

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

CAMILA LUCAS FEIJÓ

**REABILITAÇÃO URBANA E EDIFICAÇÕES PARA HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL: 3 ESTUDOS DE CASO SITUADOS NA REGIÃO DO
PROJETO PORTO MARAVILHA**

RIO DE JANEIRO

2012



Universidade Federal
do Rio de Janeiro

Escola Politécnica

**REABILITAÇÃO URBANA E EDIFICAÇÕES PARA HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL: 3 ESTUDOS DE CASO SITUADOS NA REGIÃO DO
PROJETO PORTO MARAVILHA**

Camila Lucas Feijó

Projeto de Graduação ao Curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Engenheiro.

Orientador: Angela Maria Gabriella Rossi

Co-orientador: Elaine Garrido Vazquez

RIO DE JANEIRO
Setembro de 2012

**REABILITAÇÃO URBANA E EDIFICAÇÕES PARA HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL: 3 ESTUDOS DE CASO SITUADO NA REGIÃO DO
PROJETO PORTO MARAVILHA**

Camila Lucas Feijó

PROJETO DE GRADUAÇÃO SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO COMO PARTE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE ENGENHEIRO CIVIL.

Examinada por:

Angela Maria Gabriella Rossi

Prof. D.Sc Associado, POLI/UFRJ (Orientadora)

Elaine Garrido Vazquez

Prof. D.Sc Adjunto, POLI/UFRJ (Co-orientadora)

Eduardo Linhares Qualharini

Prof. D.Sc Associado, POLI/UFRJ

Rosane Martins Alves

Prof. D.Sc Adjunto, POLI/UFRJ

RIO DE JANEIRO, RJ – BRASIL

SETEMBRO DE 2012

Feijó, Camila Lucas

Reabilitação Urbana e Edificações para Habitação de Interesse Social: 3 estudos de caso situado na região do Projeto Porto Maravilha. - Rio de Janeiro: UFRJ/ Escola Politécnica, 2012.

V, 163 f: il.; 29,7 cm.

Orientador: Angela Maria Gabriella Rossi e Elaine Garrido Vazquez.

Projeto de Graduação - UFRJ / Poli / Engenharia Civil, 2012.

Referências Bibliográficas: p 158-166

1. Introdução. 2. Reabilitação de Centros Urbanos e o Déficit Habitacional Brasileiro. 3. Reabilitação de Edifícios para Habitação de Interesse Social na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro. 4. Estudo de Caso:. 5. Considerações Finais.

I. Rossi, Angela Maria Gabriella, Vazquez, Elaine Garrido. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Escola Politécnica, Curso de Engenharia Civil. III. Reabilitação Urbana e Edificações de Interesse Social: 3 estudos de caso situados na região do Projeto Porto Maravilha.

AUTORIZAÇÃO

Camila Lucas Feijó, DRE 104022233, AUTORIZO a Escola Politécnica da UFRJ a divulgar total ou parcialmente o presente Trabalho de Conclusão de Curso através de meios eletrônicos e em consonância com a orientação geral do SiBI.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2012.

Camila Lucas Feijó

Dedico esse trabalho a Deus, a Nossa Senhora de Nazareth, aos meus pais e irmão, que sempre me apoiaram nos momentos de fraquezas e vitórias durante toda a minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus e à Nossa Senhora de Nazareth pela vida e por todas as pedras que colocou em meu caminho, dando-me forças e persistência para retirar cada uma delas e poder chegar onde estou.

Aos meus amados pais, Jadenir e Helóiza, e ao meu irmão Diego, por todo amor, carinho e companheirismo que me concederam nesses 26 anos de caminhada, pela paciência e compreensão em momentos difíceis, pelos ensinamentos que levarei por toda a vida, pela força e fé para conseguir atingir meus objetivos e por acreditar e incentivar o meu potencial.

À professora e orientadora Angela Maria Gabriella Rossi, pela orientação e dedicação nesta monografia, além de todas as oportunidades, orientação e amizade durante esse período acadêmico.

Aos meus tios e tias, primos e primas, e avó que com todo o carinho, apoio e confiança, estimularam-me a conquistar mais esse passo na minha vida.

À minha segunda família, Neyce, Sandino e Paola, que não só me deram o conforto de um lar, mas a cima de tudo me deram carinho, incentivo, amor para seguir minha trajetória.

Às amigas, com as quais tive a oportunidade de conviver, Priscilla e Juliana e aos amigos, que a faculdade me deu para toda a vida, Monique, Phelipe, Thiago, Rafael, Mauro, Marcelo e Julio, enfim a todos os meus grandes amigos que me ajudaram nessa trajetória difícil e pelos bons momentos inesquecíveis de faculdade, estarão sempre presentes em minha vida.

À UFRJ pela minha formação acadêmica e pelas oportunidades que me levaram a realizar uma pesquisa no exterior, dando-me uma grande oportunidade de crescimento profissional e pessoal.

Aos demais professores, alunos e funcionários da Poli, que colaboraram na minha formação.

Aos técnicos que estavam sempre dispostos e solícitos a me ajudar, arquiteta Sônia Martins, arquiteto Renato Ficara, advogado Tiago Franco Fontes do Programa Novas Alternativas, Thaís Garlet Biagini da Secretaria Municipal de Urbanismo,

Rodrigo Batista e Fábio Roiff da Caixa Econômica Federal, Laís Coelho da Secretaria Municipal de Habitação e o Alberto Silva da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto.

EPÍGRAFE

"O correr da vida embrulha tudo, a vida é assim: esquenta e esfria, aperta e daí afrouxa, sossega e depois desinquieta. O que ela quer da gente é coragem. O que Deus quer é ver a gente aprendendo a ser capaz de ficar alegre a mais, no meio da alegria, e ainda mais alegre ainda no meio da tristeza! Só assim de repente, na horinha em que se quer, de propósito – por coragem.

Guimarães Rosa

RESUMO

FEIJÓ, Camila Lucas. Reabilitação urbana e edificações para habitação de interesse social: 3 estudos de caso situados na região do Projeto Porto Maravilha. Rio de Janeiro, 2012. Dissertação (Graduação em Engenharia Civil) – Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

Os processos de degradação do ambiente construído nas áreas centrais de diversas cidades do mundo motivaram, nas últimas décadas, o desenvolvimento de projetos urbanos para a recuperação física destas regiões. Em muitos casos estas zonas, além de concentrarem grande quantidade de edifícios de reconhecido valor histórico, servem como local de moradia para famílias de baixa renda. Nesse sentido, constitui um enorme desafio às propostas de intervenção conciliar a melhoria das condições de habitação para a população de baixa renda, geralmente inadequadas, e a conservação do patrimônio edificado. Com base neste desafio esta pesquisa relaciona a questão habitacional e o *déficit* habitacional com os programas adotados para a preservação do patrimônio e a provisão habitacional de interesse social tanto no âmbito nacional como na área central da cidade do Rio de Janeiro. Para realizar esta verificação adotou-se 3 estudos de caso na região do Projeto do Porto Maravilha localizados na Rua da Gamboa, 111 e Rua João Álvares, 16 e 18, que foram selecionados a partir dos seguintes critérios: localização, tipo de preservação do imóvel e faixa de renda familiar a ser atendida.

Palavras-chave: 1. Habitação de Interesse Social. 2. Reabilitação Urbana. 3. Reabilitação de Edifícios. 4. Preservação do Patrimônio. 5. Rio de Janeiro – Área Central.

ABSTRACT

FEIJÓ, Camilla Lucas. Urban rehabilitation and buildings for social housing: case 3 case studies situated in the region of Projeto Porto Maravilha. Rio de Janeiro, 2012. Dissertation (Graduation in Civil Engineering) - Polytechnic School, Federal University of Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

The process of degradation of the built environment in the central areas of several cities in the world motivated, in past decades, the development of strategies for the recovery of these regions. In many cases, these areas not only concentrate a large number of buildings of recognized historical value, but also serve as housing for the low income families, mostly in inadequate conditions, and conservation of the built patrimony. It is a great challenge to integrate the propositions of interventions with better housing conditions for the low income families and conservation of the built patrimony. Based on this challenge, this research relates to the question of housing and its deficit in programs adopted for the preservation of and provision of social housing both nationally and in the downtown area of Rio de Janeiro city. To accomplish this check, three case studies were adopted at the Porto Maravilha Project zone, located at 111 Gamboa Street and 16/18 João Alvares Street, which were selected based on the following criteria: location, type of property preservation and family income range to be served.

Keywords: 1. Social Housing. 2. Urban Rehabilitation. 3. Rehabilitation of Buildings. 4. Heritage Preservation. 5. Rio de Janeiro - the Downtown Area.

LISTAS DE SIGLAS

AEIU	Área de Especial Interesse Urbanístico
AP	Áreas de Planejamento
APA	Área de Proteção Ambiental
APAC	Área de Proteção do Ambiente Cultural
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CADMUT	Cadastro Nacional de Mutuários
CADÚNICO	Cadastro Único para Programas Sociais
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CDURP	Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto
CECN	Centro Empresarial Cidade Nova
CEDAE	Companhia Estadual de Águas e Esgotos
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
COHAB	Companhias de Habitação Popular
DGPC	Departamento Geral de Patrimônio Cultural
DGOTDU	Direção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FCP	Fundação da Casa Popular
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FJP	Fundação João Pinheiro
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INEPAC	Instituto Estadual do Patrimônio Cultural
IPHAN	Instituto do Patrimônio Artístico Nacional
IPP	Instituto Pereira Passos
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ISS	Imposto sobre Serviços
MSP	<i>Main Street Program</i>
PAIH	Plano de Ação Imediata para a Habitação
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PBQP-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PEU	Plano de Estruturação Urbana
PLANAB	Plano Nacional da Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNHU	Programa Municipal de Habitação Urbana
POUS	Posto de Orientação Urbanística e Social
PROFILURB	Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
proRio	Programa de Recuperação Orientada
RA	Regiões Administrativas
RGI	Registro Geral de Imóveis
SEAC	Secretaria Especial de Ação Comunitária
SEDREPAHC	Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Reabilitação da Memória Histórica Cultural
SFH	Sistema Financeiro de Habitação

SMDS	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
SMH	Secretaria Municipal de Habitação
SMU	Secretaria Municipal de Urbanismo
SNH	Sistema Nacional de Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPC	Serviço de Proteção ao Crédito
SPHAN	Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
SPL	Superintendência de Planos Locais
UFF	Universidade Federal Fluminense
UFRJ	Universidade Federal do Rio de Janeiro
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1: Resumo dos conceitos.

Quadro 2: Resumo da legislação incidente na Área Central.

Quadro 3: Definição e atribuição dos agentes envolvidos.

Quadro 4: Especificação mínima de móveis por cômodo para unidade habitacional.

LISTAS DE TABELAS

Tabela 1: Déficit Habitacional Básico em relação ao número de unidades no Brasil.

Tabela 2: Déficit Habitacional Básico em relação ao número de unidades nas Regiões.

Tabela 3: Distribuição percentual do déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal no Brasil.

Tabela 4: Distribuição percentual do déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal nas regiões.

Tabela 4: Área Territorial.

Tabela 6: Evolução da população na área central da cidade do Rio de Janeiro.

Tabela 7: Imóveis por setor de atividade.

Tabela 8: Estabelecimentos de educação infantil municipal.

Tabela 9: Estabelecimentos de saúde municipal.

Tabela 10: Empreendimentos realizados e propostos pelo Programa Novas Alternativas.

Tabela 11: Áreas das unidades habitacionais do empreendimento João Álvares 16.

Tabela 12: Áreas das unidades habitacionais do empreendimento João Álvares 18.

Tabela 13: Áreas das unidades habitacionais do empreendimento Gamboa 111.

LISTAS DE FIGURAS

Figura 1: Distribuição do *déficit* habitacional básico em relação ao número de unidades no Brasil e Regiões.

Figura 2: Distribuição da relação percentual do *déficit* habitacional nas áreas urbanas e rurais no ano de 2008.

Figura 3: Distribuição de *déficit* habitacional básico que relaciona as regiões e a área urbana e rural nos anos de 2000, 2005, 2006, 2007 e 2008.

Figura 4: Distribuição percentual do *déficit* habitacional por faixas de renda média familiar mensal no Brasil e Regiões nos anos de 2000, 2005, 2006, 2007 e 2008.

Figura 5: Mapa da Cidade do Rio de Janeiro dividida em Áreas de Planejamento.

Figura 6: Mapa da Região Administrativa I.

Figura 7: Mapa da Região Administrativa II.

Figura 8: Vista área dos bairros considerados na área central pelo estudo.

Figura 9: Distribuição percentual do *déficit* habitacional básico no município do Rio de Janeiro segundo ao tipo de moradia.

Figura 10: Distribuição percentual do *déficit* habitacional por faixas de renda média familiar mensal no município do Rio de Janeiro.

Figura 11: Imagem da área central do Rio de Janeiro com alguns dos seus planos de revitalização urbana.

Figura 12: Mapa de abrangência da Lei SAGAS.

Figura 13: Maquete de intervenção do Projeto SAs.

Figura 14: Localização dos imóveis concluídos.

Figura 15: Localização dos imóveis contratados para obras.

Figura 16: Localização dos imóveis em desapropriação.

Figura 17: Localização dos imóveis com a iniciativa privada.

Figura 18: Áreas de intervenção do Programa Favela-Bairro.

Figura 19: Delimitação da área de atuação do Programa Porto Maravilha.

Figura 20: Localização da área do Porto Maravilha

Figura 21: Instituto dos Pretos Novos, Cais do Valongo, Colégio José Bonifácio, Igreja São Francisco da Prainha, respectivamente.

Figura 22: Organização das CEPACs.

Figura 23: Delimitação da área das CEPACs e da APAC do SAGAS.

Figura 24: Delimitação do gabarito das edificações na área do Porto Maravilha.

Figura 25: Localização das frentes de trabalho

Figura 26: Área de interesse habitacional.

Figura 27: Vista área da localização da Quadra da Unilever.

Figura 28: Vista área da localização dos Estudos de Caso.

Figura 29: Vista das Ruas Gamboa e João Álvares e a localização dos Estudos de Casos.

Figura 30: Planta de localização do empreendimento João Álvares 16.

Figura 31: Fachada frontal do empreendimento João Álvares 16.

Figura 32: Telhado do empreendimento João Álvares 16.

Figura 33: Planta baixa do 1º e 2º pavimento do empreendimento João Álvares 16.

Figura 34: Planta baixa do 3º pavimento do empreendimento João Álvares 16.

Figura 35: Planta de layout do 1º e 2º pavimento do empreendimento João Álvares 16.

Figura 36: Planta de localização do empreendimento João Álvares 18.

Figura 37: Fachada frontal do empreendimento João Álvares 18.

Figura 38: Telhado do empreendimento João Álvares 18.

Figura 39: Planta baixa do 2º e 1º pavimento do empreendimento João Álvares 18.

Figura 40: Planta baixa do 3º e 4º pavimento do empreendimento João Álvares 18.

Figura 41: Planta de layout do 3º pavimento do empreendimento João Álvares 18.

Figura 42: Planta de layout do 4º pavimento do empreendimento João Álvares 18.

Figura 43: Planta de localização do empreendimento Gamboa 111.

Figura 44: Fachada frontal do empreendimento Gamboa 111.

Figura 45: Telhado do empreendimento Gamboa 111.

Figura 46: Planta baixa do térreo e 1º pavimento do empreendimento Gamboa 111.

Figura 47: Planta baixa do 2º e 3º pavimento do empreendimento Gamboa 111.

Figura 48: Planta baixa do 4º e 5º pavimento do empreendimento Gamboa 111.

Figura 49: Planta de layout do 2º e 3º pavimento do empreendimento Gamboa 111.

LISTAS DE FOTOS

Foto 1: Imagem atual do imóvel localizado na rua João Álvares 16.

Foto 2: Imagem atual do imóvel localizado na rua João Álvares 18.

Foto 3: Imagem atual do imóvel localizado na rua da Gamboa 111.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	25
1.1 APRESENTAÇÃO DO TEMA	25
1.2 OBJETIVO	25
1.3 JUSTIFICATIVA	26
1.4 METODOLOGIA	26
1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO	27
2 REABILITAÇÃO DE CENTROS URBANOS E O DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO	28
2.1 CONCEITOS RELACIONADOS A INTERVENÇÕES URBANAS PARA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO	28
2.2 HISTÓRICO SOBRE REABILITAÇÃO URBANA E DE EDIFÍCIOS EM ÁREAS CENTRAIS	32
2.3 O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL	45
2.4 A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL	54
3 REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	63
3.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	63
3.2 LEGISLAÇÃO INCIDENTE NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	68
3.3 O DÉFICIT HABITACIONAL NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	76
3.4 EVOLUÇÃO DOS PROGRAMAS DE PRESERVAÇÃO DE PATRIMÔNIO E DE PROVISÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO RIO DE JANEIRO	78
3.4.1 Lei Corredor Cultural	83
3.4.2 Programa SAGAS	85
3.4.3 Projeto SAs	87
3.4.4 Programa de Recuperação Orientada (proRIO) – Morro da Conceição	88
3.4.5 Projeto da Praça Tiradentes	90
3.4.6 Programa Novas Alternativas	90

3.4.7 Programa Favela-Bairro	98
3.4.8 Plano de Reabilitação Integrada de São Cristóvão.....	99
3.4.9 Projeto Porto Maravilha.....	100
3.4.10 Programa Morar Carioca	107
3.5 A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	107

4 ESTUDOS DE CASO: 3 ESTUDOS DE CASO NA REGIÃO DO PROJETO PORTO MARAVILHA

4.1 MÉTODO UTILIZADO PARA OS ESTUDOS DE CASO	111
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	112
4.3 PROCESSO DE PROVISÃO HABITACIONAL.....	115
4.3.1 Promoção	115
4.3.2 Aquisição do terreno	115
4.3.3 Projeto de arquitetura	115
4.3.4 Financiamento	115
4.3.5 Execução	116
4.3.6 Fiscalização da obra	116
4.3.7 Ocupação do imóvel	116
4.3.8 Manutenção	117
4.3.9 Gestão condominial	117
4.4 PRODUTO 1: JOÃO ÁLVARES 16.....	117
4.4.1 Tipologia Urbana	120
4.4.1.1 Implantação	120
4.4.1.2 Áreas livres e espaços coletivos	120
4.4.1.3 Rede viária e estacionamento.....	120
4.4.2 Tipologia do edifício	120
4.4.2.1 Número de pavimentos e número de unidades habitacionais.....	120
4.4.2.2 Fachada.....	120
4.4.2.3 Telhado	121
4.4.3 Tipologia da unidade habitacional	122

4.4.3.1 Número de cômodos.....	122
4.4.3.3 Layout	123
4.4.3.3 Acesso às unidades.....	124
4.5 PRODUTO 2: JOÃO ÁLVARES 18.....	124
4.5.1 Tipologia Urbana.....	127
4.5.1.1 Implantação	127
4.5.1.2 Áreas livres e espaços coletivos	127
4.5.1.3 Rede viária e estacionamento.....	127
4.5.2 Tipologia do edifício	127
4.5.2.1 Número de pavimentos e número de unidades habitacionais.....	127
4.5.2.2 Fachada.....	127
4.5.2.3 Telhado	128
4.5.3 Tipologia da unidade habitacional	129
4.5.3.1 Número de cômodos.....	129
4.5.3.3 Layout	131
4.5.3.3 Acesso às unidades.....	132
4.6 PRODUTO 3: GAMBOA 111	132
4.6.1 Tipologia Urbana.....	135
4.6.1.1 Implantação	135
4.6.1.2 Áreas livres e espaços coletivos	135
4.6.1.3 Rede viária e estacionamento.....	135
4.6.2 Tipologia do edifício	135
4.6.2.1 Número de pavimentos e número de unidades habitacionais.....	135
4.6.2.2 Fachada.....	136
4.6.2.3 Telhado	136
4.6.3 Tipologia da unidade habitacional	138
4.6.3.1 Número de cômodos.....	138
4.6.3.3 Layout	141
4.6.3.3 Acesso às unidades.....	142
4.7 ANÁLISE	142

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS145

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

1 INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO DO TEMA

O presente trabalho trata do tema da reabilitação urbana e de edificações destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS) em centros urbanos.

A reabilitação de edifícios em regiões centrais requer um saber específico devido às características diferenciadas das localidades e edifícios que sofrerão intervenção. Muitas vezes se faz necessário esmiuçar questões que talvez em um projeto convencional não demandassem tamanha atenção.

Os interventores devem dominar ou receber o suporte de conhecedores da legislação pertinente às regiões e aos bens do patrimônio histórico, além da morfologia e usos originais dos imóveis candidatos à reabilitação. Mais que isso, devem estar abertos a soluções não convencionais para restrições que podem se contrapor ao projeto. Para tal, é preciso lançar mão não só de documentos oficiais dos gestores públicos, mas também de referências históricas e principalmente de estudos acadêmicos focados na temática da reabilitação para HIS

A contribuição deste trabalho consiste em divulgar, despertar interesse e avançar no conhecimento referente ao tema proposto, com o intuito de oferecer subsídios para empresas construtoras, consultorias, poder público e academia no desenvolvimento de novos estudos ou projetos de reabilitação.

1.2 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é identificar as etapas do processo de provisão de habitação de interesse social em edificações reabilitadas, protegidas pelo patrimônio histórico e cultural, localizadas em sítio histórico na área central do Rio de Janeiro.

1.3 JUSTIFICATIVA

O tema da reabilitação de edifícios surge, como motivação para esta pesquisa, a partir do reconhecimento da importância da preservação do patrimônio histórico edificado para a valorização da identidade cultural de uma cidade.

Soma-se a isto, o potencial habitacional que essas edificações representam, contribuindo para a redução do *déficit* habitacional brasileiro.

A reabilitação de edifícios representa uma oportunidade de negócios para o empreendedor privado, desde que se desenvolva um saber específico para esse fim.

Dessa forma, pode-se afirmar que a reabilitação de edifícios em sítios históricos de centros urbanos caracteriza-se como uma intervenção urbana sustentável em suas três dimensões: econômica, social e ambiental.

[...] a moradia, nos centros antigos, é um elemento vital no conjunto das atividades neles instaladas e fundamental para a preservação e conservação do acervo arquitetônico ali instalado. Além disto, constitui-se em fator de equilíbrio da economia urbana, por minimizar deslocamentos, reduzir custos para os empregadores e melhorar as condições de vida dos trabalhadores contribuindo, portanto, para amenizar os graves desequilíbrios sociais e funcionais das metrópoles (PINHEIRO et al. 2001 apud CLAPER, 2008, p.2).

1.4 METODOLOGIA

A metodologia adotada para a realização deste trabalho consistiu em revisão bibliográfica sobre reabilitação de edifícios em centros urbanos e sobre a questão habitacional em âmbito nacional e na cidade do Rio de Janeiro.

Com o intuito de exemplificar as experiências realizadas na cidade do Rio de Janeiro em relação a este tema, foram selecionados três exemplos de edificações em processo de reabilitação e utilizados como estudos de caso. Esses exemplos foram contextualizados, descritos e analisados segundo o referencial teórico estudado.

Além da pesquisa realizada através de livros e artigos publicados, foram realizadas entrevistas abertas com profissionais especialistas no assunto, tanto

da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, quanto da Caixa Econômica Federal.

1.5 ESTRUTURADO TRABALHO

Este trabalho está estruturado em cinco capítulos.

Neste primeiro capítulo, são apresentadas as considerações iniciais, onde é introduzido o tema em questão e sua contextualização, o objetivo que se pretende alcançar, as justificativas que levaram ao desenvolvimento do trabalho, a metodologia aplicada e a estrutura do trabalho.

O segundo capítulo trata dos conceitos relacionados ao tema da reabilitação urbana e de edifícios, bem como a evolução desse tema no Brasil e no mundo. Ainda no mesmo capítulo é abordada a questão habitacional brasileira, destacando o *déficit* habitacional e as políticas implementadas para a diminuição do problema.

No terceiro capítulo caracteriza-se a área central da cidade do Rio de Janeiro e aborda-se o *déficit* habitacional local, além de descrever a evolução e o escopo dos programas voltados à preservação do patrimônio edificado e à provisão habitacional de interesse social na cidade.

No quarto capítulo são apresentados três estudos de caso de edificações que serão reabilitadas na área central e que se tornarão habitações destinadas à população de baixa renda. Os estudos de caso são apresentados através da descrição do processo de reabilitação (situação fundiária, projeto, uso e legislação urbana e edilícia) e da descrição do imóvel (localização, superfície, número de unidades habitacionais).

No quinto e último capítulo são tecidas as considerações finais.

O trabalho é complementado pelas referências bibliográficas e pelos anexos.

2 REABILITAÇÃO DE CENTROS URBANOS E O *DÉFICIT* HABITACIONAL BRASILEIRO

2.1 CONCEITOS RELACIONADOS A INTERVENÇÕES URBANAS PARA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Historicamente, instituições já vêm se preocupando com a questão da preservação e da conservação do patrimônio, e uma série de definições e conceitos foram surgindo sobre a intervenção no espaço urbano e nas edificações.

Em 1933 foi realizada a Primeira Conferência Internacional para a Conservação do Monumento Histórico, que teve como resultado a Carta de Atenas. Mas foi com a Carta de Veneza, redigida em 1964 no 2º Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, que o conceito de monumento histórico deixou de ser um caso pontual paratodo um conjunto representativo (CLAPER, 2006).

Já em 1995, no Primeiro Encontro Luso-Brasileiro, foi criada a Carta de Lisboa, que tem como finalidade o estabelecimento dos princípios que deverão nortear as intervenções, bem como dos caminhos para a sua aplicação.

No presente trabalho são abordados alguns conceitos relacionados à preservação e conservação do patrimônio como: reabilitação urbana, reabilitação de edifícios, renovação urbana, revitalização urbana e requalificação urbana.

A Carta de Lisboa conceitua “reabilitação urbana” como:

É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade, 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 física do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestrutura, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito (CARTA DE LISBOA, 1995)

A partir dessas Cartas, muitas definições foram dadas para reabilitação urbana como sendo um ramo de intervenção da arquitetura para a conservação

do patrimônio construído. Já para Herein (apud CLAPER,2008, p.10), a reabilitação urbana é definida como intervenções em uma parte da cidade, geralmente pertencendo a um centro histórico, e de sua infraestrutura urbana, mas também na conservação das funções urbanas desenvolvidas dentro dos grupos sociais que vivem ali.

Outro conceito é dado por Lopes (2006 apud CARDOZO, 2009), afirmando que a reabilitação urbana estaria relacionada com uma estratégia de gestão urbana apoiada em diversos projetos a fim de dinamizar as condições de uma área, sem descaracterizá-la, garantindo a participação da comunidade local e preservando o patrimônio social.

A Carta de Lisboa (1995) também define a “reabilitação de edifícios” como:

[...] obras que visam a recuperação e a reintegração física de uma construção, uma vez resolvidas todas as anomalias construtivas, funcionais, de higiene e de segurança acumuladas ao longo dos anos, e buscam uma modernização para melhorar o desempenho de sua funções, aproximando-se dos atuais níveis de exigência.

Para Herein (apud CLAPER,2008, p.11), a reabilitação de edifícios é a adaptação estrutural de um edifício para restaurar seu uso como reabilitação. Mas segundo Maricato (apud CLAPER,2008, p.11), reabilitação de edifícios é a busca de realização de intervenções mínimas indispensáveis para garantir o conforto ambiental, acessibilidade e segurança estrutural das edificações.

Outro termo relacionado ao tema é “renovação urbana”, que é a demolição de estruturas morfológicas e tipológicas em um setor urbano degradado e sua consequente substituição por um novo modelo urbano, com novas construções configurando um novo setor com uma nova estrutura funcional (CARTA DE LISBOA, 1995).

De acordo com Maricato (apud CLAPER,2008, p.11) renovação urbana é uma ação cirúrgica que substitui edificações envelhecidas, desvalorizadas, por edificações novas e maiores que são marcadas por uma estética pós-modernista.

Outro conceito é o de “revitalização urbana”, que a Carta de Lisboa (1995) estabelece como sendo:

[...]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.

Para Herein (apud CLAPER,2008, p.11), a revitalização urbana caracteriza-se pela intervenção em uma área da cidade, a qual se tornou decadente e sem uso, com o objetivo de melhorar a infraestrutura, equipamentos e os serviços no sentido de manter a área mais atrativa e encorajar a população a retornar.

O último conceito a ser abordado neste trabalho é a “requalificação urbana”,que é entendida como uma operação em que a valorização ambiental e a melhoria do desempenho funcional do tecido urbano constituem objetivos primordiais da intervenção (DIREÇÃO-GERAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO (DGOTDU), 2008).

O conceito de requalificação urbana também é definido pela Carta de Lisboa (1995) como sendo “operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual, aplicado sobretudo a locais funcionais de habitação”.

De acordo com a Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) (2008), a“requalificação urbana” surge normalmente associada a objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, assumidos por uma ou mais entidades públicas com responsabilidades na área de intervenção, ainda que as ações que a concretizam sejam total ou predominantemente executadas por particulares.

Portanto, tendo como base esse referencial teórico, o presente trabalho irá considerar as definições apresentadas no Quadro 1, por se adequarem melhor ao objetivo deste trabalho.

Quadro 1: Resumo dos conceitos.

	CONCEITO	ATUAÇÃO	FONTE
Reabilitação Urbana	É a estratégia e gestão urbana que valoriza as funções urbanas existentes através de múltiplas intervenções, mas mantendo a identidade e diversidade cultural.	Requalifica as cidades valorizando potencialidades sociais, econômicas, funcionais, mantendo a identidade e características da áreas.	Carta de Lisboa (1995)
		Melhoria dos elementos construídos e da infra-estrutura, conservando as funções urbanas desenvolvidas dos grupos sociais que vivem ali.	Herein (2007)
Reabilitação de Edifícios	É a melhora do desempenho do edifício e de suas funções adequando-se a exigências atuais, assim como a realização das adaptações estruturais para permitir o uso.	Recuperação e a reintegração física de uma construção, uma vez resolvida todas as anomalias construtivas funcionais, de higiene e segurança acumuladas ao longo dos anos.	Carta de Lisboa (1995)
		Adaptação estrutural de um edifício para restaurar seu uso.	Herein (2007)
Renovação Urbana	Novo modelo urbano com novas construções configurando-se um setor com uma nova estrutura funcional.	Demolição de estruturas morfológicas e tipológicas em um setor urbano degradado e a sua reconstrução.	Carta de Lisboa (1995)
Revitalização Urbana	Busca-se tornar a região atrativa para o retorno da população, através da valorização das funções urbanas, além da reestruturação econômica.	Reabilitação arquitetônica e urbana de centros históricos e revalorização de atividades urbanas potenciais.	Carta de Lisboa (1995)

		Melhoria da infraestrutura, equipamentos e os serviços no sentido de manter a área mas atrativa e encorajar a população a retornar.	Herein (2007)
Requalificação Urbana	É uma operação de renovação, reestruturação ou reabilitação urbana, em que a valorização ambiental e a melhoria do desempenho funcional do tecido urbano constituem objetivos primordiais da intervenção.	Valorização ambiental, melhoria da infraestrutura urbana, serviços, equipamentos, parque edificado, para assim, retomar a sua importância e atração.	DGOTDU (2008)

Fonte: Elaborado pela Autora, 2012.

2.2 HISTORICO SOBRE REABILITAÇÃO URBANA E DE EDIFÍCIOS EM ÁREAS CENTRAIS

A área central constitui-se no coração da cidade, possuindo características próprias. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviço, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intra-urbanos.

Os centros das cidades têm sido identificados como o lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrente da marcante presença das atividades terciárias¹, transformando-se no referencial simbólico das cidades. Também historicamente eleitos para a localização de diversas instituições públicas e religiosas, os centros têm a sua centralidade fortalecida pela somatória de todas essas atividades, e o seu significado, por vezes, extrapola os limites da própria cidade (VARGAS E CASTILHO, 2006, p.1).

Porém, segundo Vargas e Castilho (2006), devido à expansão, planejada ou espontânea, a noção de centro se desfaz, pois passam a surgir os subcentros, que por sua vez concorrem com o centro principal.

¹Atividades terciárias são aquelas que incluem o comércio e os serviços varejistas, incluindo serviços de educação, de lazer, financeiros, de hospedagem etc.

Esse processo foi responsável pela aceleração da deterioração e degradação² dos centros urbanos, pois à medida que houve a intensificação das atividades nos centros, desenvolve-se a concorrência de outros locais mais interessantes para morar e viver. Essa degradação dos centros urbanos gerou a preocupação na Europa e na América do Norte desde a década de 1950, enquanto no Brasil esse processo se inicia a partir dos anos de 1980.

Portanto, ao longo do século XX muitas discussões, encontros e ações foram realizados sobre a situação de degradação dos centros urbanos, gerando assim uma consciência de preservação e da forma que se deve intervir nessas áreas. Além de um acervo de diretrizes e normas para intervenções, assim como a difusão do conceito de patrimônio.

No Brasil, em 1937, o governo brasileiro instituiu o Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), cujo objetivo era reforçar a identidade nacional e contribuir para a construção e proteção do patrimônio histórico e artístico brasileiro.

O SPHAN estabeleceu como “postura única à intervenção sobre o monumento isolado já existente, a restauração rigorosa, [...] mas não define posturas de intervenção sobre o conjunto urbano que configura o sítio histórico” (MEDEIROS, 2004 apud CLAPER, 2008, p.18).

Para Vargas e Castilho (2006), intervir nos centros urbanos presume-se uma avaliação da sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas principalmente, analisar o porquê de se fazer necessária a intervenção. Já Marcuse (apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.3) ressalta que não apenas os edifícios expressivos e monumentais devem ser preservados, mas também as edificações de todas as classes sociais que fazem parte da história, sem que essa concepção, no entanto, signifique um congelamento da cidade.

Jacobs (apud NORAT, 2007, p.49) complementa, que as cidades possuem a necessidade de manter uma diversidade de usos mais complexa e

²Para Vargas e Castilho (2006) os conceitos de deterioração e degradação urbana estão frequentemente associados à perda de sua função, ao dano ou à ruína das estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado lugar.

densa que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social.

Acho que as zonas urbanas malsucedidas são as que carecem desse tipo de sustentação mútua complexa e que a ciência do planejamento urbano e a arte do desenho urbano, na vida real e em cidades reais, devem tornar-se a ciência e a arte de catalisar e nutrir essas relações funcionais densas (JACOBS, 2000 apud NORAT, 2007, p.49).

Nos dias atuais a reabilitação urbana do centro das metrópoles significa melhorar a imagem da cidade, valorizando sua história; promover reutilização de seus edifícios e a conseqüente valorização do patrimônio construído; utilizar a infraestrutura estabelecida; dinamizar o comércio com a sua relação de origem; gerar novos empregos e renda. Ou seja, implementar ações em busca da atração de investimentos, moradores, de usuários, de turistas que dinamizem a economia urbana e contribuam para a melhoria da qualidade de vida, além de valorizar a gestão urbana que executa a intervenção (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Dentre as motivações para as intervenções em centros urbanos, são apontados os seguintes critérios: o papel de referência e identidade dos centros para seus cidadãos e visitantes; sua história urbana como o local onde estão sedimentadas e estratificadas as fases de consolidação das cidades; a variedade das atividades e tolerância às diversidades permitindo maior interação e sociabilidade reforçando um caráter de singularidade aos centros diferenciados dos subcentros mais recentes; a infraestrutura consolidada através do sistema viário, saneamento básico, energia, telefone, transporte coletivo e equipamentos cujo descarte seria econômica e ambientalmente injustificáveis; as mudanças dos padrões sócio-demográficos tais como expectativa de vida e envelhecimento populacional, menor número de componente de família, ampliação do trabalho feminino que facilitaria a recondução ao retorno habitacional nas áreas centrais; os deslocamentos pendulares interligados ao maior número de postos de empregos concentrados nos centros ao retorno ao uso residencial para diminuir fluxos pendulares diários moradia-trabalho; e, finalmente, as referências dos centros como locais de distribuição e abastecimento de bens e serviços (NORAT, 2007, p.55).

