

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

**MORADIA COMO MEIO PARA REABILITAÇÃO
DE ÁREAS E PRÉDIOS HISTÓRICOS**

Roseane da Conceição Costa Norat

2007

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.



UFRJ

**MORADIA COMO MEIO PARA REABILITAÇÃO
DE ÁREAS E PRÉDIOS HISTÓRICOS**

Roseane da Conceição Costa Norat

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

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Rio de Janeiro

Maio, 2007

**MORADIA COMO MEIO PARA REABILITAÇÃO
DE ÁREAS E PRÉDIOS HISTÓRICOS**

Roseane da Conceição Costa Norat
Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Dissertação de Mestrado submetida ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura.

Aprovada por:

Presidente, Prof. Rosina Trevisan M. Ribeiro, D. Sc.

Prof. Mauro César de Oliveira Santos, D. Sc.

Prof. Cláudia Nóbrega, D. Sc.

Prof. Maria Ligia Fortes Sanches, D. Sc.

Rio de Janeiro

Maio, 2007

DEDICATÓRIA

Para Leonardo e Igor.

AGRADECIMENTOS

Minha trajetória de vida é repleta de amigos sinceros.

Poderia agradecer de forma genérica, mas deixei que as lembranças me trouxessem alguns nomes que contribuíram para minha formação humana ou profissional.

Meus sinceros agradecimentos:

Aos meus pais Raimunda e Hilson, aos meus irmãos Solange, Edilson, Rosange, Joana, Hilson, Ednilson, Eliane, Ailson, Gilson, Liliane e Cyane e ao auxílio dos cunhados Giovanni, Zé e Rosildo.

A Heitor, companheiro de vida, pelos momentos em que “cobriu” minhas ausências para meus filhos.

À Deize pela temporada no Rio.

Aos que, generosamente, com livros e seu precioso tempo, auxiliaram-me em algum momento na elaboração deste trabalho: Beth, Elna, Lélia, Léa, Mayra, Dirce, Zé Júlio e Leila Beatriz Silveira(SMH/Rio).

Aos demais amigos da preservação, que me permiti nominar na intimidade: Pina, Simone, Jussara e Jorge, André, Silvana, Naná, Stella, Geraldo, Dorotéa, Áurea, Biá, Ana Lea, Ana Célia, Guta, Socorro, Hermano, Adervan e Nazaré (in memoriam).

Às minhas “irmãs” Mena e Leila, sempre ao meu lado.

A todos os meus mestres do PROARQ, em especial ao Prof. Dr. Mauro Santos e à minha orientadora Prof. Dr^a. Rosina Trevisan, pela confiança, dedicação e carinho.

Norat, Roseane da Conceição Costa.

Moradia como meio para reabilitação de áreas e prédios históricos /
Roseane da Conceição Costa Norat. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2007.

xviii, 237f.:il.; 29,7 cm.

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

Dissertação (mestrado) – UFRJ/PROARQ/Programa de Pós-graduação
em Arquitetura, 2007.

Referências Bibliográficas: f. 218 - 222 .

1. Preservação e Reabilitação. 2. Política Habitacional. 3. Requalificação
Urbana. 4. Viabilidade Técnica e Social. 5. Sustentabilidade. I. Ribeiro,
Rosina Trevisan M. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura. III.
Título.

RESUMO
MORADIA COMO MEIO PARA REABILITAÇÃO
DE ÁREAS E PRÉDIOS HISTÓRICOS

Roseane da Conceição Costa Norat

Orientador: Rosina Trevisan M. Ribeiro

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

Nos últimos anos, observamos a tendência de incentivo à moradia nas áreas e prédios históricos, como uma das diretrizes mais recomendadas para a reabilitação desses espaços urbanos centrais, que em muitas cidades coincide com os setores de maior contingente histórico e cultural. Este trabalho consiste na avaliação crítica e interpretativa das intervenções de reabilitação de áreas e prédios históricos com vistas à sua utilização contemporânea destinadas ao uso residencial, refletindo essa tendência da arquitetura e de intervenções urbanas, na requalificação de centros históricos e a busca da integração de usos que permitam o retorno de atividades de cunho permanente, duradouro e sustentável, com reflexos sócio-econômicos, culturais e na melhoria da qualidade de vida e ambiental das cidades. A partir da revisão conceitual e bibliográfica do tema e da análise de projetos implementados internacional e nacionalmente, procedemos ao diagnóstico das potencialidades, dificuldades e resultados obtidos, estabelecendo os mecanismos para a avaliação de três projetos ainda não viabilizados na cidade de Belém/PA, visando recomendações para implementar processos de reabilitação no seu centro histórico, a partir da moradia, envolvendo o conhecimento da área dos empreendimentos, através do levantamento das condições e características tipológicas das edificações e da inserção de elementos contemporâneos para o uso múltiplo habitacional, à luz de conceitos de restauração de edifícios históricos e da visão de intervenções de reabilitação urbana.

Palavras-chave: 1. Preservação e Reabilitação. 2. Política Habitacional. 3. Requalificação Urbana. 4. Viabilidade Técnica e Social. 5. Sustentabilidade.

Rio de Janeiro

Maio, 2007

ABSTRACT
RESIDENTIAL USE AS A MEAN TO REHABILITATION
OF HISTORICAL AREAS AND BUILDINGS

Roseane da Conceição Costa Norat

Counselor: Rosina Trevisan M. Ribeiro

In recent years we observed increasing incentives to the residential use of historical buildings. This is one of the principal tools for rehabilitating central urban areas, which in many cities correspond to the areas of highest historical and cultural value. This work is a critical evaluation and interpretation of the rehabilitation of historical areas and buildings as multi-family residencies. This tendency in architecture and urban renewal has the objective, among others, of redeveloping historical urban centers in a durable and sustainable manner, with positive socio-economical, cultural and quality-of-life consequences. Starting from a conceptual and bibliographical review of the issue and an analysis of projects completed in and outside Brazil, we diagnose potentialities, difficulties and results. We also establish techniques that allow an evaluation of specific projects, not yet realized, in the city of Belem, the capital of the state of Para, Brasil, with the objective of issuing recommendations for residential redevelopment of its historical center, based on knowledge of the area, building typology and the insertion of contemporary elements that allow multiple residential usage, in light of historical building restoration and urban requalification concepts.

Kew-words: 1. Preservation and rehabilitation. 2. Housing policy. 3. Urban requalification. 4. Technical and social viability. 5. Sustainability.

Rio de Janeiro

May,2007

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| LISTA DE FIGURAS | xi |
| LISTA DE TABELAS | xv |
| LISTA DE SIGLAS | xvi |
| INTRODUÇÃO | 20 |
| 1. INTERVENÇÕES EM CENTROS URBANOS: REFERENCIAIS E EXPERIÊNCIAS IMPLEMENTADAS. | 26 |
| 1.1. REFERENCIAIS TEÓRICOS. | 26 |
| 1.1.1. Tipos, tipologias e monumentos arquitetônicos. | 26 |
| 1.1.2. Desenvolvimento urbano | 32 |
| 1.1.3. Evolução da restauração e da apreensão do conceito de patrimônio cultural e urbano. | 37 |
| 1.1.4. Intervenções em centros urbanos. | 48 |
| 1.1.5. Política habitacional e programas governamentais de reabilitação de áreas urbanas centrais no Brasil | 66 |
| 1.2. Experiências internacionais em áreas centrais e históricas..... | 75 |
| 1.2.1. As experiências de intervenção na Europa e na América Latina..... | 75 |
| 1.2.2. Considerações Parciais | 90 |
| 1.3. Experiências nacionais na reabilitação de áreas e prédios históricos com base no incentivo à moradia. | 92 |
| 1.3.1. Considerações Parciais | 107 |
| 2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA CIDADE DE BELÉM/PA E DA ÁREA DE PESQUISA | 110 |
| 2.1. Caracterização geográfica e sócio-econômica. | 110 |
| 2.2. Síntese histórica e de evolução urbana da cidade. | 116 |
| 2.3. Aspectos Legais no Centro Histórico de Belém..... | 129 |
| 2.4. Políticas e programas públicos desenvolvidos na área de pesquisa e vizinhança..... | 141 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE PESQUISA E DOS OBJETOS ARQUITETÔNICOS..... | 156 |
| 3.1. O centro histórico de Belém e as características da área de entorno imediato aos projetos da Trav. Leão XIII | 156 |
| 3.1.1. Caracterização da área de pesquisa..... | 160 |
| 3.1.2. Diagnóstico da área de acordo com a caracterização de preservação arquitetônica, usos e estado de conservação dos imóveis..... | 173 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 3.2. | Localização e abrangência dos imóveis objetos da pesquisa..... | 179 |
| 3.3. | Caracterização das edificações e dos projetos de intervenção da Trav. Leão XIII | 186 |
| 3.3.1. | Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27 | 186 |
| 3.3.2. | Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32 | 192 |
| 3.3.3. | Imóvel da Rua Santo Antônio 139/153, esquina com a Trav. Leão XIII, Nº 55. | 195 |
| 3.4. | Avaliação da implementação dos usos propostos..... | 202 |
| 3.5. | Considerações parciais sobre o estudo de caso dos projetos para os imóveis da Trav. Leão XIII. | 205 |
| 4. | CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 207 |
| 5. | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 218 |
| | ANEXOS..... | 223 |
| | TABELAS E GRÁFICOS DA ÁREA PESQUISADA..... | 224 |

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|-----|
| Figura 1- Reservatório Paes de Carvalho em Belém, demolido em 1965..... | 57 |
| Figura 2 – Fábrica Perseverança, localizava-se ao lado da Igreja de Santana..... | 58 |
| Figura 3- O Grande Hotel, localizado em frente ao Teatro da Paz..... | 58 |
| Figura 4- Fachada do Palácio Antônio Lemos restaurado em 1994..... | 60 |
| Figuras 5 e 6 – Porto Madero, Buenos Aires, Argentina..... | 86 |
| Figura 7 – Casa de los Vasquez (Casa Del Virrey), Uruguai..... | 89 |
| Figura 8 – Casa de los Vasquez (Casa Del Virrey), Uruguai..... | 89 |
| Figura 9 – Ed.Riskallah Jorge, São Paulo/SP..... | 93 |
| Figura 10 – Ed.Maria Paula, São Paulo/SP..... | 94 |
| Figura 11 – Ed. Labor, São Paulo/SP..... | 94 |
| Figura 12 – Ed.São Paulo, São Paulo/SP..... | 94 |
| Figuras 13 e 14 – R. Direita de Santo Antônio, Nº 11, Salvador/BA, antes e após a reabilitação..... | 97 |
| Figuras 15 e 16 – R. Direita de Santo Antônio, Nº 53, Salvador/BA, antes e após a reabilitação..... | 97 |
| Figura 17 – R. dos Marchantes, Nºs 38/40/42, Salvador/BA, antes da reabilitação..... | 98 |
| Figura 18 – R. dos Marchantes, Nºs 38/40/42, após a reabilitação..... | 98 |
| Figura 19 – Casarão da R. do Passo, Nº 56, Salvador/BA, antes da reabilitação..... | 99 |
| Figura 20 – Casarão da R. do Passo, Nº 56, após a reabilitação..... | 99 |
| Figuras 21 e 22 – Casarão da Trav. Mosqueira, Nº 20, Rio de Janeiro/RJ, antes e depois da reabilitação..... | 104 |
| Figura 23– Casarão da R. Senador Pompeu, Nº 34, Rio de Janeiro/RJ, antes da reabilitação..... | 105 |
| Figura 24 – Casarão da R. Senador Pompeu, Nº 34, Rio de Janeiro/RJ, após a reabilitação..... | 105 |
| Figura 25 – Imóvel da R. Sacadura Cabral, 295, Rio de Janeiro, antes da reabilitação..... | 106 |
| Figura 26 – Imóvel da R. Sacadura Cabral, 295, Rio de Janeiro, depois da reabilitação..... | 106 |
| Figura 27– Referencial geográfico..... | 110 |
| Figura 28– Referencial geográfico..... | 111 |
| Figura 29 – Região Metropolitana de Belém..... | 112 |
| Figura 30 –Planta da Cidade do Pará de 1771..... | 118 |
| Figura 31 – Plano Setorial da Cidade do Pará..... | 120 |
| Figuras 32 e 33 – Praça Visconde do Rio Branco e Monumento aos Intendentes do Bosque Rodrigues Alves..... | 124 |
| Figuras 34 e 35 – Av. Independência (atual Av. Nazaré) e R. Cons. João Alfredo..... | 125 |
| Figuras 36 e 37 – R. 15 de Novembro e Café e Hotel da Paz..... | 126 |
| Figura 38 –Centro Histórico de Belém e seu entorno..... | 129 |
| Figura 39 – Incidência de proteção de preservação na cidade de Belém..... | 135 |
| Figura 40 – Museu de Arte Sacra e Igreja de Santo Alexandre..... | 141 |
| Figura 41 – Forte do Castelo..... | 142 |

| | |
|---|-----|
| Figura 42 – Complexo da Casa das Onze Janelas e área contígua..... | 142 |
| Figuras 43 e 44 – Portos fluviais privados na R. Siqueira Mendes..... | 144 |
| Figura 45 – Fachada azulejada do Palacete Pinho..... | 145 |
| Figura 46 – Complexo e Feira do Ver-o-Peso, após intervenção concluída em 2002. | 146 |
| Figura 47 – Estação das Docas. | 147 |
| Figura 48 – Edifício Justo Chermont. | 154 |
| Figura 49 – Delimitação da área de pesquisa. | 157 |
| Figura 50 – Igreja das Mercês e Conjunto dos Mercedários, tombado pelo patrimônio nacional. | 160 |
| Figuras 51 e 52 – Quadra CH 87 e vista da rua Gaspar Viana..... | 161 |
| Figura 53 – Vista superior da Praça Visconde do Rio Branco, Largo das Mercês. | 163 |
| Figuras 54 e 55 – Praça Visconde do Rio Branco, Largo das Mercês, pela Rua Santo Antônio. . | 163 |
| Figura 56 – Praça Visconde do Rio Branco, mobiliário urbano..... | 164 |
| Figura 57 – Vista da Praça Visconde do Rio Branco, Largo das Mercês. | 165 |
| Figura 58 – Casario da Trav. da Praça Visconde do Rio Branco..... | 166 |
| Figura 59– Trav. Leão XIII, esquina com a R. Santo Antônio. | 166 |
| Figura 60 – Sobrado azulejado e subutilizado, localizado na R. Gaspar Viana esquina com a Trav. Leão XIII..... | 167 |
| Figura 61 – Rua Santo Antônio, entre Trav. da Praça Visconde do Rio Branco e Trav. Leão XIII. | 167 |
| Figura 62 – Imóvel da Boulevard Castilhos França, 522 e R. Gaspar Viana, 155..... | 168 |
| Figura 63 – Imóvel da Boulevard Castilhos França, 522 em processo restaurativo..... | 169 |
| Figuras 64 e 65 – Imóvel em ruínas na Trav. Leão XIII. | 170 |
| Figura 66 – Imóvel localizado na Rua Gaspar Viana, esquina com a Trav. Leão XIII..... | 170 |
| Figura 67 – Imóvel localizado na R. Gaspar Viana, esquina com a Trav. Leão XIII..... | 171 |
| Figura 68 – Atuação do Corpo de Bombeiros. | 171 |
| Figura 69 – Hidrante na área de pesquisa. | 172 |
| Figura 70 – Mapa de volumetria das edificações..... | 173 |
| Figura 71 – Edifício Nassar, localizado na área de pesquisa. | 174 |
| Figura 72 – Casario da Boulevard Casrilhos França. | 174 |
| Figura 73 – Ocorrência de acordo com as categorias de preservação estabelecidas pela legislação municipal (Lei Nº 7.709, de 18/05/1994)..... | 175 |
| Figura 74 – Mapa com as categorias de preservação municipal. | 176 |
| Figura 75 – Gráfico com a ocorrência de usos por quadras na área pesquisada. | 177 |
| Figura 76 – Gráfico com a ocorrência de usos por pavimentos na área pesquisada. | 178 |
| Figura 77 – Gráfico com caracterização do estado de conservação dos imóveis pesquisados na área de abrangência da pesquisa..... | 178 |
| Figura 78 – Delimitação da área de pesquisa, destacando os imóveis da Trav. Leão XII, dos quais três serão objetos de estudo..... | 179 |
| Figura 79 – Imagem da fachada do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. | 181 |

| | |
|---|-----|
| Figura 80 – Fachada do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. | 181 |
| Figura 81 – Imagem da área interna do pavimento térreo da Trav. Leão XIII, Nº 27, usado ainda como depósito e restaurante popular. | 182 |
| Figura 82 – Vista atual do pavimento superior do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27, usado como sede da Associação dos Lavadores e Reparadores de Carros de Belém. | 182 |
| Figura 83 – Situação do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32, em 2005. | 183 |
| Figura 84 – Situação atual do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32. | 183 |
| Figura 85 – Imagem da fachada do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55 esquina com a R. Santo Antônio, Nº 139/153. | 184 |
| Figura 86 – Fachada lateral do imóvel pela Trav. Leão XIII, Nº 55, esquina com a Rua Santo Antônio, Nº 139/153. | 185 |
| Figura 87 – Situação de ocupação da Trav. Leão XIII, ao lado do imóvel de Nº 55, esquina com a Rua Santo Antônio, Nº 139/153. | 185 |
| Figura 88 – Levantamento arquitetônico do pavimentos térreo. | 187 |
| Figura 89 – Levantamento arquitetônico do pavimentos superior. | 188 |
| Figura 90 – Fachada proposta para o imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. | 189 |
| Figura 91– Planta baixa do pavimento térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. | 190 |
| Figura 92 – Planta baixa do primeiro pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. | 191 |
| Figura 93– Fachada proposta para o imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32. | 192 |
| Figura 94– Planta baixa da proposta para o pav. térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32. | 193 |
| Figura 95 – Proposta para o 1º pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32. | 194 |
| Figura 96 – Situação atual no pavimento térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153. | 196 |
| Figura 97 – Situação atual no primeiro pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153, onde as salas estão parcialmente ocupadas. | 197 |
| Figura 98 – Situação atual no segundo pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153, onde as salas estão desocupadas. | 197 |
| Figuras 99 e 100 – Fachadas lateral e frontal do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153, a serem restauradas. | 198 |
| Figura 101 – Planta baixa da proposta do pavimento térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153. | 199 |
| Figura 102 – Planta baixa da proposta para o 1º pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153. | 200 |
| Figura 103 – Planta baixa da proposta do 2º pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153. | 201 |
| Figura 104 – Análise sobre o estado de conservação da quadra CH 89. | 226 |
| Figura 105 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 89. | 226 |
| Figura 106 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 89. | 226 |
| Figura 107 – Análise sobre o estado de conservação da quadra CH 90. | 228 |

| | |
|--|-----|
| Figura 108 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 90..... | 228 |
| Figura 109 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 90..... | 228 |
| Figura 110 – Análise sobre o estado de conservação da quadra CH 91..... | 230 |
| Figura 111 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 91..... | 230 |
| Figura 112 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 91..... | 230 |
| Figura 113 – Análise de estado de conservação da quadra CH 111..... | 232 |
| Figura 114 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 111..... | 232 |
| Figura 115 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 111..... | 233 |
| Figura 116 – Análise de estado de conservação da quadra CH 112..... | 234 |
| Figura 117 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 112..... | 235 |
| Figura 118 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 112..... | 235 |
| Figura 119 – Análise de estado de conservação da quadra CH 113..... | 236 |
| Figura 120 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 113..... | 237 |
| Figura 121 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 113..... | 237 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|-----|
| Tabela 1 - Pessoas economicamente ativas na semana de referência e valor do rendimento médio mensal, segundo as classes de rendimento mensal – Belém. Fonte: IBGE, PNAD, 2004. | 114 |
| Tabela 2 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 87. | 224 |
| Tabela 3 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 89. | 224 |
| Tabela 4 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 90. | 227 |
| Tabela 5 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 91. | 229 |
| Tabela 6 – Usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 111. | 231 |
| Tabela 7 – Usos por pavimentos dos imóveis da quadra CH 112. | 233 |
| Tabela 8 – Usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 113. | 236 |

LISTA DE SIGLAS

AMCV - Association du Management de Centre-Ville.

APACS - Áreas de Proteção ao Ambiente Cultural (RJ).

ARP - Áreas de Reabilitação Prioritárias.

ATCM - Association of the Town Centre Management.

BIB - Banco Interamericano de Desenvolvimento (1).

BID - Business Improvements Districts (2).

BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social.

BNH - Banco Nacional de Habitação.

CAIXA - Caixa Econômica Federal.

CBD - Central Business District.

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo.

CHB – Centro Histórico de Belém.

CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna.

CODEM - Companhia de Desenvolvimento Metropolitano do Município de Belém.

COHAB - Companhia de Habitação do Pará.

CONDER - Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia.

CTBEL - Companhia de Transportes Urbanos do Município de Belém.

DEPH – Departamento de Patrimônio Histórico do Município de Belém.

DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos do Pará.

DPHAC – Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do Estado do Pará.

EMPRABA - Instituto de Pesquisas Agropecuárias do Norte.

EZ - Enterprise Zone.

FINEP - Financiadora de Estudos e Projetos.

FNCV - Fédération Nationale des Centre-Ville.

FUMBEL - Fundação Cultural do Município de Belém.

GTL - Gabinete Técnico Local.

HABITARE - Programa de Tecnologia de Habitação.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IBPC - Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural.

ICC - Instituto Internacional para Conservação de Trabalhos Históricos e Artísticos.

ICOM - Conselho Internacional de Museus.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios.

ICROM - Instituto Internacional para o Estudo da Preservação e Restauração da Propriedade Cultural.

IDESP - Instituto de Desenvolvimento Econômico Social do Pará.

INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor.

INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social.

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

LCCU – Lei Complementar de Controle Urbanístico

LDDC - London Docklands Development Committee.

MCT - Ministério da Ciência e Tecnologia.

MINC – Ministério da Cultura.

MSP - Main Street Programa.

ONG – Organização não Governamental.

OPAH - Operações Programadas de Melhoria de Habitat.

PAR - Programa de Arrendamento Residencial.

PDTU - Plano Diretor de Transporte Urbano do Município de Belém

PDU - Plano Diretor Urbano do Município de Belém.

PEEP - Plano de Edificação Econômica e Popular.

PIB - Produto Interno Bruto.

PRCH – Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Belém.

PRI - Perímetros de Reabilitação Integrada (1).

PRI - Perímetros de Reestruturação Imobiliária (2).

PRSH - Plano de Reabilitação de Sítios Históricos.

PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social.

RFFSA - Rede Ferroviária Federal S.A.

RHI - Supressão do Habitat Insalubre.

RMB - Região Metropolitana de Belém.

SECON - Secretaria Municipal de Economia (Belém) .

SECULT - Secretaria Executiva de Cultura do Pará.

SEDURB - Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano (Pará).

SEFIN - Secretaria Municipal de Finanças (Belém).

SEHAB - Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo.

SEMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Belém).

SESC – Serviço Social do Comércio

SETEPS - Secretaria Executiva de Trabalho e Promoção Social do Pará.

SEURB - Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo (Belém).

SINE - Sistema Nacional de Emprego.

SMH - Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro.

SNH - Secretaria Nacional de Habitação.

SNPU - Secretaria Nacional de Programas Urbanos.

SPU - Secretaria de Patrimônio da União.

SRU - Lei Solidarité et Renouvellement Urbain.

TCM - Town Centre Management.

UDC - Urban Development Corporation.

UFPA - Universidade Federal do Pará.

UFRA – Universidade Federal Rural da Amazônia.

UNESCO - Organização Educacional, Científica e Cultural das Nações Unidas.

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social.

ZRI - Zonas de Reabilitação Integrada.

INTRODUÇÃO

A reabilitação de áreas e prédios históricos tem sido objeto de trabalho ao longo de nossa vida profissional. Desta forma, a pesquisa que empreendemos alia o interesse pessoal pela questão da restauração e projetos de reabilitação de imóveis e áreas centrais urbanas, destacando a necessidade de compreensão da real situação desses espaços a partir de uma visão das suas diversidades culturais e sócio-econômicas, das populações residente e flutuante, e outros de caráter técnico, urbanístico e arquitetônico.

Assim, as questões de acessibilidade, as características tipológicas das edificações e a busca, inclusive dentro de programas governamentais, em potencializar e otimizar a utilização de áreas históricas através da moradia, são as principais vertentes da pesquisa.

Apesar das políticas públicas e do interesse crescente da sociedade no que concerne à preservação dos bens patrimoniais, os problemas encontrados não apenas em Belém, mas de maneira comum em diversas áreas históricas no Brasil e no mundo, englobam desde a especulação imobiliária, até a ocorrência de incêndios, criminosos ou não, ao abandono das edificações, sua má conservação, a ocupação por parcela da sociedade de baixa renda, sem perspectivas de melhorias sócio-econômicas e culturais, que em geral resultam na descaracterização ou demolição das edificações remanescentes.

Diante desse cenário, solidifica-se o encaminhamento para o fomento de projetos de caráter cultural, social e turístico, destacando-se aqueles que visam a retomada de uma população residente nos centros urbanos históricos, permitindo a ocupação de espaços sub-utilizados e atraindo investimentos no setor, bem como programas com linhas de crédito e projetos alternativos.

Em consequência ao estímulo ao uso habitacional, aliam-se o incentivo ao estabelecimento de atividades de apoio, com a inserção de usos que atendam ao cotidiano de uma população residente. Outras questões de cunho sócio-econômico são refletidas, como o fato de que uma significativa parcela dos que trafegam diariamente nessas áreas deslocam-se com dificuldades através dos meios de transporte ofertados, ou pelo próprio esforço físico, especialmente de ciclistas, seja por limitações financeiras ou pela carência de atendimento nas áreas periféricas da cidade, onde boa parte da população reside.

É também notório que ao contrário dos espaços territoriais mais recentemente ocupadas, as áreas centrais normalmente apresentam uma infra-estrutura desejável nas cidades desde as transformações higienistas do final do século XIX, pois é servida por sistemas

de iluminação pública e privada, esgoto, água tratada, transporte coletivo e coleta regular de lixo.

Quanto aos aspectos dos projetos de intervenção arquitetônica em imóveis com interesse à preservação, nos interessa observar o quanto é possível intervir nesses bens considerando suas tipologias originais, as alterações sofridas ao longo do tempo e a necessidade de incorporar novos usos, que implicam necessariamente na inserção de equipamentos e instalações que atendam às expectativas do homem contemporâneo. Averiguar, portanto, até que ponto as alterações propostas em prédios históricos são viáveis, considerando aspectos essenciais tipológicos e aqueles que poderiam ser dispensados sem que grandes danos sejam observados na edificação, quer por sua integridade arquitetônica e estética, quer por sua integridade estrutural.

Tais fatores reforçam o caráter e a relevância do tema na medida em que se pretende contribuir com uma visão técnica sobre a viabilidade de empreendimentos que estimulam a moradia em edifícios e áreas históricas, aliados aos possíveis efeitos na reabilitação e preservação dos imóveis e na recuperação qualitativa das áreas urbanas degradadas. Refletem ainda o anseio de uma sociedade cada vez mais consciente da necessidade de valorização de seus bens culturais e coerentes com a realidade sócio-econômica do país.

Contudo, notamos que existe em alguns setores técnicos e políticos uma certa resistência quanto à viabilidade desses empreendimentos, especialmente quanto aos aspectos econômicos na habitação social para a restauração e adequação de imóveis antigos, quer pelos recursos financeiros necessários para a empreitada, quer pelo número de unidades disponibilizadas, aparentemente reduzidas quando comparadas isoladamente à implantação de projetos coletivos de estruturas convencionais horizontais ou verticais para habitação social.

As dificuldades na implementação de projetos dessa natureza em Belém, Pará, nos parecem reflexo do fato de não haver uma política pública clara e efetiva para esses investimentos habitacionais, tampouco maiores incentivos à iniciativa privada.

A isto, aliam-se a desconfiança de potenciais investidores e o desinteresse de determinadas parcelas da população em residir na área, visto que atualmente encontramos problemas relativos ao uso e ocupação de solo, dentre outros aspectos.

Nesse contexto figuram a percepção sobre as problemáticas encontradas nos centros históricos, com predomínio de comércio e serviços, o uso restrito aos horários comerciais, a descaracterização dos edifícios, a subutilização dos pavimentos superiores, a

ocorrência de demolições para criação de estacionamentos criando “lacunas” no espaço urbano, os riscos de ocorrência de sinistros como incêndios e desabamentos, as dificuldades de adaptações dos prédios antigos considerando hábitos e usos contemporâneos e até as exigências legais como de acessibilidade e outros aspectos regulamentares que devem se aliar aos valores históricos, culturais e artísticos intrínsecos ao bem, o que requer um exercício projetual vigoroso.

Deve-se adequar uma edificação que originalmente serviria a uma família no pavimento superior e ao comércio no pavimento térreo, para tantas unidades habitacionais que forem possível adequar do ponto de vista espacial e técnico. Assim as instalações de energia, telefone, as unidades hidro-sanitárias, ar condicionado, combate à incêndio e pânico entre outras, terão que ser atendidas visando a nova realidade para o público a que se destina e se apresentarão tanto mais complexas quanto maior for o valor histórico e artístico encontrado no edifício e seu estado de preservação.

Questiona-se que proprietários se interessariam em adotar linhas de crédito, quais possíveis futuros moradores, que papel os poderes públicos teriam nos processos e até onde iria a responsabilidade de cada um desses setores da sociedade.

A partir dessas inquietações formulamos a questão principal de nossa pesquisa: considerando as experiências empreendidas em outros centros históricos e as políticas e linhas de financiamento atualmente disponíveis, existe viabilidade técnica, social e econômica em projetos de reabilitação urbana com enfoque no uso habitacional no Centro Histórico de Belém? Quais os entraves e potencialidades e que caminhos podem ser trilhados para implementar esses projetos?

Para tanto, a pesquisa aborda o universo das intervenções em edificações de interesse à preservação, com as problemáticas encontradas na execução dos projetos habitacionais, que se não forem devidamente equacionados e adequados às especificidades encontradas na própria edificação e no ambiente urbano (ruas estreitas, edificações construídas no alinhamento, paredes geminadas, dimensionamento e forma dos lotes, poucas áreas livres, adequação às exigências legais e outros), acabam por incorrer em um acúmulo de fatores, que se não inviabilizam a execução do projeto, certamente contribuem para a ocorrência de problemas indesejados do ponto de vista da preservação ou de desperdícios de recursos, em geral escassos.

Pretendemos avançar no processo de reabilitação de edificações ao estudar os projetos a partir de uma consciência que alia o conhecimento dos fatores técnicos, sociais e

econômicos, ao encontro de interesses que carregam a leitura de sustentabilidade de intervenções, reabilitação de áreas históricas e culturais, habitabilidade, demandas sociais e de meio ambiente, que resultem por fim na compreensão de dados que possibilitem uma análise da viabilidade de projetos e políticas que incentivem intervenções dessa envergadura.

Considerando os tradicionais investimentos realizados pelos poderes públicos no Centro Histórico de Belém e o entendimento de que uma política que de fato favoreça a preservação da área deve avançar na perspectiva de elaboração de planos que observem o universo local de maneira mais abrangente, temos também como objetivo da pesquisa, a verificação a partir do estudo de caso local de projetos elaborados pelo poder público municipal para imóveis históricos adaptados para uso misto (comércio e multifamiliar), quanto à viabilidade técnica, social e econômica dos mesmos, observando parcelas da população passíveis de serem beneficiadas diretamente com esse tipo de investimento.

Assim destacam-se como objetivos dessa pesquisa:

- Possibilitar uma visão geral das problemáticas encontradas em áreas históricas voltada à inserção de projetos de reabilitação com base na habitação, que atendam aos usos contemporâneos de forma racional e eficiente, visando recomendações para minimizar os problemas de implementações desses projetos.
- Investigar procedimentos adotados nos projetos de reabilitação de edificações de preservação visando sua recuperação física e social já implementados em outros países e cidades brasileiras.
- Verificar se existe viabilidade técnica, social e econômica ao se trabalhar propostas de reabilitação de edifícios históricos sub-utilizados ou abandonados, localizados em áreas degradadas e visando o uso de habitação multifamiliar.
- Verificar se as adequações permitem preservar as características morfológicas e estruturais essenciais das edificações.
- Contribuir com os programas de reabilitação do Centro Histórico de Belém, a partir de uma análise embasada em fatores técnicos, sociais e econômicos sobre os projetos de reabilitação de edifícios com interesse à preservação, voltados para o uso habitacional.

A temática aborda, portanto, aspectos urbanos e de reabilitação de imóveis e áreas históricas e da questão da habitação e assentamentos humanos, atentando para a recuperação qualitativa das áreas centrais e as políticas de desenvolvimento social, econômico e cultural.

Pretendemos averiguar a viabilidade da moradia em prédios e áreas históricas tendo como foco o estabelecimento de diretrizes que possam vir a contribuir para a implantação de políticas e intervenções na reabilitação urbana e arquitetônica das áreas urbanas centrais e históricas, partindo da avaliação de experiências realizadas em cidades brasileiras e do estudo de caso específico de uma área e projetos para três imóveis localizados no Centro Histórico de Belém.

Para o desenvolvimento da pesquisa, optamos por uma revisão bibliográfica que compõe o Capítulo 1, abrangendo os conceitos de tipos, tipologias e monumentos arquitetônicos; desenvolvimento urbano; restauração e apreensão do conceito de patrimônio cultural e urbano, os quais serviram de base para a análise técnica dos objetos de estudo e do espaço urbano, na medida em que ambos devem ser vistos de maneira integrada e ampla e não isoladamente, como se na prática não interagissem no emaranhado de relações humanas.

Também são abordadas nos referenciais teóricos as intervenções em centros urbanos; a política habitacional e programas governamentais de reabilitação de áreas urbanas centrais no Brasil; as experiências internacionais e nacionais em áreas centrais e históricas, com base no incentivo à moradia, que fundamentaram a análise das questões de viabilidade dos projetos, bem como as recomendações que pretendíamos atingir ao final do trabalho.

A partir do estabelecimento de parâmetros para a verificação de como os mesmos foram viabilizados e de que forma estão percebidos como alternativas para a reabilitação de áreas e prédios históricos, enfocamos a análise da área e projetos em estudo, bem como as recomendações para futuros empreendimentos de mesma natureza.

Para estudarmos a área, estabelecemos inicialmente a contextualização da cidade de Belém/PA, apresentando seus principais aspectos geográficos, sócio-econômicos e de evolução histórica e urbana, bem como sobre as questões legais em seu Centro Histórico, com uma avaliação crítica de conceitos e diretrizes atualmente estabelecidas, e as políticas e programas públicos desenvolvidos na área nos últimos anos, abordadas no Capítulo 2.

No Capítulo 3, definimos a área particular de pesquisa no Centro Histórico de Belém, que envolve a Trav. Leão XIII no bairro da Campina e sua área de entorno imediato, bem como a observação particular de três estudos de projetos arquitetônicos para a área enfocando a avaliação crítica da implementação dos usos propostos.

Foram coletadas informações quanto à área propriamente dita, especialmente quanto aos usos das edificações especificados por pavimento, categorias de preservação e estado de conservação. O acervo proveniente da pesquisa é apresentado através de um resumo das informações colhidas, fotografias, mapas e gráficos, que permitem visualizar as condições da área, de maneira global. O estudo detalhado contendo as tabelas e gráficos de cada quadra, estão disponibilizados nos anexos.

A partir desse panorama e dos dados coletados e sistematizados indicamos ao final as recomendações para a implantação de projetos de reabilitação com enfoque habitacional nas áreas e prédios com interesse à preservação, que a princípio, poderiam ser aplicados em qualquer cidade, e tendo por finalidade a viabilidade técnica, social e econômica dos projetos dessa natureza, na reabilitação das áreas e bens culturais.

1. INTERVENÇÕES EM CENTROS URBANOS: REFERENCIAIS E EXPERIÊNCIAS IMPLEMENTADAS.

1.1. REFERENCIAIS TEÓRICOS.

1.1.1. Tipos, tipologias e monumentos arquitetônicos.

No desenvolvimento da arquitetura e dos assentamentos urbanos, observamos como o homem vem continuamente buscando melhorias em sua qualidade de vida, refletindo suas conquistas a partir dos avanços obtidos nas mais diversas áreas de atuação, na compreensão crescente do mundo que o cerca e no seu desenvolvimento científico, artístico e tecnológico, que por sua vez geram soluções que visam atender suas necessidades, em seu tempo e lugar, muito embora, por razões diversas, as relações estabelecidas e as soluções encontradas, nem sempre sejam reconhecidas como melhorias de fato ao modo de vida do homem.

Por outro lado, essas experiências permitiram, a partir de uma avaliação crítica posterior, a sedimentação de novos conceitos e caminhos a trilhar, tecendo-se outras formas de apreensão dos objetos arquitetônicos, por vezes, retomando o caminho de origem para posterior avanço.

No que concerne à arquitetura, incorporam-se princípios que remontam a leitura das cidades, das tipologias tradicionais e sua gama de informações. Giulio Carlo Argan no ensaio “Sobre o conceito de tipologia arquitetônica” (1962), classifica as tipologias arquitetônicas segundo três grandes categorias a partir das configurações inteiras dos edifícios (edifícios de planta central ou longitudinal), dos grandes elementos construtivos (coberturas planas ou em cúpula, os sistemas arquivados ou em arcos) ou dos elementos decorativos (ordens das colunas, detalhes ornamentais).

Argan (2001: 65-70), reconhece a fundamental unidade ou continuidade, no processo ideativo, do momento da tipologia e o da invenção, sendo este último apenas o momento da resposta às exigências da situação histórica atual, através da crítica e da superação das soluções passadas, sedimentadas e sintetizadas na esquematicidade do tipo.

Em outro ensaio, *Arquitetura e Enciclopédia*, declara que do conjunto de fenômenos semelhantes deduz-se o fenômeno-tipo, que reúne os caracteres da singularidade e da generalidade (ARGAN, 1998: 200).

O tipo apresenta esquematizada uma experiência histórica à qual pode seguir apenas a pesquisa e a determinação de um novo edifício, sendo ele de um abstracionismo tal que passaria à ação concreta prática de uma nova construção. Para ele o objetivo específico da tipificação é o projeto e num procedimento de projeto a escolha de um tipo substitui a fase da invenção, ou ocorre depois dela.

O empenho criativo começa logo que se trata de traduzir o abstracionismo do tipo na realidade concreta do edifício, estando a passagem ao concreto relacionada não de maneira arbitrária, mas adaptada à realidade: irregularidade do solo, ambiente, exigências do contratante, orçamento, talento do arquiteto (op. cit.: 136).

Quatremère de Quincy¹ (apud op. cit.: 201-3), esclarecendo para a “Enciclopédia” o conceito de tipologia arquitetônica, sustenta que nada vem do nada e que para tudo há necessidade de um antecedente: o tipo seria a constante que se transmite através das mudanças históricas como um núcleo ao redor do qual se processam as mudanças.

A distinção feita por Quatremère entre modelo e tipo alega que o primeiro seria um objeto cuja forma pode ser textualmente imitada “uma imitação mecânica”, enquanto o segundo seria um esquema conceitual que pode manifestar-se em muitas configurações diversas, uma “imitação moral” sendo por analogia, relações intelectuais, aplicação de princípios, apropriação de estilos, combinações, razões ou sistemas.

Na medida em que novas categorias de agrupamento tipológico são introduzidas, mais precisa passa a ser a classificação do objeto, podendo então se chegar até a especificidade da edificação como objeto singular, ou seja, retorna-se a idéia de individualidade, em contradição às origens tradicionais do conceito.

Argan contribui de forma significativa com a aplicação da noção de tipo no processo do projeto, renovando o interesse das tipologias arquitetônicas ao reinterpretar Quatremère de Quincy, no momento em que as práticas modernistas refutavam toda e qualquer referência ao passado historicista.

Aldo Rossi (1931-1997), contestava o funcionalismo na sua forma comercializada e vulgarizada nos anos 60, não confundindo com a arquitetura moderna geral, com o apoio da argumentação histórica aprofundada. Rossi analisa a cidade enquanto arquitetura,

¹ Quatremère de Quincy, A. C., escritor francês de grande influência nos séculos XVIII e XIX, autor de “Lettres à Miranda sur le Déplacement des Monuments de l’Art de l’Italie”(1796), “De l’Architecture égyptienne considérée dans son origine, ses principes et son gout, comparée sous les mêmes rapports, à l’architecture grecque” (1803); “Considérations Morales sur la destination des ouvrages de l’art” (1815), “Encyclopédie méthodique Dictionnaire d’architecture” (1798-1825).

mas não como um aglomerado de edifícios, mas resultante de uma longa história incessantemente reconstruída (ROSSI, 1998).

Ele criou um método de análise da morfologia urbana, dedicando à cidade a ênfase do desenvolvimento de seus estudos tipológicos, sendo o tipo o elemento através do qual o crescimento da cidade, em qualquer escala, poderia ser desenvolvido, estando mais fortemente vinculado à lógica interna das formas urbanas. A determinação dos tipos não estaria vinculada a questões funcionais específicas.

Essa premissa aparentemente simples rompia radicalmente com muitos conceitos urbanísticos do século XX, cujo ponto de partida era a cidade ideal planificável. Rossi criticou o que lia e chamou de racionalismo ingênuo, o que despoja a forma e o tipo da sua complexidade natural, sem preencher o vazio deixado, partindo do postulado que todos os fatos urbanísticos têm uma grande complexidade, portanto não se poderia então explicar por meio de um só fato causal e nem se encontrar solução simples.

Sua postura teve reflexos no seu trabalho baseado em formas simples, gosto pela monumentalidade e o recurso a imagens históricas (BIERMANN et. al. 2003: 782).

Venturi (1995) trabalhou a idéia da cidade histórica e a oposição categórica ao credo funcionalista, mas menos preocupado que Rossi com as tipologias, para ele o que vale é o narrativo e o simbólico, renegados pela arquitetura moderna desde os anos de 1920.

A redescoberta de uma arquitetura portadora de signos torna-se o motivo de suas investigações teóricas e práticas.

A história não seria a única a oferecer modelos, mas também a paisagem envolvente, por exemplo, na construção trivial norte-americana, declarando que a principal justificativa do ordinário e do banal é sua própria existência. A pop-art foi inovadora ao mostrar que a banalidade cotidiana pode ser fonte de vitalidade, de diversidade e de cor (BIERMANN et. al., 2003: 792).

O desencanto da utopia doutrinária e salvacionista verificado a partir do insucesso dos sistemas e das soluções universais do movimento moderno desencadeou a crise dos conceitos de tipo e tipologia. A produção arquitetônica passava a traduzir na forma de imitações sem valor e meras variações decorativas, resultando no consumo de tipos, transformados em estereótipos, contribuindo para a estagnação do sistema por falta de realimentação.

O tipo, em um contexto de apropriação desvinculado de uma análise teórica e com uma postura acrítica, assume o status de modelo, desatrelado de sua significância original.

A mudança de paradigma desencadeada pela crise do movimento moderno rompeu a continuidade nas estruturas, atividades e formas, que haviam permitido o uso consistente dos tipos arquitetônicos. O pós-modernismo na arquitetura é reflexo de uma realidade histórica fragmentada e instável que não ofereceu condições para a consolidação de novos tipos. Assim, os tipos arquitetônicos sofreram um processo de crescente descaracterização como consequência do uso reducionista das classificações de tipos formais como técnicas de projeto.

Uma abordagem contemporânea do conceito de tipo deve considerar as definições tradicionais a partir de um legítimo questionamento a respeito da natureza do objeto arquitetônico hoje e sua configuração e sistemas de relações sócio-culturais, paisagísticas e simbólicas.

Para Mahfuz (1995: 77) todo edifício poderia ser conceitualmente reduzido a um tipo, sendo este algo que não pode ser mais reduzido do que já é, devendo ser entendido como estrutura interior de uma forma, ou como um princípio que contém a possibilidade de variação formal infinita, e até de sua própria modificação estrutural. O tipo é princípio estrutural de arquitetura e se configura como um esquema deduzido através de um processo de redução de um conjunto de variáveis formais a uma forma base comum onde estariam fixadas as principais relações entre as partes.

A partir de duas categorias básicas, Mahfuz classifica os tipos arquitetônicos que podem se desdobrar em um conjunto de subcategorias. As relações estruturais recaem em duas categorias: morfológicas e funcionais. As primeiras são livres de qualquer juízo de valor, pois se referem às propriedades físicas dos artefatos, enquanto as funcionais, embora redutíveis aos seus aspectos morfológicos, referem-se aos propósitos subjacentes à escolha de determinada configuração de cada parte e de uma relação morfológica específica para a coleção de partes (MAHFUZ, 1995: 116).

Como fenômeno autônomo a arquitetura pode ser classificada a partir de tipos morfológicos básicos (tipologia independente) com base em constantes formais tendo como elemento gerador primário do objeto arquitetônico a forma/geometria; ou ainda a partir de tipos funcionais (tipologia aplicada) com base em constantes organizacionais e estruturais.

Essas categorias sugerem um repertório tipológico diretamente ligado aos aspectos formais da arquitetura não ao seu uso e a partir de um repertório vinculado a uma determinada definição histórica pelas condições de tempo e lugar, permitindo o estabelecimento de uma relação dialética entre o edifício e a forma urbana.

Quanto à questão do termo monumento, Quatrèmere de Quincy (apud CHOAY, 2001:19), observa que essa palavra aplicada às obras de arquitetura designa um edifício construído para eternizar a lembrança de coisas memoráveis, ou concebido, erguido ou disposto de modo que se torne um fator de embelezamento e de magnificência nas cidades, indicando ainda que no último caso a idéia de monumento mais ligada ao efeito produzido pelo edifício que ao seu fim ou destinação, ajusta-se e aplica-se a todos os tipos de edificações.

Ainda sobre o caráter dos monumentos e suas variações, Lyra (2000) aponta o conjunto de aspectos definidores da família arquitetônica em que o monumento está inserido.

Considerando esse princípio e as especificidades locais, estabelece uma classificação utilizando uma escala de valoração quanto aos monumentos considerando-os:

Obra de Arte (aquele que faz parte das famílias de grande densidade simbólica e de explícita intenção plástica como os palácios, as igrejas e certas habitações, comumente chamadas de “palacetes” e mesmo outras edificações da arquitetura institucional representativas de um caráter monumental na paisagem urbana);

Utilitário (edifício concebido sem intenção plástica, destinado a atender apenas a necessidades práticas, seu valor como arquitetura foi um reconhecimento *a posteriori*, não nasceu como monumento, são, por exemplo, as fortificações militares, armazéns, escolas, mercados, estações de trem, fábricas, cemitérios, reservatórios, etc);

do Cotidiano (monumentos que compõem os exemplos urbanos da arquitetura vernacular brasileira, casas de moradia ou mistas, térreas ou assobradadas, dotados de valores específicos, seja na forma de organização espacial, documentos materiais da história do cotidiano, seja na expressão plástica, e que constituem a maioria das edificações que integram os centros históricos);

Monumentos Paisagísticos ou Escultóricos (aqueles que integram a paisagem urbana ou são destinados ao lazer, tais como as áreas verdes, como praças, bosques, parques ambientais e monumentos comemorativos, tais como grupos escultóricos, marcos, obeliscos, e outros).

A partir da abordagem da trajetória do século XIX ao XX, observamos que a apropriação crítica do conceito de tipo no processo do projeto pode resultar na geração de novos tipos a partir da re-interpretação legítima das inspirações originais, enriquecendo e realimentando os sistemas de referência e significados historicamente constituídos.

1.1.2. Desenvolvimento urbano

Durante o século XIX na Europa, as preocupações com a questão urbana resultaram na busca de alternativas de salubridade para satisfazer as exigências residenciais da classe média urbana crescente, já não satisfeita com a escala e a textura da praça verde ocasional, delimitada por ruas e casas geminadas. O movimento pelo parque inglês, por exemplo, fundado pelo arquiteto paisagista Humphrey Repton, tentou projetar “a propriedade rural com tratamento paisagístico na cidade” (FRAMPTON, 1997:16).

Frampton (1997: 14-5), relata que o crescimento das cidades pós-revolução industrial induziu à transformação dos bairros antigos em áreas miseráveis e à construção de moradias baratas e cortiços, levando à máxima quantidade de alojamentos ao mesmo tempo ligada à carência de transporte público que facilitasse o acesso a pé aos centros de produção aliados, à carência de espaços abertos, condições inadequadas de luz e ventilação, péssimas instalações sanitárias e despejos de lixo contíguo, proporcionando as condições necessárias para o surgimento e a proliferação de doenças como a tuberculose e os surtos de cólera no início do século XIX.

Essas epidemias resultariam nas reformas sanitárias e leis sobre a construção e a manutenção de grandes aglomerações humanas, destacando na Inglaterra nesse processo, o relatório de “Investigação sobre as condições sanitárias da população trabalhadora na Grã-Bretanha” (1842), a criação da Comissão Real sobre o Estado das Cidades e dos Bairros Populosos (1844) e finalmente, a Lei de Saúde Pública de 1848, que junto a outras leis tornavam as autoridades locais legalmente responsáveis pelos serviços públicos, como de esgoto, coleta de lixo, fornecimento de águas, as vias públicas, inspeção de matadouros e o enterro dos mortos. Medidas similares foram adotadas por Haussmann durante a reconstrução de Paris entre 1853 e 1870.

Na Inglaterra essas legislações resultaram na consciência da necessidade de melhoria das habitações operárias, embora, a princípio, não houvesse concordância quanto a melhor forma de atingir esse objetivo. A Sociedade para Melhoria das Condições das Classes Trabalhadoras patrocinou a construção dos primeiros apartamentos operários em Londres (1844). Modelos genéricos da reunião de apartamentos dois a dois em torno de uma escada comum influenciaram profundamente o planejamento das habitações operárias.

A esse paradigma seguiram-se inúmeras experiências na tentativa de proporcionar moradias dignas à classe operária, inclusive quanto à imagem institucional dessas

habitações, passando pelas fábricas “modelo”, cidades ferroviárias e fabris, até as comunidades utópicas.

Padrões de cidade fabril paternalista como Saltaire (Inglaterra, 1850), surgiram completadas por instituições urbanas tradicionais como igreja, enfermaria, escola secundária, banhos públicos, asilos e parque. Charles Fourier com sua visão radical do “novo mundo industrial” estabeleceria comunidades ideais ou “falanges” alojadas em “falanstérios”. Projetada para estar em campo aberto, economia predominantemente agrícola, suplementada por manufatura leve, apresentava funções públicas na “ala central” (salão de jantar, biblioteca, jardins de inverso), mas não exposta ao tempo. Criou ainda o “familistério”, construído pelo industrial J. P. Godin, cujo complexo compreendia três blocos residenciais, uma creche, um jardim-de-infância, um teatro, escolas, banhos públicos e uma lavanderia.

No século XX, a arquitetura moderna buscou um novo modelo de cidade, alternativo ao tradicional, reagindo aos que muitos consideravam a “feiúra” da imagem pós-liberal e do inchaço pós-revolução industrial, que rompeu os contornos da cidade medieval e renascentista finita, com o avanço de cortiços e periferias industriais. Criticava-se tanto o cenário à sua volta, quanto os mecanismos que o produziam.

Os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM's) viriam afirmar a arquitetura inevitavelmente sujeita às necessidades mais amplas da política e da economia, que longe de estar distante das realidades do mundo industrializado, teriam que depender da adoção de métodos racionais de produção. O planejamento urbano devia incluir a divisão justa entre os proprietários e a comunidade.

Le Corbusier (1887-1965), deliberadamente influenciou a ênfase da discussão sobre o planejamento urbano no CIAM IV, 1933, sem dúvida o mais abrangente sobre o aspecto urbanístico, surgindo a Carta de Atenas. Reyner Branham 1963 (apud FRAMPTON, 1997: 328-329) observa que apesar da aparente aplicabilidade universal, esse documento escondia uma concepção limitada tanto da arquitetura quanto do planejamento urbano, ao comprometer os CIAM com um zoneamento funcional rígido, um único tipo de moradia urbana (blocos de apartamentos altos e com espaço entre si para alojar uma alta densidade populacional).

O ideário do urbanismo modernista preconizava o crescimento das cidades com a necessidade de produção de espaços vazios e um processo demolitório justificado pela

implantação de grandes projetos de renovação urbana, resultando na segregação sócio-espacial, elevados custos de infra-estrutura e carência no transporte urbano.

Os modernos sistemas de construção, o trânsito intenso e as instalações urbanas – o gás, transportes e iluminação públicos - acabam comprimidos nos espaços públicos até então insuficientes para a nova ordem de desenvolvimento. Estas alterações enfraqueceram as formas tradicionais de gestão e aumentaram o anseio pela renovação do ambiente construído, que seriam fortemente reforçados após as grandes guerras e a devastação ocorrida nas cidades européias.

A partir da análise das funções que se desenvolvem na cidade moderna, distinguindo suas partes componentes, nas suas várias funções sobrepostas, Le Corbusier classifica quatro delas: habitar, trabalhar, cultivar o corpo e o espírito, e circular.

A circulação tradicional é selecionada pelas características dos diversos meios de transporte e as necessidades de outras funções, seguindo sua ordem de importância. Busca-se um sistema de percursos separados para pedestres, bicicletas, veículos lentos e velozes, traçados livremente no espaço contínuo da cidade parque, tentando superar o dualismo da cidade e do campo. Os arquitetos modernos criticam a combinação entre interesse público e propriedade particular e indicam uma alternativa na reconquista do controle público sobre o espaço da cidade (BENÉVOLO, 2003: 631).

Após as experiências modernistas e em especial às posições e louvor ao purismo, bem como ao impacto das teorias preconizadas por Le Corbusier, processa-se a crítica à cidade moderna, que encontrou sua justificação nas versões degradadas das suas teses de arquitetura e urbanismo, especialmente no que se refere à ruptura com a tradição, a divisão de funções e a ditadura da lógica funcional, que levaram a um urbanismo muitas vezes com resultados questionáveis e considerados por muitos como desastrosos. Por outro lado é inegável que sua postura reivindicou com energia e clareza o papel primordial da arquitetura na era da modernidade industrializada e a exigência de qualidade artística.

O problema consiste em dar à cidade, entendida como um sistema de informações, a possibilidade de flexão como um sistema lingüístico, devendo-se conservar ou restituir ao indivíduo a capacidade de interpretar e utilizar o ambiente urbano de maneira diferente das prescrições implícitas no projeto de quem a determinou, com a possibilidade não apenas de se assimilar, mas de reagir ativamente ao ambiente (ARGAN, 1998: 219).

Argan lembra que o urbanista projeta para o futuro e para o passado, na medida em que define o que deve ser conservado, questiona-se o que conservar, considerando não apenas os valores históricos e estéticos, como os simbólicos e sua percepção visual – ainda que em ruínas, “atrapalhando” o trânsito e impedindo a exploração de uma área como o Coliseu romano (op. cit.: 227-8).

Para ele, toda intervenção urbanística e de construção na cidade implica em conjunto com a necessidade de responder a uma exigência, ou de uma obrigação de intervenção, a uma avaliação crítica da condição objetiva e presente da cidade, sendo a condição de sobrevivência dos núcleos antigos remanescentes, determinada pela solução urbanística geral e pelos critérios com que se disciplina em torno dos núcleos históricos as relações com as periferias urbanas (op. cit.: 77).

No aspecto urbanístico, a questão conceitual de “centro histórico” é lembrada por Argan, como instrumento útil por reduzir e até bloquear a invasão das zonas antigas por parte de organismos administrativos ou de funções residenciais novas que conduziriam à sua destruição.

Ao mesmo tempo, ele destaca que o que tem e deve ter não apenas organização mas substância histórica é a cidade em seu conjunto, antiga e moderna, lembrando que “os centros históricos só podem ser salvos e, não apenas prorrogados por algum tempo, no âmbito de uma política urbanística que considere de modo global todos os problemas da cidade e do território” (op. cit.: 79).

Ainda para Argan, devemos a Kevin Lynch, autor de “A imagem da cidade” (1960), a descoberta e a análise do significado psicológico do ambiente urbano e de seus componentes, mudando a metodologia dos estudos urbanísticos ao propor a experiência da cidade a partir das percepções individuais e da atribuição pessoal de valor dos dados visuais.

O valor de uma cidade é o que lhe é atribuído por toda a comunidade e ainda que em alguns casos restrinja-se a uma elite de estudiosos, estes agem (ou deveriam agir) no interesse da comunidade. Argan nos faz refletir sobre a responsabilidade ética dos profissionais envolvidos nas escolhas e desenvolvimentos dos projetos, em especial os urbanos, cujo resultado pertence a uma coletividade (op. cit.: 228).

Assim a tarefa do urbanismo não é projetar a cidade do futuro, mas administrar no interesse comum um patrimônio de valores econômicos, mas também históricos, estéticos, morais, coletivos e individuais devidamente reconhecidos e inventariados, ou

sedimentados, latentes no inconsciente, “a ciência da administração dos valores urbanos”, sendo o valor do caráter o resultado de uma atribuição coletiva sendo este, como caráter de uma cidade, não algo que tenha valor abstrato para a sociedade, mas para cada um de seus componentes (op. cit: 233-4).

A arquitetura, como elemento físico e tangível é estudada em suas diversas faces artísticas, culturais, sociais, funcionais e econômicas, chegando a representar elemento de gestão ecológica do mundo em que vivemos na busca da alta qualidade ambiental e da sua sustentabilidade, refletindo as preocupações com a preservação da natureza, com as alterações climáticas na terra e até os conflitos sociais e de déficit habitacional, por exemplo, do homem contemporâneo, agregando aos projetos de arquitetura a questão da reabilitação de edifícios e áreas históricas.

