

**FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS
CENTRO DE PESQUISA E DOCUMENTAÇÃO DE
HISTÓRIA CONTEMPORÂNEA DO BRASIL – CPDOC
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA, POLÍTICA E BENS CULTURAIS
MESTRADO PROFISSIONAL EM BENS CULTURAIS E PROJETOS SOCIAIS**

**HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DO RIO: UMA ALTERNATIVA PARA A REABILITAÇÃO
URBANA**

MARCELA VIEIRA SILVA

Rio de Janeiro, Dezembro de 2010

**FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS
CENTRO DE PESQUISA E DOCUMENTAÇÃO DE
HISTÓRIA CONTEMPORÂNEA DO BRASIL – CPDOC
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA, POLÍTICA E BENS CULTURAIS
MESTRADO PROFISSIONAL EM BENS CULTURAIS E PROJETOS SOCIAIS**

PROFESSOR ORIENTADOR ACADÊMICO (AMÉRICO FREIRE)

MARCELA VIEIRA SILVA

HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DO RIO: UMA ALTERNATIVA PARA A REABILITAÇÃO URBANA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil – CPDOC como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Bens Culturais e Projetos Sociais.

Rio de Janeiro, Dezembro 2010

**FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS
CENTRO DE PESQUISA E DOCUMENTAÇÃO DE
HISTÓRIA CONTEMPORÂNEA DO BRASIL – CPDOC
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA, POLÍTICA E BENS CULTURAIS
MESTRADO PROFISSIONAL EM BENS CULTURAIS E PROJETOS SOCIAIS**

**HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DO RIO: UMA ALTERNATIVA PARA A
REABILITAÇÃO URBANA**

**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO APRESENTADA POR
MARCELA VIEIRA SILVA**

**E
APROVADO EM (14/02/2010)
PELA BANCA EXAMINADORA**

PROF. DR. AMÉRICO OSCAR GUICHARD FREIRE

PROF. DR. LUCIA MARIA LIPPI OLIVEIRA

PROF. DR. MARGARETH DA SILVA PEREIRA

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer à minha família, meu principal suporte para que eu pudesse concluir este trabalho. Ao meu marido, meu mais profundo agradecimento pelo empenho e pela dedicação com nosso filho, que nasceu no período de desenvolvimento deste trabalho. Obrigada também à minha mãe pela atenção que ela sempre me dedicou, e agora ao novo membro da família. Se não fosse por eles, não teria conseguido.

Gostaria de agradecer também ao ex-secretário do Patrimônio Cultural da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, André Zambelli, pelas informações que muito me ajudaram, e por ter me apresentado ao Escritório Técnico do Programa Novas Alternativas. Dentro deste escritório o arquiteto Ahmed Nazih deu importante contribuição em relação à atuação da prefeitura na área do Centro do Rio, e me forneceu todo o material disponível sobre o programa para que eu pudesse caminhar no trabalho. Gostaria de agradecer também a equipe de arquitetos do PNA, especialmente ao arquiteto Renato Ficara, que me acompanhou durante uma visita às obras do programa e também a um sobrado, que havia sido entregue no ano de 2005. Neste local, o Sr. Benilton Cabral nos acompanhou e nos abriu sua casa com muita simpatia apesar da visita improvisada, sem haver um agendamento prévio.

Obrigada também ao engenheiro e empresário Jackson Pereira pelo extenso material que me forneceu sobre o levantamento dos imóveis vazios do centro do Rio, e pelo tempo que me dispôs em sua agenda atarefada para uma entrevista. Obrigada também aos demais entrevistados, os arquitetos Augusto Ivan e Maria Helena Maclaren, que me ajudaram nos momentos iniciais deste trabalho.

Não tenho palavras para expressar o quanto sou grata à professora Andrea Sampaio, da Universidade Federal Fluminense. Se não fosse por ela, eu não teria tido acesso ao histórico da discussão sobre habitação em áreas centrais.

Agradeço a Sergio Lamarão pela revisão final do texto desta dissertação.

Por fim, gostaria de agradecer à professora Margareth Pereira, e ao meu orientador professor Américo Freire que muito me apoiou e incentivou para que eu concluísse este trabalho.

Introdução	08
CAPÍTULO 1. Histórico da discussão	16
CAPÍTULO 2. Um território para a prática dos programas, o Centro do Rio	23
2.1 O Corredor Cultural	
2.2 O período após a criação do Corredor Cultural: A década de 1990	
CAPÍTULO 3. Edifícios antigos X habitação social: As Ações	32
3.1 A demanda por habitação no Centro	
3.2 Vertente da Iniciativa Pública: Programa Novas Alternativas	
3.3 Vertente da Iniciativa Privada: Ação dos empresários	
3.4 Mapeamento de Imóveis	
Conclusão	53
Anexo I	57
Lista de entrevistados	58
Lista de imagens e quadros	58
Bibliografia	60

O presente trabalho lida com a questão do Patrimônio Histórico e preservação no Centro do Rio de Janeiro. Como se trata de um tema muito vasto, direcionei o foco desta dissertação para a questão da reutilização de imóveis vazios como habitação social. Conjugo, assim, patrimônio e habitação, considerando esta última como um recurso capaz de contribuir para a reabilitação de centros históricos, já que esta função garante a presença ativa de pessoas durante o dia e a noite.

Para melhor compreender as ações ligadas à conversão dos imóveis em habitação foi necessário fazer um histórico dessas iniciativas, que já vêm sendo discutidas desde a década de 1970. Paralelamente a esse tema, foi fundamental conhecer as políticas de preservação no centro do Rio, com destaque para o Projeto do Corredor Cultural, um marco incontestado quanto à forma de o poder público atuar em um sítio histórico. Até então, as ações ligadas à preservação incidiam em pontos isolados e não em um conjunto urbano.

Nas áreas cobertas pelo Corredor Cultural, houve um avanço significativo em relação à manutenção de seus espaços urbanos e edificações desde a promulgação da Lei nº 506, de 17 de janeiro de 1984. A repercussão desta iniciativa de recuperação desta região serviu de estímulo para outras ações em prol da preservação das demais áreas do centro do Rio. Entre as práticas implementadas, especificamente relacionadas à recuperação da função habitacional, merece destaque o Programa Novas Alternativas da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, criado em 1995.

A retomada da função habitacional no centro do Rio depende de uma série de fatores para se tornar uma alternativa real para um número significativo de famílias que estão à procura de moradia. Podemos citar, entre outros fatores, a adequação dos programas vigentes ao perfil financeiro dos futuros moradores, a agilização do sistema judiciário no que concerne ao processo de desapropriação

de imóveis privados e ao rompimento do estigma de que o centro do Rio não pode abrigar moradias.

abstract

The present work deals with the question of historical heritage and preservation in downtown Rio de Janeiro. Since this is a very broad theme, I have directed the focus of this dissertation to the question of the reutilization of empty buildings as social housing. Thus, I link heritage and housing, considering the latter as a means to contribute to the rehabilitation of historical centers, since this function guarantees the active presence of people during the day and the night.

In order to better understand the actions connected to the conversion of buildings into residences, it was necessary to make an account of these initiatives, which have been discussed since the 1970s. Alongside this theme, it was fundamental to become acquainted with the preservation policies in downtown Rio, especially with the Cultural Space Project, which is doubtless a landmark in the way the authorities act in historical sites. Until then, the actions associated to preservation occurred in isolated places and not in an urban complex.

In the covered areas of the Cultural Space, there was significant advance in relation to the maintenance of its urban spaces and buildings since the promulgation of Law n. 506, from January 17 1984. The repercussion of this initiative for the recuperation of this region worked as an incentive for other actions for the preservation of other areas in downtown Rio. Among the implemented practices that were specifically related to the recuperation of the residence function, the highlight is the New Alternatives Program from Rio de Janeiro City Hall, created in 1995.

The recovery of the residence function in downtown Rio depends on a series of factors to become a real alternative to a significant number of families that are looking for a place to live. We can cite, among other factors, the adaptation of the current programs to the financial profile of future inhabitants, the acceleration of the judicial system concerning the process of expropriation of private buildings, and the end of the notion that downtown Rio cannot have residences.

INTRODUÇÃO:

Terrenos e edifícios vazios não cumprem sua função social por não beneficiarem a coletividade. Por que um número elevado de edifícios da cidade do Rio de Janeiro mantém-se nestas condições, ao invés de atender a uma demanda social?

Categoria nova no contexto urbano, o fenômeno dos cheios vazios começou a ocorrer quando o “terreno vazio” passou a ser associado ao esvaziamento (Borde, 2006). As grandes cidades apresentavam um ritmo de crescimento demográfico extremamente acelerado, em decorrência do êxodo rural. Com o adensamento dos núcleos desses centros urbanos houve uma fuga das áreas centrais, que foram deixadas vazias e desfuncionalizadas. A partir daí, a situação não pôde mais ser revertida.

No último quartel do século XX, a progressiva ascensão e consolidação do neoliberalismo e o consequente enfraquecimento do Estado contribuíram para que as áreas desfuncionalizadas esbarrassem em inúmeros obstáculos para que viessem a receber uma nova destinação de uso ou função. Com o tempo, essas áreas se transformaram em vazios urbanos.

Podemos afirmar que o vazio urbano se tornou um fenômeno significativo no mundo contemporâneo. Ponto gerador de desequilíbrio, instabilidade e transformação da forma urbana, provocou um vazio não só espacial, mas também social. Desta forma, este conceito comporta dois sentidos, pois originalmente, vazios urbanos eram vistos simplesmente como vazios espaciais, como áreas para onde a cidade poderia crescer, ou então eram espaços livres (áreas verdes e praças), em oposição aos espaços edificados. Na atualidade, o vazio espacial é também social, pois demonstra a incapacidade do poder público em atribuir à propriedade uma função que a torne útil à sociedade em geral.

Borde (2006) criou uma tipologia para as diferentes modalidades de vazios urbanos contemporâneos, classificando-os como conjunturais, estruturais e projetuais. Se o vazio conjuntural é aquele gerado por problemas internos da

edificação (problema de falência da empresa, questões de natureza jurídica envolvendo herdeiros etc.), o vazio estrutural é disseminado por uma espécie de contaminação da vizinhança (a área portuária do Rio é exemplar a esse respeito). Já o vazio projetual é aquele projeto urbano que, uma vez implementado, não consegue atrair a população de maneira a torná-lo vivo. A Avenida Presidente Vargas é exemplar a esse respeito, uma vez que, apesar de aberta na década de 1940, ainda hoje apresenta diversas áreas vazias.

No caso específico do Rio de Janeiro, o esvaziamento dos “vazios construídos” do centro histórico foi causado também pela ação continuada e deliberada do poder público no sentido de diminuir a importância da função habitacional na área (Magalhães, 2001). Uma das iniciativas mais contundentes nessa direção foi a promulgação do Decreto Municipal nº 322, de 3 de março de 1976, que proibiu a construção de novas moradias na região. Esse dispositivo legal, ao permitir – ou melhor, ao determinar – que edifícios permanecessem vazios, configurou um processo contínuo de exclusão social no centro.

O resultado concreto dessa medida nos dias de hoje foi uma herança patrimonial que tem de lidar com uma série de dificuldades e entraves para tornar possível a recuperação do tecido urbano. As áreas que abrigam estes vazios experimentam um grau de degradação avançado; alguns edifícios foram ocupados por população sem teto.

Os conceitos de degradação ou deterioração urbana estão frequentemente associados a esse movimento de esvaziamento, relacionado, por sua vez, à perda da função, ao dano ou à ruína das estruturas físicas, ou ainda ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado lugar. O termo degradado é empregado quando, além das estruturas físicas, verifica-se também o rebaixamento da mesma situação nos grupos sociais que ali residem (Vargas e Castilho, 2006:3).

Retomando a pergunta colocada no início deste trabalho, pode-se perceber que esses edifícios foram excluídos da dinâmica urbana de duas formas, tanto econômica quanto socialmente. Os vazios nas áreas degradadas persistem no tempo e impedem que propriedades privadas cumpram sua função definida na

Constituição nacional¹. Por esse motivo, formulo outra pergunta: imóveis antigos, de valor histórico, podem servir de base para uma política habitacional?

A correlação entre patrimônio e habitação pode ser comprovada como algo positivo através de uma série de fatores. O primeiro deles reside no fato de estimular o retorno da função habitacional em áreas que foram abandonadas ("esvaziadas"). O retorno desta função para uma localidade beneficia não só a construção que irá abrigar as novas residências, como também todo o entorno que passará a ter uso diurno e noturno, e não apenas nos horários comerciais.

A utilização da função habitacional como fonte para a reabilitação de áreas urbanas degradadas é um tema bastante discutido. Jacobs foi um dos autores que se aprofundaram neste assunto. Sua teoria apresenta alguns fatores fundamentais para a diversidade urbana e que impediram a decadência das cidades. Ela destaca, entre eles, a necessidade de conservação de prédios antigos, de usos principais combinados e de áreas concentradas. Este tema é discutido por outros autores contemporâneos, como Vaz e Vasconcellos:

Se, no século XIX os projetos de renovação urbana procuravam retirar a habitação dos centros, atualmente os projetos de revitalização procuram reinseri-la, pois somente a habitação garante atividade e presença de pessoas 24 horas por dia, ou seja, a habitação passou a ser vista como um recurso de recuperação da vitalidade perdida (Vaz e Vasconcellos, 2010: 3) .

Um segundo fator positivo que remete tanto ao patrimônio quanto à habitação é o aproveitamento e a economia da infraestrutura disponível nas antigas centralidades, uma vez que essas áreas já são dotadas de sistemas de abastecimento de água, luz, equipamentos comunitários, transportes e outros serviços. A edificação de habitações em lugares distantes implica em gastos muito maiores com a instalação desses sistemas do que aqueles envolvidos na construção dos prédios propriamente dita.

¹ A Constituição de 1988, em seu artigo 170, afirma que "[a] ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social", observados, entre outros princípios, a função social da propriedade.

Um último fator favorável é a disponibilização de novos locais para moradias. Em 2000, o déficit habitacional no Brasil atingia a marca de 5.414.944 moradias, enquanto o número de domicílios urbanos vagos chegava a 4.580.147². Em Recife e no Rio de Janeiro os imóveis vagos representam 18% do total de domicílios da área urbana. Só na cidade de São Paulo são 400 mil domicílios urbanos vagos, situados, em sua maioria, em áreas consolidadas e centrais (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004: 75).