Os processos de intervenção em centros urbanos foram divididos em três períodos principais, como utilizado no texto de Heliana Vargas e Ana Luisa Howard de Castilho (2006, p. 5-48): Renovação Urbana (1950-1970),

Preservação Urbana (1970-1980), Reinvenção Urbana (1990- até os dias atuais).

No período denominado de Renovação Urbana, observa-se nesse modelo a preferência pelo novo, a partir da demolição e construção para renovar, que na Europa aliou-se à ideologia do Movimento Moderno e esteve voltado para a solução de problemas de congestionamentos e a prática de reconstrução do pós-guerra, com a recuperação de espaços públicos, baseando-se no planejamento conduzindo pelo Estado por meio da criação das *New Towns*³(Cidades Novas) ou por meio de Metrópoles de Equilíbrio⁴.

A destinação do espaço para o uso público nas cidades europeias foi fundamental para que se consolidasse o que restava do patrimônio urbano e houvesse preocupação com sua preservação.

Com isso os centros das cidades europeias e seus significados culturais conseguiram frear o processo de deterioração e impedir as demolições em larga escala.

Na América do Norte, a renovação aparece no contrafluxo do processo de suburbanização, em que a intensidade de deteriorização dos centros urbanos é atribuída à migração para os subúrbios e ao impacto dos shoppings periféricos. Então surgiu o processo chamado de Renovação Urbana, no qual o objetivo era a demolição para a reconstrução, não havendo o interesse de preservar o patrimônio edificado, o que significou derrubar muito do que lá havia e desalojar milhares de pessoas.

Em 1957 nos EUA, a Companhia de Seguro de Vida de Connecticut liderou uma conferência nacional sobre a Renovação Urbana, que tinha como objetivo principal eliminar o congestionamento das áreas centrais, através da

³Construção de cidades ao redor de Londres, organização regional baseada na descentralização e controle do desenvolvimento da cidade de Londres.

⁴O programa das Metrópoles de Equilíbrio foi criado em 1964 na França, foi implementado em oito cidades: Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Nancy e Nantes. O programa se baseava na grande concentração de investimentos públicos, através da melhoria do sistema de transportes, localização de grandes empresas estatais, sistema universitário e de pesquisa, serviços culturais e de lazer, serviços de saúde, financiamento habitacional, entre outros. Esses investimentos geraram efeito de expansão econômica. Por sua vez, a expansão de infraestrutura, o desenvolvimento dos serviços, o investimento das estatais e o sistema de incentivos fiscais e financeiros às empresas privadas estimularam o investimento destas, realimentando o crescimento econômico e a geração de empregos (DINIZ, 2004).

criação de grandes espaços para vias amplas, estacionamentos e instituições culturais. Assim, a transformação das áreas centrais deveria ocorrer através de grandes investimentos públicos, projetos técnicos de profissionais, completa mudança do uso do solo e do retorno à natureza entre os edifícios (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Um outro projeto foi implementado pelos agentes imobiliários e interessados em programas habitacionais para a população de baixa renda, que resultou no processo de desfavelização das áreas centrais através da demolição de habitações subnormais⁵ e a construção de mais de oitocentas mil unidades habitacionais populares nos EUA, o que favorecia os agentes imobiliários.

Estrategicamente, alianças empresariais e políticas asseguraram recursos incluindo a cobrança de impostos locais e a desapropriação de extensas áreas. Foram construídas zonas de escritórios corporativos para classes de maior renda e de apartamentos, hospitais, escolas, museus, centros cívicos, inseridos em imensos jardins.

No Brasil, nas décadas de 50 e 60 aconteceram mudanças no modelo de desenvolvimento brasileiro, o qual se confrontou com a política de preservação, como destaca Fonseca:

[...] desse modelo de desenvolvimento repercutiram não apenas no nível simbólico – na medida em que essa ideologia se contrapunha à continuidade e à tradição – como nos níveis econômico e social – devido ao intenso processo de migração e a valorização do solo urbano. Surgiram tensões agudas no SPHAN, especialmente, na preservação de cidades históricas e dos centros históricos (FONSECA, 1997 apud CLAPER, 2008, p.18).

Portanto, assim como na América do Norte, a preferência pelas áreas periféricas das grandes cidades privilegiando extensos vazios urbanos para a produção habitacional, onde o valor da terra era baixo e havia possibilidade de alcance de grande escala de produção, estimulou o processo evolutivo de

⁵Habitação subnormal: entendida como a moradia de populações de baixa renda, em condições de habitabilidade precárias.

expansão territorial no sentido da periferia urbana. Esta expansão de fronteiras urbanas conjugada aos vetores de crescimento econômico tornou os centros das cidades subutilizados tanto pela vocação imobiliária, quanto pelo uso da infraestrutura existente nestas áreas. A prática de expansão urbana baseada na construção nova sem preocupação com a recuperação do estoque imobiliário construído fez com que a mancha urbana se estendesse em direção às periferias, tanto para o assentamento da população de baixa renda, quanto em direção às novas áreas de expansão imobiliária para abrigar setores de alta renda (ROLNIK e BALBIM, 2006 apud CLAPER, 2008, p.20).

Posteriormente como resultado da Renovação Urbana, verificou-se que edifícios isolados e monofuncionais não promoveram a atração de outros usuários e nem as relações necessárias para a manutenção da vitalidade urbana.

Devido a esses resultados, o poder público passou a observar o sucesso dos subúrbios com o desempenho empresarial dos *Shoppings Centers*. Assim, esse novo conceito demonstrou que um produto diferenciado poderia ser uma nova ideia para atrair o público de volta ao centro. Com isso, iniciaram discussões sobre a utilização de edifícios antigos associados aos espaços de consumo.

Também se pode observar que, em decorrência das demolições em grandes áreas centrais que acabaram não sendo objeto de intervenções e passaram a constituir um problema pela desocupação, houve também profundas críticas quanto aos vazios urbanos e ao excesso de oferta de escritórios, bem como da ausência de participação comunitária e ao caráter de segregação dos espaços, cujas populações residentes foram expulsas e substituídas por outras classes sociais de maior poder aquisitivo, resultando em um processo de enobrecimento chamado de gentrificação das áreas anteriormente degradadas.

As críticas a esse segmento também eram pela não incorporação da estética do patrimônio e a questão ambiental na urbanização das áreas centrais.

Deste modo passou-se para o período seguinte de Preservação Urbana, entre os anos de 1970 a 1990, em que se passou a negar o modernismo e estaria fortemente ligado à ideologia socialista de igualdade.

Desta forma, as relações de vizinhança foram reforçadas junto com a questão da preservação e restauração de edifícios históricos, em que foram utilizadas as antigas estruturas industriais, estações de trem, armazéns, mercados e teatros, para introduzir nesses espaços o uso que variavam entre as funções de comércio, serviços, lazer e cultura.

Diante da consciência sobre a questão da preservação, surgem as normatizações que resultaram nas legislações preservacionistas que se espalharam em várias cidades do mundo. É também um momento de reconstrução de edificações em nome da preservação do ambiente construído. Esses processos são amparados em escala mundial e a UNESCO tem um papel importante nessa fase.

Assim, os objetivos eram traçados com a ideia da valorização da memória, na organização da sociedade em defesa do patrimônio histórico e no discurso de que os centros das cidades seriam elementos essenciais da vida urbana, geradores da identidade e orgulho cívico (VARGAS e CASTILHO, 2006, p.18).

Com o reconhecimento que o modelo periférico estava enfraquecendo, o centro da cidade passou a ser visto como uma alternativa para os empreendimentos diferenciados, transformando o poder público em empreendedor e não só em gestor urbano. Desta maneira, fortaleceu-se a relação de parceria entre o setor público e privado, contando com o envolvimento da comunidade, para assim, combater as críticas do período anterior. Também era necessário mudar a imagem do centro, em geral associada às populações de baixa renda e marginalizadas.

Neste contexto foram estabelecidas três ações para atrair usuários ao centro: intervenção física por meio de projetos arquitetônicos; estabelecimento de políticas urbanas; e a implementação de programas de gestão compartilhada⁶ (VARGAS e CASTILHO, 2006).

⁶ Na década de 1970, observa-se o surgimento de organizações de ruas inteiras ou distritos, com ênfase nos procedimentos de gestão, inaugurando um intenso relacionamento entre

Na Europa, por causa do maior controle do Estado sobre o desenvolvimento das cidades, conseguiu-se interferir e manter a continuidade das políticas urbanas, que incluíam não apenas o comércio central, mas a habitação de baixa renda, o sistema de transportes, os espaços públicos e o ambiente urbano, com a liberação de ruas para pedestres e construção de estacionamentos.

Nos Estados Unidos, são introduzidos os conceitos de auto-sustentabilidade, destacando-se o caso do *Main Street Program* (MSP) (Programa da Rua Central), que tinha por objetivo melhorar o aspecto dos centros históricos e comerciais das cidades e prescindir de recursos públicos por meio da auto-sustentabilidade econômica.

O MSP atuava em quatro áreas: reestruturação econômica para fortalecer a base da economia local e atrair novos investimentos; organização para coordenar a associação entre diversos atores, planejando suas ações e buscando novos recursos; promoção da área por intermédio da história e da melhoria urbana, divulgação e promoção de eventos; e desenho urbano desenvolvido com base em projetos de recuperação e preservação do patrimônio.

Na América Latina, as estratégias direcionaram-se, predominantemente, às ações normativas e à criação de agências destinadas a conservar os bens culturais, no âmbito federal, estadual e municipal.

Em 1979, as políticas de recuperação das áreas centrais no Brasil foram orientadas pela criação de duas entidades na estrutura do Ministério de Educação e Cultura: Fundação Pró-Memória e o Instituto do Patrimônio Artístico Nacional (IPHAN), que substituiu o SPHAN. Com essa alteração houveram mudanças nas diretrizes, uma vez que a visão econômica e cultural dos bens patrimoniais e dos conjuntos urbanos e a supremacia no tombamento e preservação do monumento isolado cederam lugar ao tombamento e preservação dos conjuntos urbanos.

empreendedores, gestores urbanos e comissões de cidades e pequenos proprietários envolvidos com o centro (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 27).

Nessa nova visão, a preservação inseriu a noção de readequação do antigo edifício às novas demandas de uso da sociedade. Desta maneira, os critérios da intervenção, a restauração e a conservação, juntam-se aos critérios de revitalização e reabilitação urbana.

Acerca das experiências desse período de Preservação Urbana nota-se: a ampliação dos debates sobre os tipos e as finalidades das intervenções urbanas; os programas de gestão demonstraram eficiência no alcance dos objetivos; as atividades de comércio e serviços varejistas têm sido as principais estratégias de recuperação de áreas centrais; a criação de cenários; e o entendimento do que é histórico.

Contudo, critica-se a artificialidade da construção de cenários urbanos nas intervenções para uso de comércio e serviços. Identifica-se como um paradoxo utilizar o conceito de preservação para um processo que cria um novo ambiente urbano, como um cenário, fora de suas estruturas históricas que pode chegar a um processo de exclusão social, pela criação de parques temáticos para objeto de consumo (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Seguindo essa mesma linha, a contribuição da preservação da história será muito limitada para a cidade como um todo se a intervenção nos centros for somente física e direcionada ao turismo. Essa preservação não será histórica, pois refletirá somente a arquitetura e não o ambiente urbano ou sua memória. A qualidade arquitetônica é apenas um dos itens que devem ser considerados na preservação histórica (MARCUSE, 1988 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 30).

No caso da Reinvenção Urbana (1980-2000), reconhece-se a diversidade dos grupos sociais e a evolução dos meios de comunicação, levando o território a se transformar em uma mercadoria para ser consumida por cidadãos de renda elevada, investidores e turistas, deixando de ser o lugar da produção para ser o de consumo (GLAESER et al, 2006 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.32). “A globalização mudará o conceito de cidade, de destino final e permanência para o lugar dos fluxos [...] (CARRION, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.32).

O capital imobiliário criou localizações privilegiadas e induziu à demanda por meio da oferta e o poder público buscou a valorização positiva da cidade

para a captação de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da economia urbana. Aliados, capital imobiliário e poder público, adotaram o planejamento de mercado⁷ e técnicas de marketing urbano (*city marketing*), sendo o maior paradigma desse modelo o caso de Barcelona quando das Olimpíadas de 1992, promovendo completa transformação de áreas portuárias deterioradas e abandonadas.

Para Vargas e Castilho (2006), o objetivo desse período é o de criar ou recuperar a base econômica das cidades para gerar emprego e renda, reconstruindo ou reinventando o ambiente construído, com a intensificação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos como forma de promoção político-partidária. Estrategicamente para as intervenções em áreas centrais houve poucas inovações, mas sim, a dimensão dos projetos, o foco, a forma de gestão e a propagação dos projetos decorrentes de uma ampla divulgação conduziram ao surgimento de grupos e associações que passaram a se envolver nessas intervenções. São alvos de projetos as áreas urbanas centrais que detinham estruturas obsoletas como edificações indústrias, portuárias, orlas ferroviárias, entre outras.

Por outro lado, enquanto nas áreas centrais a questão da preservação histórica se mantém; nas demais, a busca pelo novo passa a ser o campo para as experiências arquitetônicas, restringindo-se ao antigo centro a história da cidade.

Entre os anos de 1980 e 2000, algumas ferramentas aperfeiçoam-se, e a cidade passa a ser pensada, definitivamente, como um empreendimento a ser gerenciado, mediante a adoção de princípios do planejamento estratégico e o uso de seu mais eficiente instrumento: *citymarketing*. Nesse contexto, dá-se ênfase à gestão urbana assumida como uma política de governo e ao grande projeto urbanístico como elemento catalisador (VARGAS e CASTILHO, 2006, p.34).

⁷Práticas de planejamento urbano germânicas ensinam que há diferença de orientação entre o planejamento tradicional e o de mercado. Isto é, o planejamento tradicional, orientado para a oferta, visa à investigação dos entraves, das possibilidades físicas e do ambiente construído (projeto urbano). O Planejamento de Mercado é mais orientado para a demanda, em que as cidades e as possíveis mudanças no contexto urbano são consideradas, do ponto de vista dos consumidores, atuais e potenciais (ASWORTH e VOOGD, 1990 apu VARGAS e CASTILHO, 2006, p.32).

No Japão, a recuperação das áreas centrais esteve ligada ao comércio independente, incorporando a cultura local e o *familyemployment* (trabalho familiar), e aproveitando o sentido comunitário por meio da promoção de eventos e festividades naquelas zonas (FUJIMOTO et al., 1999 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.36).

Na América Latina, ainda sem muitas ações concretas nesse sentido, verifica-se, a partir dos anos de 1990, que uma expressiva parcela da sociedade vem defendendo o retorno de várias atividades funcionais ao centro de suas cidades.

No caso do Brasil, pode-se resaltar também, o Programa Monumenta⁸, criado em 1999, pelo Ministério da Cultura e pelo Banco Internacional de Desenvolvimento (BID). O Programa Monumenta visa o resgate e à conservação do reconhecido patrimônio histórico e cultural urbano brasileiro e prevê a criação de Fundo Municipal de Preservação, com a função de administrar os recursos destinados à conservação permanente dos investimentos do programa (VARGAS e CASTILHO, 2006, p.36 e 37).

Pode-se ressaltar também, vários projetos de revitalização urbana desenvolvidos pelas cidades brasileiras como: o Projeto de Revitalização de Centros Históricos, em Olinda; o Projeto Praia Grande, em São Luís do Maranhão; o Corredor Cultural, no Rio de Janeiro; a Revitalização do Pelourinho, em Salvador; o Plano de Revitalização do Bairro do Recife, em Recife; Feliz Lusitânia, Enseada das Rocas e Projeto Ver o Peso, em Belém e a Associação Viva o Centro, em São Paulo.

Sendo assim, observa-se um interesse cada vez maior dos poderes locais pela melhoria da imagem dos centros das cidades e áreas desvalorizadas. Essas áreas passavam a ser alvo das atenções do poder público aliado ao capital imobiliário, em um processo de reconquista do espaço.

⁸Sob coordenação nacional do Ministério da Cultura (MINC), o Monumenta tem, como principais objetivos: preservar áreas prioritárias do Patrimônio Histórico e Artístico Urbano sob proteção federal; aumentar a conscientização da população brasileira acerca desse patrimônio; aperfeiçoar a gestão desse patrimônio e o estabelecimento de critérios para implementação de prioridades de conservação; e aumentar a utilização econômica, cultural e social das áreas de projeto. O Monumenta restaura patrimônios imobiliários nos centros históricos de Olinda, Rio de Janeiro, São Luiz do Maranhão, São Paulo, Salvador e diversas outras cidades tombadas do País (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005 apud REABILITA, 2007, p.29).

Orlas marítimas e de rios, áreas portuárias e edificações industriais desativadas são as primeiras eleitas no processo de intervenção, sugerindo que também a arquitetura e o planejamento urbano também passaram a serem regidos por estratégias de marketing com fins de estruturar a mudança da economia urbana de base produtiva para base de consumo.

No período de reinvenção das cidades, não é o cidadão a razão do urbanismo ou da intervenção nos centros históricos, mas a população flutuante e a cidade que refletia o contexto social e agora valorizam a imagem, a estética e maquilagem de maneira exacerbada (CARION, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

A finalidade passou a ser a obtenção de alguma vantagem sobre os nichos de mercado, não apenas nos centros das cidades, mas também em outras [áreas urbanas, com oportunidades únicas, difíceis de serem reproduzidas] (MILDER, 2000 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 45). A imagem da cidade é vista como um elemento importante para atrair capital e pessoas, em um período de intensa competição urbana; lugares espetaculares e festivais públicos servem, também, para ofuscar fortes conflitos sociais e desigualdades (HARVEY, 2000 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.45).

Reichl (apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.45), ressalta a questão da gentrificação que acaba sendo mascarada pela imagem do urbanismo espetacular que simula a requalificação do centro, legitimando a atuação do poder público nas diversas instâncias, criando um suporte político capaz de minimizar a oposição.

Desta forma, o retorno ao centro tem sido alcançado, com uma forte participação em diversos casos da sociedade civil, através da formação de associações locais buscando melhorias para o ambiente construído. Esse fato é fundamental para que ações pontuais adquiram um caráter de processo que não sejam interrompidos com as alterações de gestões públicas e a mudança de objetivos e interesses.

Porém, Vargas e Castilho (2006) atentam para a relação de capital imobiliário e poder público ampliadas no período 1980-2000 e a necessidade de reflexão sobre os limites dessa parceria sobre a forma de controle dessas intervenções urbanas e da avaliação dos resultados alcançados.

Hoje os centros são vistos como parte integrante das vitrines urbanas e devem representar a imagem “boa e bela” das cidades para garantir sua competitividade no mundo contemporâneo. Intervenções puramente competitivas podem ser um engano na medida em que estas podem ser reproduzidas rapidamente. Uma vantagem competitiva sustentável não pode ser apenas baseada em uma eficiência operacional ou em projetos inovadores, facilmente imitados ou superados (OMHOLT, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 46).

Também Porter (apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 46) aponta que a melhoria da qualidade de vida urbana nos centros e o aumento da sua atração externa deveriam ser constituídos para e por seus cidadãos, de tal forma que a real vantagem competitiva baseada no alcance ou na diferença das ofertas jamais pudesse ser reproduzida.

Vargas e Castilho (2006), alertam, no entanto, que ainda que haja interesse nas áreas centrais, há pouca habilidade para compreender a situação estratégica, desenvolver alternativas viáveis e calcular o valor potencial criado por vários desenvolvimentos alternativos de caráter sistêmico que ocorram nos centros urbanos, predominando a ausência de uma visão sistêmica em relação ao desenvolvimento urbano e a desconsideração cada vez maior da interdependência entre as diversas atividades.

Omholt (apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.47) chama a atenção para a falta de racionalidade estratégica, traduzida na forma como os atores locais enfrentam e compreendem os problemas.

Comprometem a eficiência da gestão das áreas centrais a capacitação profissional falha, a interferência de políticos e o desconhecimento de elementos para avaliação das consequências de determinados eventos, exemplificando o crescimento das ruas exclusivas para pedestres nas áreas centrais, notando-se a lacuna do conhecimento da lógica do comércio e serviços varejistas e sua relação com a cidade. É fundamental ter um profundo conhecimento da área e seus problemas, com informações atuais, bem elaboradas e analisadas e os diagnósticos devem considerar a situação como ponto de partida para a análise urbana e social.

Omholt (apud VARGAS e CASTILHO, 2006, p.47) destaca que os atores locais devem ser capazes de refletir sobre o que querem mudar, através da definição clara de seus objetivos na situação presente bem como as direções que querem seguir. Vargas e Castilho (2006), concluem que grande parte das intervenções urbanas tem estado distante das demandas locais, e que as mesmas deveriam ser discutidas, a partir de um diagnóstico preciso, bem elaborado e analisado, estando as demandas na base da política de *city marketing* refletindo a veracidade de suas estruturas.

Os caminhos mais promissores a serem tentados apontam para o processo de gestão do espaço urbano capitaneado principalmente pela sociedade civil, mas como o apoio e incentivo das instâncias públicas.

2.3 O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

As necessidades habitacionais podem ser estudadas pelo enfoque do déficit habitacional. A definição mais comum de *déficit* habitacional é a que exprime a falta de moradias para as pessoas ou famílias que necessitam de habitação.

Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), responsável pela medição de índices de habitação no Brasil, o *déficit* habitacional refere-se à necessidade de construção de novas moradias e engloba tanto o *déficit* por reposição de estoque⁹, considerado como as moradias precárias, que deveriam ser substituídas; quanto ao *déficit* por incremento de estoque¹⁰, que é a necessidade de incremento do estoque em função da coabitação familiar ou da moradia improvisada (FJP, 2008).

Para estimar o *déficit* por reposição do estoque no Brasil, a FJP soma os dados de domicílios rústicos com uma estimativa sobre a depreciação dos

⁹Domicílios rústicos são os quais deveria ser acrescida parcela devida à depreciação dos domicílios. Tradicionalmente, utilizando o conceito do IBGE, os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças (FJP, 2008, p.18).

¹⁰Domicílios improvisados são parte da coabitação familiar e dois tipos de domicílios alugados: os fortemente adensados e aqueles em que famílias pobres (renda familiar até três salários mínimos) pagam 30% ou mais da sua renda para o locador (FJP, 2008, p.19).

imóveis calculada com base na aplicação de um percentual sobre o montante de imóveis residenciais construídos até 1950, que considera a possibilidade de recuperação de parte desses imóveis e, também, a possibilidade de transformação do seu uso.

Já para estimar o *déficit* por incremento de estoque, a FJP soma o total de domicílios improvisados¹¹ com o total de famílias secundárias conviventes (famílias que vivem com outra(s) família(s) no mesmo domicílio), o total das famílias residentes em cômodos¹² e o total de famílias urbanas que têm ônus excessivo com aluguel, definidas como as famílias com renda até três salários mínimos, que moram em domicílios urbanos duráveis e que gastam mais de 30% da sua renda com aluguel (FJP, 2004 apud IPP, 2007, p.2).

Ao rever sua metodologia para permitir a estimativa do déficit habitacional municipal, a FJP passou a utilizar os dados do Censo Demográfico, pois os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios(PNAD) não são desagregáveis por município, assim, foram excluídos da análise as informações sobre ônus excessivo com aluguel¹³ e sobre a depreciação dos imóveis¹⁴. Sendo assim, foi criado um novo conceito denominado déficit habitacional básico, que se refere apenas ao somatório dos totais referentes à coabitação familiar (número de famílias conviventes secundárias e número de famílias residente em cômodos), aos domicílios improvisados e aos domicílios rústicos. Embora as informações sobre domicílios rústicos também não estejam disponíveis para os municípios, pois estão incluídas apenas na PNAD, a FJP optou pela adoção de uma

¹¹Para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística(IBGE), domicílio particular improvisado é o "domicílio localizado em unidade não-residencial (loja,fábrica,etc.) que não tinha dependências destinadas exclusivamente à moradia, mas que, na data de referência, estava ocupado por morador(es). Também foram considerados como domicílios particulares improvisados os prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, trailers, grutas, aqueles situados sob pontes, viadutos, etc., que estavam servindo de moradia" (IBGE, 2003, apud IPP, 2007, p.2).

¹²Segundo a definição do IBGE, os cômodos são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco etc(FJP, 2008, p.20).

¹³ Os dados relativos ao ônus com aluguel não está disponível no Censo Demográfico.

¹⁴O critério de depreciação dos imóveis foi retirado em decorrência de uma crítica interna sobre a hipótese considerada (IPP, 2007).

modelagem estatística que permite a inclusão, de forma indireta, do seu cômputo no cálculo do *déficit*. Por isso, Sergio Azevedo ressalta:

Em virtudes das limitações nas fontes de dados disponíveis e a dificuldades na captação de alguns dos fenômenos considerados, sabe-se que os números apresentados, em alguns casos, podem subestimar a real dimensão do problema. Quando se trata das famílias conviventes, em contrapartida, a impossibilidade de uma melhor qualificação das mesmas superestima o cálculo do déficit habitacional. Não é possível identificar o real percentual daquelas que têm intenção de constituir outro domicílio. Esse é um dos pontos que merece atenção, dentro do objetivo de aprimoramento constante da metodologia utilizada, sendo objetivo de esforços na tentativa de se delinearem instrumentos que permitam caracterização mais detalhada da coabitação familiar (AZEVEDO, 2007, p.9).

Segundo a última avaliação da FJP, realizada em 2008, o *déficit* habitacional do Brasil para o ano 2008, é de 5.546.310 de domicílios, dos quais 4.629.832, ou 83,5%, estão localizados nas áreas urbanas de acordo com o Gráfico 2. De acordo com a Tabela 1 conclui-se que o *déficit* habitacional decresceu 11,59% e 20,95% entre os anos de 2007 a 2008 e de 2006 a 2007 respectivamente; e aumentou 0,41% e 9,42 entre os anos de 2005 a 2006 e de 2000 a 2005. Mas se comparar entre os anos de 2000 e 2008 o decréscimo é de 23,21%.

Tabela 1: *Déficit* Habitacional Básico em relação ao número de unidades no Brasil.

ANO	DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO	ÁREA URBANA	ÁREA RURAL
2000	7.222.645	5.469.851	1.752.794
2005	7.902.699	6.414.143	1.488.556
2006	7.935.000	6.543.000	1.392.000
2007	6.272.645	5.179.763	1.092.882
2008	5.546.310	4.629.832	916.478

Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

Tabela 2: *Déficit* Habitacional Básico em relação ao número de unidades nas Regiões.

ANO	REGIÃO	DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO	REGIÃO	ÁREA URBANA	REGIÃO	ÁREA RURAL
2000	Norte	848.696	Norte	506.671	Norte	342.025
	Nordeste	2.851.197	Nordeste	1.811.553	Nordeste	1.039.644
	Centro Oeste	502.175	Centro Oeste	424.223	Centro Oeste	77.952
	Sudeste	2.341.698	Sudeste	2.162.187	Sudeste	179.511
	Sul	678.879	Sul	565.217	Sul	113.662
2005	Norte	850.355	Norte	614.573	Norte	235.782
	Nordeste	2.743.147	Nordeste	1.844.068	Nordeste	899.079
	Centro Oeste	536.561	Centro Oeste	474.708	Centro Oeste	61.853
	Sudeste	2.898.928	Sudeste	2.725.205	Sudeste	173.723
	Sul	873.708	Sul	755.589	Sul	118.119
2006	Norte	831.703	Norte	619.072	Norte	212.631
	Nordeste	2.684.536	Nordeste	1.837.712	Nordeste	846.824
	Centro Oeste	540.546	Centro Oeste	483.409	Centro Oeste	57.137
	Sudeste	2.935.266	Sudeste	2.794.148	Sudeste	141.118
	Sul	942.668	Sul	809.128	Sul	133.540
2007	Norte	652.684	Norte	487.357	Norte	165.327
	Nordeste	2.144.384	Nordeste	1.461.669	Nordeste	682.715
	Centro Oeste	436.995	Centro Oeste	390.447	Centro Oeste	46.548
	Sudeste	2.335.415	Sudeste	2.222.957	Sudeste	112.458
	Sul	703.167	Sul	617.333	Sul	85.834
2008	Norte	555.130	Norte	448.072	Norte	107.058
	Nordeste	1.946.735	Nordeste	1.305.628	Nordeste	641.107
	Centro Oeste	417.240	Centro Oeste	387.628	Centro Oeste	29.612
	Sudeste	2.046.312	Sudeste	1.969.424	Sudeste	76.888
	Sul	580.893	Sul	519.08	Sul	61.813

Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

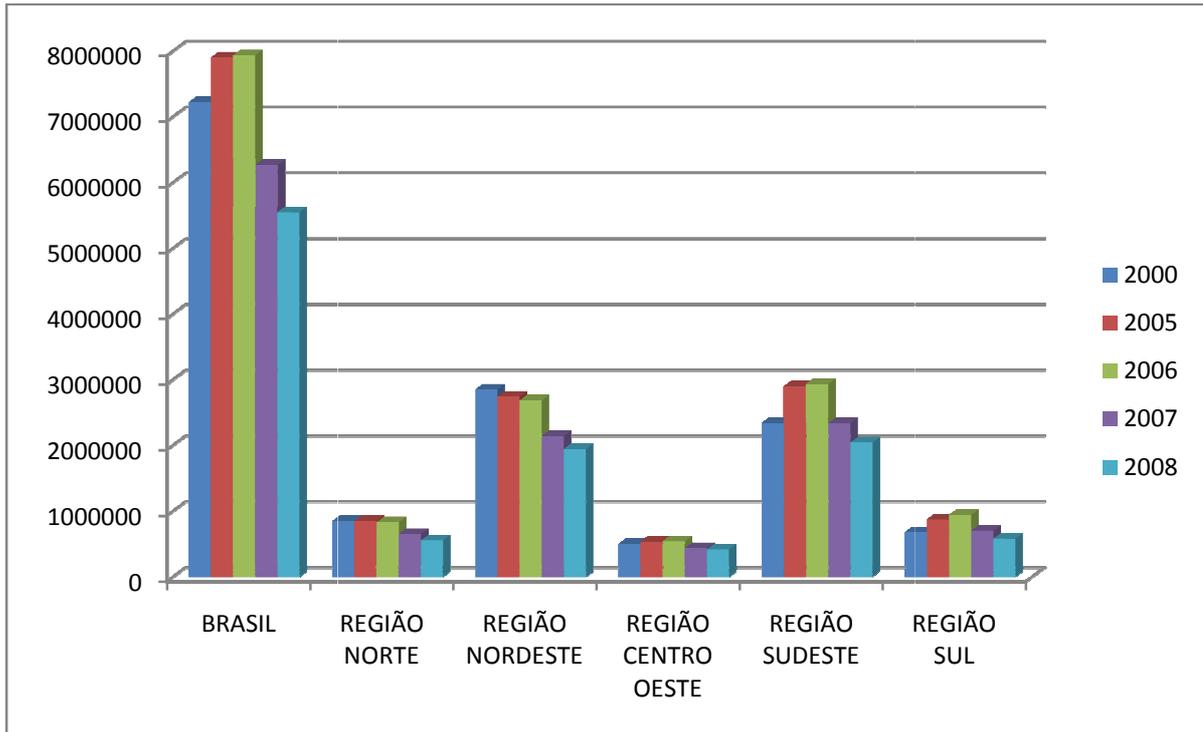


Figura 1: Distribuição do *déficit* habitacional básico em relação ao número de unidades no Brasil e Regiões.

Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

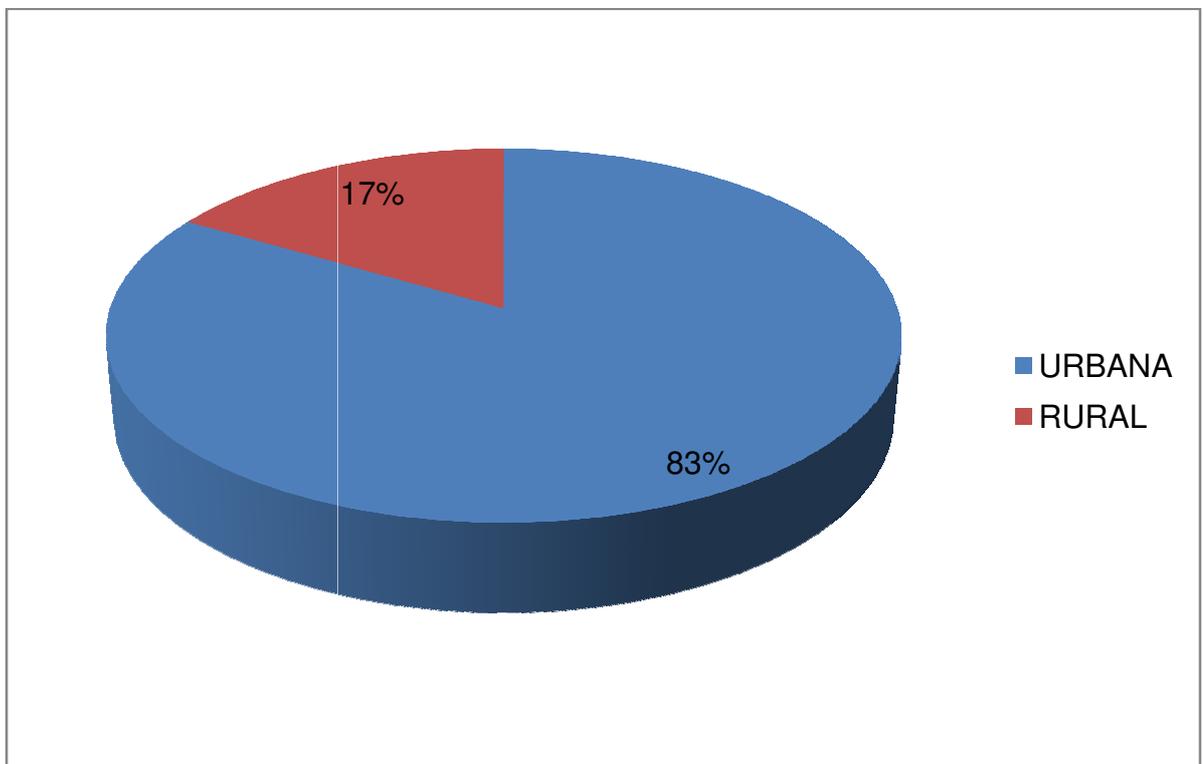


Figura 2: Distribuição da relação percentual do *déficit* habitacional nas áreas urbanas e rurais no ano de 2008.

