



## A retomada do Centro da cidade

Nº 20030601

Junho - 2003

Macrofunção Habitar o Centro/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

## EXPEDIENTE

---

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, abrigada no portal de informações do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro (IPP) : [www.armazemdedados.rio.rj.gov.br](http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br).

Seu objetivo é divulgar a produção de técnicos da Prefeitura sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro e à sua população. Está também aberta a colaboradores externos, desde que seus textos sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

**Periodicidade:**

A publicação não tem uma periodicidade determinada, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

**Submissão dos artigos:**

Os artigos são submetidos ao Conselho Editorial, formado por profissionais do Município do Rio de Janeiro, que analisará a pertinência de sua publicação.

**Conselho Editorial:**

Ana Paula Mendes de Miranda, Fabrício Leal de Oliveira, Fernando Cavallieri e Paula Serrano.

**Coordenação Técnica:**

Cristina Siqueira e Renato Fialho Jr.

**Apoio:**

Iamar Coutinho

CARIOCA – Da, ou pertencente ou relativo à cidade do Rio de Janeiro; do tupi, “casa do branco”. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio, versão 5.0)

## A RETOMADA DO CENTRO DA CIDADE

---

*"Macrofunção Habitar o Centro"/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro*

### Questões iniciais

A macrofunção Habitar o Centro foi criada para coordenar esforços dos órgãos municipais e demais instituições ligadas ao tema da promoção do uso habitacional no Centro do Rio. A necessidade de agregar as mais diversas visões e funções decorre do reconhecimento dos muitos componentes e das várias dimensões da questão do Centro.

Ainda que o papel do Habitar o Centro seja essencialmente de promoção e de estímulo, será fundamental tratar em profundidade as implicações do incentivo à retomada do uso habitacional sobre a atual estrutura dos bairros e sua organização.

Uma vez tomada a decisão de unir esforços em torno deste tema, o que é prioritário tratar são as pré-condições e os princípios norteadores das iniciativas que deverão ser promovidas. Não basta, por exemplo, criar modos de incentivo para a iniciativa privada sem estabelecer limites e regras claras e, sobretudo, sem ter metas. O essencial, portanto, é debater o que se deseja para o Centro, sem perder de vista uma agenda precisa de ações a serem empreendidas, das quais muitas já estão em andamento através dos programas habitacionais e dos estudos urbanísticos em desenvolvimento.

Do ponto de vista da Secretaria Municipal de Habitação, os programas habitacionais desenvolvidos no Centro vêm sendo conduzidos com a orientação de:

***Valorizar todo o Centro como Patrimônio da Cidade e não só as áreas preservadas pelo Patrimônio Histórico e Cultural, reconhecendo que a qualidade única de cada um destes bairros é um valor a salvaguardar e reafirmar.***

Portanto, o que venha a acontecer de novo no Centro deve tirar partido de uma forma de viver e morar característica, e não apenas de sua localização privilegiada. Isto não se restringe a uma questão de proteção e conservação de imóveis, mas implica, por exemplo, em criar tipologias de residência com características tão atraentes quanto as da moradia tradicional no Centro: edifícios menores, bem relacionados com a vizinhança, que contribuam com a vida de rua, proporcionando espaços flexíveis ou articulando usos distintos, restabelecendo a integração moradia-trabalho.

Isto significa, em termos gerais, tornar os investimentos no Centro atrativos em função da diversidade e não da similaridade ao que usualmente se oferece em termos de moradia na cidade. O sucesso dos empreendimentos no Centro estará ligado à capacidade de produzir o novo com qualidade equivalente ao que hoje existe no Centro.

Isto é uma prerrogativa da própria oferta de áreas para construção, que consiste basicamente de poucas áreas livres de grande porte e um grande número de terrenos menores, edificações em ruína ou em mau estado e edifícios a reabilitar. Para lidar com esta condição específica, é preciso criar soluções inovadoras e de qualidade.

Este é, sobretudo, o trabalho a ser feito pela Prefeitura do Rio de Janeiro: garantir a qualidade dos lugares do Rio e a qualidade de vida da população.

Deste modo, serão grandes os desafios, como combater a especulação imobiliária descomprometida com o destino da cidade e do próprio programa, sem, com isso, inviabilizá-lo.

Como este, haverá outros, como equacionar a questão do estacionamento de moradores, que é uma das principais demandas das populações locais e das futuras, como já se percebe nos cadastramentos de interessados. A questão do automóvel não é de simples resolução, pois ainda que fosse desejável, nem sempre será possível dotar de vagas os empreendimentos, até mesmo pela sua própria viabilidade econômica. Será, talvez, mais efetivo articular a resolução desta questão a outros projetos municipais em andamento. Por exemplo, as garagens subterrâneas e mesmo os estacionamentos existentes, provavelmente subutilizadas à noite, poderiam oferecer um preço especial para moradores do local.

Soluções desta natureza, capazes de coordenar não só as ações, mas também os investimentos, articulando soluções e usos, são desejáveis, a exemplo de estudos que vêm sendo propostos na cidade de Paris, que é reconhecidamente um exemplo importante em termos de relação com o patrimônio urbano.

Neste sentido, a macrofunção Habitar o Centro é um importante fórum para articular investimentos e projetos, e para idealizar e implementar instrumentos que garantam a qualidade desejada e os resultados esperados.

*“Zora, a cidade que quem viu, mesmo uma vez nunca mais consegue esquecer: Zora tinha a propriedade de permanecer na memória, na sucessão de suas ruas e casas, mas obrigada a permanecer imóvel e imutável para facilitar a memorização, Zora definhou, desfez-se e sumiu. Foi esquecida pelo mundo.”*

*Ítalo Calvino em “As Cidades Invisíveis”*

*“Reabilitar a cidade antiga não decorre de uma atitude de conservadorismo estéril ou nostalgia paralisante, mas sim de um realismo prático que consiste em olhar com respeito a cidade produzida no passado e colher nela os ensinamentos úteis à construção da cidade do futuro. Desse modo, a Reabilitação Urbana permite a descoberta das nossas raízes urbanas e constitui um quadro de reflexão acerca dos caminhos futuros de fazer cidade, que estão longe de se esgotar nos poderosos recursos da mediatização técnica de que dispomos. A sua atuação prepara a retomada de uma prática urbanística orientada pelos valores de escala e de identidade, de equilíbrio com o meio de convivialidade e força estética, capaz de contrariar o urbanismo terrorista que, entre nós, não tem perdido tempo, inspirado nos ditames da Carta de Atenas, cuja credibilidade técnica está, de há muito, contestada. Os respectivos produtos constituem manifestações de um antiurbanismo que se tem revelado incapaz de criar estruturas urbanas que sejam caminhos para que os homens vivam mais felizes.”*

*Bárbara Lopes em “Reabilitação Urbana - Núcleos Históricos”*

A presente comunicação tem como objetivo enquadrar a reabilitação urbana no contexto da cidade do Rio de Janeiro, como política que pretende criar melhores condições de vida aos residentes dessa área histórica da cidade, estimulando ainda a vinda de outros. Deste modo, ao fixar a população no centro, a reabilitação urbana evita a contínua terceirização dessa área e a respectiva periferização da população.

## Introdução

A degradação de áreas urbanas centrais é um fenômeno bastante comum em cidades de grande e médio porte. As áreas centrais começam a ser substituídas por outras regiões da cidade na função de centro de atração de investimentos e de consumo de setores mais abastados. Com a perda da importância relativa do centro, não só os investimentos privados diminuem, mas, em muitos casos, os investimentos públicos também são direcionados para outras áreas, especialmente quando os governos municipais atrelam suas ações aos interesses do capital imobiliário. Esse processo, no entanto, gera um desperdício que não interessa à sociedade. As áreas centrais contam com infra-estrutura já instalada que passa a ser subutilizada. Além disso, sua localização no espaço urbano é privilegiada.

As conseqüências desta degradação não se resumem aos aspectos econômicos. O centro também possui importância simbólica: é onde se concentra normalmente grande parcela de patrimônio histórico, artístico e arquitetônico. A sua degradação produz efeitos negativos sobre a identidade e a cultura da sociedade. A decadência dos sítios históricos brasileiros, com o esvaziamento econômico e populacional e a deterioração física dessas áreas, acarreta na grande maioria dos casos e perda de parte da memória cultural do país.

Ao longo das últimas décadas, a desinformação da sociedade sobre estes valores culturais e sua relevância para sua identidade, associada a interesses econômicos de empresários e políticos, a despeito de legislação proibitiva, além de condições climáticas desfavoráveis à conservação de materiais empregados, levaram a um acelerado processo de descaracterização do centro histórico. Se não bastasse a quase irrecuperável perda de memória cultural, o núcleo acarretou uma crescente superconcentração de função em uma zona restrita. A cidade não se expandiu naturalmente para a periferia, apenas verticalizou-se. Com isso, as referências de arquitetura histórica colonial deram lugar a edifícios modernos de discutidas qualidades estéticas e funcionais. A salvaguarda e recuperação do patrimônio histórico constituem uma obrigação indeclinável do Poder Público. Na verdade, está em causa a preservação de um acervo material espiritual fundador da própria identidade nacional, bem como das suas múltiplas e diversas manifestações regionais e locais.

