma, o edifício em que ele se instalou tinha a mesma tipologia do cortiço e funcionava muito bem;
- Explicou que quando muda o governo, mudam todas as filosofias. Quando mudou o governo, não havia o mesmo aporte financeiro para o programa como havia no governo anterior. Tiveram então que buscar recursos na Caixa Econômica Federal, a qual não financia a tipologia de cortiço (banheiro coletivo). Foram obrigados então a trazer o banheiro para dentro das unidades. Nos cortiços da Travessa do Mosqueira e Sacadura Cabral o banheiro é coletivo. Já no cortiço da Senador Pompeu, recuperado com recursos da CEF, cada unidade tem o seu banheiro, mas conserva a lavanderia coletiva;
- Cidade do RJ tem hoje um déficit habitacional em torno de 800.000 a 1.000.000 de moradias;
- Nazih informou que existe um estudo constatando que temos hoje, aproximadamente, 5.000 imóveis no centro que podem sofrer um retrofit para habitação e ajudar a reduzir esse déficit, estando localizados numa região bem infraestruturada. Essa economia com infra-estrutura, quando comparamos com outros empreendimentos para habitação de baixa renda na periferia, acaba viabilizando essas intervenções na área central;
- Ao longo do tempo o programa foi evoluindo. Começou a haver uma rejeição da lavanderia coletiva por parte dos moradores (cada morador hoje, por mais pobre que seja, tem a sua máquina de lavar). Surgiu então a necessidade de se incorporar uma área de serviço na unidade. Informou que a lavanderia e banheiros coletivos funcionam em várias partes do mundo, mas aqui não. Atualmente os imóveis do Novas Alternativas são estruturados com unidades de sala, 1 ou 2 quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, diferentemente do

programa original. Por exemplo, hoje na Travessa do Mosqueira encontramos um perfil de morador para o qual o programa não foi designado (são encontradas inclusive famílias inteiras). Não era esse o objetivo inicial. Constatou-se então um paradigma entre a pressão por moradia para suprir o déficit habitacional e o objetivo inicial do programa de atender ao perfil do morador do centro. A necessidade de suprir essa demanda acabou assumindo total importância. Nesse momento começa uma briga entre a Secretaria de Habitação e o a Secretaria do Patrimônio Histórico, pois para adaptar um sobrado do fim do século XIX para moradia, geralmente são necessárias várias intervenções e as vezes, por questão de 50cm, não se viabiliza um empreendimento. Entra também nessa briga a Secretaria de Urbanismo que estabelece que toda a moradia gerada pela Secretaria de Habitação deve ser voltada para a baixa renda, sendo que o programa atende um público que é de classe média (de 3 a 6 salários mínimos), beneficiados pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial);

- Os sobrados históricos entram em degradação muito rápido. Se as pessoas não tiverem um poder aquisitivo alto para conservá-los, em 3 ou 4 anos já está deteriorado novamente (caso da Travessa do Mosqueira). É preciso ter uma população residente que possa manter o edifício;
- Quando se fala em centro do RJ, está se falando em sítio histórico. RJ foi a cõrte e a capital federal. Para preservar as edificações na área central, pertencentes a esse passado histórico importante, a prefeitura criou alguns instrumentos como as APAC's (7 na área central), o SAGAS, o Corredor Cultural, o projeto SA's (compreendido pelas ruas Salvador de Sá, Estácio de Sá e Mem de Sá), fora os 200 prédios tombados pelo Patrimônio Histórico federal, estadual e municipal. Existe uma complexidade muito grande em se trabalhar no centro do RJ, que é uma região toda preservada. E já que está preservada, o Patrimônio também tem uma certa responsabilidade na conservação desses prédios, o que não acontece. A prefeitura do RJ tem uma política muito bem estruturada de preservação, mas não tem nenhuma política de conservação. Hoje, dentro da prefeitura, o único órgão que faz conservação é o Novas Alternativas e é com quem o Patrimônio Histórico mais briga. Existe um nó ainda que precisa ser desatado;
- Qualquer financiamento que se pega na CEF é chamado de baixa renda, mas na prática ela não financia imóveis para a baixa renda. Por exemplo, num financiamento pelo PAR, para quem recebe de 3 a 6 salários mínimos, ela dá preferência a quem ganha 6 salários mínimos;
- A Secretaria de Urbanismo acha que o Novas Alternativas encheu o centro do RJ de pobres, mas ao mesmo tempo é a que mais pressiona o programa para recuperar os edifícios. Sempre que vai fazer as vistorias, encontra a grande quantidade de prédios em ruína, com risco de desabar. Tanto o Patrimônio Histórico como a SMU brigam com o Novas Alternativas o tempo todo, mas qualquer problema que acontece nessas secretarias, em relação a prédios com risco de desabar, é ao programa que eles recorrem.
- Os cortiços restaurados não estão mais como foram entregues após a obra. Visitando eles hoje, encontraremos uma outra situação. A partir do momento que se consegue o habite-se, o programa não tem mais responsabilidade sobre os edifícios. Quem tem que criar uma política de conservação não é a SMH e sim o Patrimônio Histórico que preservou / tombou o imóvel, no caso o DGPC (hoje SEDREPACH).
- Quando o Programa Novas Alternativas foi criado, o secretário Sérgio Magalhães levou a idéia do programa para a C.E.F., a qual achou a proposta tão interessante que resolveu lançar em todo o Brasil um programa denominado Revitalização de Sítios Históricos, baseado na experiência do Novas Alternativas. Atualmente, em várias cidades históricas do Brasil, como é o caso de Salvador, Recife, Olinda, São Luis e Belém, são encontrados

programas semelhantes ao Novas Alternativas, baseados na experiência do Rio de Janeiro. Segundo Nazih, o programa conseguiu uma projeção maior no Rio de Janeiro devido ao grande aporte financeiro do poder público envolvido no processo, que muitas dessas outras cidades não dispõem. Nazih não conhece nenhuma experiência de reabilitação urbana em todo o mundo sem que houvesse um grande aporte financeiro do poder público. Na opinião dele, este não é um programa que se auto gerencia. Não é possível desapropriar, contratar projeto, fazer obra e no final vender uma unidade por R\$ 40.000,00 e achar que este valor cobrirá todas as despesas. O custo de uma habitação dessa no centro da cidade vale em torno de R\$ 60.000,00 a R\$ 70.000,00.

- Os casarões recuperados pelo programa eram voltados, originalmente, para o aluguel social que era a idéia que havia sido implementada. Quando mudou o governo, a idéia do aluguel social não vingou mais. Isso foi muito discutido com relação à revitalização do bairro de São Cristóvão, onde há uma cooperação entre a prefeitura do Rio de Janeiro e a prefeitura de Paris. Uma das grandes críticas que a prefeitura de Paris faz à política habitacional implementada no Brasil é que nós não temos a figura do aluguel social. Na França, por exemplo, não se produz uma unidade de R\$ 70.000,00 e vende por R\$ 40.000,00. O morador vai pagar o aluguel social. Quando os primeiros casarões foram recuperados, a idéia era mais ou menos essa. Com a mudança de gestão, as Ong's que faziam esse acompanhamento e ajudavam na administração dos imóveis não tiveram o seu contrato renovado e isso acabou indo para as mãos do Nazih. O governo atual privilegia a venda da unidade para o morador. Segundo Nazih, todo o brasileiro sonha ter a casa própria. Esse sonho praticamente não existe fora do Brasil. Citou a época do governo Sarney onde a inflação girava em torno de 80% ao mês e quando nenhum morador queria ter o seu aluguel reajustado todo mês nessa porcentagem. Esse fato gerou um trauma na população que começou a buscar com maior frequência a casa própria e rejeitar o aluguel social. A casa própria era sinônimo de segurança. O aluguel social na Europa não é feito pelo poder público e sim por empresas privadas, as quais constroem e recebem um subsídio da prefeitura. No Brasil, dos R\$ 70.000,00 apenas R\$ 40.000,00 é repassado para o morador, que paga o imóvel através do PAR. Segundo Nazih, uma solução para este problema seria o aluguel social. Nesse caso, é necessário mudar a mentalidade das pessoas, a cultura. A filosofia da casa própria onera muito o poder público. Por exemplo, a prefeitura paga ao proprietário pela desapropriação de um casarão no centro em torno de R\$ 70.000,00. O terreno é vendido para a C.E.F. à base de R\$ 2,00 o metro quadrado. Então a prefeitura desapropria o imóvel por R\$ 70.000,00 e vende para a CEF por R\$ 500,00. O Programa contrata (terceiriza) ou faz o projeto de arquitetura e o dá de graça para a CEF. Para a construção, a C.E.F. entra com, no máximo, R\$ 40.000,00 por unidade e o custo da obra sai por, aproximadamente, R\$ 50.000,00 por unidade. A prefeitura tem que entrar com R\$ 10.000,00 por unidade, complementando o custo da obra. Nesse processo, a prefeitura entra com o imóvel, resolvendo as pendências fundiárias e pagando a desapropriação, vende o terreno para a CEF por um valor irrisório, elabora e aprova o projeto, acompanha e complementa financeiramente a obra. A CEF compra o terreno, transformando-se na proprietária, cobre parte dos custos da obra, repassa as unidades habitacionais para os futuros compradores através de financiamento (PAR, Crédito Associativo, etc.) e gerencia o imóvel durante o período do financiamento, que gira em torno de 15 anos. Isso mostra que o aporte financeiro precisa ser muito grande. Não adianta não querer vender o imóvel e fazer o aluguel social que não dará certo, pois as pessoas querem a casa própria.

- Segundo Nazih, só é possível resolver o problema habitacional no Brasil através do aluguel social. Apenas o poder público não vai resolver este problema. É necessário o incentivo da construção civil, da iniciativa privada. Em nenhum país do mundo, inclusive nos socialistas, o poder público sozinho não conseguiu resolver a questão habitacional. É preciso garantir que o morador possa ter sempre condições de pagar o seu aluguel e que os reajustes desse aluguel nunca sejam superiores ao do salário.
- A preocupação da Secretaria de Urbanismo e do SEDREPACH é correta. Por mais que uma restauração seja muito bem feita, depois de quatro ou cinco anos os elementos construtivos precisarão de manutenção. Será que uma população de baixa renda terá condições de contratar um artesão, alugar andaimes, etc. para a execução desses serviços? Certamente não. Nazih acha que caberia ao Patrimônio Histórico não apenas preservar, mas também ter responsabilidade sobre a conservação desses imóveis. Precisaria ser estabelecida uma política de conservação. O reflexo disso é a falta de conservação atual encontrada nos edifícios reabilitados.
- Para Nazih, com 6 salários mínimos é possível arcar com a conservação do edifício. Segundo ele, só é possível avaliar se os moradores estão contribuindo para a conservação do edifício daqui a alguns anos. Ainda é muito cedo. Os moradores de cortiços reabilitados, com banheiros coletivos, não tem condições de conservar. Na opinião de Nazih, a venda das unidades habitacionais não é a solução para estes casarões. Se o público atendido fossem estudantes, casais sem filhos e idosos e fosse adotado o esquema do aluguel social, pois assim prefeitura seria responsável pelos casarões, então seria possível mantê-los. Esta população que hoje aceita morar nestes casarões, pagando prestações de R\$ 80,00 por mês para adquirir as unidades, não terão condições de manter os imóveis. É por isso que houve uma mudança de foco no programa.
- Nazih comentou sobre as críticas que são feitas ao programa, em trabalhos acadêmicos, que não levam em consideração a evolução sofrida pelo programa.
- Quando o migrante chega ao Rio de Janeiro ele se instala perfeitamente nas casas de cômodos. Quando se tenta oferecer esta tipologia como uma forma definitiva de habitação, ele rejeita. O que mais se encontra no centro do Rio são sobrados transformados em cortiços, com banheiros e lavanderias coletivas, onde as pessoas vivem perfeitamente pagando aluguel, porém se houver a restauração das unidades como forma definitiva de habitação para eles comprarem há uma rejeição. O aluguel ele aceita pagar, mas a prestação não. Isso não aconteceria com um estudante.
- Segundo Nazih, o objetivo principal do Novas Alternativas não é produzir habitação e sim fomentar (estimular) a habitação. Ainda segundo ele, é muito difícil vender uma idéia. Quando se restaura uma ruína e se coloca oito, nove ou dez unidades residenciais nela, os proprietários desses casarões abandonados começam a perceber o potencial que eles têm nas mãos. Na verdade, a intenção é que os proprietários venham a desenvolver esta tipologia sem a interferência do poder público. O maior problema que existe hoje no centro do Rio de Janeiro é a questão fundiária. Quando se anda pelo centro da cidade e se vê uma ruína ou terreno vazio, provavelmente este imóvel pertence a um português que voltou para Portugal, a um espanhol que morreu e não deixou herdeiros, ou o imóvel tem vários herdeiros, ou pertence a irmandades religiosas, etc. O RJ era distrito federal até 1960, então o imóvel que era do distrito federal continua a pertencer à União ou passa a pertencer ao distrito da Guanabara? Depois houve a fusão do Estado da Guanabara com o Estado do RJ e criou-se o município do RJ. Os terrenos do Estado da Guanabara passam a ser patrimônio do Estado do RJ ou do município do RJ? Nem os procuradores sabem dizer. Existem grandes quantidades de imóveis oriundos da época em que o RJ era distrito federal

que não se sabe se pertencem à União, ao Estado do RJ ou ao município do RJ. Existem imóveis que começaram a ser desapropriados em 1997 e até hoje não foram resolvidos. Existem hoje no Novas Alternativas empreendimentos que podem ser licitados imediatamente, com emissões de posse emitidas em juízo (desapropiações), mas que não podem ter RGI pois constam como réu ignorado. Possuem a licença em mãos para começar a construir, mas não pode por não ter o RGI. Ainda vigora na cabeça dos juizes a questão da propriedade privada como sendo intocável, de acordo com a Constituição de 1988. A terra ainda não é vista com um fim social.