Fonte: FJP, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

Outra análise a ser feita é que 36,9% do *déficit* habitacional localizam-se na região Sudeste, o que corresponde à 2.046.312 unidades, sendo destas 1.969.424 situadas na área urbana, 96,24% do total. Em seguida vem à região Nordeste com 1.946.735 moradias correspondendo a 35,1% do total, sendo 1.305.628 moradias situadas na área urbana, 67,07% do total (Figura 3). Com isso, pode-se analisar que apesar os valores absolutos serem similares, o *déficit* é diferenciado quanto a proporção correspondente a área urbana e rural.

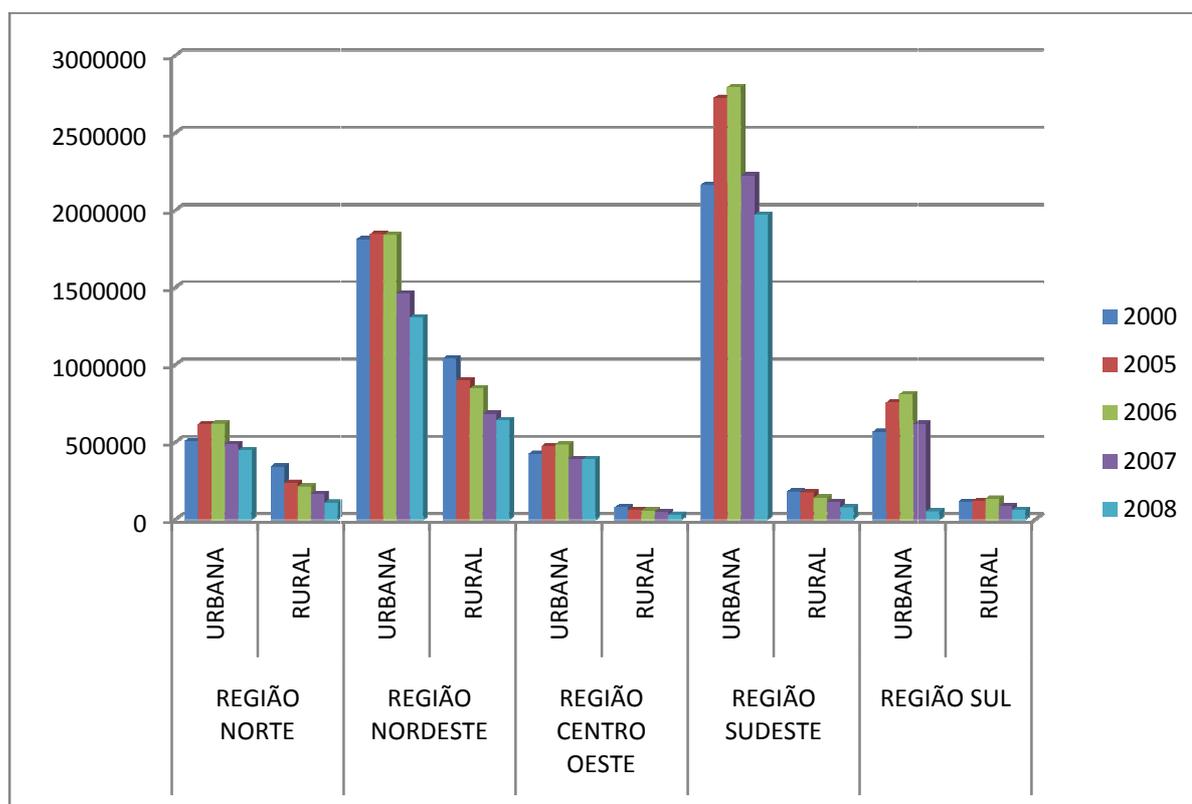


Figura 3: Distribuição de *déficit* habitacional básico que relaciona as regiões e a área urbana e rural nos anos de 2000, 2005, 2006, 2007 e 2008.

Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

A FJP também analisa o *déficit* habitacional segundo as faixas de renda média familiar mensal em termos de salários mínimos, com o objetivo de identificar e destacar os domicílios urbanos na faixa mais baixa de renda, que é o alvo principal das políticas públicas que visam à melhoria das condições de vida da população (FJP, 2008).

Para a análise desse estudo a divisão será a mesma feita pela FJP, em que divide as faixas de renda em quatro categorias: até 3 salários mínimos, mais de 3 a 5 salários mínimos, mais de 5 a 10 salários mínimos, e mais de 10 mínimos. Nessa

divisão, os sem renda são inclusos na faixa de até 3 e os sem declaração de renda ou não declarada são excluídos da contagem.

De acordo com a Tabela 3 e o Gráfico 4, observa-se que a faixa de renda que possui o maior déficit habitacional é a de até 3 salários mínimos, e pode-se notar que durante os anos o percentual apresenta uma instabilidade, pois houve um acréscimo de 14,2%, de 2000 a 2005, 0,4%, de 2005 a 2006; e diminuiu em 1,31%, de 2006 a 2007, mas voltou a subir em 0,2%, de 2007 a 2008. Porém, se comparar entre os anos de 2000 e 2008 o acréscimo é de 13,5%.

Tabela 3: Distribuição percentual do *déficit* habitacional por faixas de renda média familiar mensal no Brasil.

FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)	ANO				
	2000	2005	2006	2007	2008
Até 3	76,1	90,3	90,7	89,4	89,6
Mais de 3 a 5	12,1	6,0	5,5	6,5	7,0
Mais de 5 a 10	8,3	2,9	2,9	3,1	2,8
Mais de 10	3,5	0,8	0,9	1,0	0,6

Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

Tabela 4: Distribuição percentual do déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal nas regiões.

FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)	2000		2005		2006		2007		2008	
	REGIÃO		REGIÃO		REGIÃO		REGIÃO		REGIÃO	
Até 3	Norte	81,8	Norte	89,3	Norte	91,2	Norte	89,7	Norte	88,6
	Nordeste	88,4	Nordeste	94,7	Nordeste	95,0	Nordeste	95,9	Nordeste	95,6
	Centro Oeste	73,9	Centro Oeste	90,4	Centro Oeste	88,3	Centro Oeste	88,4	Centro Oeste	89,9
	Sudeste	67,9	Sudeste	89,3	Sudeste	89,9	Sudeste	86,7	Sudeste	87,5
	Sul	69,4	Sul	84,0	Sul	85,1	Sul	84,8	Sul	83,4
Mais de 3 a 5	Norte	9,8	Norte	7,4	Norte	5,0	Norte	6,1	Norte	7,8
	Nordeste	6,4	Nordeste	3,3	Nordeste	2,8	Nordeste	2,7	Nordeste	2,8
	Centro Oeste	12,1	Centro Oeste	5,7	Centro Oeste	6,1	Centro Oeste	7,0	Centro Oeste	5,3
	Sudeste	15,5	Sudeste	6,3	Sudeste	6,2	Sudeste	7,9	Sudeste	3,2
	Sul	16,2	Sul	20,8	Sul	9,0	Sul	10,0	Sul	4,5
Mais de 5 a 10	Norte	5,8	Norte	2,5	Norte	2,9	Norte	3,2	Norte	3,0
	Nordeste	3,6	Nordeste	1,6	Nordeste	1,8	Nordeste	1,0	Nordeste	1,2
	Centro Oeste	8,3	Centro Oeste	3,0	Centro Oeste	4,1	Centro Oeste	2,7	Centro Oeste	3,3
	Sudeste	11,8	Sudeste	3,5	Sudeste	2,9	Sudeste	4,3	Sudeste	3,2
	Sul	10,4	Sul	4,2	Sul	4,8	Sul	4,1	Sul	4,5
Mais de 10	Norte	2,5	Norte	0,8	Norte	0,9	Norte	1,0	Norte	0,6
	Nordeste	1,6	Nordeste	0,4	Nordeste	0,4	Nordeste	0,4	Nordeste	0,4
	Centro Oeste	3,5	Centro Oeste	0,9	Centro Oeste	1,5	Centro Oeste	1,9	Centro Oeste	1,4
	Sudeste	4,0	Sudeste	0,9	Sudeste	1,0	Sudeste	1,1	Sudeste	0,6
	Sul	4,1	Sul	1,0	Sul	1,1	Sul	1,1	Sul	0,7

Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

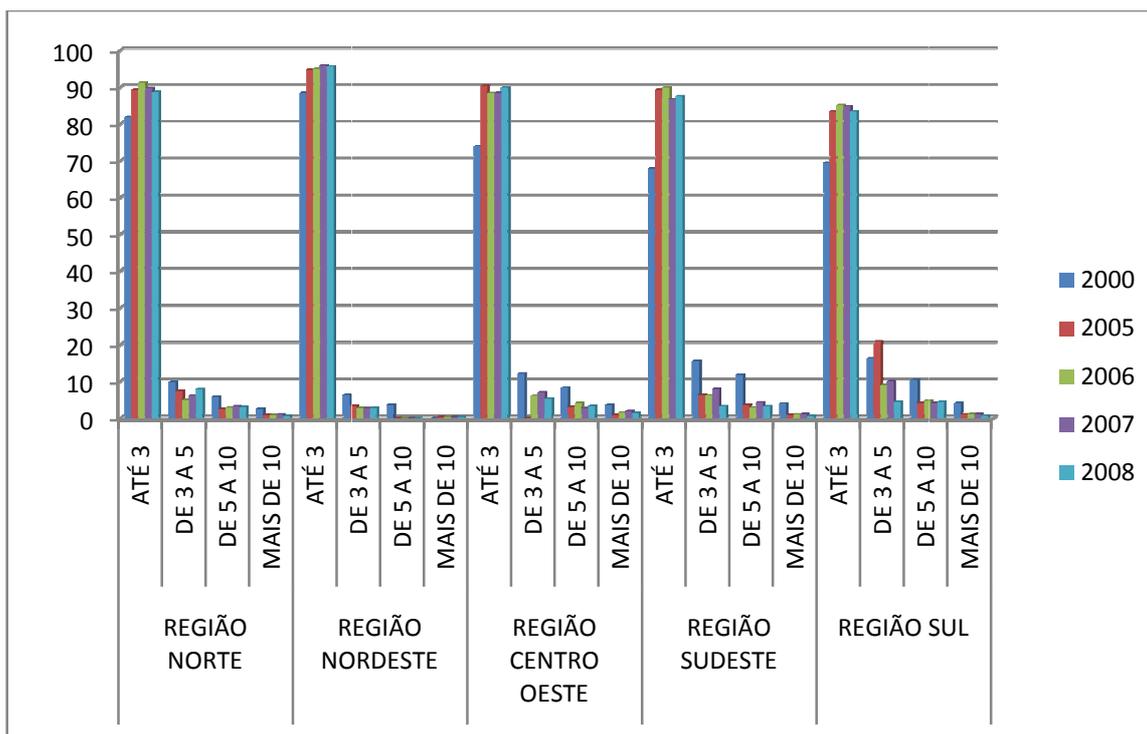


Figura 4: Distribuição percentual do déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal no Brasil e Regiões nos anos de 2000, 2005, 2006, 2007 e 2008.
Fonte: FJP, 2000, 2005, 2006, 2007, 2008. Elaborado pela Autora, 2012.

Sérgio Azevedo (2007) faz uma reflexão sobre a carência habitacional da população de baixa renda no Brasil e a interdependência da questão da moradia com outros problemas que os mesmo sofrem.

De acordo com Sergio Azevedo, entre as diversas carências da população de baixa renda vinculadas ao habitat (saneamento, abastecimento de água, energia elétrica, transporte, etc.), a que apareceu com mais evidência e centralidade foi o déficit de moradia. Este contexto explica, em partes, não só por que o Poder Público, em termos de políticas urbanas, priorizou a questão habitacional, como também a pouca amplitude e o fracasso da maior parte destas intervenções governamentais (RIBEIRO e AZEVEDO, 1996 apud AZEVEDO, 2007, p.7).

A citação a seguir complementa a anterior:

Em função da interdependência da questão da moradia com outras esferas recorrentes e complementares, nem sempre um simples incremento dos programas de habitação se apresenta como a solução mais indicada para melhoras às condições habitacionais da população mais pobre. Em primeiro lugar, porque estes programas podem ser inviabilizados caso outras políticas urbanas, como a de transporte, energia elétrica, esgotamento sanitário e abastecimento de água, não sejam integrados aos mesmos. De outra parte, em virtude também do

trade-off entre diversas políticas públicas, em certas ocasiões, mudanças em outros setores – como maior investimento em saneamento básico (esgoto e água), incremento no nível de emprego, aumento do salário mínimo, regularização fundiária, entre outras – podem ter um impacto muito maior nas condições habitacionais das famílias de baixa renda do que um simples reforço dos investimentos no setor em questão (AZEVEDO, 2007, p.8).

2.4 A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

A questão da habitação pode ser considerada, na atualidade, um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. Numa perspectiva que concebe o problema da moradia integrado à questão do direito à cidade, é possível perceber que as reivindicações em relação à habitação emergem sob várias faces: solução para os graves problemas de infraestrutura (saneamento, asfaltamento, etc.), construção de moradias para atender ao número alarmante de famílias sem casa própria e questionamento das obras de urbanização em áreas periféricas e favelas.

É importante perceber como os atuais problemas urbanos, em especial aqueles relacionados à habitação, refletem um século de políticas que não consideraram a população mais pobre ou, em alguns períodos, nem existiram.

No fim do século XIX, no Brasil, há uma conjunção de acontecimentos que influenciaram decisivamente a ampliação e a formação dos espaços urbanos no país. O fim da escravidão fez com que milhares de negros fossem expulsos do campo e migrassem para a cidade. Concomitantemente, imigrantes europeus chegaram ao Brasil para trabalhar no campo e também na nascente indústria brasileira. Esses fatores provocaram o aumento da população nas cidades, especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, fato que acarretou uma demanda por moradia, transporte e demais serviços urbanos, até então inédita (MARICATO, 1997, apud MOTTA, sem data, sem página).

Inicialmente, a primeira medida do governo brasileiro foi oferecer crédito às empresas privadas para que elas produzissem habitações. Todavia, os empresários não obtiveram lucros com a construção de habitações individuais, devido à grande diferença entre os preços delas e das moradias informais; alguns passaram a investir em loteamentos para as classes altas, enquanto

outros edificaram prédios para habitações coletivas, que passaram a figurar como a principal alternativa para que a população urbana pobre pudesse permanecer na cidade, especificamente no centro, onde estariam próximos das indústrias e de outras possibilidades de trabalho.

Apesar de financiar a construção das habitações coletivas, o poder público considerava os cortiços degradantes, imorais e uma ameaça à ordem pública. Assim, tendo como referência os ideais positivistas, o novo poder republicano realiza, no início do século XX, uma reforma urbana no Rio de Janeiro para melhorar a circulação de mercadorias, serviços e pessoas na cidade. Foram demolidos 590 prédios velhos para construção de 120 novos edifícios, o que significou a expulsão de diversas famílias pobres de suas moradias, a ocupação dos subúrbios e a formação das primeiras favelas do Rio de Janeiro (MARICATO, 1997 apud MOTTA, sem data, sem página). Também nesse período, outras cidades seguiram o modelo de planejamento de Paris, que combinava saneamento, embelezamento, circulação e segregação territorial.

Dessa forma, do início do século XX até a década de 1930, diversas cidades brasileiras tiveram o problema da habitação agravado, com o poder público atuando de maneira pontual e ineficiente. Somente a partir do fim da década de 1930, quando a industrialização e a urbanização do país ganham novo impulso com a Revolução de 30, é que começa a se esboçar uma política para a habitação. É nesse momento, também, que a ciência e a técnica ganham maior relevância que os conceitos de embelezamento e os problemas urbanos em geral são colocados na chave do social.

Fica evidente, então, que o setor privado não seria capaz de resolver o problema da habitação para as camadas populares e que tal tarefa teria que ser assumida pelo Estado, que passou a sofrer pressões dos trabalhadores e do empresariado (o constante aumento dos aluguéis fazia com que os trabalhadores reivindicassem melhores salários). Como resposta, o governo propôs o financiamento, por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, de casas a serem destinadas ao aluguel. Tal medida, além de insuficiente para modificar a situação da moradia no Brasil, atendia apenas aos associados dos institutos. Paralelamente à construção de novas unidades habitacionais, o

Estado, sobretudo a partir de 1937 com o Estado Novo, passa a tratar os assuntos relativos às favelas e seus moradores como uma questão de polícia, o que levou à realização de diversas remoções, com a adoção de uma política de erradicação de favelas.

Mas a principal marca da política habitacional do período populista foi a criação da Fundação Casa Popular (FCP), que, apesar dos resultados modestos, foi o primeiro órgão nacional criado para prover residências para a população pobre. A FCP foi criada em 1946 para funcionar como uma resposta social a um contexto de fortes pressões dos trabalhadores e decréscimo do Partido Comunista. Apesar de ter recebido diversas funções relacionadas à política urbana em geral, essa fundação se tornou inoperável, devido ao acúmulo de atribuições, à falta de recursos e de força política, somadas à ausência de respaldo legal; assim, em 1952, o governo federal reduziu as atribuições da FCP.

Na década de 1950 houve um grande avanço da indústria brasileira, com intenso crescimento urbano e intervenções do Estado para adequar o espaço urbano à circulação de automóveis. No entanto, a expansão urbana foi marcada por grande desigualdade: a classe média crescia e tinha acesso a financiamentos de apartamentos e bens duráveis, ao passo que às classes pobres restavam as favelas e os loteamentos ilegais na periferia. Nesse contexto, o governo JK tenta, no final da década de 1950, fortalecer a FCP, que vive seu período mais dinâmico, com mais investimentos e maior número de unidades habitacionais construídas.

Apesar das tentativas de reformulação, a FCP, em quase 20 anos de existência, produziu apenas cerca de 17.000 moradias, não tendo sido, como era a proposta inicial, o carro chefe da política habitacional do país (IDEM, apud MOTTA, sem data, sem página).

Com o golpe militar, em 1964, a FCP foi extinta, sendo criado o Plano Nacional de Habitação, o primeiro grande plano do governo militar. Para além das ações diretamente relacionadas à habitação, o Plano buscava a dinamização da economia, o desenvolvimento do país (geração de empregos, fortalecimento do setor da construção civil etc.) e, sobretudo, controlar as massas, garantindo a estabilidade social.

No que tange à concepção de política urbana do governo militar, o planejamento era a solução para o caos urbano e para controlar o crescimento das favelas e ocupações irregulares. Proliferaram-se, então, a elaboração e a implementação de planos diretores, que, todavia, ignoravam as necessidades e problemas da cidade real (que incluía a cidade informal). Portanto, a política da habitação desse período centrou-se na produção de moradias e obras de infraestrutura na cidade legal (formal) (MARICATO, 2000 apud MOTTA, sem data, sem página).

Para concretizar essa concepção de cidade e de política para habitação, o Banco Nacional de Habitação (BNH) se torna o principal órgão da política habitacional e urbana do país. Prioritariamente, ele deveria orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), para promover a construção e a aquisição de casa própria, especialmente pelas classes de menor renda. A trajetória do SFH e do BNH não foi linear e pode ser dividida em três fases. A primeira delas, de 1964 a 1969, foi a de implantação e expansão do BNH e das Companhias de Habitação Popular (COHAB)¹⁵, com um considerável financiamento de moradias para o mercado popular (40% dos investimentos). A segunda fase, de 1970 a 1974, consistiu em um esvaziamento e uma crise do SFH, sobretudo devido à perda do dinamismo das COHABs, que se tornavam financeiramente frágeis devido à inadimplência causada, principalmente, pela perda do poder de compra do salário mínimo, situação que atingia seus principais mutuários, oriundos das camadas pobres. Isso fez com que os financiamentos passassem a ser, cada vez mais, destinados às famílias de classe média, uma vez que os juros para essa camada eram mais altos e o índice de inadimplência, se comparado com o das classes mais pobres, era menor. Inicia-se, então, a terceira fase do SFH (1975 a 1980), caracterizada pela reestruturação e pelo revigoramento das COHABs, com aumento do número de moradias produzidas, a grande maioria destinada à classe média.

¹⁵Entre 1964 e 1965 são criadas, em diversas cidades do país, as COHABs, empresas públicas ou de capital misto que tinham como objetivo principal atuar na concepção e execução de políticas para redução do déficit habitacional, sobretudo através de recursos oriundos do BNH. Esse formato de empresa pública convergia com o ideal do governo da época de realizar uma política que tivesse uma gestão baseada em modelos empresariais.

Desse modo, as alternativas encontradas pelas famílias pobres eram as favelas e os loteamentos clandestinos das periferias das capitais e das cidades das regiões metropolitanas. Conseqüentemente, houve, na década de 1970, um grande crescimento dos loteamentos clandestinos nas periferias, pois a possibilidade de acesso à moradia na cidade consistia na combinação entre compra de lotes ilegais ou irregulares e autoconstrução. O quadro de flexibilização das leis e ausência de fiscalização dos loteadores das áreas não centrais, que permanecia desde a década de 1940, começou a se modificar no final da década de 1970, fazendo com que os lotes na periferia encarecessem. A isso, somou-se a inflação crescente e a conseqüente perda do poder de compra do salário, situação que levou, na década de 1980, à queda da produção e da compra de lotes nas periferias e, concomitantemente, ao crescimento do número de favelas e ao aumento das já existentes.

Na tentativa de conter esses processos e compensar a distorção das COHABs, o governo federal criou programas alternativos para oferecer uma alternativa habitacional dentro do SFH àquelas pessoas marginalizadas dos programas habitacionais das COHABs, conseqüentemente, tentar conter o crescimento das favelas. Esse é o caso do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB), criado em 1975 com o objetivo de fornecer condições de saneamento e infraestrutura básica, reservando ao mutuário a responsabilidade de construir sua habitação de acordo com suas disponibilidades financeiras e prioridades pessoais. No entanto, houve forte rejeição a esse programa, pois os lotes eram muito afastados dos centros urbanos, o que dificultava e/ou impedia o acesso à cidade e aos seus serviços.

Na década de 1980 a crise financeira compromete mais gravemente os investimentos do SFH, culminando na extinção do BNH em 1986, que transfere para a CAIXA suas funções. Entre 1964 e 1986 (ano de sua extinção), o Sistema Nacional de Habitação (SNH) financiou cerca de quatro milhões de moradias, número bastante expressivo para a realidade do país. Porém, os investimentos atingiram predominantemente a classe média emergente. Do total de moradias produzidas, 35% foram destinadas ao mercado popular, com comprometimento de apenas 13% de todos os recursos investidos pelo BNH.

Dois anos após a extinção do BNH houve uma queda drástica nos recursos destinados às COHABs e os financiamentos se concentraram ainda mais na classe média. Para tentar minimizar essa situação, o governo federal lançou, em 1987, o Programa Nacional de Mutirões Habitacionais, da Secretaria especial de Ação Comunitária (SEAC), que tinha como objetivo financiar habitações para famílias com renda inferior a três salários mínimos. Apesar de sua grande importância (comparando ao baixo número de unidades financiadas pelas COHABs), o Programa não alcançou suas metas, pois, além da alta inflação do período, não tinha uma política e uma gestão bem definidas.

Na década de 1990, as políticas para habitação não tiveram grande efetividade e não cumpriram as metas propostas.

No Governo Collor (1990-1992), o mais importante programa habitacional lançado foi o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que propunha o financiamento de 245 mil habitações em 180 dias, mas não cumpriu suas metas.

O governo Itamar (1992 a 1994) criou os Programas Habitar Brasil e Morar Município, que tinham como objetivo financiar a construção de moradias para população de baixa renda, a serem construídas em regime de ajuda mútua. Mas, esses programas tinham uma padronização excessiva e muitas exigências legais, o que impedia muitos municípios de captarem os recursos disponibilizados. Porém, nesse mesmo governo, temos dois avanços: o primeiro (ainda que associado às exigências das agências internacionais) foi uma mudança conceitual, com incentivo à formação de conselhos e à criação de fundos para habitação; o segundo foi a constituição, em 1992, do Fórum Nacional de Habitação, composto por entidades da sociedade civil, setores do Estado e empresários da construção civil, cujo objetivo era construir uma aliança entre os interesses envolvidos no financiamento, na produção e no uso da moradia.

O período FHC (1995-2002) avançou no reconhecimento da necessidade de regularização fundiária, da ampliação da participação e de uma visão integrada da questão habitacional. Porém, essa concepção não foi colocada em prática devido à orientação neoliberal do governo e às restrições impostas pelos bancos internacionais.

Somente a partir de 1999, surgiu a modalidade do “leasing” como alternativa de acesso à habitação em programa oficial. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi lançado com o objetivo de atender as famílias com renda máxima até 4 ou 6 salários mínimos, dependendo da região do país, utilizando um mix de recursos onerosos e não onerosos, do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que viabilizava o arrendamento a um baixo valor de mensal para as famílias. Mesmo assim, somente famílias com renda mínima comprovada eram atendidas, e o programa muitas vezes deixava de fora quem ganhava menos de dois salários mínimos (ANDRADE, 2011).

No governo Lula (2003-2010), a principal política para a habitação foi o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Ministério das Cidades, lançado em abril de 2009 com a meta de construir um milhão de moradias para atender famílias com renda entre 0 a 10 salários mínimos. Assim como nos outros grandes programas federais para produção de moradia, a iniciativa privada é protagonista na provisão de habitações também no PMCMV, pois 97% do subsídio público são destinados à oferta e produção direta por construtoras privadas e apenas 3% a cooperativas e movimentos sociais. Esse protagonismo permitiu a concentração dos recursos na construção de habitações destinadas a famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos, apesar de a maior demanda por moradia ser das famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Além disso, as prefeituras têm perdido poder, pois o programa estimula um tipo de urbanização e de captura dos fundos públicos que, por si só, torna mais difícil a aplicação dos instrumentos de reforma urbana previstos no Estatuto das Cidades, como a participação no planejamento e na execução de políticas urbanas (MOTTA, sem data).

A situação começou a mudar a partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e a aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH) em 2004, que propôs uma visão ampliada e integrada das questões de desenvolvimento urbano nas cidades.

A PNH é viabilizada por meio do SNH e também pelo Desenvolvimento Institucional, Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento, Plano Nacional da Habitação (PLANAB) e pela regulamentação do Estatuto das Cidades através da Lei Federal 10.257, que, em linhas gerais, tem como

objetivo fornecer suporte jurídico mais consistente às estratégias e processos de planejamento urbano, garantindo a função social da propriedade, o planejamento participativo nas políticas urbanas e o acesso universal à cidade. Sobre a questão da habitação, o Estatuto reforçou instrumentos para garantia da função social da propriedade e da regularização fundiária, tais como imposto sobre propriedade imobiliária urbana progressivo, desapropriação com títulos da dívida pública, usucapião urbano, concessão especial para fins de moradia, demarcação de zonas especiais de interesse social.

O SNH articula ações integradas nos três níveis de governo. Divide-se em Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005, voltado à população com renda familiar de 0 a 5 salários mínimos e em Sistema de Habitação de Mercado, que atende às classes de renda entre 5 a 10 salários mínimos.

A Lei nº 11.124 também instituiu o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que em 2006 centraliza os recursos orçamentários dos programas de Urbanização de Assentamentos Subnormais e de HIS, inseridos no SNHIS. O Fundo é composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais e receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS. Esses recursos têm aplicação definida pela Lei, como, por exemplo, a aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou a implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de HIS.

Em resumo, o histórico das políticas nacionais para a habitação mostra como os principais programas nacionais tornaram o problema habitacional - uma obrigação do Estado e um direito - uma questão de mercado (AZEVEDO & ANDRADE, 1982), repassando para o setor privado o protagonismo na produção de habitações a serem financiadas. Tal modelo, baseada na lógica de mercado, fez com que as unidades produzidas sempre fossem concebidas como mercadorias, rentáveis aos seus proponentes, o que explica o fato de as políticas sempre

terem atingido, predominantemente, a classe média e terem atendido aos interesses do empresariado da construção civil. Essa distorção da política habitacional revela a incompatibilidade da finalidade social da política habitacional com o modo empresarial de produção da moradia. Na impossibilidade de conciliação, os interesses dos empresários influenciaram (e até certo ponto determinaram) os investimentos públicos para habitação e o público para o qual eles seriam direcionados, em detrimento da função social da política habitacional (MOTTA, sem data, sem página).

Por isso, hoje o *déficit* habitacional é de aproximadamente 5 milhões de moradias, dos quais cerca de 4 milhões são urbanos. Essa situação, somada à persistente ineficiência das políticas, fomenta diversas lutas sociais e políticas no sentido de garantir, não só acesso à moradia, mas o direito à cidade.

3 REABILITAÇÃO DE EDÍFÍCIOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A Cidade do Rio de Janeiro é a capital do Estado de mesmo nome e possui uma área de 1.224,56 km² e uma população de 6.305.279 habitantes. A mesma está dividida em cinco Áreas de Planejamento (AP), que, por sua vez, dividem-se em Regiões Administrativas (RA), cada uma delas englobando um ou mais bairros. A área central está localizada na AP1 (Figura 5) e é considerada como a extensão do território que abrange os bairros que compõem duas RAs da AP1: a I RA – Portuária, que compõem os bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju (Figura 6); e a II RA – Centro (Figura 7), que engloba o bairro do Centro.

Porém, neste trabalho será considerado como Área central os mesmos bairros considerados pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, que são os bairros: Saúde, Gamboa, Santo Cristo (I RA) e Centro (II RA) (Figura 8).

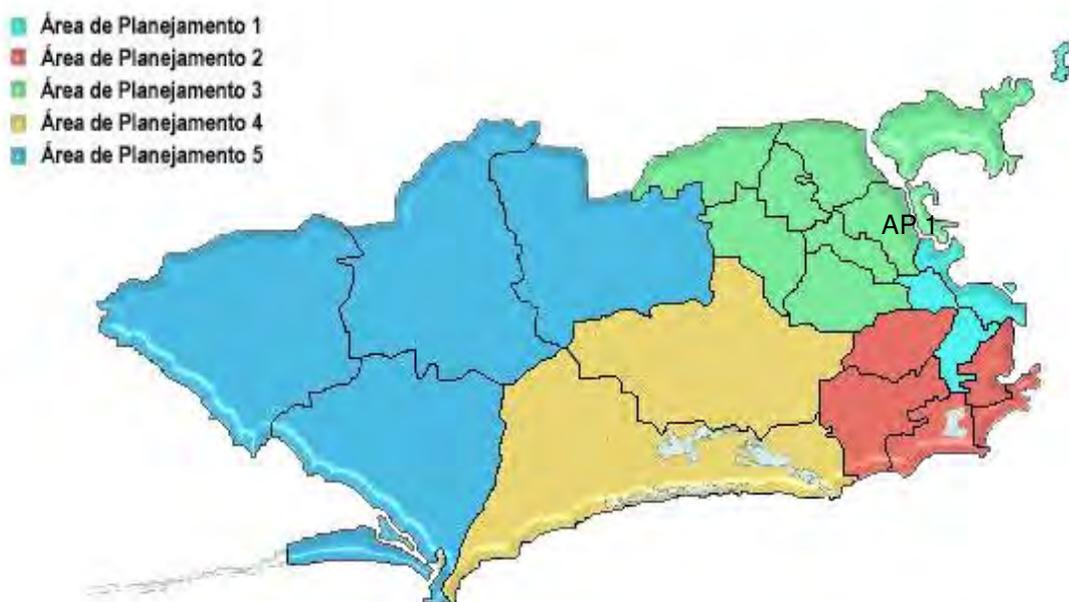


Figura 5: Divisão da Cidade do Rio de Janeiro em Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, modificado pela Autora, 2012.



Figura 6: Localização dos bairros na Região Administrativa I.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, modificado pela Autora, 2012.



Figura 7: Localização dos bairros na Região Administrativa II.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, modificado pela Autora, 2012.



Figura 8: Vista área dos bairros considerados na área central pelo estudo.
Fonte: REABILITA, 2007.

Área central ocupa uma área de 8,87 km², onde estão localizadas alguns dos bairros mais antigos do Rio de Janeiro (Tabela 5). Neles, localizam-se os principais monumentos arquitetônicos e artísticos da cidade, além de algumas das edificações e marcos histórico mais importante da sua evolução urbana. A região ainda é o segundo centro financeiro do país e abriga um número maior de prédios comerciais, museus, restaurantes tradicionais, centros de pesquisa e universidades do que qualquer outra região do município. Sua zona portuária é um dos principais portais de entrada e saída de mercadorias do Brasil.

Tabela 5: Área Territorial.

	MUNICÍPIO	CENTRO	GAMBOA	SANTO CRISTO	SAÚDE	CAJU
Área Territorial	1.224,56 km ²	5,72 km ²	1,11 km ²	1,68 km ²	0,36 km ²	5,35 km ²

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Dados IBGE, 2010.

Os dados demográficos da Tabela 6 indicam que a população da área central considerada decresceu 20,2%, de 1980 a 1991, 18,7%, de 1991 a 2000, mas entre os anos de 2000 e 2010¹⁶ observa-se um acréscimo de 12,86%. Porém se analisar em 30 anos a redução populacional foi de 26,74%. Nesta mesma área, circulam, diariamente, cerca de 600 mil pessoas.

Tabela 6: Evolução da população na área central da cidade do Rio de Janeiro.

ANO	MUNICÍPIO	ÁREA CENTRAL
1980	5.090.700	94.629
1991	5.480.768	75.544
2000	5.857.904	61.429
2010	6.305.279	69.329

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Dados IBGE, 2010.

Cabe ressaltar que o bairro Centro (II RA) continua a ser a principal referência da cidade do Rio de Janeiro e o principal centro de negócios da cidade (SANT'ANNA, 2003 apud REABILITA, 2007, p.44). O bairro Centro contém 54.335 estabelecimentos comerciais e de serviço, o que corresponde a, aproximadamente, 72% do total de imóveis existentes no bairro. Enquanto que, nos outros bairros da área central o número de imóveis de uso residencial (equivalente a 63% do total de imóveis da RA) é o dobro dos imóveis de uso comercial e de serviços (Tabela 7). As Tabelas 8 e 9 relacionam o número de estabelecimentos de educação e saúde, respectivamente, na Área Central.

Tabela 7: Imóveis por setor de atividade.

¹⁶Disponível em <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/bairros Cariocas/index_ra.htm>. Acesso em: julho, 2012.

	MUNICÍPIO	CENTRO	GAMBOA	SANTO CRISTO	SAÚDE
Residências	1.838.030	19.386	2.009	3.014	727
Comércio / Serviços	188.643	54.335	673	860	1.698
Indústrias	5.703	70	84	47	13

Fonte: REABILITA, 2007.

Tabela 8: Estabelecimentos de educação infantil municipal.

	MUNICÍPIO	CENTRO	GAMBOA	SANTO CRISTO	SAÚDE
Creches	254	2	1	0	0
Unidades Escolares	1.387	11	3	3	1

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2012.

Tabela 9: Estabelecimentos de saúde municipal.

	MUNICÍPIO	CENTRO	GAMBOA	SANTO CRISTO	SAÚDE
Hospitais	102	4	0	0	0
Postos de Saúde / Ambulatório	557	0	0	0	0

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2012.

Outro dado relevante é a existência de 226 bens tombados pelos órgãos federal, estadual e municipal do patrimônio histórico (IPHAN, Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Reabilitação da Memória Histórica Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (SEDREPAHC)) evidencia a importância da área central para a cidade do Rio de Janeiro (REABILITA, 2007).

