

UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

**POLÍTICA URBANA FEDERAL DE REABILITAÇÃO DE CENTROS ANTIGOS
DEBATES E DIRETRIZES SOBRE HABITAÇÃO E INCLUSÃO SOCIAL**

HELENA ROSA DOS SANTOS GALIZA

Niterói
2009

HELENA ROSA DOS SANTOS GALIZA

**POLÍTICA URBANA FEDERAL DE REABILITAÇÃO DE CENTROS ANTIGOS
DEBATES E DIRETRIZES SOBRE HABITAÇÃO E INCLUSÃO SOCIAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre. Área de Concentração: Produção e Gestão do Espaço Urbano

Niterói
2009

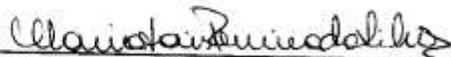
HELENA ROSA DOS SANTOS GALIZA

**POLÍTICA URBANA FEDERAL DE REABILITAÇÃO DE CENTROS ANTIGOS
DEBATES E DIRETRIZES SOBRE HABITAÇÃO E INCLUSÃO SOCIAL**

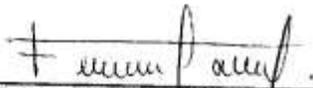
Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, como requisito parcial para obtenção do Grau de Mestre. Área de Concentração: Produção e Gestão do Espaço Urbano

Aprovada em 19 Setembro de 2008

BANCA EXAMINADORA:



Profª. Drª. MARIA LAIS PEREIRA DA SILVA - Orientadora
Universidade Federal Fluminense



Profª. Drª. FERNANDA SÁNCHEZ - Co-Orientadora
Universidade Federal Fluminense



Profª. Drª. FERNANDA FURTADO - Universidade Federal Fluminense



Profª. Drª. RAQUEL ROLNIK - Universidade de São Paulo

AGRADECIMENTOS

Aos companheiros da Ocupação Regente Feijó, representados pelos mais jovens, Tainá, Nabi, Daphine, Esther, Raissa, Raiane, Poliana, Ítalo e Davi, por terem compartilhado a construção de um sonho, fonte de crescimento profissional e humano.

A minha Orientadora Maria Laís Pereira da Silva, pela sabedoria e paciência de ensinar-me a refletir e a ampliar os meus conhecimentos.

A minha co-Orientadora Fernanda Sanchez, demais professores - especialmente Fernanda Furtado - e colegas do Mestrado da UFF, que partilharam das discussões e reflexões sobre o tema.

A todos os amigos e amigas que acreditaram e apoiaram este trabalho - em especial, Duncan Crossley e os meus anfitriões de São Paulo e São Luís, Diana, Bernardo e Tereza Maria.

Aos meus entrevistados, pela atenção e delicadeza pelas respostas às minhas questões, que muito enriqueceram o trabalho:

Aser Cortines P. Filho, Carlos Vainer, Grete Pflueger, Helena Menna Barreto, Jackson Pereira, Jesus de Almeida Costa, José Antônio Lopes, Leonardo Mesentier, Luis Phelipe Andrés, Luiz Gonzaga da Silva (Gegê), Maria Fernanda Coelho (através da Consultora Tânia Aguiar de Barros), Matilde G. de Alexandre, Nazih Heloui, Raquel Ronik, Sérgio Antão Paiva, Sônia Rabello e Valéria Bonfim.

Dedico este trabalho:

A minha filha Ana Rita e meus demais familiares, pela paciência e o incentivo.

A Raimunda, pelos cuidados especiais.

A Amaury Queiroz, meu amigo de sempre.

A Nei Santos Oliveira (*in memoriam*), com saudade.

A Luis Phelipe Andrés, com admiração e respeito.

RESUMO

O trabalho analisa a atual política urbana nacional de reabilitação de áreas centrais, focando seus objetivos na questão habitacional dos centros e nas dificuldades de sua implementação, com inclusão social. Utiliza, como fontes e procedimentos metodológicos principais, uma ampla revisão bibliográfica e documental, acrescida de entrevistas realizadas no Rio de Janeiro, São Paulo e São Luís, com segmentos do movimento social pela moradia, e representantes de governos e da academia. Apóia-se, também, na experiência direta da autora em projetos sobre o tema. Buscando contextualizar historicamente a questão, o trabalho aborda inicialmente as primeiras propostas brasileiras de recuperação do estoque imobiliário subutilizado dos centros antigos, com potencial habitacional. Comenta a repercussão dessas idéias no Banco Nacional da Habitação (BNH), a tentativa da Caixa Econômica Federal (Caixa) de retomar a questão, no ano 2000, e as proposições atuais do Ministério das Cidades. Relata as iniciativas locais das três cidades e utiliza as entrevistas realizadas para expor um amplo painel de análises e propostas. Embora reconhecendo a importância das iniciativas recentes da política urbana federal, o trabalho conclui por uma grave lacuna entre a teoria e a prática das propostas governamentais, insuficientes para atingir os objetivos pretendidos, nos aspectos institucionais, jurídicos, sociais, econômicos, financeiros e culturais. Finalizando, indica que falta, entre outros fatores, uma liderança nacional efetiva na política de reabilitação de áreas urbanas centrais, refletida em ações estratégicas específicas, cujas principais características são: a disponibilidade de recursos financeiros, o cumprimento da função social dos imóveis subutilizados, a gestão social de valorização dessas áreas, a moradia digna e a ascensão sócio-econômica das famílias de baixa renda, residentes nesses centros antigos.

Palavras-chave: Políticas públicas. Reabilitação urbana. Áreas centrais. Habitação. Gentrificação.

ABSTRACT

This study analyses the current national urban policy of rehabilitation of urban centers and aims to study the housing problem in such centers and the difficulties of implementation coupled with social inclusion. It utilizes sources and methodology based on documents and interviews, carried out in Rio, São Paulo and São Luis, with segments from the social movement for habitation and representatives of the government and the academy. It also counts on the direct experience of the author in projects regarding the issue. In order to put the question in a historical context, the study initially deals with the first Brazilian proposals for the recovery of the stock of underutilized properties in centers with potential for habitation. It comments on the repercussion of these ideas at the Banco Nacional da Habitação (BNH), the attempt by the Caixa Econômica Federal (Caixa) to tackle the issue in 2000 and the current proposals of the Ministry of Cities. It touches upon the local initiatives taken by the three cities and uses the interviews carried out in them to lay out a wide range of analysis and proposals on the issue. Although the study recognizes the importance of the recent federal urban policies, it concludes that there is a serious gap between the theory and practice of government proposals, making clear that this effort is still insufficient to achieve the goals established in institutional, judicial, social, economic, financial and cultural terms. Finally, it points to the lack, amongst other factors, of an effective national leadership in the politics of rehabilitation of urban centers, reflected in an absence of specific strategic actions and of financial resources. These missing elements are considered essential to stimulate the fulfillment of the social function of underutilized buildings, the management of the value of these areas, dignified living conditions and the rise in living standards of low-income families, residents of these urban centers.

Key words: National urban policy. Urban rehabilitation. Urban centers. Habitation. Gentrification.

LISTA DE FOTOS

Foto 1 Alguns moradores em frente ao prédio	11
Foto 2 O centro visto da cozinha	21
Foto 3 Notícias: expulsões dos moradores do prédio do INSS	37
Foto 4 Casa de Matilde	87
Foto 5 Centro do Rio, domingo à tarde	146
Foto 6 Tainá, a musicista, durante filmagem do Canal Futura	190
Foto 7 Tainá, a musicista da Ocupação, estudando	190
Foto 8 Brincadeiras na escada	191
Foto 9 Festejando o título da Cessão de Uso do imóvel	191
Foto 10 Reunião no prédio	192
Foto 11 Reunião na Caixa Econômica Federal	192
Foto 12 Reunião na Secretaria Estadual de Habitação	193
Foto 13 Reunião da Terapia Comunitária	193
Foto 14 Prédio em obras	194
Foto 15 Prédio em obras	194
Foto 16 Oratório de Rosinete	195
Foto 17 Que os Céus protejam o Projeto!	195

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
1.1 APRESENTAÇÃO	14
1.2 METODOLOGIA.....	17
1.3 ESTRUTURA DOS CAPÍTULOS.....	20
CAPÍTULO 2 CENTROS ANTIGOS, HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA: ALGUMAS BALIZAS TEÓRICO-METODOLÓGICAS	22
2.1 ASPECTOS TEÓRICOS DA QUESTÃO.....	22
2.2 AS NOÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA E DE ÁREAS CENTRAIS.....	25
2.3 HABITAÇÃO E INCLUSÃO SOCIAL.....	29
CAPÍTULO 3 A QUESTÃO DA MORADIA NA POLÍTICA URBANA FEDERAL DE REABILITAÇÃO DE CENTROS	38
3.1 ANTECEDENTES RELEVANTES.....	38
3.1.1 O período do Banco Nacional da Habitação	38
3.1.2 A tentativa de retomada pela Caixa Econômica Federal	43
3.2 A SITUAÇÃO ATUAL.....	52
3.2.1 O Ministério das Cidades e a política de reabilitação de áreas centrais	52
3.3 OUTRAS AÇÕES.....	55
3.4 POLÍTICAS HABITACIONAIS - CENTROS DO RIO, SÃO PAULO E SÃO LUÍS...58	
3.4.1 Rio de Janeiro: planos e projetos relativos à habitação na área central	58
3.4.2 São Luís: esferas governamentais de atuação no centro	69
3.4.3 São Paulo: o avanço na integração dos programas e instrumentos	74
3.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS.....	82
CAPÍTULO 4 - HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO DE CENTROS E INCLUSÃO SOCIAL: AS PERSPECTIVAS DOS SUJEITOS	86
4.1 LIDERANÇAS E MOVIMENTOS SOCIAIS.....	87
4.1.1 Trajetórias sociais e a questão habitacional	87
4.2 REPRESENTANTES (ATUAIS OU EX) DE INSTITUIÇÕES PÚBLICAS.....	100
4.3 A ANÁLISE ACADÊMICA.....	120

4.4 DE REPRESENTANTES DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL.....	137
4.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAI.....	139
CAPITULO 5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	146
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	152
ANEXOS.....	161

1 INTRODUÇÃO



Foto 1 Alguns moradores em frente ao prédio
Fonte: Duncan Crossley, 2008

É objetivo deste trabalho realizar uma análise da atual política urbana federal de reabilitação de áreas centrais, focalizando a problemática habitacional, as dificuldades para a sua implementação, seus efeitos sobre os moradores de baixa renda e as condições que se constituem geradoras de exclusão social.