Devemos consolidar as marcas culturais das gerações que nos antecederam, revendo um falso conceito de progresso que leva para as velhas malhas urbanas estruturas de significativo peso econômico, mas que não respeitam a vocação cultural da população ou do local. O papel do arquiteto na procura de uma estratégia e de uma prática de reabilitação passa pela análise da forma como as estruturas físicas de ontem podem responder a novas funções e sonhos da população.

A Reabilitação de Centros Históricos tem suscitado o interesse de várias Prefeituras no Brasil e, por isso, várias Secretarias, diversos órgãos e instituições têm debatido o assunto. Apenas nos últimos doze meses, vários eventos, tendo como tema a reabilitação de áreas centrais, aconteceram no Rio de Janeiro e no país.

A macrofunção Habitar o Centro participou intensamente destes debates e não poderia deixar de incorporar e reproduzir no presente trabalho pensamentos que já foram amplamente discutidos e sacramentados.

A seguir listamos alguns eventos que fizeram parte dos debates desta macrofunção, cujos pensamentos foram em parte incorporados ao nosso trabalho:

- Anais I Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana em Centros Históricos  
Lisboa – 1995
  
- Habitação no Centro/Prefeitura Municipal de São Paulo/Pró-Centro  
Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
Novembro/2001
  
- Programa de Revitalização de Sítios Históricos  
Seminário Avaliação e Perspectivas dos Estudos de Viabilidade de Reabilitação em Sítios Históricos  
Caixa Econômica Federal  
Recife/PE - Março/2002
  
- Equipe Foco-Local - Centro  
Secretaria Municipal de Urbanismo  
Agosto/2002
  
- Habitar o Centro/Projetos Urbanísticos que incentivam o uso habitacional  
Secretaria Municipal de Urbanismo  
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos  
Dezembro/2002
  
- Seminário Porto do Rio 2003 – Momento atual do Programa de Revitalização  
Secretaria Municipal de Urbanismo  
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos  
Rio de Janeiro  
Fevereiro/2003
  
- Porto do Rio/Enseada da Gamboa  
Secretaria Municipal de Urbanismo  
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos  
Fevereiro/2003
  
- Apostila - A reabilitação na França  
Instrumentos e procedimentos  
Cooperação Francesa/2002

### **As grandes transformações da área central**

O patrimônio arquitetônico do centro do Rio de Janeiro constitui um conjunto de importância inquestionável para a população carioca e de todo o país. Nele, ainda se encontram vivas as marcas de todos os períodos da História do Brasil – o centro da cidade é um símbolo como expressão do imaginário coletivo tanto para os cariocas como para todo o país. Portanto é urgente recuperar nossa memória urbana antes que restem apenas ruínas do que foi a importante e bela capital do Brasil das primeiras décadas do século XX.



Podemos considerar que o início da decadência da área central se dá quando a população das camadas mais altas abandona os sobrados do início do século para habitar os novos bairros mais ao sul.

A proclamação da república, por influência dos positivistas no poder, marcou o início da era progressista como consideravam os líderes da época. Queriam tornar o Rio mais moderno e estavam sôfregos para apagar os vestígios dos períodos colonial e imperial. Em 1900 começaram as demolições.

Da reforma empreendida pelo Prefeito Pereira Passos no início do século XX - poucos são hoje os prédios que sobreviveram à era das demolições ao longo da antiga Avenida Central (Biblioteca Nacional, Supremo Tribunal Federal, o Museu Nacional de Belas Artes e o Teatro Municipal).

Na década de 20 perpetrou-se um crime: o desmonte do morro do Castelo, o segundo núcleo de fundação da cidade, depois do morro Cara de Cão. Em seu lugar se abriram novas avenidas. O Rio barroco foi aos poucos desaparecendo.

A revolução de 1930 imprimiu à cidade um ritmo acelerado de modernização. O Estado Novo de Getúlio Vargas queria apagar as lembranças da República Velha. O paradigma agora era os Estados Unidos da América. Surgiram os arranha-céus e belas edificações foram demolidas na Avenida Central, que já sofreu até hoje quatro modificações. Na Esplanada do Castelo surgiram edifícios altos e sedes dos novos ministérios.

Assim o governo de Henrique Dodsworth (1937-1945) promoveu várias intervenções que modificaram a malha urbana do antigo do centro da cidade. A abertura da Presidente Vargas, por exemplo, demoliu as igrejas de São Pedro dos Clérigos, Bom Jesus do Calvário, São Domingos e Capela da Imaculada Conceição, Hospital do Bom Jesus, a Praça Onze e milhares de imóveis do Rio de Janeiro colonial. Nesta época são construídos o prédio da Central do Brasil e o edifício do Ministério da Guerra que se transformaram em importantes referências para a cidade.

Para deter a destruição desenfreada dos tecidos antigos, os vários países reuniram-se em Veneza em 1964. A Carta de Veneza ratificou a necessidade de proteger da destruição não só os monumentos, ou seja, os edifícios de valor excepcional, mas também todo o tecido urbano que circunda o monumento. As resoluções de Veneza modificaram significativamente a noção de patrimônio cultural edificado, porém ocorreu um longo espaço de tempo até que fossem realmente adotadas.

No Brasil, muitos monumentos barrocos, neoclássicos e modernistas situados no Centro foram protegidos pelo Instituto de Patrimônio Histórico Nacional desde sua fundação em 1937. Entretanto, até o final da década de 1970, as edificações ecléticas e art-nouveau não eram concebidas como patrimônio de nossa cultura, uma vez que representavam os princípios acadêmicos das Beaux-Arts, considerados no início do Movimento Moderno como de pouco valor artístico.

A fusão da cidade, então Estado de Guanabara com o Estado do Rio de Janeiro, foi imposta pelo governo militar sem consulta popular. Outro crime contra os cariocas e sua cidade foi a demolição do Palácio Monroe, antigo Senado da República, por determinação de Brasília. Como disse Ítalo Campofiorito “O Monroe foi perdido por pura implicância”.

Em 1979, na gestão do Prefeito Israel Klabin, criou-se o Corredor Cultural para a preservação paisagística e ambiental das áreas consideradas de interesse histórico e arquitetônico, localizadas no centro da cidade. Na mesma época foi criado o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro.

A ocupação do antigo centro histórico do Rio aponta para duas linhas de atuação: os progressistas e os culturalistas, que apresentam dois aspectos bem distintos no que se refere ao imaginário da cidade. De um lado, o racionalismo corbusieriano que se refletiu na Esplanada de Santo Antônio, resultante do desmonte do morro homônimo, e onde se instalaram sedes das grandes companhias estatais como a do BNDES, Petrobrás, BNH, além da nova catedral. O centro do Rio sofreu a ação das práticas do planejamento urbano desenvolvimentista e utópico que priorizou o deslocamento dos automóveis sobre o dos pedestres, eliminando a rua-corredor. Pistas de alta velocidade e viadutos múltiplos foram construídos sobre a malha urbana existente.

Por outro lado, o modelo culturalista manifesta-se através da preservação do centro histórico e de alguns bairros mais antigos da cidade, num esforço de evitar a destruição de importantes lugares de memória de nossa cidade, tendo sido muito bem interpretada pelo poder municipal que a partir de 1982, conseguiu êxito na preservação e progressiva reabilitação do casario das ruas mais centrais, através do Escritório Técnico do Corredor Cultural, responsável pela gestão de grande parte desta área central e pela orientação das obras de reabilitação dos bolsões delimitados, no sentido da manutenção da escala e das tipologias existentes.

A partir dos anos 80 o centro do Rio assume enorme importância cultural. A restauração da antiga Alfândega (Casa França-Brasil), a reforma do Paço Imperial, hoje um centro cultural, a reabilitação da sede do Banco do Brasil, o Centro Cultural dos Correios e mais recentemente a Escola de Audiovisual Professor Darcy Ribeiro e vários campus universitários que vêm se instalando em toda a região.

### **Últimas Intervenções**

O atual governo está elaborando uma legislação urbanística da área central da cidade, buscando permitir novos usos e preencher vazios nos espaços que constituem o verdadeiro centro histórico da cidade. Além de incentivar o uso residencial em toda a região central, fato que por si só é primordial para preservar o antigo casario – até bem pouco tempo destinado exclusivamente ao comércio e aos respectivos depósitos – estimula, através do Programa Novas Alternativas da SMH, a utilização desses espaços tão significativos para a memória coletiva, aproveitando por vinte e quatro horas, a notável infra-estrutura já existente.