Em 2009, o Programa Novas Alternativas¹⁷ começou a realizar um trabalho que resultou em um inventário minucioso, o qual descreve para cada

¹⁷ O Programa Novas Alternativas será melhor abordado no item 3.4.6.

imóvel da Área Central a sua situação atual em relação ao seu potencial construtivo, à situação fundiária, ao grau de preservação, a dívidas de IPTU.

3.2 LEGISLAÇÃO INCIDENTE NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Conforme mencionado no item 3.1, a Área Central da Cidade do Rio de Janeiro está localizada na I e II RA, que por sua vez pertencem à AP1. Essa localização está definida no Anexo IV do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar 111, de 1º de fevereiro de 2011. Esta lei complementar estabelece diretrizes de uso e ocupação do solo para a região que se referem ao incentivo do uso residencial e transitório; revitalização e renovação da cidade; compatibilização dos critérios de proteção dos bens preservados ou tombados com seu entorno; integração do Centro e dos diferentes bairros aos projetos de turismo e urbano da Cidade, com a melhoria de suas condições urbanas; valorização e conservação das edificações e dos conjuntos arquitetônicos de interesse cultural e paisagístico da área.

A legislação incidente, além dos artigos do Plano Diretor explicados a seguir, compreende regulações da Lei do Corredor Cultural, da Lei SAGAS, de regulações da Área Portuária, da Região Administrativa – Centro, de preservação do Patrimônio, de Habitação de Interesse Social (HIS), e regulação relativa aos impostos.

No que se refere ao Plano Diretor, cabe ressaltar os seguintes artigos:

- a) Art 72 §1º: Os critérios de aplicação do parcelamento, edificação ou de utilização compulsórios para imóveis localizados em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e em Áreas de Especial Interesse Social destinada à produção habitacional de interesse social, serão definidos, respectivamente, pela legislação específica e pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.
- b) Art. 151: O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), disposto em Lei, tem como finalidade centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas

estruturados no âmbito do Município, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda, conforme a Lei 4.463, de 10 de janeiro de 2007.

- c) Art. 200: São objetivos da Política de Habitação: ampliar o acesso à terra urbana dotada de infraestrutura e à moradia, com especial atenção para a população de baixa renda, dando resposta ao déficit habitacional qualitativa e quantitativamente; elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, como instrumento básico da Política de Habitação, promovendo a efetiva participação da população em todas as suas etapas; atender as disposições contidas na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o SNHIS, criou o FNHIS e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS, bem como, as disposições da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e a regularização dos assentamentos localizados em área urbana.
- d) Art. 205: Para viabilizar soluções habitacionais de interesse social, o Município poderá adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infraestrutura mediante a declaração de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), desde que sejam asseguradas as condições de segurança, higiene e habitabilidade das habitações, incluindo equipamentos sociais, culturais e de saúde, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.
- e) Art. 205 § 1º: Os Programas HIS, em AEIS, serão destinados a famílias de renda igual ou inferior a seis salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, admitindo-se usos de caráter local complementares ao residencial, tais como comércio, equipamentos comunitários de educação e saúde e áreas de esporte e lazer, abrangendo as seguintes modalidades.
- f) Art. 205 §2º: A declaração de Especial Interesse Social e o estabelecimento de padrões urbanísticos especiais para áreas situadas em Unidades de Conservação Ambiental, Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) ou em áreas frágeis de

baixada e de encosta obedecerão aos parâmetros definidos pela legislação específica.

Complementando o Plano Diretor, o Plano Estratégico considera separadamente as características, tendências e aspirações de cada região. Cada uma com sua identidade própria devendo definir seu objetivo central e sua estratégia específica para alcançá-lo.

O Plano Estratégico de 2009 – 2012, o qual está em vigor, tem como meta as seguintes ações: promover, até o final de 2012, a construção de 50 mil novas unidades de habitação de interesse social na cidade, através de parcerias com setor privado e outras esferas de governo; concluir, até o final de 2012, a fase 1 do projeto Porto Maravilha (inclui a abertura da Pinacoteca, a reforma do Píer Mauá, a recuperação de armazéns nas docas, a revitalização do bairro da Saúde, a garagem subterrânea da Praça Mauá e a construção de um novo acesso viário ao porto).

Já as metas do Plano Estratégico de 2013 – 2016 serão: promover parcerias com o governo federal e instituições privadas, com vistas a viabilizar a produção de unidades habitacionais de baixa renda e a legalização de assentamentos informais e conjuntos habitacionais; promover a requalificação urbana dos bairros da Zona Norte e da área central da cidade; dar continuidade à revitalização da Região Portuária e bairros adjacentes, com o aproveitamento do potencial imobiliário e consequente estímulo à geração de empregos, e replicar este caso de sucesso em novas operações urbanas consorciadas; concluir, até o final de 2016, as obras de requalificação urbana do projeto Porto Maravilha; promover, até o final de 2016, a contratação de 100 mil novas unidades habitacionais, com um mínimo de 30% de novas unidades voltadas para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, através de parcerias com setor privado e outras esferas do governo, tendo como referência o ano de 2008.

O Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, aprova o regulamento de zoneamento do Município do Rio de Janeiro. Este regulamento estabelece as modalidades, a intensidade e a localização dos usos, assim como as transformações de usos e atividades determinando para cada área se serão adequados, tolerados ou inadequados, conforme o que tenha sido estabelecido para o local onde o seu licenciamento seja requerido.

Com a Lei do Corredor Cultural (Lei Nº 506), de 17 de Janeiro de 1984, e depois revista e ampliada pela Lei Nº 1.139, de 16 de dezembro de 1987, institui a Zona de Interesse do Corredor cultural, e com o Decreto 4141, de 14 de julho de 1983, aprova o PA 10.290 e o PAL 38.871 e fixa os limites da área abrangida pelo Corredor Cultural.

Já a Lei SAGAS (Lei 971), de 4 de maio de 1987, regulamentada pelo Decreto 7.351, de 14 de janeiro de 1988, e institui a Área de Preservação Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro, além de criar a APAC dos Saúde, Gamboa, Santo Cristo.

A Área Portuária é regida também pela Portaria nº2 do IPHAN, de 14 de março de 1986, que determina as especificações para construção, inclusive reformas e acréscimos, e pelo Decreto 11.860, de 23 de dezembro de 1992, que cria e delimita a Área de Especial Interesse Urbanístico da Zona Portuária.

O Decreto 26.852, de 8 de agosto de 2006 cria e delimita a Área de Especial Interesse da Região Portuária do Rio de Janeiro, que declara alguns imóveis como de utilidade pública imóveis, além de estabelecer condições para parceria com o setor privado e autorizar a constituição de Grupo de Trabalho.

Em 2009 entram em vigor as Leis que criam o Projeto Porto Maravilha. Trata-se de um conjunto de três Leis: Lei Complementar 101, de 23 de novembro de 2009, Lei Complementar 102, de 23 de novembro de 2009; Lei Complementar 105, de 22 de dezembro de 2009.

No que se refere a regulação do Porto Maravilha destacam-se os seguintes artigos:

a) Art. 2.º: A Operação Urbana Consorciada tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

§ 2.º: Constituem diretrizes da Operação Urbana Consorciada: promover a Habitação de Interesse Social e o atendimento à população residente em áreas objeto de desapropriação; realizar

melhoramentos nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura e regularização fundiária;

- b) Art. 29: O Poder Público desenvolverá um programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei Complementar, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes.
- c) Art. 29 § 1.º: A implantação de unidades habitacionais de interesse social poderá ocorrer em todos os setores da Operação Urbana Consorciada.
- d) Art. 29 § 2.º: A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população residente atingida pelas intervenções urbanísticas em áreas de especial interesse social.
- e) Art. 36 § 7.º: Um mínimo de três por cento do valor auferido pela venda de Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) será destinado, na forma da regulamentação, à recuperação do Patrimônio, na área da OUC, podendo, para essa exclusiva finalidade, ser investido também na vizinha área do Projeto Sagas, instituído pela Lei n.º 971, de 4 de maio, de 1987 e regulamentado pelo Decreto n.º 7.351, de 14 de janeiro de 1988.

Para o bairro do Centro, II RA, a Lei 2.236, de 14 de outubro de 1994, define as condições de uso e ocupação do solo da AEIU e estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno.

A legislação incidente na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro relacionada à isenção de impostos é: Lei 691, de 24 de dezembro de 1984; Lei 5.065, de 10 de julho de 2009; Lei 5.066, de 10 de julho de 2009, e a Lei 5.128, de 16 de dezembro de 2009.

Quanto à preservação do patrimônio, a Lei incidente é a Lei 166, de 27 de maio de 1980.

A política habitacional voltada para HIS na Área Central foi incentivada pelo Decreto 17.772, de 27 de julho de 1999, que cria o Plano de Incentivo à

Produção Habitacional na Cidade do Rio de Janeiro, além da Lei Complementar 40, de 20 de julho de 1999; Lei Complementar 97, de 6 de abril de 2009; Decreto 19.828, de 27 de abril 2001, e o Decreto 33.642, de 6 de abril de 2011.

O Quadro 2 sintetiza a lei incidente na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro explicada acima.

Quadro 2: Síntese da legislação incidente na Área Central.

INCIDÊNCIA	ESFERA	LEI / DECRETO	ASSUNTO
Plano Diretor Urbano	Municipal	Lei Complementar 111 de 1º de fevereiro de 2011	Diretrizes de uso e ocupação para a AP 1 da cidade do Rio de Janeiro.
	Municipal	Decreto 322 de 3 de março de 1976	Aprova o Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro.
Corredor Cultural	Municipal	Lei 506 de 17 de Janeiro de 1984	Cria a Zona Especial do Corredor Cultural, de proteção paisagística e ambiental do Centro da Cidade, dispõe sobre o tombamento de bens imóveis na área de entorno.
		Lei 1.139, de 16 de dezembro de 1987	Dispõe sobre a preservação de bens imóveis da Zona Especial do Corredor Cultural e de sua área de entorno.
		Decreto 4.141 de 14 de julho de 1983	Aprova o PA 10.290 e o PAL 38.871 e fixa os limites da área abrangida pelo Corredor Cultural.
SAGAS	Municipal	Lei 971 de 4 de maio de 1987	Institui a APA em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro.
		Decreto 7.351 de 14 de janeiro de 1988	Regulamenta a Lei nº 971, de 4 de maio de 1987, que instituiu a APA em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro.

Área Portuária (Gamboa, Santo Cristo, Saúde - I RA)	Federal	Portaria n° 2 do IPHAN de 14 de março de 1986	Determina as especificações para construção, inclusive reformas e acréscimos.
	Municipal	Lei Complementar 101 de 23 de novembro de 2009	Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio.
		Lei Complementar 102 de 23 de novembro de 2009	Cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro-CDURP.
		Lei Complementar 105 de 22 de dezembro de 2009	Institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas-PROPAR-RIO.
		Decreto 11.860 de 23 de dezembro de 1992	Cria e delimita a Área de Especial Interesse Urbanístico da Zona Portuária.
		Decreto 26.852 de 8 de agosto de 2006	Cria e delimita a Área de Especial Interesse da Região Portuária do Rio de Janeiro, declara de utilidade pública imóveis, estabelece condições para parceria com o setor privado e autoriza a constituição de Grupo de Trabalho.
Centro - II RA	Municipal	Lei 2.236 de 14 de outubro de 1994	Define as condições de uso e ocupação do solo da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro, criada pelo Decreto n.º 12.409, de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno.
Preservação do Patrimônio	Municipal	Lei 166 de 27 de maio de 1980	Dispõe sobre o processo de tombamento e dá outras providências.

Habitação de Interesse Social	Municipal	Lei Complementar 40, de 20 de julho de 1999	Estabelece normas para edificações de interesse social destinado a população de baixa renda inclusos em programas de ordem municipal, estadual ou federal.
		Lei Complementar 97 de 6 de abril de 2009	Estabelece normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal
		Decreto 19.828 de 27 de abril 2001	Revoga os Decretos Normativos n.º 17.883/99, 17.935/99 e 18.471/2000 e estabelece a regulamentação técnica prevista no art. 4.º da Lei Complementar n.º 40 de 20/07/99.
		Decreto 17.772 de 27 de julho de 1999	Cria o Plano de Incentivo à Produção Habitacional na Cidade do Rio de Janeiro.
		Decreto 33.642 de 6 de abril de 2011	Altera os parâmetros de enquadramento para obtenção dos benefícios da Lei Complementar nº 97/09, Lei nº 5065/09 e Lei nº 5066/09, que estabelecem normas relativas às edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.
Impostos	Municipal	Lei 691 de 24 de dezembro de 1984	Disciplina os procedimentos para o reconhecimento das isenções tributárias relativas aos imóveis de interesse histórico, arquitetônico, cultural e ecológico ou de preservação paisagística e ambiental.

		Lei 5.065 de 10 de julho de 2009	Concede isenção e redução do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para construção e reforma no caso de empreendimentos habitacionais de interesse social e de arrendamento residencial vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, e do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso (ITBI) para a aquisição dos correspondentes imóveis.
		Lei 5.066 de 10 de julho de 2009	Concede remissão de créditos tributários do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para imóveis destinados a programas habitacionais de interesse social, nos casos que especifica.
		Lei 5.128 de 16 de dezembro de 2009	Concede benefícios fiscais relacionados com a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio.

Fonte: Elaborado Pela Autora, 2012.

3.3 O DÉFICIT HABITACIONAL NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

O déficit habitacional em cada município só pode ser feito a partir dos dados dos censos demográficos, realizados a cada dez anos. Portanto, os dados apresentados serão a partir do Censo Demográfico de 2000 (FJP, 2008).

A FJP estima que no município do Rio de Janeiro o déficit habitacional básico seja de 149.200 domicílios, destes 5.959 (4,0%) são domicílio improvisados, 110.357 (74,0%) são família conviventes¹⁸, 29.687 (19,9%) são cômodos e 3.197 (2,1%) são domicílios rústicos como pode ser observado Na Figura 9 (IPP, 2007).

¹⁸Segundo o Manual do Recenseador do Censo Demográfico do IBGE, definem-se como famílias conviventes as famílias com, no mínimo, duas pessoas cada uma, que convivam no mesmo domicílio particular na data de referência. São consideradas como conviventes, por exemplo, pai e filho, com suas respectivas famílias, residindo em um mesmo domicílio, assim como irmãos com suas respectivas famílias, e, também, patrões e empregados, ou amigos com suas respectivas famílias residindo no mesmo domicílio. (IPP, 2007, p.5)

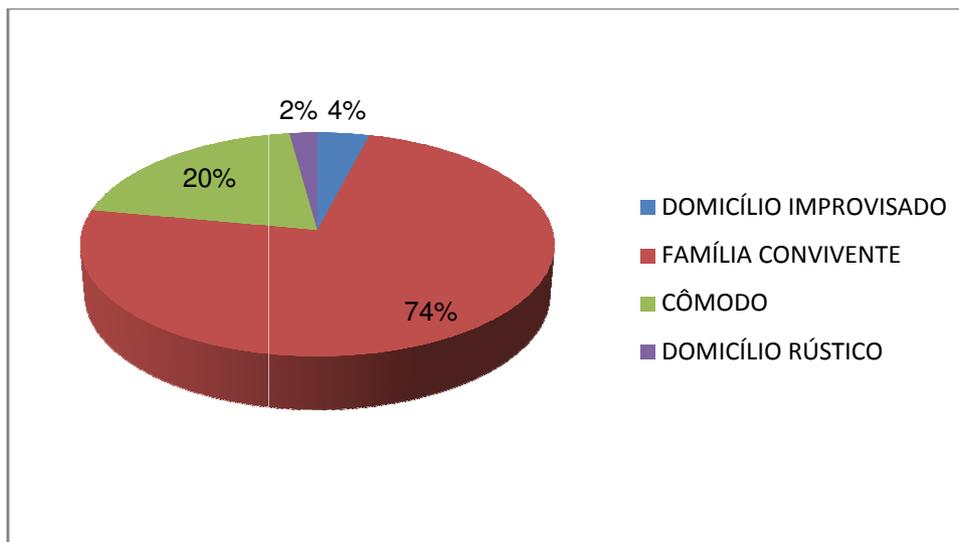


Figura 9: Distribuição percentual do *déficit* habitacional básico no município do Rio de Janeiro segundo ao tipo de moradia.
Fonte: IPP, 2007. Elaborado pela Autora, 2012.

De acordo com o Plano Estratégico de 2009 – 2012, a Secretária Municipal de Habitação (SMH) estima que o déficit Habitacional da Cidade do Rio de Janeiro nesse período é de 300 mil unidades.

A FJP também fez a análise do *déficit* habitacional por faixas de renda mensal familiar e salário mínimos, e o município do Rio de Janeiro apresenta as mesmas características do âmbito nacional, em que se concentra a maior necessidade de moradias a faixa de renda até 5 salários mínimos, que é ilustrado no Figura 10.

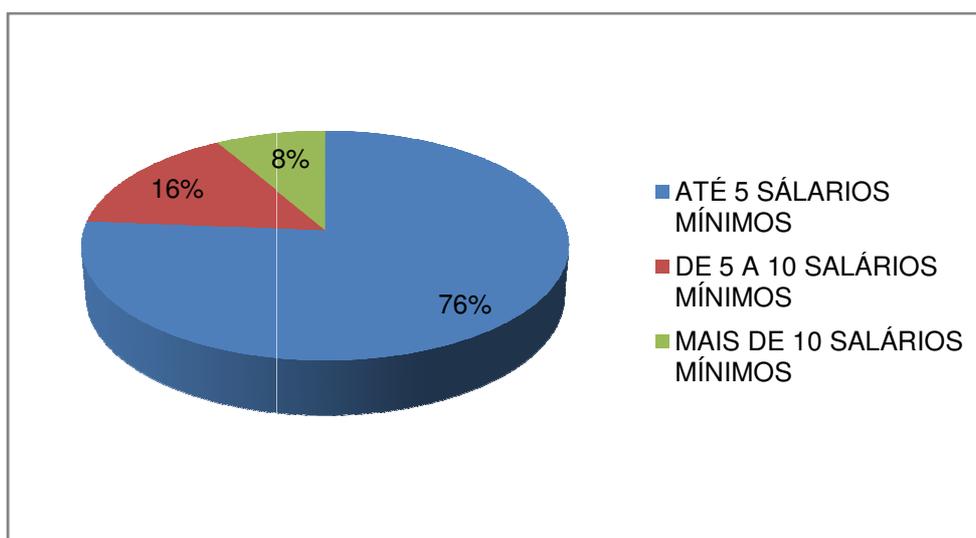


Figura 10: Distribuição percentual do *déficit* habitacional por faixas de renda média familiar mensal no município do Rio de Janeiro.
Fonte: IPP, 2007. Elaborado pela Autora, 2012.

3.4 EVOLUÇÃO DOS PROGRAMAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO E DE PROVISÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Durante a trajetória das políticas de preservação no Brasil, a definição e proteção dos bens patrimoniais sempre estiveram associadas às atribuições de valor e aos tombamentos realizados pelos órgãos de tutela. De um modo geral, os critérios adotados para a proteção dos monumentos até a primeira metade do século XX se fundamentavam exclusivamente nos seus valores históricos, relacionados à ideia de nação, e/ou artísticos, referentes à ideia de estilo. A partir da segunda metade do século XX observam-se mudanças significativas nesse processo, que compreenderam a incorporação de valores culturais aos critérios de preservação e a evolução da prática do tombamento individual para a proteção de ambiências.

[...] não é o critério histórico que eu reclamo, para servir de base ao tombamento dos velhos monumentos arquitetônicos que restam. A proteção que eu reclamo, é em favor dos edifícios que possuem mérito artístico, aqueles, cuja conservação se torna necessária, para que através deles se possa compreender o sentimento da evolução da arte de construir entre nós (MARIANNO FILHO, 1943 apud CARDOZO, 2009, p.50).

Esta utilização do critério artístico e, posteriormente, do critério histórico como base para a proteção dos monumentos vigorou absoluta no Brasil até a década de 1970, quando então se verificou a incorporação dos valores culturais às políticas de preservação decorrentes da ampliação da noção de patrimônio e do estímulo à participação da população no processo de atribuição de valor. A partir deste momento observa-se que o surgimento da ideia de patrimônio cultural¹⁹ correspondeu a uma ampliação na quantidade e no tipo dos monumentos históricos com valor para preservação, abrangendo desde a produção arquitetônica local até os edifícios de reconhecida importância nacional.

¹⁹Messentier (apud CARDOZO, 2009, p.53) considera o patrimônio cultural como uma “expressão de conteúdo mais abrangente, que evoca não só o histórico e o artístico, mas também o cotidiano e o popular”.

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

[...] é, portanto, a partir de uma reflexão sobre a função de patrimônio, e de uma crítica à noção de “patrimônio histórico e artístico”, que se passou a adotar – e não só no Brasil – concepção mais ampla de patrimônio cultural, não mais centrada em determinados objetos – como os monumentos – e, sim, numa relação da sociedade com sua cultura (LONDRES, 2001 apud CARDOZO, 2009, p.51).

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

Entre 1985 e 2001, uma série de atos legislativos municipais foi promulgada para adequar as regras de ocupação e uso do solo da área central à preservação cultural, ampliando o território preservado na área central. Como em 1992 com o Plano Diretor Decenal, instituído pela Lei Complementar 16, estabeleceu uma política pública de proteção do patrimônio cultural instituindo a APAC, instrumento utilizado para a proteção do ambiente construído. A APA passaria a ser utilizado apenas para o ambiente natural (REABILITA, 2007).

A proposta de proteção de uma área é precedida de um estudo da evolução urbana do lugar, mapeando sua forma de ocupação e seu patrimônio edificado, bem como as relações que os imóveis, logradouros e atividades ali desenvolvidas estabelecem entre si. Nesse contexto, os elementos de composição são inventariados, cadastrados e classificados como tombados, preservados ou tutelados. (SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO, <<http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac.shtm>>. Acesso em: 26 de julho de 2012).

Os Bens Tombados são bens de valor excepcional. A partir do ato de proteção, o imóvel não poderá ser demolido e qualquer obra de manutenção, restauração e reforma, bem como a alteração de uso ou atividade deverá ser previamente submetida a análise e aprovação do órgão de tutela.

Os Bens Preservados são bens que pertencem a um conjunto arquitetônico cujas características representem a identidade cultural de um bairro, localidade ou entorno de um bem tombado. Neste caso, são mantidos fachadas, telhados e volumetria. São permitidas modificações internas, desde que se integrem aos elementos arquitetônicos preservados. O objetivo é preservar a ambiência urbana.

Os Bens Tutelados são imóveis renovados, situados no entorno dos bens preservados ou tombados. Esses bens podem ser substituídos ou modificados, após análise e aprovação do órgão de tutela. Não possuem valor de conjunto, mas estão sujeitos a restrições para não descaracterizar o conjunto protegido.

Assim, foram definidas diversas áreas APAs e APACs. Nestas últimas, as leis ou decretos que as instituíram não regulamentam usos, porém, nelas são identificados e listados os imóveis preservados, os imóveis tutelados, buscando dinamizar a vida econômica social e cultural através dos valores do próprio bairro. (REABILITA, 2007).

Esta política urbana evita a desertificação das áreas degradadas que acabam por apresentar riscos de marginalidade. Mantendo nos bairros antigos a população jovem e as famílias que se formam, fornecendo-lhes meios de trabalho e suporte socioeconômico, eliminam-se os fluxos pendulares e a proliferação de habitações - dormitórios na periferia, fato que agrava também as questões do transporte.

No caso do Rio de Janeiro, a crise econômica dos anos 1980 e uma certa estabilização do crescimento da população urbana, que já atingia a faixa de 80% da população total do município, aliada à retomada da democratização foram fatores que estancaram o desenvolvimento da indústria imobiliária. Este foi o caso da Avenida Rio Branco, onde restam apenas três ou quatro imóveis edificadas nas primeiras décadas do século XX e onde alguns terrenos abrigam a quinta geração de prédios desde 1905, quando de sua inauguração, numa

feroz reconquista do valor de mercadoria adquirido pelos terrenos ao longo do tempo (LIMA, sem data).

Com o Decreto n° 5.459, de 08/11/1985, que delimitou, para fins de proteção ambiental, parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro, substituído pela Lei n° 971, de 04/05/1987, que instituiu a APA desses bairros.

A primeira proposta de intervenção em conjuntos históricos ocorreu em 1979 com o Projeto Corredor Cultural, que tinha como objetivo a recuperação e preservação do acervo patrimonial localizado em áreas históricas do centro da cidade através da concessão de incentivos fiscais e do favorecimento aos usos comercial e cultural²⁰. A partir desta experiência foram definidas, em nível municipal, as áreas de interesse sujeitas à proteção e intervenção do Poder Público e desenvolvidos diversos programas de reabilitação urbano-arquitetônica para os bairros da área central.

O Decreto Municipal n° 4141 de 14/07/1983 delimitou a Zona Especial do Corredor Cultural, consolidada pela Lei n° 506 de 17/01/1984. (SANT'ANNA, 2004 apud REABILITA, 2007, p.48). Também em 1984, foi aprovada uma lei que determinou a preservação das fachadas. No mesmo ano, tem início a reabilitação de edifícios para novos usos e assim foram restaurados, como centros culturais e museus, o Paço Imperial, a Casa França-Brasil, a sede do Banco do Brasil e o edifício da Justiça Federal (LYRA, 1997 apud ROSSI, 2004, p.85).

A premissa básica adotada foi compartilhar a necessidade da preservação e a demanda do desenvolvimento, mantendo esta última condicionada à primeira, de modo a não romper o frágil equilíbrio da área central. Sendo assim, o programa visou: à preservação ambiental; à reestruturação urbana; à revitalização das atividades; e à melhoria do espaço ambiental (REABILITA, 2007, p.48).

²⁰Duas inovações implementadas a partir do Projeto Corredor Cultural foram a utilização do “instrumento do zoneamento em substituição ao modelo clássico do tombamento, praticado no Brasil desde 1937 até aquela época, para garantir juridicamente a preservação do patrimônio histórico e cultural” (PINHEIRO, 2004, p.74) e criação da lei de incentivos fiscais, regulamentada pelo Decreto 6.403 de 1986, que isenta o proprietário do pagamento do IPTU nos casos em que realiza obras de reforma no imóvel.

Em 1997 surge uma lei que permite a moradia no centro, depois de quase cinquenta anos de uso para as atividades comerciais. Além disso, realiza-se a renovação completa da Praça XV como área de pedestre, sendo a via de tráfego colocada em subsolo (ROSSI, 2004).

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

As áreas sujeitas à reestruturação são aquelas que necessitam de “revitalização, de renovação, de ocupação, de obras ou alterações em sua estrutura física, sistema viário, saneamento básico e equipamentos urbanos ou alterações nas condições de uso e ocupação do solo” (PREFEITURA, 1993 apud CARDOZO, 2009, p.83).

A partir da definição destas diretrizes e da delimitação das áreas históricas sujeitas à intervenção verificaram-se importantes mudanças na legislação municipal que passou a incorporar, nas premissas de reabilitação da área central, o incentivo à habitação e à preservação do patrimônio arquitetônico e ambiental. Com base nesta transformação a Prefeitura tem desenvolvido desde a década de 1990 diversos programas de reabilitação urbana, que visam à melhoria da infraestrutura e a recuperação física destas ambiências, e alguns programas de reabilitação arquitetônica, que se restringem a intervenções pontuais em imóveis localizados nessas regiões.

Podem-se destacar os seguintes programas no processo de reabilitação do centro urbano da cidade do Rio de Janeiro: ProjetoSAs, o PRO-Rio Morro da Conceição, Projeto da Praça Tiradentes, Plano de Reabilitação Integrada de São Cristóvão e o mais recente Programa Porto Maravilha.

Os projetos urbanos relacionados à reabilitação de edifícios para HIS, por sua vez, nascem a partir dos anos de 1990, época da criação da SMH, respondendo à ação estratégica da Prefeitura, destinada a promover o uso racional da infraestrutura urbana instalada, a ampliação da oferta habitacional,

o combate aos índices de esvaziamento populacional e aumento da atividade imobiliária na área central. Com esse escopo, foram criados o Programa Favela-Bairro, o Programa Morar Carioca, Programa Novas Alternativas.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é um programa federal de provisão de novas unidades habitacionais, que vem complementar as ações municipais. Esse Programa é tratado em item 3.5.

3.4.1 Lei do Corredor Cultural

A Carta de Veneza (1994) e a preservação dos sítios urbanos e conjuntos arquitetônicos e não mais apenas os marcos notáveis, certamente propiciou delinear a proposta que se materializou na Lei Nº 506, de Preservação Paisagística e Ambiental do Centro da Cidade do Rio de Janeiro, conhecida como a Lei do Corredor Cultural, aprovada em 17 de Janeiro de 1984 e depois revista e ampliada pela Lei Nº 1.139 de 16 de dezembro de 1987. O Decreto 4.141, de 14 de julho de 1983, aprova o PA 10.290 e o PAL 38.871 e fixa os limites da área abrangida pelo Corredor Cultural.

Alguns fatos contribuíram para a implantação do projeto Corredor Cultural: (i) iniciativa e vontade política da prefeitura; (ii) sinergia de atores sociais; (iii) forte exposição na mídia; (iv) isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que é muito elevado na área central, e Imposto sobre Serviços (ISS).

Com o projeto Corredor Cultural, começou-se a buscar a possibilidade de recuperar a antiga imagem do centro da cidade do Rio de Janeiro, aquela que sempre caracterizou como o centro. Suas ações eram voltadas para a preservação dos conjuntos urbanos e dos imóveis, o que incidiu na conservação física de áreas de valor histórico, mas sem alterar as funções, mantendo, inclusive o comércio local.

Reestruturar áreas degradadas, isto é, promover a reabilitação dos imóveis e a requalificação dos espaços públicos, implica na integração destas áreas às necessidades da vida contemporânea, sendo indispensável que as novas destinações de uso sejam compatíveis com a morfologia, com a escala do bairro e com o desejo dos usuários que ali habitam. Acreditando que a história social urbana se escreve a partir da

análise das cidades e de suas edificações, e que a cultura tem sido sempre a cultura urbana, edifícios outrora simbólicos, antigos palacetes ou simples residências operárias devem sofrer transformações que revalorizem suas estéticas e que justifiquem seus novos usos. Além disto, é fundamental que esses usos sejam multifuncionais, ou seja, é insuficiente transformar a área em centro de serviços sem que haja também residências, pequenos comércios e incentivo ao artesanato mais característico da região (LIMA, sem data, p.84).

Segundo Pinheiro (2004), o projeto Corredor Cultural iniciado no início dos anos 1980 pode ser subdividido em quatro períodos: implantação (delimitação, criação do quadro legal e institucional), consolidação (materialização, aprofundamento, recuperação e conservação), estruturação (incorporação dos espaços públicos e das melhorias incrementais) e integração (adesão de outros atores e outros processos) (LIMA, sem data).

A proposta legislativa do Corredor Cultural alterou alguns tipos de uso das edificações, proibindo alguns usos, como a construção de vagas para veículos nos prédios preservados e limitando outros mais, como o número de pavimentos garagem nas áreas renováveis. O uso das salas de espetáculos (cinemas e teatros) foi mantido, mas, independente da proibição, muitos deles foram substituídos por usos religiosos. Uma questão fundamental foi à padronização de letreiros de propaganda nas fachadas dos imóveis, bem como a colocação de equipamentos externos, como aparelhos de ar-refrigerado e toldos nos vãos de janelas e portas.

Porém, com a crise financeira do Estado, freou os investimentos previstos pelo Corredor Cultural nos anos de 1980, tendo sido retomados no final dos anos de 1980 e início dos anos de 1990, com a valorização dos centros urbanos coo áreas estratégicas.



Figura11: Imagem da área central do Rio de Janeiro com alguns dos seus planos de revitalização urbana.
Fonte: REABILITA, 2007.

3.4.2 Projeto SAGAS

Outra tentativa para preservar o patrimônio cultural da Área Central da Cidade do Rio de Janeiro é a Lei SAGAS que abrange a área portuária composta pelos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, conforme a Figura 12.

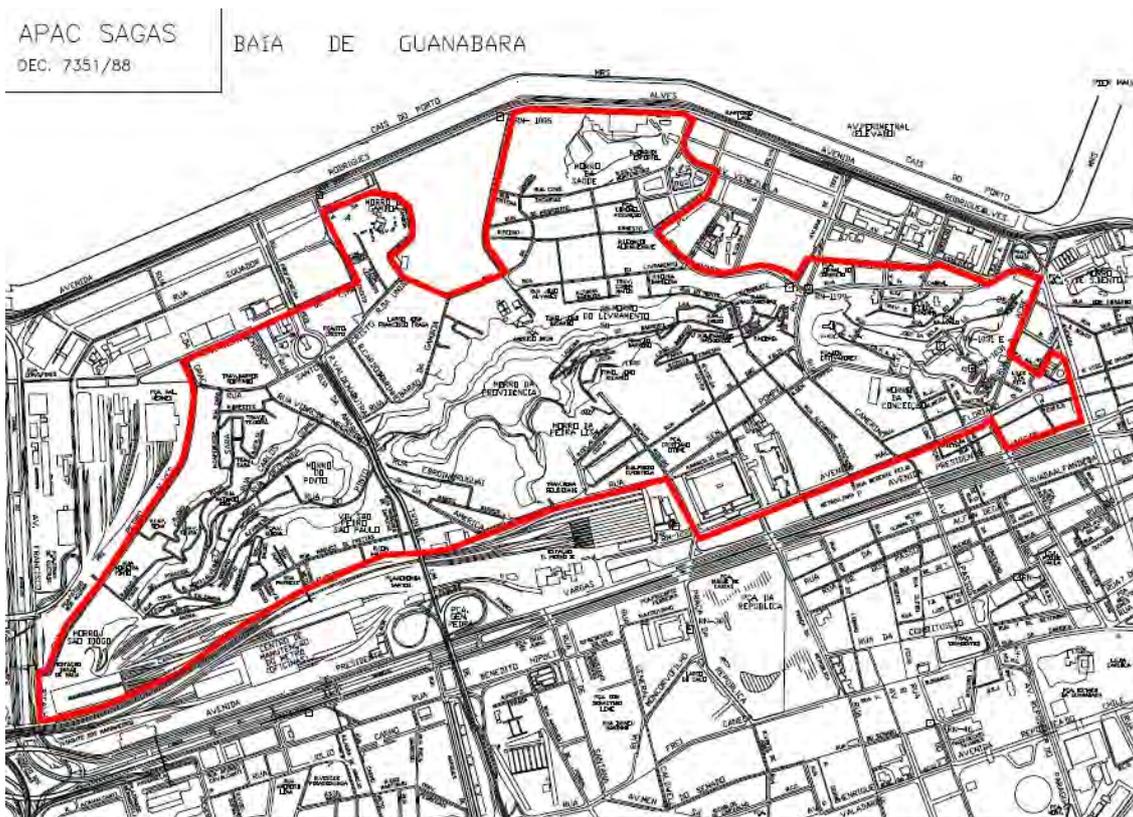


Figura 12: Mapa de abrangência da Lei SAGAS.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2012.

No final da década de 70, existia a ideia de transformar a área do porto em um complexo de avançada tecnologia. A orla também seria renovada, a fim de ampliar o seu valor imobiliário. Contudo, os moradores dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo manifestaram-se contrários às intervenções. Foram, então, realizados estudos, conhecido como Projeto SAGAS (SOARES e MOREIRA, 2007).