- Quando algum proprietário procura o programa com a intenção de vender um imóvel na área central com a documentação em dia, Nazih procura convencer este proprietário a contratar um arquiteto e fornece ajuda para desenvolver um projeto para aquela tipologia, adequado à área central, para aprovar o projeto junto ao SEDREPACH, SMU e Corpo de Bombeiros e para entrar em contato com a CEF a fim de evitar a desapropriação. Nazih só entra com a desapropriação quando a questão fundiária é complicada. A única forma de se proceder à regularização fundiária é através da desapropriação.
- Outra dificuldade apontada por Nazih é que nós brasileiros não somos um povo muito empreendedor.
- Nazih recebe muitas propostas de proprietários que desejam vender terrenos na área central. Normalmente os proprietários de terrenos ou ruínas no centro acham que com o dinheiro da desapropriação conseguem comprar um bom apartamento na zona sul. Ele procura desestimular a venda, mostrando ao proprietário o potencial econômico do imóvel, e dar suporte à elaboração, aprovação e licitação do projeto. Via de regra, estes proprietários optam por vender o terreno. O mesmo acontece com as construtoras. Tanto proprietários como construtoras esperam que o programa desaproprie o imóvel e faça o projeto, a aprovação e o licenciamento.
- O programa só tem avançado porque se tem conseguido atrair construtoras de outros estados do Brasil. Normalmente as construtoras que executam as obras do Novas Alternativas são de Minas Gerais e São Paulo, pois as construtoras cariocas estão muito voltadas para o mercado da Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio.
- A decadência da área central não é um problema que acontece somente no RJ. Muitas cidades brasileiras e do mundo passaram pelo mesmo problema. Dentro deste contexto macro existem 3 questões que são inerentes ao RJ: 1 – Os Planos Diretores antigos – o Plano Diretor de 1935 considerava o uso habitacional no centro como tolerado. Em 1970 foi proibida a construção de habitações na área central. Somente a partir de 1993 é que voltou a ser permitido o uso habitacional na área central. 2 – A mudança da capital do país do RJ para Brasília – até o final dos anos 50, provavelmente o centro do RJ era o centro mais cosmopolita do país. Milhares de funcionários públicos federais (deputados federais, senadores, sedes das embaixadas, sedes dos bancos, etc.) trabalhavam e consumiam na área central. No início dos anos 60 esta estrutura saiu do RJ e muitos prédios que foram esvaziados por este fato permanecem ociosos até o dia de hoje. 3 – A desativação do porto do RJ – no início do século XX o porto do RJ era o principal porto do Brasil. Em meados do século XX este passa a ser o 2º porto mais importante do Brasil. Todo o movimento de carga e descarga de caminhões, trens, milhares de pessoas trabalhando e vivendo em função do porto e, de repente, o porto foi transferido para Sepetiba, em Itaguaí. Ocorreu então um esvaziamento muito grande da área central.
- Em 1980 havia cerca de 94.000 pessoas morando na área central. Em 1991 eram 75.000 e em 2000 eram 60.000. A população flutuante gira em torno de 600.000 pessoas circulando na área central, podendo chegar a mais de 1.000.000 em algumas épocas do ano.

- A atuação do Novas Alternativas privilegia, atualmente, as áreas da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, as imediações das ruas Salvador de Sá, Estácio de Sá e Mem de Sá, a região da Cruz Vermelha e a área do Corredor Cultural ?
- Ressaltou a quantidade das APAC's e citou Santa Tereza. A rua da Carioca é tombada pelo INEPAC e está dentro do Corredor Cultural. Existe uma sobreposição de leis de preservação.
- A maior parte dos imóveis beneficiados pelo Novas Alternativas ficam em áreas de APAC. Nessas regiões, a maioria dos imóveis são preservados e não tombados. Na verdade, não existe uma rigidez de técnicas de restauro. Isso aconteceu somente no edifício da rua Senador Pompeu 34, pois é tombado pelo Patrimônio Histórico. Neste existiu uma preocupação de manter o madeiramento em bom estado, substituindo apenas o que estava deteriorado, etc. Este processo acontecerá, provavelmente, no imóvel da rua dos Inválidos (esquina com a rua do Riachuelo), pois esta rua é tombada pelo IPHAN. Este terreno em fase de desapropriação.
- Tipologia típica dos lotes no centro: terrenos estreitos e profundos.
- O Novas Alternativas procura projetar edifícios contemporâneos integrados ao sítio histórico. Isto pode ser observado na preservação do lote original, da platibanda, cimalha, aberturas, esquadrias, sacadas, enfim de todos os elementos arquitetônicos.
- Possuem uma equipe em campo selecionando e identificando os imóveis a serem adquiridos. Normalmente entram com a desapropriação, desenvolvem os projetos, aprovam os projetos nos órgãos licenciadores, fazem parcerias com instituições financeiras, acompanham as obras, fazem o cadastramento da população residente (transferem as famílias residentes, muitas vezes em situação de risco, para o aluguel social) e atuam na seleção de novos moradores (possuem cadastro na coordenadoria de fomento). Quando selecionam os moradores para determinado empreendimento, dão prioridade a eles para que peguem financiamento para aquela moradia.
- São parceiros do Novas Alternativas o SEDREPACH, na aprovação e flexibilização da legislação, a SMU, a Secretaria de Fazenda, na desapropriação dos imóveis, que são transformados em propriedade municipal dispensando-se a votação na Câmara Municipal, a CEF, financiando parte dos empreendimentos e, após a conclusão das obras, atuando no gerenciamento dos imóveis e os cartórios, no levantamento das dimensões precisas dos lotes. Durante 15 anos, período do PAR em que a CEF é proprietária, esta é responsável pela conservação do imóvel. O PAR na verdade é um leasing habitacional. Os imóveis não são comprados imediatamente. A opção de compra ocorre apenas no final dos 15 anos.
- O perfil dos empreendimentos realizados pelo programa são comercializados na faixa de R\$ 25.000,00 a R\$ 60.000,00. Acima desse valor, existem opções mais atrativas em outros bairros da cidade.
- As famílias atendidas devem ter salários entre 3 e 6 salários mínimos. Atualmente a classe de 1 a 3 salários mínimos está totalmente excluída de qualquer tipo de financiamento. Segundo Nazih, não adianta deixar de beneficiar os moradores desta faixa salarial com imóveis na área central e depois arcar com os custos desta decisão, aumentando as moradias em favelas e áreas de risco, que há muito tempo já atingiram áreas nobres da cidade. Segundo ele, a cidade pertence a todos. Quando se faz um trabalho de reabilitação, parte desses imóveis deveriam ser destinados a quem ganha de 1 a 3 salários, parte para quem ganha de 3 a 6 e parte para quem ganha de 6 a 20 salários. Não adianta também beneficiar diversas famílias de baixa renda que não conseguirão arcar com a manutenção dos sobrados.

- Até o início do século XX as habitações possuíam uma grande loja na parte inferior do edifício e a moradia na parte superior. Ao longo de 70 ou 80 anos estes imóveis se deterioraram e é normalmente assim que a SMH desapropria o imóvel: o prédio já caiu e parte da fachada também. Essa é uma intervenção típica do Novas Alternativas: mantém-se uma pequena loja no térreo, uma habitação na fachada principal, um prisma de iluminação e ventilação e, aproveitando o grande pé-direito, propõe-se de 3 até 4 pavimentos.
- Segundo Nazih, os imóveis antigos reabilitados se deterioram muito rapidamente. Normalmente são construções de 150 a 200 anos atrás. Se não houver uma manutenção ou uma política de preservação bem estruturada, que pode ser feita por exemplo através da Secretaria de Proteção do Patrimônio Histórico, estes edifícios entrarão em declínio cada vez mais rápido.
- Nos primeiros imóveis reabilitados (Sacadura Cabral e Travessa do Mosqueira) os banheiros e as lavanderias são coletivos. No Cunha Barbosa será feito algo próximo daquilo que foi executado no Senador Pompeu 34: união de 2 cômodos que serão quarto e sala com banheiro e cozinha dentro da unidade. Este imóvel foi recuperado pelo Novas Alternativas para ser um cortiço, mas devido à rejeição dos moradores, serão feitas novas obras com estas adaptações para ser comercializado, num total de 24 unidades. Isto mostra a evolução do programa e a mudança de gestão política. Provavelmente houve exigências da CEF para conceder o financiamento.
- Não cabe à SMH fiscalizar a conservação do edifício.
- A partir da reabilitação do imóvel da rua Senador Pompeu 34 é que ocorre a extinção do banheiro coletivo. Cada unidade, oriunda da união de 2 cômodos, passou a ter o banheiro individualizado com um quarto, uma sala e uma cozinha. Originalmente eram 38 cômodos que, após a reforma, foram transformados em 23 unidades. O perfil do morador da Senador Pompeu é diferente da Sacadura Cabral e Travessa do Mosqueira. Abrange famílias pequenas, casais ou pessoas solteiras. Após a ocupação, a SMH não tem controle sobre o número de habitantes que passa a ocupar os imóveis, principalmente após a compra definitiva das unidades. A SMH não seleciona famílias grandes para ocupar estes imóveis. O controle é feito somente na seleção dos moradores e não após a ocupação.
- O programa habitacional da prefeitura é muito vasto, com empreendimentos na zona oeste com 2 quartos pelo mesmo preço que os imóveis de 1 quarto no centro. Então são para estas unidades que direcionam as famílias. As tipologias do centro são outras.
- Devido à rejeição ocorrida nos primeiros imóveis reabilitados e com as exigências para a concessão financiamento da CEF, a tipologia cortiço com banheiros coletivos passou a ser evitada.
- O exemplo da rua Francisco Muratori, em Santa Tereza, corresponde a outra característica da evolução do programa. A intervenção criou unidades do tipo loft francês, com sala, quarto, banheiro e pequena cozinha, porém com lavanderia coletiva. Nesse momento, a lavanderia ainda não foi adaptada para o interior da unidade, configurando uma área de serviço. Esse tipo de intervenção ajuda a baratear o valor final da unidade. Nazih citou que em Nova Iorque muitos prédios de classe média possuem lavanderias coletivas que são bastante utilizadas pelos moradores, os quais abrem mão da máquina de lavar dentro de casa. É uma questão cultural. No Brasil, todos têm a sua máquina de lavar, por mais pobre que seja. Nos casos dos edifícios reabilitados pelo programa, alguns moradores já adaptaram suas máquinas de lavar no box do banheiro. As unidades atuais produzidas pelo programa já dispõem de sala, quarto, cozinha, banheiro e área de serviço. O lado negativo desta evolução nas intervenções (banheiro e área de serviço dentro das unidades) seria o

ônus financeiro que recai sobre o programa, pois as melhorias que são realizadas representam um custo maior por unidade para a prefeitura. A unidade ao invés de custar R\$ 40.000,00 passa a custar R\$ 50.000,00 e assim por diante. No final, o morador não quer morar na baixada fluminense e também não quer ou não pode pagar R\$ 50.000,00 ou R\$ 60.000,00 por uma unidade no centro.

- O Novas Alternativas faz um acompanhamento nas unidades produzidas com relação às questões de projeto que não deram certo ou não foram bem aceitas pelos moradores.
- Segundo Nazih, quando há vitorias da prefeitura nos imóveis os moradores reclamam de tudo, sendo que a solução da maioria dessas reclamações não compete a prefeitura. É importante que o pesquisador que estuda o programa tenha esta visão. É preciso distinguir o que é falha do poder público e o que é desejo do morador, que muitas vezes exige do poder público uma postura paternalista. Citou que nos primeiros cortiços reabilitados, com a saída das ONG's, o Novas Alternativas teve que administrar os imóveis e resolver muitos desentendimentos entre os moradores.
- No morro da Conceição foi realizado um empreendimento que abrange unidades de até 2 quartos, sendo que na parte inferior da unidade encontram-se a sala, cozinha, banheiro, área de serviço e na parte superior os quartos.
- Há intenção de transformar galpões vazios na Gamboa, remanescentes do porto, em habitações.
- O programa possui 119 unidades habitacionais concluídas. Estão em fase de licitação 168 unidades. Existem 225 unidades licenciadas, aguardando o final da desapropriação para começar as obras, e 340 unidades em fase de projeto, num total de 852 unidades. Existem mais 185 imóveis cadastrados para futuras desapropriações.
- Como dificuldades enfrentadas apontou a situação fundiária complexa, os próprios federais e estaduais com a documentação não regularizada, legislação bastante restritiva, principalmente a do patrimônio histórico, dívidas de concessionárias, poder judiciário lento, problemas em cartórios (metragens reais dos terrenos não coincidem com as escrituras), necessidades de desapropriação para regularização fundiária.
- Todo o processo de recuperação do edifício da rua Senador Pompeu 34 foi acompanhado pelo Patrimônio Histórico (DGPC), que orientou as intervenções físicas.
- Quando há a construção das unidades em imóveis preservados, são utilizados materiais contemporâneos, como tijolo de barro, estrutura metálica, cimento, areia, etc. A importância histórica deles está na volumetria.
- Nazih é contra a reconstrução do imóvel quando ele já deixou de existir, como é o caso do imóvel na rua dos Inválidos que está sendo desapropriado. Acaba se transformando num edifício cenográfico, num falso histórico. Segundo ele, a restauração deve acontecer antes do prédio ruir.
- Comentou ser contra a transformação da garagem Poula, antiga garagem de carruagens, em habitações na rua Gomes Freire. Segundo ele, o uso habitacional para a tipologia que lá existe é inadequado. A forma de viabilizar economicamente o empreendimento seria construir um edifício anexo para aproveitar o grande pátio lá existente. A intenção é não descaracterizar o imóvel que, a princípio, deveria estar reabilitando.
- Nazih rebateu algumas críticas feitas pela Secretaria de Proteção do Patrimônio Histórico de que em alguns imóveis são feitos fachadismos. Segundo ele o fachadismo ocorre quando se demole um conjunto de imóveis preservados em bom estado e se mantém as suas fachadas. Reaproveitar ruínas não pode ser considerado fachadismo. Para Nazih, a Secretaria de Proteção do Patrimônio deveria criar uma política de conservação para impedir que estes imóveis se deterioreem e venham abaixo.