A Praça XV, área urbanizada no século XVIII – marco histórico da cidade – foi totalmente reformada pela Prefeitura valorizando todo o conjunto formado pelo Paço Imperial, o Chafariz do Mestre Valentim e a Estação da Barcas.

A implantação do Projeto Teleporto como um núcleo multifuncional certamente promoverá a ocupação da área da Cidade Nova, contribuindo para a sua reabilitação.

O Projeto SAS irá revitalizar a área situada entre o Teleporto e a Praça da Cruz Vermelha ao longo das ruas Estácio de Sá, Salvador de Sá e Mem de Sá – área periférica do Centro, onde ainda se encontram inúmeros sobrados do início do século XX em estado de profunda deterioração. Esse projeto também poderá contemplar a Vila Operária Salvador de Sá – primeira iniciativa governamental para prover de moradias os funcionários do então Distrito Federal.

Outra importante obra de reabilitação será a implementação do projeto Rio-Cidade-Centro. O Píer da Praça Mauá, estacionamentos subterrâneos, ciclovias, reformulação do sistema de comunicação visual, arborização, calçadas e mobiliário urbano serão objetos de intervenção.



Ainda no sentido de promover a reabilitação do centro histórico estão em curso, por iniciativa do poder municipal, os projetos de reabilitação da Praça Tiradentes, reduto do teatro de revista, a Praça da Cruz Vermelha, verdadeiro *round-point* concebido na gestão de Pereira Passos após o arrasamento do morro do Senado, a ser reconstruída de acordo com as linhas originais de seu traçado do início do século XX.

## **A reabilitação urbana**

Reabilitação urbana é uma estratégia de gestão que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infra-estrutura, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito. Engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. A Reabilitação deverá colocar o Homem no centro das suas preocupações, procurando melhorar as condições de vida nos Centros Históricos, utilizando a conservação e preservação do edificado como instrumento desse objetivo. Este conceito de Reabilitação Urbana dirige-se a bairros históricos residenciais degradados porque procura manter as populações residenciais enraizadas nos seus bairros, não se adapta, obviamente, a áreas históricas abandonadas pela população ou recentemente ocupadas por populações marginalizadas.

A Reabilitação Urbana tem sua origem na crescente consciência de importância do Patrimônio como memória e base da identificação das coletividades. O conceito de Patrimônio tem evoluído do monumento, edifício notável isolado, ao monumento com seu enquadramento, passando a conjuntos construídos e tecidos urbanos, suportes de coletividades humanas portadoras de uma cultura local e de uma identidade.

Sabe-se que um imóvel de valor em processo de deterioração merece certamente intervenções que lhe possibilitem uma utilização plena, seja a mesma que norteou sua construção, seja um novo uso que integre à dinâmica da cidade. O mesmo ocorre com espaços públicos históricos, que se transformaram em meros locais de passagem e de terminais de ônibus. Preservar e reabilitar bens significativos não quer dizer cristalizá-los como peças sem vida, ou simplesmente transformá-los em museus, no caso de edificações, ou de locais intocáveis, no caso de largos e praças. A cidade é um organismo vivo, que deve mudar e adaptar-se a novos usuários, novas técnicas e fornecer novos símbolos. E nada melhor para fortalecer esta imagem do que a reabilitação do Centro Histórico, lugar partilhado compulsoriamente por grande parte da população que por ali transita quase todos os dias.

A memória tem que ser preservada, pois é ela que dá ao povo o respeito e a identidade. A memória é feita de símbolos e estes símbolos têm que ser identificados e preservados, sejam eles de grande valor artístico, histórico, cultural ou afetivo. A identificação de símbolos deve ser também representativa, isto é, deve representar todas as épocas, todas as raças e todos os grupos sociais. A cidade é o lugar onde estes fatores se encontram, isto é, ela é a história viva e, portanto, cheia de símbolos. Ela deve mostrar suas diversas fases e, portanto, não pode se constantemente destruída. Ela é dinâmica e deve ser respeitada como tal. Portanto, quando se fala em tombamento e preservação, devemos estar preocupados em não querer congelar a cidade, mas conservar seus símbolos para manter a identidade de seus moradores e torná-la prazerosa em ser vivenciada. As novas soluções arquitetônicas, para que

sejam compatíveis com áreas históricas, deverão rejeitar tanto o pastiche como o objeto dissonante, sendo atuais e mantendo uma linguagem contextual.

Conservar e preservar o patrimônio histórico implica numa gama e num volume de recursos de grande envergadura, para além da capacidade isolada do Poder Público local. Para tanto, é necessário sensibilizar a iniciativa privada para trabalhar em parceria, o que lamentavelmente ainda não acontece, ao contrário do que já se observa em outras cidades do mundo.

A principal estratégica deverá ser a de promover a revitalização desses sítios históricos, através de investimentos em habitação, infra-estrutura urbana, atividades comerciais, culturais e de serviços, equipamentos comunitários, geração de trabalho e renda e educação patrimonial, integrando assim todas as ações necessárias à revitalização completa desses núcleos.

Trata-se, mais do que delinear ações avulsas, de forma a encontrar soluções satisfatórias do ponto de vista da viabilidade, qualidade e adequação a expectativas e necessidades de utilização e de fruição, de centros históricos e núcleos urbanos antigos degradados ameaçados por um crescimento urbanístico que alguns confundem com progresso. A reabilitação urbana deve refletir uma mudança de problemática ao tomar como simultaneamente importantes a recuperação da zona habitacional e a reabilitação do tecido sócio-econômico, o que consiste numa nova atitude face ao patrimônio, levando em conta que este não representa apenas os monumentos edificados, mas estende-se aos conjuntos urbanos vivos no todo da cidade.

No centro da idéia de reabilitação urbana encontram-se quatro objetivos prioritários: criar condições para a fixação da população; obter níveis mínimos de salubridade, higiene e segurança; criar equipamentos coletivos e restituir ao edifício a sua função habitacional, isto é, tentar ao máximo revitalizar o tecido social adotando uma estratégia de reabilitação integrada (social, econômica e cultural). O projeto de reabilitação deverá direcionar as ações para que, nas áreas de intervenção, os beneficiários diretos sejam primeiramente os moradores e só depois a comunidade como um todo.

## **O porquê da intervenção na área central**

Um Programa para o Centro parte do pressuposto de que uma política de ampliação da oferta de moradias nos bairros centrais é possível e necessária para a cidade. Deve-se melhorar a qualidade de vida para quem mora, evitando a continuidade do êxodo populacional, e trazer outros para morar, especialmente os que trabalham no Centro. A ampliação do uso residencial nas áreas centrais do Rio de Janeiro parece ser um consenso para diversos segmentos cadastrados para programas habitacionais da Prefeitura do Rio, embora o mercado formal ainda não considere essa localização atrativa. A oferta de novas unidades nos bairros centrais é praticamente inexistente. A indústria da construção civil, que tem tido muita participação no mercado residencial na Região Metropolitana, nada produziu na área central, por considerar a área desinteressante.

No Centro, o decréscimo residencial foi acompanhado e fomentado por um processo que promoveu a implantação de comércio e escritórios, tanto por substituição direta, como também através de operações de renovação urbana. Este processo pretendia eliminar o tecido construído antigo e substituí-lo por usos e populações completamente diferentes, pois tinha como objetivo apenas a viabilidade econômica. As populações deslocadas nesta operação engrossaram a periferia e nas zonas a

renovar estimulou-se a instalação de novos padrões culturais e com mais recursos econômicos.

Este duplo fenômeno de periferização da população residente e de terceirização do Centro trouxe ainda outra consequência: o aumento dos fluxos pendulares que ligam as residências periféricas às atividades centrais. Sem muitas alternativas ao emprego na área central, incorporou-se à rotina da população residente nas periferias uma grave questão de transporte, gerando um desgaste econômico e psicológico. Com a desertificação humana da área central, instalou-se um quadro de degradação e insegurança, onde a marginalidade acaba se instalando. Podemos constatar que a grande percentagem de imóveis muito degradados ou mesmo já em estado de ruína na área central da cidade, com maior incidência em determinadas regiões, já se torna razão incontestável para uma intervenção rápida.

Incentivar o uso residencial em toda a região central, fato por si só primordial para preservar o antigo casario, até bem pouco tempo destinado exclusivamente ao comércio e aos respectivos depósitos, estimula também o aproveitamento desses espaços e da notável infra-estrutura já existentes, tão significativos para a memória coletiva, por vinte e quatro horas. Por consequência, devemos procurar um equilíbrio entre funções habitacionais, comerciais, culturais e de lazer, sem prejuízo da dinâmica privada, mas acautelando o usufruto coletivo, contribuindo para fixação da população, propondo para área equipamentos coletivos, sociais, culturais-desportivos e escolares, hoje quase inexistentes na região.