Ressalte-se aqui a importância de entender o conceito de habitat observando as condições de habitabilidade e salubridade, que implicam em condições ambientais apropriadas, espaço suficiente, privacidade, segurança, durabilidade, iluminação, ventilação e acesso a serviços coletivos, bem como de adequada localização em relação a equipamentos urbanos e emprego (HALFED e ROSSI, 2002).

A geração de novas formas arquitetônicas, que podem vir a se tornarem significativamente reconhecidas e aceitas socialmente, se dá a partir de formas já existentes. O objeto arquitetônico pode adquirir nova função e significação no contexto urbano e social, a partir de um objeto construído e constituído na paisagem urbana, redimensionando e alongando sua permanência com sua requalificação, com um resignificado cotidiano, além dos aspectos puramente estéticos, estilísticos ou históricos.

Aos discursos do patrimônio cultural e da gestão ecológica e sustentável, soma-se a idéia de reabilitação de uma construção, a partir da sua recuperação, com soluções para as anomalias construtivas, funcionais, higiênicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, aliadas a uma modernização que melhore o seu desempenho tendo em vista as exigências da contemporaneidade e sem esquecer a idéia de sustentabilidade, que deve considerar a viabilidade do investimento pretendido e a manutenção e conservação preventiva da edificação.

1.1.3. Evolução da restauração e da apreensão do conceito de patrimônio cultural e urbano.

Os princípios adotados nas linhas restaurativas ao longo dos anos foram se aperfeiçoando e refletem a apreensão do conceito do que é patrimônio cultural, sua representatividade, a identificação dos bens culturais e a atuação na sua preservação.

No caso da arquitetura e do urbanismo, esta relação está enraizada no culto aos monumentos e na consciência histórica sobre a necessidade de preservá-los como elementos da memória social e coletiva.

Em um processo de acumulações sucessivas, observa-se que desde que na França surgiu a primeira Comissão dos Monumentos Históricos em 1837, reconhecendo as três grandes categorias de monumentos históricos constituídas pelos remanescentes da Antigüidade, os edifícios religiosos da Idade Média e alguns castelos, esse conceito vem de tal maneira evoluindo, absorvendo a partir de outros momentos históricos uma maior abrangência. Observemos o que Choay nos diz sobre o conceito de monumento:

... A especificidade do monumento deve-se precisamente ao seu modo de atuação sobre a memória. Não apenas ele a trabalha e mobiliza pela medição da afetividade, de forma que lembre o passado fazendo-o vibrar como se fosse presente. Mas esse passado invocado, convocado, de certa forma encantado, não é um passado qualquer: ele é localizado e selecionado para fins vitais, na medida em que pode, de forma direta, contribuir para manter e preservar a identidade de uma comunidade étnica ou religiosa, nacional, tribal ou familiar (CHOAY, 2001: 18).

A função antropológica constitui a essência do monumento, que também tende a acumular funções. Como ato consciente e proposital, a preservação e a vigilância a partir dos monumentos romanos no *Quattrocento*², foi estimulada pelos papas, que como guardiões de exemplares magníficos do passado religioso, letrados, atuavam na tarefa da conservação. Após Gregório, o Grande, passou-se a tratar de uma “conservação moderna, não mais simplesmente apropriadora e mutilante, mas distanciada, objetiva e dotada de medidas de restauração e de proteção dos edifícios antigos contra as agressões múltiplas de que são objeto” (CHOAY, 2001: 53).

² Termo de origem italiana referente ao século XV.

Choay (op. cit.: 116-117), aponta Alois Riegl (1858-1905) jurista, filósofo e historiador, como o primeiro a interpretar a conservação dos monumentos antigos a partir de uma teoria de valores, silenciando o valor nacional e observando o monumento histórico, noção esta que prevaleceria todo o século XIX até a década de 1960.

Ele não teria focado o “patrimônio”, pois este conceito foi forjado para designar bens pertencentes à nação, mas em seu livro “Instruction sur la manière d’inventorier”, Riegl (apud CHOAY, 2001), descreve os valores cognitivo, econômico (preconizando a exploração turística dos monumentos, tendo como modelo a Itália) e o artístico monumental, este em último lugar, pois à exceção dos meios cultos e esclarecidos, não havia à época um conceito de arte preciso e a noção de estética mal acabara de surgir.

Sua postura não era de um pregador ardoroso em defesa dos monumentos históricos, mas a de um analista objetivo, procurando examinar as várias facetas que a questão comportava e a pertinência de seus argumentos.

Choay (op. cit: 167-173), ressalta que Riegl, em seu livro “O culto moderno dos monumentos” (1903) dá continuidade ao amadurecimento de textos anteriores tendo por base sua experiência profissional, com enfoque social e filosófico e uma abordagem histórica e interpretativa. Ao analisar o culto dos monumentos, avalia a influência da cultura de massa, que começava a despontar e a partir de diversos pontos de vista em relação aos monumentos, examina as suas implicações.

Sua análise é estruturada pela oposição de categorias de valores: os de rememoração, ligados ao passado e à memória, e os de contemporaneidade, pertencente ao presente.

Os valores de rememoração são vinculados para a memória; para a história e a história da arte (remete ao saber); e o de ancianidade (que diz respeito à idade do monumento e às marcas do tempo percebidas por todos). Aos valores de contemporaneidade ligam-se o valor artístico que por sua vez se desdobra em relativo (referindo-se à parte das obras artísticas antigas ainda acessíveis à sensibilidade moderna) e o de novidade (referente à aparência fresca e intacta dessas obras, derivada de uma atitude de atribuir ao novo uma incontestável superioridade sobre o velho); e o valor de uso (relativo às condições materiais de utilização prática dos monumentos).

A ausência de valor de uso é para ele o que distingue do monumento histórico tanto as ruínas arqueológicas, cujo valor é essencialmente histórico, quanto a ruína cujo interesse reside na sua ancianidade (antiguidade). O valor de ancianidade exclui o valor de novidade e ameaça o valor de uso e o histórico. Mas, Riegl mostra que essas questões

não são insolúveis e dependem de “compromissos negociáveis” em cada caso particular, em função do estado do monumento e do contexto social e cultural em que se insere.

Com a era industrial, tanto como processo de transformação quanto de degradação do meio ambiente, somados a outros fatores como o romantismo, a idéia de monumento histórico agrega determinações novas e essenciais relativas à hierarquia dos valores, suas delimitações espaço-temporais, seu estatuto jurídico e seu tratamento técnico, invertendo a hierarquia atribuída a eles, privilegiando pela primeira vez os valores da sensibilidade, principalmente estéticos (op. cit.:127).

França e Inglaterra, confrontadas com a industrialização apreendem a questão da conservação de forma diferenciada. Na França, país de tradição rural, o processo de industrialização é legitimado pela consciência da modernidade, independente de seus efeitos negativos ou perversos. Interessando o valor nacional e histórico dos edifícios antigos para promover uma concepção museológica deles, e o culto ao passado coexiste com aquele que logo seria nomeado de “culto da modernidade” (op. cit.: 137).

A Inglaterra, apesar de ser o berço da Revolução Industrial, mantém-se mais ligada a suas tradições, mais voltada para o passado e a idéia de *revival* inspira um movimento florescente dando ao monumento histórico significados mais diversos e com mais influência sobre o presente (op. cit.: 138), não se conformando com o desaparecimento dos edifícios antigos em proveito da nova civilização, considerando os mesmos necessários à vida do presente: “... não são nem ornamento aleatório, nem arcaísmos, nem meros portadores de saber e de prazer, mas parte do cotidiano” (op. cit.: 139).

Nesse contexto, destacamos o nome de Camilo Boito³ que na Itália tratou da análise das intervenções ou da formulação de princípios gerais, sendo considerado moderado por tentar compatibilizar as posições aparentemente incompatíveis, entre o inglês John Ruskin⁴, relacionadas ao respeito ao documento histórico, e a necessidade de restaurar, originária da postura do francês Eugéne Viollet-le-Duc⁵, embora tenha se posicionado na Conferência na Exposição de Turim de 1884, contrário às teorias de Viollet-le-Duc.

O amadurecimento dos debates sobre a questão do restauro é consolidado no III Congresso de Engenheiros e Arquitetos de 1883, realizado em Roma, no qual Boito,

³ Camilo Boito³ (1836-1914), arquiteto, restaurador, crítico, historiador, professor, teórico, literato, autor da conferência “Os Restauradores”, apresentada em Turim, em 1884.

⁴ John Ruskin (1819-1900),

⁵ Eugéne Viollet-le-Duc (1814-1879)

dentre outras questões, colocou os princípios para obras de restauração arquitetônica (BRAGA, 2003: 11).

No livro “Questioni Pratiche di Belle Arti”, de 1893, Boito evidenciou a relevância dos valores estéticos e históricos em uma mesma obra, mostrando que podem ser contraditórios e admitindo que a beleza pode prevalecer sobre o valor histórico. Ele classificou a restauração arquitetônica em arqueológica (para os monumentos da Antigüidade), pictórica (para os medievais) e arquitetônica (do Renascimento em diante) (KÜHL in BOITO, 2002:25).

Para evidenciar as intervenções, Boito recomendava: a adoção de diferença entre estilo entre o novo e o velho e de materiais de construção; a supressão de linhas e ornatos; a exposição das velhas partes removidas nas vizinhanças do monumento; a incisão nas partes renovadas da data de restauração; a descrição e fotografia dos diversos períodos das obras expostas no edifício ou próximo deste, ou descrições e publicações; notoriedade (op. cit.:25-6).

Ainda no século XIX, na Áustria, além das contribuições de Alois Riegl, anteriormente observadas, destacam-se as considerações de Camilo Sitte⁶ o qual detinha um profundo conhecimento das questões relacionadas à preservação de monumentos históricos ao mesmo tempo em que demonstrava um apurado senso de observação pelas transformações que se processavam na época, especialmente em decorrência do processo de industrialização.

No livro “A construção das cidades segundo seus princípios artísticos”, de 1889, Sitte fez uma análise dos tecidos urbanos das cidades antigas apontando razões estéticas, pelas quais as pessoas se sentem “bem” nessas cidades, ressaltando o papel da assimetria.

Nesse aspecto, mostrou-se contrário à rigidez, simetria e monotonia do urbanismo de sua época e criticava o isolamento dos monumentos, defendendo a preservação dos tecidos urbanos tradicionais. Preocupado com a estética das cidades, defendeu o urbanismo como arte e com a preservação de edificações históricas. Analisou sob a ótica da psicologia da percepção o efeito estético das relações de proporções entre os edifícios monumentais e as praças, bem como das suas perspectivas (BIERMANN et. al., 2003: 660-2).

⁶ Camilo Sitte (1843-1903), arquiteto, urbanista e historiador de arte

Na Itália, Gustavo Giovannoni⁷ defendia o chamado restauro científico, e salientou o valor da parte estrutural dos monumentos, no sentido de se favorecer trabalhos de manutenção, reparação, consolidação e restauro, admitindo os meios e procedimentos da técnica moderna, sendo o socorro ao monumento visto como mínimo, apenas restrito ao essencial, visando respeito à autenticidade da estrutura (LACERDA; LINS, 1988).

No caso dos acréscimos com valor artístico mesmo de diversas épocas, devia ser considerada a vida artística do monumento não somente a sua primeira fase. As paredes novas deveriam apresentar datação e serem diferenciadas da parte antiga. Os acréscimos e complementações deveriam ter linhas simplificadas, pensando mais a integração de massas do que o embelezamento decorativo. As complementações deveriam seguir somente informações comprovadas, evitando tornar uma hipótese em realidade. Para restabelecer a idéia de conjunto, recomendava o uso de zonas neutras. E quanto ao ambiente, ainda que não original, deveria ter o mesmo cuidado e critérios.

Giovannoni propunha ainda a distinção entre o que chamava de monumentos “mortos” (aqueles de caráter arqueológico, que não poderiam ser utilizados) e os monumentos “vivos” (os que detinham a possibilidade de uso original ou não, sendo que neste último caso estes deveriam ser adequados ao bem).

Na conservação, Giovannoni, classificou os monumentos como “maiores” (os da arquitetura erudita) e “menores” (os de iniciativa popular) nos quais a adoção de critérios e métodos poderiam ser diferenciados.

Ele ainda classificou os tipos de restauro a partir do trabalho necessário, definindo-os em: restauro de consolidação, essencialmente técnico e limitado ao tratamento adequado das lesões, após, acurada observação e identificação das causas; de recomposição ou anastilose prevendo a coleta de fragmentos no local onde se situa o monumento e recolocação na posição original; de liberação prevendo a retirada dos acréscimos “sem valor”; de complementação onde se utilizaria a integração das massas, evitando a reconstrução ou a inovação; e os de inovação, que permitiria o acréscimo de novos volumes segundo uma nova concepção, somente quando de estrita necessidade (op. cit., 1988).

As idéias de Giovanonni tiveram grande influência no início do século XX e foram incorporadas na Carta de Atenas.

⁷ Gustavo Giovannoni⁷ (1873-1947)

Os aspectos históricos e estéticos de uma mesma obra foram discutidos no que se convencionou chamar de restauro crítico, representado pelos teóricos como Roberto Pane, Cesare Brandi, Pietro Gazzola e Renato Bonelli.

Destes, destaca-se o nome de Cesare Brandi⁸ que em sua “Teoria de Restauração”, distinguiu a restauração de produtos industriais e das obras de arte, sendo que no caso do primeiro o princípio é de se recuperar sua funcionalidade enquanto que no segundo levam-se em consideração os aspectos estéticos e históricos, tendo por objetivo conservar a autenticidade material da obra e de restabelecer sua “unidade potencial”. No caso de conflito entre os aspectos estéticos e históricos, ele afirma que se deve dar prioridade ao primeiro (BRANDI, 2004).

Das duas instâncias da obra de arte como especial produto da atividade humana, a estética relaciona-se à artisticidade pelo qual uma obra é uma obra de arte e deve prevalecer sobre a instância histórica. Esta, por sua vez, relaciona-se a uma produção humana de um determinado tempo e lugar, e que se encontra em um dado tempo e lugar. Assim, o restauro “constitui o momento metodológico do reconhecimento da obra de arte, na sua consistência física e na sua dupla popularidade estética e histórica, com vistas à sua transmissão ao futuro” (op. cit.: 30).

Das suas recomendações ressalta que se restaura somente a matéria da obra de arte e que se deve observar a matéria e imagem não apenas lado a lado, mas consciente de que uma é extensão da outra. A instância estética detém a primazia, pela singularidade de uma obra de arte em relação a outros produtos da atividade humana, não depende da sua materialidade, mas de seu caráter artístico, porém não se deve menosprezar o aspecto histórico.

Dos princípios de restauração definidos por Brandi, considera-se: a integração deve ser facilmente reconhecível, mas sem infringir a unidade que visa reconstituir, sendo assim invisível à distância de onde a obra deve ser observada, mas reconhecível de imediato e sem necessitar de instrumentos especiais, quando nos aproximamos; a matéria de que

⁸ Cesare Brandi (1906-1988), Itália. Formado em direito e letras, dedicou sua carreira à crítica e história da arte, à estética e à restauração. Foi diretor do Instituto Central de Restauração e considerado um dos mais importantes teóricos da preservação na Itália. Sua “Teoria da Restauração”, editada inicialmente em 1963, apresentava uma síntese de seus escritos, publicados desde a década de 1940 e influenciou a elaboração da Carta de Restauro Italiana de 1972.

resulta a imagem é insubstituível; qualquer intervenção deve facilitar e não tornar impossíveis intervenções futuras (op. cit.: 47-48).

Para Brandi, o restauro deve visar o restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, desde que isso seja possível, sem cometer um falso artístico ou um falso histórico, e sem cancelar nenhum traço da passagem da obra de arte no tempo (op. cit.: 33).

Dentre os comportamentos a serem evitados, Brandi recomenda não utilizar os mesmos materiais originais sem nenhuma distinção; evitar falsos históricos e estéticos; julgar que a matéria determina o estilo, faltando distinguir estrutura do aspecto; desconsiderar o papel da matéria estrutural como transmissora da imagem; julgar que a matéria na obra de arte se limita à consistência material da qual resulta a obra; remover a obra de arte do seu lugar de origem somente para garantir sua conservação, pois o meio físico também é responsável pela transmissão da imagem.

Mas, como avalia Néelson Ribeiro, mesmo uma teoria bem estruturada e completa como a de Brandi (sem dúvida o teórico de restauração mais influente nas últimas décadas), embora realçando a transitoriedade, parcialidade e relatividade de qualquer intervenção no monumento histórico, por ser sempre marcada pelo clima cultural no qual é realizada, sua teoria não consegue superar a contradição, pois ao mesmo tempo em que busca através do processo de restauração os princípios estéticos – remoção de intervenções erradas e inapropriadas – procura conciliá-las com os princípios históricos – não destruir os traços da passagem do tempo e das intervenções humanas no monumento.

Para Ribeiro (2004: 46) o fato de Brandi não ter sido um arquiteto explica que, em sua teoria, as exigências estéticas acabassem sempre predominando.

A partir da década de 1960, o culto ao patrimônio histórico e as categorias das edificações que se relacionam diretamente com a vida de todos, alarga-se. Sobre essa e questão, vejamos mais uma vez o que nos diz Françoise Choay:

Os monumentos históricos já não representam senão parte de uma herança que não para de crescer com a inclusão de novos tipos de bens e com o alargamento do quadro cronológico e das áreas geográficas no interior das quais os bens se inscrevem (CHOAY, 2001: 12).

O domínio do patrimônio passa a ser ainda mais abrangente, não se restringindo aos edifícios individuais, mas aos aglomerados de edificações e malha urbana, uma preocupação de caráter internacional, no processo de interações e multiculturalidade via era digital, deixando há muito de ser uma ação ou um pensamento restrito aos limites do

“velho mundo” europeu, reflexo da primeira Conferência Internacional para a Conservação dos Monumentos Históricos, ocorrida em Atenas em 1931, quando participaram somente europeus.

Sobre esse aspecto a Conferência Internacional sobre Conservação e Restauração de Monumentos e Sítios, do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos (Veneza, 1964), foi fundamental para a disseminação da condição de preservação do patrimônio histórico, incluindo então a participação de países não europeus como a Tunísia, o México e o Peru. Evoluindo conceitualmente de forma significativa até o encontro de Burra, Austrália, em 1980.

Atualmente, após a consolidação da necessidade da preservação e da amplitude de conceito do que preservar, a inquietação se dá sobre as formas de como preservar esse enorme acervo construído, à luz dos questionamentos sobre os efeitos negativos do turismo exacerbado ou das políticas públicas que nem sempre acompanham a consciência coletiva daqueles que no passado, no dia-a-dia, foram os atores da construção e da vivência dos espaços, representados pela sociedade através dos proprietários, moradores e usuários do lugar.

Choay (2001:15) atenta para o fato de na Europa, como em outros lugares, passou-se a questionar o custo da manutenção desses monumentos, a inadequação aos usos atuais, a paralisação de outros grandes projetos de organização do espaço urbano e “a necessidade de inovar e as dialéticas da destruição que, ao longo dos séculos, fizeram novos monumentos se sucederem aos antigos”.

A partir da década de 1970, em seminários internacionais e nacionais, promovidos por instituições vinculadas à preservação e conservação do Patrimônio Cultural (UNESCO⁹, ICOM¹⁰, ICOMOS¹¹, ICC¹², ICROM¹³, IPHAN¹⁴), foram realizadas várias discussões sobre o modo como a questão cultural vem sendo tratada, os problemas enfrentados pelos profissionais e como deveria ser preservado este patrimônio.

A idéia de preservar incorpora o patrimônio histórico e cultural, além da visão monumentalista da preservação, estratificada em períodos estritamente arquitetônicos,

⁹ Organização Educacional, Científica e Cultural das Nações Unidas.

¹⁰ Conselho Internacional de Museus.

¹¹ Conselho Internacional de Monumentos e Sítios.

¹² Instituto Internacional para Conservação de Trabalhos Históricos e Artísticos.

¹³ Instituto Internacional para o Estudo da Preservação e Restauração da Propriedade Cultural.

¹⁴ Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

pautados quase que exclusivamente nos valores de antiguidade, histórico e artístico, a partir da estética clássica proveniente da visão e colonização europeia.

Passa-se a reconhecer a importância do arcabouço que envolve o monumento, substituindo a visão isolada do monumento, por procedimentos que incorporam este ao encontro paisagístico e imaterial.

Patrimônio intangível ou imaterial são termos utilizados por ressaltarem uma oposição ao que seja material ou construído, tangível. Esses conceitos reforçam a importância dos processos de criação e manutenção do conhecimento sobre o seu produto. Isto é, enfatizam que interessa mais como patrimônio o conhecimento, o processo de criação e o modelo, do que propriamente o resultado, embora este seja sua expressão material sobre o produto.

Os conceitos de cultura tradicional e popular como parte do patrimônio universal tiveram sua referência ampliada a partir da “Recomendação sobre a Salvaguarda da Cultura Tradicional e Popular” (Paris, 15/11/1989) reconhecendo como parte do patrimônio universal da humanidade e de afirmação de sua identidade cultural (CURY, 2000).

A construção da identidade cultural de um povo é resultante de um processo histórico e dinâmico, de um conjunto de criações que se fundem diante das diferentes necessidades e interesses, costumes e valores assimilados e transmitidos por uma dada população, grupo ou comunidade em seu tempo e espaço.

A concepção de cultura, baseada na Conferência Mundial sobre as políticas culturais (ICOMOS, México, 1985) compreende o conjunto dos traços distintivos espirituais, materiais, intelectuais e afetivos que caracterizam uma sociedade e um grupo social, englobando além das artes e das letras, os modos de vida, os direitos fundamentais do ser humano, os sistemas de valores, as tradições e as crenças (op. cit.: 272).

É através da cultura que o homem se expressa e se reconhece como ser humano, questionando suas próprias realizações, redimensionando conceitos ou atribuindo novas significações. Como ato de criação humana é a partir da cultura que os homens constroem sua identidade, tomam consciência de si mesmos, permitindo-lhes a capacidade de refletirem sobre si próprios, individual ou coletivamente.

No entanto, o que se percebe, é que nem sempre esta cultura, que constitui a identidade de um povo, é reconhecida como patrimônio cultural pelos projetos de desenvolvimento urbano implementados. Daí a relevância das características sociológicas para além das arquitetônicas, ambas constituindo um corpo referencial para concepção de projetos.

Hoje a questão da restauração está ligada aos avanços da apreensão do conceito de patrimônio cultural entendido como as manifestações do passado humano, sejam estes, materiais (pré-históricas e históricas) ou imateriais (modos tradicionais de vida e de expressão).

Na Carta de Cracóvia (2000), dos Princípios para a Conservação e Restauo do Patrimônio Construído, o conceito de patrimônio é definido como:

Conjunto de obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particulares e com os quais se identifica. A identificação e a especificação do patrimônio é, assim, um processo relacionado com a seleção de valores (CARTA DE CRACÓVIA, 2000: 3).

A questão da valoração incorporada aos bens culturais é relativa. Não há valores absolutos, permanentes, senão aqueles que as diferentes gerações transferem aos objetos. A significação de valor responde às necessidades da sociedade e das trocas de paradigmas culturais. Resulta de reconhecer uma qualidade no objeto, seja originária (intrínseca ao objeto a sua origem) ou adquirida (obtida por seu uso ou resultante de elementos extrínsecos). Os valores podem ser urbanos, arquitetônicos, artísticos, simbólicos, antropológicos (MADRI, 2003: 105-7).

A diversidade de culturas e patrimônios, valores e autenticidade, como aspectos do desenvolvimento humano, foram discutidos na Conferência sobre Autenticidade, ocorrida em Nara, Japão, em 1994. A autenticidade, vista como fundamental nos estudos científicos sobre patrimônio cultural, nos planos de conservação e restauração, aparece como principal fator de atribuição de valores (CURY, 2000: 319-22).

A Carta de Brasília - Documento Regional do Cone Sul sobre Autenticidade, 1995, ressalta que a autenticidade passa pela identidade, e esta é dinâmica, vista como forma de pertencimento e de participação, que nos faz capazes de encontrar nosso lugar, através de vínculos com as pessoas que compartilham a mesma cultura (op. cit: 323-28).

A autenticidade está ligada à idéia de verdadeiro, sobre o qual não há dúvida. Os edifícios e lugares são objetos materiais em um contexto social e cultural determinado e sua compreensão e aceitação pela comunidade, os converte em patrimônio. O objetivo para a preservação da memória e de suas referências culturais deve ser estabelecido a partir da sua função ao enriquecimento do homem, muito além do material, e o suporte tangível não deve ser o único objetivo da conservação.

A conservação da autenticidade dos conjuntos urbanos com valor patrimonial pressupõe a manutenção de seu conteúdo sócio-cultural, melhorando a qualidade de vida de seus habitantes, sendo imprescindível o equilíbrio entre o edifício e seu entorno, pois sua ruptura seria um atentado à autenticidade. É fundamental a qualidade da intervenção e os novos elementos a serem introduzidos deve ser reversíveis e harmônicos com o conjunto. Em edifícios e conjuntos de valor cultural, as fachadas, a mera cenografia, os fragmentos, as colagens, as moldagens são desaconselhadas, pois levam à perda da autenticidade do bem (op. cit.: 325-28).

Gonçalves (2002: 108-123) fala sobre os discursos do patrimônio cultural, presentes em todas as sociedades nacionais modernas, os quais florescem nos meios intelectuais e são produzidos e disseminados por empreendimentos políticos e ideológicos de construção de identidades e memórias, sejam de sociedades nacionais ou de grupos étnicos e outras coletividades.

Ele sugere pensarmos os “patrimônios culturais” como determinado gênero de discurso, como modalidades de expressão escrita ou oral, não sendo simplesmente uma coleção de objetos e estruturas materiais que existem por si mesmas, mas que na verdade são discursivamente construídas. Essa visão antropológica constata a evolução e apreensão do conceito de patrimônio que se consubstanciou ao longo do tempo, consolidando-se nos documentos internacionais que passaram a ser referenciais no seio das nações e sociedade contemporâneas.

O valor econômico, o tratamento como bem de consumo, as diversidades e heterogeneidade dos bens culturais, a apreensão do tempo e lugar na era da informática e da Internet em escala planetária impõem desafios ao homem moderno no tratamento e destinação do seu patrimônio cultural.

Mesmo apontando caminhos nessa complexidade urbana, retomamos a posturas básicas da condição humana, como ao respeito aos direitos de ir e vir, ao lazer, ao convívio saudável com seus semelhantes, ao descanso ou simplesmente ao abrigo, representado pela necessidade de uma moradia digna.

1.1.4. Intervenções em centros urbanos.

Os tecidos urbanos e as edificações que constituem parte do acervo patrimonial construído nos assentamentos humanos sofreram o impacto das transformações e crescimento das cidades, da forma de vida do homem contemporâneo em cada um dos seus momentos e naturalmente o da própria passagem do tempo.

Experiências de diversas magnitudes e tendências foram implementadas, algumas ignorando totalmente essas marcas, outras tentando dialogar ou minimizar os impactos impostos quando da necessidade de modernização desses espaços.

Ao longo do século XX, muitas discussões e ações foram empreendidas sobre os centros urbanos, que em muitos casos coincide com as áreas de maior concentração de monumentos históricos das cidades.

A consciência da preservação e da forma de intervir nessas áreas, tomaram fôlego e os encontros iniciados com os Congressos Internacionais (CIAM's) ainda na segunda década do século XX foram se sucedendo até que resultaram em um acervo significativo de diretrizes e normas para intervenções preconizadas nas “cartas patrimoniais” que por sua vez foram incorporando a cada encontro as transformações do próprio conceito de patrimônio, hoje, como observado anteriormente, compreendido de forma cada vez mais abrangente promovendo o encontro dos bens materiais aos bens de natureza imaterial.

Soma-se a esse processo o fato de nos últimos vinte anos, os processos de globalização e internacionalização da economia, provocados pelos avanços dos sistemas de comunicação e informática, conduziram a uma nova concepção humana do significado de tempo e espaço: comunicamo-nos em tempo real com qualquer cidadão em praticamente qualquer lugar do mundo, sem sequer necessitar sair de casa.

Sobre as transformações e crises observadas nas cidades, identificamos Giulio Carlo Argan, em ensaio de 1971 sobre “O espaço visual da cidade”, definindo que é fácil determinar que o desenvolvimento urbano é moral quando ocorre no interesse e em proveito de todos os cidadãos, mas que é imoral quando ocorre no interesse e em proveito de uma classe ou indivíduos em prejuízo de outros (ARGAN, 1998: 236).

Em outro ensaio de 1975, “Nápoles na Europa das Capitais”, ele observa que a crise nas cidades não é apenas resultado da transformação da economia e da tecnologia da produção, ou o conseqüente incremento demográfico, o congestionamento do tráfego, nem a rigor a substituição da função residencial pela função econômica, mas que o fim

das cidades seria conseqüência do fim da cultura urbana, ou seja, da tendência que tinham as cidades do passado a caracterizarem-se por uma cultura própria, específica, que nem por isso se daria de forma autóctone, fechada no âmbito de uma tradição local, mas como “nó de relações, com freqüência no longuíssimo alcance e, portanto, como expressão de uma verdadeira política urbana” (op. cit.: 186).

O espaço físico adquire novo reconhecimento e importância e as questões das ocupações e tratamentos dos territórios urbanos são problemáticas em permanente dialética.

Na crítica direta de Jane Jacobs à “arrogância intelectual” do planejamento urbano do século XX, em “Morte e Vida de Grandes Cidades”, editado originalmente em 1961, observamos suas considerações acerca das experiências habitacionais implementadas nas cidades norte-americanas, que, guardadas as devidas proporções, refletem-se em outras cidades (JACOBS, 2000).

No processo econômico de reurbanização com a exclusão dos moradores tradicionais e a destruição de pequenos negócios, bem como na correlação dos problemas decorrentes do trânsito, Jacobs analisa o que torna as ruas seguras ou inseguras; sobre o que vem a ser um bairro e sua função no complexo organismo da cidade e o motivo que fazem um bairro permanecer pobre enquanto outros revitalizam; discorre dentre outros aspectos sobre o papel das janelas nas moradias e sobre o perigo da escassez da diversidade, fornecendo uma base humana para avaliarmos os problemas das cidades.

Para ela as cidades têm necessidade de manter uma diversidade de usos mais complexa e densa que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social. Os componentes dessa diversidade podem diferir muito, mas devem complementar-se concretamente. Assim, observa:

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 tomar-se a ciência e a arte de catalisar e nutrir essas relações funcionais densas (JACOBS, 2000:13).

Para reforçar e intensificar a necessidade de uma nova ordem, os “descentralizadores” continuaram a desprezar as cidades antigas e centros urbanos, que, descritos por Mumford em “The Culture of Cities” (apud JACOBS, 2000: 20-1) resumiam-se à barulho, sujeira, mendigos, suvenires, anúncios competitivos e insistentes.

Ela critica o impacto dos preceitos de Le Corbusier como a “cidade dos sonhos” com enorme impacto nas sociedades, que resultou na assimilação em inúmeros projetos de conjuntos habitacionais de baixa renda a edifícios de escritórios, bem como do fato de ele ter feito do planejamento para automóveis um elemento essencial de seu projeto, reduzindo o número de ruas porque os cruzamentos interrompiam a dinâmica do tráfego, mantendo pedestres fora das ruas e dentro dos parques.

Sua concepção de cidade como obra arquitetônica era simples, clara, ordenada, fácil de entender, tornando-se irresistível para urbanistas, construtores, projetistas, empreiteiros, financiadores e prefeitos, impulsionando os “progressistas” do zoneamento (op. cit.: 23).

Jacobs observa que as ruas e suas calçadas são os principais locais públicos de uma cidade, “são seus órgãos vitais” e em conseqüência, associamos as cidades como as vemos. Assim, o principal atributo de um distrito urbano próspero é que as pessoas se sintam seguras e protegidas nas ruas em meio a tantos desconhecidos (op. cit.: 29-30).

Constata que há males sociais profundos e complexos por trás de delinqüência e criminalidade, tanto nos subúrbios e nas cidades de pequeno porte quanto nas metrópoles, lembrando que a paz nas calçadas e nas ruas não é mantida basicamente pela polícia, sem com isso negar sua necessidade, mas fundamentalmente pela rede intrincada, quase inconsciente de controles e padrões de comportamento espontâneos presentes em meio ao próprio povo e por ele aplicados, sendo que as pessoas se sentem mais seguras em ruas movimentadas do que em ruas desertas (op. cit.: 32).

Jacobs caracteriza uma rua com infra-estrutura para receber desconhecidos e ter segurança como trunfo devido à presença deles, como ruas de bairros prósperos, a partir de três características principais (op. cit.: 35-6):

- 1) devem ter nítida separação entre o espaço público e o privado, estes não deveriam ser misturados como ocorre normalmente em subúrbios e conjuntos habitacionais;
- 2) devem existir “olhos” para as ruas, os olhos dos que se pode chamar de proprietários naturais da rua; os edifícios devem estar voltados para a rua e não com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega;
- 3) a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios da rua e observar as calçadas, inclusive que sejam utilizadas à noite.

Lojas, bares e restaurantes atuam de forma variada e complexa para aumentar a segurança nas calçadas. Primeiro porque dão às pessoas (moradores e usuários) motivos concretos para utilizar as calçadas. Segundo porque fazem com que os locais, ainda que não tenham interesse público, tornem-se freqüentados e cheios de pessoas por serem caminhos para outros lugares. Como essa influência não vai muito longe, geograficamente deveriam existir estabelecimentos comerciais para preencher com pedestres os trechos de ruas que não dispõem de espaços públicos ao longo das calçadas. Comércio variados levam pessoas a circular por todo o local.

Jacobs observa que lojistas e outros pequenos comerciantes costumam incentivar a tranqüilidade e a ordem e quando em bom número, são ótimos vigilantes de ruas e guardiões de calçadas. A movimentação de pessoas a trabalho ou que procuram um lugar para comer e beber constitui, em si, um atrativo para mais pessoas (op. cit.: 37-8).

Da mesma forma poderíamos supor que moradores permanentes em áreas comerciais que eventualmente não funcionam à noite complementam essa “teia”.

Quanto à iluminação de ruas, embora seja claro que estas devem ser bem iluminadas, Jacobs nota que isso em si não gera segurança, pois as luzes “não têm efeito algum se não houver olhos e não existir um cérebro por trás dos olhos a quase inconsciente reconfirmação do apoio geral na rua para a preservação de civilidade” (op. cit.: 43).

Sobre a compreensão da identidade pública das pessoas resultante da soma dos contratos casuais em âmbito local (rua) e do estabelecimento de uma rede de respeito e confiança mútuos, Jacobs adverte sobre o apoio eventual na dificuldade pessoal ou de vizinhança, cuja inexistência será um desastre para a rua e seu cultivo não pode ser institucionalizado por implicar no *não comprometimento pessoal*. Para ela, ruas impessoais geram pessoas anônimas não se tratando de qualidade estética nem de um efeito emocional místico no campo da arquitetura, mas do tipo do empreendimento palpável que as calçadas possuem e de como as pessoas às utilizam na vida cotidiana (op. cit.: 60-1).

Há figuras públicas fundamentais nos relacionamentos sociais em que em geral são pessoas que estão presentes, conversando com pessoas diferentes como os que cuidam das lojas padarias ou bares, um padre, funcionários de associações comunitárias. São essas figuras que engajadas, acabam espalhando notícias ao bairro ou levando as demandas públicas e abaixo-assinados quando se sentem ameaçadas (op. cit.:68)

Assim, observamos a constatação de Jacobs quanto a essas relações humanas nas vias públicas: “aparentemente despreziosos, despropositados e aleatórios, os contatos nas ruas constituem a pequena mudança a partir da qual pode florescer a vida pública exuberante da cidade” (op. cit 78).

Recentemente em Belém, no tradicional bairro da Cidade Velha, Centro Histórico da cidade, ocorreram duas demandas que se tornaram públicas graças ao envolvimento com as “figuras públicas”. A primeira refere-se à solicitação de ordenamento e desocupação da orla por parte de moradores irregulares após um incêndio em uma área de palafitas¹⁵ às margens do Rio Guamá, que destruiu boa parte do assentamento precário e a segunda, quanto a alteração de uso de determinados espaços transformados em casas de eventos, em decorrência dos atrativos após a re-qualificação do Programa Feliz Lusitânia na área de origem da cidade, que trouxeram aos antigos moradores inconvenientes como ocupação de ruas antes tranqüilas por ambulantes, desordeiros, aumento de tráfego de veículos, estacionamento sobre as calçadas e ruas estreitas impedindo ou atrapalhando o acesso às residências.

Fazem parte das problemáticas do homem contemporâneo os questionamentos sobre o que fazer com as áreas urbanas centrais e seu contingente construído, a significância que o patrimônio cultural exerce na coletividade imbuída pela consciência da memória e identidades coletivas que diferenciam as cidades e seus cidadãos dos demais, no mundo virtual que nos cerca.

Genericamente, há uma consciência social que condena a visão de áreas urbanas centrais identificadas como obstáculos à modernidade, porém ainda persiste a visão fundamentalista da preservação, estando essas áreas sujeitas a modelos de usos passivos ou neutros com o abuso de “Centros Culturais” como espaços de animação e vida (FARRET apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

Argan discorre sobre a reanimação dos centros históricos no ensaio “Arquitetura e cultura” (1980), os quais não poderiam ser condenados a uma existência puramente de museus. A cidade deveria então ser tratada como um bem cultural em seu conjunto e seria inútil sanear bairros antigos sem lhes restituir funções que não fossem artificiais (ARGAN, 1998: 249).

¹⁵ Estacaria sobre a qual se constrói casa em região lacustre, pantanosa ou periodicamente inundável. Essa casa (SACCONI, Luis Antonio. Minidicionário Sacconi da língua portuguesa. São Paulo: Atual, 1996).

Os centros das cidades, identificados como os lugares mais dinâmicos da urbe, pelo fluxo intenso de pessoas, veículos e mercadorias decorrentes das atividades terciárias que incluem o comércio e os serviços varejistas são decodificados como referenciais simbólicos. Os centros têm sua centralidade fortalecida pela somatória dessas atividades e seu significado constantemente extrapola os limites da própria cidade.

Com a expansão urbana a noção de centro se dilui pelo surgimento de sub-centros que concorrem com o principal. Esse processo foi responsável pela aceleração da deterioração e degradação dos centros urbanos, objeto de preocupação desde a década de 1950 na Europa e na América do Norte.

No Brasil, a partir da década de 1980, sob a noção de centro urbano Vargas e Castilho (2006) esclarecem que essa concepção deriva de estes locais serem os pontos de convergência e de atividades que impelem ao encontro, descanso e abastecimento, historicamente vistos como locais de trocas comerciais, que por sua vez conduzem ao conceito de centro de mercado. Como em geral também se aliam outras atividades urbanas como as religiosas, de lazer, políticas, culturais, financeiras e de comércio levam a uma visão funcional de centro de negócios (CDB).

O conceito de centro histórico é comumente vinculado à origem urbana, à valorização do passado e memória coletiva (CARRION, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006). Muitas vezes esse conceito é associado à idéia de “cristalização” como se as demais áreas não tivessem também sua contribuição histórica na estrutura em construção (MARCUSE, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

Argan, em “Crise da Arte, Crise do Objeto, Crise da Cidade” na década de 1980, já atentava para a idéia de centro histórico como pressuposição de que as diversas partes da cidade têm valores históricos diferentes, mas sendo na verdade a cidade, uma entidade histórica absolutamente unitária. Ele também já ressaltava a tarefa de resgatar as periferias de uma condição de inferioridade o que só poderia ser alcançado estabelecendo em toda a cidade uma circulação cultural uniforme que a tornasse um sistema de informação (ARGAN, 1998: 249).

Em uma abordagem política e social, ele também lembra que como a história não é feita somente de glórias, também cabe na história da cidade, a gestão capitalista não apenas negativa, mas também contraditória em relação às tradições culturais urbanas:

[...] crimes de especulação, o escândalo das casas sem gente e de gente sem casa, o caótico congestionamento do tráfego, insuficiência de

serviços sociais e do verde, a escassa mobilidade da cidadania devido à dificuldade dos escritórios, a mediocridade cultural (ARGAN, 1998: 250).

Em outro ensaio de 1981 sobre “A Crise do Design”, Argan ressalta que em decorrência da especulação fundiária, os solos e os imóveis valem exclusivamente pelo preço, os valores de qualidade que se identificavam com os valores de historicidade foram sendo excluídos pelos valores puramente quantitativos e ao redor dos centros históricos “conservados apenas em parte”, cresceram, a partir da máxima densidade populacional, periferias superpopulosas, com escassez de serviços ao mesmo tempo em que deságuam sobre as frágeis estruturas do centro, resultando dentre outras questões, ao que ele chama de “impulsos antiurbanos” e crises de rejeição manifestadas pela violência, malandragem, vandalismo contra o bem comum, neurose, nas drogas. A cidade como ponto de agregação social também é o da poluição máxima do ambiente e o problema da cidade passa a ser urbanístico e ecológico (ARGAN, 1998: 257-8).

Desta forma, os centros históricos não devem ser analisados como lugares destinados à “fantasmagoria de perda” causada pelas referências desaparecidas do passado (HUYSSSEN, 2000 apud VARGAS e CASTILHO, 2006), como a repetida e cantada frase local “*Belém do já teve...*”, pois nessa direção são valorizados os lugares geográficos, os elementos arquitetônicos e urbanos em detrimento ao conteúdo social.

Assim, não apenas os momentos mais expressivos locais, mas também as edificações de todas as classes sociais devem ser preservadas sem que com isso se configure o congelamento das áreas (MARCUSE, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

A deterioração e degradação urbana estão associadas à perda de função, dano ou ruína das estruturas físicas ou rebaixamento das transações econômicas observando que aos espaços degradados somam-se a atribuição à condição de empobrecimento e de marginalização dos indivíduos e descrédito da noção de bem comum (GUTIERREZ, 1989).

Com a noção do surgimento dos sub-centros, as atividades dos centros tradicionais são substituídas por outras de menor rentabilidade, destinadas a um público de menor poder aquisitivo sendo os locais de convergência de menor fluxo de empreendedores populares que instalam suas atividades informais em concorrência direta aos empresários locais, que por sua vez, para enfrentar a concorrência instalada em frente ao seu estabelecimento, também ele expõe seu produto como os vendedores ambulantes, os conhecidos “camelôs”.

Como conseqüência observa-se a diminuição da arrecadação e o desinteresse do poder público em atuar nos serviços básicos de limpeza e segurança públicas que por sua vez amplia a imagem e sensação de degradação dos centros históricos. Mas hoje, a melhoria da imagem das cidades está cada vez mais vinculada à valorização dos aspectos culturais, o que leva à promoção da reutilização do patrimônio edificado, à utilização da infra-estrutura estabelecida, à dinamização do comércio com sua relação de origem e geração de emprego e renda (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Há necessidade de implementar ações em busca de atração de instrumentos, moradores, usuários e turistas, contribuindo para a dinâmica local e a melhoria da qualidade de vida.

Em um apanhado histórico sobre as experiências de intervenções nesses espaços de cidade, Vargas e Castilho descrevem os processos de intervenção a partir da avaliação crítica das experiências implementadas, situando-as temporalmente no período de 1950-2004, compreendendo três linhas básicas organizadas por períodos denominadas a partir da concepção metodológica das experiências: “Renovação Urbana” (1950-1970), “Preservação Urbana” (1970-1990) e “Reinvenção Urbana” (1980-200).

Com base no texto de Heliana Vargas e Ana Luísa H. Castilho, publicado em “Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados” (2006: 5-48), abordamos o caso de Belém dentro das perspectivas e conceitos analisados a partir das estratégias de intervenções urbanas empreendidas na segunda metade do século XX.

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 sub-centros mais recentes; a infra-estrutura 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.

Todas essas considerações são claramente aplicáveis ao caso da cidade de Belém e sem dúvida devem ser pontos de referência às políticas públicas que pretendam alavancar um processo democrático, participativo e progressivo de reabilitação do seu centro histórico e sua área de entorno.

Na avaliação detalhada das experiências ditas de Renovação Urbana (1950-1970), 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.

Na América do Norte a transformação das áreas centrais deveria ocorrer através de uma completa mudança de uso do solo e do retorno à natureza entre os edifícios. Através de grandes investimentos públicos e projetos técnicos de gabaritados profissionais, foram implementados os projetos de Renovação Urbana, tendo como partícipes os agentes imobiliários e interessados em programas habitacionais para a população de baixa renda, que empreenderam outro projeto que resultou no processo de desfavelização das áreas centrais através de demolição de habitações sub-normais¹⁶.

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, adotando o modelo de Le Corbusier.

Também foi adotado o conceito de uso exclusivo de pedestres nas principais ruas de compras, experiência que se espalhou mundo afora, inclusive no Brasil. Muitas cidades, após uma reavaliação dessas experiências reabriram ruas e reconstruíram calçadas após reconhecerem que o problema não se concentrava na dificuldade de deslocamento a pé. Na Europa, somaram-se experiências voltadas à preservação das áreas antigas da cidade observadas em projetos como de Bolonha na Itália, até hoje tomada como referencial de projeto bem sucedido.

Como resultado das experiências de Renovação Urbana, observou-se que edifícios isolados e monofuncionais não promoveram a atração de outros usuários e nem as

¹⁶ Habitação sub-normal: entendida como a moradia de populações de baixa renda, em condições de habitabilidade precárias.

relações necessárias para a manutenção e vitalidade urbanas. Surgiram os “shoppings centers” localizados em áreas centrais, como uma nova alternativa para atrair público, a partir de uma visão mercadológica, resultando nas discussões e experiências de uso de prédios antigos associados a espaços de consumo (op. cit.: 13-4)

No caso de Belém, registram-se o desaparecimento de vários prédios históricos, estendendo-se esse processo até o início da década de 1990.

Os anos anteriores, após um profundo marasmo econômico, com pouca expressividade na década de 1960 se comparado ao apogeu da economia do látex na Amazônia que perdurou do último quartel do século XIX até as primeiras duas décadas do século XX, a cidade vinha sofrendo um processo constante de demolições e perdas de exemplares arquitetônicos do passado colonial e eclético.

Das mais marcantes e simbólicas, são, sem dúvida, as demolições do reservatório Paes de Carvalho, um exemplar primoroso de arquitetura do ferro fabricado em Paris, inaugurado em 1912 e demolido em 1965 (Figura 1), da Fábrica Perseverança (Figura 2) e a do Grande Hotel (Figura 3), que até hoje são rememoradas com grande nostalgia.

Fundada em 1882, a Fábrica Palmeira ocupava uma área de 15 mil m² e produzia pães, chocolates, biscoitos, massas, caramelos e doces finos, sendo demolida na década de 1970, deixando em seu lugar um grande vazio hoje ocupado por um parque de estacionamento, chamado Espaço Palmeira. O Grande Hotel foi a primeira construção hoteleira de grande porte da cidade e se localizava em frente ao Teatro da Paz, demolido em 1974 para a construção do Hilton Hotel.



Figura 1- Reservatório Paes de Carvalho em Belém, demolido em 1965.
Fonte: PARÁ, 1996 (Arquivo digital DPHAC/SECULT).



Figura 2 – Fábrica Perseverança, localizava-se ao lado da Igreja de Santana. Durante anos, foi um vazio urbano chamado de buraco da Palmeira, hoje é um estacionamento: o Espaço Palmeira. Observa-se ao fundo, o desenho do Reservatório Paes de Carvalho.
 Fonte: PARÁ, 1996 (Arquivo digital DPHAC/SECULT).



Figura 3- O Grande Hotel, localizado em frente ao Teatro da Paz. Demolido para a construção do Hilton Hotel Belém.
 Fonte: PARÁ, 1996 (Arquivo digital DPHAC/SECULT).

Retomando ao aspecto geral dos processos de renovação, observa-se que em decorrência das demolições em grandes áreas centrais que acabaram não sendo alvo de intervenções e passaram a constituir um problema pela desocupação desses espaços, 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.

O discurso incorporou ainda a estética do patrimônio e a questão ambiental no processo de urbanização das áreas centrais, passando para a fase seguinte, entre 1970-1990, das experiências de Preservação Urbana, negando o modernismo e seu caráter internacional e fortemente ligado à ideologia socialista de igualdade, pelo discurso da diferenciação.

As relações de vizinhança passam a ser uma das tônicas junto com a questão da restauração de edifícios históricos. Amplos e marcantes edifícios urbanos históricos como as estações de trem, armazéns, mercados e teatros foram restaurados para receberem usos que variavam entre as funções de comércio, serviços, lazer e cultura.

Diante da consciência histórica 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.

Os órgãos de preservação relacionam as áreas históricas ao planejamento urbano e surgem instituições voltadas à administração urbana. Muitas experiências de restauração restringiram-se aos edifícios monumentais isolados, não se refletindo no mesmo cuidado com a área em que estavam inseridos.

Os objetivos eram pautados na “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: 18).

Ainda que de certa forma mais tardiamente, é nesse contexto que as ações de preservação em Belém tomam forma a partir da década de 1990.

O marco arquitetônico desse momento é a restauração do Palácio Antônio Lemos (1993-1994), quando foi trazida da Bahia pela empreiteira, uma empresa especializada na

restauração de elementos decorativos e forros de estuque, visto que a mão-de-obra local, nesse momento, não apresentava qualificação para esse tipo de trabalho (Figura 4).

É também o momento da adoção de normas legais no âmbito local, marcadas pela instituição da Lei Estadual Nº 5.629, de 20/12/1990 e pelo tombamento do Centro Histórico de Belém, nesse mesmo ano, através da Lei Orgânica Municipal, que seria posteriormente regulamentada por lei específica municipal de Nº 7.709, 18/05/1994, que dispõe sobre a Preservação e a Proteção do Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural do Município, até hoje em vigor, embora com duas alterações posteriores (2005).



Figura 4- Fachada do Palácio Antônio Lemos restaurado em 1994.
Fonte: Arquivo digital DEPH/FUMBEL.

Voltando para a avaliação da questão no contexto mundial, observamos que esse momento marca o posicionamento do centro, como foco potencial de empreendimentos justamente pelo seu diferencial histórico e cultural que os novos espaços obviamente não detinham. É também o momento em que são fortalecidas as parcerias públicas-privadas, contando com o envolvimento da comunidade para os legitimar. Também era necessário mudar a imagem do centro, em geral associada às populações de baixa renda e marginalizadas.

A preservação do patrimônio histórico e arquitetônico é vista como elo fundamental para o resgate da identidade e da cidadania, sendo identificadas três estratégias básicas: a intervenção física por meio de projetos arquitetônicos, o estabelecimento de políticas urbanas e a implementação de programas de gestão compartilhada. São instituídos concursos públicos para escolha de projetos, com formação de associações e agências de desenvolvimento para administração (op. cit.: 18-9).

Outros projetos dão ênfase à importância de edifícios de uso misto e elementos construtivos que se tornaram referenciais pelo fascínio que geravam nos usuários: elevadores de vidro, “lobby” com vários pavimentos e mezaninos, fontes de águas decorativas, vegetação abundante e cafés aconchegantes (FRIEDEN e SAGALYN, 1992 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

O programa básico dos empreendimentos associava a instalação de museus, teatros, cinemas, livrarias, bares e lugares de compras, deixando de ser apenas contemplativos para se associarem a uma experiência de consumo.

Na França grandes obras promoveram a importância da arquitetura nos processos de gestão urbana, através de elementos construídos como o Centro George Pompidou (1974) projetado por Renzo Piano e Richard Rogers, que se diferenciava pelo apelo tecnológico e impacto visual proporcionados pelo uso de novos materiais e instalações aparentes, além dos chamados projetos presidenciais em alusão às obras empreendidas por François Mitterrand, como a pirâmide do Museu do Louvre e Museu D’Orsay (1986) e o Parque La Villette que representavam um contexto de busca de “nova base cultural de integração social” (KOULIOUMBA, 2002 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

As políticas urbanas na Europa incluíram 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.

Das estratégias políticas européias e países aliados S. Loo Lee (apud VARGAS e CASTILHO, 2006) aponta as políticas de auxílio e subsídios aos pequenos comerciantes independentes, completadas por restrições a grandes desenvolvimentos varejistas.

Na Alemanha as estratégias de promoção dos centros históricos incluíram locais para pedestres e ciclistas. Na Itália, a ênfase na conservação do patrimônio cultural e histórico dificultou a adaptação de edifícios às novas demandas do setor comercial. A cidade de Bolonha é um exemplo de estruturação urbana integrada, baseada em posicionamento ideológico de esquerda no poder municipal, incorporando a história, a capacidade política e a legislação nacional (VARGAS e CASTILHO, 2006: 24).

Ainda na década de 1970, observa-se o surgimento da “gestão compartilhada” com a organização de ruas inteiras ou distritos com ênfase nos procedimentos de gestão, incentivando ações que envolvessem o empresariado, gestores urbanos e comissões de cidadãos e pequenos proprietários, com o centro.

Já são introduzidos os conceitos de auto-sustentabilidade, destacando-se o caso do Main Street Programa (MSP) ou Programa da Rua Central nos Estados Unidos, 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.

Das experiências de Preservação Urbana observamos a ampliação dos debates sobre as intervenções e o foco sobre as mesmas a partir do caráter ideológico sobre a privatização dos espaços; o comércio e os serviços como estratégia de recuperação; a criação de cenários; e o entendimento do que é histórico.

Das intervenções para uso de comércio e serviços, critica-se a artificialidade da construção de cenários urbanos. Há aqueles que identificam 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 (op. cit.: 28-30).

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).

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 mercado e técnicas de *marketing* urbano, sendo o maior paradigma desse modelo o caso de Barcelona quando das Olimpíadas de 1992, promovendo completa transformação de áreas portuárias deterioradas e abandonadas (op. cit.: 31-3).

Para Vargas e Castilho (2006: 33), 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 política-partidária. Estrategicamente para as intervenções em áreas centrais houve poucas inovações, mas 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 industriais, portuárias, orlas ferroviárias, entre outras.

Observa-se um interesse cada vez maior dos poderes locais, pela melhoria da imagem dos centros das cidades e áreas desvalorizadas, passando a ser alvo das atenções do poder público aliado ao capital imobiliário, em um processo de reconquista do espaço. 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 (op. cit.: 44).

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).

Em Belém, destacamos a profunda transformação da orla fluvial da Baía do Guajará, a partir do Projeto Feliz Lusitânia (restauração da Igreja de Santo Alexandre e antigo Arcebispado, com a implantação do Museu de Arte Sacra; o Forte do Castelo e da Casa das Onze Janelas e entorno) e da Estação das Docas (reconversão de galpões portuários em pólos turísticos e gastronômicos), intercalados pela profusão cultural do Complexo da Feira do Ver-o-Peso, que sofreu um processo de re-qualificação do espaço com a padronização de barracas e estrutura de cobertura tensionada na feira tradicional.

Mesmo que as estratégias variem, as preocupações apontam para os atributos do lugar, o regionalismo, os valores étnicos, o ser singular que passam a serem altamente valorizados (VARGAS, 1998 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

A meta passou a ser a obtenção de alguma vantagem sobre os nichos de mercado, com oportunidades únicas, difíceis de serem reproduzidas. 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).

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

Desta feita, 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 interesse de atuações.

É igualmente preciso estar atento 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 (VARGAS e CASTILHO: 45-6).

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 engodo na medida em que estas podem ser reproduzidas rapidamente. Omholt (apud VARGAS e CASTILHO, 2006: 46) ressalta que uma vantagem competitiva sustentável não pode ser apenas baseada em uma eficiência operacional ou em projetos inovadores, facilmente imitados ou superados.

Também Porter (apud VARGAS e CASTILHO, 2006: 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: 46-7), 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: 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 conseqüências 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) destaca que os atores locais devem ser capazes de refletir sobre o que querem mudar com a definição clara de seus objetivos na situação presente bem como as direções que querem seguir.

Vargas e Castilho (2006: 47-8), concluem que grande parte das intervenções urbanas tem estado distante das demandas locais, e que 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.

1.1.5. Política habitacional e programas governamentais de reabilitação de áreas urbanas centrais no Brasil

No que se refere às estratégias de valorização e reabilitação de áreas urbanas, observamos que estas podem ocorrer a partir de uma natureza pontual, um objeto arquitetônico, em geral monumental e em contraste com a paisagem construída, ou de natureza sócio-espacial com base na estruturação de trabalhos que tenham por premissa a inclusão social, a revitalização econômica e a preservação do patrimônio cultural.

Há ainda aquelas centradas na preservação de edifícios e áreas históricas pautadas na fundamentação de usos passivos ou neutros, que normalmente fazem uso de modelos de centros culturais, de lazer e museológicos.

Considerando que o patrimônio representa um repertório de estruturas simbólicas que alimenta a dinâmica cultural produtiva na contemporaneidade e fator relevante de qualificação do ambiente cultural das formações sócio-territoriais, Mesentier (2006) destaca a questão patrimonial como base relevante para o desenvolvimento metropolitano, não apenas pelo conjunto de atividades que dependam da agregação de valor cultural à qualidade de bens e serviços, mas para a dinâmica de desenvolvimento sócio-cultural da metrópole, que naturalmente não se restringe aos processos econômicos, mas principalmente a processos sociais, culturais e políticos.

Assim, esse patrimônio cultural associado a uma localização urbana especial, ganha nova significação, para o futuro das metrópoles. Ainda que no momento atual não seja possível avaliar em profundidade sobre o modo de urbanização que está se formando, Mesentier (2006: 458) destaca ser essa premissa válida para os serviços, como o turismo, que “precisam ser consumidos onde são produzidos e que por isso agregam ao seu valor a qualidade socialmente atribuída ao ambiente onde são produzidos, bem como para o conjunto das atividades produtivas relacionadas à cultura, ao lazer e ao turismo”.