- Os empreendimentos da rua do Livramento correspondem à tipologia habitacional mais atual em desenvolvimento, não só por exigência do próprio programa, mas também da CEF, dos moradores e do mercado. Segundo Nazih, uma situação era aquela idealizada pelo Conde e o Sérgio Magalhães para o programa, de maneira afetiva, bucólica, etc. e outra é trazer o programa para a realidade das pessoas e do mercado. Atualmente as divergências com a Secretaria do Patrimônio são muito menores, pois já se chegou ao consenso de que a única solução para o centro do RJ é o programa Novas Alternativas.
- De acordo com a arquiteta Gisele, os moradores ficaram muito satisfeitos com os empreendimentos, alguns inclusive já habitavam anteriormente casas de cômodos. Com o passar do tempo, os próprios moradores quiseram construir banheiros dentro das unidades. O programa desenvolveu alguns estudos para esses imóveis, porém foi inviável a execução devido o tamanho reduzido do espaço disponível. A partir de então tornou-se perceptível a existência de um mínimo de condições que as pessoas desejavam nos dias de hoje. Percebeu-se que até a menor célula de habitação já deveria possuir um sanitário incorporado e uma cozinha do tipo americana, sendo ainda aceita a lavanderia coletiva. Por menor que fosse a faixa de renda, os moradores já possuíam eletrodomésticos.
- No caso do Senador Pompeu houve uma batalha muito grande entre o Departamento de Patrimônio, a SMH e a CEF para descobrir como o empreendimento seria viabilizado sem deturpá-lo como bem tombado, mantendo o uso anterior. Para tanto foi considerada a existência da grande quantidade de mobília e eletrodomésticos atualmente, o que justificou a substituição do barroteamento por laje de concreto devido à sobrecarga. Foi recomposta a fachada interna do pátio, a cobertura e o módulo dos fundos. O restante foi praticamente refeito internamente. Cada conjunto de 2 cômodos foi transformado em uma unidade.
- Os primeiros imóveis foram reabilitados com verba da prefeitura. Quando esta verba acabou, a prefeitura buscou novas formas para dar continuidade ao programa. Nesse período a CEF surgiu como parceira, que inicialmente só viabilizava e financiava 2 quartos. Devido às tipologias encontradas no centro, a CEF passou a admitir e viabilizar imóveis de 1 quarto. A unidade de quarto, sala, cozinha e banheiro se transformou no padrão adotado pela CEF para o PAR em sítios históricos, configurando uma linha de financiamento específica.
- O Novas Alternativas fazia apenas o projeto básico. A contratação dos projetos executivos ficariam a cargo das construtoras. Como o custo das obras eram grandes e o número de unidades pequeno, as construtoras acabavam não contratando os projetos executivos para não terem mais despesas. Esse fato gerou muitos problemas. A partir de então foram adotados nos projetos detalhes padrão (soleira, chapim, padronização das esquadrias internas, mesma especificação indicada pelo PAR, etc.). Nos projetos, o programa passou a incluir elementos da vida moderna: ar condicionado, telefone, campanha, etc.). Por um lado isso encarece a obra. O fato do imóvel se localizar em sítio histórico já torna a obra mais cara que uma unidade habitacional nova na baixada, devido à recuperação de fachada, cobertura, etc. Para o construtor, que repassa esse custo para o comprador, isso onera o valor da unidade. A vantagem é a infra-estrutura (rede de água, esgoto, energia, etc.) já consolidada na área central.
- O programa atende atualmente uma população que recebe de 5 a 6 salários mínimos. O programa não atende mais a população que era atendida nos primeiros cortiços recuperados.

- A partir do Novas Alternativas as concessionárias, a Secretaria de Patrimônio e a própria CEF passaram a abrir concessões para a viabilização desses empreendimentos.
- O cortiço da rua Senador Pompeu foi o único imóvel tombado que sofreu intervenção do programa.

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO
Sistema estrutural	Barrotes em madeira tipo Ipê

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Manchas de umidade	Infiltração de água da chuva

COMENTÁRIOS

Foram identificadas manchas em todo o barroteamento de madeira que sustenta a circulação externa do pavimento superior. As peças estão visivelmente úmidas e com a cor alterada.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Circulação externa do pavimento superior</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO
Revestimento de piso	Tabuado em madeira

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Manchas de umidade	Infiltração de água das plantas

COMENTÁRIOS

A ação de regar as plantas localizadas na circulação externa do pavimento superior contribuiu para o surgimento de manchas de umidade no piso de madeira junto à alvenaria. A proximidade dos vasos em relação ao piso favoreceu o acúmulo e infiltração da água. Pode haver também problemas no caimento do piso.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Circulação externa do pavimento superior</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Revestimento de parede	Argamassa e pintura com tinta acrílica

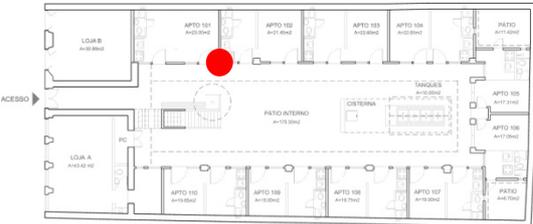
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Fissura	Respingos de água da chuva Acúmulo de água na base da alvenaria

COMENTÁRIOS

No emboço da alvenaria de tijolo maciço no pavimento térreo foi detectada uma fissura. Neste caso, a umidade ascendente por capilaridade da água provoca a expansão e descolamento da argamassa. A expansão da argila, presente na composição da alvenaria, pode ter contribuído também para a erosão da argamassa.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Trecho de fachada entre as unidades 101 e 102</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Revestimento de parede	Argamassa e pintura com tinta acrílica

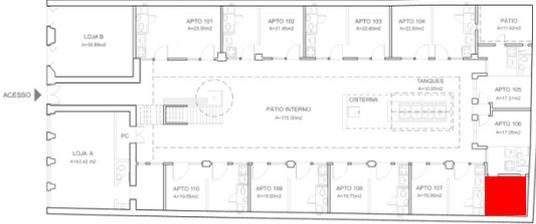
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Descolamento	Presença de sais solúveis nos materiais Infiltração de água da encosta do terreno Rompimento de tubulações hidrossanitárias

COMENTÁRIOS

Foi identificada criptoflorescência em parte do revestimento das alvenarias do prisma de iluminação e ventilação no pavimento inferior. Verificou-se a degradação da superfície do reboco e a descamação da pintura em função da presença de sais solúveis na alvenaria, no reboco ou que foram trazidos pelas fontes de umidade.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
Prisma de iluminação e ventilação junto à unidade 106 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Revestimento de parede	Argamassa e pintura com tinta acrílica

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Empolamento	Acúmulo de água na base da alvenaria Infiltração da água da chuva

COMENTÁRIOS

Foram identificados empolamentos na pintura da alvenaria de fechamento lateral da escada. Neste caso, podem estar ocorrendo infiltrações de água através dos pontos de fixação do guarda-corpo metálico na alvenaria e/ou por capilaridade (umidade ascendente) devido ao acúmulo de água na base da parede.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Escada</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO
Revestimento de parede	Argamassa e pintura com tinta acrílica

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Pichações	Depredação

COMENTÁRIOS

Foi verificada a ocorrência de manchas e pichações com tintas e esmaltes na pintura da fachada frontal que contribuíram para a descaracterização do conjunto arquitetônico. Este dano ocorre apenas no pavimento inferior.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Fachada da Rua Senador Pompeu</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Revestimento de teto	Forro em lambri de Pinus

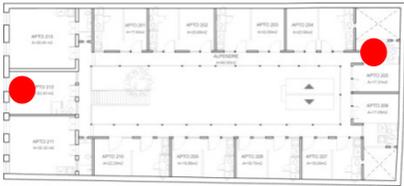
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Manchas de umidade	Falhas nos elementos da cobertura Infiltração da água da chuva

COMENTÁRIOS

A má qualidade da madeira utilizada nos forros das unidades e circulações, associada à presença constante da umidade, ocasionou o surgimento de patologias construtivas. Em grande parte das unidades visitadas foi verificada a presença de manchas de umidade no forro, junto à alvenaria, e sinais de infiltração na pintura da parede. A incidência maior desses danos se dá no pavimento superior logo abaixo do telhado.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Interior da unidade 106</p>  <p>Interior das unidades 205 e 212</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Esquadria	Madeira, massa acrílica e pintura esmalte sintético

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

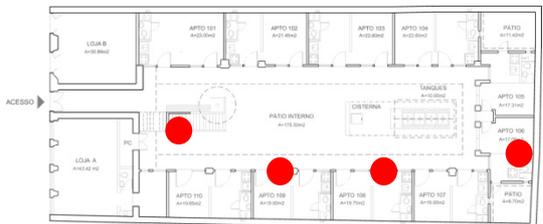
TIPO	CAUSAS
Apodrecimento	Infiltração de água da chuva

COMENTÁRIOS

Nas fachadas do pátio interno foram encontradas esquadrias bastante danificadas, como é o caso da porta dos medidores de gás no térreo. Após verificações no local constatou-se que a madeira utilizada era de baixa qualidade (aglomerado) e inadequada para uso externo.

As esquadrias internas de algumas unidades também apresentam sinais de deterioração, como é o caso da porta do banheiro do apartamento 106. Segundo informações da moradora, a infiltração da água causou o apodrecimento do marco da porta e o desgaste de suas ferragens, ocasionando a queda da porta.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Medidores de gás, acesso às unidades 108 e 109 e interior da unidade 106</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO
Esquadria	Madeira, massa acrílica e pintura esmalte sintético

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

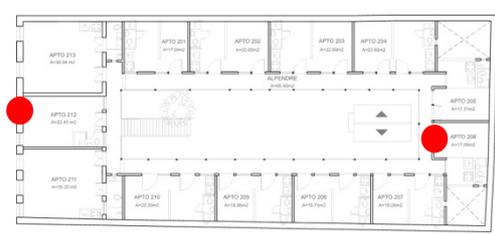
TIPO	CAUSAS
Fissuras na massa de revestimento	Execução inadequada Infiltração da água da chuva

COMENTÁRIOS

A maior parte das esquadrias apresenta problemas relativos à pintura e à massa de revestimento, identificados através de fissuras e estufamentos. Estas patologias construtivas foram verificadas com maior frequência nas esquadrias das fachadas.