No caso específico de estímulo à produção habitacional, a Prefeitura do Rio hoje dispõe de um conhecimento referendado por experiências bem-sucedidas, que poderá ser a base para deflagrar um processo de repovoar o Centro. O sucesso dessas ações está condicionado à combinação entre instrumentos urbanísticos, estratégias imobiliárias, linhas de financiamento adequadas e à cooperação com os diferentes agentes promotores e movimentos sociais. Programas habitacionais de interesse social em áreas centrais constituem uma novidade na política habitacional brasileira. Percebemos que o Centro apresenta atualmente boas oportunidades de produção de unidades habitacionais para faixas de renda média/baixa, pelas seguintes razões:

- existência de bairros não disputados pelo mercado imobiliário formal de apartamentos de luxo ou escritórios;
- existência de terrenos vazios, de edifícios residenciais passíveis de reforma e de edifícios comerciais passíveis de reciclagem;
- existência de edifícios de valor arquitetônico ou histórico, para os quais a melhor alternativa é a recuperação e manutenção para uso habitacional;
- existência de infra-estrutura preparada para receber um número muito maior de habitantes. A região é a mais bem servida por transporte público da metrópole, contando com mais de 1/3 das estações de metrô.

Por outro lado, podemos observar que o fortalecimento cada vez maior do turismo cultural como atividade econômica de ponta em inúmeros países, tem induzido a adoção de políticas de reabilitação dos centros históricos e determinado a necessidade de tratamento do parque edificado ali existente. Nos mais diferentes contextos, tais políticas incorporam o espaço público, a edificação e, sobretudo, quem os utiliza. No século XIX, instalaram-se, em algumas áreas do centro do Rio de Janeiro, hábitos de vida noturna e boêmia cuja tradição chega até hoje, mesmo depois do abandono dessa atividade no bairro; esta vocação poderia ser explorada. Hotéis, restaurantes, ateliês de artesanato e vários outros serviços turísticos também podem instalar-se na região.

Assim, o movimento atual de revitalização do Centro contextualiza uma série de iniciativas, já com uma longa lista de experiências acumuladas pela Administração Municipal no campo da preservação da memória e do patrimônio histórico-cultural, as quais devem ganhar uma nova perspectiva a partir de sua reinserção na estratégia econômica e social de desenvolvimento da cidade.

### **Premissas do Programa de Revitalização de Sítios Históricos**

Uma análise crítica nos leva inevitavelmente à constatação de que antes de qualquer coisa é preciso conhecer o objeto para nele se intervir. O conjunto estudado carece de uma base de dados que permita responder aos desafios da preservação, através do planejamento e definição de normas e critérios de intervenção.

Os moradores de cortiços sentem a falta de um censo de cortiços, como o que foi feito para as favelas. Ele chegou a ser preparado na SEHAB, em 1992, mas não foi realizado pela gestão seguinte, que preferiu fazer pesquisas amostrais. O aluguel médio encontrado foi de R\$ 191, sendo que a maior parte (42,9%) pagava entre R\$ 196 e R\$ 260. Com esses valores, a pesquisa conclui que 31,1% das famílias comprometem 30% da sua renda com o aluguel, 45,6% comprometem entre 31 e 60%, e 23,3% comprometem mais de 60%.

A realização desses estudos permitirá a identificação de imóveis com potencial de reabilitação e prioridade para uso habitacional. Possibilitará também estimar os investimentos necessários para a recuperação do estoque habitacional existente, bem como o conhecimento básico das características sócio-econômicas da população que reside na área, quase sempre de baixa renda.

➤ Traçar propostas para uma política urbana aliada à preservação do patrimônio paisagístico e edificado, onde a manutenção de uma escala compatível entre elementos edificados e elementos notáveis da paisagem natural seja considerada fundamental.

➤ Recuperar os edifícios e requalificar os espaços exteriores, possibilitando condições de habitabilidade nos imóveis e implantando novos equipamentos necessários à vida cotidiana.

➤ Envidar esforços para que as famílias moradoras na área sejam mantidas, preservando vínculos, raízes, relações sociais e econômicas, e identificação que têm com o local, e atrair novas famílias para os imóveis desocupados, após sua recuperação, promovendo diversidade sócio-econômica na área.

➤ Contemplar imóveis de uso misto, por serem fundamentais à subsistência e preservação dos costumes da comunidade.

➤ Preservar as características dos imóveis conforme normas dos órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio arquitetônico, conscientizando a comunidade do valor cultural do imóvel e do bairro – educação patrimonial.

➤ Buscar parcerias para projetos de geração de trabalho e renda, como forma de manter os moradores de baixo poder aquisitivo na área e de possibilitar a manutenção dos imóveis recuperados.

➤ Investir na manutenção e no redimensionamento da infra-estrutura urbana existente, especialmente nas redes de saneamento, drenagem, iluminação pública e gás, visando melhorar a relação custo/ benefício de toda uma rede hoje subutilizada.

➤ A solução para o tráfego de automóvel é complexa e nem sempre as medidas adotadas conseguem melhorar a acessibilidade, ou minorar a falta de estacionamento e a grande quantidade de ruas estreitas. Esse é um dos problemas mais

prementes nos centros históricos das cidades, onde a circulação de automóveis não deve ser proibida de todo, mas feita de uma forma ordenada.

- Levantamento e discussão dos pontos de interseção entre o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor para que se possa utilizar os instrumentos já criados e/ou regulamentar o que for necessário para aplicação no trabalho de revitalização da Área Central.

- Fortalecer a presença do Poder Público com a população residente gerando fluxos regulares de informação e intensificando as relações com as lideranças, entidades e organizações existentes na área.

- Desenvolver esforços concentrados, de modo que as ações das várias Secretarias e Órgãos Públicos trabalhem em metas comuns que serão mais facilmente atingidas, criando uma maior visibilidade para os trabalhos da Prefeitura.

### **Dificuldades encontradas no processo de reabilitação da área central**

A maioria dos imóveis remanescentes do centro histórico do Rio de Janeiro, às vezes muito descaracterizados, ainda permite a reabilitação. No entanto, os profissionais envolvidos com a cidade continuam encontrando dificuldades em propor soluções que respeitem o patrimônio cultural sem promover problemas sociais. O mais sério é, quase sempre, o da expulsão da população pobre que invadiu os antigos sobrados, transformando-os em casas de cômodos, sendo muitas vezes explorados por terceiros. A isso se soma o fato de os proprietários dos prédios abandonados ou subutilizados não estarem interessados na recuperação dos seus edifícios, e optarem por aguardar maior valorização de seus imóveis apesar da existência de incentivos legais, preferindo abandoná-los, ficando assim livres dos encargos usuais de manutenção.

Esse patrimônio habitacional degradado e mal equipado, que em seu conjunto, e pelo seu valor histórico, morfológico, arquitetônico e urbanístico se torna necessário salvaguardar, caracteriza-se da seguinte forma:

- Grande porcentagem de construções centenárias, com permanência de alguns edifícios de arquitetura erudita.

- Os lotes localizados parte em terrenos acidentados, sendo estreitos e profundos – lotes urbanos de inspiração portuguesa dos séculos XVIII e XIX.

- Malha urbana colonial portuguesa, não ortogonal, ruela, becos, escadinhas e pequenos largos.

- Alguns edifícios de grande porte, resultantes das legislações anteriores.

- Má orientação dos edifícios, da ventilação, falta de condições de salubridade.

- Falta de manutenção geral.

- Intervenções mal feitas gerando aumento de cargas na estrutura inicial. Obras em pisos térreos onde foram retirados elementos de suporte sem preocupações implicando assentamento das paredes portantes interiores.

- Infiltrações – Cobertura e fugas nas colunas montantes e instalações sanitárias mal localizadas e sem isolamento da estrutura de madeira

- Existência, em geral, de uma população de baixo poder aquisitivo, vivendo em cortiços, sem recursos para conservar os prédios e muitas vezes em situação de conflito com os proprietários. Estes últimos, por sua vez, não possuem meios ou não se interessam em investir, pois não encontram saída para os diversos entraves do mercado.



- Situação fundiária extremamente complexa – lotes oriundos dos séculos XVIII, XIX e início do XX –, proprietários desconhecidos, que morrem não deixam herdeiros, que retornam à terra natal e abandonam o imóvel, inventário com dezenas de herdeiros, herdeiros menores de idade, Ordens Religiosas sem a posse da terra formalizada.
- Muitos próprios federais e estaduais com documentação não regularizada – Distrito Federal/Estado da Guanabara/Fusão dos Estados.
- Órgãos de licenciamento: SMU/DLF e SMC/DGPC – legislações bastante restritivas para se realizar obras em edificações inseridas em áreas preservadas.
- Grandes dívidas com as concessionárias de serviço público: Cedae, Light e CEG.
- Poder judiciário que não incorporaram os avanços da constituição de 1987 (propriedade da terra no Brasil é considerada quase que intocável).
- Cartórios (desmembramento e parcelamento, imóveis foreiros, Laudêmio, Registro de Convenção de condomínio).
- Metragem dos terrenos não coincidem com o RGI ou com a área desapropriada. – impossibilidade de reconhecimento do lote, pois não há como unir todos os confrontantes.
- Imóveis Foreiros x Hipoteca - necessidade do município desapropriar para realizar a regularização fundiária e colocar novamente os imóveis no mercado.