A interface entre patrimônio e habitação vem progredindo nas últimas décadas em virtude da concepção cada vez mais abrangente da própria apreensão do conceito de patrimônio cultural e da necessidade de buscar alternativas viáveis para a reabilitação de áreas e imóveis de valor patrimonial.

Lima (2004: 12-3), ressalta que a manutenção de referências cognitivas e visuais amplia o sentimento de identidade cultural, sendo a arquitetura, a morfologia urbana e as tradições partilhadas pela população residente, os melhores referenciais de um grupo social.

Defende-se a permanência dos habitantes dos bairros a reabilitar e não a substituição dos estratos sociais além da necessidade de um plano de ação social para a população sem recursos e da promoção de campanha junto aos proprietários de imóveis, para que concordem com as obras de restauro e reciclagem de uso. Ou seja, o processo deve ser amplo, participativo e democrático, não pautado exclusivamente na responsabilidade do poder público, mas no envolvimento efetivo da sociedade.

As edificações do passado devem ser integradas aos processos de planejamento e de políticas públicas e sofrer transformações que re-valorizem sua estética e que justifiquem novos usos.

Lima (2004:13) destaca que esses usos sejam multifuncionais, sendo insuficiente transformar a área em centro de serviços sem que haja também residências, pequenos comércios e incentivo ao artesanato mais característico da região. Também aponta a questão do estigma de que áreas antigas são ocupadas por classes “perigosas”, ou seja, é necessário encontrar soluções urbanísticas que integrem as áreas marginalizadas à vida útil e econômica da cidade.

Embora, não vinculado à questão habitacional, o Programa Monumenta, criado em 1999 pelo Ministério da Cultura com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e apoio da UNESCO, tem por objetivo a recuperação de imóveis integrantes de sítios históricos tombados pelo IPHAN, como também propiciar ações de fortalecimento institucional (treinamento de equipes, atualização legislativa urbana, educação patrimonial), formação de mão-de-obra para restauro e fomento de atividades econômicas (BRASIL, 2005: 52).

Além do financiamento do BID, esse programa conta com recursos do governo federal e contrapartidas locais, tendo entre suas linhas, recursos voltados para imóveis privados, limitados à recuperação de fachadas e coberturas, incluindo sempre que necessário, a demolição de acréscimos que tenham descaracterizado a edificação; estabilização ou consolidação estrutural; embutimento de fiação elétrica em condutos e adequação dos quadros de distribuição e medição de luz. No caso de famílias com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos, estas podem financiar a reforma interna do imóvel para atender à legislação sanitária brasileira quanto à iluminação natural, ventilação e

instalações sanitárias, bem como para reforma e adequação do imóvel para fins de geração de renda¹⁷.

No que concerne às linhas de financiamento público oficiais, atualmente são ofertadas via Caixa Econômica Federal (doravante CAIXA) para todo o país. No caso de projetos de reabilitação, o programa mais recorrente é o PAR¹⁸, que se constitui em uma operação de aquisição de empreendimentos a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar, destinado ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos.

O PAR é um programa de arrendamento para pagar em 15 anos, sem possibilidade de quitação antecipada, com prestação é 0,7% do preço total mais a taxa de condomínio.

No plano da política pública habitacional, a CAIXA lançou em 2000 o Plano de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH), que por meio de linhas de crédito habitacional adaptados às peculiaridades dos sítios históricos com foco nas áreas protegidas como patrimônio cultural, não apenas nacional, e destacando o componente habitacional como estimulador da revitalização patrimonial, procurava disponibilizar financiamentos e arrematar parceiros para reabilitar imóveis vazios para esse fim.

O programa é direcionado para áreas centrais dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e sistema de transporte público eficiente, onde normalmente existe mercado de trabalho atraente, com um estoque habitacional degradado que pode ser recuperado, garantindo condições adequadas de habitabilidade. Também, exigiam-se os sítios históricos que atendessem prioritariamente os requisitos de existência de legislação de preservação do patrimônio, a reunião de acervo arquitetônico expressivo no contexto da cidade, em especial com fim habitacional e existência de uma parte significativa de moradias em condições precárias, habitadas por famílias de baixa renda¹⁹.

Sem um fundo específico de financiamento, contando apenas com o PAR, a CAIXA viabiliza algumas ações de reabilitação, agregando ainda recursos da Lei Federal de Incentivo à Cultura (Lei Rouanet), via renúncia fiscal, para complementar os custos de recuperação de imóveis históricos que ultrapassam os tetos de financiamento do PAR (BRASIL, 2005: 52).

¹⁷ Informações constantes da cartilha “Financiamento para recuperação de imóveis privados” do Programa Monumenta, Ministério da Cultura, distribuída para divulgação e esclarecimentos do Programa.

¹⁸ Programa de Arrendamento Residencial

¹⁹ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Programa de Revitalização de Sítios Históricos – PRSH, 2002.

Em março de 2001, foi firmada Cooperação Técnica entre a CAIXA e a Embaixada da França, que resultou no Estudo de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis para Uso Habitacional em Sítios Históricos. Metodologicamente, o PRSH procura adaptar às condições locais as experiências acumuladas em reabilitação urbana, através da delimitação de Perímetros de Reabilitação Integrada (PRI), onde são identificados imóveis com potencial para reabilitação, quantificados os custos da operação e posterior mobilização de interessados (op. cit.).

A metodologia dos PRI prevê a ação pública integrada, com melhoria de infra-estrutura, serviços, equipamentos públicos, porém não conta com recursos do programa para esse fim. Hoje são disponibilizados recursos para financiamento de reformas nos imóveis selecionados para uso habitacional, através de vários programas geridos pela Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério das Cidades e operacionalizadas pela CAIXA, como o próprio PAR, o Crédito Associativo, o Crédito Solidário, Carta de Crédito, Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) e outros (op. cit.).

Com a constatação do volume elevado de imóveis vazios nos centros brasileiros, que se somam ao tesouro arquitetônico das cidades, o PRSH acabou sendo absorvido em um processo mais abrangente, como uma diretriz de política pública do governo federal, que criou em 2003, o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, vinculado ao Ministério das Cidades, que tem colhido algumas experiências representativas, com a retomada de vocações cultural, de lazer, comercial e habitacional nos centros urbanos.

Esse programa visa a colaboração com os governos locais e não se resume aos aspectos habitacionais, integrando ações de 5 ministérios em um mesmo território que correspondem aos centros das cidades onde atua, com objetivos e diretrizes pactuadas, funcionando como um fórum que articula ações entre o Ministério das Cidades e outros ministérios e órgãos federais envolvendo política fundiária, habitacional, mobilidade urbana e políticas culturais, turismo, geração de emprego e renda, entre outras.

Compõem esse fórum, o Ministério da Cultura que opera o programa Monumenta e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN, além do Ministério do Turismo, através do Prodetur, que estimula atividades com potencial turístico; o Ministério do Planejamento através da Secretaria de Patrimônio da União, que responde pela gestão das áreas pertencentes à União; e o Ministério dos Transportes, que atua nas grandes infra-estruturas rodoviárias, ferroviárias e portuárias.

A CAIXA é o agente operador da parte de recursos orçamentários e do Ministério das Cidades e também participa pela cooperação estabelecida com o governo francês para definição de Perímetros de Intervenção Integradas (op. cit.: 13).

É representativa a relação entre o déficit habitacional brasileiro, expressa especialmente por camadas da população com famílias de renda inferior a cinco salários mínimos, que está calculado em 7,2 milhões de novas unidades²⁰, enquanto há quase cinco milhões²¹ de domicílios urbanos vagos, os quais chegam a corresponder em cidades como Recife e Rio de Janeiro a 18% do total de domicílios da área urbana. No caso de São Paulo, a soma chega ao impressionante número de 400 mil domicílios urbanos vazios, que em sua maioria estão situados em área centrais consolidadas.

São as áreas urbanas centrais que reúnem hoje os elementos mais favoráveis para a implementação dos princípios e instrumentos previstos no Estatuto das Cidades²².

O foco das políticas públicas federais, diante dessa realidade incontestável é da promoção da reforma de parte desses imóveis destinando-os a famílias de baixa renda, com a inclusão de uma parcela desta população na cidade formal, para habitar e colaborar com a reabilitação da região, consolidada com infra-estrutura, mais próxima dos locais de trabalho e diminuindo a pressão de expansão das fronteiras urbanas.

A política urbana atual no âmbito federal tem por objetivo “reverter o processo de expansão urbana através do constante alargamento de suas fronteiras periféricas e ao mesmo tempo repovoar e dinamizar áreas centrais já consolidadas” o que contribui com o arrefecimento da segregação sócio-espacial e melhora as possibilidades de integração de diversas classes de renda à economia e à vida urbana (op. cit.: 9).

A integração entre os partícipes está relacionada à delimitação da área territorial objeto do trabalho e da abordagem das diversas problemáticas a serem enfrentadas, vistas como um todo, antes mesmo de serem iniciados os levantamentos para a criação do plano, devendo em cada cidade ser identificada que habilidade foi perdida, trabalhando-se com o sentido de território urbano e não com políticas setoriais isoladas.

Cabe ao município elaborar seu plano de intervenção, com o apoio do Ministério das Cidades a programas e projetos de reabilitação urbana e, na medida do possível, disponibilizando recursos ou linhas de crédito para sua concretização. Assim, os recursos

²⁰ 7,2 milhões – déficit habitacional – Fundação João Pinheiro, 2005 in Reabilitação de Centros Urbanos, Ministério das Cidades, 2005: 9

²¹ 4.580.147 – número de domicílios vagos em áreas urbanas – Censo IBGE, 2000.

²² Lei Federal Nº 10.257, de 10/07/2001.

públicos federal, estadual e municipal são otimizados e aplicados em um mesmo território com um mesmo objetivo e diretrizes pactuadas.

Há ainda a destinação de terras públicas e de imóveis subutilizados pertencentes à União, que podem ser disponibilizados para processos de reabilitação.

O entendimento territorial sobre o centro está associado às áreas principais da cidade onde se reúnem atividades diversificadas e que tem o poder de congregar pessoas através de valores concretos e simbólicos e não está necessariamente restrito ao centro tradicional muitas vezes associado aos centros históricos.

O programa para a recuperação do centro envolve tudo que pertence àquela área, com sua reabilitação visando uma série de atividades, entre as quais as de comércio, moradia, lazer e cultura, permeando outras temáticas como da violência e de suas conseqüências ou indutores diretos e indiretos, da degradação do patrimônio público, da falta de iluminação adequada ou das calçadas destruídas.

O entendimento de reabilitar está definido como:

Recompor atividades, habilitando novamente o espaço, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, para o exercício das múltiplas funções urbanas, historicamente localizadas numa mesma área da cidade, reconhecida por todos como uma centralidade e uma referência do desenvolvimento urbano (op. cit.: 10).

A reabilitação, portanto, é um processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas, de recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres, bem como a melhoria dos espaços e serviços públicos, acessibilidade, equipamentos comunitários, com vistas ao re-povoamento e utilização democrática e multiclassista (op. cit.: 12).

As diretrizes da política de reabilitação nas áreas centrais visam (op. cit.: 12-3):

- Integrar as ações e programas previstos e em execução;
- Promover a conservação do patrimônio construído, cultural e ambiental para a melhoria da qualidade de vida da população e seus usuários;
- Estimular a consolidação da cultura da reabilitação urbana e de prédios públicos em contraposição à cultura dominante de novas construções, periferação e expansão horizontal das cidades;

- Promover e apoiar a integração das ações públicas municipais através de planos de gestão para reabilitação;
- Estimular a gestão integrada, participativa e democrática com a contribuição da população na formulação e implementação da política urbana e a integração da gestão pública e privada na reutilização das áreas consolidadas;
- Fortalecer os vínculos da população com os bairros em que moram com vistas à coesão e garantia da diversidade social, a partir da criação de estruturas de organização e participação ao longo do processo, envolvendo a população, os novos moradores e os movimentos sociais organizados;
- Reduzir o déficit habitacional através da ocupação dos vazios urbanos e da recuperação do acervo de prédios públicos preferencialmente para uso residencial articulado a outras funções urbanas;
- Apoiar a permanência e inclusão social da população de baixa renda que reside e trabalha na região, por meio da gestão de ações de melhoria das condições de acesso à moradia, trabalho e serviços públicos;
- Reforçar as funções econômicas e pequenos negócios, contribuindo para geração de emprego e o fortalecimento das funções econômicas e simbólicas das áreas centrais;
- Estimular a atuação integrada pública e privada no reaproveitamento das edificações, na conservação e melhoria da infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos;
- Incentivar o desenvolvimento tecnológico e formação profissional para reforma e adequação dos edifícios para novos usos, no que concerne às técnicas, produtos e formação de mão-de-obra;
- Adequar as legislações urbanísticas e administrativas visando a produção habitacional e promoção de parcerias pública e públicas/públicas e a gestão social da valorização do solo urbano decorrente das intervenções e a salvaguarda de bens e populações vulneráveis.

O INSS, através de convênio com os Ministérios das Cidades e da Previdência, e a CAIXA, está alienando terrenos e imóveis vazios e subutilizados pertencentes ao Fundo Previdenciário para fins habitacionais e de regularização fundiária, totalizando 1.073

imóveis em diversas cidades brasileiras que compõem o estoque potencial para ações do convênio (op. cit: 22).

Outro convênio foi realizado em 2004, entre os Ministérios das Cidades e dos Transportes, CAIXA e a Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA), tem por objetivo alienar imóveis não operacionais e propor soluções para o re-assentamento da população que se encontra em faixas de domínio (área operacional).

Em aditivo ao Convênio, no mesmo ano, foram incluídos o Ministério da Cultura através do IPHAN e o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão através da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que visa a disponibilização de áreas do patrimônio da União, ocupadas ou não, para fins habitacionais e de regularização fundiária para as faixas de renda mais baixas com até cinco salários mínimos.

Nesse processo a cessão dos imóveis pela SPU é gratuita, através de uma política social específica. Somam-se ainda as ações para regularizar ocupações e empreendimentos nos chamados Terrenos de Marinha²³, cujas áreas já estão sendo tratadas na reabilitação de cidades como Natal, Recife e Rio de Janeiro (op. cit: 22-3).

Para otimizar a regularização fundiária e a provisão para habitações de interesse social²⁴ foi assinada em 26/04/2006 a Medida Provisória N° 292/06, que retira entraves jurídicos e aperfeiçoa a legislação patrimonial, simplificando e desburocratizando a entrega de títulos de propriedade e a destinação de imóveis vazios e subutilizados às famílias de baixa renda.

Essa medida possibilita a alienação dos imóveis pertencentes ao INSS, a RFFSA e a União diretamente aos beneficiários dos programas habitacionais, sendo possível a partir de instrumentos de regularização como de Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e Direito de Superfície, serem dados como garantia ao Sistema Financeiro de Habitação, facilitando a obtenção de financiamentos.

²³ Faixa variável de terra nas áreas litorâneas de todo País pertencentes ao Patrimônio da União.

²⁴ Diz-se da habitação voltada para a população de baixa renda (famílias com renda familiar de até 5 salários mínimos).

Também registramos o projeto Reabilita que faz parte do Programa de Tecnologia de Habitação HABITARE²⁵/FINEP²⁶ do Ministério da Ciência e Tecnologia (MCT) e visa criar subsídios para o auxílio do planejamento estratégico de reabilitações de edifícios em áreas centrais para produção de habitação de interesse social. O projeto se estrutura a partir da análise dos procedimentos, custos, tecnologias, financiamentos, legislações envolvidos nos processos de reabilitação (MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007).

Dentre as justificativas e objetivos do projeto há convergência com as indicadas no Plano de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades, ao atentar para os desafios atuais para as gestões das grandes cidades brasileiras como o da ocupação dos imóveis vagos ou subutilizados localizados em áreas centrais, onde há amplo capital social investido, destacando que as cidades de São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro, assim como outras capitais brasileiras, têm apresentado nas últimas décadas um crescimento significativo de áreas construídas vazias, abandonadas e degradadas das áreas centrais (op. cit.).

O projeto Reabilita tem por objetivo estudar e propor parâmetros e diretrizes para dinamizar e otimizar os programas de reabilitação dos edifícios para habitação de interesse social em áreas centrais brasileiras.

Os parceiros apontados pelo Programa Reabilita são a CAIXA, a Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB), a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER), e como colaboradores a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (CDHU) e a Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro (SMH), nesse caso os projetos estão englobados no Programa Novas Alternativas (op. cit.).

Desses relatos percebemos claramente que a problemática da questão habitacional e dos contingentes construídos desocupados ou subutilizados nas áreas centrais brasileiras já estão sendo alvo de políticas públicas de cunho nacional, que por essa razão, passam a ter maior possibilidade de sucesso na medida em que se pretende fortalecer ações diretas e em parcerias com os governos estaduais e municipais.

²⁵ Programa de Tecnologia de Habitação, coordenado pela Financiadora de Estudos e Projetos/FINEP.

²⁶ Financiadora de Estudos e Projetos que se constitui em uma empresa pública vinculada ao Ministério da Ciência e Tecnologia, instituída através do Decreto Nº 1361, de 01/01/1995.

1.2. EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS EM ÁREAS CENTRAIS E HISTÓRICAS

1.2.1. As experiências de intervenção na Europa e na América Latina

Em 1996 foi criada a Federação Europeia de Centros de Cidade (European Federation of Town Centre), que contava em 2002 com onze países associados, tendo por princípio proteger e manter a vitalidade e a viabilidade dos centros urbanos europeus para beneficiar a comunidade, promovendo soluções para quem vive, trabalha, compra e diverte-se nos centros.

Diversas associações operam nos países europeus como: Association du Management de Centre-Ville (AMCV) na Bélgica, Fédération Nationale des Centre-Ville (FNCV), na França; ForNya Stadsborn, na Suécia; Programas de Orientación para los Equipamientos Comerciales da Generalitat de Catalunya e Metodología de Trabajo para la Revitalización Comercial de los Cascos Históricos da Consejería de Industria, Comercio y Turismo da Junta de Castilla y Leon, na Espanha (VARGAS e CASTILHO, 2006: 35).

Em países como Noruega, Espanha, Alemanha, França, Bélgica, Escócia, Japão e Singapura, as políticas estão voltadas também ao apoio das comunidades locais, por meio de assistência técnica, facilitação de empréstimos pessoais, treinamento e estímulo à aposentadoria (LEE, 1999 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

A recuperação de áreas centrais no Japão esteve ligada ao comércio independente, incorporando a cultura local e o trabalho familiar, valorização do sentido comunitário com a promoção de eventos e festividades nas áreas trabalhadas (FUJIMORO et. al.: 1999, apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

Na América Latina, as ações em geral foram normativas e de criação de agências destinadas a salvaguardar os bens culturais nas três instâncias de poderes públicos. A partir da década de 1990, passou-se a defender o retorno de várias atividades funcionais ao centro das cidades, com as noções de centros históricos e práticas de preservação baseadas na história, predominante nessas políticas.

Em 1997, foi criada uma rede de cidades da América Latina até o Caribe com centros históricos em processo de recuperação, visando a recuperação e revalorização das áreas centrais históricas das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Quito, Buenos Aires, Lima, Bogotá, Havana, São José e São Salvador, e na Cidade do México foi criado

o Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, que é uma entidade privada, cujo objetivo é a gestão do centro histórico a partir da valorização do seu patrimônio (VARGAS e CASTILHO, 2006: 36).

O Programa URB-AL da Comissão Européia tem por objetivo o estabelecimento de relações diretas e duradouras entre cidades, regiões e comunidades urbanas da União Européia e da América Latina, mediante encontros e intercâmbios de experiências e colaborações que abordem os problemas urbanos, a partir de respostas concretas e unitárias, sobre a base de salvar os centros históricos enquanto núcleos de civilização, história e cultura (MADRI, 2003:17).

A partir da publicação “Manual de Gestión de los Procesos de Rehabilitación em Cascos Históricos” (MADRI, 2003) reproduzimos nesse capítulo os principais aspectos do processo de reabilitação de edifícios históricos desenvolvidos pelo programa.

É importante ressaltar nesse programa, a intenção de unificar os modos operativos, proporcionando ao tratamento dessas áreas uma orientação conceitual e uma série de soluções comuns, não se limitando o processo apenas à conservação dos edifícios, mas atentando para o fato que a cultura histórica pode se revestir como um bom negócio, se bem planejada sua atuação, já que trata de peças urbanas singulares.

É necessário descobrir a vocação urbana das áreas patrimoniais nas circunstâncias atuais, diferentes, muitas vezes, daquelas que as geraram, de tal modo que se insiram na vida social e cultural da cidade de forma natural e auto-sustentável já que o desenvolvimento auto-suficiente é o único que poderá permitir uma proteção real do patrimônio construído e perdurar no tempo.

Os objetivos gerais do projeto “Modelos de gestão de reabilitação nos centros históricos” são: melhorar a capacidade gestora nos processos de reabilitação nos edifícios históricos buscando critérios comuns aos sócios; reforçar a cooperação entre os sócios do projeto; incrementar a participação da sociedade civil; fomentar o conhecimento do programa URB-AL e contribuir para o diálogo entre a União Européia e a América Latina.

A segunda fase do programa URB-AL, 29/12/2000, denominada “A cidade em ação” tinha previsão de 5 anos e cerca de 50 milhões de euros, com o propósito de intercâmbios de experiências e iniciar os equipamentos ou serviços públicos, realização de projetos pilotos, restauração de bens culturais, transferência e ajuste de sistemas informáticos de gestão local.

Portanto, há inúmeros casos de atuação internacional em áreas centrais, bem como em edificações e centros históricos. Destas, relatamos nesse item as que consideramos representativas ao contexto de nossa pesquisa, organizada por países, contribuindo para o esclarecimento de questões e na indicação de caminhos a trilhar no processo de construção de uma política consistente na reabilitação integrada do Centro Histórico de Belém.

- **Alemanha**

Na Alemanha, a cidade de Berlim destaca-se pela experiência na área que se estendia do Portão de Brandenburgo até a Potsdamer Platz e a Leipziger Platz, que permaneceu vazia por dois anos desde a queda do Muro, visto como “um espaço assustador entrecruzado por um labirinto de trilhas que levavam a lugar nenhum” (HUYSEN, 2000, apud VARGAS e CASTILHO, 2006), sendo que a área vazia foi sendo adquirida por grupos privados.

O projeto de Potsdamer Platz, um dos propostos para reconstruir esse vazio, transformou-se em exemplar para as intervenções urbanas recentes e um ótimo mercado para a construção civil, fazendo parte de uma proposta mais ampla de transformação da cidade em um lugar onde a arquitetura e o urbanismo contemporâneos são direcionados para a formação de uma identidade política e nacional, de esquecimento do passado.

O plano diretor da Potsdamer Platz, objeto de concurso vencido por Hilmer e Sattler em 1991, foi alterado à medida que outros arquitetos famosos projetaram diferentes edifícios decididos por concurso. A diversificação, através de atividades de uso misto e a oferta de espaços públicos e o uso residencial foram direcionados à elite consumidora (KOULIOUMBA, 2002 apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

- **Inglaterra**

Na experiência inglesa, o governo assumiu e instituiu o London Docklands Development Committee (LDDC), criando a Enterprise Zone (EZ) e a Urban Development Corporation (UDC), que visavam a reutilização das terras e edifícios para atividades empresariais que gerassem emprego e renda com maior aporte de recursos públicos.

Após a década de 1980, com a política da então primeira ministra Margaret Thatcher, visava-se a redução do financiamento estatal e o aumento da participação do poder privado.

Dessa visão surgem as experiências práticas com a criação das EZs, UDCs e a partir da década de 1990 o Town Centre Management (TCM), o qual se transformou em política de destaque nas cidades da Europa Ocidental: dos sete centros iniciais em nove anos passaram a ser trezentos TCMs (VARGAS e CASTILHO, 2006: 34).

O TCM tem por base a gestão comercial centralizada dos centros urbanos incluindo a formulação de um plano e sua implementação, com ações que vão desde a melhoria do ambiente construído até a sinalização urbana, a acessibilidade e segurança, além do incentivo ao uso residencial, o acompanhamento da situação da propriedade fundiária, o controle das atividades noturnas, o apoio aos visitantes, promoção do comércio local e monitoramento de todo o processo.

Empreendedores nacionais e comerciantes locais são as bases das estratégias para enfrentar a concorrência com outros centros. Administrativamente o TCM tem um gestor auxiliado por um conselho administrativo constituído por parceiros e em função da dimensão da cidade, também um conselho consultivo visando suporte técnico.

Limitações no funcionamento dos TCMs levaram à criação da Association of the Town Centre Management (ATCM), que apóia seus membros por meio da realização de conferências e seminários, da assistência técnica aos associados, formação profissional, certificação e pesquisa sobre áreas críticas além de mediar a interlocução com outras organizações mundiais, sendo financiada pelo setor público e privado, com os quais desenvolve propostas e projetos e foi responsável pela introdução do sistema dos Business Improvements Districts (BIDs) (op. cit.: 34-5).

- **França**

Há várias décadas a França vem atuando no tratamento de áreas históricas e desenvolveu instrumentos específicos para isso, evoluindo das ações de “renovação urbana” para as orientações atuais na reabilitação, aliadas à preocupação com a conservação do tecido social e a problemática da exclusão social (BOUCHÉ, 2005).

A Lei Solidarité et Renouvellement Urbain/SRU aprovada em dezembro de 2000, tem como objetivos assegurar o melhor equilíbrio das aglomerações urbanas em articulação com a política habitacional, transporte, re-ordenamento urbano e a diversidade social, impondo a construção de habitação de interesse social até 20% do conjunto de moradias, dependendo do porte do município, oferta de habitat diversificado e de qualidade pela reforma e financiamento contra a insalubridade e o risco.

Dos programas franceses achamos oportuno destacar as Operações Programadas de Melhoria de Habitat (OPAH), a “bail à reahabilitation” (cessão para reabilitação), classificadas como ferramentas incitativas e o dispositivo Supressão do Habitat Insalubre (RHI) e os Perímetros de Reestruturação Imobiliária (PRI), classificados como ferramentas coercitivas (SILVA, 2005).

As OPAH foram lançadas em 1977 e reafirmadas em 1992, à luz da necessidade de revitalizar os bairros antigos e manter as populações mais modestas, melhorando a salubridade e o conforto das moradias.

Elas visam a reabilitação do parque imobiliário edificado, melhorando a oferta de moradias, em particular locativas, tanto nos planos quantitativos quanto qualitativos, bem como de manter e desenvolver os serviços de vizinhança (obras, comércio, serviços). Sua duração inicial é de três anos, havendo a delimitação do perímetro operacional com modalidades de avaliação através da coordenação, relatórios de progresso e balanço final (BOUCHÉ, 2005).

A Cessão para Reabilitação visa mobilizar, sem transferência de propriedade, um parque de moradias privadas “velhas e desconfortáveis”, onde os proprietários não podem ou não querem fazer obras, para alojar pessoas desfavorecidas. Trata-se de um contrato pelo qual o imóvel é cedido (alugado) por no mínimo 12 anos a um intermediário, que fica responsável pela melhoria e locação à pessoas desfavorecidas durante esse período. No final da cessão, o bem é restituído em bom estado de manutenção ao proprietário, que se beneficia das melhorias, mas sem indenização (BOUCHÉ, 2005).

Utilizam esse mecanismo, operadores da habitação social, sociedade de economia mista, gestionários de moradias de caráter social ou organismos credenciados pelo Prefeito departamental para acomodar pessoas desfavorecidas. Os ocupantes podem ser beneficiados da ABL (ajuda personalizada para moradia) em contrapartida ao valor do aluguel submetido a um valor teto (op. cit).

As ferramentas coercitivas são o Decreto de risco, para imóveis em perigo de desabamento, aplicado como último recurso, quando as tentativas de reabilitação fracassaram, para que o proprietário proceda obras estritamente necessárias para sanar o perigo iminente; e a Declaração de insalubridade para evitar que os habitantes vivam em condições insalubres, nocivas à sua saúde em decorrência do estado da moradia, qualificadas como remediável ou irremediável, podendo se restringir a um imóvel ou se

estender a uma quadra (quarteirão), quando são listados os imóveis de acordo com o grau de insalubridade.

O procedimento de Supressão da Habitação Insalubre abrange os imóveis declarados insalubres irremediáveis e as quadras insalubres, permitindo a desapropriação, a demolição, a relocação de ocupantes e a construção de moradias sociais em terrenos liberados.

O PRI é um instrumento de reordenamento restritivo que tem por objetivo a restauração e o restabelecimento da habitabilidade de um imóvel ou de um conjunto de imóveis num perímetro criado para esse fim, situados ou não em bairros antigos, sendo ou não imóveis históricos.

A área é declarada de utilidade pública, com a notificação dos proprietários, que devem executá-las em um prazo fixado. O PRI compreende três fases: a delimitação do perímetro; a consulta pública e a declaração de utilidade pública das obras, precisando os prazos e serviços necessários, sendo que, quando declaradas de utilidade pública, os proprietários podem exigir a compra do imóvel pelo município (direito de abandono); e a consulta por lotes, quando os proprietários devem indicar sua intenção de realizar obras, caso contrário o município pode desapropriar o bem (op. cit.).

- **Espanha**

A experiência espanhola, a partir da Comunidade de Madri, manifestou seu apoio a Declaração e Plano de Ação de Lisboa em 13/06/1998, sobre reabilitação urbana integral, mediante acordo de 22/10/1998 do que resultou a Comissão Europeia e a Assembléia de Madri que aprovou a Lei 7/2000, de 19/06/2000 de Reabilitação de Espaços Urbanos Degradados e de Imóveis que devem ser objeto de Preservação. As demais realizações de atuações em matéria de reabilitação de residências são regidas por legislação específica (MADRI, 2003).

A Comunidade de Madri, através da “Dirección General de Arquitectura y Vivienda” pertencente ao Conselho de Obras Públicas, Urbanismo e Transportes, desenvolveu, em âmbito regional, três grupos de atividades vinculadas à conservação de contextos urbanos.

O primeiro grupo ficou responsável pela análise, regulação e divulgação da proteção do patrimônio histórico produzindo o Catálogo Regional de elementos e conjuntos de interesse supra local, ordenados por sistemas homogêneos e por municípios; a Instrução

para redação de Catálogos de Planejamento definindo graus e normas de proteção e as classes de bens a catalogar, que incorporam os documentos do planejamento urbanístico municipal e o Guia de Arquitetura e Desenvolvimento Urbano na Comunidade de Madri.

O segundo grupo tem atuação direta na conservação do patrimônio arquitetônico e espaços urbanos e rurais históricos degradados, mediante planos e programas de conjuntos e projetos de obras isoladas, incluindo espaços públicos, entornos de construções singulares e as próprias construções.

O terceiro grupo atua nas Áreas de Reabilitação Prioritárias (ARP) e Zonas de Reabilitação Integrada (ZRI), cujo desenvolvimento se fomenta através de atuações piloto de intervenção pública direta. Essas ações, configuradas nos atuais planos habitacionais, juntam-se à reabilitação residencial dispersa e para equipamentos locais.

A área habitacional obteve recursos muito mais elevados, já que a Comunidade de Madri considerou a reabilitação como uma peça fundamental na execução dos “Planes de Vivienda Del Estado” nos edifícios próprios da Comunidade, aliando o duplo objetivo de proteger o contexto histórico da cidade e de atender as necessidades e alojamento em edifícios residenciais habilitados.

A política de reabilitação da Comunidade de Madri tem evoluído desde uma primeira etapa em que maior esforço foi centrado em fomentar e impulsionar todo tipo de iniciativas listadas para satisfazer demandas individuais, sem ter em conta o contexto global do tecido urbano, até uma fase mais consistente em que se propõem soluções globais ou integradas para frear a situação de grave deterioração urbanística, arquitetônica e social dos centros históricos e de bairros periféricos, visando sua recuperação, regeneração e revitalização.

Na Espanha, os instrumentos jurídico-financeiros e de gestão foram articulados aos planos habitacionais, destacando-se: Plano Estatal – 1998-2001: cujo marco normativo foi o Decreto Real 1186/1998, de 12/06/1998, com modificações posteriores através do Decreto Real 115/2001, de 09/02/2001, onde são reguladas a ajuda para a reabilitação em forma de empréstimos qualificados ou subsidiados e subvenções a fundo perdido, com aportes que vão desde 25% a 35% do custo da atuação de reabilitação dispersa ou aliada em função do tipo de intervenção no imóvel (adequação estrutural, funcional ou de habitabilidade) e das circunstâncias sócio-econômicas do proprietário ou promotor da atuação. No caso das atuações de reabilitação integrada ou áreas de reabilitação se estabelecem subvenções totais de até 40% do custo da operação, ou até 25% ou 35%

para atuações de reabilitação de edifícios e vivendas e de até 25% para atuações de reabilitação de equipamento comunitário primário.

A Comunidade de Madri estabeleceu leis próprias ainda em 1998 (Decreto 227, 30/12/1998 e Decreto 11/2000, 25/01/2001) estabelecendo subvenções que complementaram as do Plano Estatal, com 20% (máximo de 2.404 €/vivenda). Essa normativa estabeleceu um máximo de 3.606 €/vivenda, assim como subvenções adicionais às estatais de 15% (com um máximo de 3.606 €/vivenda) para reabilitação de tipologia rural, em função do ingresso do promotor das mesmas.

Considerando a experiência do “Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid” (1997-2000) e as numerosas necessidades existentes neste âmbito, foi publicada uma atualização deste Plano para o quadriênio 2001-2004, cujos aspectos e novidades principais são o de dar continuidades à linha do plano anterior enquanto fomento das atuações de reabilitação de residências, como suporte fundamental das novas políticas habitacionais e configurar-se como alternativa ao “Plan de Vivienda y Suelo” (habitação e solo) estatal, para as atuações não protegidas ou que são insuficientes, assim como ser um complemento do Plano estatal para atuações como as “integradas” ou “zonas de reabilitação” de edifícios históricos ou bairros degradados, em seus aspectos urbanísticos, sociais e arquitetônicos.

- **Itália**

Na Itália o caso da experiência de Bolonha é marcado pelo posicionamento ideológico de esquerda, incorporando história, capacidade política e legislação. Durante praticamente toda a década de 1960 foram suspensas as autorizações para construções e somente em 1969, foi aprovado um plano regulador que principiou a recuperação completa do seu centro histórico inibindo as ações de renovação e incentivando a recuperação das edificações e re-qualificação de espaços urbanos existentes.

O projeto integrou ações dos sistemas de transporte, de infra-estrutura e de áreas livres remanescentes destinadas aos espaços verdes ou para usos culturais e de lazer, destacando-se que a partir do Plano de Edificação Econômica e Popular (PEEP) a experiência de Bolonha foi reconhecida (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Da metodologia aplicada, achamos oportuno destacar as categorias do “Programma della conservazione” (CERVELLATI, P. L. e SCANNAVINI, R, 1973: 116-124):

1a e 1b – Restauro: resguarda que o edifício de conservação integral ou da modificação somente com método de restauro; respeito ao valor histórico; manutenção de uma destinação igual ou análoga respeitando a espacialização e distribuição originais. Na categoria 1b, é admissível uma destinação diversa da original, mas as modificações devem ser somente realizadas com métodos e cautelas de restauração.

2a – Recuperação e refuncionalização conservativa: interesse da conservação estética a todos os elementos externos (fachada, pórtico, cobertura entre outros) e que tem contato com a área externa; às características tipológicas estruturais e funcionais (estrutura portante, relação bloco escala, agregação espacial e distributiva no término do processo), tendo por consequência o eventualmente novo organismo resultante fortemente vinculado ao antigo através da correspondência e o respeito às características tipológicas internas;

2b – Reestruturação com vínculo parcial: a princípio remete a uma certa sustentação do organismo novo ao antigo, com o vínculo conservativo estético com o elemento externo (fachada, arranjo urbano); constatação que o edifício hoje concorre com o partido externo com substância original, a circunscrever ou a caracterizar um ambiente urbano (rua, praça) de relevante interesse, mas que internamente sofreu alterações ao longo do tempo de tipo e gênero;

3a - Reconstrução: demolição e reconstrução de edifícios que não preservaram suas características para exigência de conservação, pelo qual nenhuma característica intrínseca exclui da demolição e a possibilidade de uma sucessiva reconstrução;

3b – Demolição sem possibilidade de reconstrução: edifício que ocupa áreas que na estrutura do desenho urbano são historicamente representativas para devolver a vitalidade, sendo a área recuperada da estrutura urbana obtida a partir da demolição a ser destinada a espaços verdes ou pavimentação pública e privada.

- **Portugal**

Em Portugal, em 1998, foi inaugurado o Projecto Urbano do Parque Expo, que tinha por premissa a estruturação qualificada da imagem de Lisboa, sendo criada a empresa Parque Expo 98' (que após o evento passou a chamar-se Parque das Nações) para conceber, executar, construir, explorar e desmontar a Exposição Mundial de Lisboa (Expo'98), bem como intervir na reestruturação urbana da zona oriental da cidade.

O plano de urbanização objetivou a recuperação e reconversão urbanística e ambiental da zona de intervenção, apoiando-se em vetores estratégicos, como a valorização da paisagem natural da área; a centralidade em relação a região metropolitana de Lisboa; a multi-funcionalidade com áreas residenciais, verdes, serviços, infra-estruturas urbanas, estacionamentos e equipamentos como a Estação Oriente, que se configura como uma central da rede intermodal de transportes da zona oriental de Lisboa; a constituição de um pólo metropolitano; a promoção de eventos; a construção do espaço público como elemento estruturador (ROSA, 1998, apud VARGAS e CASTILHO, 2006).

Pesquisas de mercado dirigidas às empresas e ao potencial grupo de residentes, resultaram nas diretrizes para o estabelecimento do programa de necessidades, permitindo a inclusão de serviços de apoio como comércio, escolas, espaços de lazer e esportes e um hospital. Para incentivar a instalação de empresas foram apontados os requisitos como a localização privilegiada, a acessibilidade e os amplos parques de estacionamentos.

De Portugal também abstraímos os exemplos de intervenções urbanas pautados na permanência da população residente, como na reabilitação dos bairros de Alfama, Mouraria, Bairro Alto e Madragoa, localizadas no entorno do centro de Lisboa e a zona portuária da cidade do Porto, por sua aparente eficácia em processos de reabilitação de edificações e espaços públicos, que ao atuarem no sentido da melhoria da qualidade de vida e das condições econômicas e sociais dos bairros degradados, melhoram a imagem da própria cidade.

Metodologicamente, a Direção Municipal de Reabilitação Urbana, em Lisboa, e os Gabinetes Técnicos Locais, atuam com equipes transdisciplinares, contando com arquitetos, advogados, sociólogos, geógrafos e assistentes sociais, que tem a responsabilidade de recuperar os imóveis e de ensinar às famílias como valorizar a moradia, selecionar aqueles que pagarão o aluguel e de orientar financiamentos. O processo inclui desde a reconstrução interna com renovação de algumas delas, impedindo a remoção de famílias que tradicionalmente habitam os bairros antigos (CARITA, 1994).

A partir da escolha do objeto de trabalho, é instituída a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, visando a agilização de trâmites legais e autonomia dos gabinetes técnicos locais. Essa ação jurídica credencia a Prefeitura a expropriar os imóveis de interesse para utilidade pública, podendo tomar posse administrativa, para ocupação temporária, realização de licitações, obras e/ou demolição emergencial de

parte ou da totalidade da edificação, de forma ágil e descentralizada da administração urbana.

Lima (2004: 23), ressalta que as estratégias adotadas em Portugal e também na França, visam revalorizar a função habitacional, re-qualificar a estrutura funcional e a qualidade ambiental, valorizar e preservar o patrimônio edificado, reordenar o sistema viário e o estacionamento, implementar medidas contra incêndios e re-qualificar o ambiente urbano.

Na experiência portuguesa surge inicialmente o Gabinete Técnico Local/GLT, criado em articulação e apoio da Administração Central, que evoluiu posteriormente para os Gabinete para os Centro Históricos, Gabinete de Patrimônio ou similar.

No caso dos municípios de maior dimensão, com uma multiplicidade de zonas de intervenção, a complexidade da estrutura técnica organizativa aumenta, podendo originar várias divisões ou direções municipais, com vários técnicos distribuídos pelas diferentes zonas de intervenção, com profissionais de diferente formação e titulação académica e profissional.

São as autoridades locais, os municípios, quem tem a competência para promover as intervenções de reabilitação. Desta forma, em termos de recursos de organização e gestão dos processos, é fundamental a intervenção pública.

Existe no país, um inventário sistemático de todos os espaços degradados e os imóveis que deveriam ser objeto de reabilitação. Algumas comunidades também realizam esse inventário. As intervenções integrais e o apoio a intervenções pontuais em edifícios particulares dependem da capacidade logística e financeira da autoridade local.

Os programas de apoio financeiro à reabilitação em vigor em Portugal têm um modelo de participação do setor público (Estado Central e Autonomia Local) e o setor privado (o cidadão, proprietário, arrendatário). Em alguns casos, a Comissão Europeia intervém no modelo de financiamento através da disposição de fundos estruturais. Para completar estes programas, é possível o recurso da iniciativa privada com negociação bilateral dos interessados.

Metodologicamente, a classificação das intervenções em Portugal é dividida em quatro níveis:

1 – Reabilitação ligeira: pequenos reparos no edifício incluindo as instalações prediais em geral, sanitários e cozinhas, além da cobertura, fachada e interior, restringindo-se a serviços básicos de limpeza, recuperação de rebocos e pinturas;

2 – Reabilitação Média: além dos serviços do item 1, somam-se a recuperação ou substituição de elementos em madeira (esquadrias, escadas, pisos, tetos), reparo e reforço estruturais, admitindo-se alterações na organização dos espaços internos e recuperação generalizada de revestimentos internos e externos, incluindo cobertura;

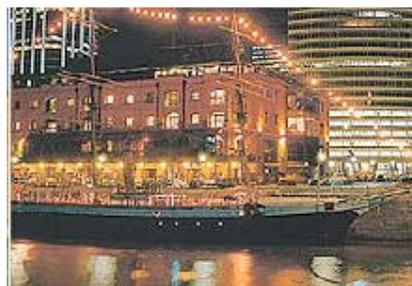
3 – Reabilitação Profunda: somam-se às do item 1 e 2, profundas alterações na distribuição e organização interna da edificação, admitindo-se aumento ou diminuição do número de habitações através de alterações tipológicas, bem como a introdução de equipamentos sanitários e de cozinha;

4 – Reabilitação Especial: ultrapassa os níveis anteriores, podendo chegar até a total reconstrução da edificação.

- **Argentina**

Em Buenos Aires, o projeto Porto Madero (Figuras 5 e 6), incluiu em seus objetivos o fortalecimento da identidade dos cidadãos com o porto, sendo o espaço incluído no plano de desenvolvimento urbano da cidade em 1989.

As prefeituras de Buenos Aires e de Barcelona criaram a Corporación Antiguo Puerto Madero, promovendo um concurso para execução do plano diretor em 1992, pelo processo de aquisição da área. Os dezesseis galpões em tijolos aparentes abandonados do porto, deveriam ser aproximados do centro da cidade e no complexo do Porto Madero, foram previstos 32 hectares de espaços de uso público, além das áreas dos canais e dos edifícios de uso misto, como habitação, escritórios corporativos e diferentes atividades terciárias (VARGAS e CASTILHO, 2006).



Figuras 5 e 6 – Porto Madero, Buenos Aires, Argentina.
Fonte: www.folhaonline.com.br

Em Buenos Aires, o Plano de Manejo é o instrumento de atuação com a Cidade Autônoma com chefe de governo e uma Subsecretaria de Patrimônio Cultural com três direções: Centros Históricos, Patrimônio e Infra-estrutura (MADRI, 2003).

Como problemas da área, destacam-se o estoque edílico em situação de risco, perda de população residente, edifícios desocupados, residências em situação de domínio irregular, escassa oferta de espaços verdes e de equipamentos desportivos, deterioração do espaço público pela rede de trânsito vigente, insuficiência de higiene do espaço público, poluição ambiental, sonora e visual.

A Direção Geral do Centro Histórico implementou o “Plano de Manejo Integral” que tem dentre seus aspectos estruturantes: o projeto urbano e sua gestão (estratégias de intervenção através de programas, subprogramas e projetos específicos) e a normativa urbanística que estabelece instrumentos de proteção do patrimônio, regulação e uso e orienta as intervenções.

Do Plano, destacam-se sete programas: melhoria ambiental do espaço urbano; conservação em valor de edifícios patrimoniais, promoção de atividades, escola, consolidação residencial, equipamento comunitário e de conscientização e divulgação do patrimônio.

- **Chile**

A cidade de Santiago implementou a partir do “Programa Município e Participação” e convocando a comunidade a debater a respeito do seu futuro, o “Plano de Desenvolvimento Urbano Econômico e Social” elaborado entre 1988 e 1990 (MADRI, 2003).

No caso chileno, predomina a lógica de mercado, no contexto de uma economia aberta e liberal na qual o Estado e, em geral, o setor público tem assumido um papel de subsidiário e fiscalizador, deixando ao setor privado espaços crescentes de intervenção em praticamente todas as áreas da economia.

Sinteticamente, o município, através da Corporação para o Desenvolvimento de Santiago (entidade jurídica privada, com um diretório encabeçado pelo prefeito) associa-se em princípio com cooperativa habitacional e logo com empresas imobiliárias privadas, as quais, em definitivo, serão as que comprarão os terrenos e executarão os projetos habitacionais.

A Corporação, por sua parte, contribui reduzindo o risco dos investidores privados, ao constituir uma bolsa de demanda, que permite inscrever e conhecer as pessoas que desejam comprar uma residência e morar no centro histórico. Ela convoca os proprietários de terrenos que estejam interessados em vender sua propriedade, para que se inscrevam em um registro aberto para tal efeito e que facilite o encontro entre eles e as construtoras e imobiliárias inscritas no programa.

O município e a Corporação respaldam frente ao público interessado estes projetos, outorgando maior confiabilidade sobre o produto ofertado. As empresas associadas se comprometem a responder em um determinado tempo, com o volume de unidades residenciais acordado.

Paralelo a esse programa iniciou-se um outro programa de reabilitação e de melhoramento dos sítios históricos e paisagens do patrimônio social e urbano, na sua maioria do último terço do século XIX ou primeiras três décadas do XX, com soluções habitacionais para os setores mais modestos da população.

Entre 1990 e 2003 foram recuperados quase 85% dos 529 prédios e paisagens existentes, com projetos de maior ou menor envergadura, dependendo do caso e dos programas implementados.

O financiamento é sempre dividido entre os próprios beneficiários e o município, que tem contado nos diversos projetos com agentes privados ou entidades de cooperação internacional.

A partir de 2001 o Ministério da Habitação e Urbanismo, promoveu um novo subsídio habitacional orientado a incentivar, via incremento da demanda, aos projetos privados de reabilitação de imóveis declarados no “Plan Regulador Comunal” como de conservação histórica ou que se localizem em zonas típicas e em zonas de conservação histórica.

- **Uruguai**

Dentro do Programa URB-AL, a experiência Uruguiaia, incorpora os regimentos de uso do solo e o de patrimônio. Estabelece oito diferentes zonas ou áreas de regime patrimonial e para cada uma foi elaborado um Plano Especial de Ordenamento, Proteção e Melhoria, que regula todos os aspectos de proteção patrimonial do edifício, do uso do solo, trânsito, estacionamento e mobilidade, políticas de desenvolvimento urbano, incentivos, regime punitivo, aspectos paisagísticos, espaços públicos, além de determinar para cada área as condições das obras de nova construção, reforma e demolições (MADRI, 2003).

O manejo de instrumentos inovadores para se por em prática as estratégias de regeneração urbana motivaram a realização do Plano Especial de Ordenação, Proteção e Melhoria da Cidade Velha, para a cidade de Montevidéu. No caso da Cidade Velha, trata-se de um Plano Especial para uma área patrimonial, formada fundamentalmente por tecidos urbanos consolidados que são o âmbito para uma completa trama de atividades, associados com a moradia e com a presença da principal centralidade administrativa e financeira do país.

O objetivo principal do Plano Especial é promover uma reabilitação da Cidade Velha compatibilizando a preservação dos valores patrimoniais do tecido urbano existente, com um desenvolvimento sustentável do mesmo. São definidos seis temas principais e para cada ano se estabelecem objetivos gerais: 1. Patrimônio e qualidade urbana; 2. Centralidade e desenvolvimento econômico; 3. Habitação e desenvolvimento social; 4. Acessibilidade e mobilidade; 5. Gestão; 6. Atuações de qualificação e reabilitação (Áreas de Reabilitação Integrada e Projetos Urbanos de Detalhe).



Figura 7 – Casa de los Vasquez (Casa Del Virrey), Uruguai.
Construção do período de 1820-1830, imagem de antes da intervenção de 1990-4, considerada Monumento Histórico Nacional desde 1975. Fonte: MADRI, 2003.



Figura 8 – Casa de los Vasquez (Casa Del Virrey), Uruguai.
Após a intervenção para abrigar 15 unidades habitacionais e 3 lojas comerciais.
Fonte: MADRI, 2003.

1.2.2. Considerações Parciais

Das experiências apresentadas destacamos o direcionamento para a idéia da reabilitação integrada, a inclusão social, a regeneração urbana, o incentivo à preservação em consonância com a diversidade de usos, com especial atenção às políticas habitacionais.

O caso da Alemanha é diferenciado pela preocupação com a ocupação de vazios urbanos, transformação da cidade e a intenção de consolidar uma identidade política nacional, de esquecimento do passado, mas pautada na diversidade de atividades, com espaços públicos e residenciais, embora voltados para uma elite consumidora.

Na Inglaterra destacam-se a intenção de diminuição do financiamento estatal com o incremento à atuação da iniciativa privada e as formas de organização das zonas de atuação, com a gestão comercial e visão ampliada dos problemas dos centros urbanos, direcionados a promover soluções com a participação efetiva da sociedade.

No caso da França, observamos as lições para incentivo à oferta habitacional de interesse social; nos mecanismos de gestão de perímetros integrados; dos instrumentos legais e práticos para atuação nos casos de imóveis em risco, bem como no foco para a questão social com a preocupação pelas condições de salubridade e habitabilidade das moradias.

Silva (2005) lembra que a legislação urbanística brasileira foi muito influenciada pela francesa e que alguns instrumentos do Estatuto das Cidades foram inspirados em instrumentos franceses dos anos de 1970 tais como o solo criado e o direito de preempção. No entanto, na maior parte dos casos os municípios brasileiros privilegiam instrumentos de regulamentação da atividade privada, sem conseguir desenvolver mecanismos operacionais para a intervenção pública e parcerias, inclusive mecanismos de gestão fundiária capazes de garantir os objetivos da legislação.

No contexto de organização espaço-territorial, segue também a experiência espanhola, com a indicação de zonas de reabilitação prioritárias e integradas, através de projetos pilotos e o reconhecimento da área habitacional como peça fundamental dos planos, com aportes financeiros, subvenções e subsídios.

A experiência de Bolonha desde a década de 1960 é referencial na Itália e no mundo pelo caráter de integração das ações e atuação, pela preservação e respeito às populações originais. Também achamos oportuno destacar para os objetivos dessa pesquisa, a caracterização dos níveis de intervenção propostos para os imóveis e os

graus de atuação, juntamente com a classificação portuguesa. No caso português ressaltamos também as intervenções pautadas na permanência da população residente por sua eficácia na reabilitação das áreas e edifícios históricos e da metodologia de trabalho dos Gabinetes Técnicos multidisciplinares.

Na América Latina, a experiência de Porto Madero, que influenciou outros projetos semelhantes, inclusive em Belém/Pa, não se restringiu ao caráter contemplativo, integrando edifícios de uso misto e habitacional, além de outras atividades terciárias, com a definição de planos de atuação pautados nas experiências europeias com destaque para a melhoria ambiental, conservação e divulgação do patrimônio. Na mesma linha de planificação, a experiência uruguaia a partir de objetivos gerais estratégicos, atua com a idéia da reabilitação integrada.

Do Chile, sobressai-se a lógica de mercado, com o incremento à participação efetiva da iniciativa privada, o papel articulador do estado e a contribuição das bolsas de demandas de público, proprietários e investidores.

Para finalizar esse tópico, observamos o Manual de Gestão dos Processos de Reabilitação em Centros Históricos da Comunidade de Madri (item 4.1.2: delimitação semântica e conceitual de reabilitação e respeito a distintas intervenções), sobre o verbete reabilitação, em avaliação sobre o caso da América Latina e Caribe, sobre as leis, regulamentos e normas, as quais não contemplariam a reabilitação, mas sim contradições com regulamentos existentes, pelo que deveriam ser modificadas e adaptadas à conveniência de intervir na cidade existente para dar resposta à necessidade de moradia social e melhoria do espaço público.

A reabilitação urbana é uma estratégia de gestão urbana que trata de requalificar a cidade mediante intervenções múltiplas, integradas em um processo global ligado com todo o planejamento urbano, destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população residente (MADRI, 2003: 111-2).

Pela reabilitação, exige-se a melhora das condições de vida dos habitantes de um bairro mediante o retorno ao cotidiano das infra-estruturas, da re-qualificação dos edifícios públicos e a manutenção da identidade e características que esse entorno das zonas tratadas refletem-se para o resto da cidade, junto às medidas de desenvolvimento econômico, social e cultural. Em resumo, a reabilitação é uma nova cultura de intervenção sobre o existente (op. cit.).

1.3. EXPERIÊNCIAS NACIONAIS NA REABILITAÇÃO DE ÁREAS E PRÉDIOS HISTÓRICOS COM BASE NO INCENTIVO À MORADIA.

No Brasil, as iniciativas de reabilitação urbana seguiram os preceitos contidos nas cartas patrimoniais, com alcance restrito aos sítios históricos ou parcelas destes, estimulados por políticas de preservação, desenvolvidas a partir da década de 1980.

Com exceção de cidades históricas como Ouro Preto/MG, onde a cidade em si se configura como o próprio sítio, ou de Olinda/PE, onde houve adequação de instrumentos financeiros do extinto Banco Nacional de Habitação/BNH para recuperação com fins habitacionais dos imóveis que compunham seu sítio histórico, pouco se avançou no sentido de promover o uso contemporâneo dos sítios históricos (BRASIL, 2005: 51).

Observa-se que na maioria das cidades brasileiras, principalmente das cidades de médio e grande porte, os sítios históricos são reduzidos a fragmentos de cidades expandidas, guardando-se, porém, na maioria, a relação do tecido urbano tradicional.

Nessas áreas sempre houve dificuldade em promover políticas ou ações culturais consistentes, que garantissem a sustentabilidade, das ações de recuperação ao restauro eventual dos imóveis históricos, bem como de agregar atividades (op. cit: 51).

Ao conceito de sustentabilidade se aplica o entendimento do desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado, economicamente viável, culturalmente diversificado e política e institucionalmente democrático, de forma a garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Em 1987 com o objetivo de organizar as premissas para a preservação dos sítios históricos urbanos, foi elaborada a Carta de Petrópolis, extraída do 1º Seminário Brasileiro para a Preservação e Revitalização de Centros Históricos.

Esse documento estabelece, dentre outras referências aos sítios históricos urbanos, que sendo a polifuncionalidade característica destes, sua preservação não deve se dar à custa da exclusividade de usos, mesmo daqueles ditos culturais devendo abrigar os universos de trabalho e do cotidiano e a moradia, vista como função primordial do espaço edificado, tendo em vista ainda a carência habitacional brasileira (CURY, 2000: 285-7).

O documento alerta para a necessidade de atenção às populações residentes e atividades tradicionais, desde que sejam compatíveis com sua ambiência e na diversificação dos instrumentos de proteção, quando se deve considerar essencial a

predominância do valor social da propriedade urbana sobre a sua condição de uso (op. cit.: 285-7).

Das experiências nacionais na reabilitação de áreas e prédios históricos com foco na questão habitacional identificamos as cidades de São Paulo/SP, São Luís/MA, Salvador/BA e Rio de Janeiro/RJ, com o intuito de obter subsídios para a avaliação do caso de Belém/PA. Para um melhor entendimento, também aqui organizamos o texto isoladamente de acordo com cada cidade.

- **São Paulo/SP**

Em 1991, na cidade de São Paulo foi organizada a Associação Viva o Centro por meio da sociedade civil, com representantes de instituições financeiras, comerciantes, profissionais autônomos e outros especialistas, criando mídias de divulgação como a “Revista Urbs” e os boletins “Informe”, “Interação” e “Na Imprensa”.

Um trabalho de conscientização sobre a importância de valorizar o centro, voltado para a população, foi empreendido e um programa denominado Ações Locais é responsável pelo relacionamento entre o corpo técnico e consultores com cinquenta microrregiões em que se divide a área central exercendo de maneira ainda incipiente, os princípios do Main Street Program (VARGAS e CASTILHO, 2006: 37).

No que se refere especificamente às experiências de reabilitação de edifícios centrais desocupados ou subutilizados re-apropriados para fins de habitação coletiva, observamos as experiências apresentadas pelo programa REABILITA:

1. Ed.Riskallah Jorge (Figura 9), localizado na R. Riskallah Jorge, n.º 50, esquina com a Avenida Prestes Maia, apresenta 17 pavimentos, além do térreo e subsolo, obras de reabilitação concluídas em fevereiro de 2002 e 167 unidades habitacionais criadas, após a transformação das salas comerciais (escritórios);



Figura 9 – Ed.Riskallah Jorge, São Paulo/SP.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.