Segundo relatos de alguns moradores, ocorre entrada de água das chuvas nas unidades através das esquadrias. A infiltração da água e a falta de caimento adequado provocaram fissuras nos revestimentos dos peitoris e folhas das janelas.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Janela na fachada da unidade 212</p> 	 <p>2007/04/20</p>

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO
Esquadria	Madeira, massa acrílica e pintura esmalte sintético

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Pichações	Depredação

COMENTÁRIOS

Foi verificada a ocorrência de manchas e pichações com tintas e esmaltes nas esquadrias de madeira da fachada frontal que contribuíram para a descaracterização do conjunto arquitetônico.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Fachada da Rua Senador Pompeu</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Cobertura	Rufo em chapa metálica

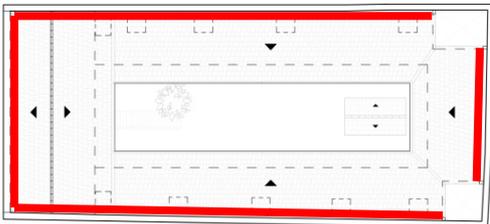
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Fissuras na argamassa de assentamento	Execução inadequada

COMENTÁRIOS

Os rufos metálicos do telhado apresentam problemas de execução no que diz respeito à fixação na alvenaria e fissuramento na argamassa de assentamento. Essas falhas geram vários pontos de infiltração na junção entre a cobertura e as empenas dos edifícios vizinhos. Provavelmente faltaram detalhes executivos para a correta condução da obra.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Telhado</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Instalações prediais	Captação de águas pluviais

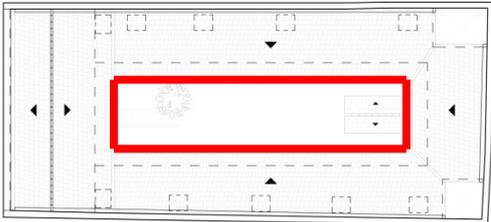
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Ausência de calhas	Execução inadequada

COMENTÁRIOS

No projeto de reabilitação do edifício foram especificadas calhas de alumínio distribuídas ao longo de todo o beiral do telhado no pátio interno, que não foram executadas durante as obras. A ausência desse elemento de captação contribuiu para o aparecimento de diversas patologias construtivas relacionadas à infiltração da água e favoreceu o acúmulo de água no piso do pavimento inferior.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Telhado no pátio interno</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Instalações prediais	Instalações hidrossanitárias

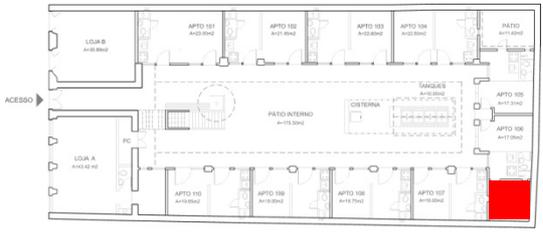
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Vazamento	Rompimento de tubulações

COMENTÁRIOS

Foram encontrados vazamentos na caixa de visita do piso e na tubulação de ferro embutida na parede do prisma de iluminação e ventilação no pavimento inferior. Estes problemas provocaram a infiltração da água por capilaridade nas encostas do terreno e contribuíram para o surgimento de patologias construtivas nos revestimentos da alvenaria.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Prisma de iluminação e ventilação junto à unidade 106</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Instalações prediais	Instalações telefônicas

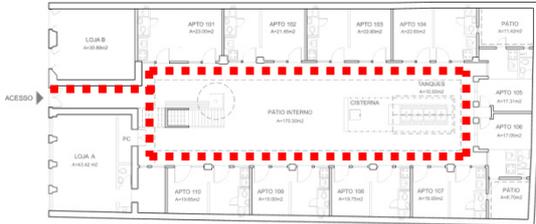
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

TIPO	CAUSAS
Fiação exposta	Execução inadequada

COMENTÁRIOS

De acordo com o projeto de reabilitação do edifício, foram previstas tubulações para a passagem das instalações telefônicas. Após a entrega da obra, a empresa que executou a rede telefônica desrespeitou as normas de segurança necessárias, deixando toda a fiação exposta e sem o isolamento apropriado. Representa grande risco à edificação e aos moradores devido à possibilidade de incêndio, causado por um curto-circuito, e de choque elétrico, uma vez que os fios estão em contato com o portão de ferro. Trata-se de um caso de serviço mal executado que não teve a fiscalização dos órgãos de preservação competentes.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Circulação de acesso e pátio interno</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Pátio interno	Espaço retangular com 7,50 x 24,50m que serve de acesso às unidades residenciais do pavimento inferior e funciona como prisma de iluminação e ventilação dos apartamentos

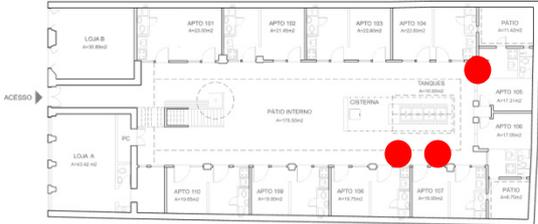
APROPRIAÇÕES

TIPO	CAUSAS
Adaptações de máquinas de lavar	Ausência de área de serviço nas unidades

COMENTÁRIOS

No projeto de reabilitação do cortiço não foram previstas áreas de serviço nas unidades residenciais. Este fato ocasionou diversas adaptações no pátio interno para acomodação de máquinas de lavar roupa. Estas apropriações, estimuladas por soluções inadequadas de projeto, contribuíram para a descaracterização da ambiência do pátio e o desconforto do usuário.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Acesso às unidades 105 e 107</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Pátio interno	Espaço retangular com 7,50 x 24,50m que serve de acesso às unidades residenciais do pavimento inferior e funciona como prisma de iluminação e ventilação dos apartamentos

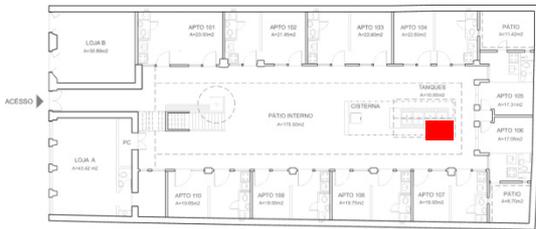
APROPRIAÇÕES

TIPO	CAUSAS
Adaptações no telhado	Respingos da água das chuvas

COMENTÁRIOS

Outra forma de interferência física é a adaptação feita na cobertura do tanque comunitário. Foi observada a retirada de algumas telhas do beiral do telhado, próximo a unidade 107. Segundo relato dos moradores, a água que incide sobre o beiral telhado nas chuvas intensas respinga na fachada e nas esquadrias da unidade e penetra no seu interior. A solução inadequada do projeto e processo de reabilitação causou, no período pós-ocupação, desconforto ao morador e favoreceu modificações indevidas nos elementos construídos.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Tanque coletivo</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO ESPECIFICAÇÃO
Circulação externa no pavimento superior	Elemento que serve de acesso às unidades residenciais do pavimento superior. Possui largura de aproximadamente 1,00m, estrutura em madeira tipo Ipê e circunda todo o perímetro do pátio interno.

APROPRIAÇÕES

TIPO	CAUSAS
Adaptações de varais de roupa	Ausência de área de serviço nas unidades

COMENTÁRIOS

Foi verificado o uso de varais de roupa no guarda corpo da circulação. Além da presença constante da umidade, dado o contato das roupas molhadas com a estrutura de madeira, ocorrem a degradação da peça do corrimão pelo atrito com o varal e um esforço adicional (carga) na estrutura do guarda-corpo.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Guarda-corpos de todas as alas</p> 	

ANEXO III – FICHA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ELEMENTO COMPOSITIVO

ITEM	DESCRIÇÃO I ESPECIFICAÇÃO
Unidades residenciais	Unidades com áreas entre 17m ² e 35m ² compostas por sala, quarto, cozinha e banheiro

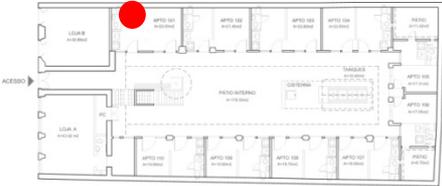
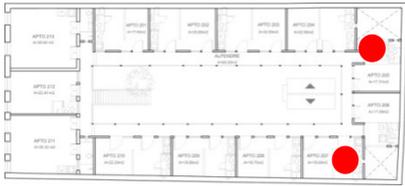
APROPRIAÇÕES

TIPO	CAUSAS
Adaptações de máquinas de lavar	Ausência de área de serviço nas unidades

COMENTÁRIOS

A ausência de áreas de serviço nos apartamentos e a preferência de alguns moradores em não utilizar o tanque comunitário motivaram diversas adaptações de máquinas de lavar no interior das unidades residenciais. Como não foram previstas instalações hidrossanitárias para estes equipamentos, os moradores aproveitam, de forma inadequada, as instalações do banheiro para realizar as adaptações.

IDENTIFICAÇÃO VISUAL

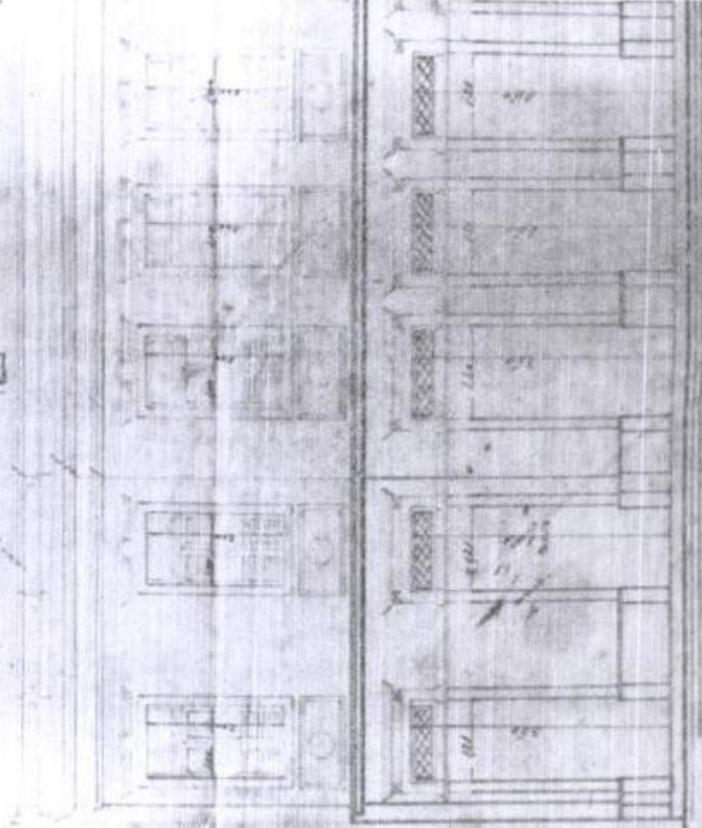
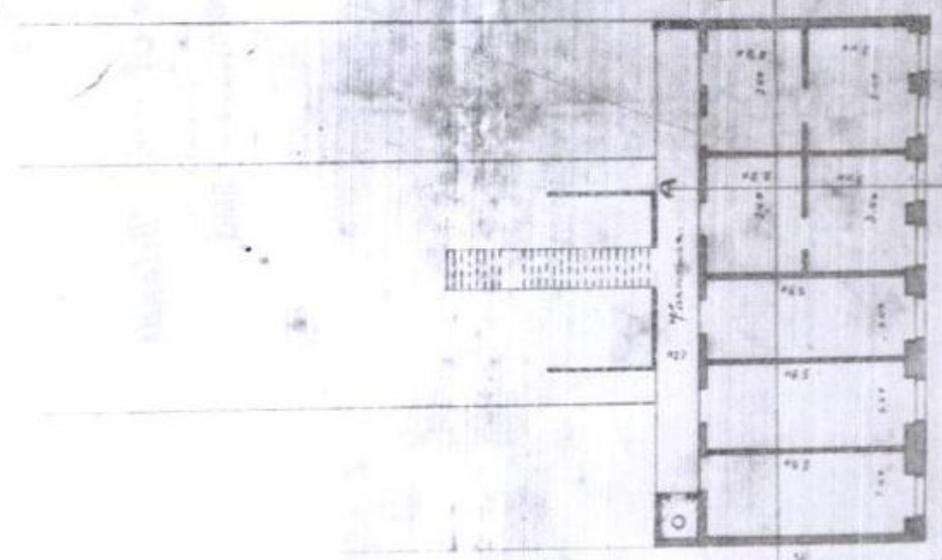
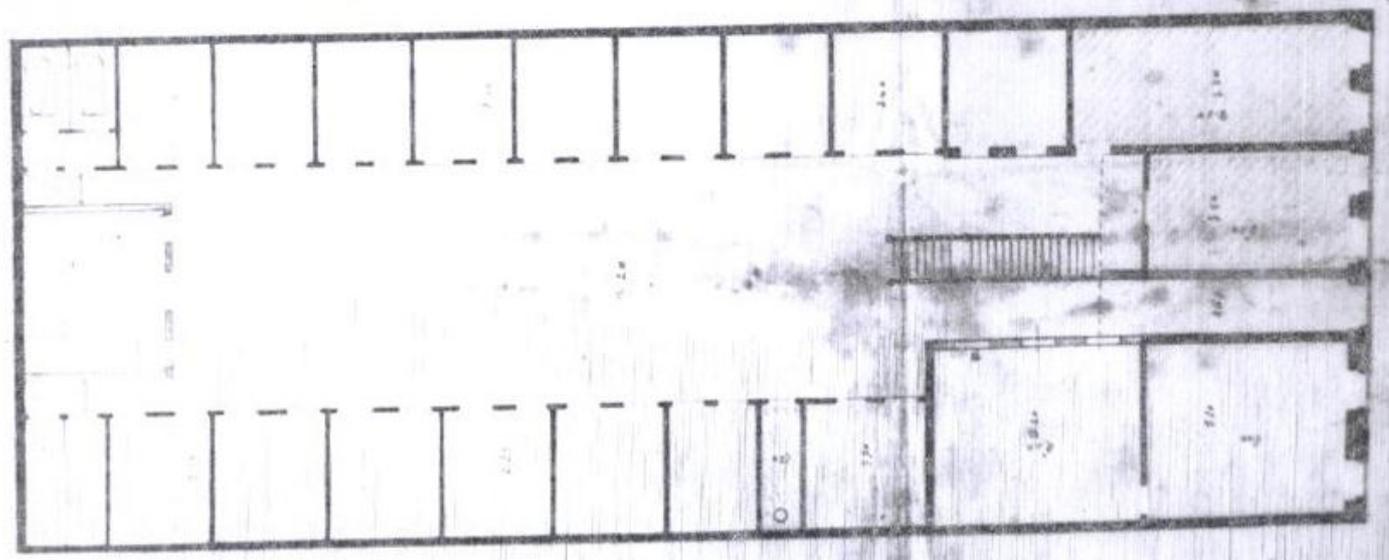
LOCALIZAÇÃO	FOTO
<p>Unidade 101</p>  <p>Unidades 205 e 207</p> 	 