O projeto lançado em 1984, realizado por um grupo de trabalho comunitário e institucional a fim de identificar e proteger o patrimônio cultural dos bairros, com o objetivo de estabelecer bases para a revitalização dessas áreas, por meio de uma legislação de proteção. Então, foi realizado um inventário dos bens considerados de importância cultural (móveis e imóveis) das áreas, visando fornecer elementos necessários para a elaboração da legislação (MOREIRA, 2004). Na verdade, a área do porto continha muitos lotes vagos ou edifícios sem valor histórico. A principal tarefa do grupo foi, portanto, pensado para repensar a legislação urbana, além de um inventário de bens culturais para identificar edifícios com valor cultural excepcional.

Em 1987, é criada a Lei SAGAS (Lei 971, de 4 de maio de 1987) que cria APA da região, conforme descrito no item 3.2, outro objetivo da Lei é forçar qualquer projeto de construção de comparecer perante o departamento do patrimônio cultural, a fim de obter uma licença para construir, com isso uma maior fiscalização e controle das reabilitações e construções novas. Em 1998, o Decreto 7.351, de 14 de janeiro de 1988, regulamenta as normas de uso da terra, limita a altura dos prédios, cria as sub-áreas de proteção ambiental.

O projeto também inclui a criação de um manual técnico para ajudar as autoridades municipais para guiá-los, por exemplo, de como preservar e restaurar os edifícios contidos na APA.

Portanto a Lei Sagas fixa as normas para intervenção nos imóveis e para construção nova que, a exemplo da Lei do Corredor Cultural, buscam a preservação do conjunto.

3.4.3 Projeto SAs

Trata-se de uma proposta elaborada pela Superintendência de Planos Locais (SPL) e pela Coordenação de Planejamento da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) no final de 1994 que consiste na revitalização social, econômica e cultural do corredor viário formado pelas ruas Estácio de Sá, Salvador de Sá, Mem de Sá e adjacências.

As intervenções previstas pelo Projeto visam à requalificação dos espaços públicos e privados de cerca de trinta e seis quadras nas regiões da Cidade Nova, Catumbi, Estácio e Centro e compreendem a revisão do sistema viário, a recuperação de residências deterioradas, a produção de moradias populares, a preservação de edifícios históricos, a revisão da legislação urbanística e a realização de programas de geração de renda e regularização fundiária.

Sua implementação foi dividida em duas fases, sendo que a primeira teve início em janeiro de 1995 e abrangeu o trecho do bairro da Cidade Nova compreendido entre o Teleporto e o Sambódromo²¹. De acordo com os objetivos

²¹A partir de 1996, o desenvolvimento do Projeto SAs foi incorporado ao Projeto de Estruturação Urbana (PEU) do Rio Comprido.

do Programa, a escolha desta área como setor de intervenção prioritário se justificou pela proximidade com o Teleporto, os terrenos vazios junto à Avenida Presidente Vargas, a deterioração do casario da APAC da Cidade Nova, o potencial da área quanto à acessibilidade e a proximidade com o Centro do Rio entre outros motivos. (PROJETO SA's, 1998 apud CARDOZO, 2009, p.84).



Figura 13: Maquete de intervenção do Projeto SAs.
Fonte: CARDOZO, 2009.

3.4.4 Programa de Recuperação Orientada (proRio) – Morro da Conceição

Através do Decreto nº 17.109 de 1998 foi criado o Programa de Recuperação Orientada (proRIO) que escolheu o morro da Conceição para a realização do projeto piloto.

Trata-se de uma proposta de intervenção em áreas históricas que apresenta como principais diretrizes a recuperação do patrimônio urbanístico, arquitetônico e paisagístico existente na região, a requalificação dos espaços públicos degradados e a reabilitação do parque habitacional obsoleto. Entre as ações previstas pelo programa estão a revisão da legislação urbanística e de preservação do patrimônio, o desenvolvimento de projetos de educação patrimonial, a capacitação da mão de obra local e o aproveitamento do

potencial turístico do morro. Devido à complexidade e extensão destas atividades, o Programa foi dividido em duas etapas: pré-operacional e operacional.

A etapa pré-operacional compreendeu os levantamentos topográficos, identificação dos projetos em andamento na AP1 (Morro da Conceição, Píer Mauá, Gamboa, Frente Marítima, SAs, Teleporto, RIO MAR e Praça Tiradentes), pesquisas sobre os principais Planos Urbanísticos incidentes na Área Portuária (Reforma Pereira Passos, Plano Agache, Plano Doxiadis, PUB RIO e Plano Diretor), identificação da legislação vigente, reconhecimento dos bens de valor histórico (Fortaleza da Conceição, Palácio Episcopal, Igreja de São Francisco da Prainha, Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Jardim e do Morro do Valongo e a Pedra do Sal), mapeamento geológico geotécnico, análise dos serviços públicos (abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistema de drenagem, gás, iluminação e coleta de lixo), pesquisas ambientais (arquitetônica, socioeconômica, fundiária, imobiliária e arqueológica) e caracterização da área (uso e ocupação do solo, relações com a cidade, planos visuais, elementos da paisagem, vias públicas, perfis das vias, organização comunitária, ocupação e evolução urbana) (PINHO e SIGAUD, 2000 apud CARDOZO, 2009, p.87).

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

O Programa teve duração de três anos, com início em 1998 e término em 2000. Das diretrizes e propostas de intervenção elaboradas, poucas foram realmente implementadas.

3.4.5 Projeto da Praça Tiradentes

Com o objetivo de incentivar a atividade teatral, a reurbanização da Praça Tiradentes e ruas do seu contorno, reordenar o sistema de tráfego e circulação de transporte urbano, objetivando a melhoria da acessibilidade do pedestre e a requalificação urbana adequada ao patrimônio histórico, por meio de incentivos de uma parceria da Prefeitura do Rio de Janeiro, através da Secretária de Fazenda e a da Subsecretaria de Patrimônio Cultural, Intervenção Urbana, arquitetura e Design da Secretaria de Cultura; o Governo Federal, através do programa Monumenta.

Os levantamentos e estudos para a revitalização da região da Praça Tiradentes começaram em 1996, sob a coordenação do Departamento Geral de Patrimônio Cultural do Município (DGPC). Em 2001, as primeiras obras foram iniciadas.

Há também, o financiamento para reformas de fachadas, coberturas e reforço estrutural de imóveis privados localizados na área do Projeto Tiradentes, com recursos do Monumenta.

3.4.6 Programa Novas Alternativas

O Programa Novas Alternativas faz parte da política habitacional definida pela Prefeitura do Rio de Janeiro em 1994 e desenvolve propostas habitacionais de interesse social para áreas históricas do centro da cidade baseadas na reabilitação de antigos sobrados deteriorados, subutilizados ou abandonados, na recuperação de ruínas e na construção nova em lotes vazios. Entre os objetivos que nortearam as primeiras ações do programa destacam-se a renovação de áreas centrais degradadas, a melhoria das condições de moradia da população local, a redução do déficit habitacional para famílias de baixa renda²² e a preservação do patrimônio arquitetônico.

²²Para a Secretaria Municipal de Habitação, assim como para a Caixa Econômica Federal, HIS é destinada para uma renda familiar de 0 a 5 mil reais. Mas o foco do Programa Novas Alternativas é atender as famílias com a renda de 0 a 1.600 reais.

[...] a experiência desenvolvida pela Prefeitura, através do Programa Novas Alternativas da Secretaria Municipal de Habitação, oferece exemplos de oportunidades para o incremento do uso habitacional no Centro, através da recuperação de sobrados e casarões mal-conservados e em ruínas, e da ocupação de vazios resultantes de demolição e desabamento de edificações, propondo sua adaptação para uso habitacional nos moldes atuais. Com estes projetos estão sendo lançados os fundamentos de um importante instrumento na reabilitação urbana das áreas preservadas da cidade, onde a Prefeitura, como agente promotor e a Caixa Econômica Federal, como agente financeiro, associados à iniciativa privada, terão papel estratégico (PREFEITURA, 2003 apud CARDOZO, 2009, p.88).

A ideia é aproveitar áreas já dotadas de infraestrutura para reduzir os custos e também revitalizar a área central da cidade, que perdeu população ao longo dos anos, comprometendo a questão da segurança pública na região. Os objetivos são a manutenção da atual população local com condições dignas de vida e a atração de novos moradores.

Além da reabilitação de imóveis no centro, que engloba a recuperação de cortiços, ruínas e da Vila Operária Pereira Passos, na Avenida Salvador de Sá, suas atividades compreendem a elaboração de propostas habitacionais para o Morro da Conceição e o bairro de São Cristóvão, o projeto Vila Carioca e intervenções em áreas residuais de conjuntos habitacionais, ou seja, o programa atua na área da AP1.

Desde 2009, foi feito um inventário que identificou os imóveis com potencial habitacional localizados em Santa Tereza, na Gamboa, em Santo Cristo, na Saúde, na Lapa, e no Rio Comprido. No momento está sendo feita a última etapa que compreende a área de São Cristóvão²³.

O potencial habitacional considera terrenos vazios, estacionamentos, ruínas, imóveis subutilizados²⁴. Anteriormente a esse período eram feitas vistorias pontuais.

²³Dados obtidos através de entrevista realizada com a arquiteta Sônia Martins, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em abril de 2012.

²⁴ Os cortiços foram considerados como imóveis subutilizados apenas como caráter de identificação, já que não são alvos do programa, primeiro porque foi dada a prioridade a imóveis que não estão ocupados, e o outro motivo é que com o novo programa de financiamento (PMCMV) tem exigências que os cortiços não se adequam.

O trabalho do programa é a busca por imóveis aptos a serem reabilitados ou construídos e o inventário realizado possibilita um maior planejamento e estratégia na escolha. Após a determinação do imóvel a ser utilizado é feito o projeto que deverá atender as normas da legislação edilícia do local, assim como, as exigências do programa de financiamento, para assim poder ser feito o seu enquadramento e licenciamento. Feito isso, é entregue a Coordenação de Fomento que será responsável pelos tramites com a CAIXA.

Para a realização destes projetos o Novas Alternativas conta com a parceria da CAIXA que, através de algumas linhas de financiamento, viabiliza a execução das obras e a posterior locação dos imóveis. Até 2009 o crédito era oferecido pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que consiste numa forma de aluguel com a opção de compra da unidade no final do contrato, e foi substituído pelo PMCV, que será desenvolvido no próximo item.

A parceria firmada entre a Prefeitura e a CAIXA se justificou pela diminuição do aporte financeiro destinado ao Novas Alternativas após mudanças na gestão político-administrativa do município em 2000. A partir desta parceria verificou-se a reorientação dos objetivos iniciais do Programa e da própria política habitacional desenvolvida para a área central. A incorporação de novas linhas de financiamento ao processo de construção e reabilitação de edifícios influenciou significativamente a tipologia da unidade habitacional produzida, o público atendido até então e a própria gestão dos imóveis (CARDOZO, 2009).

A partir das transformações sofridas pelo Programa verificou-se também a definição mais precisa das atribuições dos principais agentes envolvidos no processo de reabilitação e manutenção dos edifícios, incluindo os promotores (Prefeitura, CAIXA e construtoras) e os gestores (moradores, CAIXA e administradoras), como se observa no Quadro 3.

Quadro3: Definição e atribuição dos agentes envolvidos.

ATRIBUIÇÕES DOS AGENTES PROMOTORES E GESTORES			
FASES	AGENTES		ATRIBUIÇÕES
Reabilitação/ Construção Nova	Prefeitura	Secretaria Municipal de Habitação	<ul style="list-style-type: none"> • Seleção dos imóveis • Realização e custeio das desapropriações • Cadastro dos futuros moradores • Desenvolvimento ou terceirização dos projetos • Aprovação dos projetos nos órgãos competentes • Seleção das construtoras • Fiscalização das obras • Complementação dos custos das obras através de subsídios
		Secretaria Municipal de Patrimônio Cultural	<ul style="list-style-type: none"> • Definição das diretrizes de intervenção nos casos de edifícios históricos
	Agente Financeiro	CAIXA	<ul style="list-style-type: none"> • Aquisição do imóvel • Escolha dos moradores • Financiamento das unidades através das linhas disponíveis
	Construtoras	Definidas por licitação	<ul style="list-style-type: none"> • Execução das obras
Ocupação	Moradores	Escolhidos através do cadastro	<ul style="list-style-type: none"> • Uso • Manutenção
	Gestores Públicos e Privados	CAIXA	<ul style="list-style-type: none"> • Cobrança dos aluguéis e condomínios • Realização de obras nas partes preservadas
Administradoras			

Fonte: CARDOZO, 2009.

Até 2009 foram concluídos 10 empreendimentos na área central, totalizando 109 unidades residenciais e onze lojas, existe a previsão de mais

64 empreendimentos com 1.984 unidades residenciais e trinta e seis lojas (Tabela 10). De acordo com Tabela 10, 5 imóveis concluídos localizam-se na área central e 35 propostas de imóveis (CARDOZO, 2009).

Tabela 10: Empreendimentos realizados e propostos pelo Programa Novas Alternativas.

EMPREENHIMENTOS DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS						
NATUREZA DO IMÓVEL	QTDE	LOCALIZAÇÃO	N° DE UNID.	N° DE LOJAS	POSSE / PROP.	IMÓVEIS COM DÍVIDA DE IPTU
Concluídos	10	2 - Centro 1 - Saúde 2 - Lapa 1 - Santa Tereza 1 - Cruz Vermelha 2 - Gamboa 1 - Morro da Conceição	119	11	8 - CAIXA 2 - Prefeitura	0
Contratados para obras	4	4 - Gamboa	52	3	Prefeitura	0
A contratar	11	3 - Centro 2 - Estácio 2 - Gamboa 4 - Morro da Conceição	127	9	Prefeitura	0
Em desapropriação	32	13 - Gamboa 2 - Morro da Conceição 3 - Cidade Nova 6 - Cruz Verelha 4 - Centro 1 - Saúde 3 - Lapa	541	24	Particular	21
Negociação com a União	5	4 - Gamboa 1 - Cidade Nova	143	0	União	2
Parceria com A iniciativa privada	12	4 - Gamboa 1 - Rio Coprimido 5 - São Cristóvão 1 - Central 1 - Santa Tereza	1.121	0	Particular	5

Fonte: CARDOZO, 2009.



Figura 14: Localização dos imóveis concluídos do Programa Novas Alternativas.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2009.



Figura 15: Localização dos imóveis contratados para obras do Programa Novas Alternativas.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2009.



Figura 16: Localização dos imóveis em desapropriação do Programa Novas Alternativas.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2009.

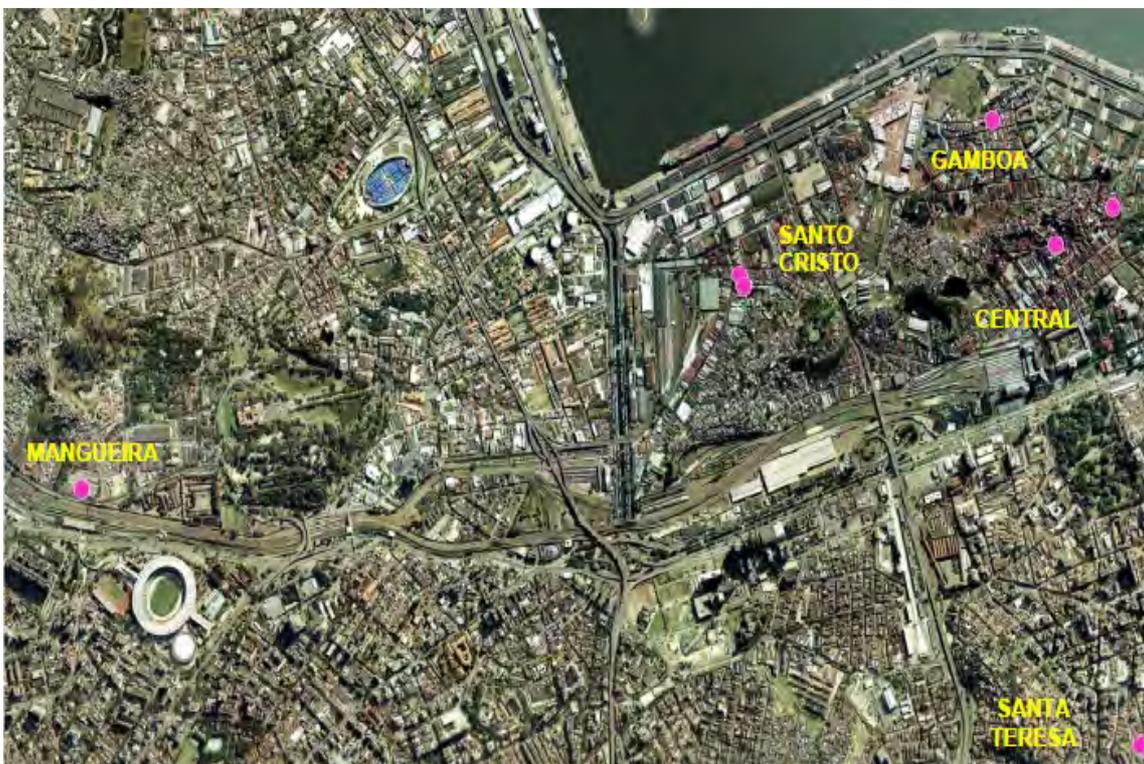


Figura 17: Localização dos imóveis com a iniciativa privada.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2009.

Porém, após o levantamento realizado pelo Programa foram identificados aproximadamente 1.550 imóveis que interessariam à SMH. Então, foi pedido o Registro Geral de Imóveis (RGI), fazendo uma ficha completa, em que mostrava qualquer tipo de irregularidade como: dívida de IPTU, Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE), entre outros. Foi feito também, um estudo do potencial habitacional de cada imóvel, ou seja, quantas unidades poderiam ser produzidas por cada um deles dentro dos critérios exigidos.

Em seguida, faz-se uma seleção dos imóveis que podem ser consumidos pelo mercado. E através de reuniões com o SidusCon buscava-se estimular a iniciativa privada para que agisse no local.

Porém existem alguns imóveis que não consegue ir para o mercado por possuir algum gravame que não permite a venda da propriedade, e com isso acaba havendo a deterioração do mesmo. A partir dessas condições a prefeitura atua desapropriando utilizando seus próprios recursos, e até o momento possui 20 imóveis desapropriados. Portanto, há em torno de 800 unidades em processo, imóveis estes, recém-desapropriados, com guia de desapropriação para pagar ou já com a guia paga, com emissão de posse e imóveis já totalmente regularizados. Desses 20 imóveis, 10 já vão ser produzidos neste ano²⁵.

Apesar da parceria com a CAIXA ter sido decisiva para a continuidade do programa, diversos problemas ainda persistem no processo de produção de moradias na área central. Segundo arquiteto Renato Ficara²⁶ indicou que entre as dificuldades enfrentadas pelo programa estão a legislação restritiva de preservação do patrimônio quanto à adaptação de edifícios históricos para o uso como HIS, as exigências do PMCMV, que estabelece para as HIS obtenham sala, 2 quartos, banheiro, cozinha e área de serviço e área mínima de 39m² e o Decreto n° 322 da SMU, que determina a área mínima de 39m² para qualquer tipo de renda, o que dificulta a adequação a aos pequenos

²⁵Dados obtidos através de entrevista realizada com a arquiteto Sônia Martins, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em abril de 2012.

²⁶Dados obtidos através de entrevista realizada com o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em abril de 2012.

imóveis na área central; a redução dos recursos destinados à realização dos empreendimentos; a complexidade da questão fundiária na área central; a lentidão do poder judiciário nas questões relativas à desapropriação e as dívidas com concessionárias e IPTU existentes nos imóveis escolhidos para intervenção. Somam-se às dificuldades do programa os problemas sociais e de preservação que ainda permanecem à margem deste processo, tais como a inexistência de financiamentos e subsídios destinados à população com renda até três salários mínimos, que configura o perfil do morador de diversas áreas do centro, e a ausência de políticas de conservação do patrimônio destinadas à auxiliar os proprietários e moradores nas questões relativas à manutenção de edifícios históricos.

3.4.7 Programa Favela-Bairro

A ideia de um programa global de integração das favelas à cidade, resultado do acúmulo de experiências anteriores, tais como as ações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SMDS) e do Projeto Mutirão Remunerado²⁷, ao longo dos anos 1980, consolida-se com o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro em 1992.

Então, o programa surgiu em 1993, no governo municipal do Rio de Janeiro como um dos elementos da política habitacional, conforme as “Bases da Política Habitacional da Cidade do Rio de Janeiro”, e pretendia “complementar ou construir a estrutura urbana principal (saneamento e democratização do acesso) e oferecer condições ambientais de leitura da favela como bairro”.

Privilegiando a via urbanizadora e a futura transformação das favelas em “bairros populares”, o plano coloca a necessidade de implantação de lotes urbanizados e de moradias populares, da urbanização e regularização fundiária de favelas, da implantação de loteamentos de baixa renda. Além disso, procura definir a favela através de critérios técnicos, focados em suas características espaciais e em suas carências em infraestrutura. Favela, segundo o plano:

²⁷O Projeto Mutirão Remunerado, criado no âmbito da SMDS e iniciado a partir dos anos 1980, efetuou melhorias pontuais na infraestrutura básica de algumas favelas utilizando-se de mão de obra local remunerada.

É a área predominantemente habitacional, caracterizada por ocupação da terra por população de baixa renda, precariedade da infraestrutura urbana e de serviços públicos, vias estreitas e de alinhamento irregular, lotes de forma e tamanhos irregulares e construções não licenciadas, em desconformidade com os padrões legais (Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro 1993, apud SILVA, 2003, p.51).



Figura 18: Áreas de intervenção do Programa Favela-Bairro.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.

3.4.8 Plano de Reabilitação Integrada de São Cristóvão

A partir de 2004, intensificaram-se as estratégias da prefeitura para revitalizar a Região Administrativa de São Cristóvão, que inclui os bairros da Mangueira, Benfica, Vasco da Gama e São Cristóvão, iniciadas pela revisão da legislação urbanística, através da implantação do Plano de Estruturação Urbana (PEU) de São Cristóvão.

Então foi instituído o grupo de trabalho para a elaboração do Plano de Reabilitação Intergrada de São Cristóvão, cujo objetivo é o de impulsionar o desenvolvimento dessa área de forma sustentada e dentro de uma perspectiva integrada, resultado de um protocolo de cooperação técnica assinado pelas prefeituras do Rio de Janeiro e de Paris, CAIXA e Ministério da Cidade.

Este plano pretende colocar em prática as políticas municipal e federal de estímulo ao uso residencial, requalificação urbana, desenvolvimento econômico e social, a reformulação do sistema viário e dos transportes, a

melhoria da qualidade ambiental e contribuir para o renascimento dessa área periférica ao centro, como estratégica de desenvolvimento urbano.

3.4.9 Projeto Porto Maravilha

O Projeto Porto Maravilha é uma Operação Urbana Consorciada e tem como objetivo revitalizar a região portuária do Rio de Janeiro e reintegrá-la à cidade, tendo como metas: a recuperação completa da infraestrutura urbana, de transportes e do meio ambiente da região; a melhoria das condições habitacionais da população existente e atração de novos moradores para a região; a criação de um novo polo turístico para o Rio de Janeiro, com a recuperação do patrimônio histórico e cultural existente e a implementação de novos equipamentos culturais e de entretenimento; a atração de sedes de grandes empresas e de empresas de tecnologia e inovação; a modernização e incremento da atividade portuária de carga e do turismo marítimo.

Para a realização desses objetivos, a Lei Complementar 101 de 23 de novembro de 2009, que criou a Operação Urbana Porto Maravilha, definiu que o Poder Público deve desenvolver ações que integrem e promovam o desenvolvimento social e econômico da população que hoje vive na região. A mesma lei estabelece que o patrimônio histórico, artístico e cultural, material e imaterial da região, deve ser recuperado e valorizado.

Para coordenar o processo de implantação do Porto Maravilha, foi criada a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) pela Lei Complementar 102 de 23 de novembro de 2009, empresa de economia mista, controlada pela prefeitura. A CDURP tem como principais funções: implementar e gerir a concessão de obras e serviços públicos na região; administrar os recursos patrimoniais e financeiros referentes ao projeto.

A área de atuação do Porto Maravilha (Figura 19) é um local estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, pois é a porta de entrada e saída da cidade, assim como é o acesso aos aeroportos e pontos turísticos (Figura 20).



Figura 19: Delimitação da área de atuação do Programa Porto Maravilha.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - CDURP, 2012.

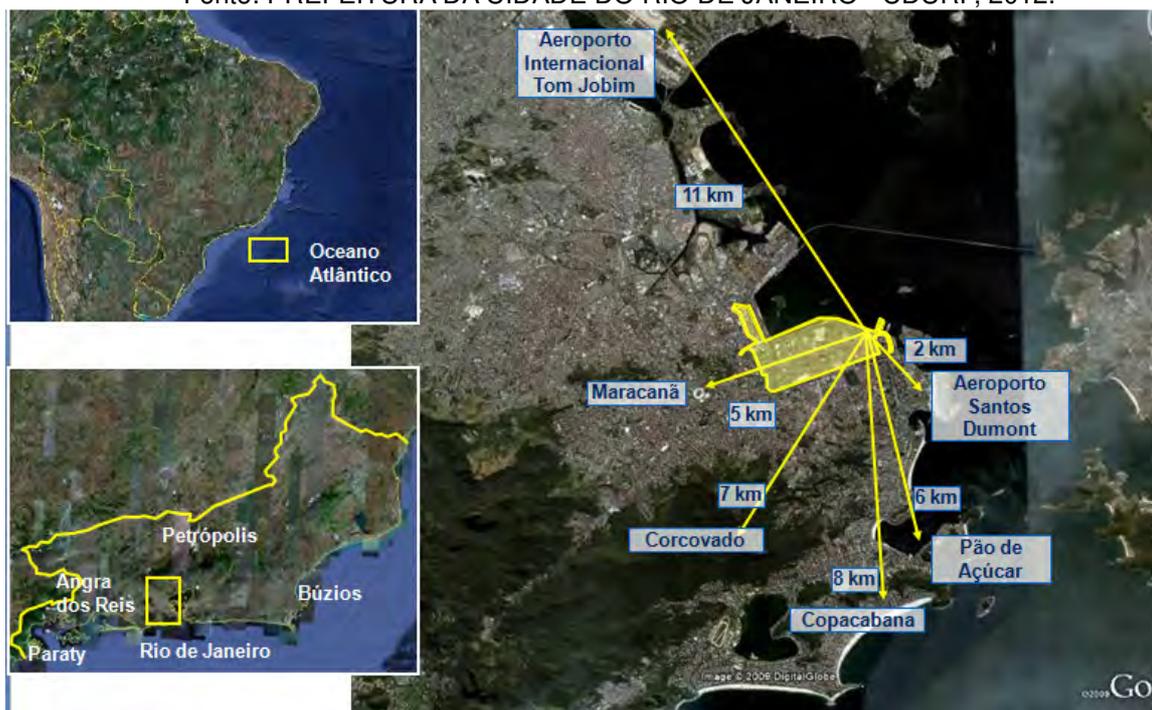


Figura 20: Localização da área do Porto Maravilha
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - CDURP, 2012.

A Operação Urbana Porto Maravilha se alinha aos grandes projetos de regeneração urbana de antigas regiões portuárias no mundo inteiro. Seus principais atrativos são o expressivo potencial de renovação imobiliária, o forte conteúdo simbólico histórico, social e cultural, que estavam esquecidos, como

por exemplo: o Instituto dos Pretos Novos, um dos únicos cemitérios de escravos no Brasil; o Cais do Valongo, que é o maior cais escravista da história da humanidade; Colégio José Bonifácio; primeiro colégio público brasileiro; a Igreja São Francisco da Prainha, datada do ano 1620, uma das igrejas mais antigas do país (Figura 21).



Figura 21: Instituto dos Pretos Novos, Cais do Valongo, Colégio José Bonifácio, Igreja São Francisco da Prainha, respectivamente.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - CDURP, 2012. Elaborado pela Autora, 2012.

Esta operação consorciada visa estimular o desenvolvimento imobiliário e a requalificação urbana. Para estimular o desenvolvimento imobiliário foi criada uma ferramenta de mercado, o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, e as obras de requalificação urbana serão executadas pelo setor privado através de uma concessão²⁸.

²⁸Dados obtidos através de entrevista realizada com o acessor da presidência Alberto Silva, do de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, em setembro de 2012.

O papel do poder público, no caso, o poder municipal, é regulador e indutor, e não executor. Regulador, porque é ele que estabelece a legislação, gerencia o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, e fiscaliza todas as regras e processos. E indutor, pois essa nova dinâmica econômica não ocorre espontaneamente. O Município estimula a construção de uso residencial da região, equalizando os custos entre uso residencial e comercial, tornando mais caro a construção residencial já que, normalmente, o custo para construir um empreendimento comercial é mais barato.

As CEPACs são títulos emitidos pelas autoridades públicas e, em seguida, vendidos no mercado para os investidores imobiliários interessados. Estes certificados fornecem as empresas detentoras do direito excepcional para construir além dos limites normais previstos em lei. O organismo emissor é o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, criado e gerido pela Caixa Econômica Federal. A emissão inicial totalizou aproximadamente R \$ 3,5 bilhões e envolveu mais de 4 milhões de m².

Por outro lado a Prefeitura se obriga a investir dinheiro arrecadado com a venda das CEPACs na requalificação urbana, melhorando a infraestrutura da região, não podendo ser destinada a outras áreas ou outros fins Figura 22.



Figura 22: Organização das CEPACs.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – CDURP, 2012.

A área em que se pode utilizar as CEPACs é delimitada pela área da APAC do SAGAS, onde tem que ser preservado o patrimônio, conforme Figura 23. Outra observação importante a se fazer quanto à preservação do patrimônio é o gabarito das edificações. Como se observa na Figura 24, quanto mais próximo o terreno se situada área da APAC menor é o gabarito, respeitando assim, a legislação do SAGAS.



Figura 23: Delimitação da área das CEPACs e da APAC do SAGAS.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - CDURP, 2012.

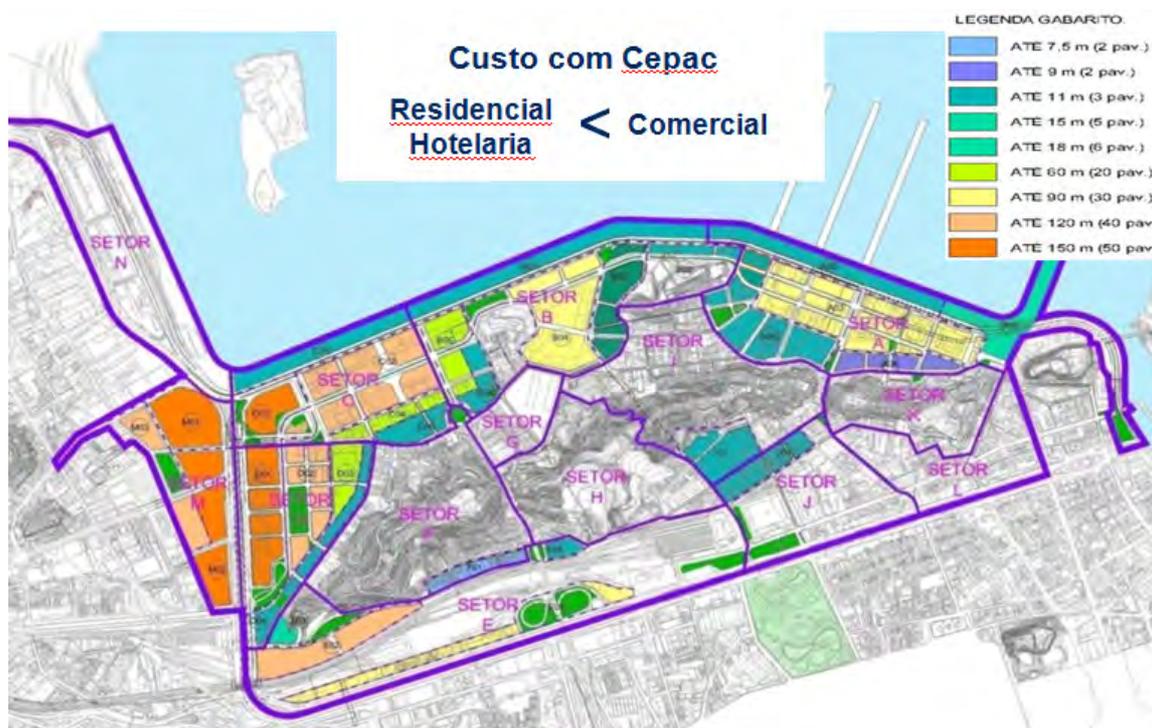


Figura 24: Delimitação do gabarito das edificações na área do Porto Maravilha.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2012.

Com isso estima-se que na região do Programa Porto Maravilha tenha uma produção de 9.745 unidades habitacionais e 389 unidades comerciais em 486 imóveis selecionados (PREFEITURA, 2009).

Outra obrigação em relação ao valor arrecadado com as CEPACs é que 3% da renda terá que ser usada para a valorização do patrimônio cultural, conforme descrito no item 3.2.

Com esses investimentos, atualmente, já existem 24 frentes de trabalho (Figura 25), sendo realizada na região, que prevê a construção, implantação e melhoria de 650.000 m² de calçadas, aproximadamente 3 km de vias para pedestres, 4 km de túneis, 70 km de vias, 15.000 árvores, do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), entre outras ações.

3.4.10 Programa Morar Carioca

O programa Morar Carioca foi criado em julho de 2010 pela Prefeitura do Rio de Janeiro com o objetivo de promover a inclusão social, através da integração urbana e social completa e definitiva de todas as favelas do Rio de Janeiro até o ano de 2020. O programa faz parte do legado da prefeitura para realização das Olimpíadas. Resultado da experiência acumulada em áreas carentes, o Morar Carioca é um plano municipal de integração de assentamentos precários informais.

Com foco na inclusão social e no respeito ao meio ambiente, o programa envolve um amplo processo de planejamento urbano. Além da implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços, o Morar Carioca incorpora conceitos mais abrangentes como, a implantação de um sistema de manutenção e conservação das obras, controle, monitoramento e ordenamento da ocupação e do uso do solo.

Para ampliar e consolidar o universo de atuação, o programa busca parcerias com os governos federal e estadual, organizações não governamentais e representantes da sociedade civil.

Além das obras de urbanização, o Morar Carioca vai elaborar normas urbanísticas das áreas beneficiadas. Como nos bairros formais, as comunidades terão regras que definirão onde, quanto e como se pode construir. Para fiscalizar o cumprimento da legislação, serão construídos Postos de Orientação Urbanística e Social (POUSs), espécie de posto da prefeitura nas comunidades, sob a coordenação da SMU. Nestas unidades ficarão equipes de engenheiros, arquitetos, assistentes sociais e agentes comunitários que atuarão na fiscalização das normas, conservação das obras e das áreas públicas. Os Pousos poderão solicitar a atuação de outros órgãos e também orientarão os moradores na reforma de suas casas.

3.5 A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O PMCMV é um programa de desenvolvimento habitacional no Brasil, lançado pelo governo federal, durante a gestão do presidente Lula em 2009,

com o objetivo de diminuir o *déficit* habitacional brasileiro, cuja dimensão está descrita no item 2.3 deste trabalho.