Listados alguns fatores sobre a pertinência da utilização de imóveis antigos e vazios na habitação social, a dificuldade está no próximo passo, em tornar a união patrimônio-habitação viável ao nível urbano. Essa viabilização depende de algumas variáveis:

- 1- identificar e conseguir a desapropriação de imóveis nos centros históricos;
- 2- definir o desenho do projeto arquitetônico e disponibilizar a verba para a obra; e
- 3- selecionar o grupo que será beneficiado e que irá residir nestes novos espaços.

É importante lembrar que, na maior parte das cidades brasileiras, este tipo de ação está inserido em políticas pré-existentes de intervenção em centros históricos. Todos os projetos que fazem parte de áreas com essas características devem seguir as orientações definidas em cada um dos planos específicos. Para compreender melhor as formas de intervenção na malha urbana é necessário identificar e caracterizar cada uma delas.

Atualmente existem muitos termos para se classificar essas intervenções. O primeiro deles é *renovação urbana* onde basicamente há mudança de uso do solo, instalando-se novos serviços exigidos pela dinâmica da economia global. Neste modelo não se leva em conta a população residente e o ambiente construído existente. O que se pretende, primordialmente, é uma mudança geral da área,

² Fundação João Pinheiro (2000) e Censo IBGE (2000), respectivamente.

adequando-a a um padrão de demanda contemporâneo, independente da história da região.

Santos, ao se referir às intervenções urbanas a partir da década de 1930, afirma:

O Rio de Janeiro (...) sofreu tantas experiências e parece que ninguém se dispõe a aprender com elas! A Avenida Presidente Vargas, aberta nos anos 30, ainda está cheia de terrenos desocupados. (...) Foram desenhados e executados projetos ameaçadores para os bairros circunvizinhos: Lapa, Catumbi, Estácio, Cidade Nova, Mangue, Zona Portuária... Alguns desses lugares deixaram de existir, foram apagados não só do mapa, mas também da vida afetiva, social e econômica de milhares de cariocas.(Santos, 1986: 62)

O autor deste artigo atuou na área do Catumbi durante o processo de renovação da Cidade Nova. Um dos primeiros estudiosos a se preocupar com a inserção dos habitantes e usuários de uma determinada região no âmbito dos debates dos projetos urbanos, Santos defende em seu texto que os moradores e usuários do espaço urbano em questão sejam sempre ouvidos e questionados no momento de qualquer tipo de ação pública na cidade, independentemente do sentido que ela tome. Ainda segundo o mesmo autor, a preservação de um espaço não deve acontecer como uma imposição do Estado, pois a “preservação ambiental” deve ser feita através da observação da vida cotidiana, operando as intervenções durante este percurso.

De qualquer forma, esse modelo de intervenção foi muito criticado, principalmente no plano social, uma vez que rompe o vínculo dos habitantes da área renovada no momento que são removidos para outros lugares. Em relação à morfologia, rompe brutalmente as características do tecido urbano pré-existente e a relação com a vizinhança (Vargas e Castilho, 2006).

Um modelo mais brando que a renovação ficou conhecido como *reestruturação*. Este tipo de intervenção envolve mudanças na estrutura de uma localidade e atua em uma escala de bairro. Os projetos da Avenida Norte-Sul feito para a região do Saara constitui experiência exemplar de reestruturação urbana.

Essas formas de intervenção na malha urbana perduraram durante muito tempo. Com a ascensão das ideias de patrimônio relacionadas à preservação e à conservação dos espaços urbanos, novos conceitos foram atribuídos às intervenções urbanas. Grupos de especialistas tentaram criar normas de procedimentos através de cartas³, que, porém, em alguns casos, acabaram aumentando as indefinições dos termos e tipos de ações (Vasconcellos e Mello, 2006).

De uma forma geral, empregou-se o prefixo -re para estes modelos de intervenção, indicando um movimento de volta, retorno, já que a intenção seria manter as características sem alterar a morfologia do lugar. Essas ações podem ser todas englobadas no âmbito da *recuperação* de centros, que, assim, passou a ser um termo genérico, que remete ao aprimoramento da imagem da cidade para criar um espírito de comunidade e pertencimento através da reutilização de seus edifícios, e otimizando o uso da infra-estrutura urbana (Vasconcellos e Mello, 2006).

Adotou-se *reabilitação* como sendo uma estratégia de gestão urbana, de acordo com a Carta de Lisboa, que considera *reabilitação* e *requalificação* como sinônimos. Ambas são consideradas “intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes (...) mantendo a identidade e as características da área da cidade.” (Vasconcellos e Mello, 2006: 59)

A *revitalização*, segundo a Carta de Lisboa, “engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas”. Neste trecho, a Carta de Lisboa faz referência a zonas da cidade com ou sem identidade, mas como todas as áreas possuem história, todas têm uma identidade própria⁴.

³ Além da Carta de Atenas, devem ser também mencionadas a Carta de Veneza (1964), a Carta Italiana del Restauro (1972) e a Carta de Lisboa (1995).

⁴ A Carta de Petrópolis (1987) considera que todas as áreas da cidade são históricas e por isso possuem identidade. Para diferenciar o sítio histórico das demais áreas, ela o classifica como “área crítica operacional”.

Dentro deste contexto de intervenções mais brandas, encontram-se as ações de *preservação* e *conservação* dos espaços, que também reforçam a manutenção das vizinhanças e a restauração histórica dos edifícios considerados significativos. A diferença entre as duas está no fato de que a *preservação* está mais voltada para a proteção integral de um ambiente, sendo mais associada ao meio ambiente. Já a *conservação*, que pode ser feita em vários graus, está mais ligada aos bens culturais.

Enfim, independente do termo que se aplica a cada intervenção, o importante consiste na ação de perpetuar a manutenção da história de uma centralidade. Para que isso ocorra, muitas questões devem ser superadas. Examinaremos algumas delas no decorrer desta dissertação.

O presente trabalho pretende participar da discussão sobre como as condições físicas e materiais do centro histórico do Rio de Janeiro podem ser melhoradas, buscando contribuir, mais concretamente, para a diminuição do déficit habitacional, e demonstrar que o processo de requalificação do centro do Rio não esteve estagnado desde a criação do projeto do Corredor Cultural até os dias de hoje.

Ao contrário do que aparentemente é visto nas ruas do Centro e em algumas áreas de Corredor Cultural, técnicos e empresários, ao longo dos anos, vêm se esforçando para a melhoria da área. Apesar desse empenho, a complexa situação fundiária do centro dificulta e retarda em muito todo o processo.

Nessa dissertação, serão analisadas especificamente as ações voltadas para a retomada da função habitacional do centro através da reabilitação do casario abandonado. Ela está dividida em três capítulos mais a conclusão. O Capítulo 1 faz um histórico da discussão da utilização de sítios históricos para a produção de habitação social. O Capítulo 2 aborda as principais ações ligadas ao processo de *requalificação*⁵ do centro do Rio de Janeiro. E por fim, o Capítulo 3

⁵ Esse termo é utilizado por MAGALHÃES, 2001.

analisa, especificamente, o Programa Novas Alternativas, que atua na área central da cidade desde 1995.

Para melhor acompanhamento dos debates em torno do tema e das políticas voltadas para o processo de reabilitação ver anexo com a linha do tempo na página 57.

CAPÍTULO 1 – HISTÓRICO DA DISCUSSÃO:

As primeiras ideias sobre o aproveitamento de imóveis antigos para resolver o problema da moradia no Brasil foram lançadas na década de 1970, por iniciativa do Banco Nacional de Habitação (BNH), que então buscava novas opções para as políticas habitacionais. O BNH vinha sendo alvo de muitas críticas por estar promovendo a expansão ou a dispersão da malha urbana, o que acarretava a inversão de altas quantias na implantação de infraestrutura para conjuntos habitacionais em áreas mais distantes.

O BNH foi criado em 1964 e tinha por função a realização de créditos imobiliários, a partir da gestão do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS). O modelo de política habitacional vigente naquele período baseava-se em um conjunto de características que foram operacionalizadas pelo BNH através de programas que estabeleciam, em nível central, as diretrizes gerais a serem seguidas pelos diferentes órgãos do governo federal. O objetivo central do BNH era promover a construção de moradias, mas, subjacente a ele, havia também a intenção explícita de fortalecer a indústria da construção civil. Segundo uma publicação do Ministério das Cidades,

Desde o início da atuação do BNH, verificou-se a existência de problemas no modelo proposto, tendo o Banco, ao longo de sua existência, efetuado mudanças visando corrigir o percurso de suas ações no que, entretanto, não foi bem sucedido, e, por não conseguir superar a crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acabou extinto (Ministério das Cidades, 2004:9).

Nesse mesmo documento são feitas algumas críticas ao modelo, entre elas a incapacidade do Banco em atender de forma efetiva a população de baixa renda. O texto também afirma que em meio a um processo inflacionário acelerado, a construção de grandes conjuntos habitacionais, ao invés de baratear o custo, só serviu para aumentar as quantias aplicadas na instalação da infraestrutura.

Em 1978, foram iniciados estudos sobre a reabilitação do acervo habitacional de núcleos históricos do país. Naquele ano, como parte dessa busca por alternativas, um estudo se destacou: “A recuperação do patrimônio habitacional como alternativa complementar para a solução do problema da moradia no Brasil”⁶, de autoria do professor Paulo Ormino Azevedo⁷, apresentado no Simpósio sobre Barateamento da Construção Habitacional, realizado em Salvador (BA) em 1978.

No sentido de viabilizar a utilização de recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o BNH articulou uma ação conjunta com o SPHAN/Pró-Memória em prol da revitalização dos centros antigos. Em 1985, foi viabilizado um projeto-piloto, implementado em Olinda (PE). O projeto-piloto de Olinda tinha como princípio metodológico a participação efetiva da comunidade. Uma de suas estruturas básicas foi a criação de um Sistema de Atendimento ao Morador para Serviços de Reparo no Casario. Galiza e Silva dão mais informações sobre esse sistema:

O escritório técnico do projeto-piloto, localizado no centro histórico, fornecia ao morador todas as informações necessárias para recuperar a sua casa, incluindo o projeto arquitetônico, orçamentos, especificações e acompanhamento técnico das obras, bem como a orientação sobre os financiamentos, compatibilizando renda familiar e execução das etapas dos serviços. O pagamento das prestações revertia para um fundo municipal específico, propiciando a concessão de novos créditos para outros interessados (Galiza e Silva, 2008: 6).

Durante cinco anos a experiência que teve como palco o centro de Olinda serviu de laboratório para o Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos. No entanto, em 1986 o BNH foi extinto de forma inesperada, e a Caixa Econômica Federal (CEF) foi a instituição escolhida para assumir técnicos, recursos financeiros e muitas das funções do Banco. O Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos, porém, não foi levado adiante.

⁶ O histórico do tema da reabilitação de centros antigos para habitação foi detalhado por Galiza & Silva, 2008.

⁷ Professor titular da Universidade Federal da Bahia (UFBA) e doutor em restauração de monumentos e sítios pela Universidade de Milão, Paulo Ormino de Azevedo foi nomeado, em 1975, consultor da UNESCO sobre este mesmo tema.

Somente dez anos depois, em 1996, a CEF resgatou a questão da reabilitação urbana e a recuperação do acervo residencial disponível nas áreas centrais. Com base nas ações que haviam sido praticadas pelo BNH, somadas às incipientes iniciativas voltadas para a requalificação do centro do Rio, a Caixa Econômica Federal retomou os trabalhos através de algumas parcerias. Na prática, essa retomada teve como agente o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), órgão responsável pela gestão dos recursos de empréstimo contraído junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). No momento que este acordo foi efetivado, a CEF foi convidada para atuar como agente financeiro e órgão técnico desta operação internacional. Essas parcerias resultaram em um programa novo, de âmbito nacional, denominado posteriormente Monumenta, e cujo objetivo era preservar o patrimônio cultural de sítios históricos com tombamento federal.

No Rio de Janeiro, a Prefeitura da Cidade (PCRJ) – que, então, voltava a permitir o uso residencial no Centro –, incluía na política local projetos habitacionais de recuperação de cortiços na região central da cidade, através do Programa Novas Alternativas, da Secretaria Municipal de Habitação (SMH)⁸. Foi iniciada também, uma cooperação técnica com o governo francês, com o objetivo de realizar um programa integrado de reabilitação urbana no Morro da Conceição, também na área central do Rio.

O convite da Prefeitura para a CEF/RJ atuar como órgão financiador de empreendimentos residenciais desses projetos, somado ao conhecimento adquirido com a política habitacional dos franceses, contribuíram para ampliar as ideias de técnicos e as possibilidades de atuação de empresas naquele trecho da cidade. Trabalhando em conjunto com a Prefeitura do Rio e SMH, a CEF/RJ propôs financiar a recuperação de imóveis antigos e vazios, situados no entorno da Praça Tiradentes, em complementação às ações do Programa Monumenta, voltadas para a melhoria de espaços públicos, monumentos e equipamentos culturais. Surgia assim a possibilidade de inclusão do componente habitacional

⁸ O Programa Novas Alternativas será analisado no Capítulo 3, mais precisamente no item 3.2 Vertente da Iniciativa Pública: Programa Novas Alternativas.

nesse programa federal, com a transformação dos prédios em moradias multifamiliares dignas, destinadas a famílias interessadas em habitar, ou a continuar habitando, no centro da cidade.

O êxito da experiência vivenciada na área central do Rio serviu de estímulo para que, em dezembro de 2000, a Caixa Econômica Federal colocasse em prática, nacionalmente, o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), lançado em São Luís (MA). Esse programa utilizou as linhas de crédito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que beneficiava famílias com renda mensal de até seis salários mínimos. De acordo com essa modalidade de financiamento, o imóvel poderia ser comprado mediante o pagamento de prestações mensais durante 15 anos.