Os anos 90 marcam a retomada do governo federal na discussão sobre a reabilitação urbana de centros antigos sob a perspectiva de recuperar o estoque de imóveis subutilizados, com potencial residencial, para solucionar parte do déficit habitacional e preservar os sítios históricos.

A questão foi resgatada por técnicos da área de desenvolvimento urbano da Caixa, herdeiros de idéias do BNH que, ao ser extinto em 1986, tinha pronto um programa cujo foco era a moradia nos núcleos históricos. (Anexo B)

Como decorrência, a Caixa lançou no ano 2000 o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), (Anexo C), com o objetivo de recuperar o acervo residencial existente nos centros antigos brasileiros, usando para isso as linhas de financiamento disponíveis. Ao mesmo tempo, tentou aprofundar o conhecimento sobre o tema, realizando estudos e pesquisas, através de acordo de cooperação técnica com o governo francês e de parcerias com prefeituras de várias cidades do país.

Os dados sobre o *deficit* habitacional brasileiro da época, que indicavam a necessidade de 6,5 milhões¹ de novas moradias e a existência de quase 5 milhões de domicílios urbanos vagos², reforçaram a necessidade de uma atuação federal mais efetiva nas áreas centrais.

Em 2003, o Ministério das Cidades utilizou esses dados - e a experiência técnica da Caixa - para embasar a formulação da política urbana federal, destacando a necessidade de ser revertido o processo de esvaziamento e estimulado o repovoamento dos centros de várias cidades do país. Lançou nesse mesmo ano o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, destinando recursos financeiros a fundo perdido para a elaboração de planos locais de reabilitação e de projetos de melhorias em espaços públicos. No aspecto habitacional, entretanto, permaneceu a proposta de utilização das mesmas linhas de financiamento disponibilizadas pela Caixa. (Anexo D).

Tais medidas significaram, sem dúvida, uma tentativa legítima de incluir na política urbana federal questões como: a necessidade de ser contida a expansão ilimitada do tecido urbano; o aproveitamento da infra-estrutura urbana já instalada, para evitar o desperdício dos investimentos públicos já realizados; a utilização do estoque habitacional subutilizado, cuja função social muitas vezes não é cumprida; e a

¹ Fundação João Pinheiro, 2000 - Algumas publicações do Ministério das Cidades, citadas nas referências bibliográficas, apresentam dados diferentes para o *deficit* habitacional do Brasil, com números variando entre 6,5 milhões e 7,9 milhões (Ministério das Cidades - Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, 2008).

² Número de domicílios urbanos vagos: 4.580.147 - Censo IBGE, 2000.

possibilidade de contribuir para a preservação do patrimônio cultural dos centros antigos.

Vários estudos, pesquisas e levantamentos realizados sobre as áreas centrais de cidades brasileiras - referências bibliográficas deste trabalho - demonstram que as áreas centrais reúnem problemas de grande complexidade, especialmente nas capitais. Questões de especulação imobiliária, de caráter fundiário, de insalubridade dos imóveis habitados por famílias de baixa renda, da carência de recursos financeiros de herdeiros falidos, e a presença aparentemente mais concentrada de moradores de rua, trazem maior visibilidade para as discrepâncias sociais e econômicas nos centros.

Apesar do empenho do governo federal, uma das evidências de tais dificuldades é revelada pela reduzida quantidade de moradias produzidas nas áreas centrais do país, desde o lançamento do PRSH até 2006. Foram cerca de 1.365 unidades habitacionais³ que beneficiaram, na maioria dos casos, famílias com renda média acima de cinco salários mínimos, superior, portanto, ao perfil sócio-econômico dos moradores antigos dos centros. (Anexo E).

Tais fatos indicam a existência de uma lacuna entre o discurso da política urbana nacional e a prática das ações, expressada pela falta de uma liderança capaz de incentivar, efetivamente, estados e municípios a adotarem a reabilitação de centros como estratégia de desenvolvimento urbano, de preservação da nossa identidade cultural, de redução do *deficit* habitacional e, principalmente, como fator de inclusão social.

A dificuldade principal parece estar na ausência de uma estratégia clara e abrangente que inclua, além de outros pontos, financiamentos específicos para a recuperação e transformação de imóveis antigos em moradias dignas que, aliadas a programas sociais de geração de renda, facilitem a permanência da população de baixa renda na área.

É possível indicar, portanto, que as questões se localizam no distanciamento entre o discurso proposto para a política e a estruturação de um pensamento favorável a tais programas, e a sua ação, ou melhor, a sua não viabilização. Mais ainda existe de

³ Relatório Final - 2001/2006 - Programa Cidade Brasil/ Cooperação Técnica Caixa - Embaixada da França", produzido pela antiga Geurb/ Caixa MZ (versão preliminar, documento interno) - Fev/ 2007

fato um pensamento e um discurso homogêneo? Quais os seus agentes? Como superar contradições e possíveis divergências entre as instituições, instâncias e atores envolvidos?

A pesquisa tentou responder às questões acima e o trabalho foi estruturado com a intenção de trazer à tona debates e diretrizes sobre a política federal de reabilitação de áreas centrais do país, focalizada sob o ponto de vista dos aspectos urbanos, habitacionais e de inclusão social.

1.1 APRESENTAÇÃO

O tema preservação de centros antigos é marcado, na minha vida pessoal, por um desejo de resgatar e preservar a memória da menina que um dia deixou a sua cidade natal de São Luís - Patrimônio da Humanidade. Foi esse o sentimento que me conduziu, na maturidade, para uma atuação muitas vezes direcionada para o tema da preservação do patrimônio cultural brasileiro.

Vislumbrei no Mestrado de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (UFF) uma oportunidade de aprofundar os estudos teóricos sobre esse tema apaixonante, acrescentando assim novos conhecimentos àqueles obtidos em outros cursos, destacando-se a especialização em gestão do patrimônio cultural integrado ao desenvolvimento urbano, realizada no Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial (CECI)/ Universidade Federal de Pernambuco, no ano 2000.

Percebi, também, ser essa uma boa ocasião para sistematizar a minha experiência de muitos anos trabalhando com políticas públicas de habitação social e de reabilitação de centros antigos, em instituições do governo federal como o Banco Nacional da Habitação (BNH), o Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e a Caixa Econômica Federal (CAIXA).

Nesse último órgão, trabalhando como arquiteta da área de desenvolvimento urbano, tive a chance de participar, a partir de 1996, da equipe que idealizou e planejou o resgate da questão da reabilitação urbana com foco na recuperação do estoque

habitacional das áreas centrais das cidades do país. Indicada pela então Diretoria de Desenvolvimento Urbano coordenei as ações da cooperação técnica com o governo francês⁴ sobre o tema sítios históricos, desenvolvidas em várias cidades brasileiras.

Fui também incumbida, pela Vice-Presidência de Desenvolvimento Urbano da época, de elaborar o documento da transição de governos, apresentado em março de 2003 ao recém-criado Ministério das Cidades. Esta Nota Técnica, denominada "Uma ação estratégica para o desenvolvimento urbano: reabilitação urbana de áreas centrais"⁵ (Anexo A), serviu de inspiração para os estudos desenvolvidos pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU), com vistas à formulação da política federal de reabilitação de centros urbanos⁶.

Atuando como cidadã envolvida com a questão, participei de vários movimentos pela preservação do patrimônio cultural nacional, em São Luís e no Rio de Janeiro. Desde 2003, realizo um trabalho voluntário de assistência técnica às famílias do Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais⁷, moradores de baixa renda da Ocupação Regente Feijó, no Centro carioca, juntamente com outros profissionais e amigos. Todas as fotos da dissertação dizem respeito ao Projeto "Moradia Digna nas Áreas Centrais" - Ocupação Regente Feijó, Centro do Rio de Janeiro, onde a autora participa de um trabalho voluntário, desde 2003, a ser comentado no Capítulo 2.

Em decorrência desses muitos anos de experiência, o presente estudo relata, em alguns momentos, fatos dos quais participei na condição de agente do processo, especialmente as partes que tratam da política urbana federal de reabilitação de centros a partir dos anos 90 e o caso do projeto voluntário citado.