O *déficit* habitacional e a habitação inadequada existente ainda é um grande desafio a ser enfrentado, apesar das políticas públicas de habitação dos governos anteriores. Além disso, a crise econômica internacional iniciada em 2008 repercute também no Brasil. É neste contexto social e econômico que este importante programa foi implantado. Os objetivos definidos pelo governo federal são: a criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de unidades habitacionais através da compra de terreno, construção ou reabilitação de imóveis; fornecer o acesso à moradia para as famílias de baixa renda e impulsionar o emprego, especialmente na construção civil para minimizar os efeitos da crise econômica.

O PMCMV, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CAIXA, tem como meta a criação de dois milhões de novas moradias para as famílias com renda bruta mensal de até cinco mil reais até 2014.

As operações realizadas têm recursos através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), que será utilizado no PMCMV Entidades; e as operações do PMCMV em municípios com população até cinquenta mil habitantes são realizadas por meio de oferta pública de recursos.

A utilização de recursos do FAR, no âmbito do PNHU, tem por objetivo a aquisição e requalificação de imóveis destinados à alienação para famílias com renda mensal até mil e seiscentos reais. Para essas famílias com renda mensal de até mil e seiscentos reais estabeleceu-se inicialmente a meta de contratação de 400 mil unidades habitacionais e, atualmente, com a continuidade do Programa a meta consiste na produção de 860.000 unidades habitacionais até o ano de 2014, sendo 76.710 no estado do Rio de Janeiro, para as operações contratadas com recursos especificamente do FAR (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2011).

A prestação mensal será de 10% da renda, por 10 anos. Porém, quem recebe apenas um salário pagará R\$ 50,00, a menor prestação do programa. As prestações só começarão a ser pagas após a entrega do imóvel que será alienados a essas famílias. Não há cobrança de seguro por morte, invalidez

permanente ou danos físicos do imóvel, nem consultas ao Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e Serasa (PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO)²⁹.

Em 2009, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro assinou o termo de adesão ao PMCMV. Esta parceria colocou o Rio como campeão na produção de unidades habitacionais. A cidade tem, hoje, cerca de 43 mil unidades habitacionais contratadas junto à CAIXA, sendo 23 mil destinadas para famílias com renda de até mil e seiscentos reais; 9 mil para famílias que ganham entre mil e seiscentos reais e três mil e duzentos reais; e 11 mil para famílias com renda entre três mil e duzentos reais e cinco mil reais. Outras 18 mil unidades habitacionais já foram licenciadas pela Prefeitura e estão em processo de contratação junto à Caixa(SMH³⁰).

No caso da Cidade do Rio de Janeiro o valor máximo de aquisição da unidade para apartamento é de R\$ 63.000,00 e para casa é de R\$ 60.000,00 (MINISTÉRIOS DAS CIDADES, 2011). Se o valor do empreendimento ultrapassar o valor estipulado pela CAIXA a prefeitura irá subsidiar o restante, isso acontece para HIS.

O número de unidades habitacionais por empreendimento é estabelecido em função da área e do projeto, limitado em 500 unidades por empreendimento. Já os empreendimentos na forma de condomínio devem ser segmentados em número máximo de 300 unidades habitacionais. As unidades habitacionais apresentam tipologia de casas térreas ou apartamentos.

- a) Tipologia mínima apresentada para casa térrea: dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; área útil mínima de 36 m² (não computada área de serviço) (ANEXO A).
- b) Tipologia mínima apresentada para apartamento: dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; área útil mínima de 39 m² (ANEXO B).

²⁹Disponível em: <http://letraeimagem.com.br/novo/wp-content/uploads/2011/03/folder_portugues.pdf> Acesso em: julho, 2012.

³⁰Disponível em:<<http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=125396>>. Acesso e julho, 2012

Para garantir a qualidade e a melhor distribuição dos cômodos a CAIXA exige que todos os projetos apresentem a planta de *layout* especificado no Quadro 4. O Programa também determina o memorial descritivo dos empreendimentos, ou seja, define os materiais que deverão ser utilizados, as instalações que deverão conter em cada unidade, a infraestrutura do empreendimento, assim como, as ações de acessibilidade e adaptação para portadores de deficiência (ANEXO A e B).

Quadro 4: Especificação mínima de móveis por cômodo para unidade habitacional.

CÔMODO	QUANTIDADE MÍNIMA DE MÓVEIS
DORMITÓRIO CASAL	1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
DORMITÓRIO 2 PESSOAS	2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.
COZINHA	1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
SALA	Largura mínima sala de estar/refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV.
BANHEIRO	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
ÁREA DE SERVIÇO	Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m).

Fonte: CAIXA. Disponível em:

<http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.a.sp>. Acessado em: setembro de 2012. Adaptado pela Autora, 2012.

4 ESTUDO DE CASO: 3 ESTUDOS DE CASO NA REGIÃO DO PROJETO PORTO MARAVILHA.

4.1 MÉTODO UTILIZADO PARA OS ESTUDOS DE CASO

Os estudos de caso foram selecionados a partir dos seguintes critérios: localização, tipo de preservação do imóvel e faixa de renda familiar a ser atendida.

Quanto à localização, escolheram-se imóveis situados na área do Porto Maravilha, em área de preservação ambiental e cultural, a APAC do SAGAS. Quanto ao tipo de preservação, o imóvel João Álvares 18 é preservado, o imóvel João Álvares 16 e Gamboa 111 são tutelados, sendo que o Gamboa 111 será reabilitado através de *retrofit*³¹. Quanto à faixa de renda familiar a ser atendida, tratam-se de empreendimentos que serão destinados a famílias de baixa renda, com renda familiar de até três mil e seiscentos reais.

Os exemplos selecionados são estudados sob dois aspectos: o processo de provisão habitacional e o produto resultante.

O processo é descrito através das seguintes etapas: promoção, aquisição do terreno, projeto de arquitetura, financiamento, execução, fiscalização da obra, ocupação e manutenção.

Os produtos, ou seja, os três imóveis são descritos através de sua tipologia urbana, da tipologia do edifício e da unidade habitacional. Entende-se por tipologia habitacional:

[...] o resultado de uma determinada classificação dos diversos tipos de habitação existente. [...] A definição de tipologias permite a criação de alguns critérios que servem para justificar a escolha arquitetônica e sua respectiva adoção no ambiente urbano. Independente da tecnologia empregada, é a tipologia que confere ao espaço sua função e é, através de uma decisão de projeto quanto à escolha dos tipos a serem usados, a componente que pode melhorar a qualidade da moradia (ROSSI, 1999, p.8-9).

³¹ Segundo o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, *retrofit* é o reaproveitamento do edifício e das suas características estruturais, modificando seu uso.

A tipologia urbana é descrita através da implantação no terreno, áreas livres e espaços coletivos, e rede viária e estacionamento. A tipologia do edifício é descrita através do número de unidades habitacionais e número de pavimentos, além da fachada e do telhado. A tipologia da unidade habitacional, por sua vez, é descrita através do número de cômodos, do layout e da forma de acesso às unidades. Esta divisão foi baseada na divisão feita por Rossi, 1999.

A partir da descrição realizada e à luz do referencial teórico, é feita uma análise quanto à validade deste tipo de empreendimento.

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Para analisar e exemplificar imóveis reabilitados na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro voltadas à população de interesse social foram escolhidos, como estudos de caso, 3 imóveis localizados em uma quadra no bairro da Gamboa conhecida como Quadra da Unilever (Figura 27). A quadra possui esse nome porque os imóveis pertencem à Empresa Unilever do Brasil S/A. A Unilever comprou todos os imóveis da antiga fábrica Arisco após sua falência que, por sua vez pertencia a fábrica Geléia de Mocotó Colombo da Confeitaria Colombo³².



Figura 27: Vista área da localização da Quadra da Unilever.

Fonte: À esquerda GOOGLE MAPS, acessado em agosto de 2012, à direita PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, modificado pela Autora, 2012.

³²Dados obtidos através de entrevista realizada com o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em agosto de 2012.

A quadra possui 12 imóveis que estão em processo de venda amigável com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, que resultarão na realização de 10 empreendimentos. Os mesmos possuem 3 situações distintas para sua reabilitação como: imóveis preservados, que devem manter a fachada, volumetria como visto no item 3.4; terrenos vazios ou galpões sem nenhum uso, em que pode-se construir imóveis novos e um *retrofit*.

A partir dos dados fornecidos pelo Programa Novas Alternativas e por sugestão do arquiteto Renato Ficara foram escolhidos os imóveis localizados na rua Gamboa 111 e na rua João Álvares 16 e 18 no bairro da Gamboa conforme ilustrado na Figura 28 e 29.



Figura 28: Vista área da localização dos Estudos de Caso.
Fonte: GOOGLE MAPS, acessado em agosto de 2012, modificado pela Autora, 2012.

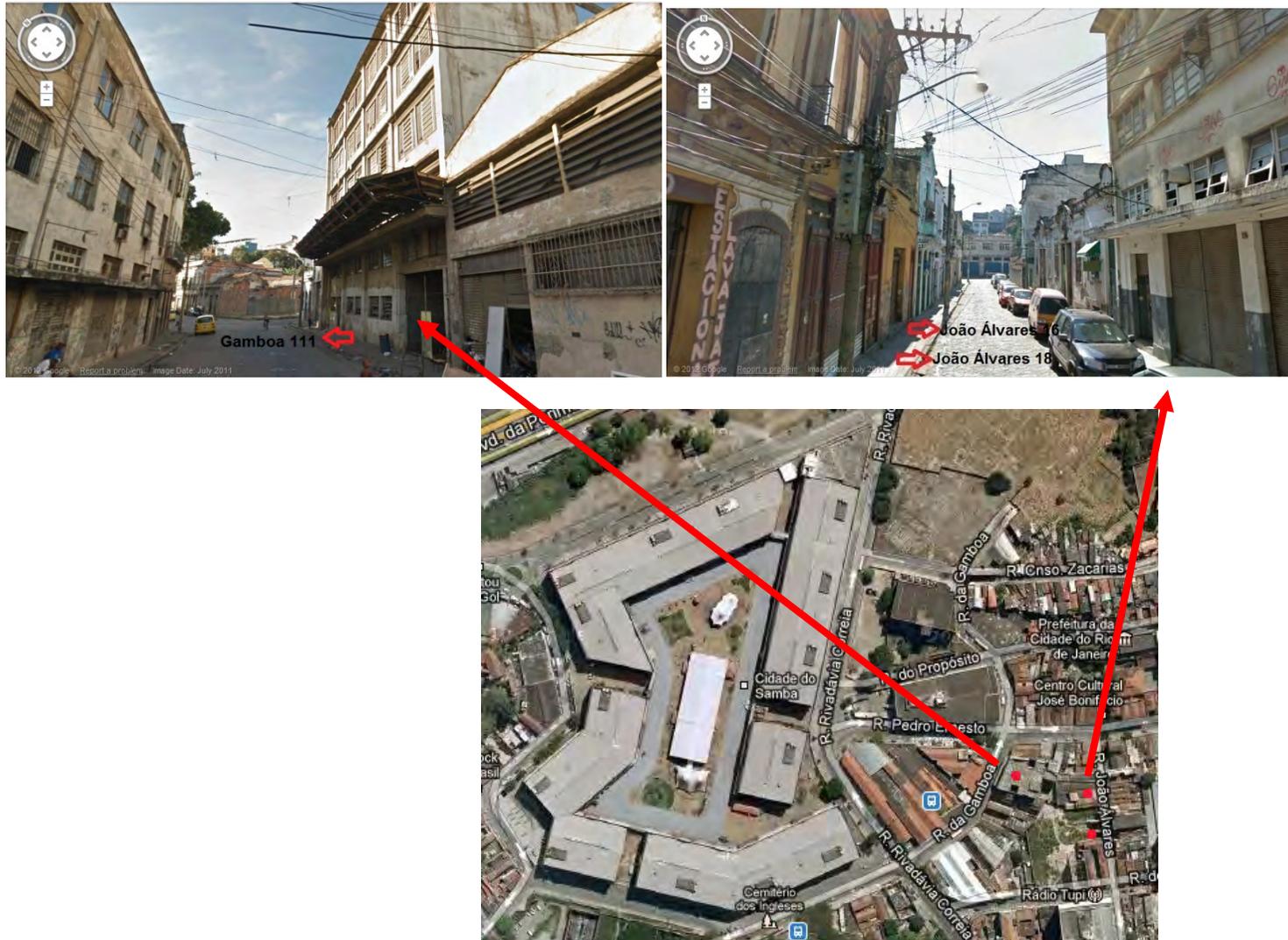


Figura 29: Vista das Ruas Gamboa e João Álvares e a localização dos Estudos de Casos.
 Fonte: GOOGLE MAPS, acessado em agosto de 2012, modificado pela Autora, 2012.

4.3 PROCESSO DE PROVISÃO HABITACIONAL

4.3.1 Promoção

A iniciava de realizar o empreendimento é da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, pois a mesma que ficou responsável pelas escolhas dos terrenos, assim como todo processo de sua legalização, projeto e destinação. Ou seja, cabe a Prefeitura a responsabilidade de determinar o que e para quem serão os empreendimentos a serem realizados.

No caso dos estudos de caso serão empreendimentos multifamiliar para as famílias que moram no Morro da Providência com a finalidade de desadensar o local. Com isso, irá melhorar as condições de moradia tanto para os habitantes do Morro da Providência, quanto para os novos habitantes dos empreendimentos.

4.3.2 Aquisição do Terreno

As aquisições dos terrenos são feitos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e está sendo realizado através de uma venda amigável com a empresa Unilever do Brasil S/A e os recursos utilizados são provenientes do Projeto Porto Maravilha.

4.3.3 Projeto de Arquitetura

O projeto foi realizado por uma empresa de arquitetura privada com a supervisão e aprovação do Programa Novas Alternativas.

4.3.4 Financiamento

Os empreendimentos serão financiados pela CAIXA através do PMCMV. Entretanto, o empreendimento João Álvares 18 não atende aos critérios de financiamento do PMCMV para HIS, que exige para cada unidade habitacional tenha sala/2 quartos, mas o mesmo poderá ser financiado pelo Programa, pois de acordo com o item 8.3 da Portaria n° 465, de 03 de outubro de 2011, há uma flexibilidade desses critérios quando se trata de reabilitação de imóveis.

4.3.5 Execução

É de responsabilidade da CAIXA fazer a contratação da construtora responsável através de um cadastro existente, em que consta a avaliação de cada empresa quanto ao risco financeiro, econômico e de operação por um ano.

No caso dos exemplos escolhidos ainda não foi feita essa contratação, pois os projetos não foram encaminhados para CAIXA, porque os terrenos ainda estão em processo de venda amigável.

Quanto à tecnologia construtiva que será utilizada em cada empreendimento é determinada pela construtora a ser contratada. Já a relação dos materiais que deverão ser utilizados pelas empresas são determinados pela CAIXA conforme descrito no item 3.5.

No caso dos estudos de caso ainda não foi definido a construtora, assim como, não foi definido a tecnologia construtiva e os materiais a serem empregados em cada empreendimento, pois ainda está na fase da legalização dos terrenos para assim, os projetos serem encaminhados para a CAIXA. A partir desses projetos a CAIXA avaliará quais empresas melhor se adequam para a realização dos empreendimentos, e assim definirá os métodos construtivos, o que deverá e poderá ser demolido, construído ou recuperado na sua infraestrutura existente e os materiais.

4.3.6 Fiscalização da Obra

A fiscalização da obra pode ser dividida em fiscalização técnica e acompanhamento de obra. O acompanhamento de obra será feito pela CAIXA, em que a mesma acompanha a aplicação dos recursos destinada para cada etapa da obra.

Já a fiscalização técnica pode ser de responsabilidade da Prefeitura ou da própria construtora.

4.3.7 Ocupação do Imóvel

A escolha dos moradores cabe a Prefeitura, e é feita através de um cadastro conforme descrito no item 3.5. Para os estudos de caso os

empreendimentos serão destinados aos moradores que serão deslocados para o desadensamento do Morro da Providência.

Também há um trabalho social que é realizado pela Prefeitura ou pela construtora e informará aos novos moradores todo o processo de entrega e ocupação do imóvel detalhado no item 3.5

4.3.8 Manutenção

A manutenção é feita pelos moradores através de uma organização condominial que é orientada pelo trabalho social. Porém, se for algum vício técnico caberá à responsabilidade para a construtora que realizou o empreendimento.

4.3.9 Gestão Condominial

Com a ajuda e orientação do trabalho social é feita uma reunião com os moradores para a escolha do síndico e implementação do condomínio, mas todas as decisões são feitas pelos próprios moradores.

4.4 PRODUTO 1: JOÃO ÁLVARES 16

O uso original do imóvel era residencial e comercial com uma loja no térreo, e o projeto atual do empreendimento será apenas residencial, pois de acordo com Renato Ficara³³ os imóveis localizados na rua João Álvares podem deixar de ter comércio porque esses serviços são oferecidos nos imóveis localizados na Rua do Livramento.

O empreendimento está localizado na Rua João Álvares n° 16 no bairro da Gamboa na Cidade do Rio de Janeiro (Figura 30).

³³Dados obtidos através de entrevista realizada com o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em agosto de 2012.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Esc: 1/1000

Figura 30: Planta de localização do empreendimento João Álvares 16.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas,
 modificado pela Autora, 2012.

Este imóvel é classificado como tutelado, mas apesar de poder ser renovado sua reabilitação deverá obedecer a legislação, morfologia, tipologia do local. Atualmente o imóvel encontra-se com um nível alto de deterioração, em ruínas, contendo só a fachada (Foto 1).



Foto 1: Imagem atual do imóvel localizado na rua João Álvares 16.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro³⁴ prevê que as unidades habitacionais serão destinadas a população com renda mensal até mil e seiscentos reais (3 salários mínimos).

³⁴Dados obtidos através de entrevista realizada com o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em agosto de 2012.

4.4.1 **Tipologia urbana**

4.4.1.1 Implantação

O terreno destinado para a realização deste empreendimento é um lote de 170,71 m² em que será construído 1 edifício multifamiliar, que terá uma área construída de 367,44 m².

4.4.1.2 Áreas livres e espaços coletivos

Neste empreendimento não constará área livre para uso coletivo. Haverá uma sala multiuso que será utilizada como um espaço coletivo para qualquer fim comum.

4.4.1.3 Rede viária e estacionamento

O empreendimento não constará com uma rede viária interna e estacionamento, o acesso será diretamente pela rua João Álvares.

4.4.2 **Tipologia do edifício**

4.4.2.1 Número de pavimentos e número de unidades habitacionais

O edifício terá 3 andares com 5 unidades habitacionais, sendo 1 unidade para portador de necessidades especiais.

4.4.2.2 Fachada

A fachada, apesar de não ser preservado, respeitará as características do local como pode ser observado pela Figura 31.

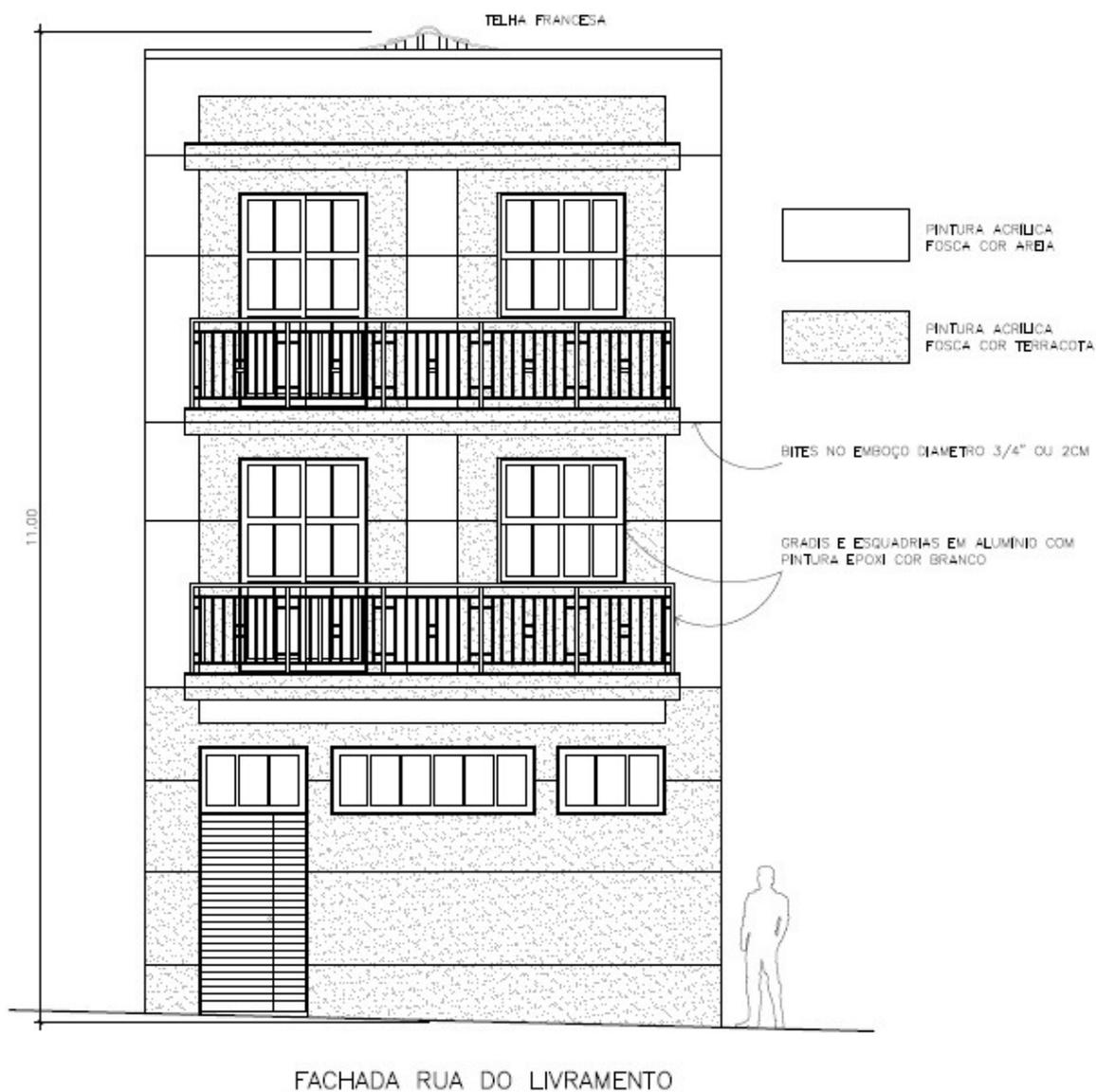


Figura 31: Fachada frontal do empreendimento João Álvares 16.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.4.2.3 Telhado

O telhado do empreendimento será de 3 águas de telha francesa conforme mostrado na Figura 32. Também pode-se observar a locação da caixa d'água.

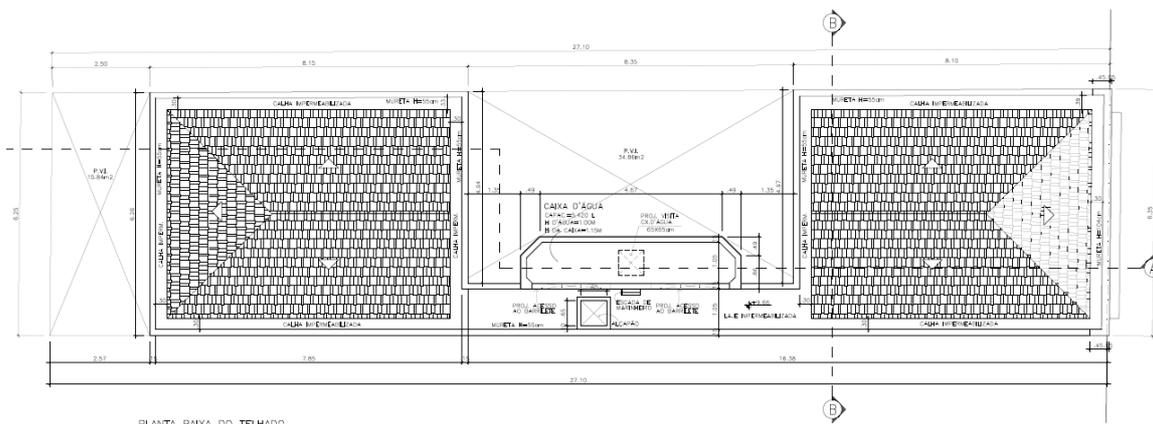


Figura 32: Telhado do empreendimento João Álvares 16.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.4.3 Tipologia da unidade habitacional

4.4.3.1 Número de cômodos

Todas as unidades terão sala, 2 quartos, cozinha/área de serviço e banheiro, sendo que algumas terão sacada ou um térreo descoberto conforme especificado na Tabela 11.

Tabela 11: Áreas das unidades habitacionais do empreendimento João Álvares 16.

ÁREAS DAS UNIDADES			
UNIDADE	ÁREA ÚTIL	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO
APTO 101	44,07 m ² + térreodescoberto	51,13 m ²	2 quartos (P.N.E.)
APTO 201 E 301	42,83 m ² + sacada	50,19 m ²	2 quartos
APTO 202 E 302	43,87 m ²	51,13 m ²	2 quartos

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

As unidades terão acesso através do hall de circulação comum que ligará a um hall privativo que, por sua vez, ligará à sala e a cozinha/área de serviço. Os quartos e o banheiro serão acessados a partir do corredor que se

encontra no final da sala. As unidades que terão sacada ou pátio descoberto terão acesso aos mesmos pela sala, ilustrado pelas Figuras 33 e 34.

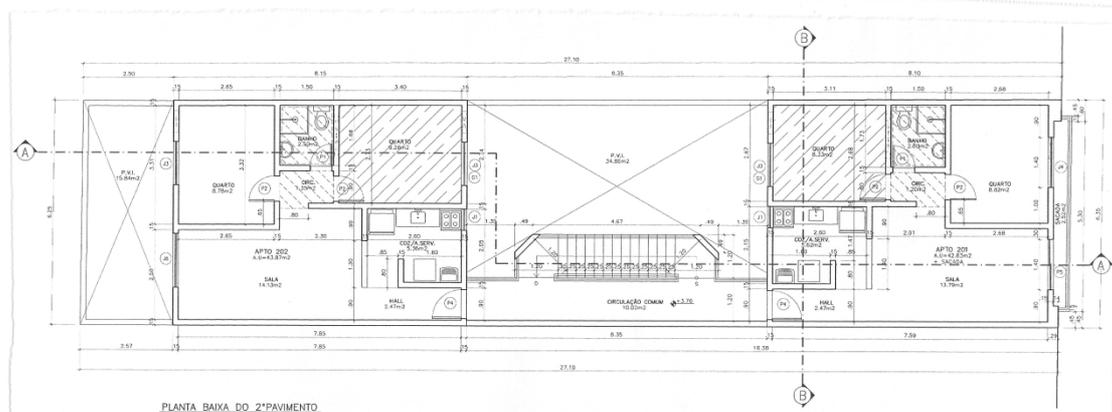
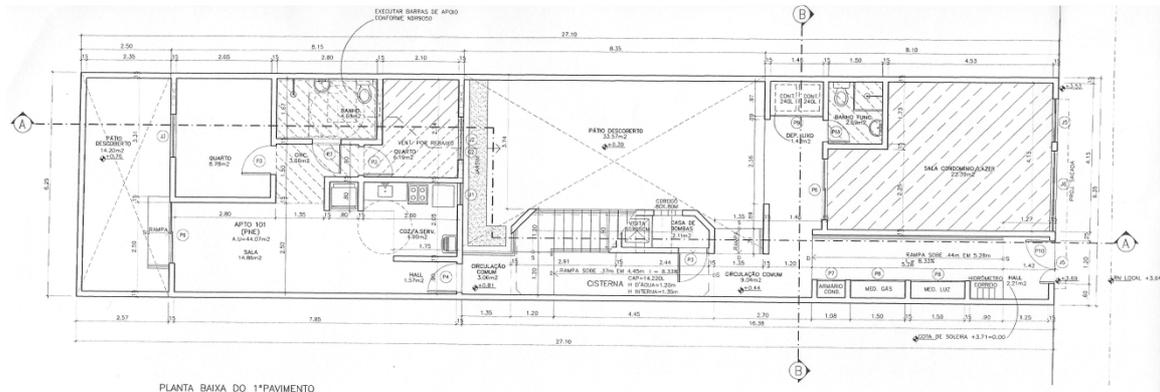


Figura 33: Planta baixa do 1º e 2º pavimento do empreendimento João Álvares 16.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

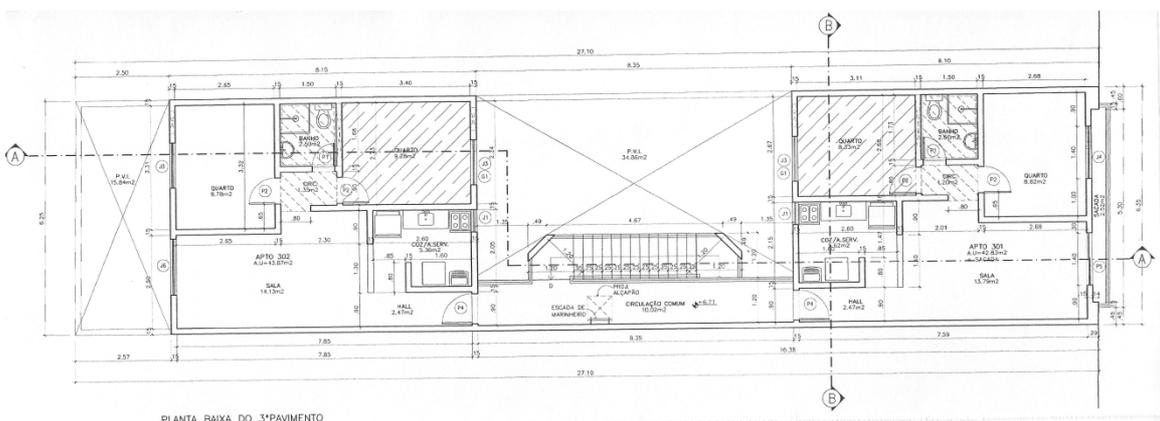


Figura 34: Planta baixa do 3º pavimento do empreendimento João Álvares 16.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.4.3.2 Layout

O layout do empreendimento está apresentado na Figura 35 e atende as especificações da CAIXA para o enquadramento no PMCMV conforme descrito no item 3.5.

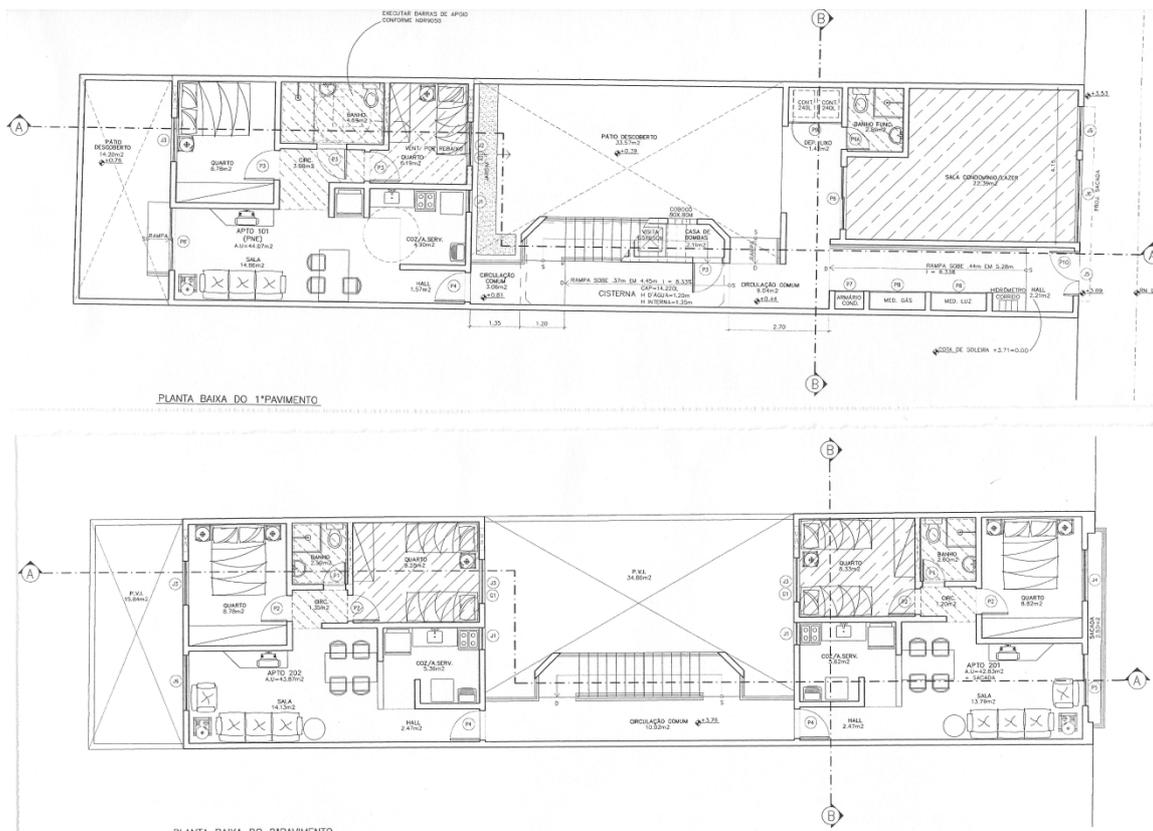


Figura 35: Planta de layout do 1º e 2º pavimento do empreendimento João Álvares 16.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.4.3.3 Acessos às unidades

O acesso às unidades dará através de 1 escada localizada no hall de circulação comum.

4.5 PRODUTO 2: JOÃO ÁLVARES 18

O uso original do imóvel era misto e possuía 2 andares, sendo o primeiro comercial com uma loja e o segundo residencial unifamiliar.

O empreendimento está localizado na rua João Álvares nº 18 no bairro da Gamboa na Cidade do Rio de Janeiro (Figura 36).



Foto 2: Imagem atual do imóvel localizado na rua João Álvares 18.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro³⁵ prevê que as unidades habitacionais serão destinadas a população com renda mensal entre mil e seiscentos reais e dois mil e seiscentos reais (3 e 5 salários mínimos), pois o empreendimento terá um custo adicional na preservação da fachada por se tratar de um imóvel preservado.

³⁵Dados obtidos através de entrevista realizada com o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em agosto de 2012.

4.5.1 **Tipologia urbana**

4.5.1.1 Implantação

O terreno destinado para a realização deste empreendimento é um lote de 185,59 m² em que será construído 1 edifício multifamiliar, que terá uma área construída de 483,66 m².

4.5.1.2 Áreas livres e espaços coletivos

Este empreendimento não constará área livre para uso coletivo. Haverá uma sala multiuso que será utilizada como um espaço coletivo para qualquer fim comum.

4.5.1.3 Rede viária e estacionamento

O empreendimento não constará com uma rede viária interna e estacionamento, o acesso será diretamente pela rua João Álvares.

4.5.2 **Tipologia do edifício**

4.5.2.1 Número de pavimentos e número de unidades habitacionais

O edifício terá 4 andares com 7 unidades habitacionais, sendo 3 unidades duplex e 1 unidade para portador de necessidades especiais.

4.5.2.2 Fachada

Por se tratar de um imóvel preservado a fachada tem que manter as características originais, preservando o existente e construindo o que foi danificado como mostra a Figura 37. Nesta figura também está relacionado o tipo de material a ser usado na fachada.