1871
C. J. ...

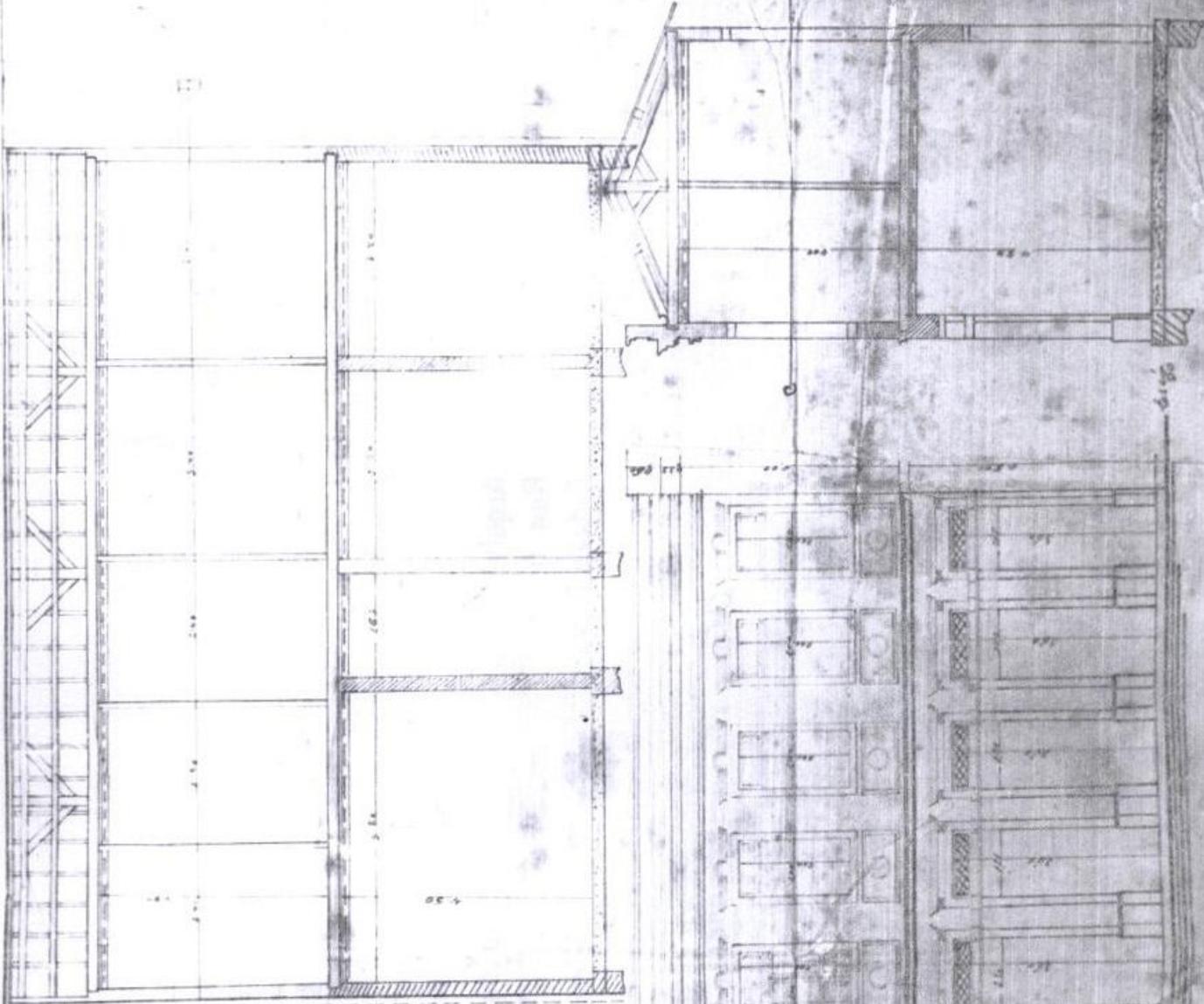
PROPIETARIO Sr. Sr. ...

CONSTRUCTOR Sr. Sr. ...

Handwritten signature and stamp



611/2



THE LIBRARY OF THE CONGRESS

PAVOR, Pinner & Robinson



Processo nº 40.00203/99

Início : 27, 12, 99

Fis. 03 Rubrica 12

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS

RUA SENADOR POMPEU, 34/36

MEMORIAL DESCRITIVO
DEZEMBRO 99

NOME DA OBRA	REABILITAÇÃO DE CORTIÇO
TIPO	Restauração/Reforma
ENDEREÇO	Rua Senador Pompeu, nº 34, Bairro: Centro II, RA
DATA	DEZEMBRO/99

X 1. INTRODUÇÃO

O cortiço da Rua Senador Pompeu, 34, será recuperado por meio do Projeto de Reabilitação de Cortiços do Programa Novas Alternativas da Secretaria Municipal de Habitação, em parceria com a Caixa Econômica Federal, através do Programa de Arrendamento Residencial. O imóvel foi desapropriado pelo Município no ano de 1996, visando sua recuperação.

O cortiço da Rua Senador Pompeu é tombado pelo Patrimônio Histórico e Cultural do Município. Seu tombamento foi regulamentado pelo Decreto Municipal 6057 de 23/08/86.

É importante ressaltar que a discussão dos critérios para sua recuperação, hoje estabelecidos, levou cerca de três anos, tendo passado por várias etapas de evolução até chegar ao projeto atual. Trata-se de proposta inovadora e todas as firmas que se interessarem em envolver-se neste processo devem estar a par de sua singularidade e de todas as complexidades que podem advir dela, em questões de aprovação, de desenvolvimento do projeto e da obra.

No entanto, os promotores deste projeto acreditam que seu sucesso será de grande importância para a cidade do Rio de Janeiro, podendo ser exemplar para o todo o Brasil, onde houver a questão da habitação no centro e da preservação do Patrimônio.

O projeto de recuperação do imóvel visa à manutenção de suas características originais, principalmente através da conservação da forma do prédio e da restauração de determinados trechos. No entanto, o projeto prevê a sua adaptação às necessidades da vida contemporânea e às mudanças tecnológicas.

Todos os procedimentos, em todas as suas etapas, devem ser pautados pelo cuidado e respeito ao bem tombado. Todas as atividades desenvolvidas devem ser registradas, e a cada etapa, consultados os órgãos envolvidos na fiscalização de projeto e obra, uma vez que se trata de situação bastante específica e de complexidade, já que ao mesmo tempo em que se estará recuperando um bem histórico, atendendo-se a todas as exigências da legislação patrimonial, se estará realizando uma obra de habitação de caráter social, onde as soluções adotadas procuram responder à qualidade desejada e aos custos compatíveis.

X 2. CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

O imóvel encontra-se em uma área predominantemente residencial, na vizinhança do projeto de Reabilitação do Morro da Conceição, próximo a outros cortiços da mesma época e de características similares.

Possui área construída de 1004,72 m², distribuídos em 38 cômodos agrupados em 4 alas assobradadas entorno de um pátio retangular. Além dos cômodos localizados no pátio interno, o imóvel também possui 2 estabelecimentos comerciais voltados para a Rua Senador Pompeu.

Para maiores detalhes sobre o estado de conservação e as características construtivas do imóvel, ver relatório de prospecção, à disposição no setor de licitação para consulta.

Processo nº 16, 10303, 99
Início : 27, 12, 99.
Fls. : 05 Rubrica: /

3. PARÂMETROS DE INTERVENÇÃO:

Os seguintes parâmetros aprovados pelo Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, foram definidores do partido adotado no novo projeto de recuperação:

1. Conservação da forma original do prédio (fachadas, esquadrias, alpendre, telhados)
2. Conservação da compartimentação original do Cortiço
3. Preservação de trechos para registro dos métodos construtivos utilizados na época
4. Manutenção do uso residencial nos moldes de cortiço, para o qual o prédio foi concebido originalmente.

Para adaptação ao uso atual os seguintes princípios foram adotados, considerando a impossibilidade de recuperação da estrutura original em certos trechos, conforme apontado pela prospecção realizada nas duas alas centrais:

1. Substituição da estrutura em barroteamento de madeira por laje tipo volterrana (NO INTERIORE DAS ALAS CENTRAIS)
2. Substituição das paredes em taipa por alvenaria
3. Desdobramento de duas unidades residenciais originais em uma, conservando-se o ritmo original da compartimentação
4. Instalação de banheiro e cozinha em cada unidade de modo a não interferir na forma interna das unidades (tipo armário)

na ala posterior:

Restauração dos módulos do fundo, conforme original, com reconstituição da estrutura em madeira, e dos telhados originais, para registro das técnicas construtivas da época.

na ala anterior:

Recuperação do piso existente em madeira, criação de duas unidades de dois quartos e instalação de cozinha e sanitários.

4. ETAPAS

1. Levantamento cadastral do imóvel conforme situação atual;
2. Desenvolvimento de Projeto Executivo de arquitetura, estrutura e complementares com Cronogramas da obra, detalhamento das atividades a executar, procedimentos a adotar, etc.
3. Aprovação do Projeto Executivo
4. Execução das Obras;

X 5. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

1. Relatório de prospecções realizadas na edificação;
2. Projeto Básico de Arquitetura, aprovado pelo Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural (parecer em anexo)
3. Orçamento com especificações.
4. Memorial descritivo

6. QUALIFICAÇÃO E HABILITAÇÃO DAS CONSTRUTORAS

1. Prova de possuir no quadro de seus Diretores ou responsáveis Técnicos, profissional com capacidade comprovada na execução das obras ou Serviços de que trata o presente Edital. A comprovação de pertencer ao quadro da empresa deverá ser feita através do Cartão de Inscrição (EMOP) ou Contrato Social, expedido até a data da publicação deste Edital e a comprovação da capacidade técnica do profissional deverá ser feita através de Certidão de acervo técnico expedido pelo CREA-RJ que comprove experiência na área de Restauração e adaptação de prédios de valor histórico e cultural, por ser o imóvel tombado pelo patrimônio cultural.
2. Certidão ou atestado expedido por órgãos governamentais, da Administração direta ou indireta, que comprove já ter a firma ou responsável técnico ou diretor, executado a contento, serviços da mesma natureza deste edital (obra de recuperação de imóvel tombado). A comprovação para o profissional do quadro da diretoria ou responsável técnico será feita através de certidão ou atestado expedido por órgãos governamentais de administração direta ou indireta para a firma onde o mesmo prestou serviços da mesma natureza do presente edital, averbado no CREA.
OBS – Os atestados ou certidões de serviços expedidos por órgãos governamentais da administração direta ou indireta, provenientes de outros estados, terão que estar, obrigatoriamente, acompanhados do contrato, notas de empenho ou recebimento, de acordo com o cronograma estabelecido.
3. Todas as empresas deverão apresentar portfólio (com fotografias) das obras realizadas anteriormente da mesma natureza deste edital (obra de recuperação de imóvel tombado).
4. Declaração assinada por membro da Comissão Fiscal designada, de que esteve no local da prestação do serviço, tomando conhecimento de suas características, e eventuais necessidades e avaliação do imóvel.
5. A adjudicatária obriga-se a indenizar a Secretaria os prejuízos decorrentes da atuação dolosa ou negligente do seu pessoal, prepostos ou terceiros, a ela vinculados.
6. Fica proibida a cessão a terceiros dos SERVIÇOS contratados, o que, caso constatado, se constituirá em motivo suficiente para rescisão do contrato.
7. A adjudicatária é obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, à suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de má qualidade dos materiais empregados.

7. PROGRAMA PROPOSTO:

Pavimento térreo:

2 lojas – 78.62 m²

10 unidades tipo studio – 299.55 m²

Pátio/ circulação – 175.5 m²

Tanques coletivos – 10 m²

Pavimento superior:

2 unidades de 2 quartos – 76m²

Alpendre/circulação – 65.50m²

10 unidades tipo studio – 299.55m²

Somando um total de 1004,72 m²

8. INTERVENÇÕES BÁSICAS:

▪ RESTAURAÇÃO DOS CÔMODOS POSTERIORES

Conforme estabeleceu o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico, o módulo composto por bar/restaurante, loja e 02 apartamentos no pavimento superior, que conservam algumas características originais, deverão ser restaurados, quando possível, ou reconstruídos, sempre que necessário, conforme original: VER RELATÓRIO DE PROSPECÇÃO, onde há descrição das características originais e da condição de conservação dos módulos.

Deve-se observar que a estrutura original é em barroamento em pinho de riga. O sistema deve ser mantido, mas toda madeira que estiver inaproveitável será substituída por ipê.

As paredes em taipa devem ser recuperadas.