É meu desejo que este trabalho contribua, de alguma forma, para a conservação dos nossos centros antigos, e também para a redução das injustiças sociais,

⁴ Protocolo de Intenções de cooperação técnica em ações relativas ao desenvolvimento urbano - incluindo o tema sítios históricos, assinado em março de 2001, entre a Caixa Econômica Federal e o Governo da República Francesa.

⁵ Nota Técnica/ Caixa Econômica Federal/ Gecov 01 / RJ - "Uma ação estratégica para o desenvolvimento urbano: reabilitação urbana de áreas centrais". Rio de Janeiro, outubro de 2002.

⁶ Após essa apresentação, em março de 2003, recebi convite da então Secretária, Raquel Rolnik, para integrar a sua equipe da SNPU/ Ministério das Cidades. A solicitação da cessão foi oficializada à Caixa pelo Ministro Olívio Dutra na mesma época, mas infelizmente não foi concretizada, por razões alheias à minha vontade.

⁷ Será comentado no Capítulo 2.

materializada na melhoria das condições de vida dos moradores dessas áreas - guardiões e patrimônio vivo dos centros históricos do país.

1.2 METODOLOGIA

Os objetivos do trabalho orientam, como ponto inicial, a minha compreensão sobre análise de política, que entendo com o mesmo sentido atribuído por alguns autores citados no trabalho "Metodologia de Análise de Políticas Públicas"⁸, realizado pelo Grupo de Análise de Políticas de Inovação (GAPI), da Universidade de Campinas (UNICAMP). Destaco, entre outras, a menção que política envolve intenções, comportamentos, ação e até não-ação, podendo ser representada de várias maneiras, como, por exemplo, um programa composto por um “pacote” de leis, organizações e recursos. Saliento também a definição de Dye, que análise de política significa "descobrir o que os governos fazem, porque fazem e que diferença isto faz". (DYE, 1976 *apud* GAPI, 2002, p.4)

Nos idos de 1986, ao responder a uma pergunta da Revista do IPHAN⁹ sobre a existência (ou não) de uma política para a preservação de conjuntos históricos, Carlos Nelson Ferreira dos Santos comentou que ainda não existia uma política definida, mas percebia:

(...) a coisa com esperança porque as políticas de preservação de áreas vão ter que ser inseridas numa consciência maior do urbano, o que é verdadeiramente a política. Política é isso, é um assunto de pólis. Dentro de um contexto geral de consciência da urbanização vai surgir, eu acho e espero, uma coisa que é lógica e perfeitamente viável, que é a expressão declarada do amor, da paixão pelo seu lugar. (SANTOS, 1987, p.123)

⁸ Universidade Estadual de Campinas - Unicamp/ Departamento de Política Científica e Tecnológica/ Grupo de Análise de Políticas de Inovação (GAPI). "Metodologia de Análise de Políticas Públicas", realizado em 2002. (<<http://www.oei.es/salactsi/rdagnino1.htm>> acessado em 29/10/2007).

⁹ Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional Nº 22/1987 - Mesa Redonda: “Patrimônio Edificado II – Sítios Históricos/ Núcleos Urbanos/ Entorno” (realizada em 7/10/86, na sede da Fundação Nacional Pró-Memória, Rio de Janeiro, tendo como participantes, entre outros: Augusto Ivan de Freitas Pinheiro, arquiteto do Corredor Cultural da Prefeitura de Rio de Janeiro; Carlos Nelson Ferreira dos Santos, arquiteto do IBAM; Vera Bosi, arquiteta da SPHAN/ Pró-Memória; Jurema Arnaut, arquiteta da Sphan/ Pró-Memória.

Baseada nessas referências, tento analisar a trajetória recente da política federal de reabilitação de áreas centrais das grandes e médias cidades brasileiras, focando os aspectos urbanos e habitacionais, com a intenção de ampliar e aprofundar o debate sobre o tema, e também contribuir para a implementação de uma política nacional que atenda às questões que serão expostas.

Nesse sentido, a metodologia adotada para a pesquisa teve como referência as seguintes fontes:

I Minha experiência profissional vivenciada no BNH, no IPHAN e, nos últimos vinte anos, na Caixa Econômica Federal, onde participei de muitos trabalhos técnicos sobre o tema, com amplo acesso a documentos internos;

II O trabalho voluntário de assistência técnica voluntária ao Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais, que participo com outros profissionais, numa experiência direta de construção de um projeto de habitação social com e para moradores da Ocupação Regente Feijó, no Centro do Rio de Janeiro. Seus dados concretos fundamentam parte importante da minha análise na questão habitacional e de inclusão social, considerando as dificuldades em viabilizar a reabilitação de um imóvel público ocupado e a permanência dos seus moradores de baixa renda, promovendo, ao mesmo tempo, a ascensão sócio-econômico-cultural dessas famílias;

III A participação em dois cursos promovidos pelo Lincoln Institute of Land Policy¹⁰, para os quais me inscrevi com a intenção clara de aprofundar o conhecimento sobre a questão social da valorização da terra e suas implicações sobre as famílias de baixa renda, nos temas recuperação de mais valias fundiárias e de grandes projetos urbanos;

IV A pesquisa bibliográfica documental que envolveu estudos, livros, dissertações de mestrado e teses de doutorado, documentos e relatórios de instituições do governo federal, pesquisados em bibliotecas, livrarias, Internet e jornais, além das muitas orientações, reflexões e anotações de sala de aula, com professores e colegas dos cursos;

V As entrevistas abertas semi-estruturadas que realizei, com o intuito de tentar

¹⁰ "IV Curso de Recuperação de Mais-Valias Fundiárias Urbanas na América Latina - Gestão Social de Valorização da Terra: o Caso do Brasil em Perspectiva", realizado em Salvador/ Bahia, de 19 a 23/11/2007, organização: Instituto Pólis. "*Curso de Desarrollo Profesional Gestión del Solo en Gandes Proyectos Urbanos*", realizado em Assunção, Paraguai, de 13 a 18/07/2008.

responder questões sobre o tema, levantando e confrontando opiniões de segmentos sociais envolvidos com o assunto. A pesquisa de campo foi realizada nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e São Luís, lugares onde estive pessoalmente com diversas pessoas. O Anexo F contém as informações sobre os entrevistados e os critérios adotados, resumidos a seguir:

- A definição das três cidades: o principal critério foi o reconhecimento da importância dos projetos de reabilitação já estudados ou implementados nesses centros antigos; outro ponto foi o conhecimento prático e teórico acumulado sobre tais projetos, função do meu interesse próprio e do trabalho desenvolvido como técnica da Caixa; o acesso pessoal aos entrevistados; e o apoio logístico nas hospedagens, uma vez que assumi integralmente as demais despesas com a pesquisa, transcrição das entrevistas, os bilhetes aéreos e outros gastos;
- Foram selecionados representantes de três segmentos, além do caso específico de um empresário da construção civil, com o intuito de colher impressões diversas sobre perguntas previamente estabelecidas, adaptadas segundo o perfil do entrevistado e do interesse pretendido. Os grupos foram formados por lideranças de movimentos e associações que lutam pela moradia social nos centros; professores e estudiosos do tema do meio Acadêmico; pessoas que exercem (ou exerceram) papel de poder ou de função técnica em instituições federais, estaduais e municipais, relacionadas à política urbana e de patrimônio; e também o empresário do setor da construção civil, cujas informações foram complementadas com os dados de uma pesquisa sobre identificação de potencial demanda habitacional para o Centro do Rio de Janeiro, realizada pela UFF através de contrato com a Caixa, em 2002;
- As questões básicas formuladas para os entrevistados buscaram saber sobre: a sua trajetória; como o governo federal poderia formular uma política efetiva de reabilitação de centros; qual o perfil sócio-econômico da população que poderia repovoar os centros esvaziados; a possibilidade de projetos de reabilitação urbana promoverem diversidade sócio-econômica sem expulsão de seus moradores atuais, geralmente famílias de baixa renda.

1.3 ESTRUTURA DOS CAPÍTULOS

O Capítulo 2 - "Centros antigos, habitação e reabilitação urbana: algumas balizas teórico-metodológicas" trata das questões conceituais contidas no próprio título da pesquisa - "Política Urbana Federal de Reabilitação de Centros Antigos do Brasil - Debates e diretrizes sobre Habitação e Inclusão Social" -, cuja definição buscou recortar, no conteúdo dessas palavras, os pontos considerados essenciais no assunto reabilitação de centros antigos.

O Capítulo 3 - "A questão da moradia na política urbana federal de reabilitação de centros" aborda os antecedentes da problemática, com o período do BNH e a retomada do assunto pela Caixa. Em seguida, apresenta a situação atual, focalizando o início do Ministério das Cidades que, ao formular a política urbana federal, incluiu a importância da reabilitação de centros como forma de reverter o processo de esvaziamento dessas áreas. No entanto, como análise parcial da questão, observo que tal visão ainda não tem a repercussão esperada na prática e, ao que parece, tem suas causas originadas na falta de uma liderança efetiva, de uma estratégia clara e na ausência de ferramentas adequadas para a sua implementação, nos aspectos financeiros e sociais - entre outros. O capítulo mostra, também: um resumo das trajetórias recentes das políticas locais do Rio de Janeiro, São Paulo e São Luís, onde habitam os entrevistados do capítulo seguinte; e dois casos brasileiros que buscaram soluções efetivas sobre a permanência de moradores antigos dos centros - o Programa Morar no Centro, elaborado durante a gestão da então prefeita Marta Suplicy em São Paulo e o Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais, já citado, de assistência técnica voluntária a famílias de baixa renda, no Centro do Rio de Janeiro.