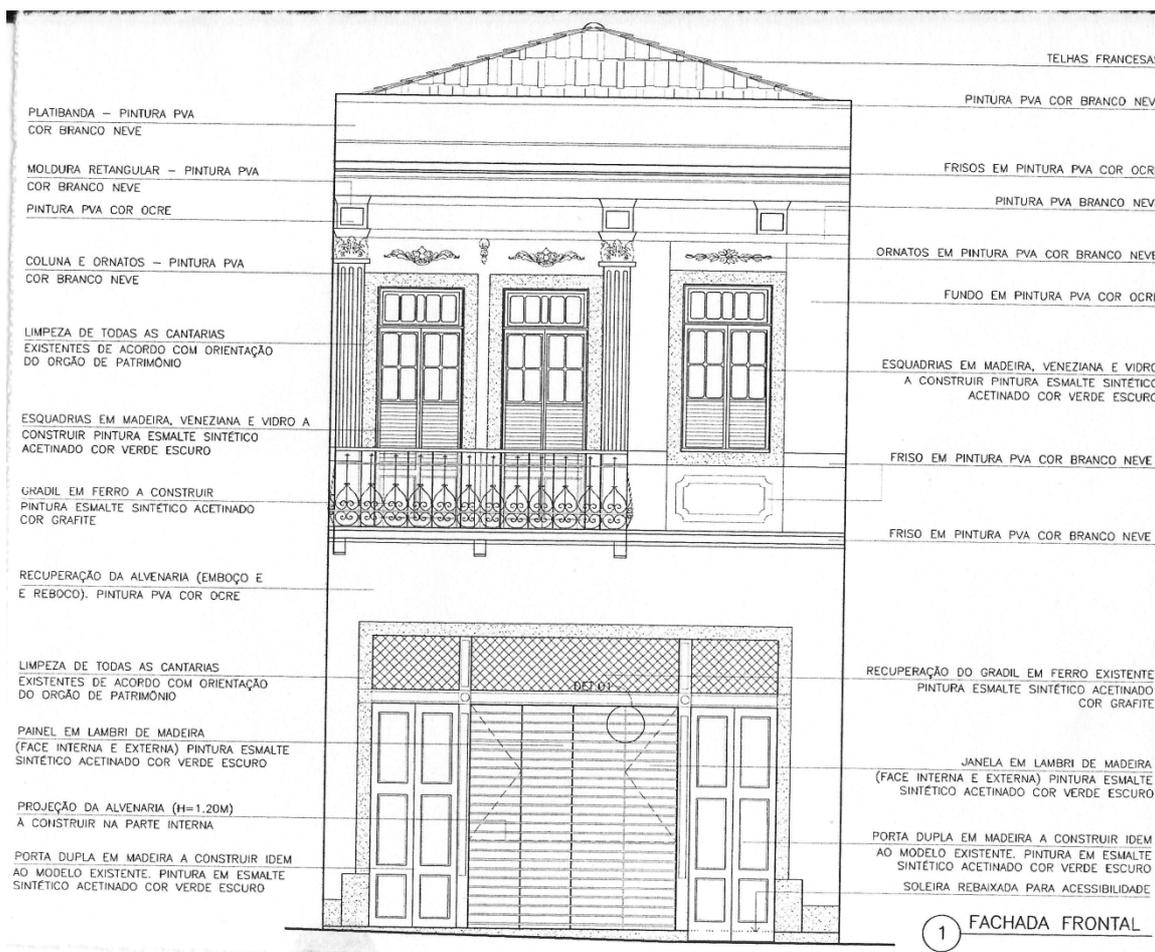


Figura 37: Fachada frontal do empreendimento João Álvares 18.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.5.2.3 Telhado

O telhado do empreendimento será de 3 águas de telha francesa conforme mostrado na Figura 38. Também pode-se observar a locação da caixa d'água e a casa de incêndio de acordo com lei estadual dos bombeiros.

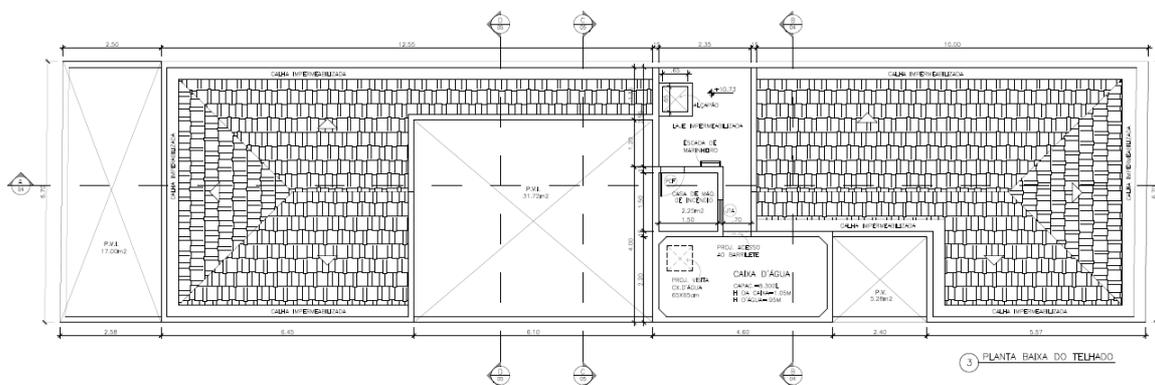


Figura 38: Telhado do empreendimento João Álvares 18.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.5.3 Tipologia da unidade habitacional

4.5.3.1 Número de cômodos

Todas as unidades terão sala, quarto, cozinha/área de serviço e banheiro, conforme especificado na Tabela 12.

Tabela 12: Áreas das unidades habitacionais do empreendimento João Álvares 18.

ÁREAS DAS UNIDADES			
UNIDADE	ÁREA ÚTIL	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO
APTO 101 E 302	37,35 m ²	49,20 m ²	1 quarto (duplex)
APTO 102	37,65 m ²	43,24 m ²	1 quarto (P.N.E.)
APTO 201, 303 E 304	37,31 m ²	43,24m ²	1 quarto
APTO 301	45,30 m ²	49,20 m ²	1 quarto (duplex)

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

A unidade destinada ao portador de necessidades especiais e as unidades que não serão duplex terá acesso através do hall de circulação comum que liga à sala que, por sua vez, liga-se ao corredor que leva ao banheiro, quarto e cozinha/área de serviço, ilustrado pela Figura 39.

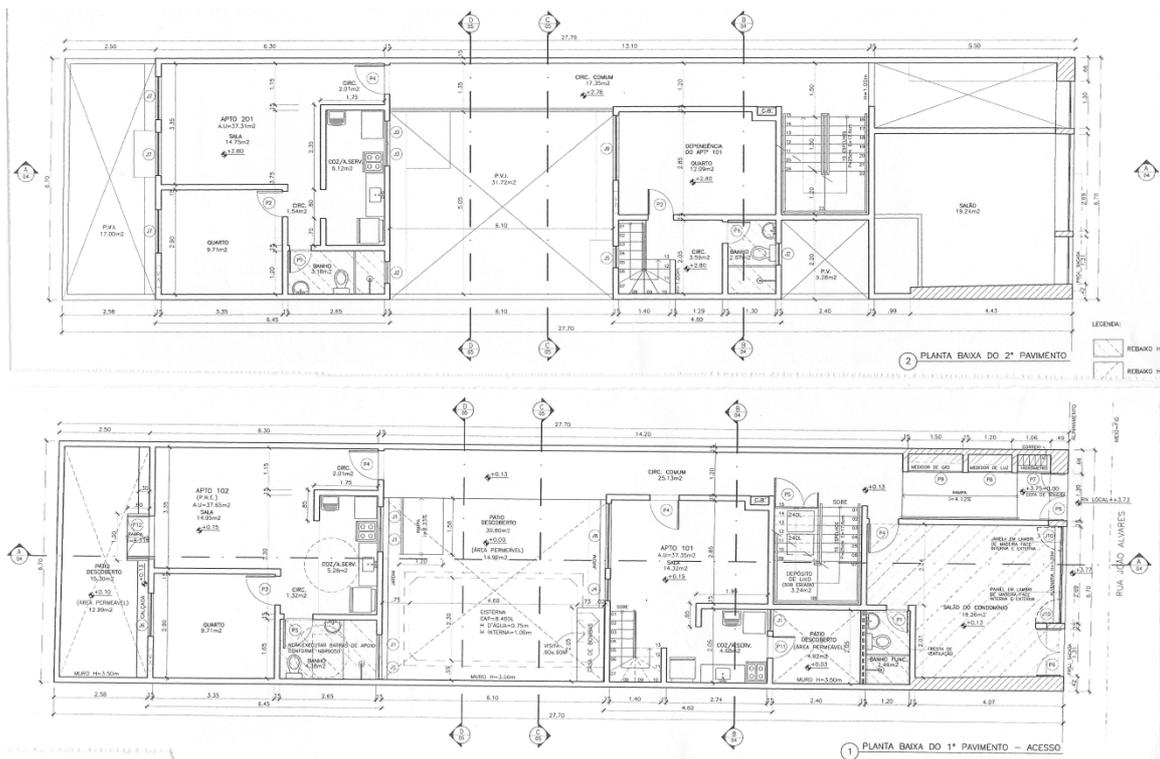


Figura 39: Planta baixa do 2º e 1º pavimento do empreendimento João Álvares 18.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

As unidades duplex também terá acesso através do hall de circulação que liga a sala que, por sua vez, liga-se ao corredor que leva à cozinha/área de serviço e a escada que dará acesso ao andar de cima que localiza-se o quarto e o banheiro (Figura 40).

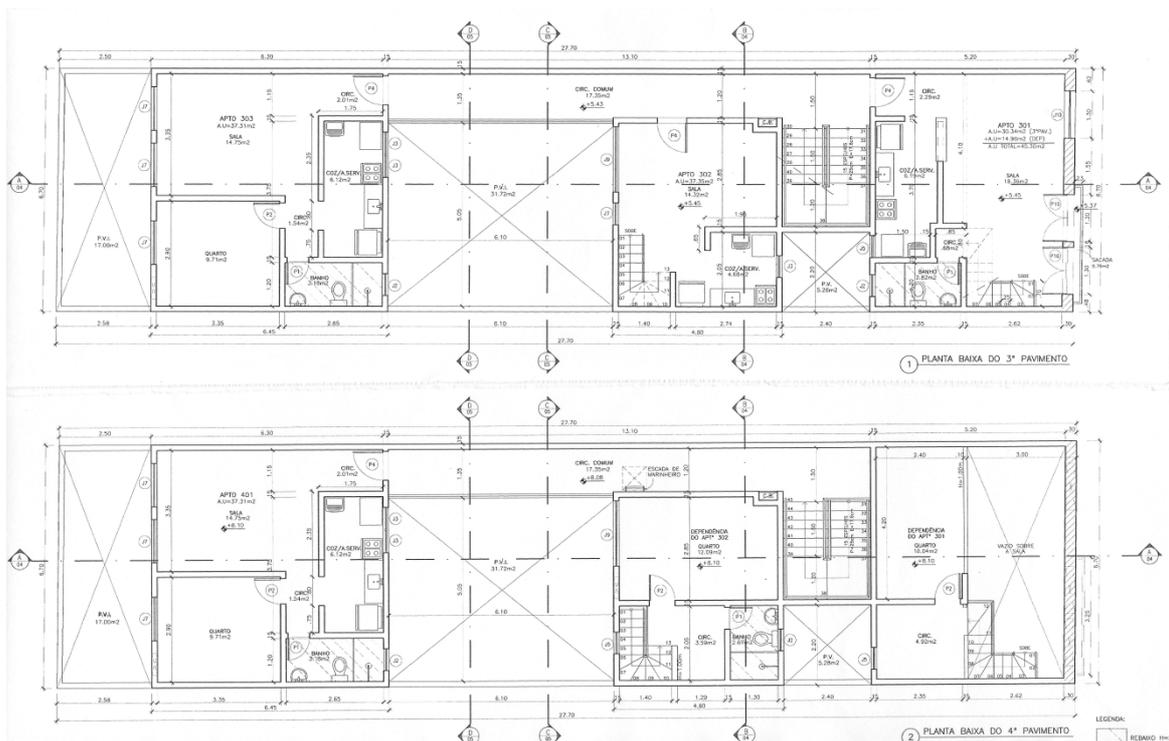


Figura 40: Planta baixa do 3º e 4º pavimento do empreendimento João Álvares 18.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.5.3.2 Layout

O *layout* do empreendimento está apresentado nas Figuras 41 e 42 e atende as especificações da CAIXA para o enquadramento no PMCMV conforme descrito no item 3.5.

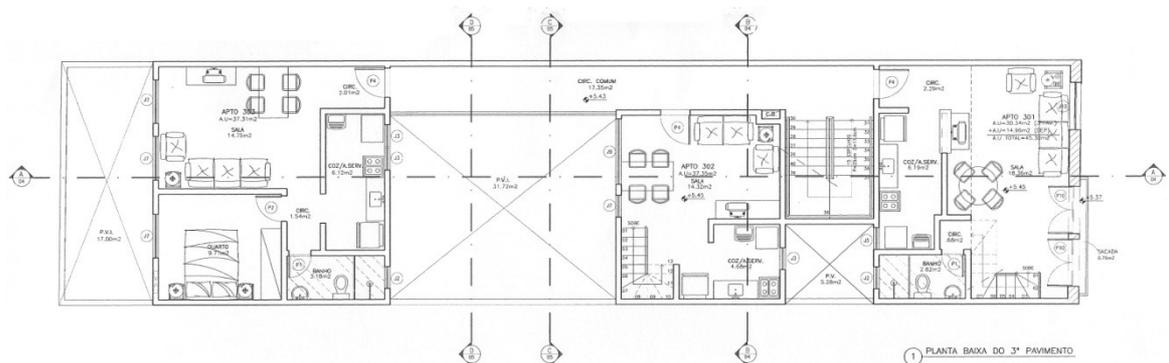


Figura 41: Planta de layout do 3º pavimento do empreendimento João Álvares 18.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.



1 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESCALA 1/1000

Figura 43: Planta de localização do empreendimento Gamboa 111.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, modificado pela Autora, 2012.

Este imóvel é classificado como tutelado, mas apesar de poder ser renovado sua reabilitação deverá obedecer a legislação, morfologia, tipologia do local. Atualmente o imóvel encontra-se como bem preservado (Foto 3), e sua estrutura será reaproveitada, assim barateando o seu custo de produção.



Foto 3: Imagem atual do imóvel localizado na rua da Gamboa 111.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

De acordo com o Renato Ficara³⁶ prevê que as unidades habitacionais serão destinadas a população com renda mensal de até mil e seiscentos reais (3 salários mínimos), apesar de possuir elevador, mas como a estrutura vai ser reaproveitada e o seu grande número de unidades tornará possível atender essa faixa.

³⁶Dados obtidos através de entrevista realizada com o arquiteto Renato Ficara, do Programa Novas Alternativas da Secretaria de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro, em agosto de 2012.

Outra questão abordada pelo arquiteto Renato Ficara é que as unidades serão destinadas aos moradores do Morro da Providência por causa da política de desadensamento do local.

4.6.1 Tipologia urbana

4.6.1.1 Implantação

O terreno destinado para a realização deste empreendimento é composto por 4 lotes totalizando uma área de 1.196,64 m² que será construído 1 edifício multifamiliar, que terá uma área construída de 4.870,14 m².

4.6.1.2 Áreas livres e espaços coletivos

Este empreendimento constará com um pátio descoberto que será utilizado como uma área de lazer. Também terá uma sala de administração.

4.6.1.3 Rede viária e estacionamento

O empreendimento não constará com uma rede viária interna o acesso será diretamente pela rua da Gamboa, e terá uma área de uso comum que será utilizada como estacionamento informal.

4.6.2 Tipologia do edifício

4.6.2.1 Número de pavimentos e número de unidades habitacionais

O edifício terá 6 andares com 62 unidades habitacionais, sendo 2 unidades destinadas a portador de necessidades especiais.

4.6.2.2 Fachada

A fachada não é preservada, mas manterá as características do local conforme ilustrado na Figura 44.

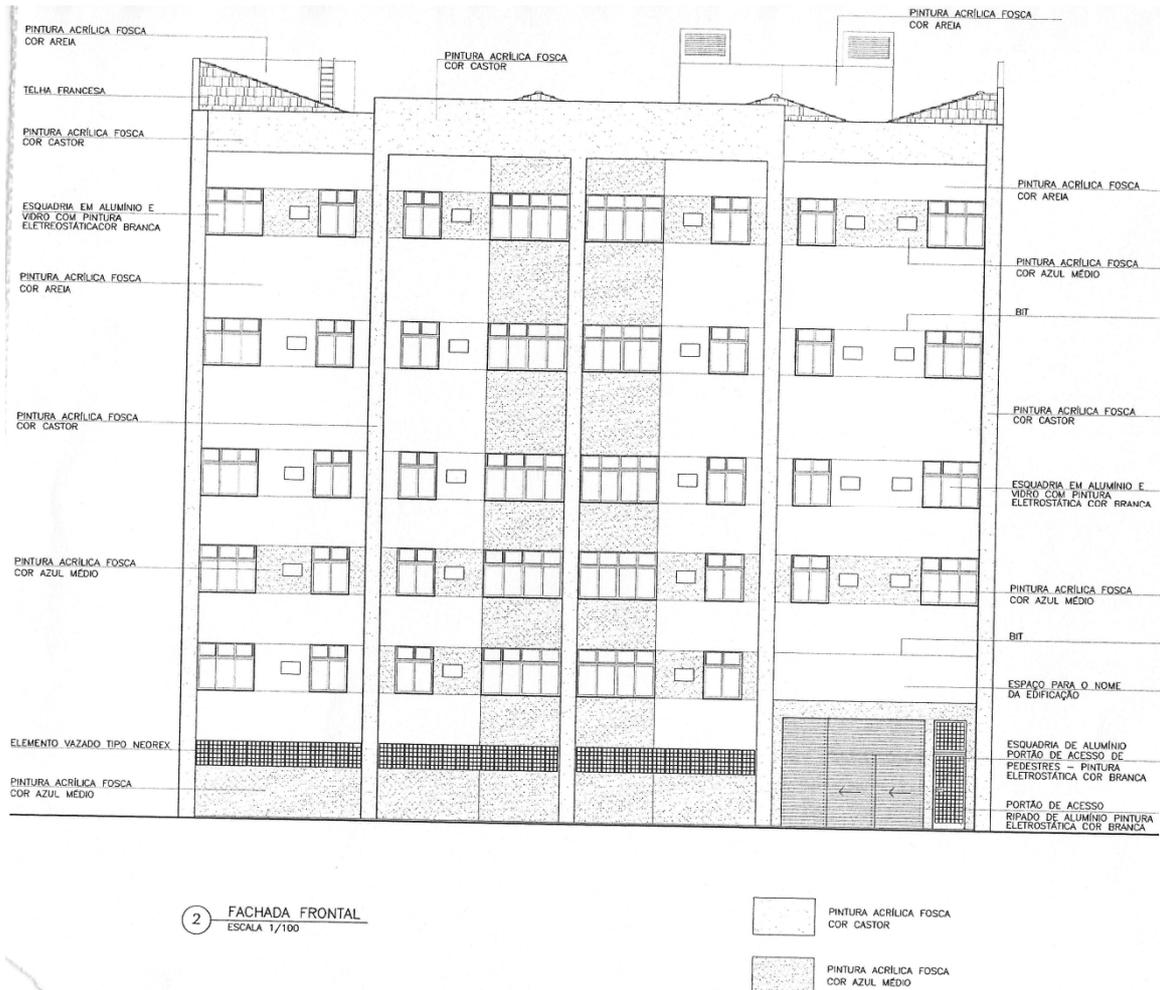


Figura 44: Fachada frontal do empreendimento Gamboa 111.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.6.2.3 Telhado

O telhado desse empreendimento é dividido em 4, em que marca a divisão dos lotes que o compõem. Serão de 3 ou 4 águas conforme ilustrado na Figura 45 e serão de telha francesa.

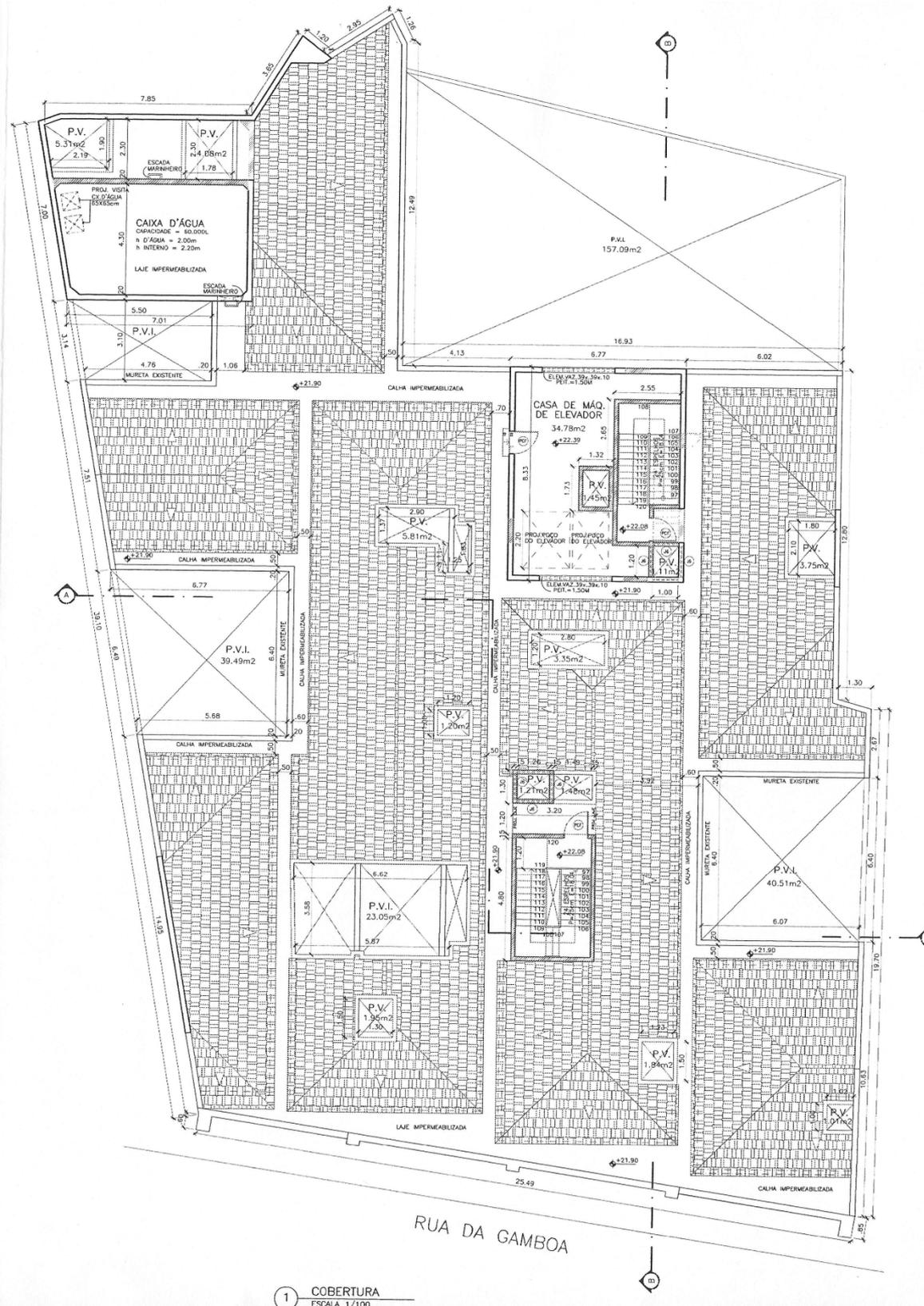


Figura 45: Telhado do empreendimento Gamboa 111.

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.6.3 Tipologia da unidade habitacional

4.6.3.1 Número de cômodos

Todas as unidades terão sala, 2 quarto, cozinha/área de serviço e banheiro, exceto uma unidade com sala, 1 quarto, cozinha/área de serviço e banheiro, conforme especificado na Tabela 13.

Tabela 13: Áreas das unidades habitacionais do empreendimento Gamboa 111.

ÁREAS DAS UNIDADES			
UNIDADE	ÁREA ÚTIL	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO
APTO 101, 201, 301, 401 E 501	48,51 m ²	57,95 m ²	2 quartos
APTO 102, 202, 302, 402 E 502	42,82 m ²	50,20 m ²	2 quartos
APTO 103	37,01 m ²	43,38 m ²	1 quarto
APTO 104	51,88 m ²	61,43 m ²	2 quartos
APTO 105	51,26 m ²	60,86 m ²	2 quartos
APTO 106	45,52 m ²	54,32 m ²	2 quartos
APTO 107	43,37 m ²	51,38 m ²	2 quartos
APTO 108	42,54 m ²	50,08 m ²	2 quartos
APTO 109	46,00 m ²	53,59 m ²	2 quartos
APTO 110	43,01 m ²	50,88 m ²	2 quartos
APTO 203, 303, 403 E 503	49,53 m ²	57,11 m ²	2 quartos
APTO 204 E 304	47,35 m ²	61,60 m ²	2 quartos
APTO 404 E 504	47,43 m ²	61,60 m ²	2 quartos (P.N.E.)
APTO 205, 305, 405 E 505	48,67 m ²	57,02 m ²	2 quartos
APTO 206, 306, 406 E 506	40,96 m ²	48,29 m ²	2 quartos

APTO 207, 307, 407 E 507	50,70 m ²	60,47 m ²	2 quartos
APTO 208, 308, 408 E 508	43,03 m ²	51,22 m ²	2 quartos
APTO 209, 309, 409 E 509	45,52 m ²	54,32 m ²	2 quartos
APTO 210, 310, 410 E 510	43,37 m ²	51,38 m ²	2 quartos
APTO 211, 311, 411 E 511	42,54 m ²	50,08 m ²	2 quartos
APTO 212, 312, 412 E 512	46,00 m ²	53,59 m ²	2 quartos
APTO 213, 313, 413 E 513	43,01 m ²	50,88 m ²	2 quartos

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

As unidades terão acesso através do hall de circulação comum que ligará a um hall privativo que, por sua vez, ligará à sala e a cozinha/área de serviço. Os quartos e o banheiro serão acessados a partir do corredor que se encontra no final da sala, ilustrado pelas Figuras 46, 47 e 48.

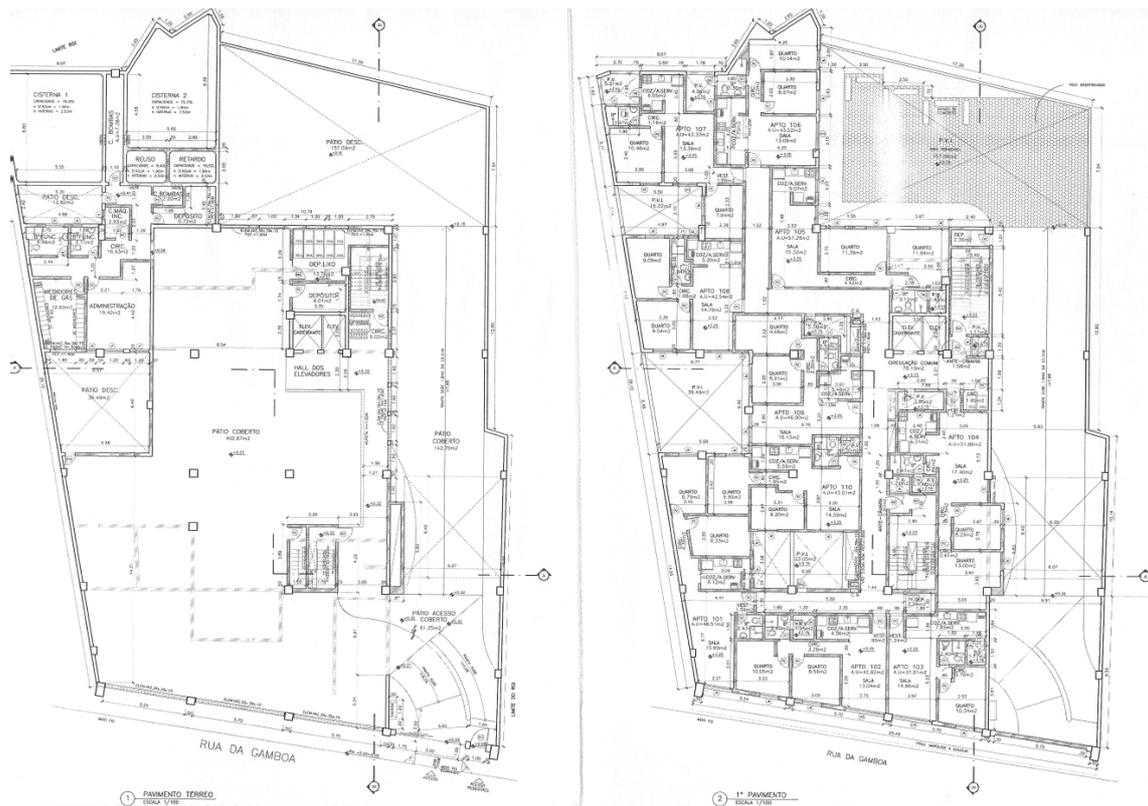


Figura 46: Planta baixa do térreo e 1º pavimento do empreendimento Gamboa 111.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

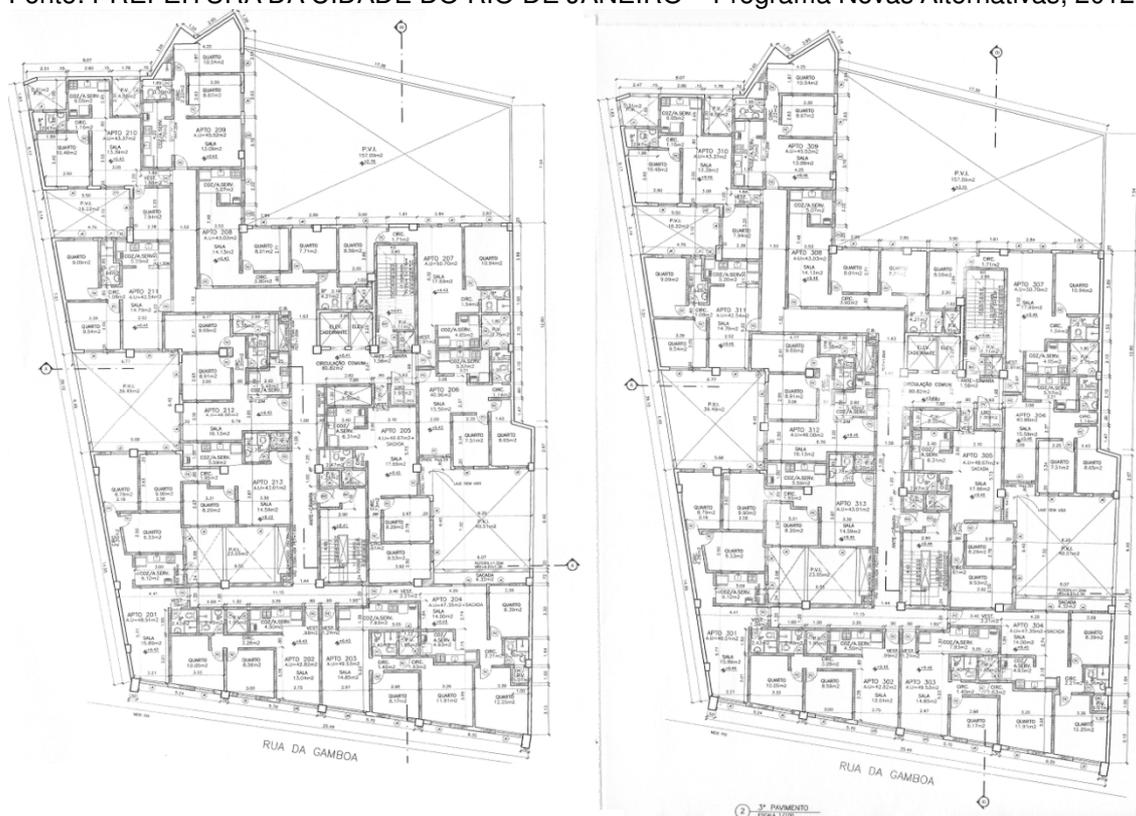


Figura 47: Planta baixa do 2º e 3º pavimento do empreendimento Gamboa 111.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

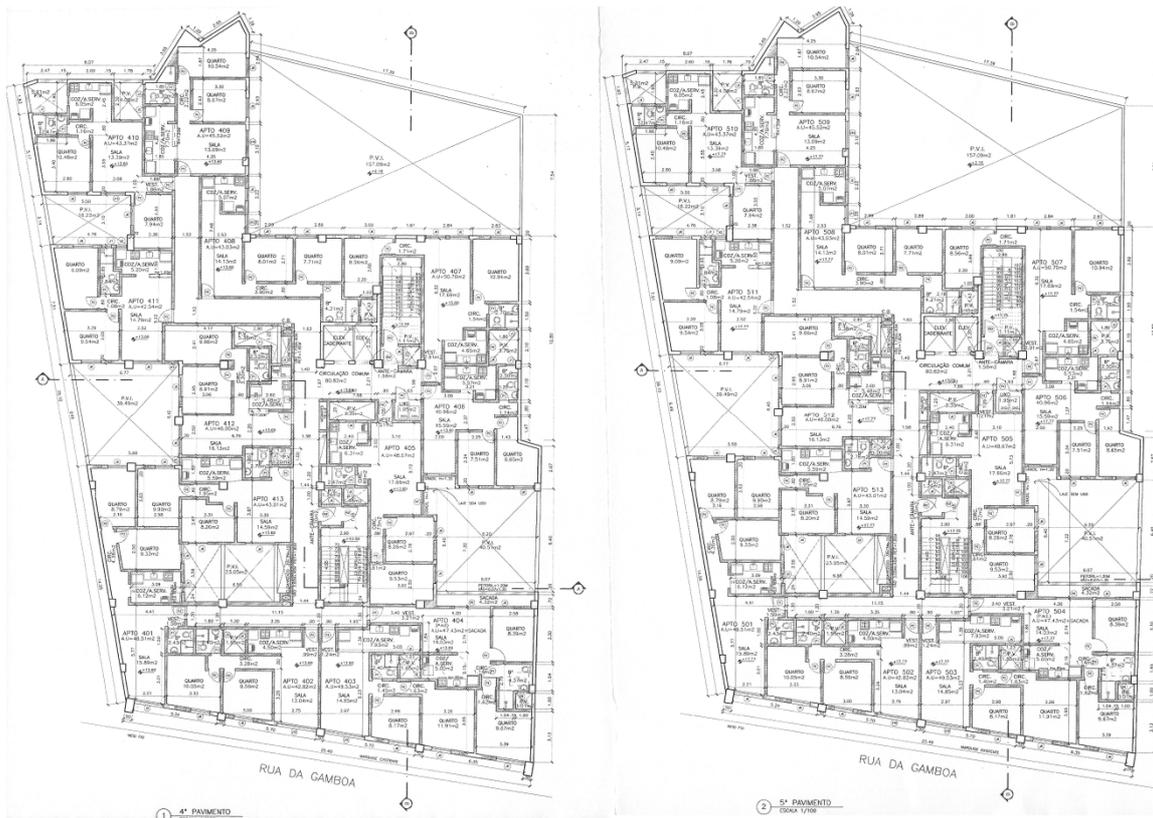


Figura 48: Planta baixa do 4º e 5º pavimento do empreendimento Gamboa 111.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.6.3.2 Layout

O *layout* do empreendimento está apresentado na Figura 49 e atende as especificações da CAIXA para o enquadramento no PMCMV conforme descrito no item 3.5.