- **RECUPERAÇÃO DA FACHADA INTERNA E EXTERNA, COM REPOSIÇÃO OU RESTAURAÇÃO DE ESQUADRIAS**, CONFORME ORIGINAL. A PINTURA EXTERNA DEVERÁ SER EXECUTADA COM TINTA EM 02 DEMÃOS APLICADA SOBRE SELADOR ACRÍLICO. A RESTAURAÇÃO DAS ESQUADRIAS DEVE TER ACABAMENTO FINAL EM TINTA ESMALTE APLICADA SOBRE SUPERFÍCIE DEVIDAMENTE NIVELADA POR MASSA A ÓLEO. TODAS AS ESQUADRIAS DEVEM SER PINTADAS.
- **RECUPERAÇÃO DO ALPENDRE EM MADEIRA COM SUBSTITUIÇÃO DE TODAS AS PEÇAS DEFEITUOSAS OU DANIFICADAS.**
- **AS VENTILAÇÕES DOS BANHEIROS DOS CÔMODOS N.º 01, 02, 03, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 18, 19 e 20 SERÃO FEITAS ATRAVÉS DE TRELIÇA DE MADEIRA (TAMANHO .80 X .30).**
- **DEMOLIÇÃO DAS EXPANSÕES REALIZADAS CONFORME INDICADO NO PROJETO.** NA PLANTA DE DEMOLIÇÃO
- **RECUPERAÇÃO DA ESCADA ORIGINAL**
- **RECUPERAÇÃO E AMPLIAÇÃO ESTRUTURAL, DE MODO QUE TODAS AS PEÇAS DETERIORADAS OU DANIFICADAS SEJAM SUBSTITUÍDAS POR PEÇAS APROPRIADAS E QUE AS NECESSÁRIAS A ADAPTAÇÃO DO PROJETO, POSSIVELMENTE EM ESTRUTURA-METÁLICA, SEJAM INSTALADAS.** O PROJETO ESTRUTURAL EXECUTIVO DEVERÁ SER APROVADO PELA FISCALIZAÇÃO.
- **RECUPERAÇÃO DOS TELHADOS E DOS FORROS, COLOCAÇÃO DE MANTA PARA IMPERMEABILIZAÇÃO E TRATAMENTO TÉRMICO SOB TODOS OS TELHADOS.**
- **SUBSTITUIÇÃO DO BARROTEAMENTO DO PAVIMENTO SUPERIOR EM MADEIRA POR LAJE TIPO VOLTERRANA (parte interna dos cômodos) C/ COM CONTRAPISO EM CIMENTADO.**
- **DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO DO TANQUE COLETIVO EXISTENTE NO PÁTIO CENTRAL E EXECUÇÃO DA COBERTURA CONFORME ORIGINAL.**
- **REFORMA DAS LOJAS**
- **RECUPERAÇÃO DO PÁTIO CENTRAL, INCLUINDO PISO, ILUMINAÇÃO E EQUIPAMENTOS**
- **SERVIÇOS DE DRENAGEM JUNTO A ENCOSTA DOS FUNDOS DO TERRENO E DO PÁTIO CENTRAL**
- **IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS E 20 UNIDADES TIPO STUDIO COM COZINHA.**
- **SUBSTITUIÇÃO DE TODA A REDE DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E GÁS COM RESPECTIVOS MEDIDORES.**
- **IMPLANTAR REDE PARA FUTURAS INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS E PONTO DE ANTENA EXTERNA.**
- **CONSTRUÇÃO DE 2 NOVAS UNIDADES NA PARTE ANTERIOR, SOBRE A LOJA, COM EXECUÇÃO DE LAJE TIPO VOLTERRANA NAS ÁREAS DAS COZINHAS E BANHEIROS.**

- EXECUÇÃO DE CISTERNA SOB O PÁTIO CENTRAL (16000 L. E COLOCAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA CONFORME PROJETO.
- DESCUPINIZAÇÃO E TRATAMENTO DAS PEÇAS EM MADEIRA
- CONSTRUÇÃO DE PAREDE CORTA-FOGO ENTRE O BAR/RESTAURANTE E O CÔMODO 10.
- LOJA/BAR E RESTAURANTE:

02 Salões:

- Substituição e/ou execução de toda a tubulação e fiação elétrica conforme projeto;
- Substituição e/ou execução de toda a rede hidro/sanitária conforme projeto;
- Demolição e reconstrução de todo reboco interno;
- Piso – cerâmica 30x30
- Acabamento – pintura com tinta látex.

Sanitário:

- Construção do sanitário conforme desenho;
- Teto – rebaixo em gesso emassado e pintado com tinta pva látex;
- Piso – cerâmica 20x20
- Parede – azulejo branco 15x15 cm até h=1,50; acima tinta pva na cor branca sobre emboço;
- Metais

Cozinha:

- Construção da cozinha conforme desenho;
- Teto – rebaixo em gesso emassado e pintado com tinta pva látex;
- Piso – cerâmica 20x20
- Parede – azulejo branco 15x15 cm;
- Bancada – mármore branco
- Metais

9. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS PRINCIPAIS

X LEVANTAMENTO CADASTRAL:

Deverá ser realizado o levantamento cadastral da edificação, para registro da situação encontrada, incluindo seus diversos elementos construtivos, em complementação à prospecção já realizada. Esse cadastramento será composto de levantamentos métricos, registros fotográficos gerais e de detalhes dos elementos existentes a serem recuperados (exemplo: barroteamento em madeira dos módulos posteriores) e plantas contendo detalhes das esquadrias existentes, registros das estruturas de telhado e forros, do alpendre e todos os demais detalhes necessários à compreensão da situação existente.

O Projeto Básico constante deste edital poderá ser utilizado como base, mas Todas as informações deverão ser conferidas *in loco*, rigorosamente.

Este cadastramento deve continuar no decorrer da obra até sua conclusão, servindo como registro da intervenção realizada, com fotografias e demais informações pertinentes que testemunhem a respeito do trabalho realizado, os critérios adotados e as soluções dadas às diversas questões.

X PROJETO EXECUTIVO

- As empresas deverão incluir uma parcela no preço *total* para a contratação dos Projetos Executivos (detalhamento arquitetônico de todo o Cortiço e projetos complementares) e adequações desses projetos ao Projeto Básico, necessários à realização das obras. Fica estabelecido que a empresa vencedora deverá submeter os Projetos Executivos à aprovação pela Gerência do Projeto Novas Alternativas da SMH e, posteriormente, obter a aprovação dos mesmos nas respectivas concessionárias e órgãos públicos.
- Os Projetos Executivos serão desenvolvidos a partir do Projeto Básico o qual não poderá ser alterado sem a prévia aprovação da Gerência do Projeto Novas Alternativas.

X ACOMPANHAMENTO/ APROVAÇÕES

A firma contratada ficará responsável pelo atendimento à todas as exigências relativas à aprovações nos órgãos envolvidos (DGPC, SMH e concessionárias) e deverá monitorar o andamento dos processos nesses órgãos, apoiando a SMH no que for necessário.

X EXECUÇÃO DA OBRA

Os itens abaixo são parâmetros básicos a atender no que diz respeito a execução da obra de recuperação do Cortiço, acrescentando-se a isso o detalhamento dos serviços a executar, bem como a programação de obra, que a própria empresa deverá realizar e submeter a aprovação da fiscalização, por ocasião da entrega do projeto executivo.

limpeza geral

Deverão ser removidos todos os materiais avulsos existentes, sendo descartados todos os irrecuperáveis e o lixo, e armazenados em locais apropriados todos os que forem considerados pela fiscalização como preserváveis.

A edificação deve ser limpa e desinsetizada desde o início das obras.

demolições:

- No pavimento inferior:
 - Cômodo ao lado da loja, utilizado como banheiro, conforme indicado no Projeto Básico.
 - Anexo do bar sob a escada, utilizado como depósito.
 - [] Paredes divisórias dos banheiros coletivos existentes.
 - 2 Caixas d'água em alvenaria, localizadas no sanitário masculino.
 - [] Divisórias existentes, em madeira, no compartimento localizado entre os banheiros coletivos.
 - [] Paredes divisórias entre os cômodos, a não ser em casos onde sejam recuperáveis.
- No pavimento superior :
 - Demolição da ampliação realizada na unidade anterior, localizada junto à escada.
 - Ramificação da escada de acesso do pavimento inferior para o superior.
 - [] Piso e barroteamento dos cômodos centrais e da circulação externa.
 - [] Paredes divisórias entre os cômodos, a não ser em casos onde sejam recuperáveis.

Todo material demolido deve ser retirado de forma imediata para que não prejudique a movimentação dentro de canteiro de obra.

fachadas:

A fachada da Rua Senador Pompeu e todos os seus elementos necessitam de recuperação e limpeza, principalmente da alvenaria e do arco em cantaria, além de reparos gerais no revestimento, bem como na cimalha e friso sobre as portas. Devem ser executados o emboço, o reboco e a pintura, conforme especificação no Projeto Básico.

As rachaduras existentes deverão ser solucionadas conforme projeto.

Devem ser realizadas ainda, a retirada do aparelho de ar condicionado instalado em uma das janelas, e recuperação das esquadrias.

No interior do imóvel, as fachadas das quatro alas de cômodos serão recuperadas estruturalmente e receberão tratamento no seu revestimento com argamassa de cal. As esquadrias serão recuperadas ou refeitas conforme modelo original existente.

circulação:

Recuperação da escada externa: nivelamento dos degraus, substituição de degraus em concreto por pedra, conforme original e recuperação do corrimão.

cobertura:

Recuperação dos telhados. Todo o madeiramento será substituído e tratado contra cupim, assim como as telhas devem ser reaproveitadas, quando possível, e remanejado, preferencialmente para os módulos a restaurar.

A cobertura com telhas francesas do bloco voltado para a Rua Senador Pompeu será recomposta. As demais alas do casarão, receberão novas telhas tipo francesas, conforme especificação no Projeto Básico. Será colocada manta para impermeabilização dos telhados.

esquadrias:

As portas e janelas originais remanescentes, devem sofrer limpeza geral (decapagem química, emassamento, lixamento e pintura) com substituição de partes deterioradas com madeira de lei. Após a limpeza, devem ser lixadas e pintadas. As demais deverão ser feitas conforme o projeto original das esquadrias. Abaixo, listagem das esquadrias a utilizar. Verificar legendas nas pintas baixas do projeto básico.

PORTAS:

P1: 0.60m x 2.10m – porta em madeira com veneziana

P2: 0.70m x 2.10m – porta em madeira

P3: 0.95m x 2.75 – porta em madeira existente – com bandeira triangular em venezianas de madeira (somente no primeiro andar)

P4: 1.10m x 2.75m – porta em madeira existente– com bandeira triangular em venezianas de madeira

P5: 1.20m x 2.70m- porta em madeira

P6: 1.20m x 3.80m- porta em ferro existente(recuperar)

Processo nº 00,170321,14
Início : 22, 12, 99
Fis. : 11 Rubrica : 11

P7: 1.20m x 3.50m- porta em madeira
P8: 1.20m x 3.50m- porta em madeira existente

P9: 0.80m x 3.00m- porta em madeira existente
P10: 0.90m x 3.00m: porta em madeira existente

Janelas

J1: 2 esquadrias de 0.50m x 2.76m – janela em madeira existente
J2: 1.00m x 1.85m(variável) – janela em madeira existente
J3: 0.90m x 1.20m – janela em madeira
J4: 0.60m x 0.60m – janela em madeira
J5: 1.00m x 1.85m(variável) – janela em madeira existente
J6: 0.70m x 0.90m – janela em madeira com vidro
J7: 0.60m x 0.60m – janela basculante em ferro
J8: 1.10m x 2.20m – janela em madeira com vidro
J9: 0.80m x 0.30m- treliça de madeira

Obs: nas portas e janelas novas deve-se considerar jogo de caixonete e alisar

equipamentos coletivos:

Tanque:

Reforma dos tanques, substituindo toda a instalação hidrosanitária existente, bem como a colocação de nova cobertura com telhas cerâmicas tipo francesas.

Pátio:

O piso original do pátio é em pé-de-moleque.

Trechos recuperáveis deverão ser mantidos, e as demais partes, refeitas em cimentado e britas.

recuperação estrutural:

Reforço nas fundações tipo baldrame.

Substituição do piso do pavimento superior, de barroteamento de madeira, por laje pré-moldada tipo volterrana, conforme esquema estrutural.

Recomposição do piso do pavimento inferior em cimentado (queimado) com bom acabamento.

• Aplicação de cimentado no piso do pavimento superior.

Reforma ou substituição das paredes (novo emboço e pintura) no pavimento inferior, e no pavimento superior, substituição das paredes de taipa por paredes de alvenaria, conforme definido no Projeto Básico.

O forro do pavimento superior deve ser recomposto, conforme projeto.

Recuperação da estrutura do alpendre em madeira (ipê) , conforme projeto.

(Módulo Reforma)

instalações:

Deverá ser feita a remodelação de toda a rede elétrica, hidrosanitária e a reestruturação da rede de águas pluviais e drenagem.

Serão instalados pontos de eletricidade, bem como de água e esgoto, em todos os locais em que for necessário, para o bom funcionamento de todo o imóvel.

Prever dutos de passagem para fiações de telefone futuras.

Instalação de pias, conforme Projeto Básico, em todas as unidades residenciais, com ponto00 de gás para fogão.

Colocar medidores por alas de cômodos e individuais para as lojas. Executar caixas d'água e sistema conforme projeto B.

→ Todas as instalações deverão obedecer as normas da ABNT.

pinturas e revestimentos

As cores serão estipuladas durante o projeto executivo com base em prospecções no local.

Os materiais de acabamento são os especificados no Projeto Básico.

Todo o piso do térreo danificado ou demolido, pela necessidade de implantação de estrutura e instalações domiciliares deverá ser repostado com espessura mínima de 10 cm de concreto.