A despeito de os estudos nos centros do Rio e de São Paulo terem gerado muito conhecimento para os técnicos deste programa, poucas ações se realizaram efetivamente. Sant'Anna (2004) conclui que as ações voltadas para a reabilitação dos centros devem ser o resultado do somatório de iniciativas vindas de vários setores, e não só de órgãos ou instituições isoladas, ao mesmo tempo em que as políticas públicas produzidas pelo governo federal devem dar respaldo aos programas que pretendem requalificar essas áreas. Essas ideias são desenvolvidas no trecho a seguir:

A experiência demonstra claramente que, para reabilitar essas áreas, não bastam recursos para financiar a recuperação de imóveis, sendo necessários também investimentos em estudos mais amplos e projetos técnicos (...) e mesmo na aquisição antecipada de imóveis, a fim de se viabilizar financeiramente a intervenção. Em suma, tem surgido a necessidade de se construir mecanismos de planejamento e programação, operacionais, financeiros e de finalidade econômica e social que permitam a implantação e execução de uma política de reabilitação urbana em nível nacional, o que, certamente, ultrapassa o raio de atuação do PRSH e mesmo da CAIXA. Uma política, enfim, de cunho interministerial e interinstitucional como a desenvolvida na maioria dos países europeus, entre os quais a França, que fornece um dos melhores exemplos nesse campo (Sant'Anna, 2004: 285)

Vale salientar que desde a crise do Sistema Financeiro de Habitação e a extinção do BNH a política habitacional no país foi deixada de lado, mudando com frequência, nos sucessivos governos, da alçada deste para aquele ministério ou secretaria. Contribuíram igualmente para a configuração deste quadro, “[a] desarticulação progressiva da instância federal, a fragmentação institucional, a perda da capacidade decisória e a redução significativa dos recursos disponibilizados para investimentos na área” (Ministério das Cidades, 2004:10)

A tentativa mais recente para se reverter esta situação de desarticulação foi a criação de um único ministério, que passou a responder pelos desafios urbanos do país, agora encarados como políticas de Estado. A criação do Ministério das Cidades, em janeiro de 2003, procurou superar o recorte setorial da habitação, do saneamento, dos transportes (mobilidade) e trânsito, integrando-os e levando em consideração o uso e a ocupação do solo⁹.

A nova pasta articulou a realização das conferências municipais, regionais e estaduais para debater os problemas das cidades e apresentar sugestões visando a elaboração das políticas a serem adotadas. Em outubro de 2003, foi realizada a Conferência Nacional das Cidades, da qual resultou a constituição do Conselho das Cidades, dividido em quatro comitês: Habitação; Planejamento Territorial Urbano; Saneamento Ambiental; e Transporte e Mobilidade Urbana. O fruto do trabalho deste Conselho foi a formulação da nova Política Nacional de Habitação (PNH).

Um dos princípios básicos da nova PNH é a afirmação do papel da “função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada” (Ministério das Cidades, 2004:30)

⁹ A definição do Ministério das Cidades foi retirada do *site* do próprio ministério: <http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/historico> (acesso em 22/09/10)

A Política de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades¹⁰ consistia em criar condições e instrumentos necessários para conter e reverter o processo de expansão de atividades informais, repovoando e dinamizando estas áreas esvaziadas de forma pluriclassista, rompendo com a cultura de periferização e da segregação urbana, melhorando a possibilidade de integração de vastos setores à economia urbana e criando moradia digna para população.

No caso da reversão do processo de expansão de atividades informais, a Política de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais refere-se à situação em que se encontra a maioria dos centros urbanos brasileiros: vendedores ambulantes e catadores de lixo, juntamente com os moradores de rua, ocupando parte significativa dos espaços públicos, ao mesmo tempo em que cortiços e favelas se apropriam dos vazios. O enfrentamento dessas e de outras questões faz parte dessa política de reabilitação, que visa a evitar e/ou sustar processos de exclusão e degradação de outras áreas.

Essa nova política pode vir a representar uma esperança para os envolvidos nos trabalhos de requalificação dos centros. Afinal, até o momento, essas áreas centrais foram palco somente de intervenções de pequena escala, não sendo possível considerar que havia de fato, no bojo dessa política habitacional, uma vertente atuante nos centros históricos.

Uma das principais críticas à Política de Revitalização de Sítios Históricos, em suas primeiras ações, foi a impossibilidade de atender às classes mais baixas, uma vez que a forma de financiamento do PAR atendia a famílias com renda a partir de seis salários mínimos. Hoje em dia, os novos imóveis disponibilizados já podem ser financiados a famílias que recebem de zero a R\$1.395,00 mensais, através do programa “Minha Casa Minha Vida”, criado pelo governo federal e que conta com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)¹¹ da Caixa

¹⁰ As informações acerca da Política de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais constam do Caderno de Planejamento Territorial Urbano, material que integra o conjunto de documentos-base da PNH.

¹¹ O Fundo FAR possui muito mais recursos que o fundo aplicado no Programa de Arrendamento Residência (PAR), cujos recursos eram retirados do Fundo de Amparo do Trabalhador (FAT). Na

Econômica Federal. Esse fundo trabalha com taxas juros muito baixas no financiamento para esta faixa social.

Algumas ações posteriores do Ministério das Cidades, não relacionadas exclusivamente à política de reabilitação urbana, têm contribuído para viabilizar projetos de habitação de interesse social em áreas centrais, localizados em prédios públicos subutilizados, ocupados por famílias que vivem em condições precárias. No Rio de Janeiro, tais ações – resultado de reivindicações dos movimentos sociais do país, que lutam pela moradia – abrangem os seguintes casos:

- Programa Crédito Solidário: Projeto Moradia Digna - reforma e adaptação de um imóvel pertencente ao governo estadual, que oficializou a concessão de direito de uso às nove famílias moradoras; as obras serão executadas com financiamentos do programa e recursos provenientes de emenda parlamentar 25 ao Orçamento Geral da União (fundo perdido); no momento, a Companhia de Habitação do Estado do Rio de Janeiro (Cehab) está licitando as obras.
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS/ Programa de Habitação de Interesse Social: recursos para a prestação de serviços de assistência técnica e outros itens, destinados a ocupações de prédios localizados no centro do Rio (Ocupação Chiquinha Gonzaga, Ocupação Manoel Congo, Ocupação Carlos Marighela e outras).

estrutura financeira de um programa da CEF sempre é necessário uma fonte de recursos que, dependendo da origem, ocasionará financiamentos onerosos ou não.

CAPÍTULO 2 – UM TERRITÓRIO PARA PRÁTICA DOS PROGRAMAS, O CENTRO DO RIO

Por diversos momentos na história do Rio de Janeiro o centro da cidade foi cenário de intervenções urbanas de caráter renovador, que buscavam adequá-lo aos padrões de modernidade¹². Os governantes acreditavam que essas iniciativas iriam elevar o patamar de desenvolvimento da então capital do país como um todo. No entanto, o que ocorreu foi, ao contrário, a intensificação das diferenças sociais que deixaram marcas profundas na malha urbana carioca. Some-se a isso o fato de o Rio ter perdido, em 1960, o posto de capital para Brasília, o que acarretou, conseqüentemente, o esvaziamento das funções originais de edifícios que haviam sido projetados para sediarem funções administrativas. Assim, toda aquela estrutura que vinha sendo montada durante as reformas acabou perdendo um pouco da sua razão de ser.

Foi a partir da década de 1980 que a visão sobre patrimônio ganhou visibilidade através de um movimento em prol da valorização do centro histórico. A preservação de um conjunto de espaços públicos e exemplares da paisagem construída perpetuou-se por meio da Lei nº 506, de 17 de abril de 1984, que criava o projeto do Corredor Cultural. Aprovada meses antes, em janeiro, a lei tinha por objetivo preservar e “revitalizar” (termo utilizado no texto da própria lei) as áreas definidas no projeto, levando em consideração os elementos ambientais que encerravam valores culturais, históricos, arquitetônicos e tradicionais para a população.

A base desse projeto foi a experiência vivida no bairro do Catumbi, entre 1979 e 1980, período em que numerosas construções foram desapropriadas e demolidas para a implantação do projeto contido no Plano Doxiadis. Na ocasião, equipe liderada pelo arquiteto Augusto Ivan procurou proteger outras áreas do

¹² Um exemplo de uma destas intervenções foi a Reforma Passos, ocorrida entre 1902 e 1906.

centro da cidade, para evitar que o problema registrado anteriormente no Catumbi voltasse a acontecer¹³.

2.1 – O Corredor Cultural:

O Projeto do Corredor Cultural representou um marco¹⁴ nas políticas de proteção em sítios históricos, já que até então as ações ligadas à preservação eram implementadas em pontos isolados e não repercutiam sobre o conjunto urbano. Além disso, os objetos preservados eram encarados como peças de museu. Por isso, considerava-se que todos seus detalhes e funções deveriam ser preservados na íntegra, e que os imóveis seriam recuperados somente no plano da material. Outro ponto a ser levado em conta é que, quando os trabalhos de recuperação chegavam ao fim, não havia sido feito nenhum estudo ou esforço para reinserir este novo imóvel no cotidiano da população. Essas críticas foram levantadas por Carlos Nelson dos Santos em artigo publicado na revista *Projeto* em 1986. No final do texto, Carlos Nelson faz menção a Augusto Ivan, elogiando o trabalho feito com o Corredor Cultural e diz que “é um exemplo que deveria ser feito no centro das grandes cidades” (Santos, 1986: 63)

O projeto do Corredor Cultural desdobrou-se em uma política mais ampla de preservação para determinadas áreas do centro, expandindo-se mais tarde para o restante da cidade através das Áreas de Preservação do Ambiente Cultural (APACs). Atualmente o Corredor Cultural constitui uma das áreas que compõe a política destinada às APACs.

A partir de 1992, o Plano Diretor Decenal (Lei Complementar 16/1992) sintetizou os conceitos preconizados pelo projeto do Corredor Cultural e estabeleceu os alicerces para uma política pública de proteção do patrimônio cultural, instituindo as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – APAC, instrumento utilizado para a proteção do ambiente construído. A designação Área

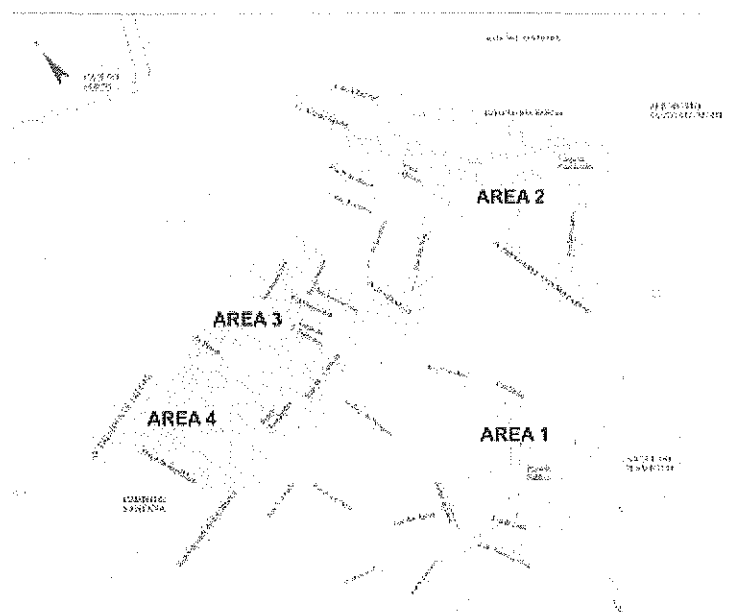
¹³ Cf. depoimento de André Zambelli, foi o 2º gerente do Escritório do Corredor Cultural.

¹⁴ O Corredor Cultural foi considerado como um marco nos trabalhos de Rabha (2006), Castriota (2003), Sampaio (2006) e Santos (1986).

de Preservação Ambiental – APA passou a ser utilizado apenas para o ambiente natural¹⁵.

Um fator que contribuiu para a implementação da Lei do Corredor Cultural foi a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que é muito elevado na área central da cidade. Tentou-se, sem sucesso, fazer uso dessa mesma estratégia em outras áreas do Rio.

A demarcação dos limites das zonas do Corredor Cultural foi feita com base nos principais núcleos de evolução da cidade, sendo divididos em quatro áreas. Na Área 1, formada pela Lapa e Cinelândia, têm lugar diversas atividades culturais, abrigando restaurantes, cinemas, teatros, entre eles o Teatro Municipal; na Lapa ainda sobrevive a função residencial. A Área 2 corresponde, basicamente, à Praça XV. Considerada como a porta de entrada da cidade, é a área que demonstra mais avanços em termos de revitalização e manutenção dos edifícios, exibindo arquiteturas religiosas e civis intercaladas ao casario antigo. As Áreas 3 e 4 delimitam um único complexo comercial formado pelo Largo do São Francisco e imediações, trecho conhecido por Saara. A delimitação dos espaços pode ser vista na imagem abaixo.



¹⁵ <http://www.rio.rj.gov.br/sedrepahc/apac.shtm>. Site da Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (SEDREPAHC), acessado em 25 de abril de 2009.

Imagem 01: Delimitações definidas no projeto do Corredor Cultural, sendo: Área 1 – Lapa e Cinelândia; Área 2 – Praça XV; Área 3 e 4 – Largo do São Francisco e imediações/ SAARA

A preservação de muitos imóveis se deve a iniciativa do Corredor Cultural, que voltou seus esforços principalmente para reanimar o comércio de rua local. O uso habitacional não foi contemplado durante as primeiras ações do grupo de trabalho.

As associações existentes nesta região – a Sociedade de Amigos das Adjacências da Rua da Alfândega (Saara) e a Sociedade de Amigos da Rua da Carioca (Sarca) – participaram ativamente da formulação do projeto do Corredor Cultural. A criação da Saara está ligada a um movimento contrário às demolições que iriam ocorrer no casario, caso fosse aberta uma avenida que começaria na Glória e terminaria em São Cristóvão, através de um trecho em viaduto, passando pela Rua da Lapa em elevado, em seguida por onde é hoje a Rua República do Paraguai, rasgando os quarteirões do Largo de São Francisco e atravessando a Avenida Presidente Vargas. A intervenção não ocorreu pela forte atuação da associação dos comerciantes (Freire & Lippi, 2002: 205, depoimento de Augusto Ivan).

A primeira área a ser beneficiada pela criação do Corredor Cultural foi a da Praça XV, pois nela estão localizadas muitas instituições públicas e equipamentos culturais que foram fundamentais na formação da cidade. Três iniciativas marcaram o início do processo de reabilitação deste trecho do centro do Rio. Duas delas partiram do governo federal: a reforma do Paço Imperial (1985) e a instalação do Centro Cultural do Banco do Brasil – CBBB (1989), em antigo prédio do banco. O governo estadual participou com a reforma do edifício onde foi instalada a Casa França-Brasil (1990). A partir de então novos bares e restaurantes foram sendo abertos em torno destes edifícios, fazendo com que a área ofereça espaços de qualidade para a população.