## Propostas

A implementação de uma Política Habitacional para a Área Central é extremamente importante, pois hoje esta se constitui em uma reserva para a futura expansão imobiliária do Rio de Janeiro. Orientar a expansão para os interesses da população carioca que hoje não tem condições satisfatórias de moradia é uma ação prioritária. É urgente a revisão dos atuais instrumentos jurídicos e a definição dos mecanismos necessários para formalizar os acordos de vulto, criando condições de sinalizar o impulso do desenvolvimento habitacional na Área Central.

Assim, as diversas iniciativas propostas pelo Poder Público Municipal, através das macrofunções criadas, têm permitido o desenvolvimento de estratégias para o Centro do Rio de Janeiro, definindo condições de atração de novas atividades, fortalecendo a concentração e diversidade de usos da Área Central como condição fundamental para busca da excelência de suas potencialidades. Entre estas podemos destacar alguns pontos levantados em conjunto com a Equipe Foco-Local, considerados necessários e complementares às ações propostas no Habitar o Centro.

Na opinião dos empresários do setor da construção civil ouvidos pela Equipe Foco-Local, apesar da excelente oferta de infra-estrutura de saneamento, transporte e telecomunicações, da abundância de equipamentos culturais, de ensino e saúde, e da presença de inúmeros bares e restaurantes, a atividade residencial no Centro dependerá de investimentos na melhoria de serviços públicos – como segurança, iluminação e limpeza urbana –, da criação de áreas de lazer diurno – como praças, parques, ciclovias e complexos desportivos –, e do desenvolvimento de atividades de “comércio de bairro” e de serviços pessoais, uma vez que consideram serem esses critérios importantes para a escolha da localização residencial das famílias cariocas.

A retenção especulativa de terrenos, ainda que sob a forma de subutilização, principalmente destinando-os a estacionamentos e o alto preço daqueles poucos que são colocados no mercado, foram apontados pelos empresários do setor imobiliário ouvidos pela Equipe Foco-Local como os principais fatores de elevação dos custos de



construção que inviabilizam o lançamento de novos empreendimentos residenciais na região. O alto preço dos terrenos deve-se à expectativa dos proprietários de realizar um ganho econômico balizado pela lucratividade potencial de novos empreendimentos comerciais. Neste sentido, a superação deste obstáculo à atividade imobiliária passa pelo combate à retenção dos terrenos vazios ou subutilizados, para o qual a aplicação do instituto do parcelamento, edificação e utilização compulsória – previsto pela Lei Federal nº 10.257 de 10/07/01, que instituiu o Estatuto da Cidade – constitui o mecanismo mais apropriado, por ser ágil e não oneroso aos cofres municipais.

Alto índice de inadimplência do IPTU na II RA, associado ao grande número de salas comerciais fechadas e de prédios em mal estado de conservação, conduziu a Equipe Foco-Local à proposição de medidas de incentivo fiscal à conversão de uso e à recuperação de imóveis sem valor histórico ou arquitetônico no Centro. Tais medidas tanto poderão consistir na isenção temporária de tributos para proprietários que desejem reformar seus imóveis comerciais e transformá-los em residenciais, quanto em formas de amortização do débito fiscal dos proprietários que venham a fazê-lo, caso estejam inscritos na dívida ativa do Município.

Por outro lado, a partir da constatação sobre a necessidade de ampliar as linhas de financiamento existentes para restauração e recuperação de imóveis no Centro, o grupo sugere que a Prefeitura intermedie negociação junto à CEF no sentido de que esta possa incorporar essa modalidade de crédito no âmbito do projeto PAR. Outra iniciativa de facilitação financeira à recuperação de imóveis preservados considerada pela Equipe Foco-Local é a atuação da Prefeitura junto às concessionárias de serviços públicos com o objetivo de amortizar os débitos contraídos pelos antigos proprietários desses imóveis.

Segurança, iluminação pública, transporte intrabairros e limpeza urbana são as principais reivindicações dos empresários do setor imobiliário ouvidos pela Equipe Foco-Local. Destas, apenas a segurança pública foge às atribuições administrativas da Prefeitura, muito embora esteja em curso um entendimento desta central com o Estado no sentido de priorizar ações de policiamento preventivo e ostensivo na área central, através do Programa Rio Informação e Ação em Rede – RIAR –, da Secretaria Estadual de Segurança Pública.

Elaboração de projeto de lei regulamentando a aplicação dos institutos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios e do direito de preempção no Município, ambos previstos, respectivamente, nos artigos 5º e 25 da Lei Federal nº 10.257, de 10/07/01, que instituiu o Estatuto da Cidade. Para tanto, o projeto de lei deverá delimitar as áreas sujeitas à aplicação dos referidos instrumentos e fixar os prazos para apresentação de projeto e para o início das obras – no caso do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – ou para a vigência da preferência do Município na aquisição dos imóveis, no caso do direito de preempção.

Fazer levantamento dos imóveis situados nas subáreas de intervenção prioritária que possam ser “retrofitados” e/ou reaproveitados para uso residencial, e que, em função disso, seus proprietários poderiam ser futuramente beneficiados com incentivos fiscais, tais como isenção temporária de IPTU ou formas de amortização do débito fiscal.

Solicitar à PGM e à Coordenadoria do Patrimônio, da SMF, estudo sobre a possibilidade de atuação do Município junto às concessionárias de serviços públicos, no sentido de negociar formas de amortização das dívidas de antigos proprietários.

Solicitar à Secretaria Estadual de Segurança Pública o aumento do contingente policial e melhoria da qualidade do policiamento na área central.

Solicitar à Rio-Luz e a Comlurb melhorias na prestação de serviços de iluminação pública e de limpeza urbana em toda a área central, bem como à SMDS a ampliação da assistência à população de rua, e à SMO melhorias na conservação dos logradouros da região.

Solicitar à CEF e ao Conselho Curador do FGTS que sejam oferecidas linhas de financiamento adequadas aos novos instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade, em particular ao direito de superfície, caso em que se poderia desvincular o financiamento da construção da titularidade da propriedade do terreno.

Fazer levantamento dos imóveis desocupados nas I e II RAs.

Fazer levantamento dos vazios urbanos nas I e II RAs.

Realização do projeto Favela Bairro do Moro da Providência e da Pedra Lisa, em curso na Secretaria Municipal de Habitação/SMH, e inserção no programa Bairrinho da favela Padre Pedro, no Morro do Pinto. A população a ser atendida é de quase 3.600 moradores, segundo dados de 1996.

Implantação, em conjunto com a Rede Ferroviária Federal e a Caixa Econômica Federal – CEF, do empreendimento residencial Enseada da Gamboa, localizado no antigo pátio da Marinha. População estimada para o empreendimento: 10 mil pessoas.

Grupamento e complementação das informações sobre prédios históricos em situação de risco ou abandonados e terrenos vazios passíveis de renovação, dispersos em toda a região e dotados de nítida vocação residencial, a exemplo do levantamento de Oportunidades Habitacionais e das demais experiências neste sentido em curso na SMH. A finalidade é integrá-los num amplo programa de aquisição visando a construção de moradias em parceria com agentes financeiros e iniciativa privada, nos moldes já praticados através do Programa Novas Alternativas e Morar Carioca da SMH. A população a ser absorvida pelos diversos empreendimentos é estimada em 12 mil pessoas.

Valorização dos conjuntos históricos dos Morros da Conceição, Saúde, Gamboa, Livramento e Pinto, através de programas de obras que promovam melhorias incrementais nos espaços públicos e nas redes de infra-estrutura desses locais. População a ser atendida: 18.696 habitantes.

Implantação de programas de microcrédito voltados para os moradores da área, principalmente mulheres.

Criação de condições que facilitem os processos de licenciamento de obras e o acesso às linhas de financiamento da CEF.

Estabelecimento de isenções tributárias municipais, por prazo determinado, para atrair investimentos na construção de novas unidades habitacionais.

Finalizando, deverão ser envolvidas a Rede Ferroviária Federal e a Companhia Docas do Rio de Janeiro no que se refere à disponibilidade de terrenos para futuros empreendimentos habitacionais.

## **Propostas – Habitar o centro**

A equipe macrofuncional Habitar o Centro foi criada com o objetivo principal de promover o processo de retorno do uso habitacional ao Centro da Cidade do Rio de Janeiro. A divulgação das ações do Programa Novas Alternativas entre os técnicos de outras secretarias e órgãos públicos foi a partida para a discussão dos trabalhos.