2. Ed. Maria Paula (Figura 10), localizado na Rua Maria Paula, n.º 171, apresenta 12 pavimentos, além do térreo e subsolo, obras de reabilitação concluídas em dezembro de 2003 e transformação das 24 unidades habitacionais originais para 75 unidades habitacionais;



Figura 10 – Ed. Maria Paula, São Paulo/SP.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.

3. Ed. Labor (Figura 11), Rua Brigadeiro Tobias, n.º 298, apresenta 9 pavimentos, além do térreo e subsolo, obras concluídas em janeiro de 2004 e transformação do uso comercial para residencial com 84 unidades habitacionais criadas;



Figura 11 – Ed. Labor, São Paulo/SP.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.

4. Ed. São Paulo (Figura 12), Rua São Francisco, esquina com a Avenida 23 de Maio (Praça das Bandeiras), apresenta 21 pavimentos, originalmente comerciais, e após a reabilitação voltada para habitação, mas criando no térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos futuras instalações de equipamentos comunitários municipais, além das 152 unidades habitacionais criadas (2006).



Figura 12 – Ed. São Paulo, São Paulo/SP.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.

- **São Luís/MA**

Em São Luís, cidade reconhecida mundialmente pelo seu acervo arquitetônico, com 5.607 imóveis na área de tombamento, dos quais 1,2 mil localizados na área de preservação considerada Patrimônio da Humanidade, recupera-se através do seu Plano de Reabilitação do Centro Histórico, 27 casarões do centro histórico em uma operação que envolve o Ministério das Cidades e o MINC, a prefeitura local, cooperações técnicas francesa e espanhola, IPHAN e CAIXA. O Plano, lançado em 2005, prevê recursos do Programa Nacional de Reabilitação da ordem de R\$ 6 milhões (BRASIL, 2005: 57).

Como cerca de 70% da população residente no centro histórico de São Luís está na faixa de até 3 salários mínimos, foram discutidas na elaboração do Plano, as estratégias de ação não apenas para a recuperação dos prédios históricos, mas também para garantir a moradia e oportunidade de trabalho e renda para os moradores da área.

Também foram definidos mecanismos de incentivo às parcerias para captação de recursos, buscando o equilíbrio entre os investimentos públicos e privados, resguardando as especificidades do centro histórico, suas potencialidades e as da população local, proporcionando o debate e a mobilização social, além de ações para capacitação e formação de mão-de-obra, dinamização cultural e educação patrimonial cidadã (BRASIL, 2005: 57-61).

- **Salvador/BA**

Em Salvador, as ações de reabilitação concentraram-se nos últimos anos, nos perímetros tombados pelo IPHAN e UNESCO, assumidos também, pela lógica de intervenção do Programa Monumenta, defendendo-se hoje um alargamento da área de ação dos planos e projetos, incluindo o entorno desses perímetros em áreas de ocupação mista que sofreram influência da parcela trabalhada pelas primeiras experiências aplicadas, como a do Pelourinho, bastante controversa, pela remoção da população residente para instalação de comércios na região.

Foram investimentos aplicados desde 1991, com recursos próprios do governo estadual e financiamentos internacionais, recuperando mais de 500 imóveis, em seis etapas, com um montante no valor de U\$ 89.635.188,00 (BRASIL, 2005: 54).

Hoje, na sétima etapa, iniciada em 2000, além dos investimentos do Monumenta e do MINC, articulados a recursos do governo estadual e do Ministério das Cidades,

implantou-se uma estratégia que inclui a produção de 316 unidades habitacionais de interesse social.

No início desse processo, os moradores, a maioria de população de baixa renda (ambulantes, lavadeiras, camelôs) seria removida pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia (Conder). Eles receberiam um auxílio relocação (entre R\$ 1.500,00 e R\$ 3.000,00) ou então seriam reassentados em um conjunto habitacional na periferia da cidade.

Das 1.674 famílias cadastradas pela Conder (cerca de 3.100 moradores em 73 imóveis), apenas algumas não aceitaram as condições ofertadas e, através de ação pública via Ministério Público, o Estado da Bahia foi acionado para garantir a permanência no local das famílias que ocupavam os edifícios a serem reabilitados.

Para viabilizar a permanência dessas pessoas, somaram esforços o MINC, através do Monumenta e o Ministério das Cidades por meio da Secretaria de Programas Urbanos (SNPU) e da Secretaria Nacional de Habitação (SNH).

Através de recursos do Ministério das Cidades e do governo estadual foram criados subsídios para habitação de interesse social, recuperando os imóveis para essas famílias, residentes há mais de 20 anos na área. Os demais casarões serão financiados pelo Monumenta/MINC associado a recursos da SNH.

Foram também liberados em 2005 R\$ 1,7 milhão para atender a demanda de 103 famílias, com o subsídio por unidade habitacional de R\$ 17 mil, devendo o governo estadual investir igual valor para execução dessas unidades (op. cit.: 52-5).

Há outras ações como de elaboração de estudos e planos, melhoria das condições de habitação de outros moradores alojados em barracos ou casarões arruinados, de espaços públicos e iniciativas de cunho social e econômico que objetivam reverter a visão da área histórica da cidade, ao promover de maneira integrada, ações de cunho habitacional em articulação com a preservação ambiental e urbana e o desenvolvimento local e sustentável.

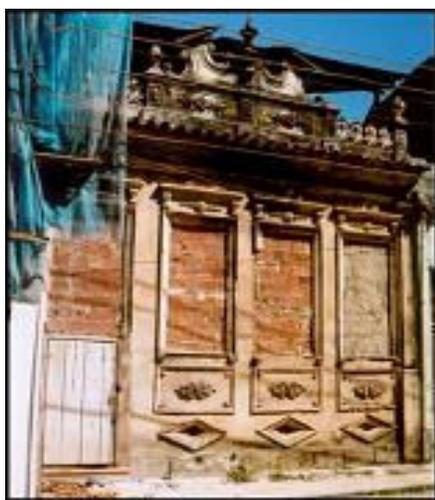
No Centro Histórico de Salvador, o programa Reabilita aponta imóveis em ruínas adaptados para habitação multifamiliar, como:

1. Casarão da Rua Direita do Santo Antônio Nº 11 (Figuras 13 e 14), contendo 02 pavimentos, obras concluídas em 10/2004 com 04 unidades habitacionais criadas;

2. Casarão da Rua Direita de Santo Antônio N° 19, contendo 02 pavimentos, obras concluídas em 10/2004 e 04 unidades habitacionais criadas;
3. Casarão da Rua Direita do Santo Antônio N° 53 (Figuras 15 e 16), com 01 pavimento, obras concluídas em 02/2002 e 04 unidades habitacionais criadas;
4. Casarão da Rua dos Marchantes, n.º 38/40/42 (Figuras 17 e 18), com 01 pavimento, obras concluídas em 02/2002 com 15 unidades habitacionais criadas;
5. Casarão da Rua do Passo, n.º 56 (Figuras 19 e 20), com 02 pavimentos, obras concluídas em 02/2002 com 05 unidades habitacionais criadas.



Figuras 13 e 14 – R. Direita de Santo Antônio, N° 11, Salvador/BA, antes e após a reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figuras 15 e 16 – R. Direita de Santo Antônio, N° 53, Salvador/BA, antes e após a reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 17 – R. dos Marchantes, N°s 38/40/42, Salvador/BA, antes da reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 18 – R. dos Marchantes, N°s 38/40/42, após a reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 19 – Casarão da R. do Passo, Nº 56, Salvador/BA, antes da reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 20 – Casarão da R. do Passo, Nº 56, após a reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.

- **Rio de Janeiro/RJ**

A questão da revalorização histórica na cidade do Rio de Janeiro tem como marco os chamados movimentos sociais urbanos do final da década de 1970, contando com o apoio de intelectuais e técnicos do setor público, preocupados com a questão da descaracterização da cidade.

Referencial desse processo, o projeto do Corredor Cultural foi para muitas cidades com contingente patrimonial em todo o país, um manual de procedimentos, que naquele momento restringia seu enfoque basicamente aos imóveis comerciais e de serviços, e não na questão habitacional.

Mesentier (2006) observa que em meados dos anos de 1980, as políticas públicas no Rio de Janeiro no quesito patrimonial, eram caracterizadas por ações preservacionistas de proteção legal. Com a definição da área de interesse à preservação no centro histórico e urbano da cidade, através do projeto do Corredor Cultural, foram criados incentivos à recuperação física dos imóveis como de isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano/IPTU e de taxa de obra. Em seguida foram criadas as Áreas de Proteção ao Ambiente Cultural (APACs), estendendo a questão preservacionista a um conjunto de bairros na vizinhança imediata da área central. Hoje existe APAC até no bairro do Leblon.

Em meados dos anos de 1990, somam-se os investimentos de recursos em intervenções urbanas direcionadas à recuperação do patrimônio cultural edificado, à reurbanização das áreas públicas na sua vizinhança, à rearticulação do sistema viário para garantir melhores condições de acessibilidade, resultando em uma melhoria e valorização da área em que a edificação estava inserida. Nesse contexto destacam-se o Programa Monumenta/BID, o projeto Sás, o de Recuperação da Zona Portuária e da Lei de Incentivo à Cultura através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social/BNDES.

A construção de residências no centro da cidade foi proibida por quase três décadas e voltou a ser permitida pela legislação urbanística há poucos anos. Como um dos resultados houve o esvaziamento do Centro da cidade, hoje uma das áreas com menor densidade habitacional no Rio de Janeiro.

No campo habitacional, destaca-se o Programa Novas Alternativas, da Secretaria Municipal de Habitação/SMH, que através da recuperação de sobrados e casarões mal-conservados e em ruínas e da ocupação de vazios urbanos resultantes de demolição e desabamento de edificações, propõe a adaptação residencial nos moldes atuais.

A partir da publicação do “Programa Novas Alternativas: projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro” (RIO DE JANEIRO, 2003), observamos a seguir os conteúdos que consideramos significativos para ilustrar nossa pesquisa.

A Prefeitura do Rio como agente promotor e a CAIXA como agente financeiro, associados à iniciativa privada, tem atuado de forma estratégica, especialmente no Centro antigo do Rio de Janeiro e nos trechos preservados em meio ao centro urbano, destacando lugares como a Lapa, Central do Brasil, Praça Tiradentes, Gamboa e Saúde, onde são encontrados conjuntos inteiros de imóveis históricos, conservando em muito sua autenticidade, ainda que apresentem processos de desgastes acentuados, mas que por terem ficado de certa forma à margem de outros processos, escaparam do destino de outras áreas do centro.

As formas tradicionais de morar no centro como o cortiço e a casa de cômodos, a vila dos fundos com sobrado na frente do lote, o pequeno edifício de apartamentos e o casarão unifamiliar, indicaram os caminhos das novas propostas, tanto no dimensionamento das unidades, quanto nas soluções espaciais, desenvolvendo-se experiências de reabilitação de exemplares destas tipologias, adaptadas às necessidades atuais, como no caso do Projeto de Reabilitação de Cortiços e de Recuperação da Vila Operária.

São norteadores os requisitos de habitabilidade, gerando espaços internos de convívio e estimulando a vida comunitária, com uma gama de soluções espaciais diferenciadas.

Para que sejam acessíveis à população e se integrem às características históricas, o padrão das habitações propostas é distinto da unidade habitacional formal, com unidades menores, adequadas a pessoas solteiras e casais sem filhos, que atendem ao maior contingente de interessados, de acordo com estudos previamente efetuados. Além das soluções usuais no centro, como o quarto da casa de cômodos de aluguel e cortiço, foram adotados os sistemas de estúdios europeus e norte-americanos.

Portanto, as soluções para a questão habitacional podem ser tão variadas quanto a demanda de moradia, atendendo ao público de forma criativa e adaptada a padrões alternativos.

O programa atua desde a seleção e aquisição dos imóveis nos bairros centrais priorizando prédios em ruínas, vazios e abandonados e segue até o desenvolvimento de projetos de arquitetura para fins de aprovação junto aos órgãos fiscalizadores e de tutela; acompanhamento dos procedimentos para a viabilização dos projetos, como a seleção

de construtoras e montagem do empreendimento nos moldes exigidos pela CAIXA para financiamento.

São realizados os acompanhamentos de obras e de pós-ocupação, nesse caso através de convênio com uma ONG, aliados a trabalhos sócio-educativos junto aos moradores, apoiando na reocupação e seleção de novos moradores, na formação de condomínio e na administração dos imóveis.

Através da Coordenadoria de Fomento da SMH, são executados os trâmites junto à CAIXA para a formatação e posterior comercialização dos empreendimentos. A parceria com a CAIXA por sua vez, possibilitou a composição de diversos programas incluindo mudanças de seus normativos para viabilizar o enquadramento nas operações de crédito de maior complexidade do que as usuais na produção habitacional.

No caso da população residente, é feita uma abordagem inicial, com cadastramento, informações e acompanhamento necessários à sensibilização para o processo de reabilitação. Ocorrendo a necessidade de saída temporária dos moradores, estes recebem um auxílio para aluguel durante as obras e garantias de retorno. O trabalho social é fundamental para garantir o sucesso da ação e onde é possível garantir a sustentabilidade do projeto e sua continuidade.

Os entraves de propriedade são muitos e se refletem nas situações de abandono e precariedade dos imóveis, ocorrendo muitas vezes a desapropriação dos bens pelo município, possibilitando que os impedimentos fundiários sejam superados para a concretização do empreendimento. A desapropriação é utilizada principalmente nos casos de inventários não concluídos, imóveis sem registro, proprietários desconhecidos e gravames impedindo transações comerciais.

Também a flexibilização da legislação urbanística foi fundamental para a realização dos projetos, com a utilização dos padrões habitacionais e soluções arquitetônicas adaptadas às especificidades do tema, contanto com o apoio das equipes da Secretaria Municipal de Urbanismo, do Departamento Geral do Patrimônio Cultural, do Corredor Cultural e do Corpo de Bombeiros.

O custo final das unidades varia de R\$ 20 mil a R\$ 35 mil, conforme a localização e padrão das unidades produzidas, gerando valores de prestação mensais de R\$ 200,00 a R\$ 400,00. Os empreendimentos cujo custo por unidade não ultrapassam o teto de R\$ 20 mil (custo final) são viabilizados pelo PAR. Nos demais casos são utilizados o Programa

de Carta de Crédito Associativo, onde as unidades são vendidas diretamente ao beneficiário.

No caso do PAR há exigências para o padrão das unidades, flexibilizadas para a reabilitação de imóveis históricos, que estabelecem os dimensionamentos mínimos para as áreas construídas de 25 m², com quarto e sala, separados para novas construções. No sistema de Crédito Associativo é possível produzir-se unidades do tipo sala e quarto conjugados, mas na maioria das propostas as unidades seguem o padrão mínimo estabelecido, em certos casos chegando a 40 m². Na reabilitação de cortiços, que apresentam banheiro coletivo, os valores são inferiores, entre R\$ 5 mil a R\$ 9 mil por unidade.

A proposta de habitação coletiva pode ser a de viabilizar moradia para um público de aposentados, solteiros e casais, que ganham até 3 salários-mínimos. Com a individualização das unidades e o aumento do custo final, o público fica na faixa de renda familiar acima de 3 salários mínimos, salvo quando ocorre subsídio municipal, como no caso de alguns projetos de cortiços.

Considerando a valorização decorrente dessas ações essa vertente de atuação tem por premissa o desenvolvimento do município com maior qualidade urbanística, buscando um padrão de desenvolvimento que respeite e proteja qualidades ambientais, históricas e culturais da cidade.

A partir do programa REABILITA e do Novas Alternativas no Rio de Janeiro observamos as seguintes experiências:

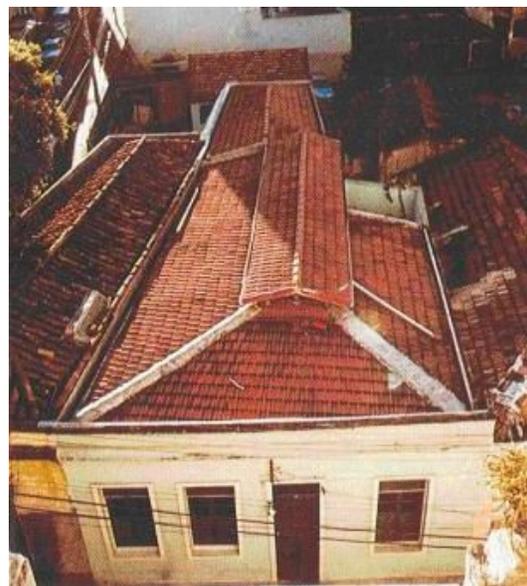
1. Trav. do Mosqueira, n.º 14/16, Lapa, propriedade da Mitra Arquiepiscopal, sobrados de 2 e 3 pavimentos, usados como casa de cômodos, adaptados internamente para casa de acolhida à população de rua, com dormitórios para 30 pessoas, refeitórios, enfermaria, salão multi-uso, lavanderia, sanitários e claustro onde moram as irmãs de Madre Teresa de Calcutá responsáveis pela administração da casa, demonstrando a possibilidade de recuperação de imóveis históricos e propostas de uso no campo social.

2. Trav. do Mosqueira, n.º 20, Lapa (Figuras 21 e 22), propriedade Municipal, transformada em casa de cômodos para aluguel, contendo 02 níveis, obras concluídas em 1997, onde habitavam 4 famílias, passando a abrigar 10 cômodos, com área média de 18 m² e relação de equipamentos sanitários por cômodo de 1/3 unidades.

3. R. Senador Pompeu, n.º 34, Centro (Figuras 23 e 24), propriedade Municipal, com 2 tipos de unidades com 2 quartos, 20 tipo estúdio e 2 lojas, contendo 02 pavimentos, obras concluídas em 2001.

4. Sobrado da R. Cunha Barbosa, 39, Saúde, propriedade particular, em desapropriação, transformado em casa de cômodos para alugar, após ter sido subdividido e ampliado. Originalmente possuía 25 cômodos e 2 banheiros, passando para 24 unidades residenciais, com área média de 11 m², relação de equipamentos sanitários por cômodo de 1/4 unidades e 1 loja.

5. Sobrado da R. Sacadura Cabral, 295, Saúde (Figuras 25 e 26), propriedade Municipal, em ruínas, apenas com fachadas principal e laterais remanescentes, conta hoje com 16 cômodos, com área média de 13 m² e relação de equipamentos sanitários por cômodo de 1/3 unidades.



Figuras 21 e 22 – Casarão da Trav. Mosqueira, Nº 20, Rio de Janeiro/RJ, antes e depois da reabilitação.

Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 23– Casarão da R. Senador Pompeu, Nº 34, Rio de Janeiro/RJ, antes da reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 24 – Casarão da R. Senador Pompeu, Nº 34, Rio de Janeiro/RJ, após a reabilitação.
Fonte: MCT/FINEP/Programa REABILITA, 2007.



Figura 25 – Imóvel da R. Sacadura Cabral, 295, Rio de Janeiro, antes da reabilitação.
Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

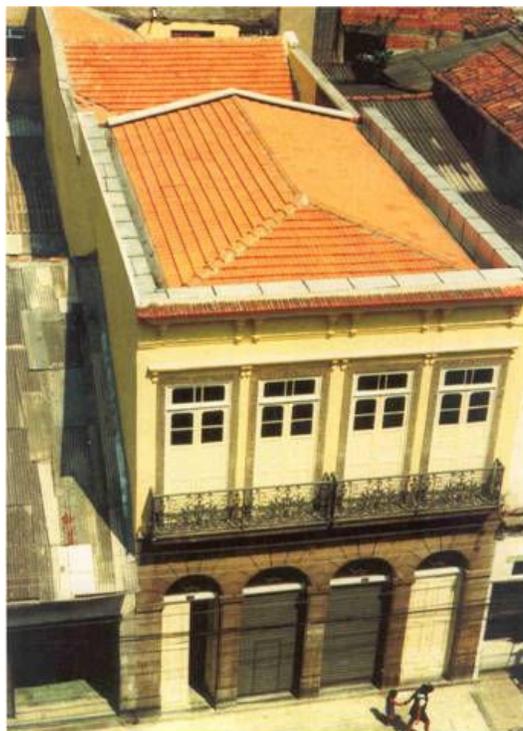


Figura 26 – Imóvel da R. Sacadura Cabral, 295, Rio de Janeiro, depois da reabilitação.
Fonte: RIO DE JANEIRO, 2003.

1.3.1. Considerações Parciais

Para se avaliar a viabilidade de reformas para uso residencial, observamos questões gerais que servem de referenciais para programas habitacionais.

Nesse sentido, Silva (2005) alerta para o fato de que a reforma de um edifício é viável técnica e financeiramente quando ele pode ser adquirido por um valor que, somado ao custo de execução das obras necessárias e dividido pelo número das novas unidades habitacionais geradas, resulte em um valor compatível com o financiamento disponível. Essa mesma equação se coloca para o empresário que pretende vender um empreendimento PAR à CAIXA.

Um dos aspectos da viabilidade que não passa pelo custo é a dificuldade de obter um edifício por razões de ordem legal (espólios, hipotecas e outros), aumentando os prazos para sua obtenção de modo incompatível com a realização do programa pretendido, ou a impossibilidade de aquisição de prédios enquanto não se cumprem as exigências relativas à desocupação, ou quando há dívidas com o município e impostos federais, que impedem a aquisição e a concessão de financiamentos ao empresário (SILVA, 2005).

Os custos de aquisição de imóveis depende da conjuntura do mercado na área pretendida e da disposição de venda por parte do proprietário e ambos podem ser influenciados pelos instrumentos urbanísticos do município e pelas estratégias a serem adotadas pelo negociador (poder público, CAIXA, empresários, associações). Também se observam casos em que o custo por metro quadrado é diferenciado pelo pavimento: os térreos em prédios comerciais ou mistos costumam ser mais caros que os pavimentos superiores, por exemplo (op. cit.).

Os mecanismos para baixar os valores têm um limite e em muitos casos o preço pode ser um elemento básico da inviabilidade da reforma para o uso de habitação de interesse social, o que não impede que seja analisado para outros financiamentos para faixa de renda mais elevada (op. cit.).

Outros aspectos de viabilidade são alertados por especialistas franceses quanto às desvantagens de prédios com grandes áreas de circulação, face à somatória de apartamentos, enquanto também a CAIXA tem indicado dificuldades (sociais e econômicas) de gestão de grandes condomínios, formados a partir de reformas de prédios muito grandes (op. cit.).

Observamos no caso brasileiro, que os problemas decorrentes do déficit habitacional aliados ao contingente edílico desocupado ou sub-utilizado em grande parte das áreas urbanas centrais no país - que em muitos casos são edificações históricas abandonadas, com risco iminente de sinistros - vêm proporcionado a realização de experiências que aliam o interesse social no campo habitacional ao discurso preservacionista.

Dos exemplos citados, São Paulo/SP demonstra o foco em edifícios de multipavimentos, que proporciona um maior número de unidades habitacionais disponibilizadas. Alguns destes prédios são exemplares dos primeiros edifícios elevados na área central da cidade, que inclusive já podem ser vistos como remanescentes de meados do século XX.

Há ainda a preocupação com os princípios de gestão com a divisão das microrregiões para atuação local, a adoção de usos mistos e equipamentos comunitários, quando possível, indicando a atenção para com a diversidade de ocupação e integração social.

No caso de São Luís/MA, apesar de ainda em fase inicial, nota-se a nítida correlação da questão da moradia como foco de reabilitação dos prédios e áreas históricas e a articulação com a política nacional para reabilitação de áreas urbanas.

Considerando as características regionais e sociais de São Luís e Belém, essas experiências reforçam a necessidade de iniciativa e de oportunidade para a implementação de projetos dessa natureza também na capital paraense.

Também das cidades de Salvador/BA e Rio de Janeiro/RJ, foram selecionados exemplares que ilustram situações de reabilitação aliados à questão da moradia.

No primeiro caso, vale ressaltar que após vultosos investimentos públicos aplicados nos últimos quinze anos na capital baiana, hoje há a percepção de que a sustentabilidade das ações deve também integrar o respeito às populações tradicionais e o incentivo à inserção e melhoria das moradias que se alia à preservação ambiental e urbana.

No caso do Rio, observamos mais atentamente o processo de gestão e execução dos projetos por parte do poder público, as experiências e problemas encontrados e as formas como os mesmos foram sendo trabalhados.

Nesse contexto, pensar “novas alternativas” inclui a demanda de moradia e ações preservacionistas, que são o foco dessa pesquisa, sendo que a avaliação mais detalhada das experiências cariocas em muito contribuirá para o estudo dos casos de Belém.

Ressaltamos, por exemplo, o respeito ao caráter histórico da edificação e das formas tradicionais de morar no centro como a vila dos fundos com o sobrado na frente do lote, a casa de cômodos de aluguel ou os cortiços.

Mas esses modelos tradicionais não encerram as possibilidades de diversificação dos projetos sendo observados tanto usos de cunho filantrópico (casa de acolhida) a outros modelos como dos estúdios europeus e norte-americanos que refletem a preocupação com as correlações sociais e econômicas dos habitantes.

Isso demonstra a capacidade desses projetos em serem tão variados quanto a diversidade de potenciais interessados em morar no centro, visto a demanda para moradia e o déficit habitacional brasileiro. Esses padrões alternativos podem ser um fator a otimizar os processos de comercialização e/ou arrendamento das unidades habitacionais criadas.

Tendo por base essas premissas e as experiências apresentadas, já viabilizadas inclusive nas cidades brasileiras, fica clara a capacidade de adequação e potencialidades das áreas centrais urbanas, quer pela intervenção em edifícios de pequeno ou médio porte, quer na reabilitação de imóveis históricos, indicando os vetores para a análise dos casos a serem estudados nessa pesquisa quanto à sua viabilidade técnica, econômica e social.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA CIDADE DE BELÉM/PA E DA ÁREA DE PESQUISA

2.1. CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA E SÓCIO-ECONÔMICA.

A região Norte tem a mais baixa taxa de urbanização do país, que passou de 45,1 % em 1970 para 69,9%. A exemplo de outras áreas do país, o processo de crescimento das grandes cidades veio acompanhado de problemas sociais e ambientais, em decorrência principalmente das condições de pobreza e miséria em que vive a maior parte da população urbana (LOBO, 2006: 403).

Porém, apresentou uma taxa de crescimento anual de 3,9% entre 1980 e 1991 e de 2,4% no período 1991/1996, os maiores índices nacionais registrados. Uma composição por faixa etária em que se evidencia o maior percentual do país de população de crianças com menos de 14 anos. Em contrapartida, possui o percentual mais baixo de idosos (metade da média nacional de envelhecimento). Finalmente, apresenta a maior concentração de população indígena do país (FORUM, 2007).

Nesse contexto encontramos o Estado do Pará, segundo maior da Região Norte, com 1,25 milhão de km². A maior parte dessa extensão é coberta por florestas (73%), enquanto as áreas antrópicas e a vegetação não-florestal totalizam 27%.

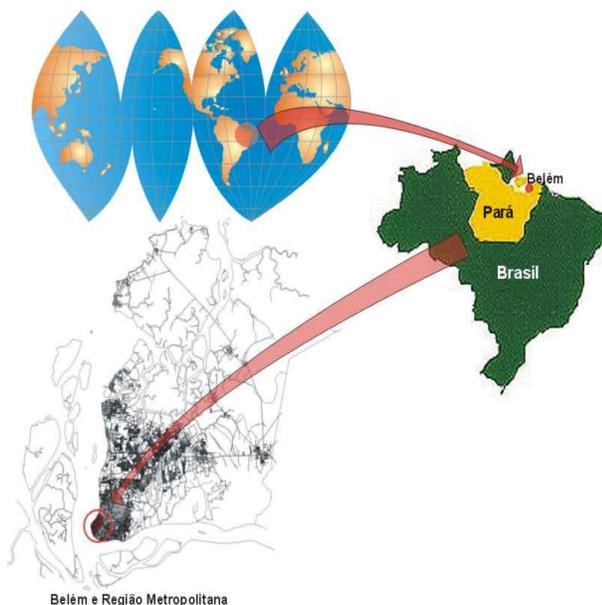


Figura 27– Referencial geográfico
O centro histórico de Belém, em relação ao município, o Estado do Pará e o mundo.
Fonte: BELÉM, 1999.

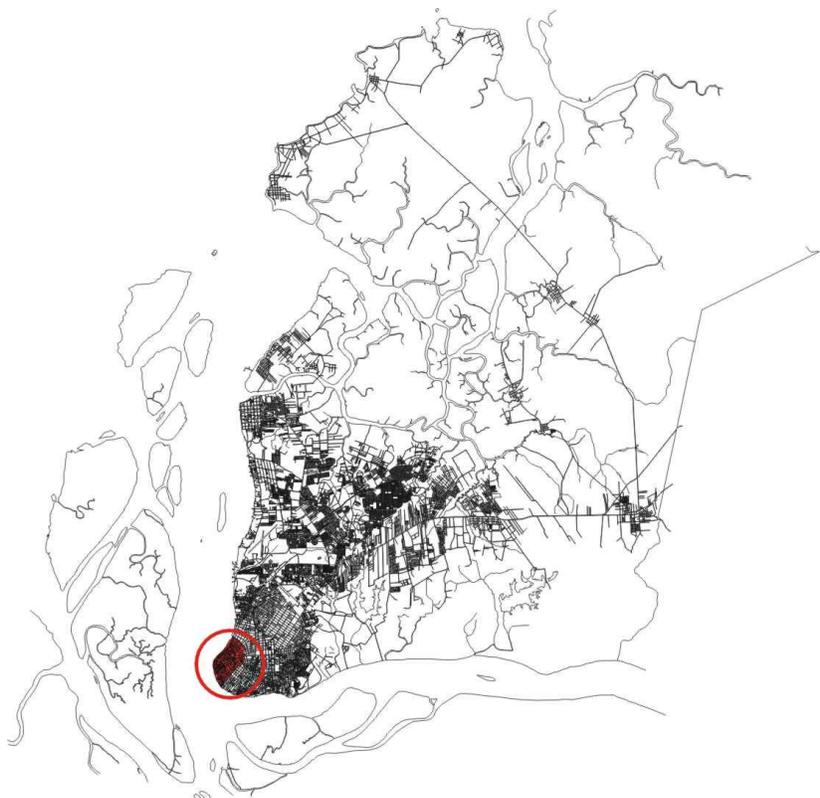


Figura 28– Referencial geográfico
O centro histórico de Belém, em relação ao município de Belém.
Fonte: BELÉM, 1999.

A capital do Estado é Belém, a qual pertence à Mesorregião Metropolitana de Belém, limitando-se ao norte pela Baía do Marajó, ao sul pelo Rio Guamá e Município do Acará, a leste com os municípios de Ananindeua, Santo Antônio do Tauá, Santa Bárbara do Pará e Marituba e a oeste, a Baía do Guajará e Baía do Marajó.

Belém está localizada num dos braços de saída para o Rio Amazonas, à margem do estuário do Rio Pará.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE, o número de residentes em Belém no ano de 2001 era de 1.280.614, sendo a população estimada para 2006 de 1.428.368 habitantes e uma área de 1.065 Km².

A cidade de Belém integra uma região metropolitana composta de cinco municípios com sensível grau de conurbação, que demandam intensamente seus serviços principalmente

nas áreas de saúde, educação, esporte, lazer, cultura, transporte e oferta de emprego e renda.

A Região Metropolitana de Belém/RMB (Figura 29) foi instituída por Lei Complementar Federal em 1973, e até 1995 era composta apenas pelos municípios de Belém e Ananindeua, quando então foi ampliada, passando a fazer parte os municípios de Marituba, Benevides e Santa Bárbara do Pará.

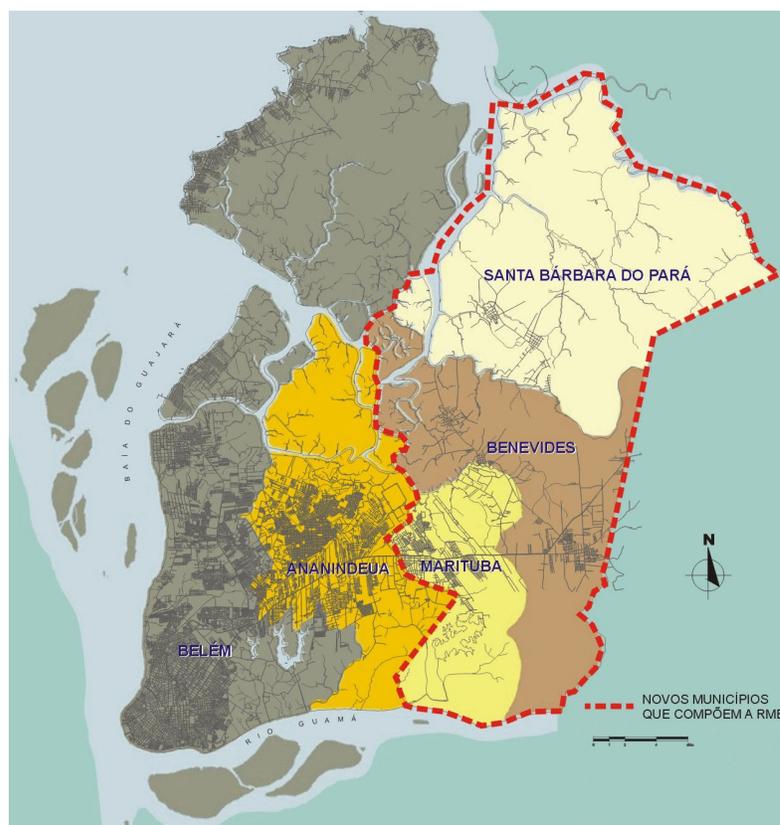


Figura 29 – Região Metropolitana de Belém.
Fonte: SEDURB/COHAB/JICA/PDTU, 2001.

O sítio físico da RMB é caracterizado por porções continentais e insulares, relevo pouco acidentado, uniforme, com pequenas variações e ondulações, mas basicamente plano. O Rio Guamá, ramificação do Rio Pará, e a Baía do Guajará conformam a principal formação fluvial, complementada por furos, igarapés e paranás, que no interior das áreas urbanas são transformados em canais de drenagem (SEDURB/COHAB/JICA, 2001).

O regime de marés diárias e de equinócios inunda periodicamente o terreno. O índice pluviométrico é elevado, em média 2.800 mm/ano, contribuindo para a alta umidade, especialmente no período de dezembro a março e temperatura média de 26° C (op. cit.).

O ecossistema amazônico dota a RMB com áreas de floresta tropical úmida, embora alterada em função do desmatamento acelerado nos cinco municípios. O município de Belém possui mais de 40 ilhas que se somam às dos demais municípios da RMB, onde ainda persiste uma fauna e flora importante para preservação. Algumas manchas de vegetação intacta são encontradas em Santa Bárbara e algumas ilhas de Belém (op. cit.).

A evolução do Produto Interno Bruto (PIB) da RMB no período de 1980-1990 refletiu o quadro de dificuldades da economia brasileira e enquanto o PIB nacional cresceu apenas 1,8%, o da RMB teve incremento econômico decorrente do reflexo de outras áreas do Estado do Pará, quando grandes projetos minerais e metalúrgicos foram implantados, além da exploração madeireira. Sendo a RMB o principal ponto de escoamento e central de negócios, os reflexos desses projetos levaram à concentração de serviços especializados, porém abaixo das necessidades de geração de emprego e renda que permitisse aumento do padrão de vida de grandes contingentes populacionais (op. cit.).

O setor econômico mais importante é o terciário, ocupando cerca de 80% da população economicamente ativa. Esse setor apresentou o melhor desempenho na década de 1980-1990, enquanto o primário teve um crescimento médio de 5,8%, com uma participação no PIB regional de 0,3% em 1980 e 0,4% em 1990, enquanto o secundário chegou a 1,02%. O crescimento médio anual do setor terciário foi de 4,3%, excluindo autônomos, setor público e outros serviços (op. cit.).

Na década de 1980-1990 são ainda marcantes os baixos índices de ocupação, produção e faturamento, com significativa queda do mercado interno da RMB. O setor primário teve crescimento médio anual de 5,81% e no setor secundário, o crescimento anual do estoque de empregos formais na indústria de transformação foi de apenas 2,8 % contra 4,3 % ao ano do total de empregos da RMB. Ocorreu ainda grande retração na indústria da construção civil na década de 1980, motivada pela perda do poder aquisitivo da população. O setor terciário apresentou melhores resultados (op. cit.).

Tabela 1 - Pessoas economicamente ativas na semana de referência e valor do rendimento médio mensal, segundo as classes de rendimento mensal – Belém. Fonte: IBGE, PNAD, 2004.

| Classes de rendimento mensal | Pessoas de 10 anos ou mais de idade, economicamente ativas na semana de referência | | | Valor do rendimento médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade, economicamente ativas na semana de referência (R\$) (1) | | |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|---|------------|------------|
| | Total | Homens | Mulheres | Total | Homens | Mulheres |
| Total..... | 962 685 | 528 173 | 434 512 | 552 | 642 | 442 |
| Até 1/2 salário mínimo..... | 88 382 | 35 394 | 52 988 | 78 | 79 | 77 |
| Mais de 1/2 a 1 salário mínimo..... | 212 851 | 101 440 | 111 411 | 228 | 231 | 226 |
| Mais de 1 a 2 salários mínimos..... | 267 575 | 160 504 | 107 071 | 380 | 383 | 375 |
| Mais de 2 a 3 salários mínimos.... | 89 105 | 58 578 | 30 527 | 635 | 636 | 634 |
| Mais de 3 a 5 salários mínimos.... | 80 566 | 53 712 | 26 854 | 987 | 989 | 983 |
| Mais de 5 a 10 salários mínimos.. | 53 007 | 31 207 | 21 800 | 1 827 | 1 829 | 1 824 |
| Mais de 10 a 20 salários mínimos.. | 22 154 | 14 657 | 7 497 | 3 512 | 3 537 | 3 461 |
| Mais de 20 salários mínimos..... | 6 280 | 5 059 | 1 221 | 8 643 | 9 050 | 6 959 |
| Sem rendimento (2)..... | 126 027 | 57 510 | 68 517 | - | - | - |
| Sem declaração..... | 16 738 | 10 112 | 6 626 | - | - | - |

Nota: Excluída a população rural.
(1) Excluída as pessoas sem declaração do valor do rendimento. (2) Inclusive as pessoas que receberam somente em benefícios.

Em 1995 o setor terciário no município de Belém apresentava 29.000 estabelecimentos formados em sua maioria por empresas de pequeno e médio porte. Os resultados apontados na Pesquisa de Emprego e Desemprego (PED-PA) realizada pelo IDESP, SETEPS, SINE e DIEESE, na RMB confirmam esses dados, onde se registra que comparativamente ao setor secundário (indústria de transformação e construção civil), que apresenta queda de 4,3% em 1997, o setor terciário (comércio e serviços) apontou um crescimento de 1,8% neste mesmo ano, tornando-se insuficiente para amenizar a perda dos postos de trabalho no setor secundário. Soma-se a isso a existência de número elevado de ambulantes que contribuem para o aumento de perdas nesse setor (BELÉM, 2001).

Segundo dados da pesquisa, a RMB apresentava uma taxa de desemprego de 18,6% e aproximadamente 137.000 desempregados (DIEESE/PA, 1998), aumentando o trabalho autônomo e as atividades informais em domicílios. Em julho de 1998, a instituição responsável pela pesquisa, o DIEESE/PA, apontou que cerca de 240 mil trabalhadores exercem de forma irregular e precária essas atividades de sustentação.

Afora esses indicadores sócio-econômicos, a cidade de Belém, considerada a porta de entrada da Amazônia, nos últimos anos vem sentido uma mudança de comportamento do poder público na realização de investimentos para melhoria das condições de vida das áreas mais pobres das cidades, especialmente nas de baixada. Esses empreendimentos

são importantes tanto pelo volume de recursos envolvidos, como na filosofia de manutenção de moradores dessas áreas, repercutindo em seu projeto físico e na promoção de ações complementares de promoção social (LOBO, 2006: 418).

Também observamos um considerável valor de investimentos na área do centro histórico da cidade, no entanto, ainda se restringindo espacialmente a uma área restrita litorânea, não avançando diretamente para o núcleo histórico, embora existam projetos isolados de recuperação de bens patrimoniais, faltando um enfoque de integração urbana e correlação dessa área da cidade com as demais áreas vizinhas e periféricas.

2.2. SÍNTESE HISTÓRICA E DE EVOLUÇÃO URBANA DA CIDADE.

Se considerarmos a história de Belém a partir da ocupação européia e evolução posterior das sociedades formadas neste processo, o marco inicial de sua fundação é 12 de janeiro de 1616, com a chegada, por ordem de Alexandre Moura, da frota comandada pelo capitão mor português Francisco Caldeira Castello Branco, que chamou a terra de Feliz Luzitânia, o forte de Presépio, a matriz sob a invocação de Nossa Senhora da Graça e a esse núcleo de Belém (BRAGA, 1920: 320).

O local escolhido atendia a necessidade de desembarque seguro e ainda de fixar ponto de resistência a futuros ataques e defesa das terras conquistadas, por ser o ponto elevado e bem definido, quase todo cercado de água (SARGES, 2000: 37).

A fundação de Santa Maria de Belém do Grão-Pará está historicamente inserida no contexto das expansões marítimas e comerciais implementadas pelos países ibéricos no século XV, mas, sobretudo, como resultado da política econômica mercantilista de Portugal e Espanha. Na realidade o objetivo imediato da coroa portuguesa na Amazônia, foi sem dúvida sua ocupação militar, em decorrência das constantes investidas de expedições exploradoras de ingleses, franceses e holandeses na região norte.

Naquele momento - 1580 a 1640 - as duas monarquias estavam unidas sob a direção da coroa espanhola. Essa união favoreceu o processo de expansão portuguesa pela região, visto que a maior parte dessa área pertencia por direito à Espanha, através do Tratado de Tordesilhas (1494). Mas, essa conjuntura política tornava sem efeito o tratado, e por isso, a ocupação e defesa da Amazônia pelos portugueses era legal e tinha anuência dos espanhóis.

Da fundação de Belém até meados do século XVIII, Portugal preocupou-se em ocupar o território através de mecanismos militares e religiosos. Para a coroa ibérica, a constituição desse núcleo urbano deveria funcionar como um marco de posse e defesa da imensa região contra a investida dos estrangeiros, que já mantinham intensas relações de exploração das comunidades indígenas.

Ao mesmo tempo em que as expedições militares ocorriam, instalaram-se também as missões religiosas na Amazônia: Franciscanos, Carmelitas, Mercedários e Jesuítas, destacando-se no trabalho missionário esta última. Essas ordens tinham o papel de organizar missões para aldear e catequizar os índios e mesmo que com objetivos diferentes das intenções militares, suas ações contribuíram amplamente para evitar a ocupação do território por estrangeiros.

Com a restauração da coroa portuguesa e baseado nos projetos de reerguimento do império português, Belém deveria ser a base para a reconstituição do comércio de especiarias, perdidos pelos lusos na Ásia. Pretendia-se incrementar não apenas a exploração de produtos nativos da Amazônia, com o cacau à frente, como também deveriam transplantar para a Amazônia o cravo, a canela e a pimenta, relançando Portugal no caminho das especiarias.

Tendo como ponto de partida o Forte do Presépio, os colonizadores abriram os primeiros caminhos, que mais tarde vieram dar origem às primeiras ruas da cidade. Paralela a Baía do Guajará, surgiu a rua de Belém, Rua do Norte, hoje Siqueira Mendes que, no sentido norte/sul se prolonga pela margem do rio. Esse caminho chegava até o terreno em que se estabeleceram, em 1627, os Carmelitas, onde edificaram o Convento, Igreja e Colégio de Nossa Senhora do Carmo. Posteriormente, abriram-se as demais ruas, configurando, o quadro urbano do atual bairro da Cidade Velha.

Até o final do século XVII, a expansão do sítio belenense foi se processando através de doações de terras a colonos portugueses e ordens religiosas, sendo que os primeiros ocupantes da parte sul, ultrapassando o Igarapé do Piri, foram os religiosos da Ordem dos Capuchos de Santo Antônio, no bairro da Campina (op. cit.: 40).

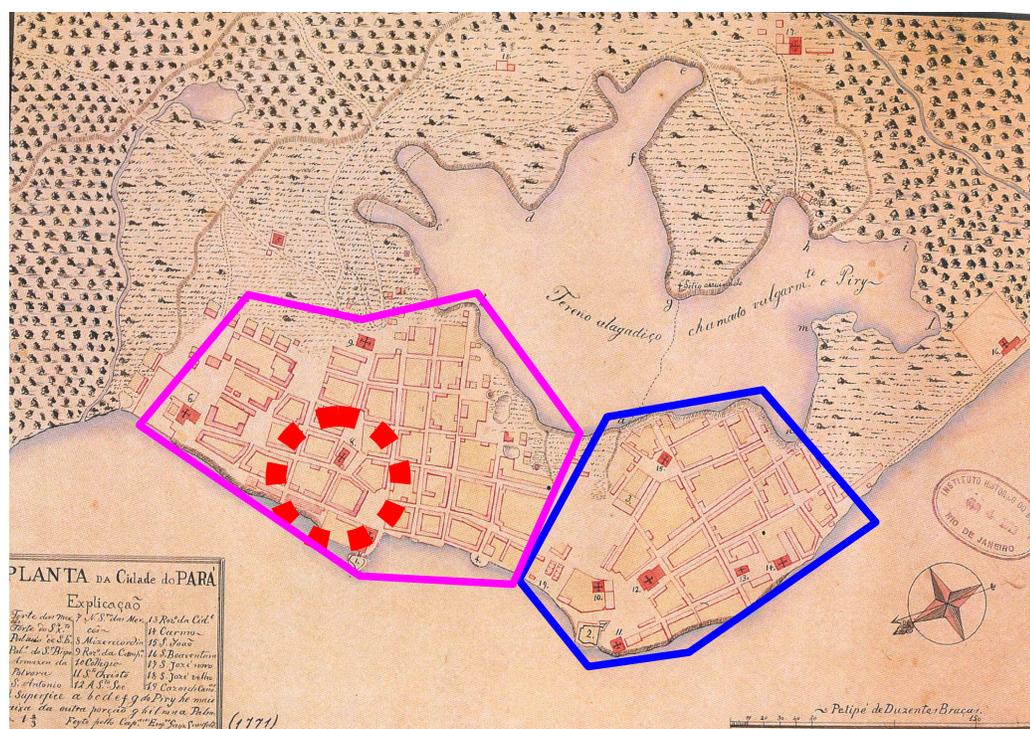
A lentidão do povoamento nos primeiros anos decorreu da resistência que os índios faziam à presença dos colonizadores, a luta contra os invasores e também do desinteresse dos metropolitanos em relação ao norte por desconhecerem a existência de minas de ouro, que tanto lhes despertava interesse (op. cit.: 41).

Com a criação do estado do Maranhão e Grão-Pará no ano de 1621, autônomo em relação ao Brasil, foram estabelecidas as bases para a ocupação da região, seja por suas riquezas, seja por sua navegabilidade. Neste particular, desde cedo Belém é apontada como a referencial de uma grande rede, da qual se deveria estender para o interior, comandando todo o movimento de entrada e saída de produtos da região - recursos básicos extraídos da floresta, e que constituíam a base de sustentação e abastecimento econômico de Belém e outras vilas.

A partir da segunda metade do século XVII, o processo de expansão ocorreu com maior rapidez com a chegada de 234 colonos açorianos em 1676, constituindo 50 famílias para desenvolver a agricultura, que nessa época se limitava à produção de gêneros nativos (cacau, cana-de-açúcar, arroz, algodão), destinados à exportação (op. cit.: 41).

Nesta conjuntura política e econômica, Belém estruturou-se em duas freguesias: a da Sé (1616) e da Senhora Santa Anna da Campina (1727) (BAENA, 2004: 184).

O primeiro núcleo denominado “Cidade” formava-se a partir do Forte estendendo-se em direção ao convento de São Boaventura (1706), hoje o bairro da Cidade Velha. O segundo núcleo instalou-se sobre o igarapé do Piri expandindo-se em direção ao Largo das Mercês (atual Praça Visconde do Rio Branco) e Largo de Santo Antônio (atual Dom Macedo Costa), que se caracteriza hoje pelo bairro da Campina, formando ambos, o centro histórico legalmente instituído da cidade.



LEGENDA



Área da pesquisa



Cidade Velha



Campina

Figura 30 –Planta da Cidade do Pará de 1771.
Fonte: FILHO, 2000, adaptado pela autora.

Mas grande parte de seu desenvolvimento ocorreu a partir da segunda metade do século XVIII, com a posse de Marquês de Pombal (1750-1777), em Portugal, e a nomeação de seu irmão Francisco Xavier de Mendonça Furtado como novo governador da Província do Maranhão, Grão-Pará e Rio Negro, proporcionando uma reorientação política-administrativa e econômica na colônia. Seu projeto para a Amazônia tinha em vista o incremento demográfico, a criação de vilas e cidades, além do incentivo à agricultura e ao comércio, com a criação da Companhia Geral do Comércio do Grão Pará e Maranhão, instituída em 1755, um dos pontos centrais da política econômica do Marquês de Pombal para a Amazônia.

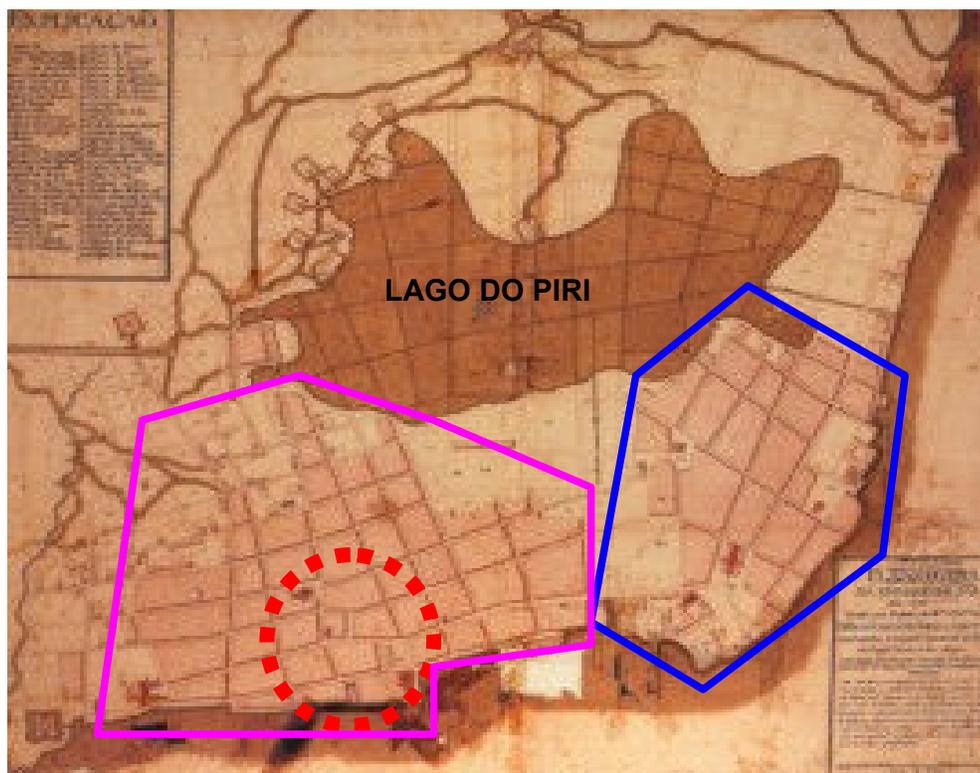
Esses fatores geraram uma dinâmica demográfica real influenciando substancialmente na urbanidade de Belém. Sua feição citadina e sua função como centro irradiador das ações administrativas, financeiras e comerciais da região condicionou-lhe ao reconhecimento da cidade, em 1751 e capital da Província do Grão-Pará e Maranhão e conseqüentemente sua primeira representação gráfica (BELÉM, 1999).

A partir desse momento a cidade passa a se expandir, rompendo as limitações topográficas naturais do terreno, com a ocupação de áreas mais altas e secas a leste da cidade. São registradas ainda no século XVIII, significativas transformações paisagísticas, urbanas e arquitetônicas as quais estiveram a cargo dos Engenheiros militares alemães João Geraldo Gronfeld e André Schwebel, além do arquiteto italiano Antônio José Landi, os quais faziam parte da Comissão Demarcadora de Limites, que deveria delimitar as fronteiras entre Portugal e Espanha previsto no Tratado de Madrid.

Desses profissionais destaca-se o arquiteto régio italiano Antônio Landi, uma das figuras mais importantes no re-ordenamento urbano de Belém, com obras que até hoje caracterizam a cidade: seja completando fachadas como das Igrejas da Sé (1771) e do Carmo (1784) ou com os projetos das Igrejas de Santana (1772), São João (1772) e Rosário dos Homens Pretos, iniciada por Landi e concluída pelos devotos em 1848, ou a construção do Palácio do Governo (1794).

Em 1784 chegou a Belém o naturalista e viajante baiano Alexandre Rodrigues Ferreira, integrante da Segunda Comissão Demarcadora de Fronteira, que em sua Viagem Filosófica retrata Belém com sua nova feição: edifícios construídos de forma contínua, destacando-se alguns mais altos. Landi não só acompanhou o naturalista, como forneceu, também, plantas, desenhos e informações baseadas em suas experiências na região. Ferreira revela que foi Landi que experimentou, em Belém, a adaptação de plantas frutíferas da Índia, entre elas a manga, posteriormente utilizada na arborização da

cidade - paisagem que lhe imprimiu a identidade de “Cidade das Mangueiras”. O crescimento urbano no século XVIII aparece completamente na planta de 1791, desenhada por Theodósio Constantino Chermont (op. cit.).



LEGENDA



Área da pesquisa



Cidade Velha



Campina

Figura 31 – Plano Setorial da Cidade do Pará
Elaborado por Theodosio Constantino de Chermont, 1791, nele se observam os núcleos originários da cidade: à direita a Cidade, atual bairro da Cidade Velha e à esquerda a Campina, atual bairro do Comércio.

Fonte: FILHO, 2000, adaptado pela autora.

Em 1803, contrariando planos anteriores que buscavam a convivência com as áreas alagadas da cidade remetendo a uma idéia urbana “veneziana”, o então Governador D. Marcos de Noronha, o Conde dos Arcos, determinou que o capitão Engenheiro José Raphael Nogueira e o capitão de ligeiros Domingos José Frazão realizasse o projeto de urbanização do lago do Piri que seguia desde a doca do atual Ver-o-Peso até onde hoje se encontra o canal da Av. Almirante Tamandaré, que por sua extensão configurava-se como um acidente geográfico de maior inserção no perímetro urbano até o início do século XIX, utilizando o sistema de drenagem e aterramento da área alagadiça, sendo esta a primeira obra sanitária a efetuar-se no núcleo urbano original da cidade.

O litoral de Belém se estendia do Convento de Santo Antônio até o Arsenal de Marinha. Neste lado a praia não tinha cais e no outro, havia um cais de pedra que ia do convento de Santo Antônio até em frente à entrada da Travessa das Gaivotas (atual Trav. 1º de Março) e uma ponte a que o povo chamava de “Ponte de Pedra”, que ficava entre esta travessa e o forte do Castelo.

Além do alagadiço do Piri e outros menores, três dos mais importantes igarapés existentes na cidade foram aterrados: o de São José, que desembocava ao lado do Rio Guamá, à altura do Arsenal de Marinha, o do Piri que derivava do alagadiço do mesmo nome e desaguava no local da atual doca do Ver-o-Peso, e o do Reduto, que ia até a Doca do mesmo nome, hoje canal do Reduto. Assim, podemos verificar que a cidade desenvolveu-se contrariando sua topografia natural e apesar das dificuldades, pois chegaram a pensar em transferir a cidade, por alegarem que seria impossível construir nessa área (BELÉM, 1999).

Entre 1835 e 1837, Belém tornou-se cenário de um movimento revolucionário brotado das contradições entre os interesses das camadas populares e a camada dominante portuguesa, acrescida da política centralizadora do poder central em relação à Província. A Cabanagem, como ficou conhecido o movimento, concorreu não somente para o enfraquecimento da economia como também ocasionando transformações no urbano belenense (SARGES, 2000: 44).

No final da primeira metade do século XIX, após os dramas produzidos pelo movimento Cabano, a cidade estava com o espaço urbano consolidado nas áreas centrais, onde figuravam as ruas totalmente tracejadas e ocupadas de casas assobradadas, até as imediações do Largo da Pólvora (atual Praça da República).

As benfeitorias urbanas até então não iam além dessa área, uma vez que nos primeiros 30 anos do século XIX a população mantivera-se estável. Segundo Baena (1830), a população da capital da Província em 1801 era de 12.500 habitantes, em 1830, de 12.467 moradores o que não exigia dos administradores preocupações com a urbanização de áreas periféricas (BAENA, 2004).

Os projetos de melhoria urbana continuaram a partir da metade do século XIX, destacando-se o calçamento das áreas que haviam sido aterradas desde o início do século e a construção de um cais, que seguia do Forte de São Pedro Nolasco ao Castelo, criando uma nova rua na marinha da cidade. Assim, em 1842 foi aberta a Rua Nova do Imperador (antiga Rua da Boa Vista), paralela à baía do Guajará, que constitui hoje o Boulevard Castilhos França (BELÉM, 1999).