PAREDE:

1. pintura com tinta PVA na cor branca sobre emboço
2. azulejo branco 15X15cm até h:1.80m (chuveiro) e três fiadas sobre a pia e pintura com tinta PVA na cor branca sobre emboço
3. azulejo branco 15X15cm com 03 fiadas sobre a pia e pintura com tinta PVA na cor branca sobre emboço
4. pintura com tinta PVA na cor amarelo sobre emboço

TETO:

1. rebaixo em gesso emassado e pintado com tinta PVA látex branco
2. forro de lambrí em pinus (medindo 10 x 2cm) fixados em caibros de 11/2"x 3", com pintura a óleo na cor branco
3. telhado aparente
4. pintura com tinta PVA na cor branca sobre emboço

PISO:

1. cimentado liso com junta plástica de 1.0m x 1.0 m
2. cerâmica 20cm x 20cm branca dentro do box e piso cimentado na parte externa
3. piso cimentado
4. tabuado em madeira com 15 cm de largura (existente - a recuperar, com reposição de peças)
5. tabuado em madeira com 15cm x 0.5cm de largura (com aplicação de hidrofugante) sob barrotes de madeira com 3"x 1/2"
6. piso em concreto com juntas de 1.25cm x 1.25 cm em grantio cinza tijuca com 10cm de largura

nota: as soleiras do pavimento térreo são em gnaisse "olho de boi"conforme existente, a repor com gnaisse ou similar (submeter à fiscalização)

equipamentos sanitários:

Deverão ser instalados vasos sanitários, chuveiros e pias conforme Projeto Básico nos banheiros de todas as unidades residenciais.

fundações:

Reforço das fundações existentes se necessário.

ATENÇÃO: Qualquer material a ser empregado na obra deverá ser de primeira qualidade e as suas amostras, uma vez aprovadas, deverão ser conservadas cuidadosamente no canteiro para o confronto com as partidas recebidas.

Os materiais rejeitados serão prontamente removidos da obra.

Toda a madeira a ser empregada deverá ser de lei, desempenada, isenta de nós ou qualquer outro defeito e de espécie adequada à função proposta, atendendo à orientação da fiscalização. Não serão aceitas madeiras verdes ou defeituosas.

Caso a construtora danifique de qualquer forma a edificação, se responsabilizará integralmente pelo reparo imediato, sendo os custos arcados única e exclusivamente pela empresa contratada.

Prefeitura da Cidade

Atos do Prefeito

DECRETO Nº 6.057 DE 23 DE AGOSTO DE 1986

D E T E R M I N A o tombamento dos bens arquitetônicos que menciona.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,
no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO o pronunciamento unânime do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro no processo nº 07/20.519/84;

CONSIDERANDO ter se extinguido o prazo de 365 dias estipulado pelo Decreto nº 5047, de 17/4/85, que determina o tombamento provisório dos bens culturais que menciona, nos bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Centro,

D E C R E T A :

Art. 1º - Ficam tombados, nos termos da Lei nº 166, de 27 de maio de 1980, os bens culturais abaixo relacionados:

- Casa com porão
Rua Farnese nº 45, Santo Cristo I RA;
- Casa com porão
Rua Farnese nº 49, Santo Cristo I RA;
- Casa com porão
Rua Farnese nº 51, Santo Cristo I RA;
- Galpões da Estrada de Ferro Central do Brasil, situados na faixa de domínio da RFFSA, no bairro de Santo Cristo;
- Trapiche
Rua Santo Cristo nº 152, Santo Cristo - I RA;
- Oratório do Morro da Providência
Morro da Providência, Saúde I RA;
- Igreja de São Pedro
Rua Cardoso Marinho nº 59, Santo Cristo I RA;
- Conjunto compreendendo o Hospital de Nossa Senhora da Saúde e a Igreja de Santo Cristo dos Milagres, situado no Morro da Gamboa;
- Prédio do Sindicato dos Condutores de Veículos Rodoviários e Trabalhadores Urbanos de Passageiros do Município do Rio de Janeiro;
Rua Camerino nº 66, Centro I RA;
- Moinho Fluminense
Rua da Gamboa nº 280, Gamboa I RA;

- ~~Outros~~

- Rua Senador Pompeu nº 32 Centro I RA;
- Fundação Manoel Lino Costa
Rua Sacadura Cabral nº 152, 154 Saúde I RA;
- Loja
Rua Sacadura Cabral nº 145 Saúde I RA;
- Edifício Residencial /Comercial
Rua Barão da Gamboa nº 164 a 184, Santo Cristo I RA;

Cortiços e Vilas

- Cortiço
Rua Costa Ferreira nº 70, Centro I RA;
- Edificação residencial (cortiço) e comercial
Rua Senador Pompeu nº 34 Centro I RA;
- Cortiço
Rua Senador Pompeu nº 43, Centro I RA;
- Cortiço
Rua Senador Pompeu nº 51, Centro I RA;
- Vila Operária da Gamboa
Rua Barão da Gamboa n.ºs. 150 (apt. 101, 201), 152 (apt. 102, 202), 154 (apt. 103, 203), 156 (apt. 104, 204), 158 (apt. 105, 205), 160 (apt. 106, 206), Santo Cristo I RA;
- Vila - Avenida Caruso
Rua Barão de São Felix nº 97, Centro I RA
- Vila
Rua Marquês de Sapucaí nº 14, Santo Cristo I RA;

Pinturas

- Uma pintura de autoria de Manoel Araújo Rodrigues, localizada no Café e Bar Príncipe Pompeu - Rua Senador Pompeu nº 34, Centro I RA;
- Três pinturas de autoria de Amaro Anacleto Gonçalves Ribeiro, localizadas no Bar Tapajós - Rua do Propósito nº 6, Gamboa I RA;
- Três pinturas de Nilton Bravo, localizadas no Café e Bar Sulista - Praça Coronel Assunção nº 357-A, Gamboa I RA;
- Duas pinturas de autoria de Nilton Bravo e Nilton Bravo Filho, localizadas no Café e Bar Minerva, à Rua Camerino nº 165 - Gamboa I RA.

Art. 2º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1986 - 4229 de Fundação da Cidade.

ROBERTO SATURNINO BRAGA
ANTONIO PEDRO BORGES DE OLIVEIRA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Prédios nºs 34 e 36, antigos 26 e 28, da Rua Senador Pompeu, e uma estalagem nos fundos, na freguesia de Santa Rita, e domínio útil do terreno que mede 15,05m de largura, por 35,50m de extensão, confrontando do lado direito com o prédio 38, do lado esquerdo com o prédio 32 e nos fundos com o prédio 7, da Ladeira Pedro Antonio. inscrições 121.558, e 121.551 e CL 06.271.#####

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO PEREIRA FERREIRA, AUGUSTO RICARDO FERREIRA E JOAQUINA PEREIRA FERREIRA, na proporção de 73/1200 para cada um, tendo adquirido 1/25(cada um), do ESPÓLIO DE ANTONIO JOSE PEREIRA, conforme Formal de Partilha de 11.06.1934, da 2ªVOS, do 2º Ofício, registrada em 01.08.1934, sob o nº7.586, às fls.162, do L93XX, do 1ºRGI, desta cidade, e 1/48 (cada um) do ESPÓLIO DE JOAQUIM FERREIRA DE OLIVEIRA, conforme Formal de Partilha da 3ªVOS, Cartório do 2º Ofício, contendo sentença de 26.09.1945, Juiz Dr. Antonio Braga, e assinado pelo Juiz Dr. Roberto Talavera Bruce, devidamente transcrita neste Ofício, respectivamente, sob os nºs 28.571, às fls.85, do L93-BA, 28.568, e 28.572, às fls.6 e 7, do L93-BC; MANDEL JOSÉ PEREIRA; adquiriu 17/100 do ESPÓLIO DE ANTONIO JOSÉ PEREIRA, pelo Formal já mencionado, devidamente transcrito no 1ºRGI, e 10/48, do Espólio de JOAQUINA FERREIRA DE OLIVEIRA, pelo Formal já mencionado, devidamente transcrito sob o nº28.573, às fls.85, do L93BA; MANDEL JOSÉ PEREIRA(73/1200); adquirido por compra a ANTONIO PEREIRA FERREIRA, pela escritura de 30.01.1958, do 8º Ofício de Notas, L9E-301, às fls.51v, transcrita em 10.03.1958, sob o nº29.721, às fls.19; do L93BD; JOAQUINA ROSA DE CAMPOS, viúva (227/1200); ANGELA DE CAMPOS PEREIRA, casada com AUGUSTO CAMPOS DE FARIA; ESPERANÇA CAMPOS PEREIRA DE OLIVEIRA, casada com SERAFIM FERREIRA DE OLIVEIRA; MANDEL DE CAMPOS PEREIRA, casado; ALCIDES CAMPOS PEREIRA DE OLIVEIRA, casado, todos portugueses(227/4800), para cada um; adquirido do ESPÓLIO DE JOSÉ PEREIRA DE OLIVEIRA, de acordo com o Formal processado na 2ªVOS, contendo sentença de 19.12.1968, e assinado pelo Juiz Dr. Luiz Lopes de Souza, devidamente transcrito sob o nº50.975, às fls.59, do L93CD, em 07.03.1969.#####

ÔNUS:- O terreno é foreiro a MUNICIPALIDADE.#####
R - 1 - M - 2.151 - PROMESSA DE VENDA:- De acordo com a escritura de 10.07.1975, do 8º Ofício, L91304, às fls.54, conforme certidão de 17.06.1975, JOAQUINA PEREIRA FERREIRA, do lar, e s/m JOÃO MENDES DA COSTA, industrial, portugueses, ela residente em Portugal, ele residente nesta cidade, prometeram vender a MANDEL JOSÉ PEREIRA, português, proprietário, casado pelo regime da separação de bens com MARIA DA GLORIA ELIDIA PEIXOTO, residente nesta cidade, CPF 039.289.697/49, a fração de 73/1200 do imóvel objeto desta matrícula por Cr\$6.000,00. Rio de Janeiro, 04 de junho de 1976.#####

R - 2 - M - 2.151 - COMPRA E VENDA:- Pela escritura de 23.02.1976, do 8º Ofício, L91331, fls.57, conforme traslado, o casal de JOÃO MENDES DA COSTA, já qualificado no R-1, efetivaram a venda prometida da fração de 73/1200 do imóvel objeto desta matrícula a MANDEL JOSÉ PEREIRA, já qualificado, por Cr\$6.000,00. Imposto pago pela guia 2.451.128, em 02.09.1975, e o Laudêmio foi pago pelas guias nºs 3.400.783, de 06.02.1976, e 3.400.395, em 08.01.1976. Rio de Janeiro, 04 de junho de 1976.#####

R - 3 - M - 2.151 - PARTILHA DE 8/16:- Pelo Formal de Partilha da 1ªVOS, de 22.06.1982, assinado pelo Juiz Dr. Carlos Coelho Lavigne de Lemos, contendo sentença de 09.01.1981, assinado pelo Juiz Dr. Luiz Murillo

Fábregas da Costa, extraído dos autos de inventário de MANDEL JOSE PEREIRA, foi partilhado 6/16 do imóvel desta matrícula a ANTONIO REAL PEREIRA, CPF 003.437.737/91, brasileiro, comerciante, casado com LEDA MADEIRA PEREIRA; MARIA DE JESUS PEREIRA DA SILVA, portuguesa, do lar, casada com HERMANO THOMAZ DA SILVA, CPF 021.379.847/68; JOAQUINA PEREIRA DA SILVA, casada com FERNANDO THOMAZ DA SILVA, CPF 021.379.507/82; HILDA REAL PEREIRA LOBO, casada com DANILO DE SOUZA LOBO, CPF 005.057.224/53, brasileira, do lar; AUGUSTA PEREIRA DE CARVALHO, casada com ALVARO FERREIRA DE CARVALHO, CPF 704.326.357/34, portuguesa, do lar; CARLOS ALBERTO REAL PEREIRA, CPF 351.081.937/34, brasileiro, comerciante, casado com MANDELITA ALENCAR PEREIRA, todos residentes nesta cidade, e haverá cada um 1/16, sendo 1/32 livres e 1/32 gravado com usufruto, avaliado por Cr\$900.000,00. Imposto pago pela guia 2506180, em 24.08.1979, e 2506178, em 21.11.1978. Rio de Janeiro, 29 de julho de 1982.#####

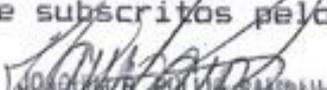
R - 4 - M - 2.151 - USUFRUTO: - Conforme Formal citado no R-3, fica gravado 8/32 avos do imóvel desta matrícula com a cláusula de usufruto em favor da viúva MARIA DA GLORIA ELIDIA PEIXOTO. Rio de Janeiro, 29 de julho de 1982.#####

R - 5 - M - 2.151 - PARTILHA: - Pelo Formal de Partilha da 11ª VOS, assinado pelo Juiz Dr. Jose Mozart Perlingeiro Lavaquial, em 20.06.1983, contendo sentença de 31.05.1983, e aditamento de 06.10.1983, assinados pelo mesmo Juiz, extraído dos autos de inventário dos bens de JOAQUINA ROSA DE CAMPOS, o imóvel desta matrícula foi partilhado em favor de MANUEL DE CAMPOS PEREIRA, médico, casado pelo regime da separação de bens com MARIA IRENE LOPES PEREIRA, do lar, portugueses, CIC 506.499.067/72; ANGELA CAMPOS PEREIRA, do lar, casada pelo regime da separação de bens com AUGUSTO CAMPOS DE FARIA, agricultor, portugueses, CIC 506.498.847/87; ESPERANÇA CAMPOS PEREIRA DE OLIVEIRA, do lar, casada pelo regime da comunhão geral com SERAFIM FERREIRA DE OLIVEIRA, CIC 506.498.767/68, e a ALCIDES CAMPOS PEREIRA DE OLIVEIRA, agricultor, casado pelo regime da separação de bens com ANGELINA DOS SANTOS OLIVEIRA, do lar, portugueses, CIC 506.498.927/04, todos residentes em Portugal, na proporção de 227/4800 para cada um, no valor de Cr\$4.539.999,90. Imposto pago pela guia 2.502.690/83, em 26.04.1983. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 1983.#####