A partir do levantamento das interseções deste trabalho da SMH com os demais setores internos e externos, a PCRJ, verificou-se a necessidade urgente de uma ação integrada por áreas onde teríamos a reabilitação da infra-estrutura urbana (urbanização de ruas e praças, drenagem, iluminação, equipamentos) através da SMU/IPP e a ação

direta e pontual da SMH/Novas Alternativas, concentrando na mesma área as desapropriações para implantação de empreendimentos habitacionais ou mistos. O cruzamento desses pontos permitiu a determinação de uma ação conjunta, por exemplo, nas ruas do Livramento, Sacadura Cabral e da Lapa. A consolidação dos procedimentos de licenciamento nos órgãos da SMU (1º GLF) e da SMC (DGPC) foi outro fator importante levantado como forma de agilização de todo o processo. Destacamos os pontos mais importantes colocados pela equipe:

Uma política habitacional ampla e sustentável tem uma estratégia fundiária adequada, incluindo a reserva de imóveis. A adequação da legislação urbanística e a implementação de instrumento como as ZEIs, será muito importante para facilitar a aquisição por diferentes agentes promotores. É também fundamental que esses agentes se preocupem com a tendência de subida de preços no Centro ligada à valorização e ao aumento da demanda, inclusive resultante do avanço do plano habitacional da Prefeitura. É importante controlar os valores de financiamento para não estimular o aumento dos preços de terrenos e edifícios vazios.

A fim de viabilizar uma produção em grande escala será importante analisar os vários instrumentos legais incidentes sobre os bairros centrais, tratando de retirar os elementos que entrem a produção habitacional e introduzindo outros que estimulem essa produção e permitam controlar os preços imobiliários. Algumas alterações poderão ser obtidas por decreto ou por mudança na forma de aplicação da Lei, outras dependerão da alteração legal, inclusive do Plano Diretor. É necessária revisão deste, incorporando todos os avanços do novo Estatuto da Cidade: redução da atratividade de imóveis estocados para especulação, para estacionamentos irregulares, imóveis subtilizados e com grandes dívidas, direito de superfície, outorga onerosa x direito de construir em outras áreas da cidade, Direito de preempção, usucapião urbano, IPTU progressivo etc.

Colocar em prática os novos avanços do Novo Código Civil, principalmente o direito de preempção e a aquisição de imóveis com grandes dívidas de ônus reais. Este instrumento teria como objetivo a aquisição de imóveis para uso habitacional e/ou institucional para fim social, além de evitar a especulação imobiliária e a invasão.

Implementação de uma Política de Segurança contra incêndio em Centros Históricos, desenvolvendo estudos sobre as dificuldades da legislação existente para satisfazer este tipo de sinistro e apontar soluções possíveis.

Revisão da legislação de Santa Teresa para permitir a transformação de imóveis gravados como unifamiliares em multifamiliares, para que se possa viabilizar o uso de grandes mansões fechadas e/ou subtilizadas.

Ação junto aos Cartórios da área central: o tamanho real dos lotes na região, originários do século XIX, não corresponde ao dimensionamento gravado nos RGIs, gerando grandes dificuldades para averbação dos novos empreendimentos. A situação fundiária da região, sendo bastante complexa, impede o procedimento usual de reconhecimento da metragem do lote, pois os proprietários dos imóveis vizinhos são em grande maioria desconhecidos e/ou inexistentes. Os cartórios estão despreparados para lidar com esta realidade em grande escala.

Sendo a regularização fundiária um dos maiores entraves ao deslanche da revitalização do centro, e de fundamental importância para que a iniciativa privada possa vir atuar na área, poderia ser elaborado entre a Prefeitura, a CEF e os cartórios um convênio "Regularize seu imóvel" para sensibilizar e acompanhar os proprietários, elaborando procedimentos simplificados e prestando assistência a utilização dos mesmos.

Negociação com as concessionárias de serviços públicos, principalmente Light e Cedae para implementar uma ação institucional que resolva as grandes dívidas que os antigos proprietários e inquilinos contraíram, considerando que o programa de reabilitação irá gerar nova e imediata receita das às concessionárias. Cabe lembrar que algumas dívidas são iguais ou maiores que o valor de mercado dos imóveis, inviabilizando qualquer empreendimento.

Intervenção em terrenos ou prédios isolado têm o papel de permitir a diversidade social e funcional de certos bairros e podem ser indutores de outras iniciativas de reabilitação no entorno. Além de oferecer solução habitacional, a produção de novas unidades habitacionais a partir reforma ou reciclagem de uso de vazios do Centro para transformá-los em moradia, contribui para reverter ao processo de abandono de algumas quadras e recuperar o patrimônio arquitetônico. Entretanto, a desapropriação deveria ser exercida com mais eficácia nas áreas de risco e áreas de grande importância para a Recuperação e Reconversão urbanística. Essas áreas seriam delimitadas pela Prefeitura e seriam priorizados os trechos onde existam problemas de falta de infra-estrutura, falta de espaços verdes/livres e cujo parque edificado tenha problemas de solidez, segurança e salubridade, ou esteja em situação de ruína iminente. A Prefeitura agiria nos casos onde apenas o poder público tivesse condições de resolver os problemas eficazmente.

Os bairros centrais concentram uma enorme quantidade de edifícios vazios, de diferentes usos (residenciais, escritórios, hospitais, hotéis, galpões) que poderiam ser utilizados para habitação. Os proprietários são particulares ou órgãos públicos. É importante realizar um levantamento dos terrenos vazios e das possibilidades fundiárias, para ajudar a Prefeitura e a iniciativa privada na definição de uma estratégia de ação para toda a área, criação de um novo eixo de desenvolvimento para a cidade.

A especulação imobiliária, que já começou na área portuária, pode inviabilizar a reabilitação habitacional antes mesmo de ela começar a ganhar escala. Deve-se então, a partir dos estudos já feitos, consolidar a análise do arcabouço jurídico-urbanístico existente e de todas as outras ferramentas aplicáveis, para otimizar uma estratégia de controle da especulação fundiária através de legislação específica.

As ordens religiosas seriam objeto de uma negociação específica, considerando o peso de seu patrimônio no Centro, para que se dê uma solução global que poderia abranger a venda dos imóveis para a CEF através do PAR ou Carta de Credito Associativo e/ou a reabilitação para locação social.

Locação Social: política destinada a possibilitar a oferta de unidades de aluguel compatíveis com as necessidades familiares e com sua capacidade de pagamento. Embora seja a solução básica de todas as políticas habitacionais européias, os sistemas baseados na locação não conseguiram até hoje ser discutidos no Brasil, face à predominância absoluta do modelo e do sonho da casa própria. No programa habitacional de São Paulo, a Locação Social seria complementar a uma política de casa própria, procurando atingir famílias sem condições financeiras para a aquisição ou que tenham o aluguel como opção, permanente ou ocasional.

Um programa público de aluguel: interferir no mercado popular de aluguel, reduzindo o poder dos proprietários de cortiços em relação a valores cobrados e outros abusos. Seria uma solução que poderia também resolver o problema de utilização dos prédios públicos muito valorizados, fazendo com que a venda não fosse possível.

Desenvolver uma política de reabilitação de cortiços, principalmente nas áreas que apresentam elevado grau de degradação: recuperação do casario antigo deteriorado, habitado por famílias de baixa renda em condições de risco e

insalubridade, bem como a implementação de um modelo de administração alternativo, que assegure o acompanhamento social dos moradores e conservação dos imóveis.

Deve haver incentivos especiais para a produção de habitação de interesse social que tornem esse uso mais interessante para os proprietários do que outros; que permitam aos órgãos públicos, cooperativas e associações adquirirem os imóveis por melhor preço, e que criem facilidades especiais para reciclagem para moradia social.

Divulgar e tornar acessíveis os incentivos fiscais e caminhos burocráticos para que os proprietários e locatários recuperem seus imóveis. A implantação de Escritórios Técnicos na região pode ser uma medida a ser implementada num curto prazo, proporcionando o contato técnicos/população em comunicação direta. Pessoal necessário:

✓ Advogados para orientar inquilinos e proprietários na procura de soluções para reabilitar seus prédios.

✓ Engenheiros para identificar as patologias dos imóveis, ajudar no acompanhamento das obras, orientar opções as obras de consolidação dos edifícios e na introdução de infra-estrutura adequada.

✓ Arquitetos para auxiliar no desenvolvimento dos projetos, estudar tipologias apropriadas para habitação em espaços exíguos, criando condições mínimas de habitabilidade, orientar os moradores nas reformas de seus imóveis tanto a nível físico quanto de adaptação de uso.

Algumas medidas deveriam ser tomadas pelo DGPC/SMC como, por exemplo, realizar um cadastro técnico, com registros dos bens patrimoniais que, constantemente atualizado, auxiliaria na fiscalização e controle da área central por ele preservada. Isso seria essencial para a orientação a particulares, ajudaria na assessoria de projetos de restauração e manutenção de imóveis preservados, principalmente para a restauração de fachadas.