A expectativa da equipe do Corredor Cultural é que a reabilitação dos imóveis e a requalificação dos espaços ocorram de forma gradual. Para isso, foi desenvolvido um manual dirigido aos que usam ou possuem um imóvel no centro, com o objetivo de orientar a eventual realização de uma obra dentro da área de

Corredor. O recurso a essa abordagem visava a integrar esses trechos do tecido urbano ao cenário contemporâneo, sendo indispensável, para tal, que as novas destinações sejam compatíveis com a morfologia, com a escala do bairro e com o desejo dos usuários que ali habitam.

Referindo-se ao debate em prol da conservação através do reconhecimento do patrimônio, de sua valorização e preservação, Sampaio (2006) infere que a reabilitação urbana não é uma questão a ser formalizada através de leis, mas sim, antes de tudo, trata-se de uma atitude de formação de mentalidade. Segundo ela, além da dimensão política, deve-se buscar consolidar uma cultura urbanística de patrimônio cultural, que conjugue o planejamento ao desenvolvimento social de um sítio histórico.

Os esforços empreendidos em prol da preservação do centro do Rio, somados à repercussão dos projetos de recuperação de cidades de outros países, contribuíram para o gradual processo de retorno do interesse dos cariocas pelo centro histórico. As capitais europeias passaram a exportar modelos de programas de reutilização dos centros tradicionais, atrelada a uma estratégia de fortalecimento da capacidade das cidades em atrair investimentos. A escolha do Rio como sede de dois dos principais eventos esportivos mundiais poderá favorecer em muito o desenvolvimento de novos projetos para toda a área central.

2.2 – O período após a criação do Corredor Cultural: a década de 1990

As ações praticadas em prol da revitalização do Centro do Rio podem ser divididas três temas-chaves, sempre presentes na discussão: a valorização do patrimônio; a necessidade de controle social da área; e o combate ao esvaziamento econômico (Magalhães, 2002).

O primeiro deles e grande incentivador do movimento de volta ao centro foi balizado pelas premissas do Corredor Cultural. Neste movimento de valorização do patrimônio percebeu-se a necessidade de se promover a manutenção do ambiente urbano em geral. A realização da ECO 92¹⁶ abriu caminho para o

¹⁶ A ECO 92 – nome pelo qual ficou conhecida a Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento, realizada naquele ano, no Rio de Janeiro – consagrou o conceito de desenvolvimento sustentável.

desenvolvimento de projetos com recursos públicos federais, utilizados em obras de melhoria da infraestrutura pública e na valorização dos espaços, como a reforma do Largo da Lapa e da Rua Uruguaiana e outras, que serviram de base, posteriormente, a projetos como o Rio-Cidade. As administrações posteriores prefeituras seguiram esta linha de ação com o intuito de melhorar os espaços do centro da cidade.

O segundo tema em discussão está ligado à perda de autoridade e controle sobre o espaço público e também privado. A insegurança nas ruas, a invasão das calçadas pelo comércio informal e a ocupação irregular de prédios particulares contribuem para a degradação do centro histórico. Segundo levantamento feito pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado (Iterj), há mais de 29 imóveis invadidos no centro da cidade, sendo seis deles em área do Corredor Cultural. Um exemplo de prédio invadido é o Palacete Bragança, localizado na Rua Visconde de Maranguape, 9.

Construído em 1920, em estilo eclético, o Palacete Bragança abrigou inicialmente um hotel de 79 quartos. Nos anos 1940, porém, passou a servir de moradia a pessoas de baixa renda; com a morte dos proprietários do imóvel, os aluguéis deixaram de ser cobrados. A construção foi alvo de matéria jornalística no ano de 1983, quando Neuza Brizola, mulher do então governador Leonel Brizola, prometeu ajudar os idosos, ali residentes, que estavam sendo ameaçados de despejo¹⁷. Desde então, o local vem passando por um longo processo de tentativa de desapropriação¹⁸. O resultado é que o prédio foi ocupado por uma população que não tem mais nenhuma relação com a história do edifício, pois os “velhinhos” não estão mais lá. O que encontramos são pessoas que praticam atos ilícitos e que contribuem para a degradação do edifício, colocando a própria vida em risco.

As ações ligadas ao tema do controle social praticado pela administração municipal remetem aos mandatos dos prefeitos Cesar Maia (1993-1996) e Luiz Paulo Conde (1997 – 2000), quando foram tomadas, entre outras iniciativas, a

¹⁷ “D. Neuza promete ajudar velhinhos ameaçados de despejo”, *O Globo*, 27/05/1983.

¹⁸ Informação retirada do arquivo do Corredor Cultural (consulta feita em 27/02/09).

organização dos ambulantes em mercados populares, de forma a equilibrar a convivência do comércio formal e informal, além de liberar o passeio para os pedestres. Outra medida que data desse período foi a criação das subprefeituras, uma tentativa de descentralizar espacialmente as ações do poder público no território do município, buscando atender e entender melhor a problemática de cada região.

A terceira questão, relacionada ao esvaziamento econômico do centro, está mais ligada a acontecimentos registrados no cenário nacional que acarretaram a falência de diversas funções que tinham lugar no centro do Rio. Com a mudança da capital para Brasília, a transferência de um conjunto de atividades econômicas para São Paulo e o incentivo da expansão da malha urbana na direção da Zona Oeste, a área central da cidade experimentou algumas perdas, porém novas atividades vêm surgindo e retornando para manter a área sempre viva.

Retomando as ações ligadas à valorização do Patrimônio, conforme foi dito no Capítulo 1, foi formalizada uma parceria entre a Prefeitura do Rio e o governo francês com o objetivo de realizar um programa integrado de reabilitação urbana no Morro da Conceição. Outra área do centro que se tornou o foco das atenções foi a Praça Tiradentes. Em 1996, ela foi selecionada pelo poder municipal para servir de palco ao programa Monumenta, do Ministério das Cidades, financiado pelo BID. A iniciativa procurava aproveitar as luzes que estavam sendo lançadas em direção às áreas do Corredor Cultural e buscou unir a esse processo de revitalização em curso, a dimensão cultural, propiciando a implementação de projetos que ajudassem a promover atividades culturais e turísticas na Praça Tiradentes e arredores¹⁹. Contudo, apesar de a praça estar contida na jurisdição do Corredor Cultural, a iniciativa não foi apropriada pelo escritório técnico do Corredor, não gerando, portanto, muitos resultados práticos (RABHA, 2006:352).

Atendendo a recomendações inseridas no Plano Diretor e suas disposições sobre a política habitacional, o município criou uma secretaria voltada para esta questão, denominada desde 2006 de Secretaria Municipal do Habitat - SMH. Um

¹⁹ Informações no site: <http://www.monumenta.gov.br/site/?p=14> (acesso no dia 04 de outubro de 2010).

dos programas desta secretaria contemplou intervenções em áreas dotadas de infraestrutura e serviços, baseado na premissa de que o centro – por apresentar vazios, trechos subaproveitados e construções ociosas ou abandonadas constituía uma alternativa privilegiada de intervenção.²⁰

Muito embora o centro do Rio já fosse, nessa ocasião, palco de diversas ações, ainda não se podia afirmar que havia uma política pública, formatada e formalizada, para lidar com o sítio histórico do Rio. Segundo Rabha:

Embora o tema área central permaneça constante em distintos fóruns de debate, revelando-se uma referência obrigatória nas pautas de discussão sobre a cidade e sobre ele tenham sido produzidos muitos documentos, como relatórios de grupos de trabalho especialmente criados para tratar da questão ou realizados seminários, com participação de técnicos de renome internacional, envolvendo exposições de metodologias e receituário no seu tratamento, não houve resultado prático. Fora o antigo projeto do Corredor Cultural, as alterações da legislação para permissão do uso residencial e alguns decretos recentes voltados para a formação dos pólos culturais e gastronômicos da Lapa e praça Quinze de Novembro, não estão suficientemente claras as orientações para um tratamento diferenciado do centro do Rio de Janeiro. (Rabha, 2006:356)

De fato, todas essas ações ainda são pouco perceptivas na cidade. Afinal, ainda existem muitos imóveis vazios e muitas áreas que precisam ser requalificadas. No entanto, do ponto de vista dos gestores da cidade muito foi feito, já que um grande número de planos e programas está disponível como instrumentos legais para se operacionalizar projetos. Augusto Ivan, ex-secretário municipal de Urbanismo, assim se manifestou a respeito desse assunto:

A Prefeitura do Rio de Janeiro tem atuado de forma mais estruturada sobre a questão habitacional desde a criação da Secretaria Municipal de Habitação, hoje do Habitat, possibilitando o desenvolvimento de vários projetos e programas para a habitação de baixa renda voltados para a consolidação e regularização dos assentamentos existentes, para a assistência social (propiciando a

²⁰ Mais uma vez somos obrigados a antecipar alguns dados deste programa específico, o Novas Alternativas, que teve como projetos-pilotos dois imóveis localizados nos bairros da Lapa e Saúde, localizados, respectivamente, na Travessa Mosqueira, 20, e na Rua Sacadura Cabral, 295 e 207.

criação posterior da Secretaria de Assistência Social) e para a produção de moradias (Pinheiro, 2008; 3).

Nesse texto, o secretário está se referindo ao Programa Favela-Bairro (carro-chefe da política habitacional da prefeitura), ao Núcleo de Regularização dos Loteamentos, ao Programa Novas Alternativas e às ações ligadas ao Programa de Arrendamento Residencial-PAR, em parceria com a CEF.

Segundo Rabha, mesmo os resultados sentidos nas áreas do Corredor Cultural ocorreram através de uma “contaminação positiva” (Rabha, 2006: 358), e foi este somatório de práticas isoladas que permitiu a configuração, ali, de um verdadeiro distrito cultural. Para Magalhães, esta seria uma forma de intervenção característica de uma “estratégia implícita” (Magalhães, 2001: 6), não encontrada na estrutura de exposição de um plano urbano convencional.

Falta uma definição de rumos sobre programas vigentes. Como acelerar os processos de desapropriação? Será implementada a mistura de padrões sociais nas áreas de intervenção?

Independentemente das (in)definições públicas, a ideia de melhor aproveitamento dos terrenos ociosos, imóveis vazios e ruínas abandonadas, o centro tem atraído cada vez mais a atenção de empreendedores. O empresário Jackson Pereira²¹, por exemplo, comprou e reformou dois imóveis nas proximidades da Praça da Cruz Vermelha, disponibilizando 16 unidades habitacionais. Entretanto, ele não conseguiu ter acesso às linhas de financiamento para “tocar” as obras.

²¹ A autora entrevistou o empresário Jackson Pereira no dia 22 de outubro de 2010. Esta entrevista será melhor explorada no capítulo 3.

CAPÍTULO 3 – EDIFÍCIOS ANTIGOS X HABITAÇÃO SOCIAL: AS AÇÕES

3.1 – A demanda por habitação no Centro

Como foi visto no Capítulo 1, a iniciativa de se utilizar imóveis antigos (constituintes de sítios históricos) como habitação é um assunto que vem sendo discutido desde os anos 1970. No capítulo seguinte, vimos que a forma de interação nos sítios históricos foi sendo aprimorada com o passar dos anos, e vem ganhando força entre a opinião pública, à medida que o resgate da memória e do patrimônio vem sendo reconhecido como profundamente ligado aos testemunhos edificados que abrigam a história de cada comunidade.

Foi neste sentido, e também dando continuidade as ações praticadas até então, que em março de 2001 a CEF estabeleceu um acordo de cooperação técnica com o governo francês, que tinha como objetivo principal aproveitar uma experiência internacional comprovada (Galiza e Silva, 2008). Durante esta parceria foram desenvolvidos diversos trabalhos visando ações ligadas ao desenvolvimento urbano, tais como seminários, estudos de viabilidade e ateliês²². No âmbito deste acordo, foi realizada no Rio de Janeiro uma pesquisa de identificação da demanda habitacional para o Centro da cidade. No caso do Rio, a Universidade Federal Fluminense (UFF) foi a instituição responsável.

A pesquisa foi desenvolvida com o objetivo de “identificar aspectos do perfil de setores sociais interessados em residir no centro do Rio” (SILVA; VASCONCELLOS; BRILHANTE & SANTOS, 2003:2). A abordagem do ponto de vista da habitação teve como pressuposto a concepção de que o estímulo a uma ocupação habitacional resgata a dinâmica e potencializa o espaço urbano. A metodologia da pesquisa foi dividida em duas etapas. Na primeira etapa buscou-se:

²² Nesses ateliês, denominados Ateliês Sirchal, eram realizadas reuniões com uma semana de duração, envolvendo agentes locais e consultores franceses. Ao final, era elaborado um plano de ações concretas para solucionar problemas levantados com base em um diagnóstico previamente elaborado por representantes dos poderes público e privado, de universidades, de ONGs e da sociedade civil.

- familiarização com as áreas do centro da cidade;
- definição das seguintes sub-áreas de pesquisa: Central, Saúde Gamboa e Santo Cristo; Estácio-Cidade Nova; Tiradentes-Lavrado; Cruz Vermelha e Bairro de Fátima; Lapa e Avenida Beira Mar;
- identificação de possíveis entrevistados: moradores, empreendedores imobiliários representantes de associações e futuros moradores.

Na segunda etapa, foram realizados os trabalhos de campo (levantamentos e entrevistas) e procedeu-se à conclusão do relatório. No fim dessa etapa, foi organizado um *workshop* (realizado no dia 28 de outubro de 2002), a fim de debater as questões levantadas durante a pesquisa. As conclusões tiradas por esta pesquisa foram sistematizadas no quadro a seguir:

	INDICAÇÕES SOBRE O PERFIL SOCIAL	VARIÁVEIS QUE INFLUEM NA PROCURA DE MORADIA NO CENTRO	CONDIÇÕES PARA HABITAR NO CENTRO
DEMANDA ATUAL			
1 – Atuais moradores das áreas centrais	<ul style="list-style-type: none"> • Setores de classe média baixa. • Composição familiar diversificada: famílias menores, unipessoais ou com três ou quatro filhos, além de parentes agregados. • Grande parte trabalha no centro ou próximo do Centro. • Experiência prévia com a área: vínculos afetivos com o local, redes de parentesco ou de conhecimentos estabelecidos por vizinhança e/ou trabalho. • Diversidade no grau de permanência e de enraizamento conforme o tipo de acesso ao imóvel (proprietário ou inquilino) ou situação de moradia (de caráter permanente ou temporário – aposentados, ambulantes). • Trajetória habitacional restrita ao Centro ou de aproximações gradativas para o centro. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proximidade do local de trabalho. • Conhecimento prévio do Centro, seja por moradia anterior (de parentes ou própria), ou pelo trabalho. • Conhecimento e experiência prévios: presença de vínculos pessoais (afetivos, de parentesco etc.). • Baixo custo da moradia. • Acesso à casa própria. 	<ul style="list-style-type: none"> • Facilidades de financiamento para a casa própria; • Flexibilização máxima nas alternativas de moradia, desde sala quartos até sala/três quartos. • Segurança. • Rede de serviços e comércio do cotidiano. • Oferta de outras formas de moradia temporária, como a manutenção e também a criação de pensões e/ou hospedarias, criando-se programas próprios para tal.