O Capítulo 4 - "Habitação, Reabilitação de Centros e Inclusão Social: As Perspectivas dos Sujeitos" apresentará as entrevistas realizadas em três cidades brasileiras - Rio de Janeiro, São Paulo e São Luís -, com representantes de movimentos e associações de luta pela moradia nos centros, de pensadores ou representantes da Academia, de governos municipais, estaduais e federal e de um representante do setor privado da construção civil. Com base nos depoimentos sobre o

tema, são apresentadas as considerações parciais sobre a questão.

O Capítulo 5 - "Considerações finais" apresenta a síntese geral do trabalho, acrescida de recomendações e sugestões sobre as questões centrais que moveram esta dissertação, buscando dessa forma contribuir para a formulação de uma política urbana federal que viabilize a reabilitação de centros brasileiros e promova a inclusão social dos moradores dessas áreas.

CAPÍTULO 2 CENTROS ANTIGOS, HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA: ALGUMAS BALIZAS TEÓRICO-METODOLÓGICAS



Foto 2 O centro visto da cozinha
Fonte: Diana Joels, 2005

2.1 ASPECTOS TEÓRICOS DA QUESTÃO

Há muitas décadas, países europeus adotam a reabilitação de áreas centrais como prioridade de políticas urbana e habitacional. França e Espanha são países onde

as experiências no tema são reconhecidas internacionalmente, com os quais o governo federal brasileiro mantém ou manteve cooperação técnica específica sobre a questão¹¹.

Em termos financeiros, os dados abaixo comprovam essa informação:

Europa - investimentos habitacionais apresentados na 51ª Conferência do Euroconstruct¹² (junho 2001)

País	Investimentos Habitacionais de (bilhões de euros)	Construção Nova (%)	Reabilitação (%)
Alemanha	124,6	53	47
França	59,4	48	52
Itália	56,0	35	65
Reino Unido	44,1	37	63
19 países membros do Euroconstruct	423,6	51	49

Na América Latina, segundo Carrión, o tema reabilitação de centros históricos tem cada vez mais importância no debate e na formulação das políticas urbanas dos países. Atribui o interesse ao paradoxo preservação e desenvolvimento, "nascido da contradição existente entre pobreza econômica da população e a riqueza histórico-cultural da centralidade" (CARRIÓN, 2000, p.41).

No Brasil, o tema Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, sob a perspectiva da problemática habitacional, foi retomado¹³ pelo Governo Federal em 2001, através da Caixa. Com a criação do Ministério das Cidades em 2003, a questão foi inserida na política urbana nacional, que estabeleceu que a "reabilitação urbana é o processo de recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação a fim de reintegrá-las à dinâmica urbana". (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.77).

O Ministério reconhece no seu discurso que a reabilitação contribui para a reapropriação, pelos cidadãos, de áreas já consolidadas da cidade e que a priorização

¹¹ A Caixa Econômica Federal firmou acordo com o Governo Francês, em 2001 (tal fato será abordado no Capítulo 2) e, em 2004, o Ministério das Cidades assinou um Protocolo de Colaboração com a Junta de Andalucía/ Espanha, "com o objetivo de impulsionar e empreender ações na área do desenvolvimento urbano no Brasil" - o centro histórico de São Luís foi escolhido como primeiro local a ser trabalhado.

¹² Euroconstruct é uma rede de informação sobre construção civil, financiamentos e negócios da Europa.

¹³ Nos anos 80, houve uma tentativa do BNH/ Ministério do Desenvolvimento Urbano e do IPHAN/ Ministério da Cultura de atuação semelhante, conforme será visto no Capítulo 2.

das chamadas áreas urbanas centrais representa uma estratégia de construção de uma política de reabilitação urbana.

Destaca também dois fatores principais a serem levados em conta "no momento da decisão da destinação e priorização dos investimentos públicos", ressaltando:

O primeiro é **o potencial do estoque imobiliário subutilizado em relação ao déficit habitacional** que marca nossas cidades. Ou seja, qual a capacidade de utilizar os imóveis ociosos e vazios no sentido de reduzir o déficit de habitação. O segundo é **o custo da infra-estrutura para que se promovam novas urbanizações** em áreas de expansão em relação ao custo de implantação de atividades nas áreas centrais nas quais essas infra-estruturas já se encontram presentes e, muitas vezes, também subutilizadas. Considerados esses dois fatores chega-se facilmente a **uma justificativa dos motivos que fazem da reabilitação um bom investimento e, sobretudo, uma excelente política pública, de inclusão, diversidade e cidadania.** (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.74) (grifos nossos)

No texto "Reabilitação de Centros Urbanos e Habitação Social", Maricato ressalta o papel dos governos municipais e estaduais nessa política, mas alerta que, face às circunstâncias limitadoras em questões ligadas à propriedade e à macroeconomia, a liderança do governo nacional é considerada fundamental:

A questão da moradia social em áreas centrais urbanas tem solução satisfatória apenas nos marcos de uma **política habitacional nacional** que inclua a regulamentação do mercado e os programas subvencionados destinados àqueles que não têm acesso ao mercado privado. **Um governo municipal poderá (e deverá) tentar implementar a política de moradia social em área central, independentemente de iniciativas em outros níveis de governo, (...)** mas com muita dificuldade escapará dos modelos e experiências-piloto para atingir uma escala ampla de massa. (MARICATO, 2002, p.128) (grifos nossos)

Há registro, em várias publicações oficiais do MCidades, que a política urbana nacional deve priorizar a reabilitação de áreas centrais, e a experiência no Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais permite-me reconhecer o empenho de setores técnicos da instituição na sua contratação. No entanto, esse esforço parece ainda insuficiente para atingir o objetivo pretendido e, uma das causas, poderia ser a falta de liderança apontada acima. Considero, então, que entender aspectos teóricos da problemática é o primeiro passo para compreender os pontos seguintes da questão.

2.2 AS NOÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA E DE ÁREAS CENTRAIS

Reabilitação, revitalização, requalificação, renovação, reciclagem, regeneração, conservação integrada, são algumas das expressões usadas nas discussões teóricas e, muitas vezes, é utilizada a mesma palavra para interpretações diferenciadas.

Para Vasconcellos e Mello, as intervenções urbanas passaram a ter o acompanhamento do prefixo "re" - reabilitação, revitalização, entre outras - a partir da década de 1960, quando "as ações em sítios com preexistências significativas introduzem o reconhecimento de valor histórico e cultural" e uma nova postura passa a ser adotada, de "crítica às práticas precedentes de demolição de extensas áreas da cidade, para fins de expansão e/ ou substituição de usos e edificações". (VASCONCELLOS E MELLO, 2006, p.56)

Entre as cartas patrimoniais, a Carta de Lisboa¹⁴ aborda mais detalhadamente essas noções, no aspecto urbano e também das edificações. Consta, nos seus fundamentos, que foi aprovada com a finalidade de não só "forjar uma linguagem comum, com as necessárias adaptações nacionais", mas também de estabelecer "os grandes princípios que deverão nortear as intervenções, bem como os caminhos para a sua aplicação". No Artigo 1º, define "reabilitação urbana", com referência à população residente:

É uma **estratégia de gestão urbana** que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas **destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes**; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infra-estruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito. (CORREIA; LOPES, 2004, p.263) (grifos nossos)

A Carta de Lisboa mostra, a proximidade dessa noção com a de "revitalização urbana", que "engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência". Diz que a "requalificação urbana" se aplica "sobretudo a locais funcionais diferentes da habitação"; trata-se de operações

¹⁴ Carta de Reabilitação Urbana Integrada - Carta de Lisboa. Documento aprovado por aclamação, no 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana de Centros Históricos, realizado de 21 a 27 de Outubro de 1995, em Portugal.

destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual". Define também "renovação urbana", como "ação que implica a demolição de estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano".

No Artigo 3º, a Carta de Lisboa dispõe que "a Reabilitação deverá colocar o Homem no centro das suas preocupações, procurando melhorar as condições de vida nos Centros Históricos, utilizando a conservação e preservação do edificado como instrumento desse objetivo". Ressalva, porém, que o conceito de Reabilitação Urbana é direcionado para bairros históricos residenciais degradados, com população enraizada no lugar. Nos casos de áreas abandonadas ou recentemente ocupadas por populações marginalizadas, orienta pela manutenção dessas famílias, através da prática de "uma reabilitação que poderá ser progressiva utilizando os meios disponíveis para melhorar o quadro de vida das populações e dar-lhes acesso a formas de participação e inserção social".

O Glossário Sirchal (2003)¹⁵, tomado aqui como referência por constituir um documento orientador de políticas e ações nesta área, além de mencionar a Carta de Lisboa, inclui interpretações de outros autores para o conceito de "Reabilitação Urbana":

1) Disposições adotadas de modo a **devolver a uma cidade ou a um conjunto histórico suas qualidades desaparecidas, sua dignidade, assim como sua aptidão em desempenhar um papel social.**¹⁶

2) Procedimentos que visam à reintegração física de um patrimônio arquitetônico e urbano por muito tempo desconsiderado, tendo se tornado, recentemente, foco de uma revalorização econômica, prática e ou estética¹⁷. (GLOSSÁRIO, 2003, p.125) (grifo nosso).