Em 1849, sob a administração de Jerônimo Francisco Coelho, as obras continuaram com recursos da província. Aprovado pela lei de 3 de dezembro de 1850, muitas obras de remodelação e melhoramentos de utilidade sanitária foram implementadas na cidade até 1851, destacando-se as obras de aterro do Largo do Palácio, na parte de estagnação das águas pluviais e a pavimentação do prolongamento das ruas de São José (Av. 16 de Novembro), Rua Nova (Boulevard Castilhos França), Formosa (Rua 13 de Maio) e da diagonal de São José a Palácio.

Com o aterramento do cais em 1853, surgiu uma nova rua e a antiga rua da Praia (atual 15 de Novembro) passa a ser mais uma avenida, que até 1820, só tinha edificações do lado direito, e terminava na praça dos Mercedários, cujos fundos acabava diretamente na praia. Em 1854, os esforços do governo provincial dirigiam-se para o extremo oposto, a fim de converter o igarapé do Reduto em uma doca primeiramente projetada com simples estaqueamento de madeira, mas, em 1859, mandada construir sob forma mais regular e duradoura.

Com as obras do caminho do Reduto, estavam estabelecidas as matrizes para o drenagem e aterramentos de outros igarapés que cortavam a cidade de Belém e o desmatamento, garantindo, dessa forma a ocupação das áreas alagadas, tornando esses sítios habitados, e proporcionando a ligação do centro urbano aos sítios e poucos engenhos de arroz e de açúcar situados nas circunvizinhanças da cidade, garantindo a expansão da cidade.

Em sessão de 8 de maio de 1862, era aprovado o projeto para a abertura de ruas e travessas, nos terrenos devolutos da zona de São Matheus (Trav. Padre Eutíquio) e

Misericórdia (Trav. Padre Prudêncio) e Jurunas, expandindo a cidade até os contornos pantanosos da extrema oriental com o que hoje constitui o bairro da Batista Campos. Em 1886, sob a presidência do Visconde de Maracajú, vieram a ter novo andamento e conclusão as obras de nivelamento e fechamento desse cais até a nova rampa do Ver-o-Peso, completando-se o aterramento da área conquistada (BELÉM, 1999).

Durante muito tempo as ruas próximas ao porto se diferenciavam quanto a organização comercial. Na atual Boulevard Castilhos França, predominavam as casas exportadoras, fundamentalmente as da estiva da borracha; na 15 de Novembro e na Gaspar Viana localizavam-se, preferencialmente as firmas importadoras; na João Alfredo e na Santo Antônio era concentrado, como ainda hoje, o comércio a varejo, lojas, livrarias e grandes magazines. A cidade cresceu, modificando seus contornos através de aterros sucessivos que foram afastando a cidade do rio.

A intensa valorização da borracha no mercado internacional provocou a ampliação do comércio em Belém, uma vez que ela se constituía no principal porto de escoamento do produto, proporcionando prestígio e poder à cidade, logo se tornando o centro da vida social e cultural da região amazônica.

A administração municipal, a partir da segunda metade do século XIX, atendendo as exigências da elite bem como as mudanças que o momento exigia, começou a dotar a cidade dos mais modernos serviços públicos, remodelando seu aspecto urbano e paisagístico. De 1870 a 1910, considera-se o maior surto econômico já verificado na região, tendo como principal indicador o aumento da produção da borracha (SARGES, 2000: 48). É um momento de crescente imigração, especialmente nordestina, fugindo da seca e de outros entraves econômicos naquela conjuntura.

Os governantes locais foram influenciados, sobretudo pelas idéias de espaços urbanos amplos e rompidos por áreas abertas e verdes. A valorização dos elementos da natureza como o ar, a luz e a água, tornaram-se usuais e paradigma de modernidade, higiene e progresso.

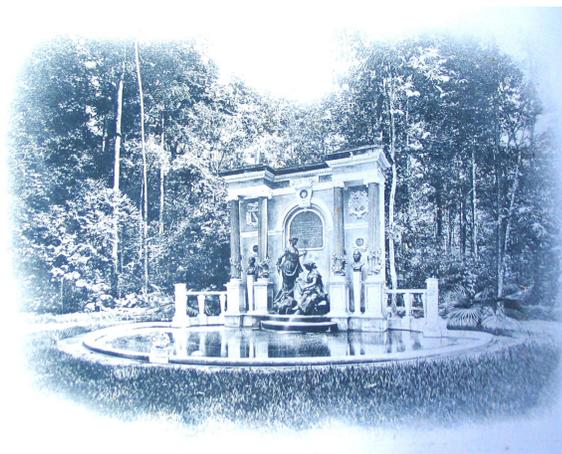
As idéias urbanísticas eram calcadas na visão de “cidade-jardim” e no urbanismo da Paris haussmaniana, sendo o governador Augusto Montenegro e o Intendente Antônio Lemos, os executores políticos desses projetos. A cidade recebeu jardins e bosques, abrindo-se grandes artérias que reproduziam os amplos *boulevards* franceses.

Lemos administrou a cidade entre os anos de 1897 e 1912, implementando obras de infra-estrutura e equipamentos, compatíveis com a importância que Belém apresentava

nos planos regional, nacional e internacional. Houve um significativo aumento populacional estabelecendo ou consolidando outros bairros, além do núcleo inicial da Cidade e da Campina, como o Reduto, Nazaré, Batista Campos e Umarizal, bem como o início da urbanização do bairro do Marco.

Foram realizadas obras que complementaram o aterramento e urbanização da área portuária, além da construção do porto em ferro pelos ingleses entre os anos de 1908-1913, o calçamento e pavimentação de ruas, a instalação de transportes com bondes elétricos em 1907, o abastecimento de água a partir de reservatórios implantados no Utinga e o sistema de iluminação elétrica que substituiu a iluminação a gás.

Outros serviços urbanos foram implantados como os de limpeza urbana, telegráficos e telefonia, reforma e arborização de praças e ruas, obedecendo padrões do paisagismo clássico com parcelamento geométrico e caminhos estruturados por eixos, mas especialmente pelo gosto para a linguagem romântica, onde o espaço é concebido de modo a recriar a imagem do parque inglês, com caminhos orgânicos, gramados, arvoredos, lagos, edifícios pseudo-gregos e outros elementos.



Figuras 32 e 33 – Praça Visconde do Rio Branco e Monumento aos Intendentes do Bosque Rodrigues Alves.

Fonte: ALBUM DO ESTADO DO PARÁ, 1908 (Arquivo digital DPHAC/SECULT).

No seu plano de melhorias urbanas teve destaque o alargamento, nivelamento e alinhamento das ruas, travessas e praças da cidade; um plano completo para as futuras edificações públicas e particulares, que obedecesse à higiene e embelezamento da cidade e das construções, o estudo do saneamento das docas, do litoral e das obras do porto de Belém e o estudo da drenagem do solo e de pântanos (BELÉM, 1902).



Figuras 34 e 35 – Av. Independência (atual Av. Nazaré) e R. Cons. João Alfredo.
Fonte: ALBUM DO ESTADO DO PARÁ, 1908 (Arquivo digital DPHAC/SECULT).

As elites locais ligadas às atividades mercantis e extrativas, no intuito de mostrar toda sua civilidade aos moldes europeus, importam padrões culturais de uma realidade distante da Amazônia e que se expressam na arquitetura, no teatro, nas artes plásticas, na música, no cultivo da língua francesa, nos saraus, na moda, nos exemplares arquitetônicos como dos Palacetes Bolonha, Júlio de Andrade, Pinho, Magazine Paris n'América, gradis de ferro do Instituto de Educação do Pará, chalés de ferro, pavilhões e coretos das praças da República, Batista Campos, Magalhães, o Mercado de Ferro, o Relógio e luminárias do complexo Ver-o-Peso, entre outros.

Para seu entretenimento mandavam buscar companhias artísticas da França, Portugal e Rio de Janeiro que se apresentavam no Teatro da Paz, surgindo inúmeras casas de diversão como o Café Chic, Café da Paz, Moulin Rouge, Chat Noir, Café Madri e Café Riche. Em 1912 foi inaugurado o Cinema Olympia. Embora dependentes financeiramente de Londres e dos Estados Unidos, estavam culturalmente ligados a Paris, uma das cidades pólos da *Belle-Époque*, símbolo da modernidade (SARGES, 2000: 55).



Figuras 36 e 37 – R. 15 de Novembro e Café e Hotel da Paz.
 Fonte: ALBUM DO ESTADO DO PARÁ, 1908 (Arquivo digital DPHAC/SECULT).

Após o declínio da economia da borracha, aliados à depressão econômica instalada em 1929 e com a crise econômica mundial, a cidade sofreu esses reflexos, resultando no empobrecimento regional e na redução da população até os anos de 1940.

Com a consolidação dos bairros de Nazaré e Umarizal, a tendência de expansão da cidade seguiu em direção nordeste. As áreas baixas, ao longo do rio Guamá e da baía do Guajará, mantiveram-se pouco ocupadas até meados do século XX, em decorrência das dificuldades em se construir em terrenos inadequados ao uso urbano.

Por outro lado, com a implantação, ainda na década de 1940, das bases aérea e naval, ocorreu também o movimento de ocupação de grandes áreas institucionais, a partir da Primeira Léguas, que foram posteriormente agregadas às áreas destinadas à pesquisa e educação, como o Instituto de Pesquisas Agropecuárias do Norte (EMBRAPA), a Universidade Federal Rural da Amazônia (UFRA) e a Universidade Federal do Pará (UFPA).

Essas áreas formaram um “cinturão verde” que a princípio serviram de obstáculo à expansão urbana. Em contrapartida, a proximidade de áreas baixas em relação ao centro, que se manteve por décadas como a principal alternativa de oferta de bens, serviços e empregos, atraiu a ocupação gradativa dessas áreas.

A partir da década de 1950, as baixadas expandiram-se com um alto índice de densidade populacional e sem infra-estrutura adequadas, enquanto nas áreas centrais, configuradas

até a Primeira Léngua Patrimonial, onde se concentravam os investimentos públicos e de infra-estrutura, ocorre o processo de verticalização. A ocupação das baixadas, versão local do processo de favelização, está relacionada à vantagem locacional próxima ao centro (LOBO, 2006: 416).

Nas décadas de 1960 e 1970 o desenvolvimento urbano de Belém está vinculado à abertura da rodovia Belém-Brasília. Sujeitos aos mecanismos da especulação imobiliária, a área central da cidade, especialmente no bairro da Campina, passa por um processo de destruição do patrimônio arquitetônico colonial e eclético, imposto pela verticalização, assistindo, aceleradamente, a degradação e o abandono da boa parte dos prédios históricos.

Mas esse também é o momento da introdução de modelos ligados à arquitetura modernista, presente nas edificações institucionais ou particulares, como nas residências, prédios de escritório e multi-familiares e de lazer, como clubes sociais (Clube do Remo, Tuna Luso Brasileira, Assembléia Paraense, Bancrevea).

Na década de 1970, intensifica-se a ocupação de áreas periféricas após o cinturão institucional, auxiliado pela ação de políticas públicas com a implantação de conjuntos habitacionais vinculados ao antigo Sistema Financeiro de Habitação, criado em 1964.

A ocupação das baixadas representava na década de 1970, quase que 40% da área urbana da cidade, transformando-se em grande desafio para a administração pública, pelo seu crescimento desordenado e sem infra-estrutura em várias e populosas regiões, que apresentavam um quadro de precárias condições refletidas nas habitações e na ausência de saneamento básico e de equipamentos urbanos adequados.

As estruturas de tráfego, como as rodovias Augusto Montenegro e Br-316, foram fundamentais para a expansão urbana da cidade, além do “cinturão institucional” (BELÉM, 1999). Essa tendência de crescimento acentuou-se nas décadas de 1970-1980, expandindo-se em direção de Marituba e Benevides, induzindo à tendência de conurbação dos municípios de Belém e Ananindeua.

Além da implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos legais ou clandestinos, as invasões que se acentuaram na década de 1990, indicaram um crescimento populacional que por sua vez refletia a ausência de um acompanhamento adequado de políticas que viabilizassem a ocupação ordenada das áreas periféricas. Essa tendência foi consolidada na medida em que as áreas de baixadas ficaram saturadas, somando-se à valorização

imobiliária das terras localizadas na primeira légua e ainda ao atrativo exercido pela criação dos Distritos Industriais de Icoaraci e Ananindeua.

O crescimento em direção à Santa Bárbara, na região metropolitana, só ocorre nos anos de 1990 e ainda hoje é marcado pelo caráter rural de ocupação sem, no entanto, deixar de depender dos municípios de Belém e Ananindeua para empregos e serviços (SEDURB, COHAB, JICA, 2001).

Essa relação agora está aliada à conclusão da Av. Independência e ao projeto da Alça Viária, com as pontes sobre os Rios Guamá, Acará e as duas pontes do Rio Moju, ligando a região nordeste ao sul e sudeste do Estado, bem como ao prolongamento da Av. João Paulo II que, futuramente, deve atingir a Alça Viária.

2.3. ASPECTOS LEGAIS NO CENTRO HISTÓRICO DE BELÉM

O Centro Histórico de Belém, doravante CHB (Figura 38), engloba os núcleos dos bairros da Cidade Velha e Comércio, onde configurou-se as origens da ocupação da cidade, reconhecido e regulamentado legalmente. Nesse centro estão localizados os objetos de nossa pesquisa: a área de entorno imediata à Trav. Leão XIII, no centro comercial da cidade, e três imóveis históricos.

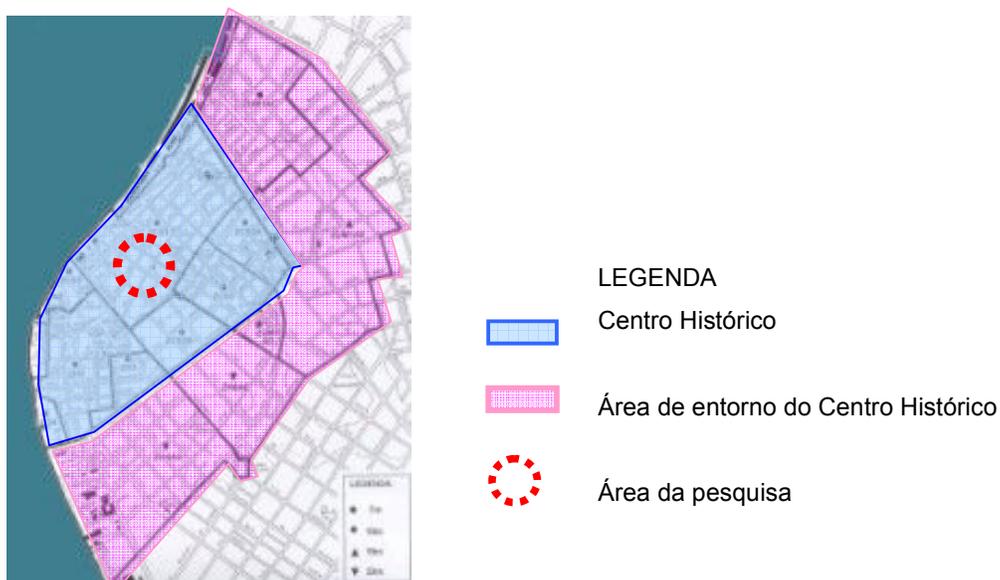


Figura 38 –Centro Histórico de Belém e seu entorno.
Delimitação de acordo com a Lei 7.709, de 18/05/1994.
Fonte: FUMBEL, adaptado pela autora.

A proteção da área de pesquisa encontra referenciais legais nas três esferas de poderes públicos: federal, estadual e municipal. Para compreender esse processo estabelecemos os aspectos legais de acordo com cada instância.

No âmbito federal, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN, desde sua criação, baseia-se em legislação específica para a gestão dos bens culturais nacionais, representativos de diversos segmentos da cultura brasileira.

As normas legais estão incluídas no Decreto-Lei nº 25, de 30/11/1937, que criou o instituto do tombamento, na Lei de Arqueologia nº 3.924/6, nas atribuições contidas na Constituição Federal - Art. 215 e 216, no Decreto nº 3.551/2000, sobre o registro de bens

culturais de natureza imaterial, nas normas sobre a entrada e saída de obras de arte do país, e no Decreto nº 5.040, que aprova a estrutura regimental do Instituto, entre outras.

Além da legislação nacional específica, a preservação de bens culturais é ainda orientada por cartas, declarações e tratados nacionais e internacionais, além de outros instrumentos legais, tais como as legislações que tratam de questões ambientais e de turismo cultural.

Conforme o Decreto Lei Nº 25, as coisas tombadas não poderão, ser em caso nenhum destruídas, demolidas ou mutiladas, sem a prévia autorização do IPHAN, ser reparadas, pintadas ou restauradas (Art. 17) e estabelece que “não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construções que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto” (Art. 18).

Como vimos, com a ampliação do conceito de patrimônio para além do patrimônio edificado que apresenta massa construída, configuração espacial, relação entre volume edificado e vazio, ritmo e cores, inserção na paisagem urbana ou natural, o patrimônio histórico passa a ser considerado não apenas como testemunho de gerações passadas, que nos transmitem seus valores culturais e de uso, mas, também, como estando inserido e abrangendo os valores sociais e econômicos da atualidade.

A Constituição Federal, de 5 de outubro de 1988, define o patrimônio cultural brasileiro, e designa quem deve efetivar essa preservação, garantindo e estabelecendo o procedimento para ser efetivada a desapropriação, atendendo a função social da propriedade (BRASIL, 1988: Art. 216).

Além de definir o que constitui o patrimônio cultural brasileiro, delega ao estado a incumbência de proteger as manifestações populares, vinculadas às culturas indígenas e afro-brasileiras, e de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional, bem como tomba todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos, definindo como patrimônio cultural brasileiro os “bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira”, nos quais se incluem dentre outros as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico (op. cit.: Art. 216, itens IV e V).

Quanto à política de desenvolvimento urbano, esta deve ser executada pelo poder público municipal, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, destacando que o plano diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, sendo este o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (op. cit.: Art. 182, §1º).

No contexto estadual, a legislação que dispõe sobre a Preservação e Proteção do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do Estado do Pará, a qual segue como parâmetros o Decreto Lei nº 25 e a Constituição Federal de 1988 é a Lei Estadual nº 5629, de 20 de dezembro de 1990.

Como no Decreto Lei Nº25, nela são observados que o patrimônio cultural do estado do Pará deve ser constituído dos bens de natureza material ou imaterial, quer tomados individualmente ou em conjunto, que sejam relacionados à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos que formam a sociedade paraense, dentre os quais se incluem as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; as cidades, os edifícios, os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, natural, científico e inerentes a relevantes narrativas de nossa história cultural; colocando também a cultura indígena tomada isoladamente e em conjunto, sob sua proteção.

A legislação estadual, no Capítulo V - Efeitos do Tombamento, define que o bem cultural tombado ou de interesse à preservação, não poderá ser destruído, demolido ou mutilado, ressalvado o caso em que apresente risco à segurança pública, devidamente comprovado por laudos técnicos dos agentes de preservação do Patrimônio Cultural, a nível federal, estadual e municipal (PARÁ, 1990: Art. 19).

Ele também só poderá ser reparado, pintado, restaurado ou sofrer qualquer forma de intervenção, com prévia autorização do Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural/DPHAC, aos quais caberão prestar orientação e acompanhamento à obra ou serviço (op. cit.: Art. 20).

Compete à Secretaria de Estado da Cultura, através do DPHAC a proteção do patrimônio cultural bem como também aos municípios o tombamento dos bens culturais, cabendo-lhe a definição da política e ações de preservação, proteção, valorização, restauração,

tombamento, inventário e demais ações inerentes ao patrimônio histórico e cultural (op. cit.: Cap. II, Art. 6, § 1º).

Na vizinhança dos imóveis tombados nenhuma construção, obra ou serviço poderá ser executado, nenhum cartaz ou anúncio poderá ser fixado, sem prévia e expressa autorização por escrito do DPHAC, aos quais compete verificar se a obra, cartaz ou anúncio pretendidos interferem na estabilidade, ambiência e visibilidade dos imóveis protegidos (op. cit.: Art. 29).

Os bens culturais imóveis tombados terão área de entorno, ambiência ou vizinhança, para proteção da unidade arquitetônica e paisagística, cabendo ao DPHAC a definição dessas áreas, inclusive ampliá-las. Quando não houver delimitação será considerada área de entorno, ambiência ou vizinhança, a abrangida pelo raio de no mínimo 100m (cem metros), a partir do eixo de cada fachada externa (op. cit.: Art. 30).

Considerando o acima exposto, observa-se a preocupação do poder público estadual quanto à preservação não só do monumento tombado, mas com a conservação da ambiência, visibilidade, unidade arquitetônica e paisagística, na vizinhança dos imóveis tombados, bem como todo e qualquer agente indutor de degradação que possa apresentar ameaça à preservação dos imóveis tombados.

No entanto, por não haver um controle urbanístico com modelos específicos para as demais áreas da cidade, à exceção do CHB e seu entorno regulados por lei própria municipal, as demais áreas de proteção, quer estadual, federal ou mesmo municipal, recaem nos modelos urbanísticos da LCCU.

Isso implica que nos demais entornos de bens tombados, na prática consegue-se preservar apenas os bens classificados como de interesse à preservação, ficando os demais ditos de renovação, passíveis da aplicação de índices que em muitos casos chega a gabaritos altíssimos para o que seria considerado razoável na manutenção da ambiência e legibilidade de áreas de caráter cultural e paisagístico.

Na esfera municipal, destacam-se a Lei de Desenvolvimento Urbano, a Lei Orgânica do Município, a Lei Municipal Nº 7.709, de 18 de maio de 1994 e a Lei Complementar nº 02, de 13 de setembro de 1999 (LCCU), baseada no Plano Diretor Urbano do Município de Belém (PDU), Lei nº 7.603, de 13 de janeiro de 1993.

A Lei Orgânica do Município de Belém promulgada em 1990 delimitou e tombou o CHB da cidade e denota a mesma preocupação mencionada pela esfera estadual com a

conservação da área de entorno que compõe a paisagem e a unidade arquitetônica dos imóveis tombados.

O tombamento do CHB foi regulamentado posteriormente pela a Lei nº 7.709 que dispõe diretamente sobre a Preservação e a Proteção do Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural do Município, considerando as características histórico-culturais específicas da área tombada e seu entorno, definindo as condições para o tombamento de bens culturais no âmbito do município, remetendo às zonas de uso e dos modelos urbanísticos aplicáveis à área, as categorias de preservação, a concessão de incentivos fiscais com descontos de IPTU e liberação de taxas de licenciamento de obras de restauração (BELÉM, 1994: Art. 30).

Essa lei define o que se constitui patrimônio histórico, arquitetônico, artístico e cultural de Belém, seguindo as mesmas diretrizes das legislações federal e estadual.

O órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio é a Fundação Cultural do Município de Belém (FUMBEL), através do Departamento de Patrimônio Histórico (DEPH), atuando mais diretamente no CHB e sua área de entorno.

Em seu Capítulo IV, que trata das intervenções no CHB e Área de Entorno, são estabelecidas cinco categorias para as edificações na área de tombamento, reconhecidos a partir de inventário realizado pela FUMBEL e o então Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural/IBPC, atual IPHAN, definindo o tipo de intervenção e de incentivos à preservação que incluem descontos graduais do IPTU, conforme a categoria do bem, e de isenção de taxa para licenciamento de obra (op. cit.: Arts. 19, 34 e 37).

As categorias de classificação são:

I - Preservação arquitetônica integral (PAI): intervenção destinada à preservação das características arquitetônicas, artísticas e decorativas internas e externas do imóvel em questão; com desconto de 0% até 100% de IPTU.

II - Preservação arquitetônica parcial (PAP): intervenção destinada à conservação das características arquitetônicas, artísticas e decorativas externas do imóvel em questão; com desconto de 0% até 75% de IPTU.

III - Reconstituição arquitetônica (RA): intervenção destinada à recuperação das características arquitetônicas, artísticas e decorativas que anteriormente compunham a fachada e cobertura na época da construção do imóvel em questão; com desconto de 0% até 75% de IPTU.

IV – Acompanhamento (A): intervenção destinada à conservação da fachada externa e da cobertura do imóvel que embora não tenha características arquitetônicas de interesse à preservação não interfere substancialmente na paisagem devendo manter-se a harmonia volumétrica; com desconto de 0% até 10% de IPTU.

V – Renovação (R): intervenção destinada à construção de nova edificação e ou substituição de uma edificação que não tem interesse à preservação.

Nas três primeiras categorias, o objetivo bem evidenciado é o da preservação das estruturas arquitetônicas, enquanto que na de renovação são enquadrados os casos em que já ocorreu a demolição, o desabamento ou em que a edificação existente não apresenta interesse à preservação.

A categoria de Acompanhamento aparenta ser intermediária sendo enquadrados imóveis de fases de transição ou que não comprometam especialmente a volumetria da área. Essa categoria é muito questionada, pois apesar de impor limites aos futuros empreendimentos, não define claramente a posição do imóvel quanto a sua preservação ou não, e ainda oferece descontos considerados irrisórios pelos proprietários, na medida em que estes se sentem mais prejudicados e cerceados pelas limitações impostas.

A lei também determina que não serão admitidas modificações no Centro Histórico relativas ao parcelamento do solo urbano, inclusive remembramento e desmembramento de lote (op. cit.: Art. 35).

Pela definição da lei cabe à FUMBEL, em conjunto com a Secretaria Municipal de Urbanismo/SEURB, analisar e aprovar projetos e serviços de reparação, pintura, restauração ou qualquer obra de intervenção nos bens imóveis tombados e de sua área de entorno (op. cit.: Art. 23). No caso de bens móveis e integrados, esse procedimento fica apenas a cargo da FUMBEL.

Quanto à fixação de painéis e letreiros sobre imóveis tombados e nas respectivas áreas de entorno no Município de Belém, estes devem ter prévia aprovação conjunta da SEURB e FUMBEL (op. cit.: Art. 24).

A Lei determina que os imóveis tombados terão área de entorno, ambiência ou vizinhança, para proteção da unidade arquitetônica e paisagística, na qual não será permitido a execução de construção, obra ou serviço que interfira na estabilidade, ambiência e/ou visibilidade dos referidos bens (op. cit.: Art. 31).

No que se aplica às penalidades, incluem-se multas; embargo, revogação de autorização, cassação de licença; demolição de obra ou remoção de atividade incompatível com as normas pertinentes; obrigação de reparar e indenizar os danos que houver causado independentemente da existência de culpa ou dolo; perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo poder público (op. cit.: Cap. VI, Arts. 39 a 42).



Figura 39 – Incidência de proteção de preservação na cidade de Belém.
Fonte: DPHAC/SECULT, 2007.

Devido às restrições urbanísticas impostas, especialmente em bairros considerados nobres da cidade, que integram a área de entorno do CHB, essa lei nunca foi bem aceita por determinados setores da sociedade, especialmente os que atuam com a especulação imobiliária. Poderíamos até dizer, que quanto ao núcleo mais antigo, há um certo contentamento com a questão, mas quanto às demais áreas, as tentativas de alteração de índices sempre ocorreram.

Nesse sentido, ainda em 2005, ou seja, mais de dez anos de aplicação da Lei 7.709, sem apresentar estudos compatíveis com o nível de impacto decorrentes das alterações

propostas e ignorando os pareceres contrários de todos os órgãos públicos envolvidos no processo de preservação e ordenação urbana e ambiental da cidade e de outras categorias e instituições profissionais, foram aprovadas através da Câmara Municipal de Vereadores duas alterações da lei municipal de preservação.

A primeira alteração data de 06/09/2005, Lei N° 8.448 que alterou os anexos III e IV B da Lei 7.709, permitindo construções de até 40 (quarenta) metros de altura em área do Reduto. A segunda, ocorrida em 03/10/2005, Lei N° 8.453, também alterou os anexos III e IV B da mesma Lei 7.709, passando o gabarito máximo das edificações para 50 (cinquenta) metros na Rua Boaventura da Silva, **no trecho entre as Travessas Benjamin Constant e Visconde de Souza Franco**, dentro da zona de uso misto – ZUM1AE, caracterizando interesses pontuais e claramente especulativos, visto que nesse local há um terreno baldio há vários anos, situado em bairro nobre da cidade.

Em relação à área de pesquisa, a proteção é feita através das áreas de entorno em que a mesma está inserida, através de tombamento federal e estadual e por estar no Centro Histórico de Belém, cujo conjunto é tombado pela legislação municipal. No âmbito federal, a área encontra-se no entorno do Conjunto dos Mercedários e na esfera estadual, encontra-se em área de entorno de bem tombado estadual denominado de Conjunto Portuário da Companhia de Docas do Pará.

Por tais razões, quaisquer projetos ou obras na área devem ter prévia autorização da FUMBEL (municipal), SECULT (estadual) e IPHAN (federal), antes do alvará concedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo/SEURB, que, aliás, só aceita a entrada de projetos para análise desde que aprovados pelos órgãos de preservação pertinentes.

A legislação de preservação municipal vem sendo alvo de questionamentos em diversos aspectos, que vão desde os critérios de preservação adotados, especialmente na categoria denominada de Acompanhamento, como detalhado anteriormente, ou quanto às restrições totais para alterações na categoria de Preservação Arquitetônica Integral, visto que algumas inserções que atentam para as necessidades contemporâneas exijam alterações tais como instalação de equipamentos, mecanismos de acessibilidade para portadores de necessidades especiais e banheiros, só para citar os mais recorrentes.

Neste último caso, observa-se que a postura do órgão de preservação municipal, tende à avaliações de acordo com cada caso, observando o nível de reversibilidade da proposta ou não, a representatividade do imóvel e seus bens integrados, suas condições atuais de uso e conservação, aceitando em certos casos modificações e adequações internas,

tendo em vista o interesse na manutenção do bem cultural na paisagem urbana, por vezes cedendo em alguns aspectos para viabilizar as intervenções, mas buscando manter suas características tipológicas e decorativas essenciais.

Da mesma forma, observa-se que imóveis que apresentam alterações de fachadas e internas, as quais não comprometem a leitura do todo, por sua representatividade e características especiais, são classificados como de Preservação Arquitetônica Integral, ampliando a possibilidade de maior desconto do IPTU e ao mesmo tempo, permitindo ao poder público municipal uma maior tutela do bem, ação que seria enfraquecida se por estas alterações o bem fosse diretamente classificado como de Preservação Arquitetônica Parcial ou Reconstituição Arquitetônica.

Observa-se neste relato, que há na verdade, por parte dos técnicos que avaliam esses processos, interpretações relativizadas sobre as categorias de preservação, prevalecendo o bom senso e a experiência de atuação da prática cotidiana.

Há também, índices e gabaritos em determinadas áreas, trabalhados de forma homogênea, quando algumas vezes as especificidades locais requerem ou poderiam ser aplicados de forma ainda mais adequada aos padrões diferenciados dos estabelecidos e verificados na realidade local.

Nesse caso, vale ressaltar que esse tipo de avaliação necessitaria de um estudo mais aprofundado enquanto imagem urbana com critérios que poderiam ser estabelecidos através de corredores, por exemplo.

Existem áreas ainda, em que as peculiaridades urbanas poderiam até permitir modelos urbanísticos mais flexíveis sem prejuízo à ambiência do CHB, como no caso da área de entorno que engloba a área do bairro geograficamente delimitado como Cidade Velha, que segue do limite final do CHB na Av. Almirante Tamandaré até a Rua Cesário Alvim. Essa parte do bairro teve sua ocupação mais recente sobre áreas alagadiças, com raros imóveis de interesse à preservação.

A lei também impede que no CHB haja remembramento e desmembramento de lotes, o que a princípio inviabiliza a utilização, por exemplo, de projetos que indicassem o uso de miolos de quadras, garantido ou melhorando adequação de projetos quanto à iluminação e ventilação de unidades residenciais, estacionamentos e áreas de lazer e serviços comunitários ou semi-públicos.

Existem áreas com restrições claras ao uso residencial, com setores definidos como de zona de comércio e serviços prioritariamente. Essa restrição se justificava à época, pois

havia um temor quanto ao interesse da especulação imobiliária em construir elevados prédios multi-familiares, que descaracterizariam a área de forma irreversível. Aliados aos rigorosos índices dos modelos urbanísticos que limitam a construção na altura de sete a dez metros, no máximo, no CHB, houve então uma imediata desaceleração nas transformações arquitetônicas locais, colaborando para a permanência das tipologias tradicionais, então inventariadas e com condições de fiscalização e acompanhamento mais rigoroso por parte dos órgãos de licenciamento de obras e de preservação.

Os incentivos fiscais ao longo de mais de uma década de aplicação da lei, ainda que de forma tímida, mas gradualmente positiva, vêm contribuindo para a melhoria das condições de conservação dos prédios, tanto no CHB como em outras áreas da cidade, já que o sistema estabelece vistoria anual com possibilidade de diminuição, manutenção ou aumento dos valores estabelecidos, ainda que nem sempre a recuperação desses imóveis seja total e havendo resistência de alguns proprietários por acharem que a partir da solicitação do benefício, o bem teria a tutela direta do município restringindo, por exemplo, sua posse real ou poderes de venda e locação, demonstrando desconhecimento e desconfiança na questão da preservação pública.

Por outro lado, vimos que em contraste às inegáveis conquistas da lei e aos aspectos em que há necessidade de melhoria e reavaliação dos critérios adotados, à luz das novas perspectivas urbanas e sociais, parcelas organizadas de setores ligados à construção imobiliária e de interesses claramente corporativistas impuseram à legislação de preservação dois duros golpes em 2005, após inúmeras tentativas anteriores frustradas para alteração da mesma.

Essas questões apontam para uma necessidade de revisão da legislação, com bases técnicas que atentem para a dinâmica atual das áreas e suas reais condições e potencialidades, garantindo um avanço e ao mesmo tempo sem comprometer as conquistas favoráveis da legislação vigente. Considerando os interesses dos diversos atores sociais e políticos envolvidos em um processo dessa natureza, sabe-se que se tratar de uma árdua, mas necessária tarefa.

Parte desse processo foi, de certa forma, englobado na revisão técnica do Plano Diretor do Município de Belém (PDU), que em 2007 ainda está em discussão na Câmara Municipal de Vereadores devendo, portanto, o processo ser acompanhado pela sociedade e os setores de preservação visto que há riscos potenciais de não garantia da aprovação das alterações propostas para as áreas de interesse à preservação no município, que inclusive ampliam significativamente seu conteúdo conservativo.

A revisão do texto do PDU, que deve ser a cada 10 anos, é confirmada pela obrigatoriedade instituída pelo Estatuto das Cidades.

Vários instrumentos do Estatuto das Cidades previstos no PDU podem ser utilizados para melhor induzir o reaproveitamento das áreas centrais e nas condições para a reabilitação do CHB, os quais são destacados a seguir:

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): trechos de zoneamento destinados à produção de habitações de interesse social, que podem englobar áreas e prédios vazios ou subutilizados para provisão ou assentamentos populares irregulares para consolidação, urbanização e regularização. No caso do Centro Histórico de Belém/CHB, foi incluída a área de orla do Rio Guamá, no bairro da Cidade Velha que segue da Rua São Boaventura (Beco do Carmo) até o encontro com o Mangal das Graças (área urbanizada e destinada ao turismo e lazer), onde se concentra um aglomerado de ocupações irregulares e palafitas em condições sub-normais de moradia;
- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: define prazos para o proprietário de terreno não edificado, subutilizado ou sem nenhuma benfeitoria ter prazo para dividir a área, construir ou reformar seu imóvel;
- IPTU Progressivo no Tempo: não sendo cumprido o prazo anterior fica o proprietário sujeito a uma taxa aplicada pela Prefeitura como punição ao proprietário, que terá seu imóvel subutilizado ou sem uso submetido a uma taxa maior a cada ano, por cinco anos seguidos, chegando o imposto a subir até 15% do preço estipulado para o bem;
- Desapropriação: quando o proprietário, ainda que tenha pago por cinco anos o IPTU, não der utilização ao imóvel, pode a Prefeitura desapropriar o bem, sendo que o pagamento não será pelo valor de mercado e nem à vista, mas através de títulos da dívida pública, parcelados em dez anos;
- Direito de Preempção: permite ao Município ter preferência na compra de um imóvel urbano, situado em área previamente delimitada por Lei Municipal, assegurado seu valor de mercado, sendo um importante instrumento na delimitação de áreas para garantir o direito à moradia, construção de escolas e postos de saúde, tratamento de esgoto, lazer, proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

- Operações Urbanas Consorciadas: o município pode coordenar a execução de um conjunto de medidas visando a preservação ambiental, recuperação ou transformação de áreas urbanas, introduzindo melhorias sociais e de infraestrutura, contando com a participação de moradores, proprietários, usuários permanentes e investidores privados.
- Consórcio Imobiliário: quando o proprietário não possui condições de parcelar, edificar ou utilizar o seu imóvel ele poderá transferi-lo à Prefeitura para que se realize um empreendimento imobiliário no local, recebendo como pagamento unidades (casas, apartamentos, espaços comerciais ou lotes urbanizados) em valor equivalente ao preço do imóvel antes da execução das obras.
- Estudo de Impacto de Vizinhança: alguns empreendimentos e atividades privadas ou públicas, para serem implantadas em área urbana, dependem da elaboração de um estudo de análise dos efeitos positivo e negativo na vida da população que mora nas suas proximidades. Esse estudo pode incluir, entre outros aspectos, o aumento da população na vizinhança, o tráfego que vai ser gerado e a demanda por transporte público; condições de ventilação e iluminação, assim como no patrimônio cultural e ambiental.

2.4. POLÍTICAS E PROGRAMAS PÚBLICOS DESENVOLVIDOS NA ÁREA DE PESQUISA E VIZINHANÇA

Nos últimos dez anos Belém foi alvo de uma série de transformações em áreas e bens culturais trabalhados isoladamente ou em conjunto, que alteraram de forma positiva uma parcela significativa, em especial próxima da orla da Baía do Guajará, no seu CHB.

Partindo das primeiras intervenções pontuais realizadas em monumentos isolados, como o Palácio Antônio Lemos, restaurado em 1994 pelo poder público municipal, seguiram-se a restauração e re-adequação com investimentos estaduais a partir de 1997, do antigo colégio episcopal, que passou a abrigar o Museu de Arte Sacra do Estado, e a Igreja de Santo Alexandre (Figura 40), através do projeto denominado Feliz Lusitânia, que teve continuidade com a recuperação do Forte do Castelo (Figura 41), do antigo Hospital Real Militar, denominada Casa das Onze Janelas a qual abriga o Museu de Arte Contemporânea do Estado, além de área contígua, que por anos foi ocupada por um galpão onde funcionava o depósito de suprimentos do Exército (Figura 42).

Esse galpão foi demolido, surgindo no local uma praça aberta com chafariz e trapiche, seguindo a orla até encontrar o Forte do Castelo. Todo esse conjunto margeia a Baía do Guajará com a privilegiada vista escolhida pelos colonizadores portugueses na implantação da cidade.



Figura 40 – Museu de Arte Sacra e Igreja de Santo Alexandre.
Resultados do processo do projeto Feliz Lusitânia empreendido pelo governo estadual.
Fonte: Arquivo digital DEPH/FUMBEL, 2005.



Figura 41 – Forte do Castelo.
Integra o projeto Feliz Lusitânia empreendido pelo governo estadual.
Fonte: Arquivo digital, SECULT.



Figura 42 – Complexo da Casa das Onze Janelas e área contígua.
Integra o projeto Feliz Lusitânia empreendido pelo governo estadual.
Fonte: Arquivo digital, SECULT.

Resguardado alguns aspectos de cunho conceitual, relativos à intervenção, é inegável que o espaço foi positivamente re-qualificado, trazendo um grande desenvolvimento para a área antes altamente degradada.

Atualmente, também por iniciativa do poder estadual, estão sendo iniciadas as obras de restauração da Igreja da Sé, ainda que todos os recursos necessários para a obra, orçada em torno de R\$ 11 milhões, ainda não estejam garantidos.

A Prefeitura de Belém com recursos do Programa Monumenta completou em 2005 a recuperação da Praça Frei Caetano Brandão (Largo da Sé) que, somando-se à expectativa de restauração da Igreja, praticamente completa a reabilitação da área embrionária da gênese da cidade, com obras de grande impacto visual e cultural que por sua vez, refletem-se na melhoria dos casarios tradicionais privados, localizados em seu entorno imediato.

Em outubro de 2006 a Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), recuperou a Praça D. Pedro II localizada em frente ao casario contíguo à Igreja de Santo Alexandre, portanto integrada urbana e visualmente ao Complexo Feliz Lusitânia. Essa Praça é cercada pelos Palácios Lauro Sodré (antiga Residência dos Governadores) e Antônio Lemos e integra a paisagem descortinada pela Doca do Ver-o-Peso, Praças do Relógio e Belo-Centro, além da Assembléia Legislativa do Estado, sendo portanto espaços públicos que atraem potencialmente transeuntes.

No processo de recuperação da praça foram instalados equipamentos de parque infantil, atendendo orientação da FUMBEL no sentido de permitir que o espaço público pudesse ser utilizado por moradores do bairro, na intenção de potencializar áreas públicas em um processo de valorização da habitação nas proximidades ou mesmo para atender famílias em passeio no complexo Feliz Lusitânia, visto a carência desses equipamentos nas redondezas.

A recuperação dessa praça, antes reduto de moradores de ruas no monumento central e usada apenas para passagem de transeuntes, que por insegurança se limitavam a usar os passeios periféricos, tem até o momento sido satisfatória e atendendo aos objetivos propostos.

A avaliação e o acompanhamento agora na região como um todo, são relativos à necessidade de garantia de usos compatíveis com a estrutura da área, que não comprometam as relações históricas e tradicionais dos moradores, formada por inúmeras famílias descendentes dos antigos proprietários e de outras provenientes de municípios

do interior do Estado que aí se estabeleceram em decorrência da facilidade de acesso ao transporte fluvial, um dos principais meios de circulação na Amazônia.

Há vários portos privados instalados ao longo da orla do bairro da Cidade Velha, que oferecem diariamente e em vários horários, viagens para diversos municípios do interior do Estado e até para outros estados da região, como o Amapá e o Amazonas (Figuras 43 e 44).

São famílias de cidades marajoaras²⁷ como, por exemplo, Soure, Salvaterra, Ponta de Pedras, Breves, Cachoeira do Arari, Gurupá, entre outras, e famílias da região do Tocantins, como Abaetetuba, Cametá, Barcarena, Igarapé Miri, Moju e outras.



Figuras 43 e 44 – Portos fluviais privados na R. Siqueira Mendes.
Passageiros que desembarcam diariamente no CHB.
Foto: Mayra Mártires, 2005.

A potencialização turística e agregação de serviços de lazer na área, especialmente com a implantação do Projeto Feliz Lusitânia, atraiu bares e casas de eventos, em decorrência dos atrativos após a re-qualificação urbana, que por sua vez se refletiram em inconvenientes para esses moradores, como ocupação de ruas antes tranqüilas por ambulantes, desordeiros, aumento de tráfego de veículos, estacionamento sobre as calçadas e ruas estreitas impedindo ou atrapalhando o acesso às residências, usos noturnos que alteram a dinâmica da área.

²⁷ Relativo à Ilha do Marajó.

Entre os moradores mais antigos há uma tentativa de organização social local, que acionaram os órgãos públicos municipais alertando para essa questão e solicitando providências quanto a esses processos.

Ainda na Cidade Velha, a Prefeitura iniciou em 2003 a restauração do Palacete Pinho (Figura 45), que se configura em um dos mais representativos sobrados residenciais ecléticos, datado de 1897, e tombado pelo IPHAN. Por diversos fatores, inclusive financeiros e políticos, essa obra está paralisada desde 2005 e ainda não há perspectivas de sua conclusão.



Figura 45 – Fachada azulejada do Palacete Pinho.
Obras de restauração não concluídas até a presente data.
Foto: Rose Norat, 2004.

Na área periférica do CHB, o governo estadual inaugurou em 2005 o Mangal das Garças, com foco nas condições paisagísticas da área, que se caracteriza como um parque naturalístico às margens do Rio Guamá, com uma área de aproximadamente 40.000 m², contígua ao Arsenal de Marinha.

Complementam o projeto de urbanização com vegetação típica, os equipamentos de cultura e lazer, distribuídos no complexo, tais como: o pavilhão central que abriga o “Memorial Amazônico da Navegação” e restaurante; o Farol de Belém, que se constitui em uma torre-mirante com 47 metros e dois níveis de observação, a 15 e 27 metros do

nível do solo; viveiro de pássaros; viveiro de borboletas e beija-flores; quiosques para lanches. Próximo à área de entrada no parque, foi remontado e reciclado para abrigar exposição e venda de plantas, artesanato e um café, um antigo galpão de ferro - pertencente à ENASA e doado à SECULT, denominado “Armazém do Tempo”.

Na área da Campina, outras obras públicas foram empreendidas tais como o Complexo da Estação das Docas (estadual) e a Feira e Complexo do Ver-o-Peso (prefeitura).

A municipalidade também atuou na Rua João Alfredo, através do projeto Via dos Mercadores, criando áreas calçadas que avançam sobre o leito original da via, em desenhos curvos, onde foram implantadas estruturas de mobiliário urbano metálico fixo, com cobertura em lona plástica para abrigar os camelôs da área. Aliadas à tentativa de re-implantação da linha de bonde elétrico, até o momento infrutífera, essas ações visavam o re-ordenamento desses trabalhadores nessa zona do centro comercial.

Esse projeto ainda não refletiu os resultados ansiados pelo poder público em liberar ou mesmo minimizar os impactos do grande número de trabalhadores do comércio informal no CHB e tradicional comércio da cidade, o que ocorreu apenas no primeiro momento.

No caso da Feira do Ver-o-Peso (Figura 46) o processo incorporava a tentativa de organização dos trabalhadores na fiscalização e acompanhamento do espaço, com o incentivo às associações de lojistas e feirantes, algumas direcionadas às categorias específicas (peixeiros, vendedoras de ervas, e outros) que atuam na área. O projeto reordenou e estabeleceu novos desenhos das barracas de comercialização dos produtos e a proteção através de estrutura coberta com lona branca tensionada.



Figura 46 – Complexo e Feira do Ver-o-Peso, após intervenção concluída em 2002.
Fonte: Arquivo digital, DEPH/FUMBEL.

Não há dúvida quanto a melhoria da feira após os investimentos que somaram mais de R\$ 20 milhões, mas hoje é perceptível que as condições de manutenção não tem sido suficientes para sua conservação efetiva, já sendo observados problemas que se não corrigidos em tempo hábil, tendem a se acumular e gerar outros empecilhos futuros.

No caso da Estação das Docas (Figura 47), inaugurado em 2000 e nitidamente inspirado na experiência do Porto Madero (Argentina), houve a reconversão de três galpões portuários que estavam praticamente desativados, que foram destinados para fins de cultura, lazer, turismo e gastronomia, com investimento superior a R\$ 18 milhões.

Os galpões originais foram climatizados e interligados. O passeio externo acompanha a orla fluvial e oferece bancos para contemplação. No primeiro galpão encontra-se um espaço para exposições e feiras e o Cine-Teatro Maria Sílvia Nunes, com 450 lugares. Na outra extremidade, o antigo Galpão Mosqueiro-Soure, transformou-se em um terminal hidroviário para fins turísticos e recebeu um flutuante para atracação de barcos de passeio e turismo.

As fundações da antiga fortaleza de São Pedro Nolasco, após a consolidação, são parte integrante de área com tratamento paisagístico, que inclui um anfiteatro para apresentações culturais.



Figura 47 – Estação das Docas.

Fonte: www.abn.com.br.

Ao contrário da Feira do Ver-o-Peso, o espaço é cercado por gradis, que embora tenha portões de acesso ao público com entrada franca, acabam por inibir a utilização plena de certas parcelas da sociedade, especialmente as menos favorecidas.

Esses dois espaços vizinhos foram tratados isoladamente, não havendo continuidade de desenhos de guarda-corpo de proteção na orla fluvial, ou quanto ao sistema de iluminação e até hoje são nitidamente separados, inclusive quanto aos usuários, havendo no segundo caso, crítica de alguns setores quanto sua *gentrificação*.

A prefeitura também executou um projeto em quadra do bairro da Campina, conhecida popularmente como “buraco da Palmeira” em alusão à demolição da antiga Fábrica Palmeira que ficava ali localizada.

Nesse local foi criada uma praça aberta que abriga um grande estacionamento no subsolo, agora denominado Espaço Palmeira, não sendo vista como uma obra definitiva, pois, sua idéia inicial pretendia, quando possível, restabelecer a leitura volumétrica da área com a construção de algum complexo a ser definido futuramente, mas que deveria aliar as funções de comércio, serviços e de cunho habitacional.

Em 2007, nota-se que a área apresenta um crescente grau de degradação além das críticas decorrentes de problemas de drenagem e de acessibilidade que dificultam o uso do estacionamento.

Dos investimentos federais na área, destacam-se através do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN a restauração, por etapas, da Igreja de Santana localizada ao lado do Espaço Palmeira e em frente à Praça Maranhão, à qual também foi alvo de reforma ocorrida com recursos do Programa Monumenta/BID, através de convênio entre a Prefeitura e o governo federal.

Através do Programa Monumenta foi iniciada recentemente a recuperação do Mercado Francisco Bolonha (Mercado de Carne), que deve ser concluída em 2008. Esse programa também divulgou editais para chamada de proprietários/usuários de imóveis privados localizados na área do Programa Monumenta, que correspondia à poligonal tombada pelo IPHAN, posteriormente ampliada e englobando todo o Centro Histórico, visto as dificuldades dos dois primeiros editais na viabilidade de repasse de recursos e habilitação dos interessados.

Do primeiro edital lançado em 2005 apenas um, dos treze inscritos conseguiu se habilitar. Com o saldo remanescente foi aberto o segundo edital em 2006, que contou com a inscrição de doze imóveis, dos quais onze foram habilitados para a etapa subsequente de

cadastro e documentação, mas até o momento apenas dois seguem no processo. Até junho de 2007, na terceira edição, pela primeira vez houve superação de solicitação de recursos frente ao disponibilizado pelo programa, pouco mais de R\$ 2 milhões.

Esse processo está em andamento, mas os recursos abrangem apenas obras de cobertura e fachada, cabendo regularização fundiária e adequações elétricas, sendo disponibilizados para reforma interior somente quando comprovado que a renda familiar do interessado não ultrapasse três salários mínimos.

Esse programa oferece aos proprietários de imóveis privados uma série de vantagens em relação aos empréstimos comuns, tais como juros zero, atualização monetária anual através do INPC, carência de seis meses após a conclusão da obra, consideração da renda formal e informal para o pedido de financiamento, não obrigatoriedade de contratação de seguro, possibilidade de parcelamento de até 15 anos ou 20 anos para famílias com renda familiar inferior a 3 salários mínimos, sendo que a prestação não pode exceder 30% do valor bruto da renda familiar.

Nesse caso, apesar da aparente vantagem do alargamento do prazo, não se vislumbra como uma família com renda inferior a 3 salários mínimos se cadastraria a um empréstimo, cabendo, em nosso entendimento, um estudo complementar para que esse programa realmente atinja famílias mais desfavorecidas.

Nos primeiros editais mesmo após intenso trabalho de divulgação e sensibilização da Prefeitura, do Programa Monumenta e da CAIXA, observava-se entre os proprietários o temor em se envolver em empréstimos e também o rigoroso sistema de cadastro bancário e de comprovação de documentação e capacidade de endividamento realizado pela CAIXA, quando boa parte dos inscritos encontra dificuldade para habilitação.

Outros planos e projetos foram empreendidos para o CHB destacando o Plano Ver Belém, elaborado pela empresa TC BR para a Prefeitura de Belém em 1998, cujas referências são observadas dentro de um critério que até hoje reflete tendências na área incluindo seu entorno, no caso do bairro do Reduto e da área portuária.

Esse plano foi caracterizado por conjuntos de estudos para o desenvolvimento de dispositivos de planejamento urbano, visando a reabilitação do CHB, com base na noção de sustentabilidade e deveria servir como instrumento de planejamento para a consolidação de ações com o objetivo de efetivar o processo de revitalização.

Algumas das diretrizes apontadas no plano foram se solidificando e sendo viabilizadas, ainda que não na sua totalidade, em ações que colaboraram para as perceptíveis

mudanças já empreendidas no CHB, especialmente pelo poder público, faltando sem dúvida avançar na consolidação de um espaço mais vivenciado pela população local, integrado no cotidiano da cidade e com obras que reflitam na prática a ótica da sustentabilidade como referenciais das ações públicas e privadas, incluindo aquelas de valorização do uso habitacional.

Em linhas gerais esse plano estabeleceu seis setores e criava, em cada um deles, áreas que atendiam a uma caracterização específica a partir dos estudos realizados.

Assim o Setor 1, Projeto Boulevard, englobava três sub-áreas, denominadas de Área A, caracterizada como eixo turístico e de lazer/entretenimento, com inserção de usos habitacionais mesclados ao comércio existente e ao novo comércio requalificado; Área B, com a consolidação dos usos institucional e cultural, com a implantação do espaço cultural e turístico, no Forte do Castelo; e do que seria o Centro de Documentação Municipal, do Museu do Centro Histórico e de área para exposição, no Antigo Hospital Militar e a Área C, Trapichão, de uso comercial e de lazer, podendo receber também complementarmente usos habitacionais (pequenas pousadas e hotéis).

O Setor 2, “Cidade Velha”, tinha por objetivo a consolidação de uso habitacional, com as sub-áreas A, Porto do Sal, indicando a organização do terminal fluvial para passageiros e cargas com implantação de centro comercial popular e a Área B, com a indução de uso comercial de pequeno porte e re-qualificação habitacional.

O Setor 3, “Habitar o Centro”, seria o setor cujo uso habitacional deveria ser incentivado, contando com um programa habitacional específico. O Setor 4, Campina se caracterizaria, principalmente, por seu uso habitacional e de serviços e também para abrigar um comércio “mais qualificado”. O Setor 5, Reduto, seria voltado para o entretenimento, lazer, turismo e ensino técnico, complementado por pequenas indústrias de móveis e oficinas de artesanato e poderia abrigar albergues, hospedarias, pensões e residências. E finalmente, o Setor 6, Comércio, com a consolidação e re-qualificação do comércio e serviços.

Entre 2002 e 2005 a Prefeitura de Belém passou a elaborar um Plano para a Reabilitação do CHB, chegando a estudos de projetos para a instalação de habitação em imóveis históricos inseridos no bairro da Campina, dos quais três destes são objetos de avaliação desta pesquisa. Além disso, foram efetivadas pesquisas tendo como um dos seus princípios básicos a questão do retorno da moradia para o CHB, especialmente na área comercial da Campina.

Em parceria com a CAIXA e a Embaixada da França, foi estabelecido um Convênio de Cooperação Técnica pelo Programa Brasil-França, contando com consultores franceses que auxiliaram de forma muito produtiva os técnicos locais na apreensão das problemáticas e mecanismos de avaliação do espaço urbano, com o estabelecimento de Perímetros de Reabilitação Integrada (PRI) e Perímetros Operacionais que visavam otimizar as ações e recursos públicos.

Esse processo foi recentemente substituído pela concretização de assinatura de Convênio em novembro de 2006 entre o Ministério das Cidades e a Prefeitura de Belém, através da FUMBEL com o intuito de elaborar o Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Belém (PRCH), envolvendo recursos de R\$ 240.240, 00.

Esse convênio foi elaborado dentro do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do governo federal, que apóia os municípios através do repasse de recursos a fundo perdido para a elaboração de Planos e Projetos de Reabilitação. O Plano começou a ser viabilizado e deve encerrar em outubro de 2007.

Espera-se com essa ação a articulação entre diversos órgãos no âmbito municipal, estadual e federal, atuando de forma integrada no CHB do município, tendo dentre os seus princípios, a intenção de fomentar uma política habitacional apoiada nas diretrizes nacionais e na utilização dos vazios urbanos ou subutilizados, cumprindo diretrizes do Estatuto da Cidade, considerando a gestão e a ocupação do uso do solo, bem como a política urbanística.

São objetivos do PRCH o estabelecimento de diretrizes que qualifiquem e orientem as políticas públicas para a reabilitação da área de forma progressiva, qualitativa e sustentável, bem como oferecer subsídios para readequação de outras questões significativas para seu desenvolvimento.

O PRCH visa ainda, orientar a reabilitação do CHB e sua área de entorno, considerando as atividades habitacionais, turísticas, econômicas, sócio-culturais e suas interfaces com a dinâmica urbana da cidade; dar subsídios para o fomento de políticas públicas de cunho habitacional com a otimização da infra-estrutura urbana instalada e o estoque imobiliário subutilizado, objetivando a melhoria da qualidade de vida da população residente e dos usuários em geral e ainda a atração de novos moradores, investidores e usuários; criar banco de dados informatizado sobre cadastro imobiliário, bens de interesse a preservação, demanda habitacional, dados sócio-econômicos, culturais e estatísticos atualizados sobre as áreas trabalhadas; estabelecer parcerias com

instituições públicas e privadas e associações representativas da sociedade civil organizada visando o processo de construção participativa do Plano através de projetos sociais e a realização de seminários de avaliação e cursos de sensibilização e capacitação dos agentes sociais, técnicos e gestores envolvidos no processo; indicar as diretrizes que permitam subsidiar a revisão da legislação de preservação municipal incluindo os incentivos e usos definidos para as zonas, considerando as políticas de reabilitação que estabeleçam para a área de forma coerente tanto com a preservação quanto com o desenvolvimento e os anseios da sociedade.

Na área da Cidade Velha o enfoque do PRCH deverá ter especial atenção para a orla e aos imóveis desocupados ou subutilizados. Outras questões a serem discutidas referem-se à área portuária e do retro-porto, na Campina.