2 – Inscritos para projetos habitacionais no centro (moradores futuros)	<ul style="list-style-type: none"> • Faixas de renda: mais da metade pertence à faixa de três a seis salários mínimos (mas percentuais significativos acima de seis e abaixo de três salários mínimos (27%). • Faixa etária: a demanda majoritária não é por idosos nem jovens; a grande maioria situa-se entre 27 e 60 anos (mais da metade entre 27 e 45 anos). • Composição familiar: 44% de solteiros (possível presença de famílias unipessoais), sem no entanto excluir composição de famílias maiores com filhos e outros parentes agregados. • Residência atual: 34% moradores da própria área central, presença marcante de residentes da Zona Sul (14%) e em menor escala da Zona Oeste e da Zona Suburbana mais distante. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oportunidade de acesso à casa própria, independente da procedência das famílias. • Procura de locais mais "seguros" para morar. • Conhecimento prévio do Centro, seja por residência anterior, seja por trabalho. • Vínculos afetivos e de parentesco. • Proximidade do local de trabalho e facilidade de acesso devido à rede de transportes existente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilidade nos programas quanto à oferta dos tipos de imóvel. • Segurança. • Oferta de comércio e serviços locais.
DEMANDA POTENCIAL			
	<ul style="list-style-type: none"> • Setores específicos de camadas médias/médias altas: profissionais e executivos em trânsito pela cidade. • Estudantes universitários, (presença crescente de universidades particulares além da já consolidada rede de ensino público para terceiro grau). 	<ul style="list-style-type: none"> • Proximidade dos aeroportos, dos locais de negócios, de uma boa rede transportes, serviços bancários, restaurantes, equipamentos de lazer e cultura. • Proximidade dos estabelecimentos de ensino e facilidade de acesso a outros pontos da cidade através da infraestrutura de transportes existente, moradia de mais baixo custo; proximidade das rodovias; proximidade de equipamentos de lazer e cultura. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de programas para edificações temporárias, como apart-hotéis. • Segurança. • Redes de comércio e serviços locais. • Manutenção e ampliação dos equipamentos culturais e de lazer. • Oferta de programas para edificações temporárias, como pensões ou república de estudantes. • Segurança. • Redes de comércio e serviços locais. • Manutenção e até ampliação dos equipamentos culturais e de lazer.

Cabe explicar que, no caso dos futuros moradores, a pesquisa tomou por base o conjunto constituído pelo inscritos nos projetos da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para a área central da cidade (dados do Fomento/ SMH)²³.

Também é relevante informar que durante as entrevistas, a pesquisa investigou o nível de renda dos moradores e possíveis habitantes. Verificou-se que 98% dos casos (dentro do universo de 52 pessoas entrevistadas) apresentaram renda de 0 a 6 salários mínimos. Veremos mais adiante que esta faixa salarial corresponde exatamente à camada atendida pelos programas de financiamento da CEF para a aquisição desses imóveis. Este dado vai ao encontro a uma importante variável que influencia na procura de moradia no centro (conforme mostra o quadro acima): a possibilidade de acesso à casa própria.

3.2 – Vertente da iniciativa pública: o Programa Novas Alternativas

Durante o *workshop* acima mencionado, Clarissa Moreira, que foi gerente do Programa Novas Alternativas (PNA), comentou que “o Programa [...] foi proposto como um programa experimental, desejo conjunto da PMRJ e da CEF” (SILVA; VASCONCELLOS; BRILHANTE & SANTOS, 2003: 27). Ao longo do evento, a reabilitação de cortiços no centro antigo do Rio foi definida como sendo o principal objetivo do programa²⁴.

As origens do PNA remontam ao ano de 1995, quando na gestão de Luiz Paulo Conde na Secretaria de Urbanismo, foi fundada a Secretaria Municipal de Habitação (SMH), em parceria com o arquiteto e urbanista Sergio Magalhães. O principal objetivo do programa seguia a mesma filosofia da SMH, qual seja a

²³ Segundo dados fornecidos (constantes na própria pesquisa) somaram 4.054 pessoas em um universo de 60 mil, em outubro de 2002.

²⁴ Ao longo desta dissertação, o PNA foi recorrentemente vinculado a este objetivo. No entanto, talvez pelo fato de o PNA ser colocado à margem das demais ações da Secretaria Municipal de Habitação, o foco central de atuação deste programa voltou-se para as edificações em ruínas que servem de base para a produção de unidades habitacionais. Quero, com isso, frisar que o Programa Novas Alternativas não atua, necessariamente, apenas em antigos cortiços.

criação de novas moradias em áreas vazias do centro do Rio. A Área de Planejamento 1 (AP1)²⁵ corresponde à área de abrangência deste programa.

A AP1 compreende o centro histórico do Rio de Janeiro e mais o conjunto de bairros que foram urbanizados ainda na primeira metade do século XIX. É limitada pelo Aeroporto Santos Dumont, ao sul; pelos bairros de São Cristóvão e Benfica, ao norte; pela Zona Portuária, a leste; e pelo bairro de Santa Teresa, a oeste.

O imóvel contemplado pelo PNA que adquiriu mais notoriedade por ter, supostamente, abrigado o primeiro cortiço no Brasil²⁶, fica situado à Rua Senador Pompeu n° 34. Segundo depoimento do gerente do programa, Ahmed Nazih²⁷, o casarão havia sido interditado pela Defesa Civil por haver risco de desabamento. No local havia mais de 30 cômodos servidos por dois banheiros coletivos. O projeto propôs basicamente transformar cada dois cômodos em uma unidade habitacional (UH), providas de um pequeno banheiro, uma copinha e um quarto. Os banheiros coletivos foram eliminados.

Com a obra concluída, em um primeiro momento as UHs foram disponibilizadas a partir do programa de aluguel social da Prefeitura. Porém, logo ficou claro que, como não eram donos do lugar, os moradores não seriam responsáveis pela manutenção, e a própria prefeitura também não poderia arcar com esse tipo de gasto. No segundo momento, a Prefeitura optou pela parceria com a Caixa Econômica Federal, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR)²⁸. Hoje em dia, a Caixa vinculou o programa Minha Casa Minha Vida²⁹ ao PNA por este ser capaz de atender uma camada social mais carente de

²⁵ A divisão do Rio de Janeiro em Áreas de Planejamento foi utilizada durante a elaboração do Plano Urbanístico Básico (PUB-Rio) que norteou o planejamento do território do município. A AP1 é composta por 15 bairros e seis Regiões Administrativas.

²⁶ Informação contida no site <http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=125406> acessado em 30 de agosto de 2010

²⁷ Ahmed Nazih é gerente do Programa Novas Alternativas desde 1999 até os dias de hoje. O depoimento foi coletado durante entrevista realizada no dia 27/08/2010.

²⁸ O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) destina-se a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00. Ao final do prazo de arrendamento, de 15 anos, a família tem a opção de comprar a casa ou apartamento onde morou.

²⁹ O programa Minha Casa Minha Vida é destinado a famílias com renda bruta de até R\$1.395,00, e utiliza recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) do governo federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal.

ajuda, e com isso conseguir mais facilidades em termos de redução de impostos do governo federal. Ainda segundo Nazih, as novas UHs foram vendidas a uma prestação média de R\$180,00 mensais, pagas durante 15 anos. Este valor se equipara a prestação de um aluguel, e resolve o problema do município que não pretendia ficar como dono dos imóveis. Por esse motivo a Caixa tornou-se parceira do programa, uma vez que é o órgão federal portador de capital capaz de financiar os empreendimentos públicos.



Imagem 02: Imóvel da Rua Senador Pompeu n°34

Como este imóvel foi um dos primeiros a ser disponibilizado pelo programa, muitas experiências puderam ser apreendidas, pois muitos moradores acabaram desistindo deste projeto. Pode-se perceber com isso que pelo menos três fatores influenciam decisivamente para que a conversão dos imóveis seja bem sucedida. São eles a localização, a flexibilidade no projeto e a privacidade. Os desistentes argumentaram que o lugar era perigoso (ficava próximo a favelas onde o tráfico estava presente) e que a planta do imóvel não permitia abrigar uma família com mais de dois filhos por ser muito pequena. Na unidade da Rua Senador Pompeu, a área média das plantas era de 20m².³⁰ Em relação à privacidade houve

³⁰ Atualmente a área mínima para uma unidade residencial é de 37m², conforme decreto vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida.

reclamações de que o pátio central proporcionava uma disposição desfavorável para os apartamentos.

Apesar deste tipo de ação gerida pelo PNA ser extremamente positivo para a cidade, o foco principal dos programas das sucessivas administrações municipais tem sido a urbanização das favelas, sendo para lá direcionados os maiores investimentos e o foco da atenção.

O gerente do programa diz que a grande dificuldade é a lentidão dos processos de desapropriação dos imóveis, causada pela complexa situação fundiária do centro histórico do Rio de Janeiro. Esse problema não é exclusivo do Rio. De todo modo, embora os processos de desapropriação em outras capitais estaduais, como Recife, em Pernambuco, também sejam lentos, o caso carioca revela-se mais complexo, uma vez que os registros de propriedade da terra na cidade remetem aos primeiros anos da colonização do Brasil.

Para entender esta problemática é preciso compreender o processo de desapropriação em todas as suas etapas. Quando um imóvel vazio é identificado como de interesse do Programa Novas Alternativas (PNA) é solicitada a sua desapropriação junto ao Poder Judiciário, com base no Decreto nº 3.365, de 21 de junho de 1941³¹. Depois que é dada a entrada no processo, o cartório precisa identificar o verdadeiro dono da propriedade. Nos casos mais simples, basta buscar a informação no Registro Geral de Imóveis (RGI) e verificar o nome do proprietário que consta neste registro. Para que a indenização seja paga é preciso confirmar o dono do imóvel constante do registro como verdadeiro. O valor da indenização será definido por um profissional específico que irá se basear nos preços praticados no mercado.

Concluída esta etapa, o Judiciário faz uma imissão de posse, com a qual a Prefeitura passará a dispor da posse definitiva. Depois disto é necessário alterar o RGI como propriedade da Prefeitura para que assim o imóvel possa ser vendido após o término da obra. Cada uma dessas etapas é extremamente demorada.

³¹ Este decreto-lei dispõe sobre as desapropriações por utilidade pública. Mediante declaração como tal, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos estados, municípios, Distrito Federal e territórios.

No caso de desapropriações para projetos urbanos públicos, o processo não é tão lento pois o lote de terreno produzido não será vendido. Por isso, não há necessidade de aguardar a retificação do RGI para o projeto ser executado. Um exemplo disso é a Vila Operária Salvador Sá³² construída durante a gestão do prefeito Pereira Passos, no início do século XX. O local onde a vila foi construída foi todo desapropriado e até hoje o RGI não está regularizado em nome da Prefeitura. Embora esse conjunto arquitetônico esteja de acordo com os planos de recuperação do PNA desde o princípio, até o momento o processo de regularização não conseguiu progredir significativamente.

Existem outros casos bem mais complexos sobre a identificação do proprietário como, por exemplo, terrenos sem RGI, imóveis em nome de pessoas que retornaram para Portugal há muitos anos etc. Outro dado a ser levado em conta é a transferência da capital em 1960 para Brasília, ocasião em que diversos imóveis que pertenciam ao Distrito Federal passaram a ser propriedade da União ou do Estado da Guanabara. Em 1975, quando se fundiu com o Estado do Rio de Janeiro, dando origem ao novo Estado do Rio, a Guanabara tornou-se o município do Rio de Janeiro, capital da nova unidade da federação. Essa mudança de ordem político-administrativa colocou uma nova questão: os imóveis que eram do Estado da Guanabara passaram a ser do Estado do Rio ou do município do Rio de Janeiro?

Enfim, o que ocorre é que no Brasil a propriedade é tida como intocável, e por esta mentalidade conservadora ainda predominar entre os juizes, a efetivação do pagamento das indenizações e a real desapropriação só ocorrem após muitos anos de procura e comprovação.

Pelas razões descritas acima o número final de obras concluídas pelo PNA até os dias de hoje é reduzido. Em 15 anos de existência do programa, foram concluídas apenas 11 obras, que equivalem a 143 UHs e mais 14 lojas (conforme mostra imagem abaixo). Se compararmos estes números a um único conjunto

³² A Vila Operária Salvador de Sá situada à Rua Salvador de Sá, na Cidade Nova, foi inaugurada em 1906. Considerado o primeiro conjunto habitacional do Rio, a vila operária foi construída para abrigar a população que foi despejada em virtude do "bota-abaixo" promovido pelo prefeito Pereira Passos. Em 1985 foi decretado o tombamento do conjunto arquitetônico.

habitacional construído com essa mesma finalidade, veremos que é um número baixo, mas os ganhos urbanísticos e sociais do programa compensam a demora na efetivação dos projetos.