Explicitando uma determinada posição no debate e lançando mão de uma comparação esquemática, Maricato considera que, tanto na renovação quanto na reabilitação, "é dada importância à preservação do patrimônio histórico, artístico e

¹⁵ Glossaire Quadrilingue Sirchal (Programme sur la revitalisation des centres historiques d'Amérique Latine et des Caraïbes)/ Unesco (Français/ Espagnol/ Portugais/ Anglais). Document de Travail - 3ème phase. Paris, 2003.

¹⁶ Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace - Henri-Jean Calsat, Conseil International de la langue française. Presses Universitaires de France, 1993. (In: Glossário Sirchal).

¹⁷ Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay, Presses Universitaires de France. 2ème. Edition, 1996.

paisagístico de primeira grandeza", distinguindo, entretanto, os diferentes interesses nas estratégias utilizadas:

Na renovação ganha importância o grande capital imobiliário - promotores, construtores, financiadores - e os proprietários imobiliários privados. A valorização imobiliária é alta criando forte dinâmica de mercado. (...). **Na reabilitação, os maiores interessados estão na população residente**, além de profissionais e militantes ligados à história e memória da cidade. A participação e a solidariedade são valores que predominam sobre os de mercado. (MARICATO, 2002, p.126) (grifos nossos).

O conceito de Reabilitação Urbana utilizado pelo Ministério das Cidades na Política Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais reúne vários pontos das citações acima:

Reabilitação urbana é o processo de recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação a fim de reintegrá-las à dinâmica urbana, criando condições e instrumentos necessários para conter os processos de esvaziamento de funções e atividades. Repovoa-se essas áreas de forma multiclassista, respeitando-se as habilidades originais de cada um dos centros, analisadas e pesquisadas no processo de elaboração e implantação dos planos de reabilitação. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.75; 2008, p.141) (grifo nosso).

Áreas urbanas centrais, sítios históricos, núcleos históricos, ou apenas centros - o quê essas noções têm em comum ou não? Ainda que a palavra "histórico" seja suprimida em algumas definições, o sentido reiterado, pelos autores pesquisados é que nesses locais se originaram as cidades.

A nomenclatura utilizada oficialmente pelo governo federal sofreu alterações ao longo das últimas décadas. Como será visto no Capítulo 2, nos anos 80 o Ministério da Cultura (MinC) e o então Ministério do Desenvolvimento Urbano (MDU) denominaram "recuperação e revitalização de núcleos históricos" para o programa que representaria uma integração inédita das políticas cultural e urbana do país. Em 2000, a Caixa utilizou a expressão "revitalização de sítios históricos" para o programa que lançou, com foco no estoque habitacional subutilizado e no financiamento à moradia.

O Ministério das Cidades passou a adotar o termo "área urbana central", ou simplesmente centro, com significados semelhantes:

Áreas urbanas centrais compreendem um bairro ou um conjunto de bairros consolidados, articulados em torno do núcleo original da cidade, dotados com infra-estrutura urbana, acervo edificado com potencial

habitacional, serviços e equipamentos públicos, serviços de vizinhança e oportunidades de trabalho. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.78).

O centro de uma cidade corresponde a uma área reconhecida pela população como aquela que atrai a todos. **O centro**, que pode ser mais que um, **é normalmente designado como aquela área correspondente ao centro mais antigo** ou o centro de concentração de atividades administrativas, comerciais e empresariais. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p.142) (grifo nosso).

Lopes (2000) utiliza a expressão "bairro antigo" como local onde se inicia a cidade, caracterizado pela diversidade social e de funções. Por sua vez, Carrión denomina "centro histórico", lembrando que:

O centro histórico foi alguma vez a cidade toda e, portanto, síntese da diversidade que o caracteriza. Sua origem e riqueza provém de sua heterogeneidade. Geralmente as cidades têm no seu centro histórico a origem da sua própria vida, e assim é como se desenvolveram com o passar dos anos. (CARRIÓN, 2002, p. 50) (grifo nosso).

Na visão de Carrión, o conceito de centro histórico deve ser entendido além dos seus atributos, envolvendo suas relações com a cidade, inscrito num projeto mais amplo, cuja formulação "deve fazer parte e aporte a um projeto nacional". (CARRIÓN, 2002, p.45).

Vargas e Castilho utilizam a denominação "centros urbanos", deixando claro, porém, que intervir nessas áreas "pressupõe avaliar sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas, principalmente, precisar o porquê de se fazer necessária a intervenção". (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 3)

O Relatório do Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo¹⁸ destaca a importância do patrimônio e os instrumentos para recuperação e preservação da cidade, apontando que:

A questão da preservação ou recuperação do patrimônio histórico na área central é fundamental, tendo em vista ser este o local de maior concentração de bens tombados da cidade. Qualquer política de reabilitação urbana terá que lidar com questões como reciclagem de edifícios tombados, atribuição de usos, procedimentos de restauração. (LABHAB, 2006, p.7) (grifo nosso).

¹⁸ Texto disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais>>, acessado em 2/9/2008.

Monteiro usa o termo "áreas centrais ou históricas", ressaltando o seu valor especial:

Situação de centralidade, ou por possuírem uma localização valorizada na cidade, visto que, em algum período da história da cidade, abrigaram atividades ou populações dominantes. **A perda de função e o declínio das áreas podem ser resultantes de uma complexa rede de fatores, tanto econômicos como sociais ou morfológicos.** (MONTEIRO, 2002, p. 287) (grifo nosso).

Tomando a questão da desvalorização dessas áreas sob um outro sentido, Rolnik comentando que essa paisagem de degradação se repete em quase todas as grandes cidades do país:

Desvalorizados pela lógica do mercado e pelo imaginário de nossa cultura urbana, esses espaços semi-abandonados abrigam hoje o que 'sobrou' de sua centralidade anterior - quem não teve renda para acompanhar os novos lugares 'em voga', quem sobrevive da própria condição de abandono. (ROLNIK, 2006, p. 1) (grifo nosso).

No ponto de vista de Maricato, a relação entre degradação dos centros e a valorização imobiliária de outras áreas das cidades é potencializada "pela indefectível presença dos investimentos governamentais e pelos investimentos privados de setores dinâmicos, ligados à nova ordem global":

A deterioração de determinados territórios urbanos e a valorização de outros respondem a uma conjunção de interesses que buscam a captação da renda imobiliária e do lucro de construção (...). Os governos estaduais e municipais, capturados por esses agentes, orientam a dinâmica urbana por meio de obras que não obedecem a nenhum plano explícito. (MARICATO, 2002, p.134). (grifo nosso).

Utilizando como referência os comentários citados, considero que as noções de reabilitação urbana e de áreas centrais contidas nos documentos do Ministério das Cidades reconhecem os centros como locais de origem das cidades, cujo patrimônio cultural deve ser preservado. Expressam, ao mesmo tempo, o interesse em orientar a dinâmica urbana para a revalorização dessas áreas, como forma de conter a expansão continuada do tecido urbano e de evitar o desperdício dos investimentos em infraestrutura e serviços subutilizados.

2.3 HABITAÇÃO E INCLUSÃO SOCIAL

Nos comentários a seguir, será visto que muitos autores destacam a importância do uso residencial nas áreas centrais, consideração também presente nas publicações do Ministério das Cidades, que enfatiza a necessidade de ser aproveitado o estoque imobiliário com potencial residencial, de ser reduzido o *deficit* de moradia e promovido o repovoamento dessas áreas esvaziadas.

A promoção do uso residencial das áreas centrais visa, sobretudo, possibilitar que essas áreas, assim como outros bairros da cidade, tenham um uso 24 horas. (...) O uso quase que exclusivo para atividades comerciais e de serviços faz com que essas áreas só sejam usadas no horário comercial, ficando subutilizadas nos outros períodos, gerando a idéia de que o centro é um lugar vazio. **O uso residencial imprime ao centro a qualidade de bairro, como no restante da cidade.** (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.75; 2008, p.141). (grifos nossos).

A questão habitacional nos centros brasileiros é tratada desde os anos 80, por ocasião da realização do Projeto Piloto de Olinda, uma experiência conjunta de políticas urbana e cultural, a ser comentada no Capítulo 2. Nessa época, Bosi¹⁹ (1986: p.135) utilizou o termo "patrimônio habitacional" para frisar a relevância desse uso em núcleos históricos, comentando que "o imóvel de uso habitacional é o mais importante e o mais freqüente dos elementos que compõem o conjunto a preservar".

Para Andrés (2007), junto com a habitação é necessário realizar uma intervenção urbana mais completa, com melhorias na infra-estrutura urbana, áreas públicas e equipamentos comunitários. Entende que os vínculos do morador com o centro aprofundam a sua ligação com o lugar:

Assegurar o uso residencial de qualidade é uma das estratégias primordiais na reabilitação de centros históricos, pois estimula o desenvolvimento de outras atividades na área. (...) Torna-se necessário garantir o aprimoramento da infra-estrutura, serviços públicos, limpeza, saneamento, segurança, áreas de convivência comunitária, postos de saúde, abastecimento, área de lazer e escolas. (...) **A intensificação do uso residencial reforça o compromisso do cidadão com aquele espaço urbano tornando-o um guardião da área.** (ANDRÉS, 2007, p. 6) (grifos nossos).

¹⁹ Bosi era a coordenadora do Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos, elaborado com base no projeto-piloto de Olinda.