R - 6 - M - 2.151 - PARTILHA: - Pelo Formal de Partilha extraído dos autos de inventário de BELARMINO DOS SANTOS, e ALVARO FERREIRA DE CARVALHO, processado na 2ª VOS, dado e passado em 05.01.1984, sentença de 29.12.1983, assinados pelo Juiz Dr. Luiz Murillo Fábregas da Costa, foi partilhado 1/16 do imóvel da presente matrícula por Cr\$1.500.000,00, a AUGUSTA PEREIRA DE CARVALHO, portuguesa, viúva, do lar, CPF 704.326.357/34, residentes nesta cidade. Imposto pago pela guia 2.503.010/83, em 29.04.1983. Rio de Janeiro, 01 de junho de 1984.#####

Os atos, constantes da presente matrícula, encontram-se devidamente escriturados, no livro respectivo, assinados pelo funcionário que os escreveu e subscritos pelo Oficial. Do que Dou Fé.#####

O OFICIAL


João de Deus Sampaio
Substituto - Mat. 06/0803

R - 7 - M - 2.151 - IMISSÃO DE POSSE: Pelo Ofício nº534/99, de 14.07.1999, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, assinado pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. Sergio Ferraz Magalhães, e Mandado de Imissão de Posse do Juízo de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública, de 30.04.1997, assinado pela Juíza Dra. Jacqueline Lima Montenegro, extraído dos autos do processo nº97.001.016291-1, em que são partes MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO; AUGUSTA PEREIRA DE CARVALHO e outros, verifica-se que o

SEGUE FLS.2



MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, foi imitado na posse do imóvel objeto da presente matrícula. Rio de Janeiro, 15.10.1999.*****

O OFICIAL

[Signature]
JOAQUIM R. PULLIG SAMPAL
Substituto - Mat. 06/0893

R - 8 - M - 2.151 - PENHORA: Pelo Mandado da 8ª Vara de Fazenda Pública desta Cidade, expedido em 29.08.2000, assinado pelo Escrivão Sr. Luiz Cardoso de Abreu Xavier, por ordem da Juíza de Direito Drª Maria Cristina Barros Gutierrez Slaibi, extraído dos autos de Execução Fiscal (Processo nº1488/1995) proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra ANGELA DE CAMPOS PEREIRA, capeando auto de penhora de 10.10.2000; o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$2.912,23. Rio de Janeiro, RJ, 08 de março de 2001.*****

O OFICIAL

[Signature]
JOAQUIM R. PULLIG SAMPAL
Substituto - Mat. 06/0893

AV - 9 - M - 2.151 - CONSIGNAÇÃO AO ATO ANTERIOR: Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto do ato precedente, somente será cancelado dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro). Rio de Janeiro, RJ, 08 de março de 2001.*****

O OFICIAL

[Signature]
JOAQUIM R. PULLIG SAMPAL
Substituto - Mat. 06/0893

AV - 10 - M - 2.151 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Pelo Ofício nº670/02, de 25.07.2002, assinado pelo Juiz Dr. João Marcos de Castello Branco Fantinato, da 12ª Vara da Fazenda Pública, extraído dos autos de processo nº1488-95, em que são partes MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, e ANGELA DE CAMPOS PEREIRA, e outros, fica cancelada a penhora objeto do R-8, desta matrícula. Rio de Janeiro, RJ, 17 de setembro de 2.002.*****

O OFICIAL.

[Signature]
JOAQUIM R. PULLIG SAMPAL
Substituto - Mat. 06/0893

Av - 11 - M - 2.151 - MODIFICAÇÃO SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA:- Pelo Ofício nº988-2002, de 30.08.2002, capeando certidão da SMUCRU Nº010927, de 28.08.2002, hoje arquivados, verifica-se que foi requerida e concedida licença para modificação sem acréscimo de área, na edificação existente de uso misto, com dois pavimentos, tombada pelo Dec. 6057/86, com criação de novas unidades residenciais, situada na Rua Senador Pompeu nº34 e 36. À edificação foi concedida a seguinte numeração:- RUA SENADOR POMPEU Nº34 APARTAMENTOS 101/110, 201/213, e LOJAS 34 A e B. A aceitação das obras e o "habite-se" total foram, concedido em 27.08.2002. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2002.*****

O OFICIAL.

[Signature]
JOAQUIM R. PULLIG SAMPAL
Substituto - Mat. 06/0893

Av - 12 - M - 2.151 - FRAÇÕES:- Pelo Of[ício] 088/2002, de 30.08.2002, ca
segue no verso

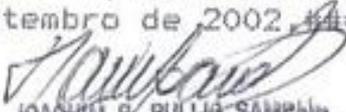
peando croqui, hoje arquivados, verifica-se que foram atribuídas as seguintes frações e áreas as unidades retro citadas:- **LOJA A:- fração de 0,07708:-** área de utilização exclusiva confrontando pelo lado esquerdo, mede 7,95m de frente para a Rua, confrontando 8,58m no lado esquerdo com o prédio nº32, tendo o seu lado direito em 5 segmentos de 5,05m, confrontando com o corredor, 3,74m, e 1,45m com o abrigo para o PC, e 0,23m e 2,08m com o pátio interno, confrontando 3,98m nos fundos com o apartamento 110. **LOJA B:- fração de 0,05610:-** área de utilização exclusiva, confrontando do lado direito, mede 6,10m de frente para a Rua, confrontando 6,39m no lado direito com o prédio nº38, 6,81m no lado esquerdo com o corredor de acesso às unidades habitacionais, fazendo limite nos fundos em 2 segmentos de 4,45m e 0,42m, com o apartamento 101, e em um segmento de 1,65m com o pátio interno. **APTO. 101:- fração de 0,03989** do terreno, área de utilização exclusiva com 40,52m², confrontando no lado direito com a Loja B, em dois segmentos de 4,45m, e 0,42m, 6,34m nos fundos com o prédio com o prédio 38, 4,40m no lado esquerdo com o apartamento 101, e 0,05m e 5,92m, na frente com o pátio interno, em 2 segmentos. **APTO.102:- fração de 0,03774:-** área de utilização exclusiva com 38,35m², confrontando 6,05m nos fundos com o prédio 38, 6,05m na frente com o pátio interno, 4,40m no lado direito com o apartamento 101, e 4,40m no lado esquerdo com o apartamento 103. **APTO.103:- fração de 0,03921,** área de utilização exclusiva com 39,84m², confrontando nos fundos 6,30m, com o prédio 38, na frente 6,30m com o pátio interno, no lado direito 4,40m, com o apartamento 102, e no lado esquerdo 4,40m, com o apartamento 104. **APTO.104:- fração de 0,03948:-** área de utilização exclusiva com 40,11m², confrontando nos fundos com 6,34m com o prédio 38, na frente 6,34m com o pátio interno, no lado direito 4,40m com o apartamento 103, e no lado esquerdo 2,59m com o prisma de ventilação e 1,81m com o apartamento 105. **APTO.105:- fração de 0,02975,** área de utilização exclusiva com 30,22m², confrontando no lado direito 4,09m, com o prisma de ventilação, nos fundos 5,16m, com o prédio 07, da Ladeira João Homem, no lado esquerdo 3,18m com o apartamento 106, e na frente confronta com o pátio interno em 6 segmentos de 0,40m, 1,23m, 2,25m, 0,85m, 0,70m, e 0,54m, e com o apartamento 104, em um segmento de 1,81m. **APTO.106:- fração de 0,02860:-** área de utilização exclusiva com 29,06m², confrontando nos fundos 5,43m com o prédio 7, da Ladeira João Homem, no lado direito 3,18m, com o apartamento 105, 3,40m no lado esquerdo com o outro prisma de ventilação, 2,48m na frente com o apartamento 107, e confrontando também na frente com o pátio interno em 5 segmentos de 0,70m, 1,00m, 1,85m, 1,23m e 0,40m. **APTO.107:- fração de 0,03419:-** área de utilização exclusiva com 34,73m², confrontando no lado direito 1,87m com o prisma de ventilação e 2,48m com o apartamento 106, confrontando nos fundos 5,63m com o prédio 32, no lado esquerdo 4,25m, com o apartamento 108, e na frente 5,63m com o pátio interno. **APTO.108:- fração de 0,03514,** área de utilização exclusiva com 35,70m², confrontando no lado direito 4,25m com o apartamento 107, nos fundos 5,90m, com o prédio 32, no lado esquerdo 4,15m com o apartamento 109, e na frente 5,90m com o pátio interno. **APTO.109:- fração de 0,03380,** área de utilização exclusiva com 34,34m², confrontando do lado direito 4,15m com o apartamento 108, nos fundos 5,81m com o prédio 32, no lado esquerdo 4,07m com o apartamento 110, e na frente 5,81m com o pátio interno. **APTO.110;- fração de 0,03505:-** área de utilização exclusiva com 35,61m², confrontando do lado direito 4,07m, com o apartamento 109, nos fundos 6,19m com o prédio 32, no lado esquerdo 3,98m com a Loja A, e na frente 6,19m com o pátio interno. **APTO.201:- fração de 0,03091,** área de utilização exclusiva com 31,40m², confrontando no lado direito 3,38m, com o apartamento 213, e 1,02m, com a circulação(alpendre que contorna o

segue as fls.3



pátio interno), nos fundos 4,95m, com o prédio nº38, no lado esquerdo 4,40m com o apartamento 202, e na frente 4,95m também com a circulação. APTD. 202:- fração de 0,03766, área de utilização exclusiva com 38,25m², confrontando no lado direito 4,40m, com o apartamento 201, nos fundos 6,05m com o prédio 38, na frente 6,05m com a circulação e no lado esquerdo 4,40m, com o apartamento 103. APTD.203:- fração de 0,03921, área de utilização exclusiva com 39,84m², confrontando do lado direito 4,40m, com o apartamento 202, nos fundos 6,30m, com o prédio 38, na frente 6,340m com a circulação e no lado esquerdo 4,40m com o apartamento 204. APTD.204:- fração de 0,03924:- área de utilização exclusiva com 39,86m², confrontando do lado direito 4,40m, com o apartamento 203, nos fundos 6,33m com o prédio 38, na frente 6,33m com a circulação e no lado esquerdo 2,59m, com o prisma de ventilação e 1,81m com o apartamento 205. APTD.205:- fração de 0,03050, área de utilização exclusiva com 30,98m², confrontando no lado direito 3,85m, com o prisma de ventilação, nos fundos 5,12m com o prédio 7, da Ladeira João Homem, no lado esquerdo 4,56m, com o apartamento 206, e na frente com a circulação em 3 segmentos de 2,61m, 0,71m, e 0,70m, e com o apartamento 204, em 1 segmento de 1,81. APTD.206:- fração de 0,02981:- área de utilização exclusiva com 30,28m², confrontando no lado direito 4,56m, com o apartamento 205, nos fundos 5,47m com o prédio 7, da Ladeira João Homem, no lado esquerdo 3,18m, com o outro prisma de ventilação e na frente com o apartamento 207, em 2 segmentos de 2,49m, e 0,74m e com a circulação em 3 segmentos de 0,70m, 0,65m, e 2,29m. APTD.207:- fração de 0,03414, área de utilização exclusiva com 34,68m², confrontando no lado direito 1,87m, com o prisma de ventilação e 2,49m, e 0,74m em 2 segmentos com o apartamento 206, nos fundos 5,60m, com o prédio 32, no lado esquerdo 4,25m com o apartamento 208, e na frente 4,86m com a circulação. APTD.208:- fração de 0,03505, área de utilização exclusiva com 35,61m², confrontando no lado direito 4,25m com o apartamento 207, nos fundos 5,90m, com o prédio 32, no lado esquerdo 4,15m com o apartamento 209, e na frente 5,90m com a circulação. APTD.209:- fração de 0,03373, área de utilização exclusiva com 34,26m², confrontando no lado direito 4,15m com o apartamento 208, nos fundos 5,81m com o prédio 32, no lado esquerdo 4,07m com o apartamento 210, e na frente 5,81m com a circulação. APTD.210:- fração de 0,03930, área de utilização exclusiva com 39,92m², confrontando no lado direito 4,07m, com o apartamento 209, nos fundos 6,81m com o prédio 32, no lado esquerdo 4,08m com o apto.211, e na frente 6,81m com a circulação. APTD.211:- fração de 0,06241, área de utilização exclusiva com 63,40m², confrontando na frente com o apartamento 210, e também na frente com a circulação em 2 segmentos de 0,87m e 1,46m, confrontando no lado esquerdo 7,33m, com o apartamento 212, nos fundos 5,53m com a Rua e no lado direito 8,20m com o prédio 32. APTD. 212:- fração de 0,03862, área de utilização exclusiva com 39,24m², confrontando na frente 3,73m com a circulação, no lado direito 7,33m, com o apartamento 211, no lado esquerdo 7,33m com o apartamento 213, e nos fundos 3,73m com a Rua. APTD.213:- fração de 0,06336, área de utilização exclusiva com 64,36m², confrontando nos fundos 5,79m, com a Rua, no lado esquerdo 8,03m, com o prédio 38, no lado direito 7,33m com o apartamento 212, e na frente 3,38m com o apartamento 201, e 0,70m e 2,41m em 2 segmentos, com a circulação. Rio de Janeiro, Rj, 20 de setembro de 2002. #####

O OFICIAL.


 JOAQUIM R. PULLIG SAMPAIO