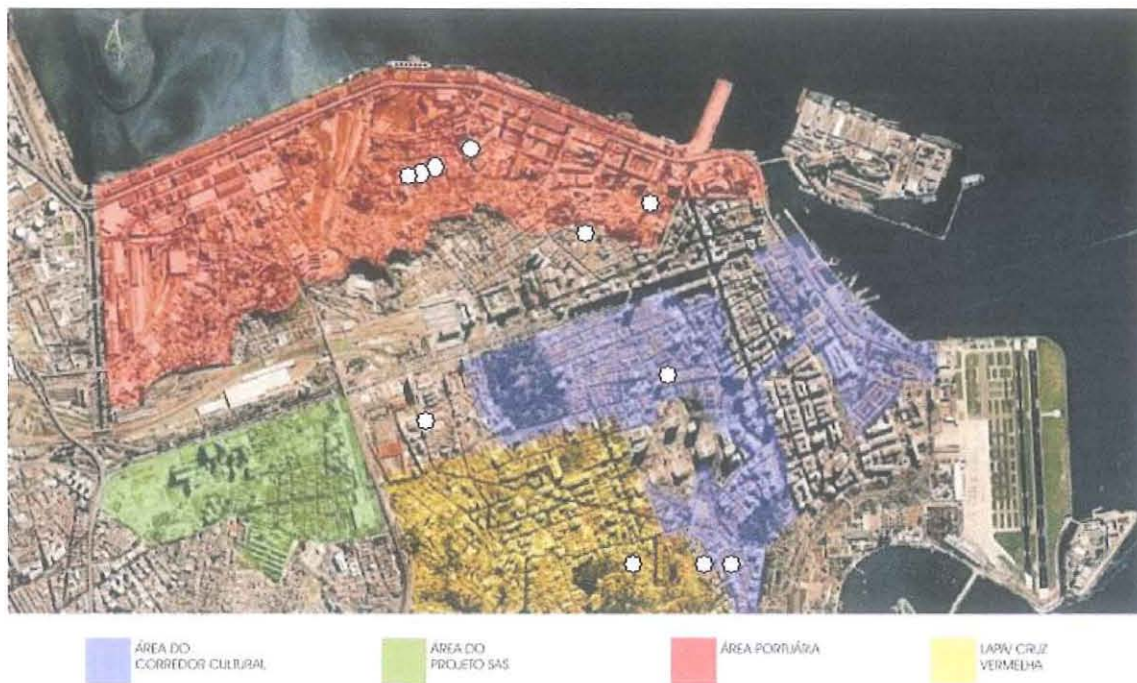


Imagem 03: Vista aérea da área central do Rio de Janeiro com as áreas do plano de reabilitação destacadas conforme legenda e com os pontos brancos que marcam os locais das obras concluídas pelo PNA.

Somente em 2009, quando Jorge Bittar assumiu a SMH, durante o mandato do prefeito Eduardo Paes (2009-2012), é que o processo foi intensificado. Bittar definiu como prioridade a ocupação dos vazios urbanos na cidade para a construção de habitação popular. Ele percebeu que de fato era muito mais econômico para a prefeitura disponibilizar habitação no centro do que construir novos conjuntos em áreas mais distantes. Quando a prefeitura constrói na Zona Oeste, por exemplo, é necessário custear, além da construção das próprias habitações, a instalação de infraestruturas de água, luz, telefone, transporte etc. Disponibilizar habitação no centro anula todos esses outros gastos, pois o empreendimento está sendo feito em uma área já infraestruturada.

Hoje em dia, existem 26 empreendimentos prontos para construir, com projeto pronto e licença de obra ativa. Isso representa aproximadamente 40 ruínas que irão gerar 468 UH e 18 lojas. Estão em processo de desapropriação desde

fevereiro de 2010, 13 imóveis (132 UH); desde abril 10 imóveis (105 UH e três lojas); e desde julho 28 imóveis (294 UH e 15 lojas). Os planos para o futuro é a disponibilização no mercado de aproximadamente 1.065 UH.

Duas obras encontram-se em andamento atualmente: na Rua do Livramento, 72/74/76, 67/69, 145/147 e na Rua do Monte, 59.

Em resumo, o trabalho do Programa Novas Alternativas consiste, de acordo com Ahmed Nazih, nos seguintes procedimentos: em selecionar os imóveis nos bairros centrais, priorizando prédios em ruínas, abandonados e vazios urbanos; adquirir os imóveis via compra direta ou desapropriações; desenvolver estudos e projetos; aprovar os projetos; estabelecer parcerias com instituições financeiras; acompanhar as obras; cadastrar a população residente e dar apoio em caso de saída temporária para a obra; e dar apoio à seleção dos novos moradores.

O foco do programa são terrenos/ imóveis com as seguintes características: terrenos ou imóveis vazios; imóveis em mau estado; subutilizados e terrenos usados como estacionamento. A prioridade de atuação do Programa recai sobre os imóveis em ruínas, pois nestes casos dificilmente algum empresário conseguirá viabilizar um projeto de forma a ter o mínimo de lucro. No caso dos imóveis subutilizados, eles são representados por imóveis de dois ou mais pavimentos, que possuem um pequeno comércio no térreo com os demais pavimentos vazios.

Não é uma prioridade do programa a manutenção de prédios mal conservados, e que já estejam sendo utilizados como habitação, pois a intenção é aumentar o número de moradias e não restaurar as construções (essa seria uma tarefa dos órgãos do Patrimônio). O antigo hotel situado na Rua Visconde de Maraguape, nº 9, é um exemplo disso. O prédio, que abrigava uma população bastante heterogênea, foi desocupado recentemente³³ pela Defesa Civil, por haver risco de acidente em decorrência de seu precário estado de conservação. A princípio, cogitou-se em incluir este imóvel no PNA. Porém, depois de se avaliar a real vocação do edifício (outra etapa do programa), chegou-se à conclusão, segundo Ahmed Nazih, que seria um desperdício transformar um prédio projetado

³³ A desocupação do Palacete Bragança ocorreu em 2009, entre as entrevistas com Maria Helena Maclaren (dia 27/02/2009) e Ahmed Nazih (27/08/2010).

para ser um hotel em um edifício de uso residencial privado. Não é interesse do programa tomar posse de todo e qualquer imóvel, uma vez que para o desenvolvimento do projeto de habitação são levadas em consideração o perfil da área de entorno (se está de acordo com o uso residencial) e o real perfil de vocação do imóvel.

Caso semelhante acontece em relação à apropriação pelo PNA do edifício do antigo Hotel Plaza, situado à Rua do Passeio, 74. Este hotel, que sequer chegou a ser inaugurado, deixou um esqueleto de 11 andares abandonados. Segundo Nazih, este edifício tem potencial para o uso comercial. Este terreno também foi citado por André Zambelli. Segundo ele, o imóvel teria sido adquirido e o comprador pretendia transformá-lo em um prédio de escritórios. Porém, por não haver área dentro do terreno para estacionamento, entre outros problemas, o projeto não foi adiante.



Imagem 04: Palacete Bragança antes de ser esvaziado pela defesa civil. Foto do dia 01/11/2008

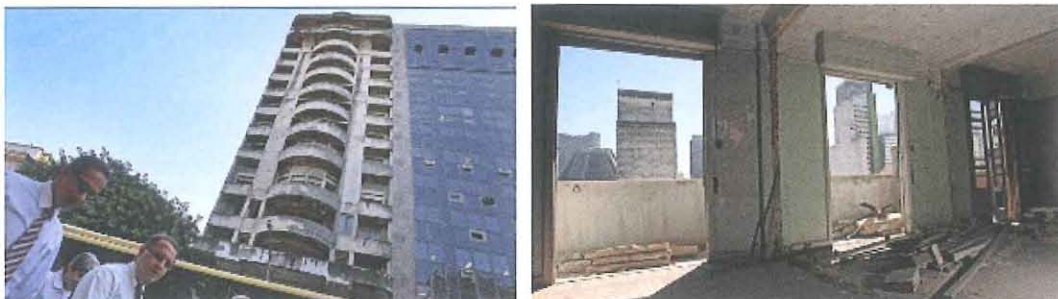


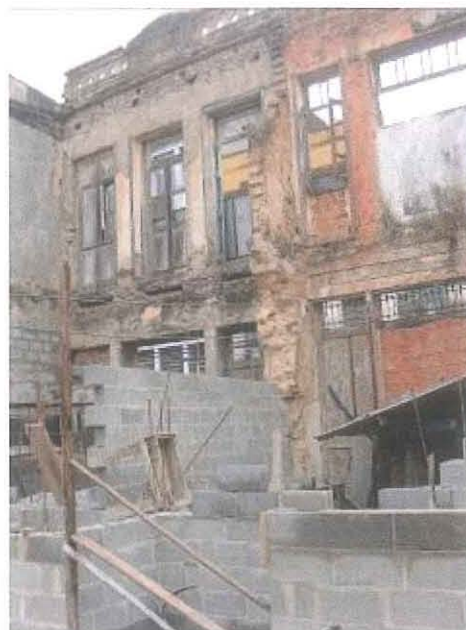
Imagem 05 e 06: Fotos do Hotel Plaza. O esqueleto deste edifício permanece abandonado até os dias de hoje.

O trabalho fundamental sob responsabilidade do escritório do Novas Alternativas termina quando o projeto das unidades habitacionais é concluído. O projeto pronto é encaminhado à CEF, que então procede aos estudos de viabilidade, orçamento e fica responsável pelos financiamentos de construção e venda das novas unidades. As obras são executadas pelas construtoras cadastradas e selecionadas pela CEF. Nesta etapa o Novas Alternativas faz somente o acompanhamento das obras para verificar se elas estão seguindo o projeto corretamente.

Como a produção deste tipo de habitação através deste programa específico de reutilização dos imóveis pré-existent não é constante e não tem volume muito grande, muitas adaptações precisam ser feitas para o bom andamento dos trabalhos de execução das obras. Enquanto ainda existirem pendências a serem resolvidas neste processo, o prazo de entrega das obras é afetado, sendo mais um fator que contribui para a baixa produção de unidades por ano.

Durante visita³⁴ as obras em andamento na Rua do Livramento, os técnicos do PNA detectaram muitos problemas. Segundo os profissionais envolvidos no projeto, o principal diz respeito ao pequeno porte das obras em sobrados isolados, o que acarreta demora na liberação de capital (por se tratar de uma verba pequena) para as construtoras por parte da CEF. No caso dos sobrados da Rua do Livramento, os técnicos sugeriram que as três obras ali situadas fossem consideradas como um mesmo contrato. Essa decisão, porém, não depende da prefeitura e sim da CEF.

³⁴ Visita ocorrida no dia 29 de setembro de 2010, na companhia dos arquitetos do Escritório do Novas Alternativas.



Imagens 07 e 08: Fotos das obras dos projetos de Habitação Social desenvolvidos pelo Programa Novas Alternativas

Dois outros imóveis, os de números 145 e 147, localizados na Rua do Livramento, haviam sido objeto de obras, e eram utilizados por moradores desde 2005. Fomos recebidos no local por um dos moradores, que se mostrou satisfeito com o apartamento, e também com o local da residência. Durante a visita, ficou evidente a preocupação dos técnicos em aprimorar o desenho de arquitetura em cada projeto para facilitar o dia-a-dia dos moradores e a manutenção do prédio, uma vez que estes edifícios recuperados só ficam isentos do pagamento de IPTU se estiverem em bom estado. No apartamento visitado, por exemplo, que ficava no último andar do sobrado coberto por telhado, um dos arquitetos verificou a presença de infiltrações na parede, causadas pelo entupimento das calhas do telhado. O morador explicou que para acessar esta calha era preciso entrar no terreno vizinho. Segundo os técnicos, nos projetos atuais, já foi considerado um acesso ao telhado pela circulação comum do sobrado.



Imagens 09 e 10: Fotos de um dos apartamentos entregues pelo Programa Novas Alternativas

Com relação à escolha dos possíveis compradores das UH, a seleção é feita através de um cadastro da Prefeitura, no qual os interessados devem se inscrever. No momento que uma obra é concluída, é feito um sorteio dentro destes cadastros. A pessoa sorteada é avaliada pela CEF, seguindo os quesitos de renda, definido pelo Programa Minha Casa Minha Vida, da CEF, e de não possuir imóvel próprio. Nos casos em que um terreno possui um único morador (família) que habita o lugar há muitos anos, ele passa a ter direitos sobre o terreno e, por isso, é colocado como comprador prioritário.

3.3 – Vertente da iniciativa privada: a ação dos empresários

O assunto sobre a reabilitação do centro do Rio vem ganhando força dentre a opinião pública em geral a cada ano que passa. Esta afirmação pode ser comprovada pelo grande número de reportagens publicadas nos jornais desde 2008.

A primeira notícia relevante para este trabalho é datada do dia 10 de maio de 2008. Nesse dia, *O Globo* publicou que o centro do Rio de Janeiro contava com

cerca de cinco mil imóveis abandonados ou invadidos³⁵ (informação fornecida pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - Sinduscon). Este sindicato possui um representante muito atuante na região do centro, o empresário Jackson da Costa Pereira³⁶ que comprou e reformou dois imóveis na Rua Carlos de Carvalho (Rahba, 2006: 400). A operação possibilitou a disponibilização de 16 novas unidades habitacionais nas proximidades da Praça da Cruz Vermelha.



Imagem 11: Imóvel recuperado pelo empresário Jackson Pereira que disponibilizou 16 UH no centro da cidade.

Jackson Pereira foi um dos protagonistas da reportagem do mesmo jornal, publicada em 12 de maio de 2008³⁷, que tinha a seguinte manchete: “Comissão sugere revisão de IPTU de imóveis abandonados. Cesar Maia nega”. Ao entrevistá-lo³⁸, Jackson Pereira informou que por diversas vezes solicitara ao prefeito a revisão das dívidas de IPTU dos imóveis abandonados. César Maia não mostrou grande interesse pelo assunto³⁹, e afirmou que a medida produziria uma “indústria do abandono iria criar uma”. Segundo o empresário, esse argumento não procede, pois a lei condição para o perdão da dívida somente no ato de

³⁵ Reportagem “Centro do Rio tem 5 mil imóveis abandonados” disponível no site: http://oglobo.globo.com/rio/mat/2008/05/10/centro_do_rio_tem_5_mil_imoveis_abandonados-427321376.asp

³⁶ Jackson Pereira é vice-presidente e presidente da Comissão de Habitação Social do Sinduscon.

³⁷ Reportagem “Comissão sugere revisão de IPTU dos imóveis abandonados. Cesar Maia nega.” disponível no site: http://oglobo.globo.com/rio/mat/2008/05/11/comissao_sugere_revisao_de_ipitu_de_imoveis_abandonados_cesar_maia_nega-427333177.asp.

³⁸ Entrevista realizada pela autora em 22 de outubro de 2010.

³⁹ Essas investidas coincidiram com o período da teórica data de inauguração da Cidade da Música, que para o prefeito era o foco das atenções;

emissão do habite-se da obra. Durante a visita para a aceitação da obra os técnicos iriam verificar se o projeto estava de acordo com os padrões definidos pela CEF para as unidades de habitação social. Toda e qualquer obra deve ter uma certidão de habite-se pois é ela que possibilita o registro dos imóveis junto ao Registro Geral de Imóveis (RGI), sem isto o ato de venda das unidades não pode ser efetivado.