A equipe preliminarmente envolvida na elaboração do PRCH é multidisciplinar, contando com técnicos de diversas secretarias e órgãos municipais, com a coordenação da FUMBEL, tendo como membros representantes das instituições municipais como a SEHAB, CODEM, SEURB, SEFIN, SECON, SEMMA, CTBEL, além dos órgãos federais (CAIXA e IPHAN) e de órgãos estaduais (COHAB, SEDURB e SECULT).

O PRCH deveria ser concluído em outubro de 2007, mas por fatores de deficiência de números técnicos na FUMBEL, após janeiro de 2007, todo o processo que havia sido iniciado foi paralisado. A continuidade do PRCH em agosto/2007 é incerta, porém há uma mobilização de outras instituições federais e estaduais para somar esforços junto ao município, visando a concretização do Plano, sob risco de perda dos recursos alocados.

Afora essas perspectivas, na área habitacional, a partir da ação da CAIXA e do Programa Brasil França, o governo estadual, através da SECULT, em 2002, elaborou estudos para adaptação de imóveis históricos localizados na Ladeira do Castelo, Cidade Velha, os quais não foram viabilizados. Essa é uma das áreas do CHB na qual não é permitido o uso multifamiliar.

No mesmo período, a Prefeitura também elaborou estudos com a mesma finalidade para imóveis históricos abandonados ou subutilizados localizados na Trav. Leão XIII, no bairro da Campina. Também estes estudos não foram viabilizados e a partir do desenvolvimento mais detalhado de três desses estudos elaborados pelo município, pretendemos avaliar de forma mais direta suas potencialidades e possíveis mecanismos para sua viabilidade.

Apenas uma incursão no campo habitacional foi realizada pela CAIXA com parceria da Prefeitura a partir da SEHAB. Trata-se do Ed. Justo Chermont, localizado na Trav. Campos Sales, esquina com a R. Manoel Barata, em pleno bairro da Campina, em um dos pontos mais movimentados do tradicional Comércio de Belém (Figura 48).

Esse imóvel, originalmente comercial com loja no térreo e salas distribuídas em 11 pavimentos, foi remodelado para abrigar 66 apartamentos, sendo 55 de 1 quarto, sala, cozinha e banheiro e 11 apartamentos de 2 quartos, contendo sala, cozinha americana e banheiro. O projeto, realizado com recursos da CAIXA através do PAR, foi inicialmente destinado a funcionários públicos municipais, ficando a Prefeitura responsável pela reforma dos elevadores.

Não há disponibilidade de vagas para garagem, pois se tratava de refuncionalização de um edifício de uso comercial que não apresentava essa característica originalmente.

No longo processo de negociação para implementação do projeto, a CAIXA fez uma série de exigências quanto à infra-estrutura e serviços locais a cargo da prefeitura, temendo problemas que pudessem comprometer o investimento na sua implantação. Essas exigências foram direcionadas para a questão da melhoria da iluminação pública, segurança e disponibilidade de estacionamentos nas proximidades.

Não chegou a ser firmado nenhum convênio entre a Prefeitura e CAIXA ou a associação que dirige o estacionamento do Espaço Palmeira que é relativamente próximo ao edifício. No entanto, apesar dos atrativos do projeto, como da bela vista para a baía do Guajará, da ventilação e da localização central, entre outros, houve muitas dificuldades para preenchimento das vagas disponíveis, não pela demanda em si, mas especialmente pelo rigoroso cadastro elaborado pela CAIXA e pela maior disponibilidade de apartamento de 1 quarto o que, por exemplo, inibe usuários com perspectiva de crescimento da família, já que o PAR limita o interessado a uma locação passível de aquisição no final do contrato com prazo de 15 anos. Assim a complementação foi feita com mutuários que não são funcionários públicos.

Atualmente o prédio já está quase todo ocupado, sendo desenvolvido pela CAIXA um trabalho social, que faz parte do programa PAR, envolvendo inclusive a sensibilização dos moradores para a questão da preservação do patrimônio cultural da área em que o bem está inserido.

Observa-se, portanto, que há condições potenciais de implementação de projetos de reabilitação de áreas e prédios, incluindo os históricos, no município de Belém, quer

pelas diretrizes das políticas públicas nacionais vinculadas às áreas cultural e habitacional, quer pelas parcerias já estabelecidas entre os poderes públicos municipal e federal, com a possibilidade de maior integração com o governo estadual.



Figura 48 – Edifício Justo Chermont.
Prédio originalmente de salas comerciais, então desocupadas, adaptado para multi-residencial no centro histórico de Belém. Foto: Rose Norat, 2007.

Como Belém sediará o Fórum Social Mundial em 2009, onde são esperados mais de 100 mil participantes, há uma mobilização para efetivar uma série de obras de infra-estrutura na cidade.

Nesse contexto, a SECULT tem enfocando entre seus indicativos de ação, a viabilização de obras no CHB visando a reabilitação de prédios históricos que seriam remodelados

para fins residenciais e de alojamentos, disponibilizados para hospedagem durante o Fórum, sendo após o evento entregues para seus futuros moradores.

Essa estratégia é pautada nas experiências habitacionais vinculadas a grandes eventos como observados em Barcelona ou mais recentemente, no Pan-Americano no Rio de Janeiro. A diferença, nesse caso, estaria não na construção de uma vila olímpica, mas na reabilitação de prédios existentes, históricos ou não.

Para tanto, além do convencimento político e das modelagens econômicas que demonstrem a viabilidade dos investimentos a serem propostos, deverá ser concretizada uma ampla parceria para gestão integrada de ações, que deverá contar com a COHAB, CAIXA e demais instituições.

Podemos concluir nesse tópico, que pelo menos como alternativa de política pública habitacional e cultural, há indícios técnicos, ainda que de maneira tímida e incipiente neste momento, mas positivos na questão da moradia como meio de reabilitação de áreas e prédios históricos na cidade de Belém, que merecem um olhar atento dos poderes públicos e das instituições responsáveis pela política habitacional para tornar viáveis novas alternativas de moradia.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE PESQUISA E DOS OBJETOS ARQUITETÔNICOS

3.1. O CENTRO HISTÓRICO DE BELÉM E AS CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE ENTORNO IMEDIATO AOS PROJETOS DA TRAV. LEÃO XIII

O CHB apresenta 146 (cento e quarenta e seis) quadras, das quais 25 (vinte e cinco) são praças, sendo 6 (seis) na Cidade Velha e 19 (dezenove) na Campina. Há 3.079 lotes, com 7.339 unidades imobiliárias na área como um todo, sendo 1.708 imóveis classificados como bens de interesse à preservação. A população local é de 8.922 hab (IBGE, 2000).

Em uma listagem preliminar realizada pela FUMBEL, foram cadastradas cerca de 150 edificações abandonadas e subutilizadas, com risco iminente de ocorrência de sinistros. Dados da CODEM (2005) apontam ainda 72 terrenos baldios, 1.235 unidades imobiliárias desocupadas ou subutilizadas e cerca de 514 localizadas na área de entorno do CHB que englobam os bairros do Reduto, parte dos bairros de Nazaré, Batista Campos e Cidade Velha, refletindo um grande potencial para programas de fomento à habitação, na tentativa de retorno à moradia na área da Campina.

Originalmente, a maioria das edificações combinava os usos comercial e residencial, mas com o tempo, passaram a ter uso predominantemente comercial e de depósitos, tendo sua dinâmica de ocupação espelhada no horário comercial, ficando praticamente deserta nos demais horários, finais de semana e feriados.

No entanto, ainda apresenta marcante riqueza e diversidade, seja do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, como do funcional, que merece incentivos de caráter cultural, econômico, social e turístico. Hoje está caracterizada pelo acentuado grau de degradação dos monumentos, espaços públicos e habitações, mas com grande fluxo de frequentadores nas proximidades e vias de tráfego, além da ocupação significativa do comércio informal nas vias públicas.

Para fundamentar a pesquisa quanto à questão da moradia como meio de reabilitação de áreas e prédios históricos utilizamos como objeto de estudo três projetos elaborados pela Prefeitura para imóveis localizados na Trav. Leão XIII e realizamos levantamentos de dados em oito quadras adjacentes, visando uma avaliação contextual do espaço urbano, considerando suas especificidades de uso, tanto das edificações propriamente ditas, quanto das vias e espaços públicos.

A área engloba um setor do bairro do Comércio no CHB, seguindo a definição da poligonal formada pela interseção da Rua Frutuoso Guimarães com a Av. Boulevard Castilhos França, segue por esta até sua interseção com a Trav. Primeiro de Março, dobra à direita e segue por esta até sua interseção com a Rua Treze de Maio, dobra à direita e segue por esta até sua interseção com a Trav. Frutuoso Guimarães, fechando a poligonal (Figura 49).

Esse trecho encontra-se na Zona de Comércio e Serviços ZCS 1, englobando as quadras numeradas através de inventário do CHB da FUMBEL, com as denominações CH 87, CH 88, CH 89, CH 90, CH 91, CH 111, CH 112 e CH 113, com gabarito máximo de 10 m (dez metros).

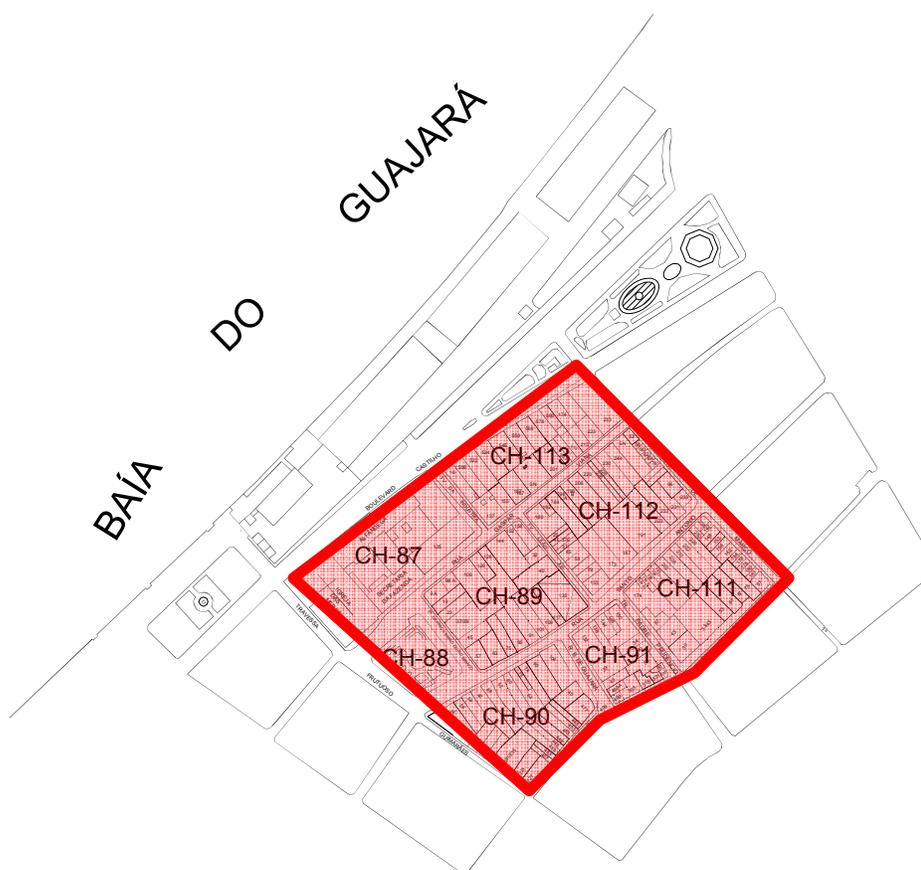


Figura 49 – Delimitação da área de pesquisa.

Fonte: Base Cadastral (Cadastro Técnico Multifinalitário CODEM/PMB), adaptado pela autora, mar. 2007.

A partir de um levantamento realizado pela Prefeitura de Belém e CAIXA em março/2006, da qual fazíamos parte da equipe, foram consolidados os primeiros dados sobre o uso, por pavimento de cada imóvel na área da pesquisa.

Posteriormente, para atender aos objetivos dessa dissertação, efetuamos outras investigações para consolidar e averiguar outros dados, considerados importantes para a análise do potencial habitacional dos projetos na área histórica de Belém. Foram coletados dados sobre a caracterização de preservação das edificações da área, a partir da classificação pela legislação municipal de preservação, bem como do estado de conservação das edificações, além de outros levantamentos *in loco*, direcionados a dirimir dúvidas para a consolidação das tabelas e gráficos produzidos para ilustrar a situação das quadras no entorno imediato dos projetos.

A metodologia de avaliação de usos por pavimentos permite visualizar como os imóveis estão sendo utilizados e vislumbrar espacialmente edificações e áreas potencialmente interessantes para fomentar projetos de reabilitação com enfoque habitacional e ao mesmo tempo verificar as condições de vizinhança, que tipos de serviços afins já servem a área ou que seriam necessários para serem atraídos ao setor, de tal forma que a intervenção não seja pontual, mas qualitativa no contexto urbano geral.

Através da localização de nº de porta e pavimentos, observamos as condições de ocupação do imóvel e de usos classificados como: habitacional unifamiliar, habitacional coletivo, comercial, industrial, serviços, instituição pública, instituição privada, praça/largo, desporto, trapiche e depósito. Também foi verificada a situação do imóvel enquanto bem desocupado, baldio, estacionamento ou sub-utilizado, neste último caso considerando como tal, prédios cuja ocupação seja igual ou inferior a 50% de sua real capacidade.

Houve a preocupação em especificar os tipos de serviços e comércios oferecidos, o que, por exemplo, demonstrou situações características preocupantes com a degradação da área e as condições de risco e marginalização das populações residentes, que por outro lado inibem a utilização da área por denotarem condição de insegurança aos transeuntes.

A partir do estudo, além das tabelas e gráficos, foram elaborados mapas temáticos de acordo com a natureza da categoria de preservação e volumetria dos imóveis.

Os dados sobre a ocorrência de usos por pavimento, estado de conservação e também de caracterização de preservação municipal foram tabelados e consolidados em gráficos, por quadras isoladamente e depois em conjunto da área pesquisada, demonstrando que a área tem condições de receber investimentos públicos e privados visando a reabilitação

urbana, arquitetônica, cultural e sócio-econômica do setor, considerando o caráter irradiador que tais investimentos podem difundir a partir da identificação de imóveis com potencialidade para o uso habitacional e de sua relação com o entorno.

Observamos as características e ocupação das vias públicas, publicidade, equipamentos e mobiliário urbanos. Outras informações colhidas referem-se às características arquitetônicas e caracterização e estado de conservação da fachada e demais características de morfologia arquitetônica.

3.1.1. Caracterização da área de pesquisa

De maneira global podemos descrever a área pesquisada como um setor do bairro da Campina, chamado popularmente de Comércio em virtude da concentração desde sua origem das funções de comércio e serviços.

A área está inserida no CHB e ainda hoje é predominantemente de comércio varejista e serviços, que se concentram nos pavimentos térreos, com um alto percentual de imóveis desocupados e subutilizados nos pavimentos superiores conforme atestam o resultado da pesquisa.

Apesar de apresentar quadras com alto número de imóveis caracterizados como de Renovação Arquitetônica, denotando a descontinuidade na paisagem urbana dos padrões tipológicos históricos, notamos que ainda é marcante, em diversas áreas, a concentração de edificações de características dos chamados monumentos do cotidiano (sobrados), além de significativos monumentos obras de arte, seguindo a classificação de Lyra (2000).

Desses, destacam-se diretamente na área da pesquisa o Conjunto dos Mercedários formado pela Igreja de Nossa Senhora das Mercês e da antiga Alfândega (Figuras 50, 51 e 52) e nas proximidades, as Igrejas de Santana e do Rosário da Campina, além da Capela Pombo, esta integrada ao casario da Trav. Campos Sales.



Figura 50 – Igreja das Mercês e Conjunto dos Mercedários, tombado pelo patrimônio nacional.
Foto: Rose Norat, 2005.



Figuras 51 e 52 – Quadra CH 87 e vista da rua Gaspar Viana.
 Seqüência de da antiga Alfândega, hoje Secretaria de Patrimônio da União, integrante do
 Conjunto dos Mercedários.
 Foto: Rose Norat, 2005.

Dos prédios de Renovação Arquitetônica que mais comprometem a paisagem são, sem dúvida, aqueles edificados entre as décadas de 1970 e 1980, cuja altura ultrapassa a linha de coroamento tradicional criando zonas de pontuação indesejáveis do ponto de vista imagético, volumétrico e de ambiência.

Alguns deles, atendendo à legislação da época, impõem nova relação com a via a partir de afastamentos frontais, rompendo com o traçado de implantação tradicional que nessa área era exclusivamente no alinhamento dos lotes.

São comuns ocorrências de imóveis desocupados e terrenos baldios, alguns destinados a estacionamentos, outros utilizados como locais de depósito de lixo ou ainda por vândalos, os quais devem ser integrados de forma mais eficiente à área.

Embora observando algumas ações privadas isoladas, há na área, um acentuado grau de degradação dos imóveis e espaços públicos e, devido aos serviços e comércio popular

atrativo das populações de menor poder aquisitivo, especialmente das classes C, D e E²⁸, há um grande fluxo de freqüentadores nas proximidades e vias de tráfego, espelhado no horário comercial, que se somam aos trabalhadores informais estabelecidos nas vias e espaços públicos. Esses trabalhadores alugam áreas nos imóveis das adjacências para guarda e depósito de seus produtos, que em sua maioria, são oriundos de contrabandos.

As quadras periféricas à principal via comercial (Rua Cons. João Alfredo/Rua Santo Antônio, antiga Rua dos Mercadores e Caminho de Santo Antônio), apresentam características de transição entre os pontos de alta concentração de comércio e as de espaços mais degradados e com uma ocupação local por uma camada da população na sua maioria marginalizada e de baixa renda.

Há duas áreas verdes representadas pelo Largo das Mercês, denominado oficialmente de Praça Visconde do Rio Branco e a Praça Barão do Guajará. Atualmente encontram-se parcialmente ocupadas por camelôs, após intervenção de 2004 dentro do projeto Via dos Mercadores empreendido pela Prefeitura de Belém e em consonância com a reimplantação do bonde, sendo que no caso da primeira, nem chegou a ser concluída.

Na área do Largo das Mercês, seriam organizados parte dos trabalhadores do comércio informal, com a implantação de barracas metálicas fixas com cobertura em lona tensionada, mas o projeto não foi concluído faltando a cobertura e a execução dos equipamentos de apoio de mobiliário das barracas, estando hoje apenas instalada a estrutura metálica.

Assim, os chamados empreendedores populares retornaram ao seu local de ocupação na praça, e de forma ordenada por produtos comercializados tem o espaço altamente definido (Figuras 53, 54 e 55).

Nessa praça fica a estação de saída do bonde, um ponto de táxi e uma banca de revistas com prestação de serviços de xerox, instaladas pelo poder público de acordo com o projeto Via dos Mercadores de mobiliário estabelecido no projeto para o CHB (Figura 56).

²⁸ Princípios de classes econômicas instituído em 1996 por meio da pesquisa de Critério de Classificação Econômica Brasil/CCEB, desenvolvido pela Associação Brasileira de Pesquisa/ABEP e seguida como padrão pelo mercado, que segmenta a população segundo seu poder de compra e não de acordo com a renda familiar, feito com base na pontuação obtida pela posse de determinados bens e pelo grau de instrução do chefe de família (Fonte: www.ibope.com.br, capturado às 06:57, em 04/05/07).



LEGENDA

- ■ ■ ■ Delimitação do Largo das Mercês
- ■ ■ ■ Delimitação da área ocupada por camelôs

Figura 53 – Vista superior da Praça Visconde do Rio Branco, Largo das Mercês. Observar a área verde, o acervo arquitetônico do entorno e a extensão da ocupação irregular.
Fonte: Elna Trindade, 2005.



Figuras 54 e 55 – Praça Visconde do Rio Branco, Largo das Mercês, pela Rua Santo Antônio. Área densamente ocupada por camelôs, impedindo o descortinamento da paisagem arquitetônica.
Fonte: Rose Norat, 2005.



Figura 56 – Praça Visconde do Rio Branco, mobiliário urbano.
Cabine de apoio para ponto de taxistas proposta pelo projeto Via dos Mercadores.
Foto: Rose Norat, 2005.

Alterações no traçado e ampliação do calçamento da praça pela face de quadra voltada para a Rua da Praça Visconde do Rio Branco, resultaram na distorção da ocupação da via ainda revestida com paralelepípedos, cujo acesso é restrito pela Rua Gaspar Viana não havendo possibilidade de passagem para trânsito pela Rua Santo Antônio.

Desta forma o leito da via é utilizado como estacionamento permanente de veículos que acessam o espaço através do calçamento da praça, em cuja localização ficaria localizada uma das instalações para acomodação dos empreendedores populares, não concluída e não ocupada por estar localizada na área com pouco trânsito de pedestres que preferencialmente circulam entre as Rua Santo Antônio e a Trav. Frutuoso Guimarães, localizações em que naturalmente se observa a concentração dos camelôs (Figura 57).



Figura 57 – Vista da Praça Visconde do Rio Branco, Largo das Mercês.
Flagrante de estacionamento irregular sobre o calçamento da praça e estrutura metálica incompleta, sem cobertura que seria em lona tensionada branca para organização de camelôs.
Foto: Rose Norat, 2005.

Apesar da diversidade arquitetônica, há uma expressiva concentração de sobrados ecléticos e azulejados, demonstrando o significativo acervo arquitetônico da área (Figuras 58 a 61).

Nas vias de maior trânsito de público, representadas pelas Ruas João Alfredo e Santo Antônio, concentra-se o comércio informal, que também se estende por outras vias da área comercial (R. 13 de Maio, R. Manoel Barata e Trav.7 de Setembro).



Figura 58 – Casario da Trav. da Praça Visconde do Rio Branco. Sobrados tradicionais com utilização comercial e associação não governamental Fotoativa (imóvel cedido pela Prefeitura em comodato por dez anos). Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 59– Trav. Leão XIII, esquina com a R. Santo Antônio. Sobrado azulejado subutilizado. Somente o térreo e o nível intermediário (primeiro pavimento) são utilizados (loja, administração e depósito). Os demais pavimentos estão desocupados. Foto: Rose Norat, 2007.



Figura 60 – Sobrado azulejado e subtilizado, localizado na R. Gaspar Viana esquina com a Trav. Leão XIII.
Foto: Rose Norat, 2007.



Figura 61 – Rua Santo Antônio, entre Trav. da Praça Visconde do Rio Branco e Trav. Leão XIII. Diversidade arquitetônica e ocupação generalizada da via pública pelo comércio informal no centro comercial. Nessa época do ano, utilização de lonas para proteção das chuvas na região.
Foto: Rose Norat, 2005.

Nessa área pesquisada o ponto crítico se desenvolve na R. Gaspar Viana, seguindo em direção à Av. Presidente Vargas e com reflexos diretos no Boulevard Castilhos França, visto que parte dos imóveis nessa área apresentam fachadas voltadas para as duas vias. Foi observado um alto número de serviços relacionados ao comércio e atividades marginais e de lazer, jogos clandestinos, drogas ilícitas, boates, bares direcionadas à prostituição e bordéis. Em um único quarteirão, por exemplo, foram identificadas cinco casas de shows e prostíbulos. Em um olhar mais ampliado, podemos observar que essa zona está localmente próxima da área portuária estrategicamente limitando o setor predominantemente comercial.

Por outro lado, foi nas proximidades dessa área que encontramos um exemplo de intervenção em fase final, implantado pelo Serviço Social do Comércio/SESC, caracterizado como Centro Cultural SESC Boulevard (Figuras 62 e 63). No imóvel, abandonado por anos após incêndio, está sendo construído um espaço contendo galeria, auditório, bar/café e área de eventos, contemplando a restauração das fachadas azulejadas, que compõe um conjunto de bens tombados inclusive pelo IPHAN.



Figura 62 – Imóvel da Boulevard Castilhos França, 522 e R. Gaspar Viana, 155. Imóvel pertencente ao SESC, antes das obras de restauração. Foto: Rose Norat, 2003.

Acompanhando o processo das obras, que teve início em março de 2006, observamos o potencial irradiador da intervenção com a seqüência de recuperação de um dos imóveis limítrofes, por iniciativa privada, não sem considerar também as pressões dos órgãos de preservação e do Ministério Público, que tem atuado na interpelação de proprietários de imóveis para forçar ações de preservação, visando inibir outros sinistros.



Figura 63 – Imóvel da Boulevard Castilhos França, 522 em processo restaurativo. Observar as condições contrastantes das edificações vizinhas: à esquerda bem integrante do conjunto tombado em recuperação e à direita, edificação em ruínas. Foto: Rose Norat, 2007.

Em decorrência da degradação do setor, inclusive sócio-econômica, observa-se um volume elevado de imóveis em precário estado de conservação, com potencial risco de ocorrência de sinistros, como de incêndios ou desabamentos (Figuras 64, 65 e 66).



Figuras 64 e 65 – Imóvel em ruínas na Trav. Leão XIII.
Foto: Rose Norat, 2007.



Figura 66 – Imóvel localizado na Rua Gaspar Viana, esquina com a Trav. Leão XIII. Sobrado azulejado, subdividido, sendo um desocupado e outro abrigando hotel, quando alvo de incêndio ocorrido em 24 e 25/07/2005. Usado como depósito de lixo até ser vendido recentemente. Continua desocupado em 04/2007. Foto: Rose Norat, 2005.

No caso de incêndios há dificuldade de acessibilidade pelas ruas estreitas e pela ocupação das mesmas, por camelôs. Somente no final do ano de 2006, a rede de hidrantes no CHB foi ampliada pelo Corpo de Bombeiros Militar do Pará (Figuras 67, 68 e 69).



Figura 67 – Imóvel localizado na R. Gaspar Viana, esquina com a Trav. Leão XIII. Trabalho de rescaldo realizado pelo Corpo de Bombeiros.
Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 68 – Atuação do Corpo de Bombeiros.
Dificuldade de acesso do caminhão pipa (ruas estreitas e ocupadas), distância para os pontos de hidrantes disponíveis na Rua Santo Antônio. Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 69 – Hidrante na área de pesquisa.
Instalado no calçamento da Boulevard Castilhos França, na quadra do conjunto dos Mercedários e antiga Alfândega, monumento que foi alvo de incêndio na década de 1980.
Foto: Rose Norat, 2007.

A pesquisa de campo confirmou dados da observação visual através do circuito percorrido a pé em toda a área. Na seqüência demonstramos os resultados da pesquisa das quadras da área delimitada através de mapas e gráficos com análise da volumetria das edificações, categorias de preservação, ocorrências de uso por pavimentos e de estado de conservação.

Esses dados foram reunidos após a análise de cada uma das oito quadras pesquisadas, consolidados isoladamente em tabelas, quadros e gráficos que constam do Anexo deste trabalho.

Devido a sua formação histórica já vinculada ao uso comercial, nota-se a pouca ocorrência de edificações com porão (apenas um e de certa forma camuflado, pois praticamente não é percebido na sua configuração de fachada) sendo este mesmo imóvel o que apresenta sótão. Há edificações elevadas, que rompem com a volumetria tradicional chegando até 11 pavimentos na área pesquisa, embora haja outros exemplares ainda mais elevados no CHB (Figuras 71 e 72).



Figura 71 – Edifício Nassar, localizado na área de pesquisa.
(R. Santo Antônio com Trav. 1º de Março). Foto: Rose Norat, 2007.



Figura 72 – Casario da Boulevard Casrilhos França.
Observar o prédio do Banco Central, rompendo a linha de coroamento do CHB.
Foto: Rose Norat, 2007.

Na avaliação da caracterização dos imóveis de acordo com o grau de preservação arquitetônica estabelecido na legislação municipal em vigor, observamos que do universo pesquisado (que totalizou 142 imóveis na área), fica evidente a descontinuidade das edificações históricas pelo número, não desprezível, de imóveis de Renovação Arquitetônica (R), os quais totalizaram 60 bens, ou seja, 42% da área.

Por outro lado, somando-se as categorias de imóveis de interesse à preservação, quais sejam: Preservação Arquitetônica Integral (PAI), Preservação Arquitetônica Parcial (PAP) e Reconstituição Arquitetônica (RA), observamos um total significativo destes bens, que chegam a 77 imóveis ou 54,23% do total.

Desse universo 8% correspondem à categoria de PAI, 14% à PAP e a maioria deles, correspondendo a 32%, classificados como RA. Somente 4% desse universo, estão na controversa categoria de Acompanhamento. Esses dados, também demonstram que apesar das caracterizados como de interesse à preservação, a maioria deles já sofreu algum tipo de alteração, que se reflete na sua fachada.

Esses dados são observados no gráfico e mapa a seguir (Figuras 73 e 74):

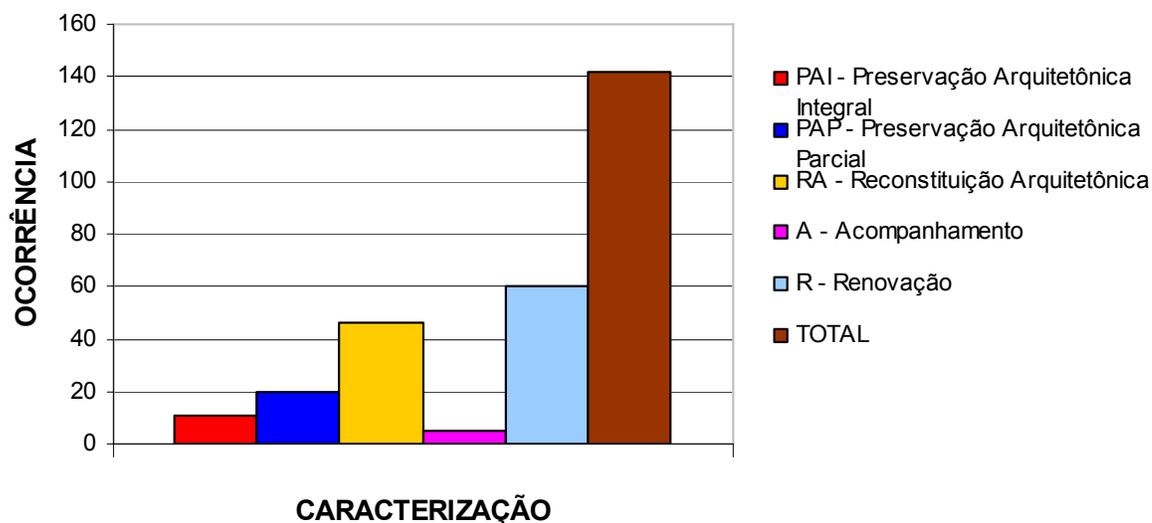


Figura 73 – Ocorrência de acordo com as categorias de preservação estabelecidas pela legislação municipal (Lei Nº 7.709, de 18/05/1994).

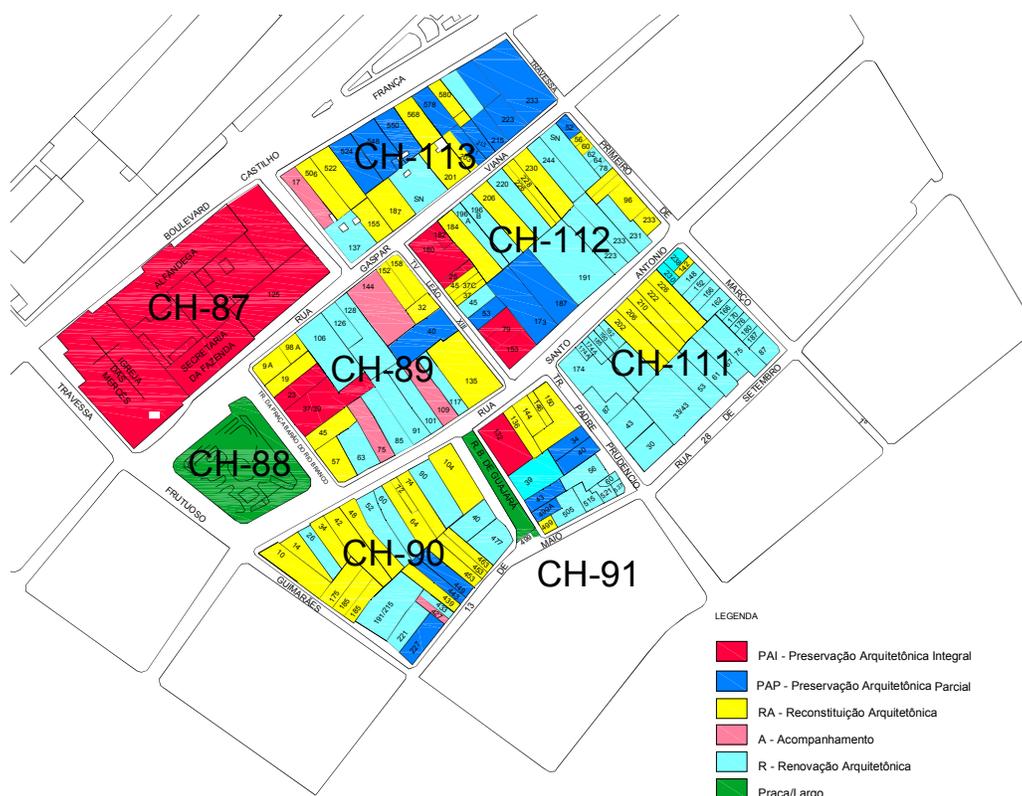


Figura 74 – Mapa com as categorias de preservação municipal.

Fonte: Mapa de categorias de preservação elaborado pela autora sobre base cadastral do município de Belém a partir de levantamento aerofotogramétrico (CODEM, 1998).

Quanto à análise de usos, confirmamos as observações locais, pois a pesquisa resultante demonstra o predomínio do uso comercial da área pesquisada, tendo seqüencialmente como ocorrências mais significativas os imóveis desocupados, os de serviços e os depósitos (Figura 75).

Apesar da legislação inibir o uso residencial foram observados imóveis tanto com uso de habitação unifamiliar, quanto coletiva, ressaltando, porém, a precariedade das condições de habitabilidade das famílias instaladas.

O quadro também demonstra algumas obras em andamento e em menor escala a ocorrência de praças, terrenos baldios e instituições privadas. Apesar de existentes, constatou-se a pouca oferta de estacionamentos.

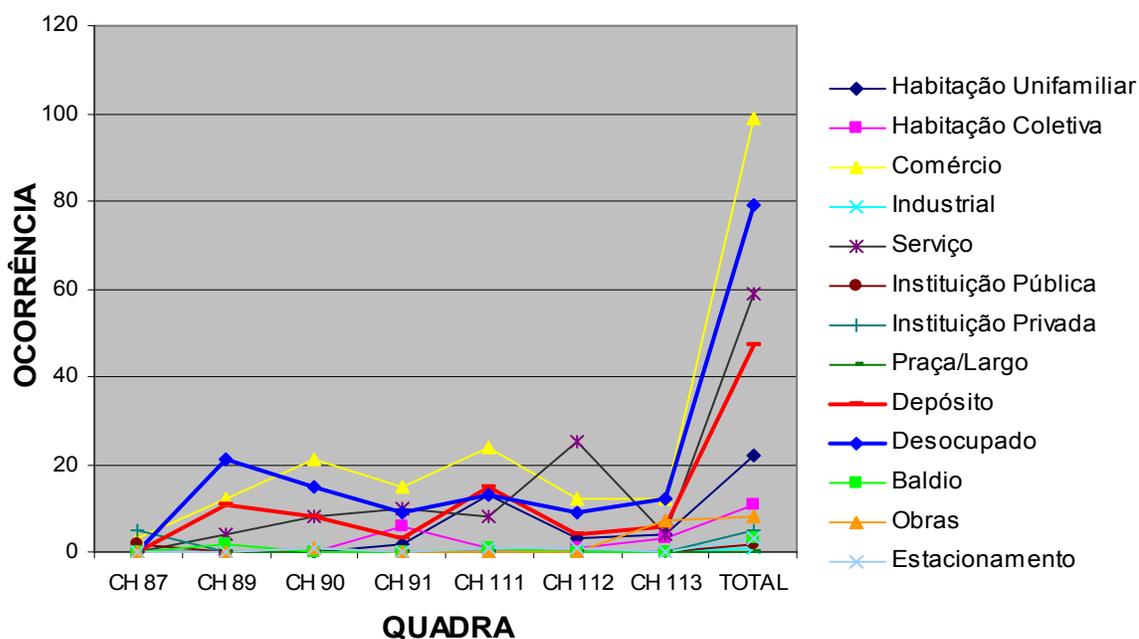


Figura 75 – Gráfico com a ocorrência de usos por quadras na área pesquisada.

No aspecto da utilização dos imóveis, também se observou a ocorrência dos usos de acordo com sua distribuição por pavimentos, confirmando a concentração de atividades no pavimento térreo em detrimento dos demais (Figura 76).

O gráfico a seguir demonstra claramente o predomínio de atividades comerciais no pavimento térreo, cuja linha decai vertiginosamente nos pavimentos superiores. Seqüencialmente, nesse nível aparecem situações que apontam os usos de serviços e a seguir os imóveis desocupados, seguidos em menor escala pelos demais usos identificados.

A análise das condições de uso nos pavimentos superiores é melhor percebida nos níveis do primeiro e segundo pavimentos, em decorrência do maior número de edificações com essas características na área. Nesses casos, comprova-se o predomínio de imóveis desocupados e de depósito. Na seqüência das ocorrências mais significativas, aparecem os usos de serviços, habitação unifamiliar, comércio e habitação coletiva.

Embora raras nessa área da cidade, as edificações com porão ou sótão aparecem com esses níveis desocupados.

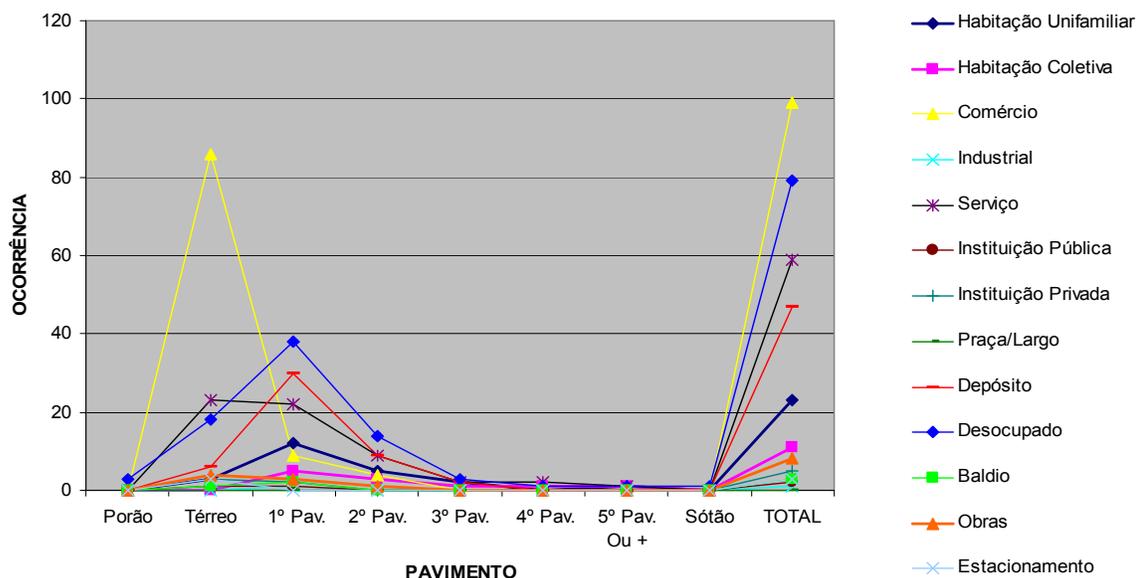


Figura 76 – Gráfico com a ocorrência de usos por pavimentos na área pesquisada.

Na avaliação sobre o estado de conservação dos imóveis, o predomínio é o de bens em classificados como em regular estado de conservação, seguido pelos caracterizados em bom estado. Por outro lado, ainda que observemos a ocorrência de imóveis considerados em ótimo estado de conservação, em geral os que passaram por recentes processos de recuperação, há um significativo número de bens em ruim estado de conservação que somados aos arruinados chegam ao percentual de 16% dos bens avaliados, demonstrando um quadro preocupante que merece cuidados e especiais políticas direcionadas a solucionar a questão (Figura 77).

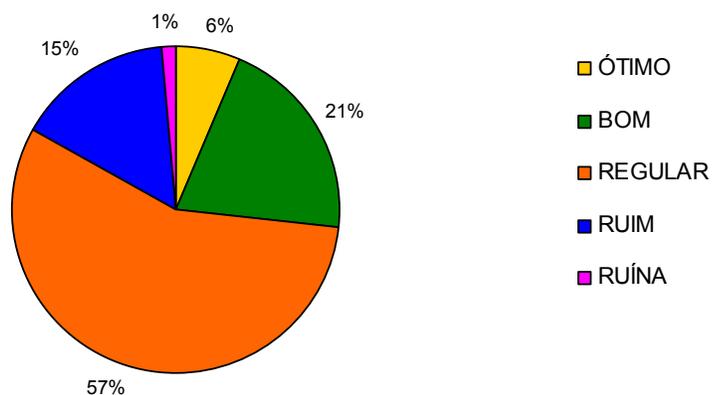


Figura 77 – Gráfico com caracterização do estado de conservação dos imóveis pesquisados na área de abrangência da pesquisa.

3.2. LOCALIZAÇÃO E ABRANGÊNCIA DOS IMÓVEIS OBJETOS DA PESQUISA

Os imóveis objetos da pesquisa estão localizados na Trav. Leão XIII e estão identificados pela numeração de porta nº 27, nº 32 e nº 55, esquina com a Rua Santo Antônio, com a numeração nº 139/153.



- - - - - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE PESQUISA
- _ _ _ _ _ IMÓVEIS DA TRAV. LEÃO XIII

Figura 78 – Delimitação da área de pesquisa, destacando os imóveis da Trav. Leão XII, dos quais três serão objetos de estudo.

Fonte: www.earthgoogle.com, acessado em 09/05/2007.

Esses imóveis foram escolhidos para a pesquisa porque foram alvo de estudos de projetos com vistas à sua readequação para fins de comércio e habitação multi-familiar que até o momento não foram implementados, portanto um desafio para identificar os problemas quanto à sua viabilidade técnica e econômica, e ainda, por apresentarem características arquitetônicas e graus de preservação diferenciados, permitindo o enriquecimento da avaliação dos projetos, pela diversidade dos casos. Muito embora dois deles estejam classificados na mesma categoria de preservação pelo município, há diferenças cruciais entre eles.

Assim, temos um imóvel caracterizado como Preservação Arquitetônica Integral/PAI (imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55 esquina com a Rua Santo Antônio, Nº 139/153) e dois de Reconstituição Arquitetônica/RA (imóveis de Nºs 27 e 32 da Trav. Leão XIII).

Neste último caso ressaltamos que o de Nº 27 apresenta a estrutura interna, paginação de piso no segundo pavimento e cobertura preservados, sendo que apenas a fachada sofreu ampliação de vãos no pavimento térreo, mas ainda mantém os arcos das bandeiras originais e azulejaria na fachada, passíveis de reconstituição. Já o imóvel de Nº 32 apresenta apenas a fachada art décor remanescente com sua leitura integral, porém, internamente há um terreno abandonado, sem vestígios da cobertura, ou seja, teoricamente qualquer intervenção proposta para este caso será facilitada pela inexistência de uma estrutura interna.

Pela legislação municipal local o gabarito máximo para construções novas na área é de 10 m (dez metros).

Todos os bens em análise são considerados de interesse à preservação e de acordo com a categoria em que estão classificados têm maiores ou menores restrições ao projeto.

Assim, os projetos devem atentar não apenas para os aspectos econômicos, mas também para a necessidade de respeitar as características de restauro e critérios como da reversibilidade das intervenções, que implica na possibilidade de remoção das inserções sem danos futuros ao monumento, quando do final de sua vida útil, bem como quanto às condições de salubridade, habitabilidade e sustentabilidade.

Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27

Caracterizado como bem de Reconstituição Arquitetônica, apresenta pavimento térreo com vãos alargados e o superior com suas características preservadas. Mantém fachada azulejada e uso misto, com comércio, depósito e gráfica no térreo, e sede de associação e residência precária através de locação no pavimento superior (Figuras 79 a 82).



Figura 79 – Imagem da fachada do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. Usado no térreo como restaurante popular, depósito e gráfica. Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 80 – Fachada do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. Usado no pavimento superior como sede de associação e residência, como denunciam as roupas expostas na sacada. Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 81 – Imagem da área interna do pavimento térreo da Trav. Leão XIII, Nº 27, usado ainda como depósito e restaurante popular.
Foto: Rose Norat, 2007.



Figura 82 – Vista atual do pavimento superior do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27, usado como sede da Associação dos Lavadores e Reparadores de Carros de Belém.
Foto: Rose Norat, 2007.

Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32

Classificado como bem de Reconstituição Arquitetônica, apresenta apenas a fachada *art décor* remanescente. Os vãos do térreo foram vedados para evita invasão e ausência de cobertura. Encontra-se abandonado e o lote tomado por vegetação (Figuras 83 e 84).



Figura 83 – Situação do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32, em 2005.
Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 84 – Situação atual do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32.
O bem continua abandonado e, localizado ao lado de duas edificações arruinadas, com risco de ocorrência de desabamento. Foto: Rose Norat, 2007.

Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55 e pela Rua Santo Antônio, Nº 139/153

Ainda que sejam observadas algumas alterações como de vedação parcial ou total de alguns vãos no pavimento térreo e subdivisões no interior, esse imóvel foi avalizado no inventário da FUMBEL como bem de Preservação Arquitetônica Integral, considerando-se para isso a reversibilidade das intervenções e de modo global, a expressiva caracterização arquitetônica, decorativa e tipológica, mantidas interna e externamente, em sua expressividade. Esse imóvel usufrui o mecanismo de incentivo fiscal de desconto de IPTU oferecido pela legislação municipal de preservação (Figuras 85, 86 e 87).



Figura 85 – Imagem da fachada do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55 esquina com a R. Santo Antônio, Nº 139/153.
Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 86 – Fachada lateral do imóvel pela Trav. Leão XIII, N° 55, esquina com a Rua Santo Antônio, N° 139/153.
Foto: Rose Norat, 2005.



Figura 87 – Situação de ocupação da Trav. Leão XIII, ao lado do imóvel de N° 55, esquina com a Rua Santo Antônio, N° 139/153.
Instalação de banca para venda de comidas, com mesas e cadeiras dispostas no leito da rua, que ainda apresenta paralelepípedos originais. Foto: Rose Norat, 2007.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO DA TRAV. LEÃO XIII

3.3.1. Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27

O imóvel apresenta dois pavimentos, com térreo originalmente destinado ao comércio e o pavimento superior para residência unifamiliar, fachada azulejada, vãos em arco pleno, janelas rasgadas por inteiro e balcão corrido no pavimento superior, platibanda com balaustrada e cobertura em duas águas, com telhas de barro no corpo principal.

Na parte posterior, os anexos dos compartimentos apresentam esquadrias e cobertura em meia água com beiral e calha aparentes voltados para o pátio central posterior, sendo essas cobertas em nível mais rebaixado que a cobertura principal. As esquadrias são em madeira almofadada no pavimento térreo e esquadrias duplas, com folhas externas de veneziana e vidro e internas, almofadadas.

Suas características construtivas apresentam as paredes autoportantes externas em alvenaria de tijolos em “L” e as divisórias internas em tabique. Atualmente o pavimento térreo encontra-se parcialmente descaracterizado, com a ampliação de vãos, mantendo apenas originais os vãos extremos. O pavimento superior apresenta fachada original.

Internamente, o salão do pavimento térreo foi subdividido em três ambientes, através de painéis em compensado. O acesso desse nível é direto pelos vãos de portas voltados para a via. Existe um acesso lateral à direita do imóvel, reservado, com escada em madeira que leva ao pavimento superior (Figura 88).

A parte superior apresenta as salas nobres voltadas para a via, alcovas, salão e quartos com aberturas voltadas para uma área livre centralizada na parte posterior do lote. O piso nesse nível é original em tabuado de madeira em acapú e pau amarelo e o forro foi rebaixado com compensado, mas ainda há reminiscências do forro original sobre este. Não há afastamentos laterais e frontais, apenas a área livre na área central da fachada posterior (Figura 89).

Atualmente o pavimento térreo é utilizado como comércio, contendo duas unidades comerciais (restaurante popular e gráfica) e serve de depósito para guarda de materiais dos vendedores das vias próximas. O pavimento superior foi locado para uma família de baixa renda e para a Associação dos Lavadores e Reparadores de Carros de Belém, conhecidos como “flanelinhas”, os quais, organizados, apresentam pessoa jurídica constituída, conforme observado na placa disposta na fachada do imóvel (ver figura 82) .

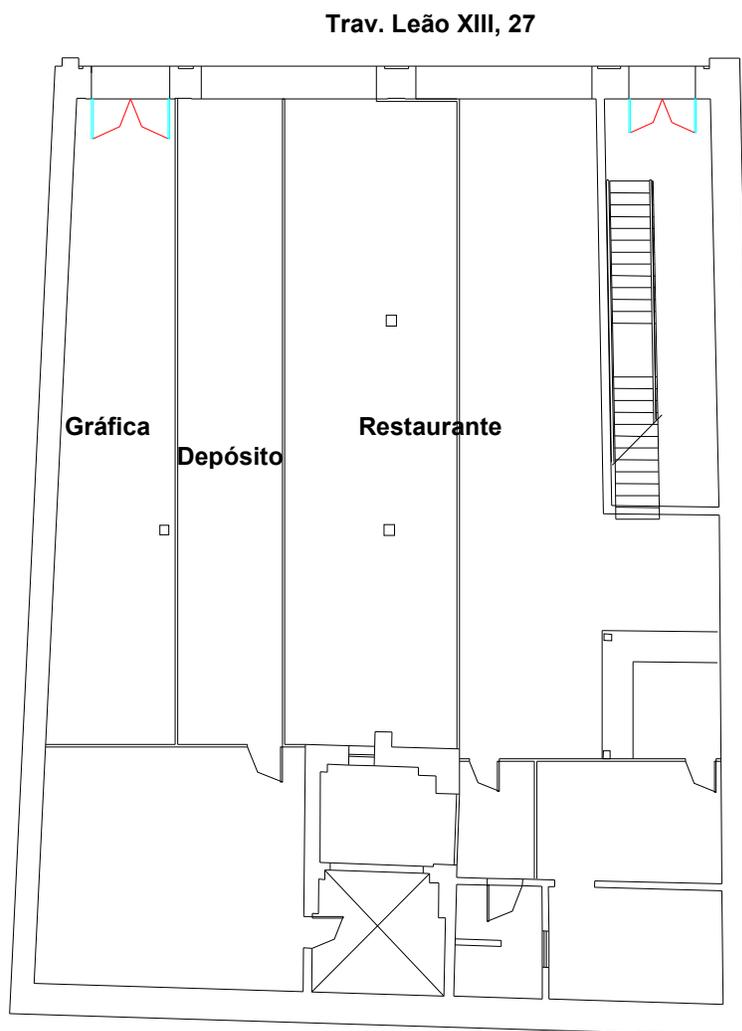


Figura 88 – Levantamento arquitetônico do pavimentos térreo.
Situação encontrada em 2007, do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002, adaptado pela autora.

Trav. Leão XIII, 27



Figura 89 – Levantamento arquitetônico do pavimentos superior.
Situação encontrada em 2007 do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002, adaptado pela autora.

A proposta da Prefeitura para esse imóvel considera que atualmente há dificuldade de locação de grandes lojas no térreo, gerando a reorganização do espaço com a tipologia do uso original de comércio e habitação no pavimento superior, porém adaptada para três unidades residenciais.

Por conseguinte as novas divisões internas, utilizam paredes divisórias em gesso acartonado, com o intuito de minimizar os impactos nas estruturas, além da agilidade de instalação e possibilidade de reversibilidade das intervenções sem grandes danos ao edifício.



Figura 90 – Fachada proposta para o imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27. Reconstituição de vãos no pavimento térreo e manutenção das demais características arquitetônicas inclusive a recuperação dos azulejos. Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002.

As duas unidades comerciais apresentam 110,00 m² e 88,00 m² (Figura 91) e aproveitam a característica tipológica da edificação com o acesso independente para o primeiro pavimento através da escada em madeira, permitindo que o uso do térreo seja isolado do condomínio residencial disposto no primeiro pavimento. Os acessos aos apartamentos e aos ambientes respeitam as aberturas originais, com vãos de porta dupla.

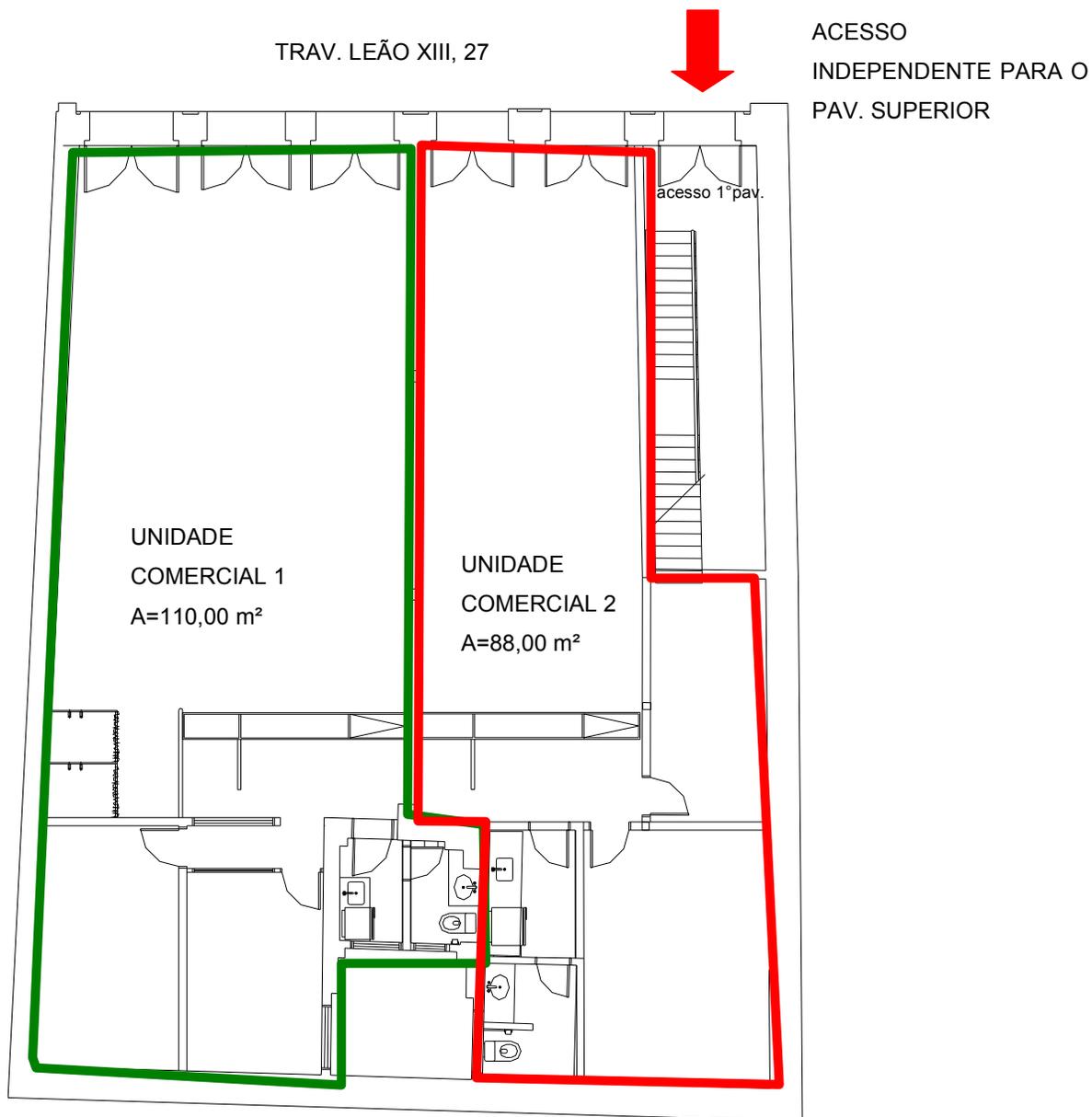


Figura 91– Planta baixa do pavimento térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27.
Proposta de inserção de duas unidades comerciais.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002, adaptado pela autora.

No pavimento superior as adequações para compatibilizar as expectativas contemporâneas incluem a instalação de banheiros por unidade e áreas de cozinha e serviço. Essa proposição implica em alterações na cobertura pois são criadas áreas de ventilação e iluminação, alterando parcialmente a tipologia original.

Assim, o pavimento superior foi subdividido em três apartamentos, sendo o primeiro com sala e quarto, voltados para a via, privilegiados com as aberturas da fachada, cozinha e banheiro com 44,00 m². O segundo conta com sala de estar e jantar, dois quartos, corredor de acesso, copa, cozinha contígua à área de serviço e banheiro, totalizando 84,00 m². O terceiro, voltado para os fundos da edificação, apresenta sala de estar e jantar com varanda, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, também com 84,00 m² (Figura 92).