Na visão de Monteiro, "a retomada de áreas históricas como local de moradia é imprescindível para se consolidar uma vida cotidiana nesses centros ou bairros", e ressalta a necessidade da "presença de serviços cotidianos básicos, como padarias, supermercados, farmácias, escolas", entendendo que "morar é um conceito mais abrangente, que envolve a possibilidade de realização de variadas atividades". (MONTEIRO, 2002, p. 287)

Rossi toma como referência a Região Central do Rio de Janeiro²⁰ para enfatizar a necessidade do uso habitacional ser intensificado, e cita o professor alemão Eckhart Ribbek, que propõe a utilização, não só dos imóveis vagos, como também dos últimos dois ou três andares dos prédios do centro da cidade, que poderiam ser transformados em moradias (ROSSI, 2004, p.89).

A mesma observação é feita pelo Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo, que vê na área central "uma grande oportunidade para produzir áreas construídas para diversos usos e padrões, a partir da reforma ou reciclagem de edificações vazias ou parcialmente ocupadas". (LABORATÓRIO, 2006, p. 3)

Citando experiências constatadas empiricamente em visitas a programas de reabilitação de áreas centrais de vários países das Américas e da Europa, Maricato comenta que os programas de moradia "permitem deslanchar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa de moradia no centro pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que se dirige às áreas ambientalmente frágeis e à periferia. (MARICATO, 2002, p.140-141)

Aponta, entretanto, que programas de habitação de interesse social "são inviáveis quando a classe média não tem acesso ao mercado formal", e acentua:

Se for possível à população de baixa renda o acesso à moradia, via políticas públicas, dificilmente ela reterá esse bem se não houver uma ampliação do estoque geral de habitações. A transferência da residência para camadas de maior poder aquisitivo será inevitável se a própria classe média tem dificuldade de acesso ao mercado residencial privado. (MARICATO, 2002, p.130). (grifo nosso).

²⁰ No Capítulo 2 serão abordados alguns aspectos da área central do Rio de Janeiro.

Rolnik (2006, p.2) considera que intervenções urbanas em centros, que excluem os moradores de baixa renda, acabam contribuindo para o crescimento de assentamentos precários: "cada porção de centro 'enobrecida' é mais uma favela ou pedaço de periferia precária que se forma".

Nesse sentido e também com a preocupação da permanência das famílias de baixa renda, muitos autores brasileiros citam a importância da habitação de interesse social nas áreas centrais estar articulada a projetos que gerem renda e oportunidades de trabalho, integrando o binômio morar e trabalhar no centro.

Vaz e Silveira dizem que "a retomada da preocupação com a questão da relação moradia/ trabalho é fundamental ao se pensar as áreas centrais, pois os centros são o local da concentração das oportunidades de trabalho". (VAZ; SILVEIRA, 1995, p. 195).

Ao resumir os textos dos demais autores do livro, Silva (2006) cita alguns aspectos que se caracterizam como ameaças, se não são aplicados com a devida cautela. Primeiramente, a diversidade social, definida como adequada para não transformar o lugar em gueto de rico ou de pobre, mas alerta que, se é desejável, "a experiência mostra que são necessários instrumentos para garanti-la" - o quê é difícil numa sociedade tão injustamente perversa como a brasileira. (SILVA, 2006, apud BIDOZ-ZACHARIASEN, 2006, p. 13)

Para Silva (2006, p.13), há alguns anos as áreas centrais passaram a ser vistas no Brasil, "pelo governo federal e pelos governos municipais como locais de oportunidades para geração de atividades e receitas, assim como produção habitacional", a partir de discursos que incluem a requalificação, o repovoamento e grandes projetos. Na sua visão, embora muitas cidades enunciem a permanência dos moradores e a inclusão de habitações de interesse social, "faltam instrumentos urbanísticos e linhas de financiamento que garantam o atendimento na escala necessária". Alerta, então, para a necessidade de "nos preocuparmos também com as armadilhas e os efeitos perversos de políticas baseadas em falsos pressupostos ou dos objetivos sociais que se inviabilizam a partir do êxito dos aspectos econômicos", que trazem como consequência, a exclusão social ou a chamada gentrificação (gentrification).

O termo *gentrification* é um neologismo anglófilo que, segundo Bidou-Zachariassen, foi usado "pela primeira vez por Ruth Glass no início dos anos 60, ao descrever o processo mediante o qual famílias de classe média haviam povoado antigos bairros desvalorizados do centro de Londres" (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p.22). Cita que Hamnet assim definiu o termo, em 1984:

A gentrificação é um fenômeno ao mesmo tempo físico, econômico, social e cultural. Ela implica não apenas uma mudança social, mas também uma mudança física do estoque de moradias na escala de bairros; enfim, uma mudança econômica sobre os mercados fundiário e imobiliário. É esta combinação de mudanças sociais, físicas e econômicas que distingue a gentrificação como um processo ou conjunto de processos específicos. (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 23) (grifo nosso).

Na visão de Monteiro, gentrificação é:

A substituição de uma população de classe baixa que ocupa um bairro urbano, por outra de classe mais alta. Pode ser dito também que gentrificação é a conversão de uma área antiga, em um bairro mais afliente, pela reforma das habitações, resultando em um aumento do valor dos imóveis, e a expulsão da população original mais pobre. (MONTEIRO. 2002, p.288)

Otília Arantes completa definindo a gentrificação como:

Uma resposta específica da máquina urbana de crescimento a uma conjuntura histórica marcada pela desindustrialização e conseqüente desinvestimento de áreas urbanas significativas, a terceirização crescente das cidades, a precarização da força de trabalho remanescente e sobretudo a presença desestabilizadora de uma *underclass* fora do mercado. (ARANTES; VAINER; MARICATO, 2000, p. 31) (grifo nosso).

Monteiro (2002: p.289) se baseia na teoria da renda diferencial (*rent gap*), do pesquisador americano Neil Smith, para dizer que é "a desvalorização do capital nos centros das cidades que cria a oportunidade de revalorização dessas seções 'subdesenvolvidas' do espaço urbano".

Smith (2006) comenta que, no caso de áreas da cidade de Nova Iorque, "as causas originais da gentrificação estavam na mobilidade geográfica do capital e nos

modelos históricos do investimento e desinvestimento no campo urbano". Identifica que a gentrificação não ocorreu de uma só vez, e sim ao longo de algumas décadas, representadas por três ondas, cada qual com suas particularidades.

A primeira, que chamou de "gentrificação esporádica", é caracterizada pelos atores individuais que adquiriam, de forma isolada, os imóveis desvalorizados. A segunda, denominada "consolidação do processo", é representada por uma "política urbana de reestruturação da municipalidade que se jogou de cabeça nos novos programas e financiamentos de reabilitação de habitações"), assessorada por instituições que, segundo Smith eram:

Dominadas pelos bancos, que deram vantagens aos promotores, mediante a redução de taxas ou de financiamentos mistos para a construção em terrenos públicos, com a condição de deixar uma cota (quase sempre 20%) para locação social. (ARANTES; VAINER; MARICATO, 2000, P. 67)

O autor comenta que, embora as moradias sociais não concorressem com os imóveis de luxo, por estarem localizadas em bairros mais distantes, o fato dos financiamentos públicos favorecerem "os investimentos privados, já em alta, as características da gentrificação evoluíram de modo significativo", atendendo aos interesses de habitações para "novas gerações de profissionais em ascensão". (ARANTES; VAINER; MARICATO, 2000, p. 67).

Sobre a terceira onda, denominada "gentrificação generalizada", Smith comenta o seguinte:

A terceira onda - que data de meados dos anos noventa - transformou o processo de dentro para fora (...) abrange cada vez mais os novos restaurantes e as vias comerciais do centro, os parques em frente ao rio e os cinemas, as torres dos edifícios de marcas famosas, os museus (...). **A gentrificação produz agora paisagens urbanas que as classes média e média alta podem "consumir" - uma vez que os sem-teto foram rapidamente evacuados.** (SMITH, 2006, p. 72-73) (grifos nossos).

Ao resumir a tese de Smith, sobre o processo de gentrificação em Nova Iorque e sua generalização no âmbito mundial, Bidou-Zachariassen comenta:

A gentrificação tornou-se hoje a forma dominante do urbanismo contemporâneo, assim como "a" política urbana das grandes cidades ocidentais, articulando parcerias financeiras público privadas. Ela começa também a fazer adeptos em outros contextos urbanos, inclusive nas cidades dos países emergentes. Os programas urbanos de gentrificação são agora expandidos em escala mundial, e largamente vinculados às economias nacionais e globais. (BIDOU-ZACHARIASSEN, 2006, p.33) (grifo nosso).

Nesse sentido, o Ministério das Cidades (2004) critica os projetos que utilizam estratégias de *marketing* em torno da recuperação das áreas centrais, cujo objetivo principal é privilegiar "um elevado padrão de vida, disponibilizado para um público detentor de renda suficiente para recuperar e conservar os 'charmosos' imóveis". Cita a visão de Sánchez (1997) para comentar:

Na maioria das ações inspiradas pelo novo paradigma ocorre uma homogeneização dos centros tradicionais em torno de um programa urbano comum, voltado a atender as demandas do público globalizado e seus padrões de consumo, contido, principalmente, na qualidade e variedade dos serviços e da paisagem. A historicidade - como atributo artístico e, portanto, carregada de valor - é incorporada como um dos elementos básicos de uma estratégia de valorização, transformando centros históricos em objetos de desejo do capital global. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.74 Cadernos MCidades nº3).