Se na vertente pública o problema de efetivar a reabilitação dos casarões é a desapropriação, pela vertente privada o problema é a quitação das dívidas e impostos que são atreladas aos imóveis da área central. A descrição feita pelo empresário sobre as etapas de viabilização de um empreendimento nos permite entender as dificuldades enfrentadas durante este processo.

Vamos supor que um determinado imóvel tenha sido arrematado em um leilão público pelo valor de 170 mil reais. Para regularizar um empreendimento nesta construção de forma a possibilitar a venda das UHs, é necessário:

- 1- Quitar a dívida de IPTU: o valor desta dívida pode chegar a ser mais que o dobro do valor do imóvel;
- 2- Pagar o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), taxa que deve ser paga sobre o maior valor de referência entre o valor de compra do imóvel e o valor constante no cadastro da Prefeitura. Este último é, na maioria das vezes, maior do que o primeiro; no caso do Centro, este cadastro possui valores bem maiores do que os praticados, pois não é levado em consideração que as construções estão em estado avançado de deterioração. Se o imóvel foi comprado a 170 mil, podemos supor que o valor da prefeitura é de 500 mil.
- 3- Pagar o foro⁴⁰. Os imóveis localizados no Centro são foreiros ao município, por isso deve ser paga uma taxa que usa uma base de cálculo similar ao ITBI.

⁴⁰ A relação dos bairros que são foreiros ao município encontra-se no site da Secretaria Municipal da Fazenda: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/pagsmf/novapag.html>

- 4- Quitar as dívidas de água junto à Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE). A companhia vincula a dívida de água ao imóvel e, por isso, o novo proprietário fica obrigado a pagá-la⁴¹.

Enfim, a regularização de todo esse processo exige um grande dispêndio de tempo por parte dos interessados em construir nesses casarões, e requer a participação de diversas esferas do governo.

A intenção dos empresários envolvidos atualmente nessas ações é abrir caminho para facilitar a entrada de outros representantes da iniciativa privada na área central. A resolução correta dos itens descritos acima é fator determinante, inclusive para que as construtoras estejam aptas a conseguir financiamento pela CEF para a execução das obras.

Recentemente, com o início da atual administração municipal, algumas ações têm sido empreendidas para auxiliar o andamento do processo. Segundo Jackson Pereira, o prefeito Eduardo Paes regulamentou uma lei de revisão do IPTU, mas que ainda não está sendo aplicada.

Seguindo este desejo de retorno ao centro, o atual prefeito propôs uma parceria com o Sinduscon⁴² para que fosse feito um levantamento dos imóveis vazios no centro com potencial para ser habitação social.

Retornando a sequência de reportagens publicadas, no dia 14 de julho de 2008 *O Globo* anunciou a ocupação do “último grande terreno vazio do centro”⁴³. A reportagem havia tornado pública a obra empreendida pela construtora *WTorres*, que está construindo edifícios comerciais de última geração e também pretende revitalizar a área de entorno imediato dos prédios. Atualmente os prédios estão em plena construção, e o trecho compreendido pelas ruas Henrique Valadares, Inválidos, Senado e Dídimo virou um grande canteiro de obras.

⁴¹ Segundo Pereira, existe uma lei que impõe que a dívida de água deve ser cobrada do proprietário do imóvel, e não vinculada à edificação.

⁴² Em relação a esta parceria, outras empresas ficaram interessadas em fazer parte deste trabalho para melhorar as condições do entorno onde estão localizados seus edifícios. Algumas destas empresas são a Light e a Embratel;

⁴³ Reportagem “Revitalização do Centro: Último grande terreno vazio do bairro abrigará prédio” Disponível no site:

http://oglobo.globo.com/rio/mat/2008/07/14/revitalizacao_do_centro_ultimo_grande_terreno_vazio_do_bairro_abrigara_predio-547242974.asp

Em agosto, entre os dias 24 e 31, *O Globo* lançou uma série intitulada “Cidades Reinventadas”, que reportou as experiências vivenciadas em algumas cidades – Barcelona, Berlim, Bilbao, Nova York, Filadélfia, Lisboa, Bonn e Colônia e Bogotá – durante o processo de reabilitação urbana.

As notícias sobre o tema continuam sendo publicadas, sobretudo depois do anúncio do Rio como sede da Copa de 2014 e das Olimpíadas de 2016, com destaque para as ações a serem implementadas na área central. Nesta, a principal frente de atuação do poder público é a Zona Portuária, que possui um projeto específico chamado “Porto Maravilha”, que prevê a construção de grandes equipamentos culturais⁴⁴, a revitalização dos galpões portuários e de toda a área.

3.4 – Mapeamento dos imóveis

O levantamento apresentado a seguir está sendo realizado pela Prefeitura do Rio de Janeiro desde o começo de 2009 com parcerias privadas. Para facilitar o controle dos dados levantados o Centro do Rio foi dividido em áreas, ficando acertado que a etapa de levantamento de uma área só seria iniciada após a conclusão do trabalho da área anterior. A área do projeto “Porto Maravilha” foi a primeira a ser desenvolvida por ser palco de eventos que serão realizados na próxima década. Até o momento, já foram cobertas as áreas do Porto, da Lapa e de Santa Teresa.

O levantamento foi composto por duas etapas. A primeira limitava-se à identificação dos imóveis e na segunda eram feitos estudos mais aprofundados sobre os imóveis selecionados.

Na primeira etapa todos os imóveis vistos como tendo potencial foram fotografados e localizados em uma planta de situação, divididas pelas áreas pré-definidas. Na segunda etapa o trabalho consistia em buscar a certidão de RGI para identificar a titularidade de cada imóvel, fazer pesquisa na CEDAE para verificar a existência de desenhos técnicos originais e dívidas e fazer o estudo de

⁴⁴ Alguns desses projetos são o Museu do Amanhã (projeto do arquiteto Santiago Calatrava), no Pier Mauá, e o Museu AquaRio.

Para este levantamento foi elaborada uma ficha de cadastro para cada um dos imóveis estudados, conforme modelo abaixo:

[illegible]

O resultado final do trabalho está mostrado a seguir com trecho da Rua do Livramento. Imagens com esta mesma formatação foram produzidas para outras ruas do centro do Rio.



Imagem 12: Resultado final do trabalho de levantamento realizado pelo Programa Novas Alternativas em parceria com instituições privadas. Os nº 67/69 e 72/74 foram as obras visitadas durante esta pesquisa.

O balanço parcial deste levantamento está mostrado no quadro a seguir, no qual poderemos concluir que a quantidade de imóveis subutilizados foi o número mais significativo encontrado. Isso quer dizer que muitos destes imóveis têm potencial para serem explorados pela iniciativa privada para a construção de habitação social, restando saber apenas a situação dos gravames de cada um deles. Os imóveis em situação de ruína são preferencialmente trabalhados pelo Programa Novas Alternativas, por apresentarem um nível de dificuldade maior para viabilizar um empreendimento.

A coluna com o título “total” representa o número de empreendimentos habitacionais por área, e não a soma de cada categoria, pois, em alguns casos, os terrenos vizinhos podem se juntar para formar um único projeto. O total de unidades habitacionais (UH) foi feito com base no estudo de massa desenvolvido pelos técnicos da prefeitura.

QUADRO RESUMO						
	RUINA	SUBUTILIZ.	ESTACION.	VAZIO	Total	Total de UH
PORTO						
Área 1	10	86	40	4	141	2.124
Área 2	11	72	5	-	83	1.603
Área 3	5	22	4	3	28	277
Área 4	2	16	5	-	23	1.488
Área 5	29	100	4	1	116	1.929
Área 6	4	69	2	20	95	2.324
LAPA						
Área 7	5	43	4	1	51	975
Área 8	7	56	7	3	76	1.289
Área 9	10	107	20	3	133	2.270
Área 10	13	56	13	10	84	1.390
Área 11	2	49	5	-	53	857
SANTA TERESA						
Área 12	3	17	1	8	56	1.243
Área 13	8	63	2	15	90	1.689
Área 14	2	39	3	11	49	1.340
Área 15	0	16	0	12	14	449
Área 16	0	14	0	11	16	537
TOTAL	148	1.136	164	119	1.108	21.784

Quadro 02: Resumo parcial do levantamento de imóveis do Centro do Rio

CONCLUSÃO

O presente trabalho procurou expor algumas das iniciativas que vêm sendo praticadas na área central do Rio de Janeiro, relacionadas à conversão de edifícios antigos em habitação social. Essa iniciativa de reaproveitamento do estoque de imóveis ociosos de uma malha urbana pré-existente corrobora uma tendência atual, que tem a ver com a promoção do “desenvolvimento urbano sustentável”. Essa representação partiu da matriz da sustentabilidade, nascida no bojo do discurso ecológico e que, aos poucos, vem sendo aplicada no urbano.

Castriota apresenta duas modalidades de representação da sustentabilidade urbana. De um lado, a que privilegia a sustentabilidade urbana através da gestão dos fluxos de energia e materiais. De outro, a que define sustentabilidade pela produtividade dos investimentos urbanos, ou seja, pela capacidade destes últimos acompanharem o ritmo de crescimento das demandas sociais e se manterem inseridos na dinâmica da cidade (CASTRIOTA, 2003:23).

A abordagem sob o segundo viés da sustentabilidade está relacionada à forma de intervenção na malha urbana, conforme relatado na Introdução deste trabalho. A partir dos anos 1980, houve uma mudança de foco dos projetos urbanos, quando as ações de renovação urbana passaram a ser identificadas como negativas. Foi a partir do projeto do Corredor Cultural, no Rio, no final daquela década, que o modelo de reabilitação urbana ganhou uma avaliação positiva enquanto ação de intervenção na malha urbana. Castriota faz a seguinte avaliação desse modelo:

No modelo da reabilitação, o Estado vai deixar de desempenhar um papel negativo, de apenas impor restrições à descaracterização, a passa a articular projetos de desenvolvimento para as áreas a serem preservadas. Além disso, ele também deixa de atuar praticamente sozinho e passa a desempenhar o importante papel de articular ou outros atores e de traçar em conjunto com eles o cenário de desenvolvimento futuro. Estamos frente aqui a um novo padrão de gestão, onde se dá o desenvolvimento de políticas que, por meio da participação da iniciativa privada em “parceria”

com as administrações locais, empreendem a recuperação das áreas degradadas da cidade (Castriota, 2003: 23).

Por conseguinte, o modelo de reabilitação inclui a sociedade e a iniciativa privada como agentes fundamentais desta ação. E foi com base nisto que se desenvolveu a argumentação do Capítulo 3, no qual foram expostos os esforços que vêm sendo empregados pelo poder público e pela iniciativa privada na área central do Rio.

Cabe ressaltar que a essas duas vertentes uma terceira vem se unindo, representada pelas organizações/associações que também agem em prol da recuperação da função habitacional da área central do Rio. Fundada em 2006, a Associação Chiq da Silva trabalha na reabilitação de edifícios comerciais que foram invadidos e passaram a ser utilizados como edifícios residenciais. Em geral, esta associação formula propostas sócio-políticas para os espaços de vida da população. Os projetos arquitetônicos procuram encontrar diferentes soluções para as habitações e melhorar as condições das atividades já desenvolvidas pelos moradores.

O primeiro prédio a ser trabalhado por membros Chiq da Silva foi a ocupação Chiquinha Gonzaga, localizada nas imediações da Central do Brasil. Neste projeto foram feitos estudos para melhorar as unidades habitacionais, proporcionar melhor conforto ambiental e instalar novos sistemas de instalações prediais. A previsão de verbas para a realização destas obras partiu do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

A despeito desse conjunto de iniciativas e de agentes envolvidos, ainda assim, é consenso entre os autores que a política nacional voltada para a reabilitação das áreas centrais das grandes cidades brasileiras é deficiente. Na realidade, não existe no país nenhuma experiência significativa de reabilitação. Maricato argumenta que os projetos não conseguem “uma escala mais ampla exatamente pela falta de uma política urbana nacional, com linhas de financiamento” (MARICATO, 2001: 4).

Um outro elemento que pode igualmente prejudicar o processo de recuperação do Centro é o fato de os proprietários de imóveis os deixarem vazios, aguardando pelos investimentos públicos, na expectativa de valorização do seu bem particular. Isso acontece pela falta de uma política urbana definida. No centro da cidade de São Paulo, por exemplo, onde são praticadas muitas ações em prol do movimento de reabilitação da área histórica da cidade⁴⁵, os imóveis ali localizados possuem alto valor de mercado, mas pouca dinâmica imobiliária. Os proprietários não se desfazem dos imóveis por valores inferiores aos ofertados, por isso preferem deixar os imóveis desocupados, pois ainda prevalece a visão de que as benfeitorias realizadas, ou a serem efetivadas pelo poder público irão promover a valorização do entorno e, portanto, dos imóveis que ali se localizam, o que resultará, para o proprietário, a possibilidade de destinar seu bem a usos mais lucrativos (OLIVEIRA, 2010).