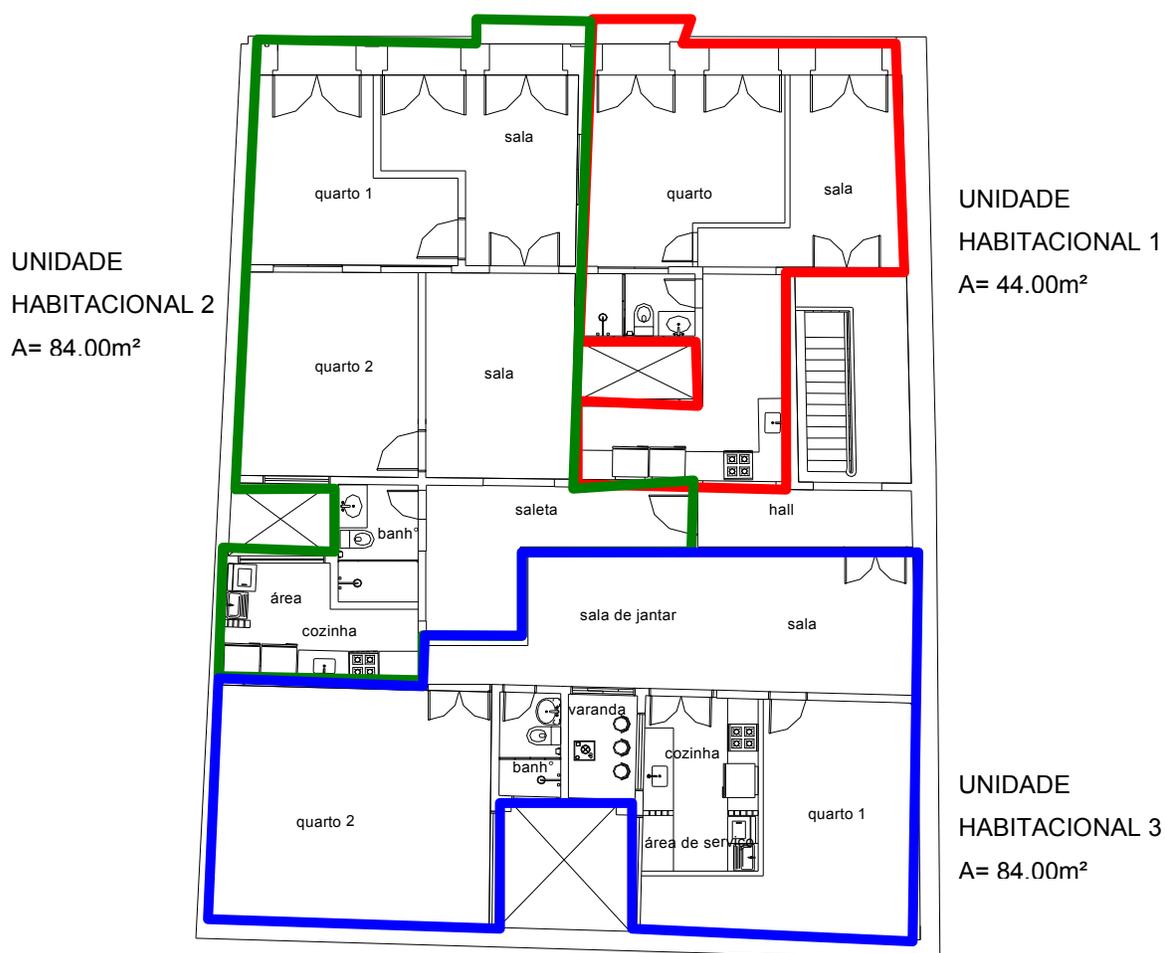


Figura 92 – Planta baixa do primeiro pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 27.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002, adaptado pela autora.

3.3.2. Imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32

Apresenta apenas a fachada remanescente de características art décor, com vãos em verga reta e frisos e cimalkhas decorativas. Não há referências das esquadrias originais, divisões internas ou cobertura. Os vãos do térreo foram vedados com tijolos para evitar a ocupação do terreno, que está totalmente tomado por vegetação. No projeto, a fachada é preservada, aproveitando-se a tipologia comercial original do térreo e incluindo apartamentos nos dois pavimentos.

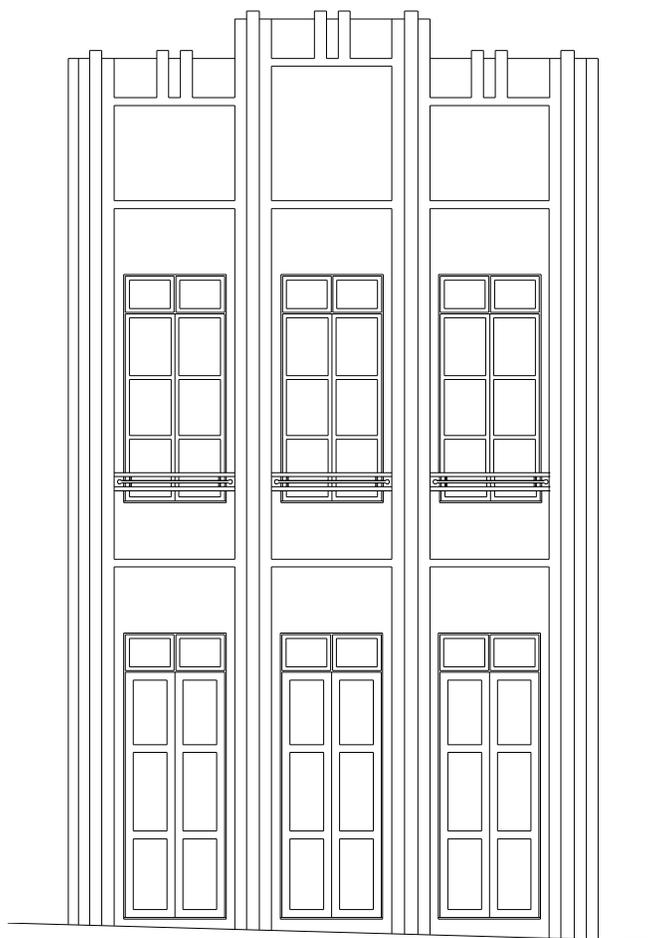


Figura 93– Fachada proposta para o imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002.

Assim, o pavimento térreo conta com um espaço comercial com salão, apoio e lavabo na parte frontal totalizando 29,00 m² e um apartamento na área posterior que visa atender eventuais pessoas com dificuldade de locomoção ou idosos, contendo sala, quarto, cozinha americana contígua à área de serviço e banheiro, com 35,30 m² (Figura 94).

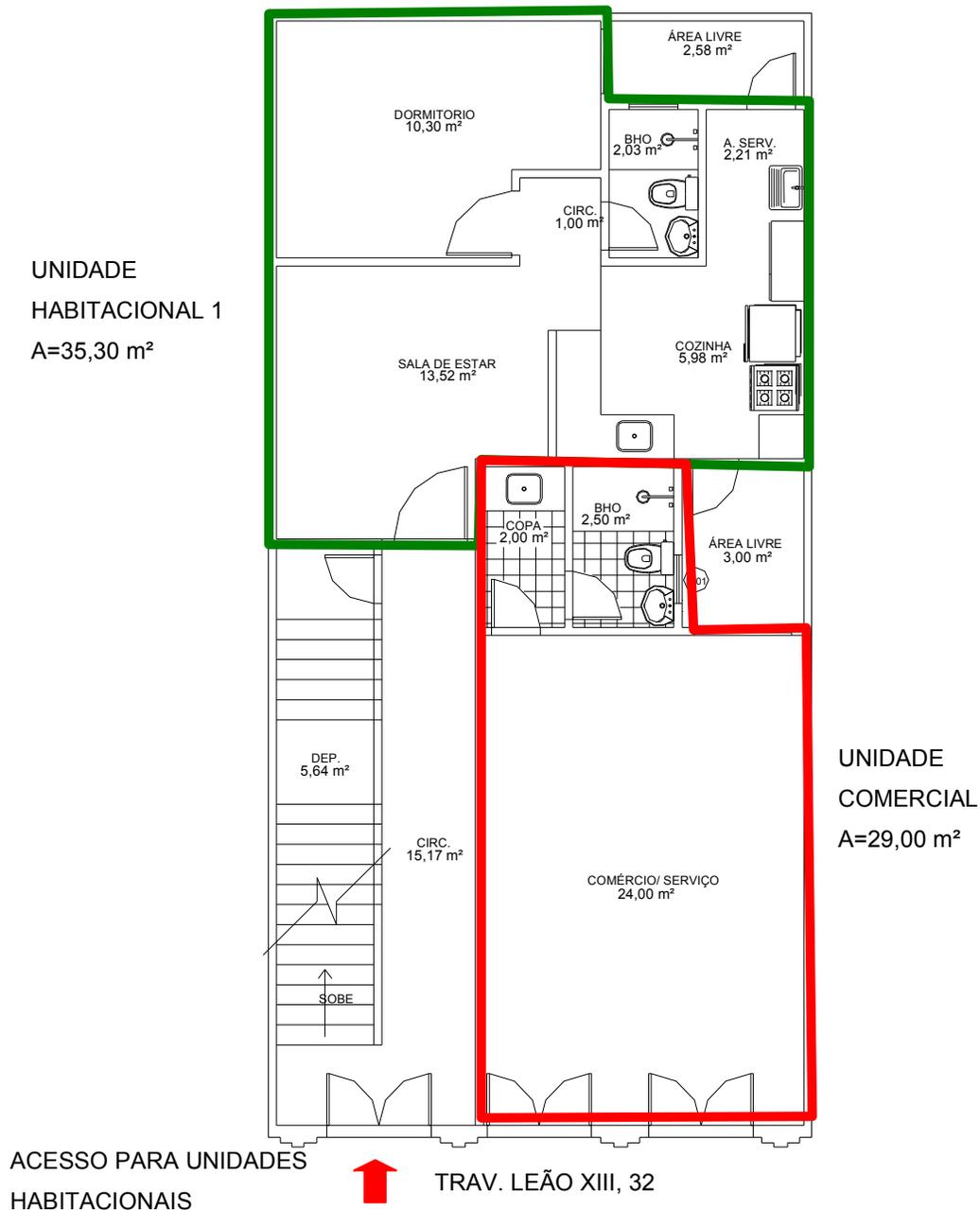


Figura 94– Planta baixa da proposta para o pav. térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002. Adaptado pela autora.

O acesso para o primeiro pavimento e para o apartamento do térreo é independente da loja, permitindo um melhor controle do condomínio em relação aos moradores e visitantes.

O pavimento superior é destinado à residência multifamiliar com dois apartamentos. O apartamento frontal contém sala, dois quartos, banheiro e cozinha com área de serviço contígua com 44,00 m². O apartamento de área posterior apresenta sala, quarto, cozinha americana contígua à área de serviço e banheiro, acompanhando o padrão do apartamento do pavimento térreo com 32,70 m² (Figura 95).

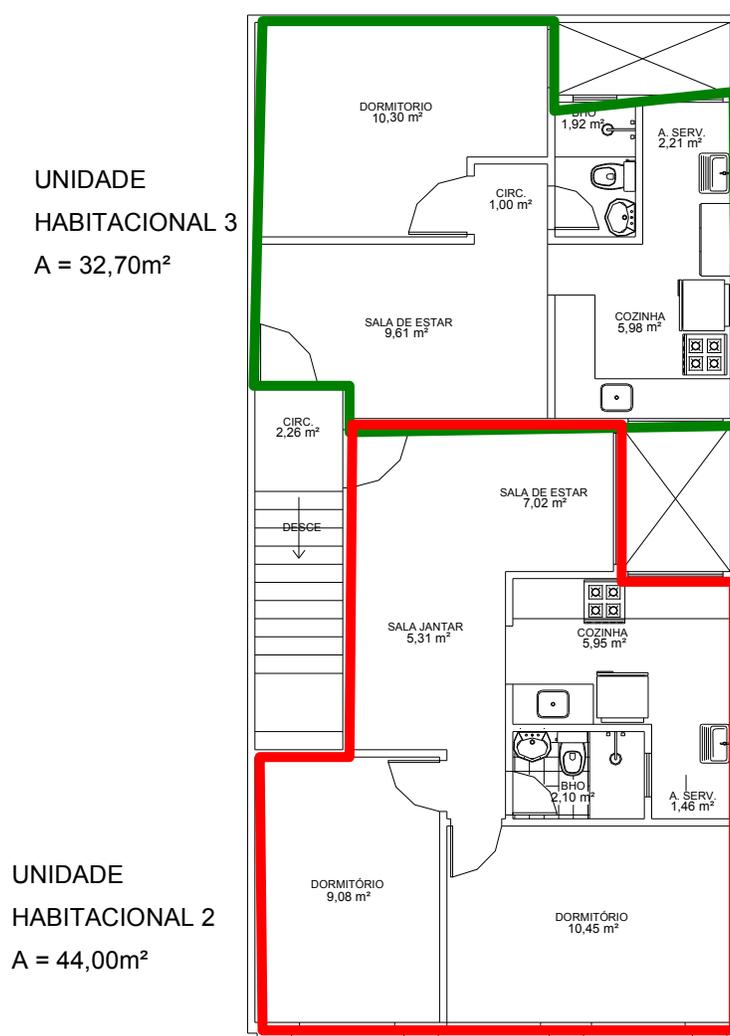


Figura 95 – Proposta para o 1º pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 32.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002. Adaptado pela autora.

3.3.3. Imóvel da Rua Santo Antônio 139/153, esquina com a Trav. Leão XIII, Nº 55.

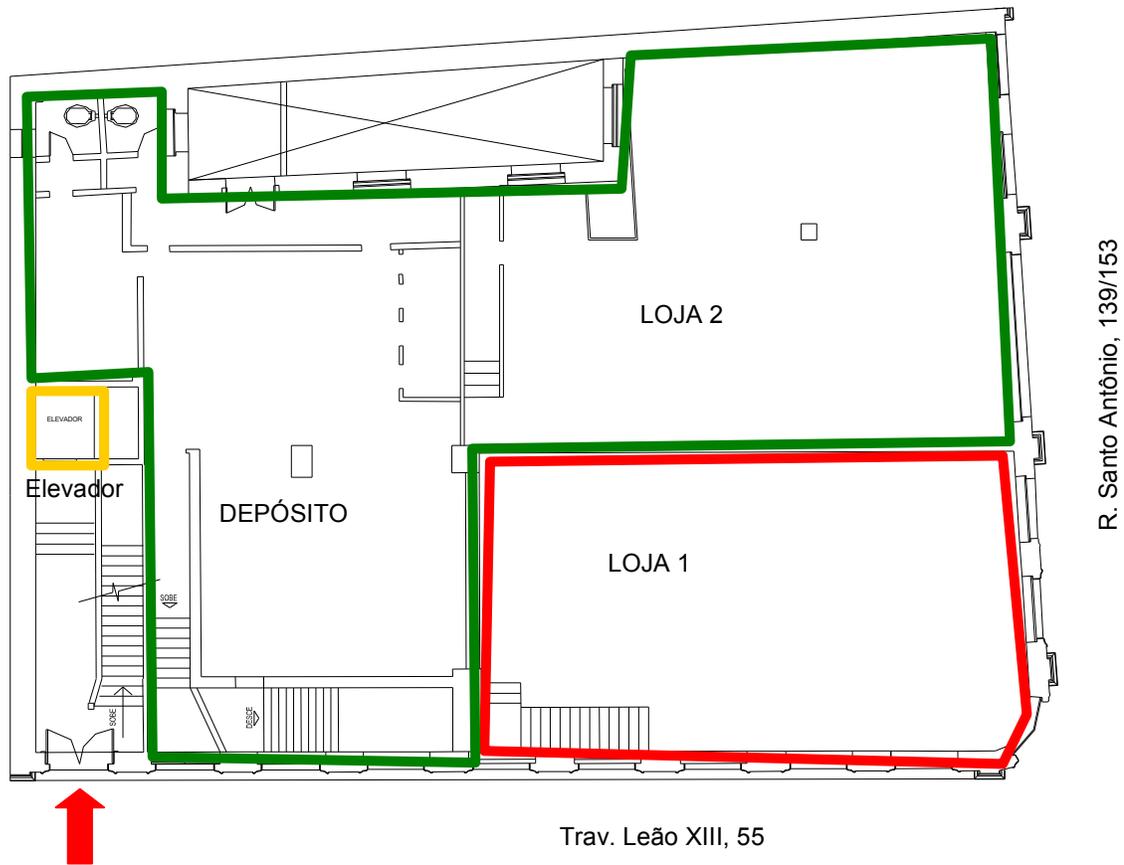
Trata-se de imóvel cujo térreo é destinado ao comércio e os dois pavimentos superiores compartimentados em salas comerciais, dispostas lateralmente a partir de corredor central, totalizando doze ambientes. Houve adaptações extemporâneas, com a criação de área de serviço e banheiros.

A fachada é azulejada com vãos em arco pleno no pavimento térreo e verga reta nos pavimentos superiores, janelas rasgadas por inteiro, platibanda marcada por frontão triangular na fachada principal e cobertura com telhas de barro. A esquina é curva, conferindo leveza ao prédio de grandes dimensões. As esquadrias são em madeira almofadada no pavimento térreo. Nos demais pavimentos, são duplas com folhas externas de veneziana e vidro e internas em madeira com almofadas.

Alguns vãos do térreo foram parcialmente vedados e criados óculos, descaracterizando parcialmente a feição original do imóvel. Suas características construtivas apresentam as paredes autoportantes externas em alvenaria de tijolos em “L” e as divisórias internas em tabique, com exceção das adaptações realizadas com folhas de compensado e madeira, subdividindo em altura três salas do primeiro pavimento e uma do segundo, com compartimentos acessados através de escadas internas, além do uso de alvenaria em tijolos cerâmicos, neste último caso na área de serviços e banheiros. Os forros (alguns encobertos por forro rebaixado em compensado) e o piso, em acapú e pau amarelo, estão na sua maioria preservados e apresentam variados desenhos geométricos.

O acesso para as lojas do pavimento térreo se dá diretamente pelas portas voltadas para a via, enquanto que para os pavimentos superiores é realizado através de escada em madeira de lei, reservada e com acesso independente, além de um elevador antigo, mas em funcionamento ainda que precário, localizado em área logo após a escada, acessado por baixo do patamar desta.

No térreo o ambiente de comércio foi dividido em duas lojas com área de depósito, incluindo laje extemporânea, subdivididas internamente na sua altura, criando cubículos, escadas internas e áreas insalubres, banheiros localizados no ângulo posterior extremo. Existe uma área de ventilação geral no limite lateral (Figura 96). No primeiro pavimento, parte das salas está desocupada e no segundo não há utilização (Figuras 97 e 98).



Acesso independente para os demais pavimentos

Figura 96 – Situação atual no pavimento térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153.

Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002. Adaptado pela autora.

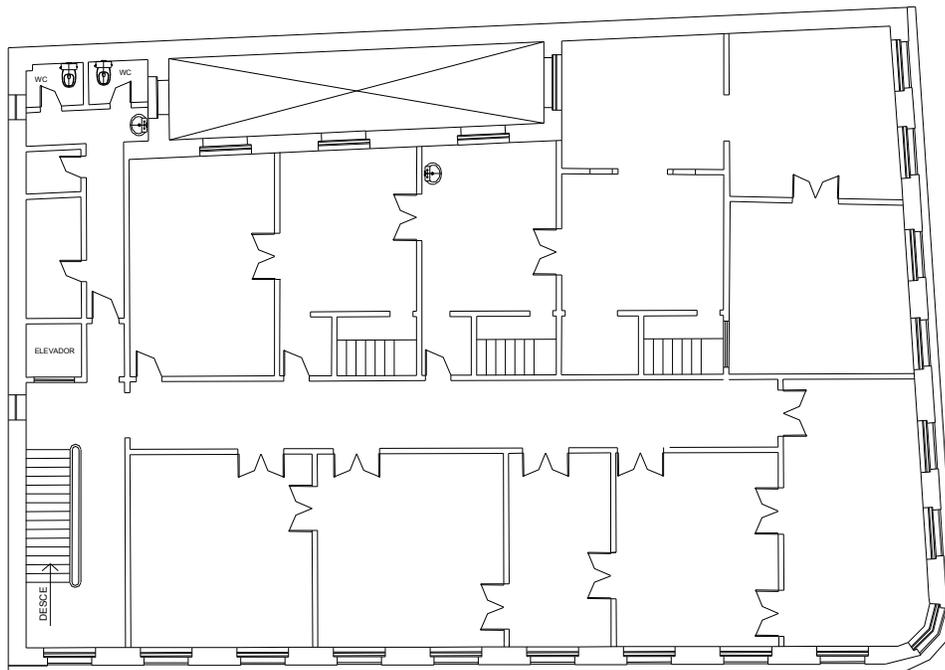


Figura 97 – Situação atual no primeiro pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, N° 55/Rua Santo Antônio 139/153, onde as salas estão parcialmente ocupadas.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002.

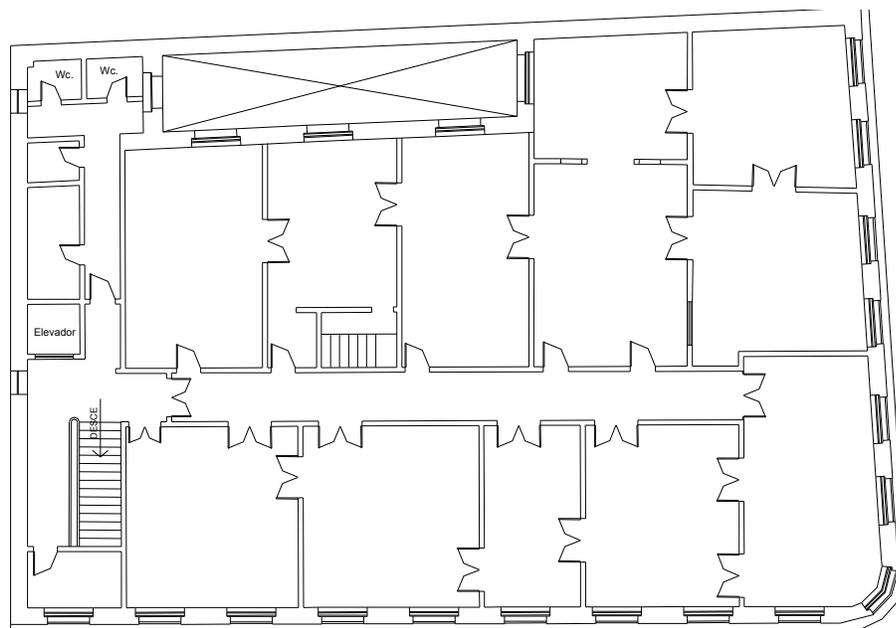


Figura 98 – Situação atual no segundo pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, N° 55/Rua Santo Antônio 139/153, onde as salas estão desocupadas.
Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002.

O projeto manteve a tipologia do uso original de comércio no térreo, mas alterando a dos pavimentos superiores ao substituir o uso das salas comerciais por habitação multifamiliar, com a criação de cinco apartamentos por pavimento, totalizando dez apartamentos de um e dois quartos, de padrões variados, com adequações para compatibilizar as expectativas contemporâneas com a instalação de banheiros por unidade e áreas de cozinha e serviço.

Observa-se a preocupação em aproveitar as características originais do imóvel com a disposição das salas e do corredor central e dos vãos voltados para a área de ventilação interna e para as duas vias, já que o imóvel é de esquina com a preservação das características originais de fachada e cobertura, bem como de acessibilidade vertical através da escada e do elevador, permitindo que o uso do pavimento térreo seja totalmente independente do condomínio residencial disposto nos demais pavimentos.



Figuras 99 e 100 – Fachadas lateral e frontal do imóvel da Trav. Leão XIII, N° 55/Rua Santo Antônio 139/153, a serem restauradas.

Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002.

A proposta também considera nesse imóvel, a dificuldade de locação de grandes lojas no térreo, optando-se pela divisão do espaço no térreo para três unidades comerciais, com 132,42 m², 122,30 m² e 105,60 m², sendo esta última criada na área de depósito atual voltada para a Rua Leão XIII (Figura 101). Há a possibilidade de inclusão de mezaninos com estrutura metálica que permitiriam a visualização do pé direito original, hoje comprometido na área posterior pela criação de laje em concreto.

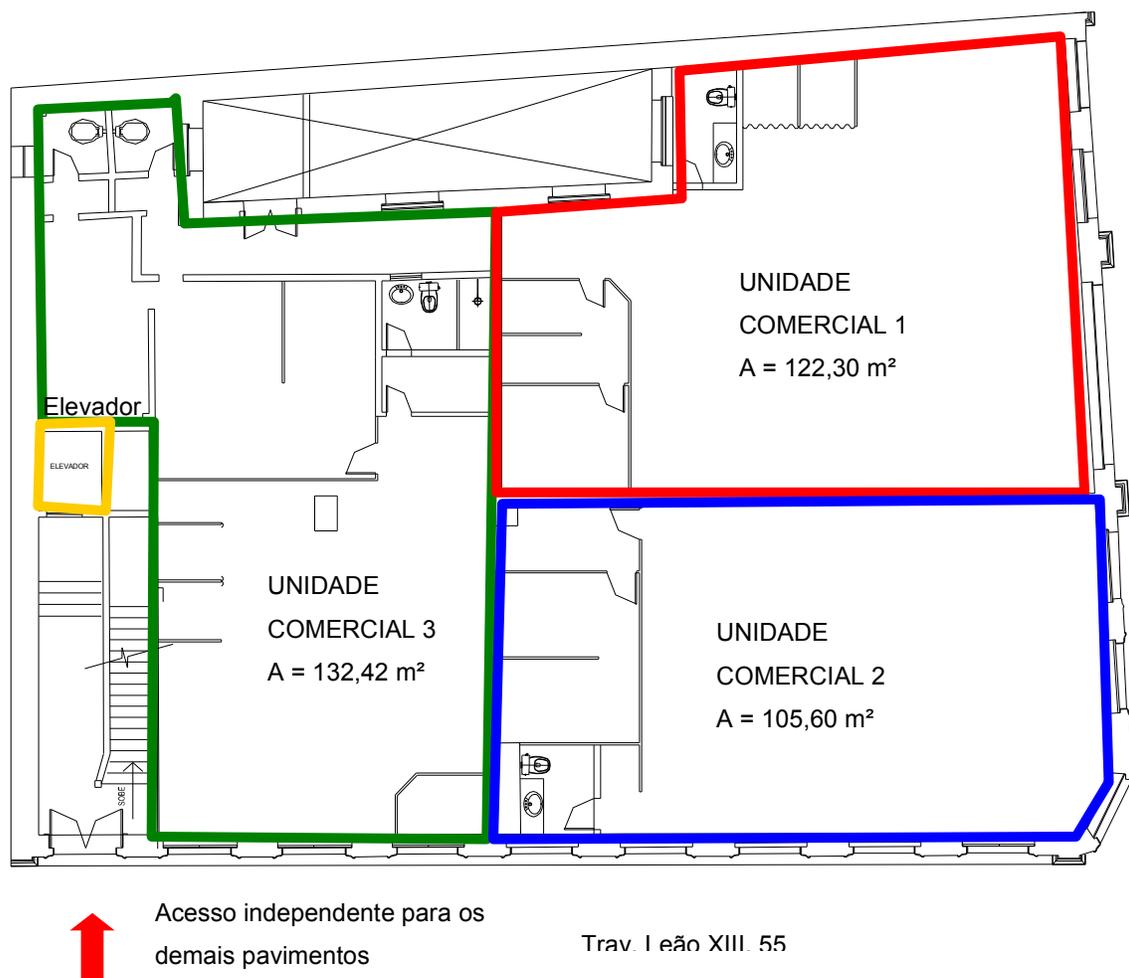


Figura 101 – Planta baixa da proposta do pavimento térreo do imóvel da Trav. Leão XIII, N° 55/Rua Santo Antônio 139/153.

Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002. Adaptado pela autora.

Nos pavimentos superiores foram criados cinco apartamentos por andar, sendo: o primeiro e segundo voltados para os fundos contendo sala, quarto, cozinha e banheiro, com 49,00 m² e 50,05 m² respectivamente; o terceiro contendo 92,00 m² distribuídos em sala de estar e jantar, dois quartos amplos com aberturas para fachada, cozinha, área de serviço e banheiro; o quarto apartamento contém sala de estar e jantar, dois quartos, copa/cozinha, área de serviço e banheiro, com localização privilegiada por ocupar a

posição de esquina da edificação e todos os ambientes dispostos de forma a aproveitar as aberturas originais das fachadas, totalizando 70,77 m² ; e o quinto, contendo sala de estar e jantar, dois dormitórios, copa/cozinha, área de serviço e banheiro, com ambientes voltados para a fachada lateral pela Trav. Leão XIII, com 57,25 m² (Figura 102).

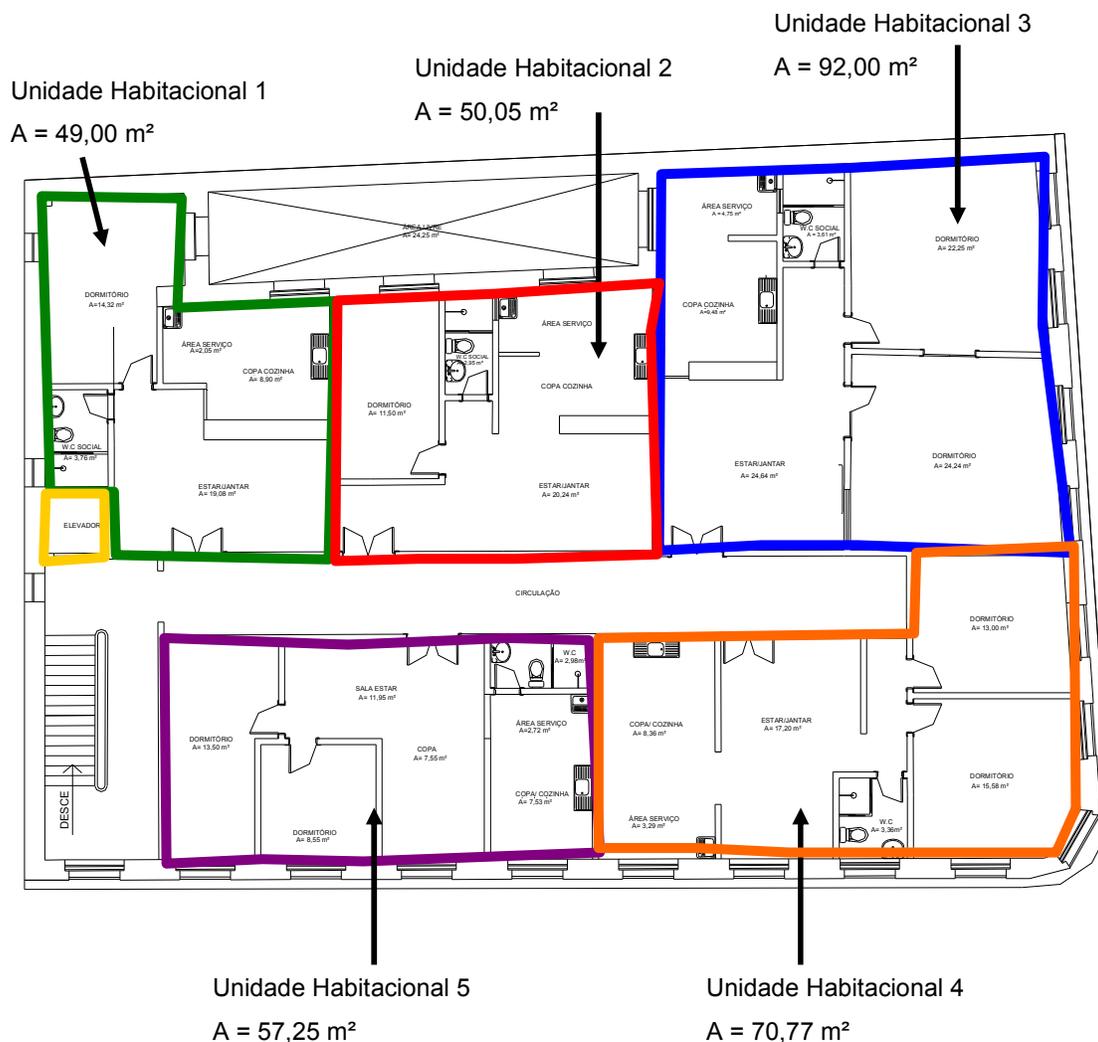


Figura 102 – Planta baixa da proposta para o 1º pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, N° 55/Rua Santo Antônio 139/153.

Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002. Adaptado pela autora.

No segundo pavimento, a distribuição é a mesma, com pequena alteração na unidade habitacional 5, pela inclusão do espaço sobre os patamares, que nesse nível se transformava em depósito e que passou a incorporar o banheiro de uma suíte, totalizando 62,25 m² (Figura 103).

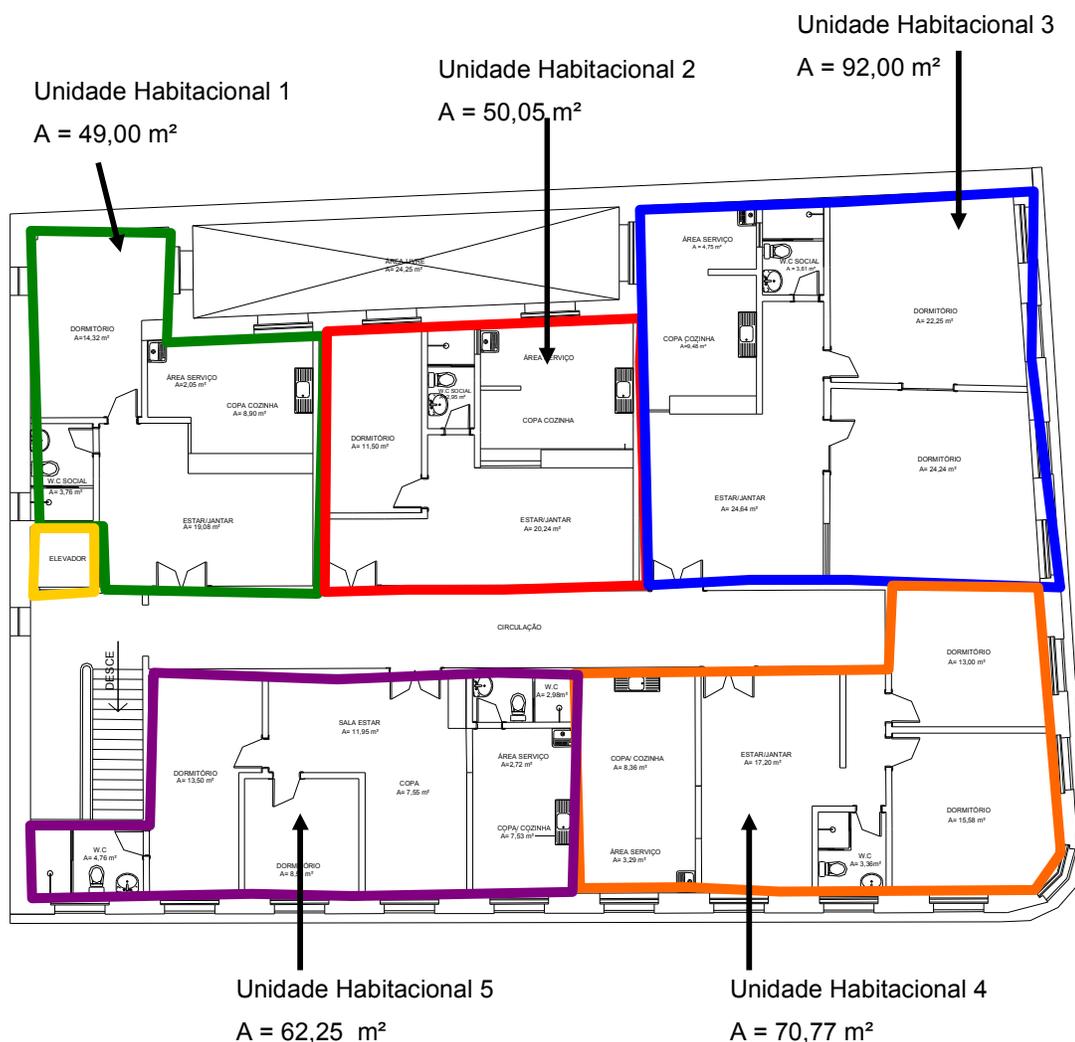


Figura 103 – Planta baixa da proposta do 2º pavimento do imóvel da Trav. Leão XIII, Nº 55/Rua Santo Antônio 139/153.

Fonte: Projeto Habitar o Centro, PMB/FUMBEL, 2002. Adaptado pela autora.

3.4. AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DOS USOS PROPOSTOS

A parte da análise da área de pesquisa observamos o alto índice de imóveis desocupados e subutilizados, bem como sua degradação sócio-ambiental que requer ações e políticas públicas que atendam a caracterização específica do setor.

Dos problemas setoriais mais significativos, apontamos a questão do comércio informal de ambulantes dispostos de forma desorganizada em toda a área comercial; área com reduzido poder de atração para investimentos da iniciativa privada em decorrência das atuais condições de uso e dos equipamentos e espaços públicos; ausência de controle efetivo sobre os elementos de comunicação visual, publicidade e poluição sonora nas vias de predomínio comercial (placas, postes, marquises, sonorização individualizada e em altos níveis); trânsito desordenado e atividades ilícitas.

No entanto, mesmo com essas problemáticas é inegável a existência de uma infraestrutura e serviços urbanos, acessibilidade ao transporte público, bem como do acervo arquitetônico construído, que se alia em muitos casos aos valores estéticos únicos, representativos no contexto cultural da cidade.

O reconhecimento e importância do centro histórico vêm continuamente resultando em uma somatória de investimentos públicos e da iniciativa privada, que tendem a melhorar cada vez mais as condições da área, desde que respeitadas as dimensões e escala locais, resguardando o respeito aos moradores tradicionais e potenciais novos habitantes e usuários.

Cabe ainda uma avaliação mais aprofundada quanto à necessidade de equacionar a questão da preservação das edificações históricas, especialmente daquelas ditas de preservação arquitetônica integral, quando os projetos tendem a evitar grandes transformações e por isso mesmo, abrigam espaços mais amplos, em geral respeitando as divisões originais e outros elementos tipológicos, buscando inserir, somente quando necessárias nos espaços internos, paredes divisórias em materiais de fácil aplicação e reversibilidade.

Esses casos tendem a apresentar unidades habitacionais com metragens maiores e são mais difíceis de enquadramento para o público de baixa renda.

Por outro lado, observam-se parcelas específicas de público interessado nos atrativos das moradias antigas, representados por jovens solteiros ou casais sem filhos, artistas e outros profissionais liberais, que anseiam justamente esse diferencial de amplos espaços,

aliados ao encontro cultural e facilidade locacional. Esse público, devido ao seu poder aquisitivo, em geral possui veículo próprio e para tanto, devem ser aliados outros estudos de projetos para permitir a inclusão de garagens para os moradores, seja utilizando terrenos baldios, seja estimulando, quando couber, a utilização dos interiores das quadras.

Mesmo no bairro da Campina, no núcleo mais periférico do centro comercial, às proximidades da Igreja do Rosário, encontram-se exemplos desses casos, alguns inscritos no Programa Monumenta para imóveis privados. Essa situação também se repete, embora até o momento em menor escala, no bairro da Cidade Velha, e no caso do Reduto, na área de entorno do CHB, a tendência desse público além da moradia se reflete na instalação de bares e cafés.

Também vale ressaltar que alguns estudos, ainda incipientes, apontam para o fato de que ao serem mantidos mais preservados internamente, os custos das intervenções tendem a serem menores do que aqueles casos em que há maior subdivisão dos ambientes internos, com a criação de mais unidades habitacionais e conseqüentemente mais núcleos de banheiro, cozinha e serviços.

Nos aspectos relativos aos imóveis históricos, cujas características se reproduzem de forma sistemática pelas tipologias dessas edificações, como a altura do pé-direito em torno de 4,50m ou mais, do desenho das esquadrias (janelas rasgadas por inteiro, venezianas e vidro, bandeiras em ferro vazadas), aberturas zenitais, fachadas azulejadas, coberturas em telhas de barro, nota-se que associados, colaboram para um melhor conforto ambiental e térmico, caracterizando diferenciais favoráveis a esse tipo de moradia, em contraposição aos apartamentos de edifícios contemporâneos, quase sempre com ambientes pequenos, pé direito reduzido, materiais de baixa resistência e qualidade.

Outro aspecto oportuno nessa avaliação refere-se às possibilidades de ações integradas em mais de um imóvel próximos, que permitam a utilização dos interiores de quadra, melhorando as condições de ventilação e iluminação natural, especialmente para aquelas unidades habitacionais dispostas nos fundos.

Dependendo do caso, podem ser estudadas propostas de acesso aos imóveis e até estacionamentos para moradores, ou criação de espaços comuns, sem com isso ignorar o papel da rua como fator de integração e qualificação da área. Ou seja, tais medidas não

devem impor uma população residente exclusivamente voltada para uma área interna de quadra que esqueça da rua como elemento de integração social.

Porém, há necessidade de revisão da legislação municipal quanto aos remembramentos e desmembramentos de lotes, que são proibidos. O projeto deve atentar para a imagem voltada para a via quanto ao parcelamento dos lotes bem como sua espacialidade interna, respeitando as características da composição tipológica da edificação e imagem urbana.

A partir dos planos e projetos já empreendidos e da elaboração do PRCH/Belém, uma parceria do poder público municipal e o Ministério das Cidades, que como visto, tem dentre um dos seus enfoques o fomento à moradia nas áreas urbanas centrais brasileiras, há, sem dúvida um aceno positivo quanto aos incentivos ao fomento para políticas habitacionais para o centro histórico da cidade.

3.5. CONSIDERAÇÕES PARCIAIS SOBRE O ESTUDO DE CASO DOS PROJETOS PARA OS IMÓVEIS DA TRAV. LEÃO XIII.

Aliando as necessidades de melhoria urbana e de valorização dos bens patrimoniais no CHB, o estudo dos projetos para os imóveis históricos da Trav. Leão XIII, demonstra que as diretrizes apontadas, o déficit habitacional e as condições de moradia oferecidas nos mesmos são viáveis técnica e socialmente.

A inclusão de unidades habitacionais está ligada também aos aspectos de melhoria das condições de vizinhança que podem progressivamente resultar na qualificação da área como um todo.

Talvez por ser uma via curta e mais tranqüila quando comparada às ruas próximas, a localização dos imóveis, próximos entre si na Trav. Leão XIII, intencionalmente parece concorrer para fortalecer o sentimento de segurança e caráter residencial da área, que como observado hoje é predominantemente de comércio, incluindo atividades marginais nas proximidades e diversos imóveis sub-utilizados e desocupados.

Com a implementação desses projetos seriam instaladas na mesma rua 6 unidades comerciais/serviços e 16 unidades habitacionais, variando as opções entre um e dois dormitórios, favorecendo tanto a inclusão de solteiros, aposentados ou casais (1 a 2 habitantes por unidade habitacional), quanto de famílias com pelo menos 4 membros cada. Só com incremento à moradia e essas médias como referência, teríamos um acréscimo de aproximadamente 50 habitantes na área.

Além disso, nas unidades comerciais disponíveis, especialmente aquelas localizadas nos imóveis Nº 27 e Nº 32, voltados para a Trav. Leão XIII, podem ser incentivados comércios que ofereçam serviços ditos do cotidiano, tais como para a implantação de padarias, locadoras, mercearias, açougue, entre outros, que podem ser deslanchados em um processo mais amplo de inclusão social com a qualificação de mão-de-obra da população local.

No que concerne às linhas de financiamento passíveis de investimentos, há necessidade de uma avaliação da viabilidade econômica dos mesmos, pois os padrões de apartamentos, com amplos espaços internos, são mais difíceis de serem enquadrados nas linhas disponíveis para habitação de interesse social, por exemplo.

Porém, isso pode ser trabalhado, com uma maior flexibilidade dos critérios de preservação nos casos em que for aceitável ou, eventualmente, alguns projetos podem

ser encaixados em outros tipos de investimentos implementados através de parcerias públicas-privadas ou mesmo exclusivamente privadas, que podem contar com linhas de financiamentos bancários ou outros incentivos e facilidades a serem definidos em um amplo processo de avaliação e discussões com a necessária interlocução com a sociedade.

Também, devem ser verificadas as possibilidades de subsídios governamentais para os casos em que o investimento previsto ou o público alvo demonstrarem-se inviáveis sem que haja uma ação direta para a implementação do projeto.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo da pesquisa, observamos as diversas formas de atuação e experiências consolidadas em centros históricos, focando os processos denominados de “reinvenção urbana”, onde a produção e os espaços culturais são vistos como meio de consumo e de apelo de divulgação das cidades, estimulando competições entre elas. Ao mesmo tempo, vimos como o incentivo à moradia e a diversidade de usos compatíveis auxiliam os processos de reabilitação das áreas e edificações históricas.

A partir da premissa de que os centros históricos constituem, em geral, a memória do que foi a primeira intenção de fazer uma cidade, com a complexidade com que a entendemos, este centro urbano se diferencia pelo seu valor patrimonial individual.

Durante a pesquisa observamos os principais aspectos apontados para a reabilitação de áreas históricas, que passam pela questão da regeneração física, social e econômica dos espaços urbanos, os quais, aliados aos resultados dos estudos empreendidos, auxiliam nas respostas aos questionamentos que procuramos elucidar. As considerações a seguir discorrem sobre as diretrizes apontadas nesse processo de pesquisa, respondendo aos questionamentos que originaram esse estudo.

Das questões de viabilidade de empreendimentos que estimulam a reabilitação de áreas e prédios históricos, a partir do incentivo à moradia, notamos que estas são diretamente ligadas aos princípios de gestão, estabilidade e participação da sociedade, aliados aos conteúdos dos aspectos físicos urbanos e das edificações, bem como dos recursos financeiros na construção de novos modelos alternativos de incentivos.

Para atuar nesses espaços é preciso perceber primeiramente, o significado da cidade, do que ela é feita e quem a faz. A definição sobre o que constitui a cidade passa por sua caracterização através do cruzamento dos tecidos, físico ou construído e do social.

O papel da sociedade, cada vez mais consciente da necessidade de valorização de seus bens culturais e coerentes com a realidade sócio-econômica do país, deve ser um dos requisitos a permear os processos de reabilitação.

É preciso definir e cuidar do sistema de informação e participação da população, permitindo a organização das associações de ruas e bairros, que devem ser ouvidas desde a fase inicial do projeto e acompanhar a aplicação dos recursos econômicos e sociais.

A participação dos cidadãos nos processos de reabilitação deve ser ampla, pois nas cidades não agem apenas os agentes decisórios, projetistas e construtores, mas também todos que a integram, habitam, trabalham ou passeiam nelas. A idéia da cidade e da reabilitação que se projeta deve ser compreendida através de processos de sensibilização e do envolvimento da sociedade nos objetivos propostos.

A cidade é produto da coletividade que imprime hábitos e modos de vida. Os profissionais a marcam não tanto pelo que constroem ou propõem, mas pelo que oferecem aos que utilizam a cidade.

Esta é uma das razões porque as cidades nunca são iguais, pois são construídas diariamente, ao longo da sua história, sendo uma entidade complexa, sobre a qual incidem múltiplos fatores, que ao se estabelecerem individualmente originam conflitos, acertos e erros no seu desenvolvimento global.

Para agir sobre a cidade, antes de tudo é preciso conhecê-la em sua diversidade, incluindo todos os agentes sociais envolvidos. Muitos equívocos ocorrem nas cidades, porém, mais grave é permitir que se cometam novos erros, sobretudo se estes se caracterizarem como irreversíveis como a destruição física, direta ou indiretamente, e social, de partes importantes das cidades, ou a ocupação e crescimento selvagem com novas construções em áreas que deveriam ser reservas ou de proteção ambiental.

O ponto de equilíbrio deve considerar o respeito às edificações existentes e ao que a modernidade e aumento populacional exigem; entre a tranqüilidade e a agitação que a coexistência de múltiplas funções originam; entre as necessidades de moradia, trabalho e lazer; entre o exercício democrático, dos direitos para todos, e o respeito pelo privado e individual; entre a garantia dos direitos e deveres entre os cidadãos e as cidades.

Para a sustentabilidade de intervenções de reabilitação de áreas históricas e culturais, respeitando os critérios de habitabilidade e as demandas sociais e de meio ambiente, observamos que a reabilitação urbana integral deve englobar os elementos arquitetônicos, de infra-estrutura, urbanísticos, culturais, de meio-ambiente, sociológicos e econômicos, favorecendo políticas de emprego, como a incorporação de mão-de-obra qualificada, produzindo equipamentos sociais nos bairros, promovendo a reabilitação econômica e a melhoria do entorno urbano. As experiências neste campo devem ser difundidas e aplicadas em ações concretas.

Dos princípios de gestão, ressaltamos que para iniciar um processo de reabilitação urbana é preciso definir uma área de intervenção e selecionar as operações a realizar,

incluindo a relação entre população, território e recursos (atuais ou potenciais), acordados com o planejamento vigente, ou dependendo do caso, propondo a correspondente modificação.

A reabilitação deve acontecer mediante a gestão pública privada ou mista, visando assegurar melhores resultados. Como processo longo e dependente de recursos, em geral vultosos, a gestão dos processos de reabilitação exige a definição de um suporte de meios financeiros, repartidos entre o setor público e o privado.

Quanto aos aspectos dos projetos de intervenção arquitetônica em imóveis históricos, no que tange ao aproveitamento do edifício e os custos das obras, as variáveis estão correlacionadas às características arquitetônicas e do estado de conservação da edificação, bem como para a qualidade do projeto e as condições técnicas da empresa construtora.

Observam-se os limites de atuação nesses bens considerando suas tipologias originais, as alterações sofridas ao longo do tempo e a necessidade de incorporar novos usos, que implicam necessariamente na inserção de equipamentos e instalações que atendam às expectativas do homem contemporâneo.

Também é importante considerar o tipo original do uso da edificação, pois como vimos, estudos apontam para o aproveitamento mais econômico daqueles construídos para hotel, residência, comércio, serviços de escritórios. Outros fatores a considerar são a idade e altura da edificação, que interferem na possibilidade de cargas adicionais e na instalação de elevadores, aumentando os custos da reforma e manutenção.

O número de unidades geradas ou área útil para habitação depende do projeto original e da solução da adaptação, das exigências estabelecidas pela demanda, pelo agente financeiro ou poder público.

O projeto readapta o espaço, criando unidades residenciais menores, que devem ser dotadas de condições de habitabilidade. O critério mais econômico é o de intervir minimamente nos elementos estruturais e de fachadas, o que é favorável no caso de edificações históricas.

Desta forma, podemos dizer que as alterações propostas em prédios históricos são viáveis, desde que considerados os critérios para a manutenção dos aspectos essenciais tipológicos da edificação, os quais podem ser mais ou menos flexíveis de acordo com o grau de caracterização do imóvel histórico.

As intervenções devem buscar o equilíbrio entre as integridades arquitetônica, estética e estrutural com o uso a que se destina. Assim, as intervenções de reabilitação devem contemplar as determinações e critérios considerados nos documentos internacionais para a preservação do patrimônio, respeitando características tipológicas essenciais.

Nesse sentido englobam-se a preservação dentro do possível das estruturas internas, atentando para as questões da contemporaneidade e buscando atender, no caso de reabilitação através da introdução ou renovação do uso habitacional, a quantidade de unidades residenciais que forem possíveis sem comprometer a legibilidade tipológica e as condições de habitabilidade com a inclusão de novas estruturas leves, de fácil instalação e reversibilidade.

Também nesse critério a conformação original de usos, como de residência nos pavimentos superiores e serviços e comércios no térreo, deve ser estimulada quando possível, pois, em geral, facilita as intervenções propostas não apenas nos quesitos arquitetônicos, mas também na re-qualificação urbana.

Achamos oportuno destacar a necessidade de serem estabelecidas diretrizes gerais para a questão dos critérios de intervenção, algo que, ao nosso ver, merece uma discussão mais aprofundada, principalmente para os casos em que houver conflito entre os interesses de preservação patrimonial e a reabilitação da edificação para fins de moradia com diversas unidades habitacionais.

Essa questão deve ser ampliada no caso local de Belém, sendo também passíveis de observação as caracterizações observadas, por exemplo, nas experiências internacionais pesquisadas na Itália e em Portugal.

Também a questão da viabilidade econômica versus maior preservação e sua relação com os custos das adaptações deve ser melhor averiguada, estimulando-se a investigação científica e o desenvolvimento tecnológico e sua aplicação na proteção e difusão do patrimônio edificado. Ressaltamos a filosofia da preservação no lugar da demolição, sendo preferível reforçar ou substituir pontualmente os elementos degradados quando seja possível técnica e economicamente.

Conforme apontado na pesquisa a viabilidade de reformas para uso residencial através de programas habitacionais deve considerar o valor de aquisição do imóvel e sua relação com os custos de execução das obras e o número de unidades geradas.

Além disso, devem ser observadas as dimensões e áreas de circulação em relação à quantidade de apartamentos, visto as dificuldades de gestão e manutenção de grandes condomínios.

Além disso, as dificuldades de ordem legal (espólios, hipotecas, dívidas e outros) devem ser contornadas, caso contrário podem inviabilizar o programa quer pelo aumento dos prazos ou pela impossibilidade de atuação enquanto não se cumprem as exigências relativas à desocupação ou aquisição.

Os custos de aquisição de imóveis devem considerar o mercado na área pretendida e a utilização de instrumentos urbanísticos do município, pois podem inviabilizar a criação de habitações de interesse social, porém isso não impede o financiamento outras parcelas com faixa de renda mais elevada.

Deve-se destacar os princípios de conteúdos, como a constatação de que o patrimônio construído inclui não só os monumentos, o patrimônio histórico e os centros históricos, mas também os núcleos urbanos característicos e os conjuntos urbanos significativos que constituem o meio ambiente urbano.

Projetos específicos devem orientar as intervenções em áreas da malha urbana que renovem a edificação existente e introduzam novos materiais e formas arquitetônicas, ou na ocupação do espaço público, sobretudo naquelas destinadas a locais gastronômicos, em que são incluídos equipamentos em praças ou vias de pedestres, os quais devem contemplar o caráter testemunhal do entorno, não esquecendo o princípio de reversibilidade das intervenções.

O conhecimento da área através de inventário sistemático do patrimônio construído e das condições em que se encontra é base para a elaboração de planos de salvaguarda e ações coordenadas, de forma a qualificar os espaços com experiências que tenham potencial irradiador.

Os bairros históricos devem manter-se vivos, adaptando-os às exigências do conforto e modernidade, sem que isso implique a perda de seu caráter, preservando tanto a edificação que define o tecido urbano (arquitetura, materiais de construção e soluções estruturais), quanto os elementos paisagísticos e os sócio-culturais, que proporcionam um tipo de vida próprio e contribuem para os valores do meio ambiente.

A acessibilidade ao centro histórico deve ser melhorada, definindo-se os acessos viários das vias principais, vias de pedestres nas ruas estreitas de acesso local e lugares adequados para parques de estacionamento para residentes e visitantes, liberando as

vias de acesso para pedestres e vias de emergência. Os transportes tradicionais, bondes e de combustíveis limpos devem ser mantidos e melhorados.

O tratamento dos espaços públicos deve respeitar os materiais e a morfologia urbana, o tipo de pavimento, calçamento dos passeios e os elementos de iluminação pública, assim como os outros elementos de equipamentos urbanos como mobiliário informativo, lixeiras, bancos, defensas e outros. Muitas vias desses bairros foram asfaltadas e sob essa camada ainda persiste a pavimentação antiga. Especial atenção deve ser dada quanto à vegetação urbana, patrimônio vivo e indissociável do patrimônio urbano.

Em Belém, os paralelepípedos foram recobertos por asfalto em quase todo o CHB. Observando o uso local e as condições desses elementos, algumas vias devem sofrer intervenção com a previsão de remoção da camada asfáltica. No calçamento da cidade, destaque para a ocorrência de pedras e meio-fios em lioz, os quais são tombados pelo município e estado. A vegetação das áreas de praças, largos e algumas vias mais largas do CHB é marcante e também tem valor cultural, tais como as mangueiras e samaumeiras (com proteção municipal e estadual) e oitizeiros.

Quanto à constatação de resistência de alguns setores técnicos e políticos quanto à viabilidade desses empreendimentos, as experiências estudadas demonstram as tendências crescentes nos investimentos e políticas públicas que privilegiam o uso do contingente construído.

O objetivo atual é a reabilitação e re-qualificação da edificação existente junto à criação de infra-estruturas complementares e equipamentos, recuperando o caráter da cidade como lugar privilegiado da interação social.

Os centros históricos e áreas patrimoniais, como manifestações concretas de valores culturais únicos e como testemunho da evolução das cidades encontram-se imersos em uma estrutura urbana e territorial destinada a crescer e a modificar-se com o passar do tempo. A conservação há de produzir uma inserção em um ambiente dinâmico e de múltiplas relações que transcende e mobiliza ao monumento urbano para evitar a morte e a perda da vitalidade das cidades.

No caso das políticas públicas, observamos em Belém a parceria com o Ministério das Cidades na elaboração do Plano de Reabilitação do Centro Histórico, pautado na política de ações integradas de reabilitação. Também é fato que a política urbana nacional tem por objetivo reverter o processo de expansão urbana através do alargamento das suas

fronteiras periféricas e ao mesmo tempo repovoar e dinamizar as áreas centrais consolidadas.

A experiência francesa e de outros países mostra que existe um setor específico de reforma na construção civil e que esse sub-setor é formado por empresas menores, mas com pessoal especializado. Deve-se investir nesse segmento de mercado, incentivar a qualificação técnica das construtoras e até oferecer linhas de financiamento permanentes, fomentando a criação de um mercado da reabilitação.