Dar continuidade aos trabalhos de divulgação do patrimônio da área central da cidade. A publicação de livros, folhetos, calendários etc., com temáticas nos monumentos do centro da cidade, é um importante instrumento de divulgação para que os cidadãos conheçam melhor algumas das facetas do patrimônio e colaborem para sua conservação e preservação. A prática dessa pedagogia, revelada em outras experiências, é socialmente adequada para os objetivos pretendidos.

Sensibilização da população, não só do centro histórico, mas também em geral, apelando para a necessidade e urgência em reabilitar aquele espaço, patrimônio arquitetônico de todos: moradores, proprietários e visitantes. Um exemplo de articulação importante é a feita pela Secretaria de Educação: deu-se partida ao programa "A cidade é nossa", organizado pelo DGPC e por professores da rede municipal para despertar nas crianças o interesse por nosso patrimônio.

É importante, dentro de um trabalho de conscientização social, divulgar sistematicamente, para a população local a relação dos bens protegidos pela lei municipal, a disponibilidade, gratuita, de serviços de assessoria e acompanhamento de obras, feitos pela municipalidade. Pode-se utilizar o Centro Histórico, já preservado pelo Município, como ponto de partida para ações de impacto que, num primeiro momento, pudessem produzir efeitos multiplicadores no que tange ao respeito dos cidadãos os valores do patrimônio da sua cidade. Poderia ser criado também um Programa de Educação Patrimonial para acompanhar a ocupação dos novos empreendimentos, dando subsídios à sua manutenção.

Estudar, junto ao Patrimônio Histórico, novas regras de reabilitação, a fim de permitir que um imóvel que venha sendo deteriorado ao longo de décadas não precise ser totalmente recuperado de uma única vez. Deve-se recuperar inicialmente o



arcabouço da fachada e, em um segundo momento, os elementos arquitetônicos da fachada.

A tipologia arquitetônica de centro do Rio é formada basicamente por comércio no térreo e habitações nos andares superiores. A permissão por parte dos órgãos de patrimônio histórico para transformação, em alguns casos, da parte comercial em habitacional, com fechamento dos vãos (respeitando-se os princípios de restauro) seria de grande importância na reabilitação urbana.

Desenvolver estudos sobre argamassas e rebocos, soluções estruturais, recuperação de elementos arquitetônicos de fachada em edifícios antigos, apontando soluções preferenciais, a fim de baratear as intervenções tornando possível a sua execução por um maior número de operários sem a necessidade de se contratar firmas especializadas.

Desenvolver estudos práticos sobre estruturas de madeiras em edifícios antigos, dirigido à definição de um primeiro conjunto de soluções técnicas para a reabilitação destas estruturas a partir de uma tipificação das principais patologias.

Criação de um subsídio a fundo perdido para a implementação de obras de restauro e melhoria das condições de habitabilidade, que poderia ser solicitado por proprietários e inquilinos.

Nos antigos sobrados românticos do centro da cidade, é possível criar em média oito novas unidades habitacionais e uma loja. Este baixo quantitativo desestimula a indústria da construção civil, que está acostumada em investir em grandes áreas. É preciso mobilizar a Indústria da Construção Civil no Rio de Janeiro – envolver as construtoras no processo de reabilitação do Centro – apontando para as diversas oportunidades alternativas existentes, embora realizáveis a lucro mais baixo.

Desenvolver operações de recuperação de imóveis em conjunto irá trazer grande economia às obras, tanto em relação à disponibilização da mão-de-obra, barateamento do material empregado nas reformas, facilidade de administração etc. Esta postura trará grande redução de custos, pois estará se considerando uma obra única, de maior volume.

Formação de profissionais com as qualificações básicas, capazes de se introduzir no mercado, formando artesãos e artífices com o conhecimento necessário para atuar nas recuperações arquitetônicas das fachadas, diminuindo bastante o preço final da reabilitação, pois no momento tal atividade só é exercida por firmas de grande porte altamente especializadas. Um sistema de especialização de mão-de-obra para a construção civil – reabilitação e restauração – poderia ser proposto às construtoras, para formar profissionais aptos às especificidades desse tipo de empreendimento. Essa capacitação profissional poderia ser implantada através dos Senai.

Deverá ser realizado um inventário, acompanhado de uma pesquisa detalhada para definição de uma política habitacional consistente (número de cortiços, número de imóveis encortiçados, total de moradias no centro, número de habitantes na área central, proporção de pessoas sozinhas, casais sem filhos, tamanho médio das famílias, renda familiar, rastreamento dos cortiços, imóveis encortiçados, estacionamentos ilegais, ruínas, imóveis subtilizados, imóveis com grandes dívidas de impostos).

Definir o perfil do morador do centro. As secretarias, órgãos e iniciativa privada possuem grande divergência sobre o público-alvo que se quer atingir nos programas habitacionais que deverão ser implementados na área central.

Criar uma equipe permanente de sociólogos e assistentes sociais para desenvolver atividades, tais como:



- ✓ Levantamentos e estudos de caracterização da população, condições estruturais, tendências evolutivas e dinâmicas de transformação social, definição de linhas de desenvolvimento e orientação global, para apoio às ações técnicas e políticas.
- ✓ Produzir informação sobre a realidade sócio-econômica e sócio-cultural do bairro.
- ✓ Divulgar informação, comunicação técnica, esclarecimento, reuniões, construção de mecanismos de participação comunitária etc.
- ✓ Apoiar projetos de desenvolvimento sócio-cultural, promover intermediação entre os agentes locais e as instituições etc. Identificar os principais interlocutores e líderes.
- ✓ Identificar os locais, bem como os edifícios que se constituem como referências coletivas de prestígio e convívio social. Potencializar as capacidades dos espaços semipúblicos e dos espaços exteriores.
- ✓ Identificar as aspirações da população para com o seu espaço-habitat.
- ✓ Pesquisa sobre o preço médio dos alugueis na área central, inclusive dos cômodos em cortiços. Resultado pretendido: ação junto a CEF para que o valor da prestação do financiamento seja equivalente ou menor que do aluguel de mercado.

Solicitação à CEF de novas linhas financiamento para população com renda de 1 a 3 salários mínimos (possibilidade de financiamento de cômodos/cortiços) – aluguel social.

Partindo da morfologia urbana existente consolidada e da organização funcional do bairro, propor eixos e/ou núcleo para a instalação de algumas funções urbanas, com o objetivo de viabilizar a revitalização das áreas e permitir o seu desenvolvimento sustentado.

Definir projetos integrados entre o Poder Público e a iniciativa privada, que possam vir a polarizar e a dinamizar a região.

Implementar junto aos grandes conjuntos arquitetônicos homogêneos, a renovação da infra-estrutura, a reabilitação do patrimônio arquitetônico edificado e a renovação dos espaços públicos criando assim um grande impacto para positivo para todo o processo de reabilitação urbana.

Devemos direcionar os esforços em várias frentes, incentivando, por exemplo, a recuperação dos imóveis emblemáticos – casas nobres – onde poderiam ser instaladas atividades públicas animando toda a região, como centros de cultura, museus, escolas, centros de saúde, tornando a região mais atrativa.

Estipular um prazo de dez anos, por exemplo, para a vigência de ações governamentais ininterruptas, para transformar a Reabilitação do Centro em algo passível de ser visualizado por toda a população da cidade.

Promover um debate amplo com o objetivo de desenvolver diretrizes para uma política habitacional para o curto e médio prazo. Esse debate poderia envolver a SMH, SMU e IPP, SMC/DGPC, SMF, Procuradoria Geral do Município, o Plano Estratégico, a Subprefeitura do Centro, o IPHAN, a CEF, o IAB, o CREA, Sinduscon e demais associações. Esse trabalho poderia ser articulado por uma equipe externa, ligada diretamente ao Gabinete do Prefeito, que articularia e consolidaria as discussões.

Necessidade de ampliação do fórum de discussão sobre o tema, incluindo outros setores da sociedade, como moradores, representantes de associações comerciais, do Sinduscon, de concessionárias de serviços públicos, representantes dos setores de controle do patrimônio estadual e da união etc., destacada a importância de realização de um seminário aberto à sociedade, sobre morar no centro e seus desdobramentos.

## O Programa Novas Alternativas

O Programa Novas Alternativas, da Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro, tem como objetivo formular, propor e estimular a realização de novos projetos habitacionais em áreas consolidadas da cidade.

A maioria dos projetos ocorre em bairros do centro da cidade, notadamente Zona Portuária (Saúde, Gamboa e Santo Cristo), Central, Lapa, Cruz Vermelha, Corredor Cultural, Santa Teresa, Cidade Nova e São Cristóvão, e estão ligados à recuperação e reaproveitamento de imóveis em mal estado, ruínas, lotes vazios, enfim, trechos subtilizados do tecido urbano em geral, criando opções de moradia em locais privilegiados para população diversificada.