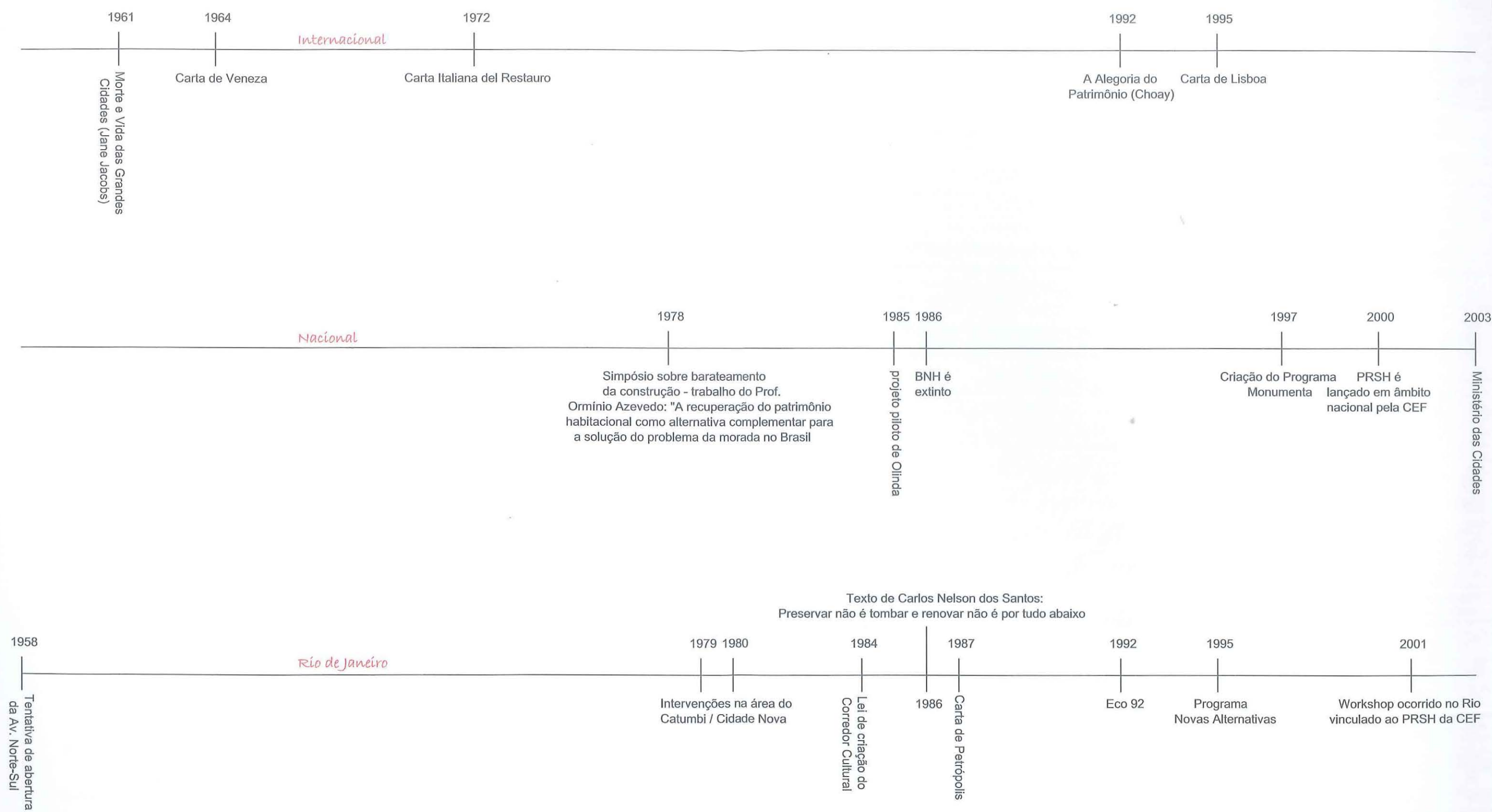
De forma geral, existe uma série de condições que precisam ser solucionadas e superadas para que de fato haja uma significativa oferta e procura de novas residências na área central do Rio. Além das questões técnicas e burocráticas que devem ser equacionadas, existe ainda uma tarefa relacionada ao rompimento do estigma de que o centro do Rio não é uma região bem vista para moradia.

Após as ações no plano urbano e também legislações de restrição do uso habitacional, o Rio atualmente se apresenta como uma cidade dividida social e espacialmente, onde pode se identificar claramente áreas às quais são atribuídas “positividades” ou “negatividades”. “Os bairros centrais, antigos, degradados e vazios, carregam um estigma fortemente enraizado na mentalidade popular” (Vaz & Vasconcellos, 2010: 2). São considerados um local negativo, e por isso, supostamente, apenas camadas de baixos recursos dispõem-se a enfrentar esses preconceitos, utilizando uma área renegada para fins habitacionais.

⁴⁵ O programa PROCENTRO representa a junção de dois outros planos: o “Plano Reconstruir o Centro” e o “Ação Centro”. O primeiro foi estruturado a partir de outros oito programas, a saber: Andar no Centro; Morar no Centro; Trabalhar no Centro; Descobrir o Centro; Preservar o Centro; Investir no Centro; Cuidar do Centro e Governar o Centro. Já o segundo baseou-se em cinco componentes: reversão da desvalorização imobiliária; recuperação da função residencial; transformação do perfil econômico e social; recuperação do ambiente urbano; transporte, circulação e fortalecimento

Enfim, as novas modalidades de financiamento que foram disponibilizadas durante os últimos governos poderão ser um elemento catalizador do processo de retorno da função habitacional no centro, e auxiliar no plano de reabilitação da região.

anexo I – Linha do Tempo:
marcos da trajetória da reabilitação no centro do Rio de Janeiro



- Maria Helena Maclaren – Gerente do Escritório Técnico do Corredor Cultural – entrevista realizada no dia 27 de fevereiro de 2009;
- Augusto Ivan Pinheiro – Ex-Secretário da Secretaria Municipal de Urbanismo e primeiro gerente do Escritório Técnico do Corredor Cultural – entrevista realizada no dia 31 de março de 2009;
- André Zambelli – Ex-Secretário extraordinário do Patrimônio Cultural da cidade do Rio de Janeiro foi o segundo gerente do Escritório do Corredor Cultural – entrevista realizada no dia 10 de agosto de 2010;
- Ahmed Nazih – Gerente do Escritório Técnico do Programa Novas Alternativas – entrevista realizada no dia 27 de agosto de 2010;
- Jackson Pereira – Vice-presidente do Sinduscon e empresário atuante no Centro do Rio – entrevista realizada no dia 22 de outubro de 2010

lista de imagens – fontes

Imagem 01: Manual do Corredor Cultural. Instituto Municipal de Arte e Cultura. Corredor Cultural: como recuperar, reformar ou construir seu imóvel/ RioArte, IPP. 4ª Edição. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2002.

Imagem 02: Imagem fornecida pelo Sr. Ahmed Nazih

Imagem 03: Imagem produzida pelo Sr. Ahmed Nazih, sendo que a autora acrescentou os locais das obras do PNA

Imagem 04: Foto da autora

Imagem 05: Foto do Jornal *O Globo* do dia 10/05/2010

Imagem 06: Foto do Jornal *O Globo* do dia 10/05/2010

Imagem 07: Foto da autora

Imagem 08: Foto da autora

Imagem 09: Foto da autora

Imagem 10: Foto da autora

Imagem 11: Foto da autora.

Imagem 12: Imagem fornecida pela equipe responsável pelo levantamento dos imóveis no centro.

Imagem 13: Imagem fornecida pela equipe responsável pelo levantamento dos imóveis no centro.

quadros – fontes

Quadro 01: Relatório de pesquisa de demanda habitacional para o Centro do Rio realizado pela UFF.

Quadro 02: produzido pela autora com base no levantamento que está sendo feito pela prefeitura.

Linha do tempo (anexo I): produzida pela autora

ABREU, Maurício de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: IPP, 2008.

ALBERTI, Verena. *Ouvir e contar: textos em história oral*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2004.

ARAÚJO, Maria Celina Soares D'. *Capital social*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.

AZEVEDO, André Nunes de. *Da Monarquia à República: Um estudo dos conceitos de civilização e progresso na cidade do Rio de Janeiro entre 1868 e 1906*. 2003. Rio de Janeiro: Pontifícia Universidade Católica/ Programa de Pós-Graduação em História Social da Cultura. Tese (Doutorado em História Social), 2003.

AZEVEDO, Roberto Marinho de. "Será o novo Pelourinho um engano?". *Revista do Patrimônio*, nº 23. Brasília: IPHAN/Ministério da Cultura, 1994

BORDE, Andréa de Lacerda Pessôa. *Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Tese (Doutorado em Urbanismo), 2006.

BRASIL. Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.

BRASIL. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Planejamento territorial urbano e política fundiária* (coordenação geral de Ermínia Maricato, Kelson Senra, Fabrício de Oliveira e Roberto Pedreira). Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Política nacional de habitação* (coordenação geral de Ermínia Maricato, Kelson Senra, Fabrício de Oliveira e Roberto Pedreira). Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Cadernos Ministério das Cidades: planejamento territorial urbano e política fundiária*. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

CANCLINI, Nestor Garcia. *A globalização imaginada*. Tradução Sergio Molina. São Paulo: Iluminuras, 2003.

_____. O Patrimônio Cultural e a construção imaginária do nacional. *Revista do Patrimônio*, nº 23. Brasília: IPHAN/Ministério da Cultura, 1994

CARDEMAN, David & CARDEMAN, Rogério G. *O Rio de Janeiro nas alturas*. Rio de Janeiro: Mauad, 2004.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. Intervenções sobre o patrimônio urbano: modelos e perspectivas. In: *Anais do X Encontro Nacional da ANPUR*. Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

CHOAY, Françoise. *O urbanismo, utopias e realidades, uma antologia*. Tradução de Dafene Nascimento. São Paulo: Perspectiva, 1965.

_____. *A alegoria do patrimônio*. Tradução de Luciano Vieira Machado. São Paulo: UNESP, 2001

FREIRE, Américo & OLIVEIRA, Lúcia Lippi (orgs.). *Capítulos da memória do urbanismo carioca: depoimentos ao CPDOC/ FGV*. Rio de Janeiro: Folha Seca, 2002.

_____. *Novas memórias do urbanismo carioca: depoimentos ao CPDOC/FGV*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2008.

FONSECA, Thalita Pereira da. *Diálogo na preservação: o desafio para decisões participativas*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura), 2008.

GALIZA, Helena Rosa dos Santos & SILVA, Maria Laís Pereira. A reabilitação de centros antigos: debates e diretrizes sobre a questão habitacional. *Arqui Memória* 3: Patrimônio edificado: função social, integração e participação. Salvador: Encontro Nacional dos Arquitetos sobre Preservação do Patrimônio Edificado, 2008.

GOMES, Eduardo Rodrigues. Além do mercado: origens, trajetórias e características da responsabilidade social das empresas no Brasil. In: GOMES, Ângela de Castro. *Direitos e cidadania: justiça, poder e mídia*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007.

HOLLANDA, Heloisa Buarque de. Cidade ou Cidades? *Revista do Patrimônio*, nº 23. Brasília: IPHAN/Ministério da Cultura, 1994.

HUYSEN, Andreas. *Seduzidos pela memória: arquitetura, monumentos, mídia*. Tradução de Sergio Alcides. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.

INSTITUTO Municipal de Arte e Cultura. *Corredor Cultural: como recuperar, reformar ou construir seu imóvel*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro RioArte, IPP, 2002.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEITE, Rogério Proença. *Contra-usos da cidade: lugares e espaços públicos na experiência urbana contemporânea*. Campinas, SP: Unicamp; Aracaju, SE: Editora Universidade Federal de Sergipe, 2007.

LIMA, Evelyn Furquim Werneck. *Avenida Presidente Vargas: uma drástica cirurgia*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1990.

_____. *Corredor Cultural do Rio de Janeiro: uma visão teórica sobre as práticas da preservação do patrimônio cultural*. Disponível em www.forumpatrimonio.com.br/material/pdfs/45de5243ec916734b18d.pdf. Acesso em 7 de novembro de 2008.

_____. *Preservação do patrimônio: uma análise das práticas adotadas no centro do Rio de Janeiro*. Disponível em <http://www.revista.iphan.gov.br/>. Acesso em 28 de outubro de 2008.

MAGALHÃES, Roberto Anderson. *A requalificação do Centro do Rio de Janeiro na década de 1990*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), 2001.

_____. *Preservação e requalificação do Centro do Rio nas décadas de 1980 e 1990*. Disponível em http://www.orinhos.unesp.br/gendri/publica/artigos/magalhaes_01.pdf. Acesso em 09 de abril de 2009.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 2001, v. 1.

MOREIRA, Clarissa da Costa. *A Cidade Contemporânea entre a tabula rasa e a preservação: Cenários para o Porto do Rio*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), 2002.

MOREIRA, Regina da Luz. O palácio que virou memória: O Monroe e a construção do metrô carioca, polêmica em tempos de ditadura. In: GOMES, Ângela de Castro. *Direitos e Cidadania: memória, política e cultura*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007.

OLIVEIRA, Carolina Fidalgo de. Sustentabilidade nas cidades. Preservação dos Centros Históricos. *Arquitextos*, São Paulo, 10.125, Vitruvius, out 2010 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.125/3569>>. Acesso em 25/10/10.

PREFEITURA da Cidade do Rio de Janeiro. *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1992.

PINHEIRO, Augusto Ivan. Políticas públicas urbanas na Prefeitura do Rio de Janeiro. *Coleção Estudos Cariocas*. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Novembro de 2008.

RABHA, Nina Maria de Carvalho Elias. *Centro do Rio: Perdas e ganhos na história carioca*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro/Programa de Pós-Graduação em Geografia. Tese (Doutorado em Geografia), 2006.

REZENDE, Vera. *Planejamento urbano e ideologia: quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982.

SALCEDO, Rósio Fernández Baça. *A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil)*. São Paulo: UNESP, 2007.

SAMPAIO, Andrea da Rosa. *Normas urbanísticas e sua influência no processo de configuração espacial: o caso de São Cristóvão*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Tese (Doutorado em Urbanismo), 2006.

SANT'ANNA, Márcia. A cidade atração: patrimônio e valorização de áreas centrais no Brasil nos anos 90. *Cadernos PPG-AU*, Salvador, v.2, nº especial, p. 43-58, 2004.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. Preservar não é tombar, renovar não é por tudo abaixo. *Projeto*, nº 86; abr-1986, p. 59-63.

SILVA, Maria Laís Pereira da; VASCONCELLOS, Lélia Mendes; BRILHANTE, Ronaldo & SANTOS, Felipe Mello dos. *Demanda Habitacional para o Centro do Rio de Janeiro* (pesquisa encomendada pela Caixa Econômica Federal para a Universidade Federal Fluminense), 2003.

SILVA, Helena M. B. *Habitação no centro de São Paulo: como viabilizar esta ideia?* São Paulo: LABHAB/FAUUSP/CEF, 2000.

TENÓRIO, Fernando G. *Cidadania e desenvolvimento local*. Rio de Janeiro: FGV; Ijuí: Ed. Unijuí, 2007.

VASCONCELLOS, Lélia Mendes de & VAZ, LÍlian Fessler. A reabilitação de edifícios de escritórios: uma opção no cruzamento da questão da habitação com a questão das áreas centrais. Acesso no site www.chiqdasilva.com no dia 29/10/2010

VASCONCELLOS, Lélia Mendes de & MELLO, Maria Cristina F. de. Re: atrás de, depois de... In: VARGAS, Heliana Comin & CASTILHO, Ana Luísa Howard de (orgs.). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri-SP: Manole, 2006.