O geógrafo canadense David Ley é mencionado por Monteiro, para explicar as características dos gentrificadores, uma vez que muitas vezes "os imóveis podem estar prontos para a gentrificação, mas o processo não acontece sem que haja pessoas querendo ocupar o espaço e morar nessas áreas centrais" (MONTEIRO, 2002: p.289).

Na sua dissertação de mestrado *A Reconquista do Centro - uma reflexão sobre a gentrificação de áreas urbanas*, Freitas (2006) também cita Ley, para dizer que:

Em uma condição de livre mercado, onde a estratégia urbana favorece o alto nível de consumo, apenas os grupos mais ricos serão atraídos e os grupos com limitado poder de mercado serão afastados. (...) A renovação urbana só produz gentrificação quando há pouca regulação do Estado, ou seja, a gentrificação só irá ocorrer onde o capital não encontrar muitos entraves. (FREITAS: 2006 p. 75)

Freitas estuda vários autores para, na conclusão do seu trabalho, formular a sua própria resposta para a questão "o que é a gentrificação?":

É o resultado do processo de diferenciação produzido pelo capital. É a reconquista do centro pelo capital em parceria com o Estado, atraindo as classes médias que desempenham um papel muito importante na composição desse espaço. (FREITAS, 2006, p. 83) (grifo nosso).

Comenta ainda que "não se pode pensar em revitalização sem investimento privado, mas também o capital não pode fluir sozinho, tendo em vista as profundas desigualdades criadas". E identifica que:

A revitalização dos centros pode ser vista como uma oportunidade de integração social tentando impedir a desagregação ou a segregação que o capital, atuando sozinho, poderia promover. **Contudo, na maior parte dos casos, a gentrificação ocorreu e a expectativa era de que a versão residencial seria o próximo passo dos projetos de revitalização** (FREITAS, 2006, p.80) (grifo nosso).

A autora encerra o seu trabalho, comentando que "renovação que produz a gentrificação" é o processo oposto àqueles que "mantêm a diversidade social, que ganham o espaço do centro para a cidade, atendendo a todos os seus habitantes, e que pretendem resolver alguns problemas cruciais como o da habitação".

Na vertente do Direito Urbanístico, a função social está explicitada na Lei Federal nº 10.257/ 2001, do Estatuto da Cidade, que "estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental" (BRASIL, 2001, p. 258).

Os instrumentos do Estatuto da Cidade, segundo Furtado (2005), podem ser aplicados para a recuperação de mais-valias fundiárias e contribuem para "equilibrar mais adequadamente, entre os diversos agentes envolvidos, as cargas e os benefícios oriundos da urbanização". (FURTADO, 2004, p. 53)

Operação urbana, solo criado, transferência do direito de construção, operação interligada, são alguns dos instrumentos de recuperação de mais-valias que têm sido aplicados em grandes projetos urbanos de cidades brasileiras. Em São Paulo, principalmente, os certificados de potencial adicional de construção (Cepacs) têm gerado opiniões contrárias, como a de Fix (2004), que vê, nos Cepacs, uma nova modalidade de parceria, onde:

O poder público, se quiser potencializar a arrecadação com os certificados, deverá se mobilizar para promover a valorização imobiliária de trechos do território. Para isso, paradoxalmente, tenderá a justificar investimentos em áreas já privilegiadas, mesmo às custas do aumento nas disparidades sociais, e entre regiões da cidade. (FIX, 2004, p.1)

Fix (2004, p. 1) comenta que o que acontece nesse tipo de operação "é uma apropriação privada da valorização gerada por gastos públicos, ou seja, uma operação de transferência do fundo público para proprietários e investidores".

Furtado defende, entretanto, que a recuperação pública de mais-valias fundiárias urbanas pode estar baseada no princípio da "distribuição" para a coletividade, evitando que esses instrumentos, aparentemente de caráter técnico, sejam "passíveis de apropriação política por grupos mais poderosos que outros" (FURTADO: 2004, p. 68). Seguindo o mesmo sentido, Santoro e Cymbalista (2005) utilizam o conceito de "gestão social da valorização da terra", para registrar o entendimento sobre a questão:

Regulação que o poder público deve fazer para recuperar para a coletividade parte da valorização da terra promovida por ações públicas ou privadas - como obras públicas, alterações da norma urbanística (mudança do uso do solo) ou mudanças na classificação do solo - que são absorvidos de forma privada. (SANTORO; CYMBALISTA, 2004, p. 6)

Muitos dos autores citados questionam como é possível administrar a questão da moradia social, conciliando o retorno das atividades econômicas e das pessoas ao centro das cidades sem transformá-los em áreas de exclusão social e especulação imobiliária.

Garantir a moradia digna para as famílias de baixa renda, habitantes dessas áreas, parece ser o maior desafio desse tipo de intervenção urbana. Como então vencer os obstáculos que impedem a realização efetiva desses objetivos sociais, considerando que, na teoria, a política urbana federal de reabilitação das áreas centrais já contempla tais preocupações? Persiste então a pergunta: como identificar a lacuna existente entre o discurso e a prática do governo federal?

O caminho escolhido foi, primeiramente, conhecer os antecedentes da questão no país para, em seguida, contextualizar a situação atual da política urbana federal, tema do próximo capítulo.

CAPITULO 3 A QUESTÃO DA MORADIA NA POLÍTICA URBANA FEDERAL DE REABILITAÇÃO DE CENTROS



Foto 3 Notícias: expulsões dos moradores do prédio do INSS
Fonte: Helena Galiza, 2008

3.1 ANTECEDENTES RELEVANTES

3.1.1 O período do Banco Nacional da Habitação (BNH)

A política habitacional do BNH foi alvo de muitas críticas, entre as quais o fato de promover a expansão ou a dispersão da malha urbana, obrigando a aplicação de elevado volume de recursos financeiros na execução da infra-estrutura dos conjuntos habitacionais, localizados em áreas longínquas dos centros urbanos.

Muitos estudos foram realizados no país na busca de outras formas de atuação para o BNH. Dente eles, destaco o trabalho “A recuperação do patrimônio habitacional como alternativa complementar para a solução do problema da morada no Brasil” (1978), escrito por Paulo Ormino Azevedo, nos anos 70, por ser um dos primeiros a abordar a importância da recuperação do estoque imobiliário com potencial habitacional, disponível nos centros históricos.

O autor dizia que a recuperação do acervo residencial existente nos centros era “uma intervenção destinada a eliminar a obsolescência física e funcional de uma habitação e permitir seu pleno uso social, evitando sua disfunção, abandono e conseqüente destruição”. Ressaltava a importância dos centros antigos conservarem o uso habitacional, defendia a permanência da população residente, e posicionava-se contra a expulsão ou a pressão causadas por interesses meramente imobiliários.

Azevedo comentava que seria difícil solucionar o problema habitacional enquanto todas as formas de habitação precária não fossem enfrentadas. “Não obstante ser o cortiço a mais dramática e sórdida manifestação de habitação anormal, praticamente nenhuma atenção tem recebido das autoridades responsáveis pela política habitacional”. Na conclusão do trabalho, propunha que o BNH criasse um Programa de Conservação e Recuperação do Patrimônio Habitacional, indicando caminhos para resolver a questão. (AZEVEDO, 1978, p8)

Na sua tese de Doutorado "A Cidade Atração - a norma da preservação dos centros urbanos do Brasil nos anos 90", Sant'Anna (2004, p. 279) destaca a importância do estudo de Azevedo e comenta sobre o Programa de Cidades Históricas

(PCH), dos anos 70, como uma das experiências marcantes da política nacional de preservação do patrimônio urbano do país. Diz que, no início, o programa focalizava o aproveitamento turístico do patrimônio, mas, posteriormente, a visão foi deslocada para questões ligadas ao desenvolvimento urbano e à política habitacional.

No início dos anos 80, Bosi também enalteceu a proposta de Azevedo, e criticou a dificuldade do governo federal em viabilizar projetos de recuperação do patrimônio habitacional do centro histórico de Salvador, causada, "principalmente, pela inadequação dos mecanismos técnicos e financeiros, já institucionalizados no BNH". (BOSI, 1986, p. 134).

Influenciado pelos debates que apontavam a necessidade de mudanças na sua atuação, o BNH passou a incentivar a realização de estudos sobre a reabilitação do acervo habitacional de núcleos históricos do país, iniciando articulações institucionais, com o objetivo de viabilizar a utilização de recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) na revitalização dos centros antigos.

Um acordo de cooperação técnica firmado entre o Ministério da Cultura/ SPHAN/ Pró-Memória e o (então) Ministério do Desenvolvimento Urbano/ BNH permitiu o início dos estudos técnicos para a elaboração de um programa específico, cujos fundamentos seriam calcados num projeto piloto em Olinda. Ao analisar a questão, Bosi diz que as discussões sobre o tema atingiram um nível de profundidade inédito no país, e comenta:

Chegou-se à conclusão que seria realmente necessária a criação de um programa especial para a recuperação e revitalização do patrimônio histórico, com perspectiva de vir a se transformar numa Carteira (do BNH), que conjugasse as várias linhas de financiamento para diferentes fins e diferentes rendas, considerando-se a heterogeneidade social e econômica que é normal nos centros urbanos e as peculiaridades que são inerentes a cada um desses centros que tenham reconhecido valor histórico e cultural. (BOSI, 1986, p. 137) (grifo nosso).

O contrato assinado entre o BNH, a Fundação Centro de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda (FCPSHO) e a Prefeitura local, viabilizou a aplicação de recursos financeiros a fundo perdido no projeto, relatado a seguir.