Além disso, o Programa funciona potencialmente, como um importante instrumento na revitalização de áreas de importância para a cidade, na medida em que propõe, além de projetos de reabilitação e reutilização, outros projetos de caráter urbanístico, onde novas edificações possibilitam a recomposição e a requalificação do tecido urbano.

Através desses empreendimentos, a Prefeitura do Rio de Janeiro pretende romper com o quadro de estagnação e degradação de áreas importantes para a cidade, otimizando o aproveitamento do grande número de sobrados antigos no centro do Rio de Janeiro, desenvolvendo projetos para a recuperação desses prédios históricos e respondendo à grande demanda de moradia em bairros centrais e bem servidos de infra-estrutura, aliados à valorização do patrimônio arquitetônico e cultural da cidade.

### Situação atual do programa:

- ✓ 3 imóveis reabilitados: Travessa do Mosqueira 20 - Lapa; Rua Sacadura Cabral 295/297 e Rua Senador Pompeu 34/36 – Centro (cortiço tombado pelo Patrimônio Histórico Municipal , o primeiro do Brasil a ser recuperado e vendido para a CEF);
- ✓ 1 imóvel em fase final de obra: Rua do Santana, 119;
- ✓ 2 empreendimentos iniciando obra: Rua Francisco Muratori 38 – Santa Teresa e Ladeira João Homem 41 – Morro da Conceição;
- ✓ 9 empreendimentos sendo analisados por construtoras: Rua Joaquim Silva 122 – Lapa, Rua do Livramento 145 e 147, Rua do Livramento 72, 74 e 76, Rua do Monte 59, Rua Cunha Barbosa 39 – Gamboa, Ladeira Pedro Antônio – Morro da Conceição, Praça Tiradentes 71 e Rua do Teatro 21 – Centro;
- ✓ 25 empreendimentos com "licença de obra", aguardando apenas as imissões de posse serem expedidas pelos juizes, e 21 imóveis em início de desapropriação;
- ✓ 8 imóveis em contratação de projeto arquitetônico;
- ✓ mais de 150 imóveis cadastrados para futuras intervenções e/ou desapropriação.

Os juizes começam a entender o uso social da terra que está sendo implementado pela SMH/Programa Novas Alternativas e as desapropriações já começaram a ser concluídas, possibilitando agilidade nas nossas futuras desapropriações.

Os cartórios do entro do Rio de Janeiro já estão aprendendo a realizar parcelamento do solo, Registro de Individualização das unidades etc., em lotes do século XIX, possibilitando agilidade nas nossas ações futuras.

Apesar das dificuldades, o programa Novas Alternativas é precursor desse tipo de intervenção no Brasil, apresentando resultado visível nas ações em curso, fruto de um trabalho iniciado há sete anos, e estamos convictos de que se trata de um processo moroso a exigir muita perseverança e determinação, mas com um retorno econômico, político e social muito grande, haja vista o interesse da Caixa Econômica Federal em lançar o "Programa de Reabilitação de Sítios Históricos" em todo o país (São Paulo, Salvador, Recife, Olinda, São Luís etc.) baseado na experiência do Programa Novas Alternativas da SMH do Rio de Janeiro.

Em seminários ocorridos em diversas partes do país, percebemos que o problema enfrentado pelo Novas Alternativas se equivale à problemática de todo o Brasil; entretanto, pelo pioneirismo, o Rio de Janeiro apresenta grande avanço quantitativo (empreendimentos em obra e/ou a iniciar) em relação às outras regiões.

Porém, o programa de reabilitação para uso habitacional encontra-se num ponto crucial. Ele tem desenvolvido ferramentas operacionais eficientes, mas enfrenta dificuldades e precisa agora ganhar escala para realmente começar o processo de reabilitação do Centro da cidade, que passa necessariamente pela recuperação de seu estoque habitacional. Para isso, é preciso definir uma estratégia abrangente, com metas ambiciosas, que articule os parceiros em cima desse objetivo.

## **Considerações finais**

As políticas de revitalização de centros históricos têm repercussões para as cidades que ultrapassam os interesses culturais. Quando bem implementadas, contribuem para reduzir o ritmo de expansão de outras áreas, provocam mudanças positivas na dinâmica urbana, social, econômica e financeira e, ao mesmo tempo, propiciam a preservação do patrimônio da cidade.

A implantação de um Programa de Habitação Popular é muito importante, pois contribui para o desenvolvimento da política nacional de reabilitação urbana de sítios históricos, visando a preservação do patrimônio cultural e a redução do déficit habitacional brasileiro, recuperando um estoque imobiliário em desuso, e garantindo condições de habitabilidade para a permanência das famílias residentes nos centros históricos.

A reabilitação de um imóvel na área central custa cerca de metade da construção social nova, que prescinde de urbanização e criação de infra-estrutura, além de reduzir os gastos com transporte, por isso deve ser incentivada. Além do mais, assegura a manutenção das estruturas sociais de vizinhança e a identidade cultural da cidade, expressa nas formas sociais e patrimoniais. Ela permite a historicidade ativa do patrimônio pela continuidade da função residencial exercida pela população enraizada.

Para promover a melhoria das condições de vida, é preciso elaborar uma atuação que não se limite à função habitacional, mas que deverá abranger também o reforço das atividades culturais e sociais, bem como a dinamização das atividades econômicas, com relevo especial para o comércio.

Se, há aproximadamente 15 anos, tivéssemos iniciado um processo de reabilitação para o Centro, grande parte do patrimônio arquitetônico e também social teria sido salva e a área hoje não estaria tão degradada e descaracterizada. Correu-se o risco de perder a memória de bairros de grande interesse patrimonial e cultural.

Deve-se implementar um processo de desenvolvimento local, em cada um dos bairros da área central, procurando identificar a suas potencialidades e individualidades, procurando que eles tenham, de fato, um desenvolvimento integrado.

A proposta da Prefeitura de viabilização econômica e social do Centro da cidade, assumida pelo atual Governo no início da administração, incentivando a preservação do patrimônio e a restauração do Centro, é muito significativa. Revitalizar as áreas urbanas também sublinha a qualidade arquitetônica de conjuntos e promove a beleza dos cenários construídos que tem por fundo a maravilhosa paisagem natural, além de gerar renda e empregos diretos ou indiretos no incremento turístico.

Para maior eficiência, poderíamos criar um permanente sistema de avaliação, a fim de possibilitar o aprendizado com as ações implementadas, os efeitos produzidos, os resultados alcançados e garantir a participação da população e de seus representantes, dos proprietários, empreiteiros, comerciantes, associações locais e dos próprios técnicos do município, assim como todos aqueles para quem a reabilitação urbana é importante. O sistema de avaliação deve ter como objetivo dotar ao poder público a capacidade de aprendizagem com o próprio processo de reabilitação urbana; melhoria da qualidade das ações e das decisões e garantia da participação de todas as secretarias e órgãos necessários para a viabilização da reabilitação.

A reabilitação urbana não pode ser considerada como uma intervenção estanque dissociada das políticas habitacionais. A defesa da cidade existente e da sua reutilização é uma proposta que não pode ser considerada apenas como defesa do patrimônio na preservação das antigas fachadas e materiais antigos. Neste sentido, a Prefeitura, através da SMH, deverá continuar a desapropriação das ruínas, imóveis abandonados, terrenos vazios, prédios com iminente risco de desabamento, prédios com situação fundiária duvidosa, a fim de recuperá-los para fim habitacional, entendendo este como fundamental à reabilitação.

A reabilitação urbana deve demonstrar a sua rentabilidade, integrada no planejamento. Tem que haver equilíbrio, e mesmo competição entre o mercado de habitação urbana e o novo mercado de habitação recuperada. E por isso é urgente estabelecer através de projetos coerentes, alternativas de reutilização, guardando a consciência de que os instrumentos legais e materiais hoje disponíveis não permitem uma solução tão rápida quanto se desejaria em relação aos problemas elencados; as soluções são de realização complexa e exigem a articulação de diversos órgãos, cujos projetos, por sua novidade, precisam atravessar um longo processo até que sejam passíveis de concretização.

É importante ter a idéia que os bairros antigos não estão perdidos, por isso não devem sofrer renovação, e sim reabilitação. Por outro lado, deve-se evitar a reconstrução de imóveis demolidos ou ruídos espontaneamente, pois não é aconselhável um trabalho de museologia. O que se deseja para os terrenos vazios é a apresentação de soluções arquitetônicas que expressem a marca da contemporaneidade, respeitando-se sempre o sítio histórico onde está inserida a nova edificação. As adaptações que se fizerem necessárias para incorporar padrões modernos de conforto e salubridade deverão respeitar o conjunto arquitetônico que se pretende preservar (tipologias, volumetria e escala de construção) e considerar o tecido urbano existente.

Os bairros centrais deverão ser locais de moradia, investimento, economia, espaços de fortes relações sociais e culturais. Porém, tudo isso atrelado ao fato de serem atraentes e terem capacidade de responder às exigências modernas, às expectativas e mesmo aos anseios da população que dela irá usufruir.