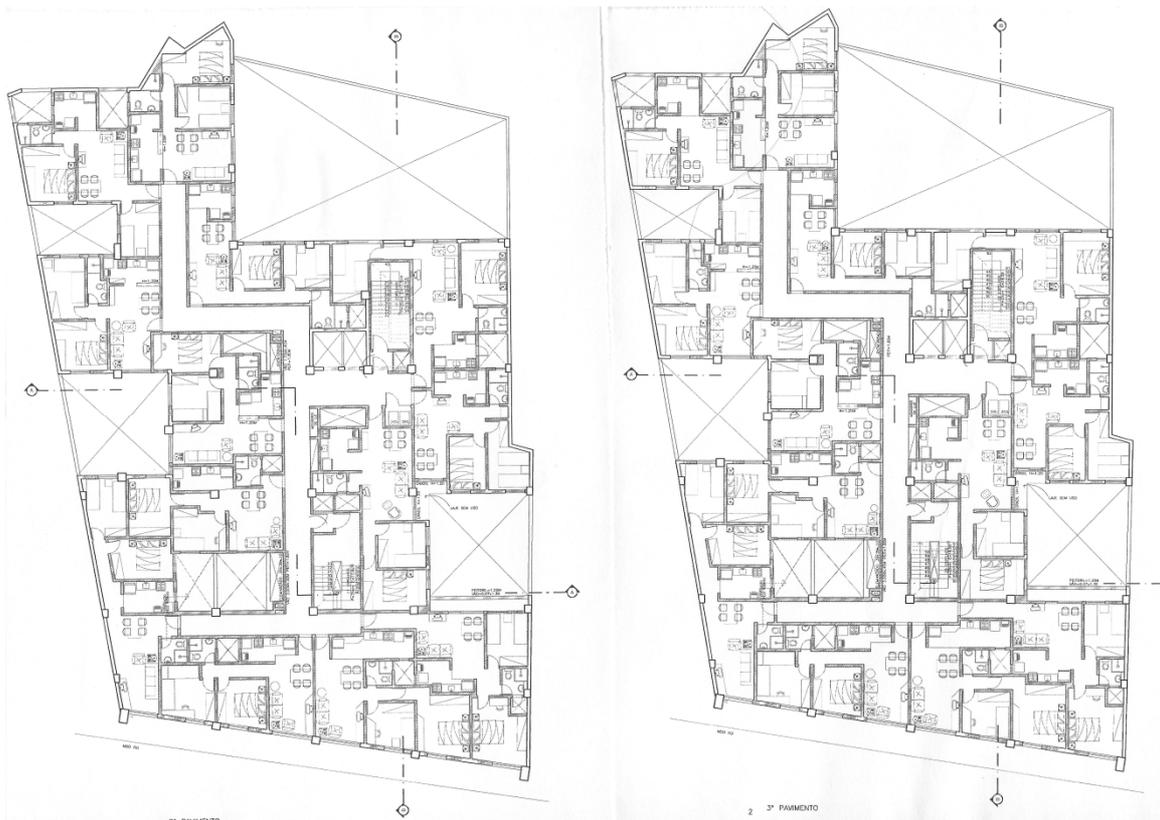


Figura 49: Planta de layout do 2º e 3º pavimento do empreendimento Gamboa 111.
 Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, 2012.

4.6.3.3 Acessos às unidades

O acesso às unidades dará através de 2 escadas e 2 elevadores localizados no hall de circulação comum.

4.7 ANÁLISE

Através dos estudos de caso percebe-se que é possível preservar o patrimônio e reabilitar os edifícios na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro para HIS, recuperando a vida no centro e contribuindo para combater um dos grandes problemas da Cidade, o *déficit* habitacional.

O **processo** de reabilitação de edifícios para a provisão habitacional é analisado segundo as etapas de promoção e aquisição do terreno, adequação à legislação, projeto de arquitetura, financiamento, execução, fiscalização da obra, ocupação do imóvel, manutenção e gestão condominial.

O **produto** é analisado segundo a tipologia urbana, a tipologia do edifício e a tipologia da unidade habitacional.

Quanto à promoção e à aquisição do terreno, os novos programas voltados ao incentivo à habitação e preservação do centro, como o Projeto Porto Maravilha e o Programa Novas Alternativas são componentes fundamentais, pois promovem o suporte técnico e financeiro para realizar o empreendimento. Destaca-se a importância do inventário técnico que vem sendo realizado desde 2009 pelo Programa Novas Alternativas, que avalia cada imóvel quanto ao seu potencial habitacional, situação fundiária, grau de proteção e condição do imóvel.

Quanto à adequação à legislação, o Programa Novas Alternativas e o PMCMV se adequaram um ao outro, de modo a atender às exigências de preservação do patrimônio, compatibilizando as características tipológicas do imóvel com a morfologia e a tipologia da região.

Quanto ao projeto de arquitetura, destaca-se o conhecimento adquirido pelo Programa Novas Alternativas ao longo de sua experiência de atuação. Os projetos tanto são desenvolvidos pelo próprio Programa como podem ser terceirizados. Nesse caso, o Programa acompanha seu desenvolvimento e participa da tomada de decisão de projeto.

Quanto ao programa financiador, atualmente o PMCMV, pode-se afirmar que há uma evolução nos critérios relacionados ao produto final, buscando garantir a qualidade de cada unidade habitacional que vai ser entregue.

Não foi possível, neste trabalho, verificar a etapa de execução e a tecnologia que irá ser adotada, pois os estudos de caso encontram-se em fase de projeto, viabilização e escolha da construtora que irá determinar esse processo.

No que se refere às etapas de ocupação, manutenção e gestão condominial, deve-se evidenciar o trabalho social que fornece todo o suporte aos novos moradores através de orientação sobre a vivência em grupo, condomínio, os seus direitos e deveres, manutenção do empreendimento principalmente quando se trata de um imóvel preservado.

No entanto, o ônus com a manutenção de elementos construtivos originais do edifício não é compatível com a renda familiar inferior a mil e seiscentos reais.

Quanto à tipologia urbana, busca-se que a edificação seja compatível com a morfologia do sítio histórico, de acordo com a legislação vigente e comentada neste trabalho. Pode-se afirmar que os resultados têm sido satisfatórios para a manutenção da ambiência do local.

Em relação à atipologia do edifício, verifica-se o aproveitamento do pé-direito original com o aumento do número de pavimentos ou com unidades duplex, enquanto as fachadas e os telhados respeitam a morfologia do local (imóveis tutelados).

Outro ponto importante é a exigência da planta de *layout*, tipologia da unidade habitacional, na qual busca-se definir tamanhos de cômodos, ventilação e utilização adequadas para uma moradia de qualidade.

Outra questão importante que ficou evidenciada através deste estudo é a qualidade da obra produzida para este perfil de população. A redução dos custos na produção da habitação popular é uma questão recorrente nas políticas habitacionais brasileiras, frequentemente produzindo moradia de baixa qualidade. Contudo, através das novas diretrizes do Programa Novas Alternativas e do PMCMV é possível perceber que esse conceito vem mudando, pois a preocupação com a qualidade, o espaço disponível vem ganhando força como, por exemplo, a exigência da planta de *layout* para as unidades habitacionais. Essa exigência obriga o projetista a pensar a melhor forma de compor os cômodos e ao mesmo tempo adequar-se ao terreno ou imóvel a ser reabilitado.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no estudo dos programas de reabilitação urbana desenvolvidos recentemente na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro, é possível tecer algumas considerações sobre os resultados alcançados na compatibilização de programas voltados à provisão de habitação para baixa renda e programas de preservação e reabilitação do patrimônio edificado.

A partir da análise dos estudos de caso, procurou-se entender como a articulação das políticas públicas e das diretrizes habitacionais e de preservação, adotadas na reabilitação dos imóveis, influenciam na conservação do patrimônio.

Com relação ao uso dos imóveis reabilitados, a destinação destes para uso habitacional favorece a dinâmica da cidade e o que vem ocorrendo na Área Central pode ser considerada uma boa prática.

O uso misto pode ser definido em um mesmo edifício, como no caso dos imóveis estudados deste trabalho. Apesar dos estudos de caso não apresentarem uso comercial, o uso misto é defendido e proposto em quase todos os projetos.

A respeito do perfil dos moradores, é necessário que haja uma política de incentivo e programas de subsídios para a HIS. Contudo, não se deve pensar em uma região com um mínimo de mistura de classes sociais, de forma a diminuir a segregação socioespacial, tão comum nas cidades brasileiras.

Além disso, deve haver um bom senso na escolha da faixa de renda para cada empreendimento, evitando assim a gentrificação, que têm ocorrido em áreas urbanas reabilitadas em diversas cidades do mundo. Representa um desafio considerável atrair a classe média e alta para a área central sem expulsar as classes de baixa renda lá residentes.

Para atrair novos moradores seriam necessários mais investimentos em infraestrutura urbana, como segurança e iluminação; incentivos para o construtor e o comprador; a diversificação das tipologias habitacionais produzidas; a implementação de novos equipamentos culturais e de entretenimento; a atração de sedes de grandes empresas, empresas de

tecnologia e inovação; a melhoria das condições habitacionais da população existente.

Para manter a população residente, o melhor caminho seria diminuir as ocupações irregulares em terrenos e ruínas e incentivar a ocupação de edifícios públicos desocupados existentes na área central. Nesse contexto, pode-se ressaltar o Projeto do Porto Maravilha, que temesses princípios como objetivos.

No tocante à escolha dos imóveis para intervenção, cabe ressaltar o grande avanço que ocorreu a partir do estudo realizado pelo Programa Novas Alternativas, que fez um inventário minucioso, no qual descreve para cada imóvel da Área Central a sua situação atual em relação ao seu potencial construtivo, a situação fundiária, o grau de proteção, as dívidas de IPTU. Porém, no caso do Rio de Janeiro, muitos entraves ainda são identificados quando se pretende recuperar um imóvel preservado ou tombado, tais como legislação restritiva, regularização fundiária, custos com obras de restauração, baixo número de unidades produzidas, entre outros.

Cabe ressaltar também o programa financiador, no caso o PMCMV, que com diretrizes e objetivos mais claros, tem como meta a construção de cerca 860 mil unidades habitacionais em todo o país, minimizando um dos grandes problemas das cidades brasileiras, o *déficit* habitacional. O Programa também está voltado à qualidade e à sustentabilidade do imóvel, estabelecendo normas de construção, uso, qualidade e equipamentos aos imóveis a serem construídos.

No caso da Área Central da Cidade do Rio de Janeiro, percebe-se a dificuldade de viabilizar financeiramente a reabilitação ou construção de um imóvel na região quando se deve obedecer todas as normas, legislações edilícias e de preservação que incide na área, exigências do PMCMV quanto à área e número de cômodos por unidade devido ao tamanho reduzido do terreno ou imóvel. Nesse sentido, é preciso estimular as construtoras a entrarem nesse mercado, pois muitas vezes não é viável para as mesmas a realização de somente um empreendimento, devido a todo o equipamento e mobilização que esse tipo de ação exige.

As empresas construtoras deveriam perceber a oportunidade desse tipo de empreendimento e desenvolver saberes específicos e novas tecnologias para a execução de obras de reabilitação de imóveis preservados, que representam um novo mercado com tendências de crescimento.

Finalizando as considerações relativas ao assunto, mostra-se que houve uma considerável evolução quanto aos projetos, programas e visões em relação à preservação do patrimônio e à reabilitação urbana e de edifícios para HIS. Porém, a análise deste estudo demonstrou que ainda falta um equilíbrio maior entre as questões que envolvem a produção de habitações para este segmento da população e a apropriada conservação do patrimônio no contexto da requalificação da Área Central do Rio de Janeiro, o que poderia ser alcançado através de uma maior flexibilização das diretrizes de intervenção, de uma revisão nos critérios para escolha dos imóveis a serem contemplados pelos Programas, beneficiando também edificações preservadas e tuteladas em estado de degradação, e do estímulo à participação dos moradores na realização dos projetos e das obras.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Sergio de. **A Questão da Habitação Popular no Federalismo Brasileiro**. Campos dos Goytacases, n.262, p. 5-16, jan./mar. 2007.

BRASIL. Instrução **Normativa n.35, junho de 2010**. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - Ministério das Cidades. Brasília, DF, 17 jun. 2010. Seção 1, p.87.

BRASIL. **Instrução Normativa n.81, dezembro de 2010**. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - Ministério das Cidades. Brasília, DF, 10 dez. 2010. Sem seção, sem página.

BRASIL. **Portaria n.610, dezembro de 2011**. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 27 nov. 2011. Seção 1, sem página.

BRASIL. Portaria n.465, outubro de 2011. **Ministério das Cidades**. Brasília, DF, 3 out. 2011. Seção 1, p.31-36.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Lei 2.236 de 14 de dezembro de 1994**. Disponível em: <http://www.camara.rj.gov.br/control.php?m1=legislacao&m2=leg_municipal&m3=leiord&url=http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/LeiOrdIntsup?OpenFormt>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Lei 5.065 de 10 de julho de 2009**. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/ecd151cebd0fb46b032576ac00727b3a?OpenDocument>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Lei 5.066 de 10 de julho de 2009**. Disponível em:

<<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/d3e205bb0730643d032576ac00727b3b?OpenDocument>>.

Acesso em: 03 de setembro de 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Lei 5.128 de 16 de dezembro de 2009.** Disponível em:

<http://www.camara.rj.gov.br/control.php?m1=legislacao&m2=leg_municipal&m3=leiord&url=http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/LeiOrdIntsup?OpenForm>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Lei Complementar 111 de 1º de fevereiro de 2011.** Disponível em:

<<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/bff0b82192929c2303256bc30052cb1c/cdd6a33fa14df524832578300076df48?OpenDocument>>.

Acesso em: 03 de setembro de 2012.

CARDOZO, Kleber Marinho. **Habitação Popular e Preservação do Patrimônio na Reabilitação do Centro do Rio de Janeiro: o caso do edifício na rua Senador Pompeu 34.** 2009. (Mestrado da Faculdade de Arquitetura e Urbanismos da Universidade Federal do Rio de Janeiro do Estado do Rio de Janeiro), FAU/UFRJ, Rio de Janeiro.

CARTA DE LISBOA. 1995. Disponível em:<<http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/cartadelisboa1995.pdf>>. Acesso em: abril de 2012

CLAPER, Janine Ribeiro. **Reabilitação de Edifícios para a Habitação Social: uma abordagem da gestão do conhecimento no processo de projeto.** 2008. Dissertação (Mestrado da Faculdade de Arquitetura e Urbanismos da Universidade Federal do Rio de Janeiro do Estado do Rio de Janeiro), FAU/UFRJ, Rio de Janeiro.

CORREIA, Fernanda Guimarães. **Breve Histórico da Questão Habitacional na Cidade do Rio de Janeiro.** Sem data. Sem Local.

DINIZ, Clélio Campolina. **Diretrizes para Formulação de Políticas de Desenvolvimento Regional e de Ordenação do Território Brasileiro: experiência francesa de planejamento regional.** 2004. FACE/CEDEPLAR-UFMG, Belo Horizonte.

DGOTDU. **Proposta de Projecto de Decreto Regulamentar que Estabelece Conceitos Técnicos a Utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial.** Documento Final. 2008.

GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://maps.google.com.br/maps?hl=en>>. Acesso em: 31 de agosto de 2012.

IPHAN. **Portaria n° 2 de 14 de março de 1986.** Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=317t>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

LIMA, Evelyn Furquim Werneck. **Corredor Cultural do Rio de Janeiro: uma visão teórica sobre as práticas da preservação do patrimônio cultural.** 2007. Belo Horizonte.

MOREIRA, Clarisse da Costa. **A Cidade Contemporânea entre a tabula rasa e a preservação: cenários para o porto do Rio de Janeiro.** 2004. FACE/CEDEPLAR-UFMG, Belo Horizonte. São Paulo, 2004. Disponível em: <http://books.google.com.br/books?id=TiEIN5fqYRoC&pg=PA96&lpg=PA96&dq=projeto+sagas&source=bl&ots=ZNm3Y2508&sig=cwq_lStNlJIsVtkUNE1XGTPsG4&hl=pt-BR#v=onepage&q=projeto%20sagas&f=false> Acesso em: 11 de setembro de 2012.

MOTTA, Luana dias. **A Questão da Habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade.** Sem data. Sem Local.

NORAT, Roseane da Conceição Costa. **Moradia como Meio pra Reabilitação de Áreas e Prédios Históricos.** 2007. Dissertação (Mestrado da

Faculdade de Arquitetura e Urbanismos da Universidade Federal do Rio de Janeiro do Estado do Rio de Janeiro), FAU/UFRJ, Rio de Janeiro.

PASSOS, Instituto Pereira. **Notas Sobre as Estimativas do Déficit Habitacional no Brasil e no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2007.

PINHEIRO, Fundação João. **Déficit Habitacional no Brasil: municípios selecionados e microrregiões geográficas**. 2.ed. Belo Horizonte, 2000.

PINHEIRO, Fundação João. **Déficit Habitacional no Brasil 2005**. Belo Horizonte, 2005.

PINHEIRO, Fundação João. **Déficit Habitacional no Brasil 2006**. Belo Horizonte, 2006.

PINHEIRO, Fundação João. **Déficit Habitacional no Brasil 2007**. Belo Horizonte, 2007.

PINHEIRO, Fundação João. **Déficit Habitacional no Brasil 2008**. Brasília, 2008.

REABILITA. **Diretrizes para Reabilitação de Edifícios para HIS – as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro**. 2007.

PORTO MARAVILHA. **Lei Complementar 101 de 23 de novembro de 2009**. Disponível em: <http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC101_-_23112009.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PORTO MARAVILHA. **Lei Complementar 102 de 23 de novembro de 2009**. Disponível em: <http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/05/LC102_-_23112009_-_CDURP.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PORTO MARAVILHA. **Lei Complementar 105 de 22 de dezembro de 2009.** Disponível em:

<http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/05/LC105_-_22122009_-_PPP_Municipal_Parcerias_Publico-Privadas.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – ARMAZÉM DE DADOS. Disponível em:

<http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/arquivos/2372_plano%20de%20reabilita%C3%A7%C3%A3o%20integrada%20da%20regi%C3%A3o%20de%20s%C3%A3o%20crist%C3%B3v%C3%A3o.PDF>. Acesso em: 26 de julho de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – ESTUDO CARIOCA. Disponível em:

<http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2382_Notas%20sobre%20as%20estimativas%20do%20d%C3%A9ficit%20habitacional%20no%20Brasil%20e%20no%20Rio%20de%20Janeiro.pdf>. Acesso em: 27 de julho de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – HABITAÇÃO. Disponível em: <<http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/>>. Acesso em: 28 de julho de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - PATRIMÔNIO CULTURAL. Disponível em: <<http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac.shtm>>. Acesso em: 26 de julho de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – PORTAL GEO. Disponível em: <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/ipp_viewer/?config=cadlog.xml>. Acesso em: 26 de julho de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=125396>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Disponível em:

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/compur/pdf/projeto_porto_maravilha.pdf>.

Acesso em: 26 de julho de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO. **Lei 691 de 24 de dezembro de 1984**. Disponível em: <http://smaonline.rio.rj.gov.br/legis_consulta/19925Lei_691_84.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Decreto 322 de 3 de março de 1976**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D322M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Decreto 11.860 de 23 de dezembro de 1992**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D11860M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Decreto 17.772 de 27 de julho de 1999**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D17772M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Decreto 19.828 de 27 de abril de 2001**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D19828M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Decreto 26.852 de 8 de agosto de 2006**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D26852M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Decreto 33.642 de 6 de abril de 2011**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D33642M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Lei Complementar 40 de 20 de julho de 1999**. Disponível em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smu/paginas/pdf/lei_40_99.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Lei Complementar 97 de 6 de abril de 2009**. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC97M.PDF>>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO – SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL. Disponível em: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/patrim_cultural.shtm>. Acesso em: 27 de agosto de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO. **Decreto 4.141 de 14 de julho de 1983**. Disponível em: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_dec4141_83_corredor_cultural.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO. **Decreto 7.531 de 14 de janeiro de 1988**. Disponível em: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_dec_7351_88_sagas.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO. **Lei 166 de 27 de maio de 1980**. Disponível em: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/lei166_80tombamento.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO. **Lei 506 de 17 de janeiro de 1986**. Disponível em: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei506_84_corredor_cultural.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO. **Lei 971 de 14 de maio de 1987**. Disponível em:

<http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei971_87_sagas.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO - SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO. **Lei 1.139 de 16 de dezembro de 1987**. Disponível em: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei1139_87_corredor_cultural.pdf>. Acesso em: 03 de setembro de 2012.

ROSSI, Angela Maria Gabriella. Moradia junto às Áreas Urbanas Portuárias do Rio de Janeiro: uma antiga e uma renovada opção. **Revitalização de Centros Urbanos em Áreas Portuárias: entre a renovação e a preservação do patrimônio histórico**, Rio de Janeiro, v.4, p.83-91, 2004.

ROSSI, Angela Maria Gabriella. **Novos Conceitos em Tipologia e Tecnologia na Construção Habitacional com Apoio Governamental: Uma Comparação entre Brasil e Alemanha**. Tese de Doutorado em Engenharia de Produção. COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 1999.

SIBI-UFRJ. **Manual para Elaboração e Normalização de Trabalhos de Conclusão de Curso**. 2011. Rio de Janeiro.

SOARES e MOREIRA, Eliana Miranda Araújo e Fernando Diniz. **Preservação do Patrimônio Cultural e Reabilitação Urbana: o Caso da Zona Portuária da Cidade do Rio de Janeiro**. Curitiba, v.4, p.101-120, 2007. Disponível em: <<http://www.up.com.br/davinci/4/06%20Preserva%C3%A7%C3%A3o%20do%20patrim%C3%B4nio%20cultural%20e%20reabilita%C3%A7%C3%A3o%20urbana%20o%20caso%20da%20zona%20portu%C3%A1ria%20da%20cidade%20do%20Rio%20de%20Janeiro.pdf>>. Acesso em: 11 de setembro de 2012.

TELEPORTO-RIO. Disponível em: <<http://www.teleporto-rio.com.br/empreendimentos.htm>>. Acesso em: 26 de julho de 2012.

UFF – GEOGRAPHIA. Disponível em: <<http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/view/55/53>>. Acesso em: 27 de julho de 2012.

UFRJ/FAU - REQUALIFICAÇÃO DE SÃO CRISTÓVÃO. Disponível em: <http://www.fau.ufrj.br/prolugar/arq_pdf/diversos/artigos_vera%20tangari/requalifi_saocristovao_magalhaesetangari_2008.pdf>. Acesso em: 26 de julho de 2012.

VARGAS e CASTILHO, HelianaComim e Ana Luisa Howard. **Intervenção em Centros Urbanos: objetivo, estratégias e resultados**. 1.ed. Barueri, 2006.

ANEXO A


 Ministério das
Cidades

Programa Minha Casa Minha Vida / FAR
Especificações Mínimas
Casa* (Para contratação com valor máximo de aquisição da unidade de acordo com o Item 7.1 do Anexo I da Portaria N° 465, de 03 de outubro de 2011)

Projeto	Casa com sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas / cozinha / área de serviço (externa) / circulação / banheiro.
DIMENSÕES DOS CÔMODOS (Estas especificações não estabelecem área mínima de cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto, evitando conflitos com legislações estaduais ou municipais que versam sobre dimensões mínimas dos ambientes)	
Dormitório casal	Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
Dormitório duas pessoas	Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.
Cozinha	Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
Sala de estar/refeições	Largura mínima sala de estar/refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV.
Banheiro	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
Área de Serviço	Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m).
Em Todos os Cômodos	Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
CARACTERÍSTICAS GERAIS	
Área útil (área interna sem contar áreas de paredes)	36,00 m ²
Pé direito mínimo	2,30 m nos banheiros e 2,50 m nos demais cômodos.
Cobertura	Em telha cerâmica/concreto com forro ou de fibrocimento (espessura mínima de 5mm) com laje, sobre estrutura de madeira ou metálica.
Revestimento Interno	Massa única, gesso (exceto banheiros, cozinhas ou áreas de serviço) ou concreto regularizado para pintura.
Revestimento Externo	Massa única ou concreto regularizado para pintura.
Revestimento Áreas Molhadas	Azulejo com altura mínima de 1,50 m em todas as paredes do banheiro, cozinha e área de serviço.
Revestimento áreas comuns	Massa única, gesso ou concreto regularizado para pintura.
Portas e Ferragens	Portas internas em madeira. Admite-se porta metálica no acesso à unidade. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
Janelas	Completa, de alumínio para regiões litorâneas (ou meios agressivos) e de aço para demais regiões. Vão de 1,50 m ² nos quartos e 2,00 m ² na sala, sendo admissível uma variação de até 5%.
Pisos	Cerâmica esmaltada em toda a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm.
Ampliação da UH	Os projetos deverão prever a ampliação das casas.
PINTURAS	
Paredes internas	Tinta PVA.
Paredes de áreas molhadas	Tinta acrílica.
Paredes externas	Tinta acrílica ou textura impermeável.
Tetos	Tinta PVA.
Esquadrias	Em esquadrias de aço, esmalte sobre fundo preparador. Em esquadrias de madeira, esmalte ou verniz.
LOUÇAS E METAIS	
Lavatório	Louça sem coluna e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Vaso Sanitário	Louça com caixa de descarga acoplada.
Tanque	Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Pia cozinha	Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS	
Número de pontos de tomadas elétricas	2 na sala, 4 na cozinha, 1 na área de serviço, 2 em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 tomada para chuveiro elétrico (mesmo em caso de aquecimento solar).
Número de pontos diversos	1 ponto de telefone, 1 ponto de antena e 1 ponto de interfone (em condomínios).
Número de circuitos	Prever circuitos independentes para chuveiro (dimensionado para a potência usual do mercado local), tomadas e iluminação.
Interfone	Instalar sistema de porteiro eletrônico em condomínios.
Geral	Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfones, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.


 Ministério das
Cidades

Programa Minha Casa Minha Vida / FAR
Especificações Mínimas

Casa* (Para contratação com valor máximo de aquisição da unidade de acordo com o item 7.1 do Anexo I da Portaria N° 465, de 03 de outubro de 2011)	
DIVERSOS	
Reservatório	Caixa d'água de 500 litros ou de maior capacidade quando exigido pela concessionária local. Para reservatório elevado de água potável, em condomínio, prever instalação de no mínimo 2 bombas de recalque com manobra simultânea.
Vagas	Vagas de garagem conforme definido na legislação municipal.
Cercamento do condomínio	Alambrado com baldrame e altura mínima de 1,80 m no entorno do condomínio.
Proteção da alvenaria externa	Em concreto com largura de 0,50 m ao redor da edificação.
Calçadas para circulação interna no condomínio	Largura mínima de 0,90 m.
Máquina de Lavar	Prever solução para máquina de lavar roupas (ponto elétrico, hidráulica e de esgoto).
Equipamento de lazer / uso comunitário	Obrigatório para empreendimentos em condomínio, com 60 UH ou mais, devendo prever recursos de, no mínimo, 1% da soma dos custos de infraestrutura e edificações. Considerado o valor destinado para este item, serão produzidos os equipamentos a seguir especificados, obrigatoriamente nesta ordem: centro comunitário; espaço descoberto para lazer/recreação infantil; e quadra de esportes. Em condomínio, obrigatória a execução de depósito de lixo e local para armazenamento de correspondência.
TECNOLOGIAS INOVADORAS	
	Aceitáveis as tecnologias inovadoras testadas e aprovadas conforme a Norma de Desempenho - NBR-15.575 e homologadas pelo SINAT ou que comprovarem desempenho satisfatório junto à CAIXA.
SUSTENTABILIDADE	
	Aquecimento solar nas unidades (item obrigatório em todas as regiões). Sistema aprovado pelo INMETRO.
	Medição individualizada de água e gás (ou sistema de botijão individualizado).
INFRAESTRUTURA	
	Pavimentação definitiva, calçadas, guias, sarjetas e sistema de drenagem.
	Sistema de abastecimento de água.
	Solução de esgotamento sanitário.
	Energia elétrica e iluminação pública.
ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO	
Áreas de uso comum	Deverá ser garantida a rota acessível em todas as áreas públicas e de uso comum no empreendimento. Orientações disponíveis na Cartilha de Acessibilidade a Edificações e Espaços e Equipamentos Urbanos, elaborada pela CAIXA.
Unidades adaptadas	Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda, com kits específicos devidamente definidos. Na ausência de legislação municipal ou estadual que estabeleça regra específica, disponibilizar no mínimo 3% das UH.
OBSERVAÇÕES	
	* Edificação residencial unifamiliar de um pavimento.

ANEXO B


 Ministério das
Cidades

Programa Minha Casa Minha Vida / FAR
Especificações Mínimas
Apartamento* / Casa sobreposta* / Village* / Sobrado** (Para contratação com valor máximo de aquisição da unidade de acordo com o item 7.1 do Anexo I da Portaria Nº 465, de 03 de outubro de 2011)

Projeto	Unidade habitacional com sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas / cozinha / área de serviço / banheiro.
DIMENSÕES DOS CÔMODOS (Estas especificações não estabelecem área mínima de cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto, evitando conflitos com legislações estaduais ou municipais que versam sobre dimensões mínimas dos ambientes)	
Dormitório casal	Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
Dormitório duas pessoas	Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.
Cozinha	Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
Sala de estar/refeições	Largura mínima sala de estar/refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV.
Banheiro	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
Área de Serviço	Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m).
Em Todos os Cômodos	Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
CARACTERÍSTICAS GERAIS	
Área útil (área interna sem contar áreas de paredes)	39,00 m ²
Pé direito mínimo	2,30 m nos banheiros e 2,50 m nos demais cômodos.
Cobertura	Sobre laje, em telha cerâmica ou de fibrocimento (espessura mínima de 5 mm), com estrutura de madeira ou metálica. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas.
Revestimento Interno	Massa única, gesso (exceto banheiros, cozinhas ou áreas de serviço) ou concreto regularizado para pintura.
Revestimento Externo	Massa única ou concreto regularizado para pintura.
Revestimento Áreas Molhadas	Azulejo com altura mínima de 1,50 m em todas as paredes do banheiro, cozinha e área de serviço.
Revestimento áreas comuns	Massa única, gesso ou concreto regularizado para pintura.
Portas e Ferragens	Portas internas em madeira. Admite-se porta metálica no acesso à unidade. Balante em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
Janelas	Completa, de alumínio para regiões litorâneas ou meios agressivos e de aço para demais regiões. Vão de 1,50 m ² nos quartos e 2,00 m ² na sala, sendo admissível uma variação de até 5%.
Pisos	Cerâmica em toda a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm. Cerâmica no hall e nas áreas de circulação internas. Cimentado alisado nas escadas.
PINTURAS	
Paredes internas	Tinta PVA.
Paredes áreas molhadas	Tinta acrílica.
Paredes externas	Tinta acrílica ou textura impermeável.
Tetos	Tinta PVA.
Esquadrias	Em esquadrias de aço, esmalte sobre fundo preparador. Em esquadrias de madeira, esmalte ou verniz.
LOUÇAS E METAIS	
Lavatório	Louça sem coluna e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Vaso Sanitário	Louça com caixa de descarga acoplada.
Tanque	Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Pia cozinha	Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS	
Número de pontos de tomadas elétricas	2 na sala, 4 na cozinha, 2 na área de serviço, 2 em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 tomada para chuveiro elétrico.
Número de pontos diversos	1 ponto de telefone, 1 de campainha, 1 ponto de antena e 1 ponto de interfone.
Número de circuitos	Prever circuitos independentes para chuveiro, dimensionado para a potência usual do mercado local, tomadas e iluminação.
Interfone	Instalar sistema de porteiro eletrônico.
Geral	Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfones, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.


 Ministério das
Cidades

Programa Minha Casa Minha Vida / FAR
Especificações Mínimas
Apartamento* / Casa sobreposta* / Village* / Sobrado** (Para contratação com valor máximo de aquisição da unidade de acordo com o item 7.1 do Anexo I da Portaria N° 465, de 03 de outubro de 2011)

DIVERSOS	
Reservatório	Para reservatório elevado de água potável, em condomínio, prever instalação de no mínimo 2 bombas de recalque com manobra simultânea.
Vagas	Vagas de garagem conforme definido na legislação municipal.
Cercamento do lote ou condomínio	Alambrado com baldrame e altura mínima de 1,80 m no entorno do condomínio.
Proteção da alvenaria externa	Em concreto com largura de 0,50 m ao redor da edificação.
Calçadas para circulação interna no condomínio	Largura mínima de 0,90 m livre.
Máquina de Lavar	Prever solução para máquina de lavar roupas, ponto elétrico, hidráulica e de esgoto.
Equipamentos de lazer / uso comunitário	Obrigatório para empreendimentos em condomínio, com 60 UH ou mais, devendo prever recursos de, no mínimo, 1% da soma dos custos de infraestrutura e edificações. Considerado o valor destinado para este item, serão produzidos os equipamentos a seguir especificados, obrigatoriamente nesta ordem: centro comunitário; espaço descoberto para lazer/recreação infantil, e quadra de esportes. Em condomínio, obrigatória a execução de depósito de lixo e local para armazenamento de correspondência.
Distâncias mínimas entre blocos	Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.
Elevador	Para edificação acima de dois pavimentos, deve ser previsto e indicado na planta o espaço destinado ao elevador e informado no manual do proprietário. O espaço deve permitir a execução e instalação futura do elevador. Não é necessária nenhuma obra física para este fim. No caso, do espaço previsto para futura instalação do elevador, estar no interior da edificação, a estrutura deverá ser executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.
Placas Informativas	Deverão ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos em condomínios nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.
TECNOLOGIAS INOVADORAS	
	Aceitáveis as tecnologias inovadoras testadas e aprovadas conforme a Norma de Desempenho - NBR-15.575 e homologadas pelo SINAT ou que comprovarem desempenho satisfatório junto à CAIXA.
SUSTENTABILIDADE	
	Medição individualizada de água e gás.
INFRAESTRUTURA	
	Pavimentação definitiva, calçadas, guias, sarjetas e sistema de drenagem.
	Sistema de abastecimento de água.
	Solução de esgotamento sanitário.
	Energia elétrica e iluminação pública.
ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO	
Áreas de uso comum	Deverá ser garantida a rota acessível em todas as áreas públicas e de uso comum no empreendimento. Orientações disponíveis na Cartilha de Acessibilidade a Edificações e Espaços e Equipamentos Urbanos, elaborada pela CAIXA.
Unidades adaptadas	Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda, com kits específicos devidamente definidos. Na ausência de legislação municipal ou estadual que estabeleça regra específica, disponibilizar no mínimo 3% das UH.
OBSERVAÇÕES	
	* Edificação residencial multifamiliar
	** Edificação residencial unifamiliar com mais de um pavimento. Neste caso, obrigatório instalação do sistema de aquecimento solar, em todas as regiões do país, incluso no valor máximo de aquisição da unidade.