Para driblar as problemáticas na reabilitação de imóveis e áreas históricas são recomendados: aquisição antecipada de edifícios, contornando a valorização; adequação das linhas de financiamento e criação de novas linhas para aquisição de cooperativas e associações; adoção de uso misto, especialmente nos térreos; criação de subsídios individuais que complementem o valor das prestações para pessoas com capacidade de pagamento insuficiente, enquanto a situação perdurar; apoiar a capacitação das empresas e técnicos, assim como a criação de um sub-setor ligado à reforma da construção civil, incluindo médias e pequenas empresas e cooperativas, que podem ser espaços para inclusão social da população residente.

Nesse aspecto, destacamos a possibilidade de articulação para empregos e renda, em um processo de inclusão social com a promoção de capacitação de mão-de-obra qualificada para a própria recuperação do patrimônio cultural e para a integração sócio-econômica de parcelas normalmente alijadas de projetos de melhorias urbanísticas. Este também é um fator de importância singular, pois, baseia-se nos princípios de inclusão e não de exclusão social.

Sabemos ainda, e mesmo em Belém isso fica claramente evidenciado, que a pressão imobiliária dificulta a conservação por parte dos proprietários. Para atuar nos desequilíbrios do mercado, a administração pública deve estar atenta para a integração de um planejamento integrado, não trabalhando as áreas históricas isoladamente, mas em respeito e consonância com seu entorno e áreas periféricas, visto que a cidade é um sistema de informação e inter-relações.

Portanto, para a salvaguarda das áreas e prédios históricos, deve-se avançar na elaboração de planos que observem o universo local de maneira mais abrangente, pois a reabilitação urbana, que substitui a filosofia do novo pela do existente, deve ter em conta a realidade urbana em seu conjunto, incluindo a infra-estrutura, os equipamentos, as atividades e a moradia.

A coordenação entre os poderes públicos e a articulação com a sociedade é fundamental para aplicação dos processos de reabilitação. A somatória de esforços, recursos humanos e financeiros na atuação conjunta é benéfica pela otimização dos projetos e dos investimentos em um processo contínuo que caracterize a melhoria permanente e progressiva das áreas históricas.

Os poderes públicos, embora tenham a obrigação primeira em aplicar os métodos mais adequados ao respeito do patrimônio cultural e que favoreçam sua sustentabilidade, devem agir em parceria com a sociedade.

Ou seja, deve-se agir de forma integrada, reconhecer o espaço existente e as correlações urbanas, respeitar o meio ambiente e seus elementos integrantes, atuar e acompanhar os processos, realizando os ajustes necessários, solidificando as relações locais através do incentivo à moradia e serviços de apoio, consolidando um processo qualitativo e com bases nas premissas de sustentabilidade e respeito ao patrimônio cultural.

Sobre a questão dos proprietários que se interessariam em adotar linhas de crédito, quais possíveis futuros moradores, que papel os poderes públicos teriam nos processos e até onde iria a responsabilidade de cada um desses setores da sociedade, indicamos que além de trabalhadores da área, mesmo aqueles que atuam no comércio informal (a CAIXA, por exemplo, tem fórmulas para comprovação de renda desses trabalhadores), aliam-se outros potenciais interessados como de funcionários públicos, aposentados, profissionais liberais, entre outros, até porque constatado o déficit habitacional brasileiro.

Ressaltamos as experiências em que são construídos bancos de dados com a bolsa de demandas que permita inscrever e conhecer pessoas interessadas em comprar uma residência e morar no centro histórico, convocando também os proprietários de terrenos e imóveis que queiram vender ou investir, para que inscritos facilitem o encontro entre estes, construtoras, imobiliárias e interessados na aquisição ou aluguel das moradias.

Dependendo do dimensionamento das unidades habitacionais e os custos da intervenção, aliados ou não às subvenções e incentivos públicos, observamos a viabilidade do atendimento de parcelas menos favorecidas da população os incentivos à habitação de interesse social, conforme os casos apresentados nas experiências nacionais no Rio de Janeiro e Salvador.

Para os casos dos projetos estudados dos imóveis da Trav. Leão XIII em Belém, podemos dizer que os mesmos são viáveis social e economicamente, observando

parcelas da população a serem beneficiadas diretamente com esse tipo de investimento e no conteúdo irradiador dos projetos na valoração do patrimônio cultural da cidade, articulado com outras políticas de incremento à economia local.

É certo que o número de unidades habitacionais disponibilizadas no caso de bens históricos, vistas isoladamente não é muito grande, mas considerando os conjuntos, as edificações subutilizadas, os contingentes construídos destinados aos depósitos ou totalmente desocupados, especialmente nos pavimentos superiores das zonas comerciais, como na área estudada, desmistificam essa contagem. A somatória não é contabilizada por processos de verticalização, mas pela ocupação horizontal desses espaços ociosos. Esse potencial é abrangente e serviria na composição de imóveis de usos mistos com enfoque na diversidade de usos.

Para um volume maior e mais ágil no retorno à moradia nas áreas centrais e históricas, em decorrência das transformações urbanas especialmente das décadas de 1970-1980, há um volume grande de edifícios com vários pavimentos, que podem ser disponibilizados para moradia, visto que também nesses casos, em decorrência da degradação da área estes imóveis mais recentes na paisagem urbana apresentam um alto número de espaço vazios e sub-utilizados, passíveis de transformações.

No caso de Belém, o primeiro projeto de transformação de edificação comercial para multi-residencial foi o Ed. Justo Chermont, em pleno CHB, contando com 66 apartamentos disponibilizados.

Vale salientar que a reabilitação deve implicar na rentabilidade social. Embora tenha que subsidiar ou subvencionar o setor privado, o estado não pode ser visto somente como tal. A sustentabilidade implica regeneração social e rentabilidade social, em um marco em que o benefício da iniciativa privada seja compatível com o interesse social.

Para tanto é preciso atuar diretamente quanto aos princípios financeiros que devem instrumentar os mecanismos e fórmulas de incentivo à reabilitação, tanto de imóveis como de áreas urbanas, buscando novos instrumentos que permitam o sustento futuro da reabilitação, e não somente às expensas das administrações públicas, mas também atraindo a iniciativa privada ou participação mista, junto com as subvenções e empréstimos.

O estímulo às obras de reforma em autogestão e as experiências francesas como os exemplos de “bail à reabilitation” (cessão para reabilitação) e programas de apoio à

promoção privada do aluguel com valores controlados são exemplos práticos para esse fim.

Outras fórmulas financeiras devem ser pensadas, tais como a criação de mecanismos alternativos de incentivos (isenções e bonificações), promoção social e outras fundamentalmente urbanísticas. Além disso, devem fomentar-se os convênios de patrocínio que permitam reabilitações sustentáveis e a participação de patrocinadores na reabilitação patrimonial por razões de imagem empresarial, cultural, publicitária e outras.

É importante que as cidades apliquem gradualmente os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades, construindo uma nova relação entre empreendedores, proprietários, poder público e a sociedade, resultando entre outros aspectos na valorização e capacidade de dinamização de ações voltadas para a preservação do patrimônio arquitetônico e urbano.

A diversidade de usos nas áreas centrais e a garantia da moradia nessas áreas, estimulando novos moradores e serviços de apoio, mas sem esquecer o necessário respeito às populações residentes nos bairros são fundamentais nesse processo. Essas populações devem ser mantidas, pois, caracterizam culturalmente esses bairros.

Todo o processo de reabilitação, portanto, deve ser compatível com a regeneração do tecido social que supõe equilíbrio entre o residente atual e a população que deve retornar ou ser estimulada para revitalizar o centro histórico.

Nesse processo a questão da moradia e a intrincada rede de serviços de apoio que subsistem nesse entendimento, caracterizam potencialmente o sucesso de empreendimentos que visam salvaguardar, com sustentabilidade, as áreas históricas, contando com o envolvimento efetivo da sociedade.

Do total de área construída, uma parte substancial deve ser destinada a moradias, favorecendo o acesso às mesmas da população jovem que garantirá o futuro do bairro. As intervenções devem ser cuidadosas no sentido de evitar o abandono dos habitantes tradicionais. Todo cuidado deve ser tomado quando das intervenções profundas que levem ao desalojamento dos moradores.

Nesse caso devem ser considerados os princípios de estabilidade e participação da sociedade, prevendo, por exemplo, a relocação provisória dos habitantes do bairro e a segurança de seu retorno aos edifícios reabilitados, incluindo estes custos nas operações, que deverão ser assumidos com encargos das subvenções públicas e os subsídios, que têm um preço e um prazo predeterminado.

Portanto, considerando as experiências empreendidas em outros centros históricos e as políticas e linhas de financiamento atualmente disponíveis, não nos parece haver dúvida quanto à viabilidade técnica, social e econômica em projetos de reabilitação urbana com enfoque no uso habitacional no Centro Histórico de Belém.

Esse arcabouço teórico e a fundamentação das bases observadas levaram-nos a perceber a relevância do tema da moradia como meio de reabilitação de áreas e prédios históricos, confirmando que a reabilitação desses elementos deve ocorrer em consonância com a conservação do patrimônio cultural das cidades

O objetivo fundamental das intervenções deve consistir na promoção de melhores cidades em nosso tempo e na geração de oportunidades para que os cidadãos e usuários construam o sentimento de pertencimento à cidade e tenham nela a possibilidade de uma existência digna, confortável e que lhe permita viver bem.

A pesquisa empreendida nos ajudou também a compreender de maneira clara, como podemos atuar e auxiliar em um processo de transformação continuada e qualitativa, na reabilitação integrada de nossa cidade.

Embora sejam evidentes que as cidades têm cada uma suas diversidades e características próprias, os problemas assemelham-se e o aprendizado nos deixado no passado, como a idéia da cidade multifuncional e as experiências bem sucedidas em cidades tão próximas de Belém, demonstram que é realmente possível pensar em cidades melhores, mais justas e socialmente comprometidas com a preservação de sua memória e a qualidade de vida de seus cidadãos.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARGAN, G. C. **História da arte como história da cidade**. Tradução Pier Luigi Cabra. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

_____. **Projeto e Destino**. São Paulo: Editora Ática, 2001.

BAENA, A. L. M. **Ensaio corográfico sobre a Província do Pará**. Brasília: Edições Senado Federal/Conselho Editorial, 2004. 432 p.

BELÉM (Cidade). Lei 7.703 de 13 de janeiro de 1993. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do município de Belém e dá outras providências. Diário Oficial {do} Município de Belém. Belém, 1993. Disponível em: <http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/legislação/municipal>. Acesso em 22/10/2006.

BELÉM, (Cidade). Lei 7.709 de 18 de maio de 1994. Dispõe sobre a preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico do município de Belém. Diário Oficial {do} Município de Belém. Belém, 1994. Disponível em: <http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/legislação/municipal>. Acesso em: 22/10/2006.

BELÉM, (Cidade). Revisão do Plano Diretor do Município de Belém. Lei 7.703 de 13 de janeiro de 1993. Diário Oficial {do} Município de Belém. Belém, 2007. Disponível em: <http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor> Acesso em 19/04/2007.

BELÉM, Prefeitura Municipal. Fundação Cultural do Município de Belém. **Inventário sócio-cultural do complexo do Ver-o-Peso**: Dossiê do Ver-o-Peso. Belém, 1999.

BELÉM, Prefeitura Municipal. Fundação Cultural do Município de Belém. **Projeto Belém/PA – Carta Consulta**. Programa Estratégico do PPA 2000-2003 (Avança Brasil). Belém, 2001.

BELÉM, Prefeitura Municipal. Fundação Cultural do Município de Belém. **Projeto Via dos Mercadores**: recuperação de fachadas da rua João Alfredo. Belém, 1997.

BELÉM, Prefeitura Municipal. **Plano Setorial de Desenvolvimento do Centro Histórico Ver Belém**. Belém: PMB, 1999.

BELÉM. Intendência Municipal. **Relatório apresentado ao Conselho Municipal de Belém na sessão de 15.11.1902 pelo Exmº Sr. Intendente Antônio José de Lemos; 1897/1902**. Belém, A. A. Silva, 1902.

BENÉVOLO, L. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2003.

- BIERMANN, V. et al. **Teoria da Arquitetura**: do Renascimento aos nossos dias. Köln: Taschen, 2003.
- BOITO, C. **Os Restauradores**. Apresentação Beatriz Mugayar Kühl. São Paulo: Ateliê Editorial, 2002.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BOUCHÉ, N. **A reabilitação na França**: instrumentos e procedimentos. In: Reabilitação de áreas urbanas centrais: **oficina de capacitação e planejamento**. Recife: Ministério das Cidades/CAIXA/PNUD, 2005.
- BRAGA, M. (org.). **Conservação e Restauro**: Arquitetura Brasileira. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 2003.
- BRAGA, T. **Noções de Chorografia (Pará) – Municípios – Excerto: Belém**. Estado do Pará, 1920.
- BRANDI, C. **Teoria da Restauração**. Tradução Beatriz Kühl. São Paulo: Ateliê Editorial, 2004.
- BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Constituicao/Consttuicao.htm. Acesso em: 19/04/2007.
- BRASIL. Decreto Lei n.º 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico artístico nacional. Brasília DF, Disponível em: <http://www.portal.iphan.gov.br>. Acesso em 19/04/2007.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília, 2005. 83 p.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de revitalização de sítios históricos**. Belém, 2002.
- CARITA, H. **Bairro Alto**: tipologias e modos arquitetônicos. Lisboa: Câmara Municipal, 1994.
- CARTA DE CRACÓVIA. **Princípios para a conservação e restauro do patrimônio construído**. Comitê de Redação. Cracóvia, 2000.
- CERVELLATI, P. L. ; SCANNAVINI, R. **Interventi nei centri storici Bologna**: Política e metodologia del restauro. Bolonha: Società editrice il Mulino, 1973.

CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio**. Tradução Luciano Vieira Machado. São Paulo: Estação Liberdade/Ed.UNESP, 2001.

CURY, I. (org.). **Cartas Patrimoniais**. 2. ed. rev. aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000. 384 p.

DOURADO, O. Os restauradores em Arquitetura: Camilo Boito. **Revista de Arquitetura e Urbanismo da UFBA**, Salvador, n.º 3, 1996. 41 p.

FERREIRA, A. R. **Viagem filosófica pelas capitanias do Grão-Pará e Rio Negro**. Rio de Janeiro, 1974.

FILHO, N.G.R. et. al. **Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial**. São Paulo : EDUSP/ FAPESP, 2000.

FORUM DA AMAZÔNIA ORIENTAL. **O Pará em foco**. Disponível em: <http://www.fao.org.br/pop-reg.html>. Acesso em: 18/04/2007.

FRAMPTON, K. **História crítica da arquitetura moderna**. Tradução Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

GONÇALVES, J. R. S. Monumentalidade e Cotidiano: os patrimônios culturais como gênero de discurso. In: OLIVEIRA, L. L. (org.). **Cidade: História e Desafios**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002. p. 108-123.

GUTIERREZ, Ramón. **Arquitetura latino-americana**. Tradução Isa Mara Lando. São Paulo, Nobel, 1989.

HALFED, F. B. ; ROSSI, A. M. G. A sustentabilidade aplicada a projetos de moradias através do conceito de habitabilidade. In: Sustentabilidade, Arquitetura e Desenho Urbano, 2002, São Paulo. **Anais do NÚCLEO DE PESQUISA EM TECNOLOGIA DA ARQUITETURA E URBANISMO**. São Paulo: NUTAU, 2002. p. 973-979.

IBGE. **Pesquisa nacional por amostra de domicílios (2004)**. Brasília, 2004. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidadesat>. Acesso em 18/04/2007.

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

KÜHL, B. Os restauradores e o pensamento de Camilo Boito sobre a Restauração. In: BOITO, C. **Os Restauradores**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2002.

LACERDA, A. M.; LINS, E.A. Antecedentes do restauro moderno. In: Seminário interno do Mestrado em organização do espaço físico ambiental, 1988, Salvador. **Anais...** Salvador: FAU-UFBA, 1988.

LIMA, E. et al (org.). Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos. Rio de Janeiro: 7 letras, 2004.

LOBO, M. A. Condições de vida urbana na região metropolitana de Belém (PA): estudo com o uso de análise fatorial. In: SILVA, C. et al. (org.). **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A/Faperj, 2006.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. Tradução Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LYRA, C.C. Casa abandonada, ruína anunciada: a questão do uso nas edificações de valor cultural. **Cadernos Técnicos** - Grupo Tarefa/IPHAN/BID-Programa Monumenta, Brasília, n. 1, dez. 2000.

MADRI (Comunidade). Diretoria geral de Arquitetura e Moradia. Conselho de obras públicas, urbanismo e transportes. **Manual de gestão dos processos de reabilitação em centros históricos**. Madri, 2003. 188 p.

MAHFUZ, E.C. **Ensaio sobre a razão compositiva; uma investigação sobre a natureza das relações entre as partes e o todo na composição arquitetônica**. Viçosa: Imprensa Universitária de Viçosa; Belo Horizonte: AP Cultural, 1995. 176 p.

MCT/FINEP/Programa REABILITA. **Reabilitação de edifícios em áreas centrais para habitação de interesse social**. Disponível em: <http://www.reabilita.pcc.usp.br>. Acesso em 18/04/2007.

MEIRA FILHO, A. **Evolução histórica de Belém do Grão Pará**: Fundação e História. v. I e II. Belém: Grafisa, 1976.

MESENTIER, L. Metrópole: patrimônio e “revitalização urbana”. In: SILVA, C. et al (org.). **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A/Faperj, 2006.

ORNSTEIN, S. **Avaliação pós-ocupação do ambiente construído**. Studio Nobel/Ed. USP, São Paulo, 1992.

PARÁ (Governo). Lei n. 5629, de 20 de dezembro de 1990. Dispõe sobre a preservação e proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural do estado do Pará. Diário Oficial do Estado, Belém, 1990.

PARÁ (Governo). Secretaria Executiva de Cultura. **Belém da Saudade: a memória de Belém do início do século em cartões postais**. Belém, 1996, 257 p.

PARANAGUÁ, P. et. al. **Belém Sustentável**. Belém: Imazon, 2003. 112 p.

- PMB/UNESCO/BID/Programa MONUMENTA. **Projeto Boulevard**. Belém : TC/BR, 1999.
- RIBEIRO, N. P. Restauração e ética: história e teoria. In: LIMA, E. et. al. (org.). **Cultura, Patrimônio e Habitação**: possibilidades e modelos. Rio de Janeiro: 7 letras, 2004.
- RIO DE JANEIRO (Prefeitura). Secretaria Municipal de Habitação. **Novas alternativas: projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2003.
- ROSSI, A. **Arquitetura e cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- ROSSI, Ângela M. G. O impacto das edificações no meio ambiente. In: ROSSI, A.M.G. (org.) **Ambiente construído**: reflexões sobre o desenvolvimento sustentável. Rio de Janeiro: 7letras/AFEBA, 2003.
- SANTOS, M. Requisitos e critérios para a análise e avaliação da eficácia de projetos e programas de habitação popular no Brasil. In: IV ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA E AMBIENTE CONSTRUÍDO. Rio de Janeiro, 1995. **Anais...** Rio de Janeiro, 1995. v. 2, p. 403-8.
- SARGES, M. N. Belém: riquezas produzindo a Belle-Époque (1870-1912). Belém: Editora Paka-Tatu, 2000.
- SEDURB/COHAB/JICA. **Plano Diretor de transporte urbano da região metropolitana de Belém**: Relatório Final. Belém, 2001. (CD ROM)
- SILVA, H.M.B. Estudos de viabilidade para reabilitação de edifícios. In: Reabilitação de áreas urbanas centrais: **oficina de capacitação e planejamento**. Recife: Ministério das Cidades/CAIXA/PNUD, 2005.
- _____. Limites e possibilidades dos instrumentos nos programas de reabilitação de áreas centrais. In: Reabilitação de áreas urbanas centrais: **oficina de capacitação e planejamento**. Recife: Ministério das Cidades/CAIXA/PNUD, 2005.
- SUMMERSON, J. **A linguagem clássica da Arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1982.
- VARGAS, H. e CASTILHO, A. L. H. (org.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2006.
- VENTURI, R. **Complexidade e contradição em Arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

ANEXOS

TABELAS E GRÁFICOS DA ÁREA PESQUISADA

QUADRA CH 87

Tabela 2 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 87.

| QUADRA CH 87 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|---|---|---------|---------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|-----|
| CODIGO 34.874-62-95 | | | Logradouro: R. Gaspar Viana - Código 34.874.62.11-99 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| Igreja de N. Srª das Mercês, S/Nº | - | Instituição Privada | Instituição Privada | - | - | - | - | - | - | Regular | PAI |
| Convento, S/Nº | - | Instituição Privada / Instituição Pública | Instituição Privada / Instituição Pública | - | - | - | - | - | - | Bom | PAI |
| QUADRA CH 87 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.874-62-95 | | | Logradouro: Trav. Frutuoso Guimarães - Código 34.874.62.13-50 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| Igreja de N. Srª das Mercês, S/Nº | - | Instituição Privada | Instituição Privada | - | - | - | - | - | - | Ruim | PAI |
| S/Nº | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | - | Ruim | PAI |
| S/Nº | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | - | Ruim | PAI |
| IS/Nº | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | - | Ruim | PAI |

QUADRA CH 89

Tabela 3 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 89.

| QUADRA CH 89 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|------------------|---|------------|------------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|-----|
| CODIGO 34883-41-05 | | | Logradouro: Trav. Leão XIII - Código 34883.41.06-42 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 40/36 | - | Desocupado | Desocupado | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | Ruim | PAP |
| 32 | - | Baldio (fachada) | Baldio (fachada) | - | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| QUADRA CH 89 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34883-41-05 | | | Logradouro: Rua Santo Antônio - Código 34874.62.09-74 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|------------|--------------------------|---|------------|------------|---------|-----------------|------------|--------------------------|-----------------------------|
| 57 | - | Comércio | Comércio | Depósito | - | - | - | - | Bom | RA |
| 63 (altos)/ 67 | - | Comércio | Depósito | Comércio | Desocupado | - | - | - | Regular | R |
| 75 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | A |
| 85 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 91 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 101 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 109 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | A |
| 117 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 135 | Desocupado | Comércio | Depósito / Serviço | Desocupado | - | - | - | Desocupado | Regular | RA |
| QUADRA CH 89 | | | Bairro: Campina | | | | | | | |
| CODIGO 34883-41-05 | | | Logradouro: Rua Gaspar Viana - Código 34874.62.11-99 | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 98 A (Trav. Da Pç. Nº 9) | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| 106 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 126/ 116 | - | Depósito | Depósito | Depósito | Depósito | - | - | - | Regular | R |
| 144 | - | Serviço | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | Regular | A |
| 158 / 152 (Trav. Leão XIII, 26/24) | - | Desocupado / Incêndio | Desocupado / Incêndio | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| QUADRA CH 89 | | | Bairro: Campina | | | | | | | |
| CODIGO 34883-41-05 | | | Logradouro: Trav. Da Praça Barão do Ro Branco - Código 34874.62.12-70 | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 9-A (R. Gaspar Viana, 80) | - | Comércio | Serviço | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| 19 | - | Serviço | Serviço | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 23 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | PAI |
| 37/39 | - | Depósito | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | PAI |
| 49 | - | Serviço | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | RA |

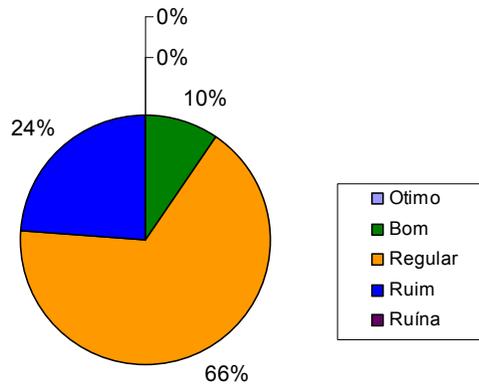


Figura 104 – Análise sobre o estado de conservação da quadra CH 89.

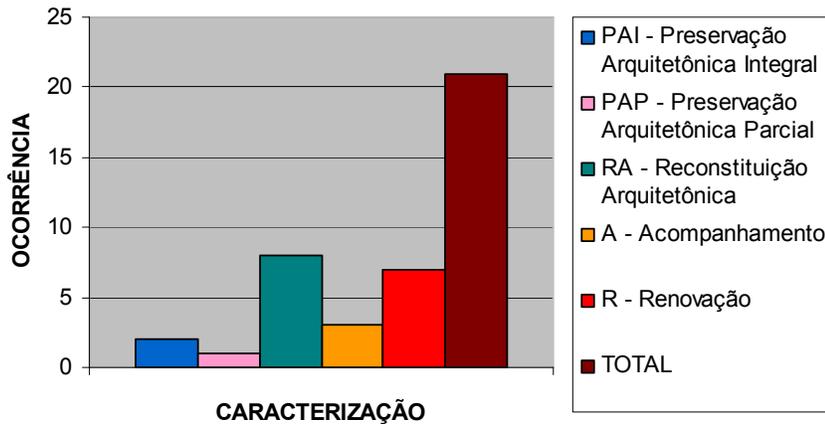


Figura 105 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 89.

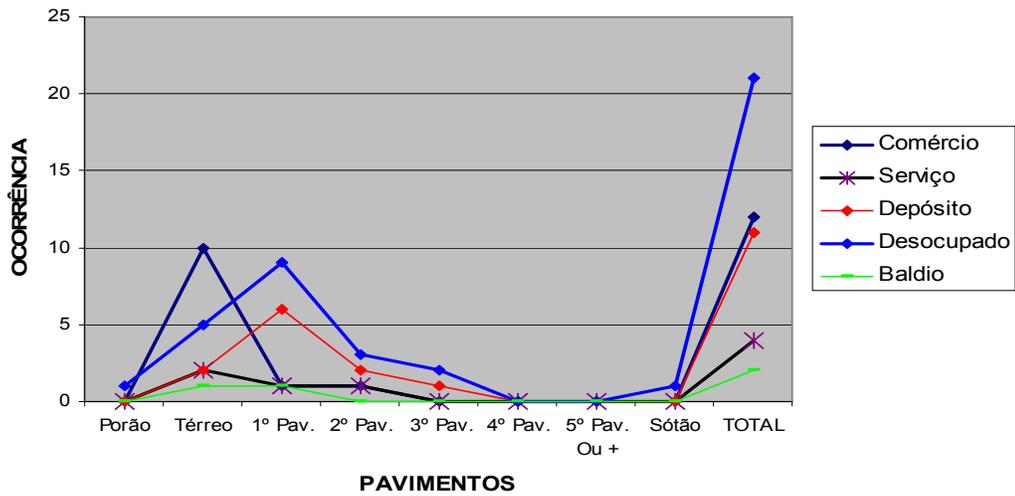


Figura 106 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 89.

QUADRA CH 90

Tabela 4 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 90.

| QUADRA CH 90 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------|----------------|---|------------|------------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|-----|--|
| CODIGO 34.883-41-13 | | | Logradouro: Trav. Frutuoso Guimarães - Código 34.874.62.13-50 | | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | | |
| 175 | - | Obras | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Ruim | RA | |
| 185 | - | Comércio | Serviço | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 187 | - | Comércio | Industrial / Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 191/215 | - | Comércio | Serviço / Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | R | |
| 221 | - | Serviço | Serviço | Serviço | - | - | - | - | - | Bom | R | |
| 227 | - | Serviço | - | - | - | - | - | - | - | Bom | PAP | |
| QUADRA CH 90 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-13 | | | Logradouro: R. 13 de Maio - Código 34.874.64.19-71 | | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | | |
| 427 | - | Estacionamento | - | - | - | - | - | - | - | Regular | A | |
| 433 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | - | Regular | R | |
| 439 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Ruim | RA | |
| 443/449 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Ruim | PAP | |
| 453 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 463 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 469/477 | - | Comércio | Serviço | - | - | - | - | - | - | Regular | R | |
| QUADRA CH 90 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-13 | | | Logradouro: Trav. Da Praça Barão do Rio Branco - Código 34.883.41.04-80 | | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | | |
| 40 | - | Comércio | Serviço | - | - | - | - | - | - | Regular | R | |
| QUADRA CH 90 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-13 | | | Logradouro: R. Santo Antônio - Código 34.874.62.09-74 | | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | | |
| 104 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Bom | RA | |
| 90 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | R | |
| 74 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 72 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 66 | - | Comércio | Desocupado | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | Ruim | R | |
| 52/60/60 B | - | Comércio | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | R | |
| 48/50 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 42 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | RA | |

| | | | | | | | | | | |
|-------|---|----------|------------|---|---|---|---|---|---------|----|
| 34 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 26 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Ruim | R |
| 14/20 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 10 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | RA |

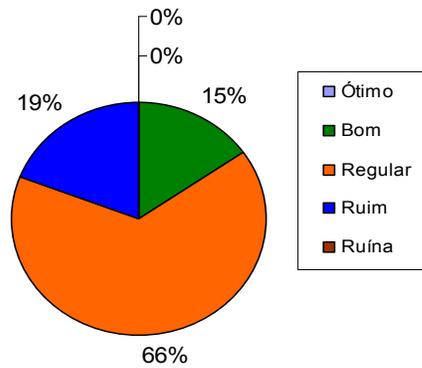


Figura 107 – Análise sobre o estado de conservação da quadra CH 90.

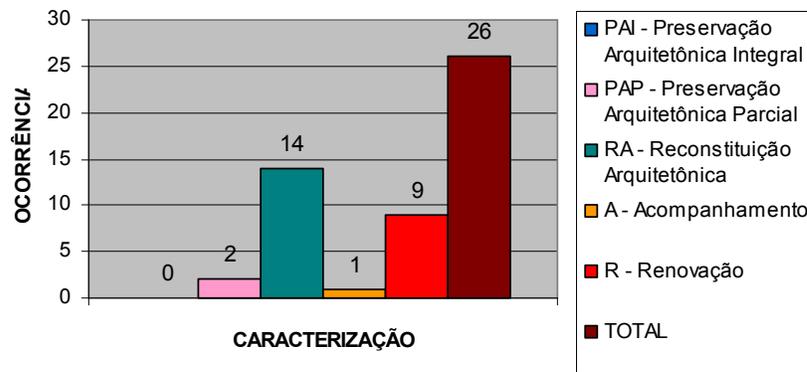


Figura 108 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 90.

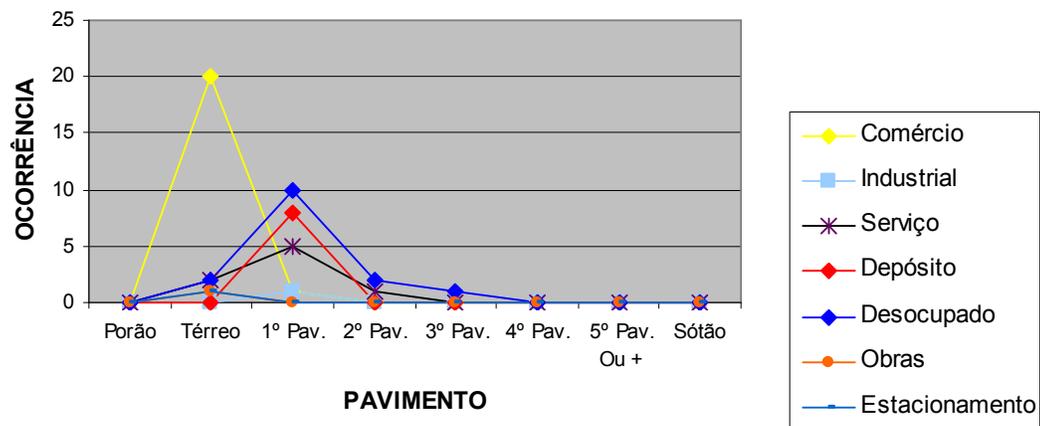


Figura 109 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 90.

QUADRA CH 91

Tabela 5 – Quadro de usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 91.

| QUADRA CH 91 | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
|---------------------|-----------|--|---------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| CODIGO 34.883-41-24 | | Logradouro: Trav. Padre Prudêncio - Código 34.883.41.05-61 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 60 | - | Comércio | | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 56/56 B | - | Comércio | Comércio | Habitação Coletiva / Serviço | Habitação Coletiva | Habitação Coletiva | Habitação Coletiva | - | Bom | R |
| 40 | - | Serviço | Serviço | - | - | - | - | - | Ótimo | PAP |
| 34 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Ótimo | PAP |
| QUADRA CH 91 | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-24 | | Logradouro: R. Santo Antônio - Código 34.874.62.09-74 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 132 | - | Comércio | Depósito | Desocupado | - | - | - | Desocupado | Ótimo | PAI |
| 136 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| 144 | - | Comércio / Serviço | Desocupado | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| 146 | - | Comércio / Serviço | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 150 | - | Comércio | Serviço | Depósito | - | - | - | - | Bom | RA |
| QUADRA CH 91 | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-24 | | Logradouro: R. 13 de Maio - Código 34.874.64.19-71 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 499 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 521/523 | - | Comércio | Habitação Coletiva | Habitação Coletiva | - | - | - | - | Bom | R |
| 531/537 | - | Comércio | Serviço | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 525/529 | - | Serviço | Serviço / Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | Regular | R |
| QUADRA CH 91 | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-24 | | Logradouro: Trav. Da Praça Barão de Guajará - Código 34.883.41.04-80 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 34 | - | Comércio | Comércio | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 39 | - | Serviço | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | Ótimo | R |
| 43 | - | Depósito | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | Bom | PAP |
| 499 | - | Comércio | Comércio | - | - | - | - | - | Bom | RA |

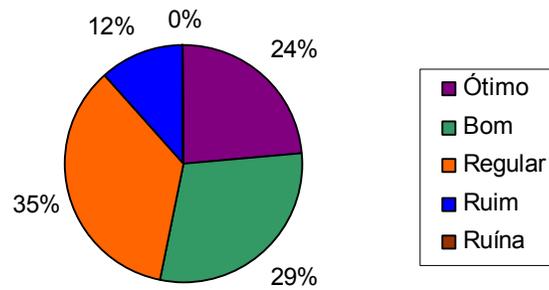


Figura 110 – Análise sobre o estado de conservação da quadra CH 91.

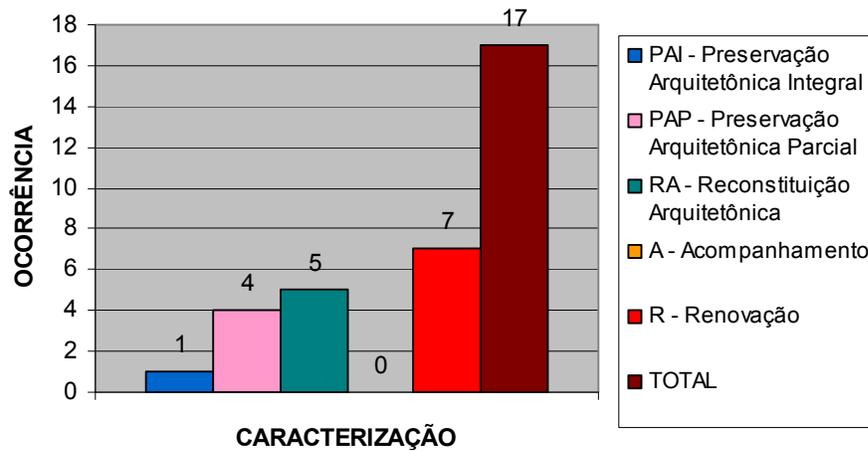


Figura 111 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 91.

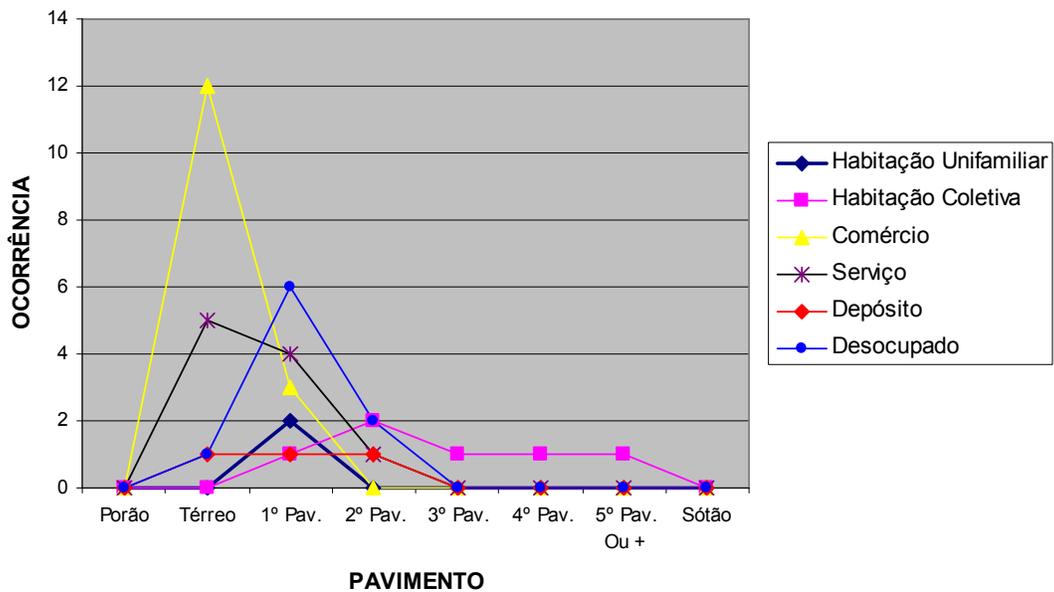


Figura 112 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 91.

QUADRA CH 111

Tabela 6 – Usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 111.

| QUADRA CH 111 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
|---------------------|------------|---------------------------|--|--|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------|----|
| CODIGO 34.883-41-35 | | | Logradouro: Trav. 1º de Março - Código 34.883.41.08-04 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 184 | - | Desocupado | Baldio | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 180 | - | Serviço | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 176 | - | Comércio | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 170 | - | Comércio | Serviço/ Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 166 | - | Habitação Unifamiliar | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 162 | - | Habitação Unifamiliar | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 156 | Desocupado | Habitação Unifamiliar | Habitação Coletiva | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 152 | - | Comércio | Depósito | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 148 | Desocupado | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 142 | - | Comércio | Depósito | Serviço | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| QUADRA CH 111 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-35 | | | Logradouro: Trav. Padre Prudêncio - Código 34.883.41.05-61 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 61 | - | Comércio | Desocupado/ Serviço | Comércio / Habitação Unifamiliar / Serviço | Serviço/ Habitação Unifamiliar | Serviço / Desocupado | Habitação Unifamiliar / Desocupado | - | - | Regular | R |
| 43 | - | Serviço | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| QUADRA CH 111 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-35 | | | Logradouro: R. 28 de Setembro - Código 34.883.41.03-08 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 15 | - | Comércio | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 33/43 | - | Comércio | Comércio | Comércio | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 53 | - | Comércio / Estacionamento | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 61 | - | Comércio | Depósito | Depósito | Depósito | - | - | - | - | Ótimo | R |
| 67/ 67 A | - | Comércio | Depósito | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 75 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| 27 | - | Comércio | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | - | Bom | R |
| QUADRA CH 111 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |

| CODIGO 34.883-41-35 | | | Logradouro: R. Santo Antônio - Código 34.874.62.09-74 | | | | | | | | |
|---------------------|-----------|----------|---|----------|---------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|----|
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 228/230/238 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 224/226 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 222/220 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| 210/216 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 206/208 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Ótimo | RA |
| 202 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 190/192/196 | - | Comércio | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Ruim | R |
| 174/174 A | - | Comércio | Serviço | Depósito | - | - | - | - | - | Regular | R |

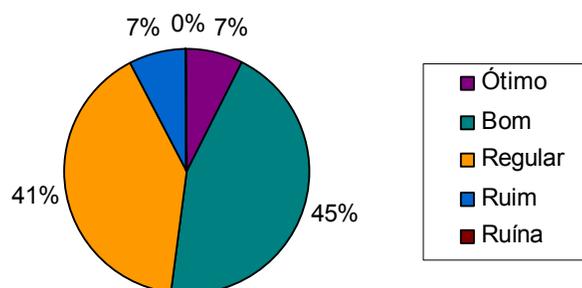


Figura 113 – Análise de estado de conservação da quadra CH 111.

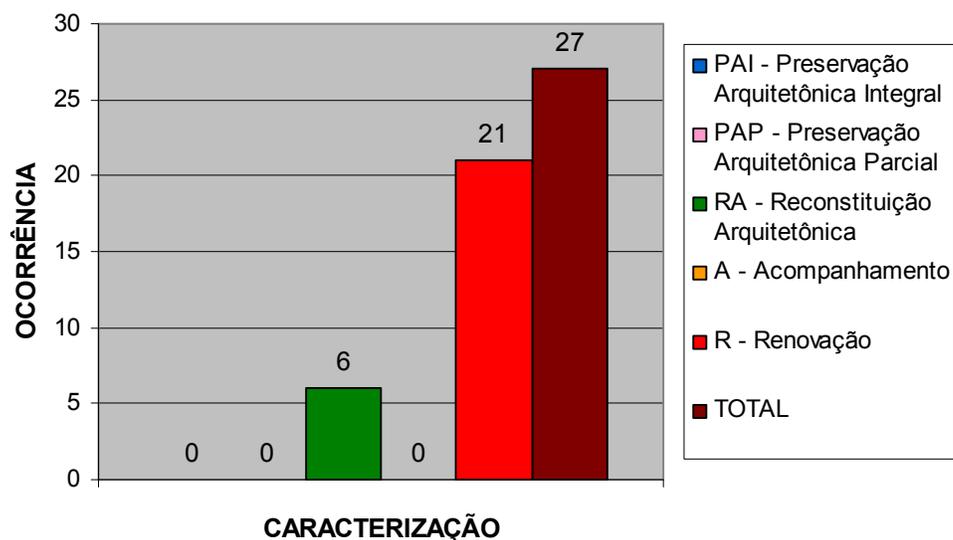


Figura 114 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 111.

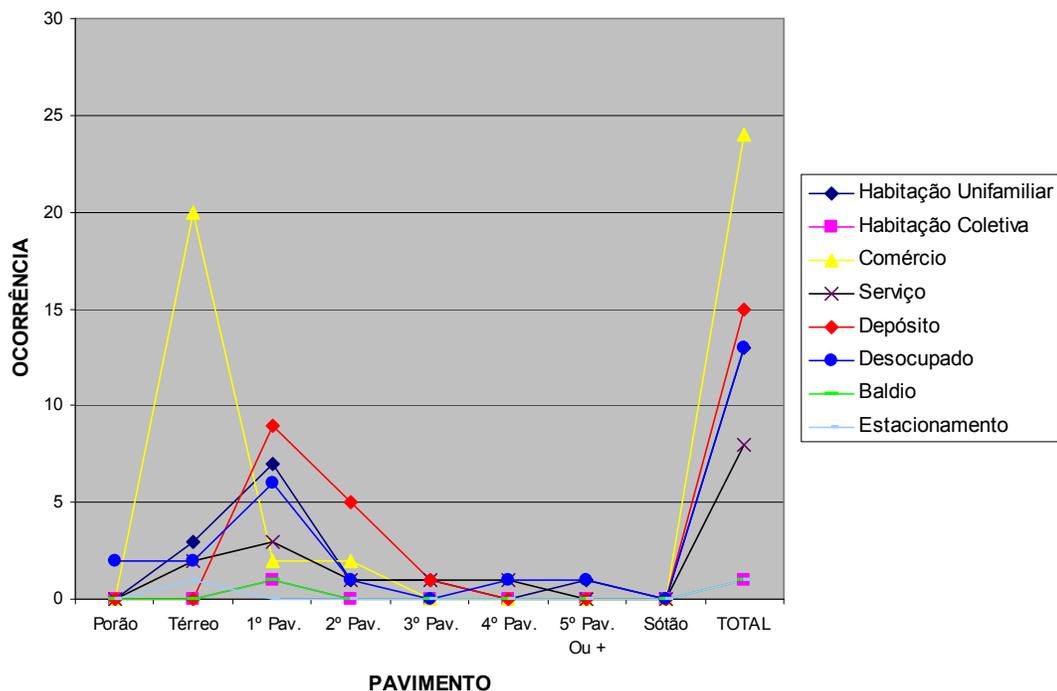


Figura 115 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 111.

QUADRA CH 112

Tabela 7 – Usos por pavimentos dos imóveis da quadra CH 112.

| QUADRA CH 112 | | Bairro: Campina | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------|--|-----------------------|-----------------|---------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|--|
| CODIGO 34.883-41-26 | | Logradouro: R. Gaspar Viana - Código 34.874.62.11-99 | | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 52 | - | Comércio | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | Ruim | R | |
| 180 | - | Serviço/ Depósito | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | Regular | PAI | |
| 184/190 | - | Serviço (Boate) | Serviço (Boate) | Serviço (Boate) | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 196 | - | Serviço (Boate) | - | - | - | - | - | - | Bom | R | |
| 206/212 | - | Comércio | Serviço | - | - | - | - | - | Bom | RA | |
| 214/220 | - | Desocupado | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | Ruim | R | |
| 226/228 | - | Comércio | Serviço (Boate) | Serviço (Boate) | - | - | - | - | Regular | RA | |
| 230/236 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | RA | |

| 244 | - | Serviço | Serviço | Serviço | - | - | - | - | Ótimo | R |
|------------------------|-----------|--------------------|--|-----------------------|-----------------------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|
| S/Nº | - | Estacionamento | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| QUADRA CH 112 | | | Bairro: Campina | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-26 | | | Logradouro: Trav. Leão XIII - Código 34.883.41.06-42 | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 139 | - | Comércio | Serviço | Desocupado | - | - | - | - | Regular | PAI |
| 53/55 | - | Serviço | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | PAP |
| 45 | - | Serviço | Serviço | Habitação Unifamiliar | Habitação Unifamiliar | - | - | - | Regular | R |
| 37/37 A/ 37 B/ 37C | - | Serviço | Habitação Coletiva | - | - | - | - | - | Ruim | RA |
| QUADRA CH 112 | | | Bairro: Campina | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-26 | | | Logradouro: Trav. 1º de Março - Código 34.883.41.08-04 | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 52 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 56/60 | - | Serviço | - | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 62 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 64 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 78 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 84 | - | Serviço | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 92 | - | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 96 | - | Serviço | Serviço | Serviço | Serviço | Serviço | Serviço | - | Regular | R |
| QUADRA CH 112 | | | Bairro: Campina | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-26 | | | Logradouro: R. Santo Antônio - Código 34.874.62.09-74 | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | |
| 173 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | PAP |
| 187 | - | Comércio | Depósito | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 231/231 A/ 231 B/231 C | - | Comércio / Serviço | - | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 233 | - | Comércio | - | - | - | - | - | - | Regular | R |

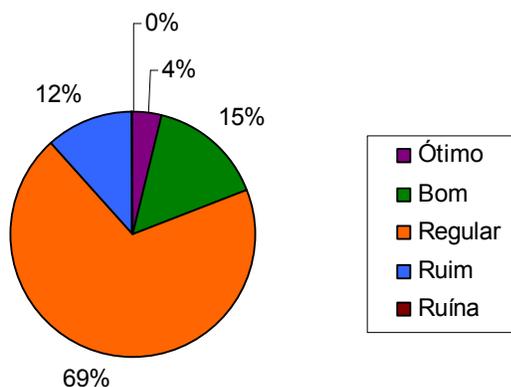


Figura 116 – Análise de estado de conservação da quadra CH 112.

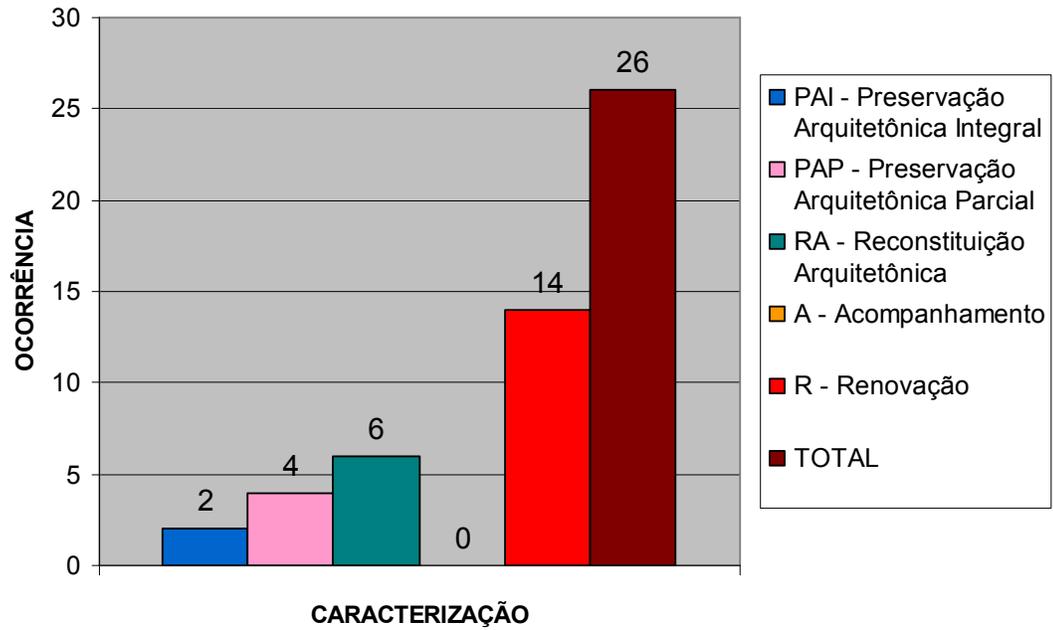


Figura 117 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 112.

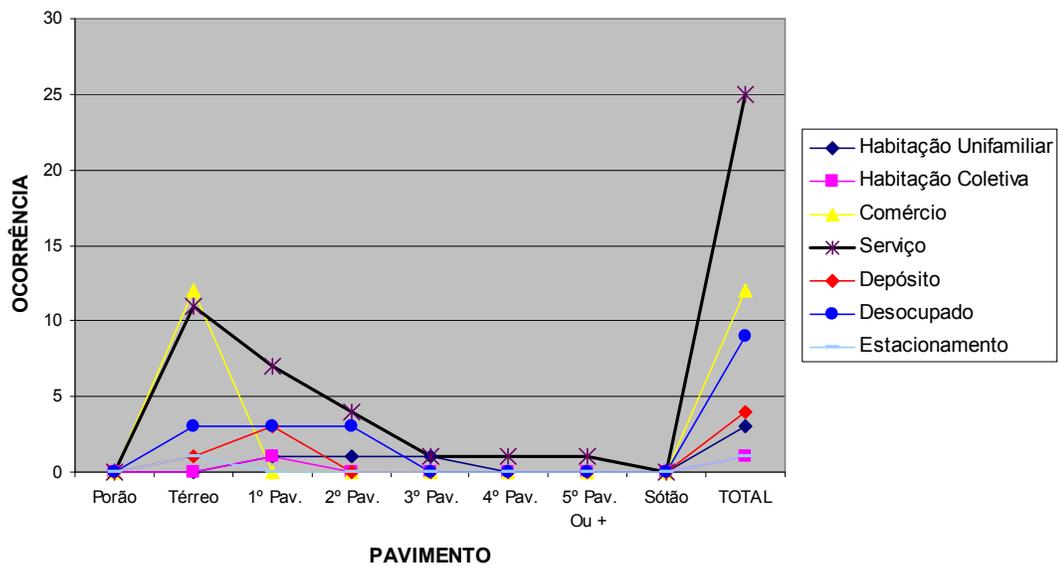


Figura 118 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 112.

QUADRA CH 113

Tabela 8 – Usos por pavimento dos imóveis da quadra CH 113.

| QUADRA CH 113 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
|---------------------|-----------|--------------------------|--|-----------------------|---------|---------|--------------|-------|-----------------------|--------------------------|-----|
| CODIGO 34.883-41-17 | | | Logradouro: Av. Boulevard Castilhos França - Código 34874.62.03-89 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 16 | - | Comércio/ Depósito | Depósito | - | - | - | - | - | - | Regular | A |
| 506/512 | - | Depósito | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Ruína | RA |
| 522 | - | Obras | Obras | Obras | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 524 | - | Comércio | Depósito | Depósito | - | - | - | - | - | Bom | PAP |
| 548 | - | Comércio / Sub-utilizado | Habitação Unifamiliar | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 550 | - | Comércio | Habitação Coletiva | Habitação Unifamiliar | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 568 | - | Desocupado | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Ruína | RA |
| 578 | - | Comércio | Habitação Coletiva | Habitação Coletiva | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 580 | - | Comércio | Serviços | Serviços | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| QUADRA CH 113 | | | Bairro: Campina | | | | | | | | |
| CODIGO 34.883-41-17 | | | Logradouro: R. Gaspar Viana - Código 34874.62.11-99 | | | | | | | | |
| Nº DE PORTA | PAVIMENTO | | | | | | | | Estado de Conservação | Categoria de Preservação | |
| | Porão | Térreo | 1º Pav. | 2º Pav. | 3º Pav. | 4º Pav. | 5º Pav. Ou + | Sótão | | | |
| 137/139 | - | Comércio | Depósito | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | R |
| 155 | - | Obras | Obras | | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 187 | - | Obras | Obras | | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| s/nº | - | Estacionamento | - | - | - | - | - | - | - | Ruim | R |
| 201 | - | Desocupado | Habitação Unifamiliar | | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 203 | - | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | - | Regular | RA |
| 211 | - | Serviço | Serviços | - | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 215/213 | - | Desocupado | Desocupado | Desocupado | - | - | - | - | - | Regular | PAP |
| 223 | - | Comércio | Comércio | - | - | - | - | - | - | Ótimo | PAP |
| 253 | - | Comércio | Comércio | Comércio | - | - | - | - | - | Ótimo | PAP |

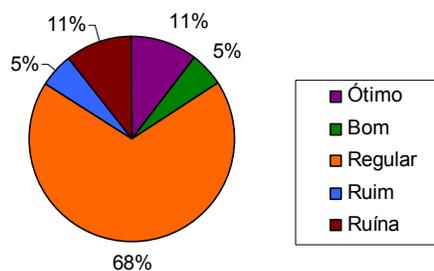


Figura 119 – Análise de estado de conservação da quadra CH 113.

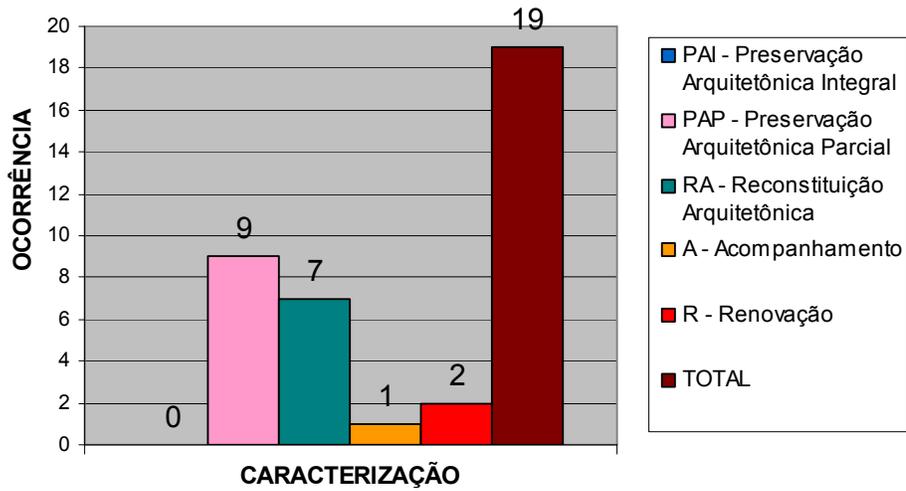


Figura 120 – Análise das categorias de preservação da quadra CH 113.

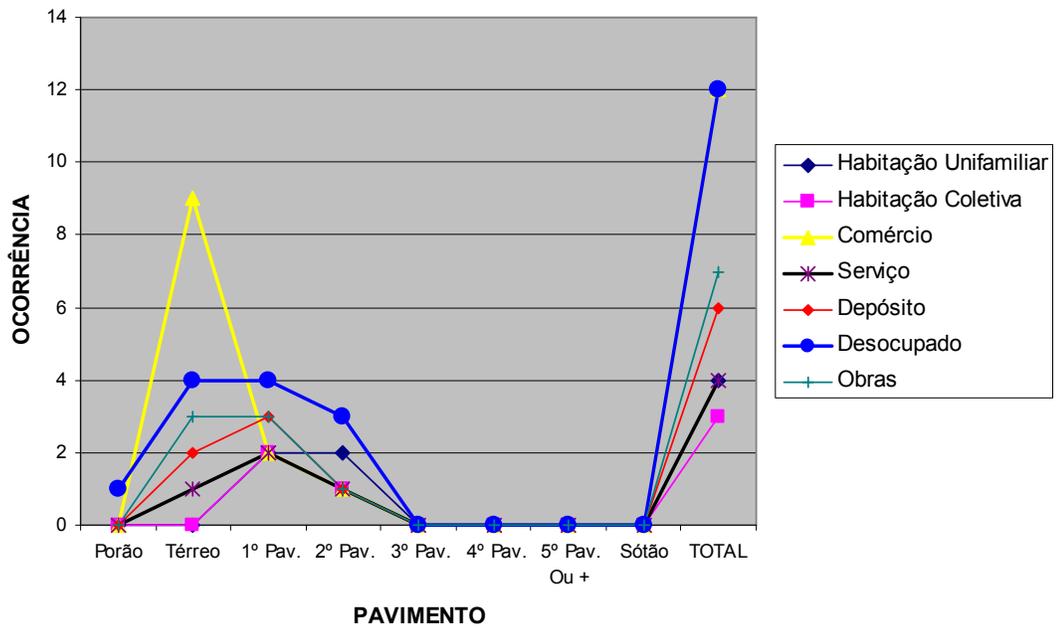


Figura 121 – Análise das ocorrências de usos da quadra CH 113.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)