- O projeto-piloto de Olinda

O projeto-piloto de Olinda propunha, como princípio metodológico, a participação ativa e permanente da comunidade, considerada imprescindível em todas as etapas do processo de desenvolvimento. Um painel de debates, realizado em março de 1985, evidenciou os interesses comuns entre o objetivo do projeto e as prioridades dos moradores, centradas no elemento habitação e nos sistemas de infra-estrutura e de serviços urbanos.

Bosi (1986, p. 140) comenta que o desafio maior desse projeto-piloto estava centrado na problemática habitacional, em função da necessidade de serem compatibilizadas questões complexas como as condições de renda dos moradores, a precariedade dos imóveis, o normativo rígido do BNH e a especificidade dos trabalhos de preservação.

O projeto-piloto de Olinda permitiu o conhecimento de questões básicas para o futuro programa do BNH e, nos aspectos sociais, identificou duas linhas básicas que deveriam ser adotadas: as famílias de baixa renda (zero a três salários mínimos), que tinham a habitação como prioridade número um - por viverem em edificações precárias e insalubres, de valor histórico-arquitetônico; e as famílias de classe média, que identificavam o saneamento da cidade como prioridade de atuação do projeto.

A criação de um Sistema de Atendimento ao Morador para Serviços de Reparos do Casario era uma das suas estruturas básicas do projeto, apoiado num escritório técnico localizado no centro histórico, onde o morador recebia todas as informações necessárias para recuperar a sua casa. Faziam parte: o projeto arquitetônico, orçamentos, especificações e acompanhamento técnico das obras, bem como a orientação jurídico-financeira, compatibilizando renda familiar e execução das etapas dos serviços. O pagamento das prestações revertia para um fundo municipal específico²¹, propiciando a concessão de novos créditos para outros interessados.

O projeto elegia como principais beneficiários os moradores de baixa renda, começando pelos proprietários dos imóveis e, posteriormente, os inquilinos, ocupantes

²¹ Anos depois, esse fundo inspirou os formuladores do Programa Monumenta que criaram, também, um fundo municipal, composto pelo retorno dos financiamentos provenientes dos imóveis privados. Baseio tais informações na experiência de ter participado, como técnica da Caixa, das primeiras reuniões com o Ministério da Cultura/ Iphan e BID, em 1997, conforme comentado adiante.

e residentes de casas com problemas jurídico-legais. Foi incluída a concessão de subsídio financeiro para todos os moradores do centro histórico de Olinda, com valores oscilando entre 5 e 50% do custo das obras, definidos por uma tabela de subsídios proporcionais à renda do morador, às características próprias dos imóveis e ao tipo da intervenção.

Esses estudos foram desenvolvidos durante cinco anos e representavam a base para o Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos, que se encontrava pronto para ser lançado, quando o BNH foi extinto em 1986, de forma inesperada, frustrando toda uma expectativa sobre a questão.

Na publicação Planejamento territorial urbano e política fundiária, o Ministério das Cidades registra que o caso emblemático de Olinda guarda, até hoje, uma significativa importância por ter adequado os instrumentos financeiros do extinto BNH para a recuperação, para fins de habitação, dos imóveis que compunham o seu sítio histórico. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 73)

Sant'Anna (2004, p. 279) destaca a importância do projeto-piloto de Olinda e a tentativa do BNH em criar um programa específico para a recuperação dos núcleos históricos brasileiros.

A pesquisa sobre habitação popular, realizada pela Financiadora de Estudos e Projetos (FINEP)/ Grupo de Arquitetura e Planejamento (GAP), também ressalta a experiência do BNH, por vincular "programas de preservação do patrimônio arquitetônico à política habitacional, de que o projeto-piloto de Olinda (SPHAN/ Pró-Memória / BNH) é um exemplo eloqüente" (FINEP/ GAP, 1986, p. 24).

A mesma pesquisa tece os seguintes comentários sobre a extinção do BNH e a passagem do acervo, patrimônio, comando e estrutura administrativa do SFH para a Caixa:

(...) a Caixa Econômica Federal era, na verdade, o maior agente financeiro do BNH, e sua estrutura tão centralizada quanto a do extinto banco. Ao operar com os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), organizado nos mesmos moldes, a CEF novamente se vê diante do impasse da inviabilidade de investir na faixa de interesse social, que definitivamente não comporta qualquer espécie de juro ou mesmo pagamento de custos reais. Finalmente, em 86 a CEF era vinculada ao Ministério da Fazenda, com isto praticamente se decretava a impossibilidade do Ministério do Desenvolvimento Urbano interferir concretamente na política

habitacional, na medida em que não controlaria os mínimos recursos necessários para tal. (FINEP/GAP, 1986, p. 24). (grifos nossos)

Sérgio Azevedo acrescenta que, desde a época do BNH, a formulação da política habitacional é de responsabilidade do ministério que trata da política urbana, enquanto o banco está subordinado ao Ministério da Fazenda: "na prática, por ter controle sobre recursos críticos, couberam ao BNH a definição e a implementação concreta da política. Não havia por que supor que com a Caixa Econômica ocorresse uma situação muito diferente"²² (AZEVEDO, 2007, p.17). E comenta o seguinte, sobre a incorporação das atividades do BNH pela Caixa:

(...) ainda que considerada como agência financeira de vocação social, a Caixa possui, como é natural, alguns paradigmas de um banco comercial, como a busca de equilíbrio financeiro, retorno do capital aplicado etc. Nesse contexto, tornou-se difícil, por exemplo, dinamizar programas alternativos, voltados para os setores de menor renda e que exigem elevado grau de subsídios, envolvimento institucional, desenvolvimento de pesquisas etc. (AZEVEDO, 2007, p.16) (grifo nosso)

Na sua dissertação de Mestrado "Moradia na Reabilitação de Áreas Centrais do Rio de Janeiro: Programa Novas Alternativas", Zepeda cita a entrevista concedida pelo gerente do Programa Novas Alternativas/ Morando no Centro, da SMH Nazih Heloui, que enfatiza: "a Caixa é um banco, se você manda para ela uma pessoa que ganha três salários, uma que ganha quatro e uma que ganha seis, a quem ela vai financiar? Por mais que se diga: não, a Caixa Econômica é um banco social' o risco dela é zero". (ZEPEDA, 2007, p. 124).

A esse respeito, ao analisar os numerosos e diversos atores do mercado de moradia, Harvey comenta o seguinte sobre as instituições financeiras:

Fundamentalmente as instituições de financiamento estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso. (...) conseguem alocar o solo para usos sob seu controle através do financiamento. Decisões dessa espécie são, evidentemente, orientadas para a lucratividade e para evitar risco. (HARVEY, 1980, p. 141) (grifo nosso)

Assim, embora a Caixa tenha assumido técnicos, recursos financeiros e muitas outras funções do BNH, o Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos

²² Desde a sua criação, em 2003, o Ministério das Cidades tem a responsabilidade de formular a política urbana nacional, enquanto a Caixa, principal agente operador dessa política continua subordinada ao Ministério da Fazenda.

Históricos não foi implantado, tornando-se uma peça quase perdida na memória, que só foi recuperada porque alguns antigos técnicos tentaram ressuscitá-la, como será visto a seguir.

3.1.2 A tentativa de retomada pela Caixa Econômica Federal

Dez anos se passaram (1986 a 1996) até que técnicos da Caixa retomassem a questão da reabilitação urbana de centros e a recuperação do acervo residencial disponível nessas áreas. A motivação veio do conhecimento acumulado no BNH, e também nos projetos habitacionais que então se iniciavam na área central do Rio de Janeiro²³.

Nessa época, iniciaram-se as primeiras negociações do empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) à União, através do MinC/ IPHAN, para o programa posteriormente denominado Monumenta²⁴. Resgatando a parceria do projeto-piloto de Olinda, o Instituto convidou a Caixa para atuar como agente financeiro e órgão técnico dessa operação internacional, cujo objetivo era preservar o patrimônio cultural de sítios históricos com tombamento federal.

No entanto, como informa Sant'Anna (2004, p. 259), o MinC optou por “terceirizar totalmente a coordenação e o gerenciamento do programa, e por manter o IPHAN numa posição de estrito cumprimento de suas funções legais de orientação, aprovação e fiscalização de projetos”, excluindo o IPHAN da coordenação do processo e, conseqüentemente, também a Caixa. Posteriormente, a Caixa voltou a ser convidada pelo MinC/ Monumenta, para atuar com agente financeiro, prestadora de serviços ou órgão financiador das partes internas dos imóveis.

²³ Programa Novas Alternativas e Projeto Morro da Conceição, comentados adiante.

²⁴ Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano, efetivado através do contrato de empréstimo nº 1200/ OC-BR entre a República Federativa do Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento, assinado em 4/12/1999.

O Programa Monumenta criado nessa época foi alvo de muitas críticas, seja por causa do foco excessivo na questão da sustentabilidade, nas atividades turísticas ou na complexidade do modelo. Em 2003, a Coordenação Nacional do Programa conseguiu redirecionar a sua atuação e os financiamentos destinados a imóveis privados permitiram a realização de melhorias em imóveis habitacionais de várias cidades. Permaneceu, entretanto, a dificuldade em viabilizar a recuperação e transformação de casarões em moradia multifamiliar de interesse social, principalmente pela falta de subsídios certos e a pouca capacidade de endividamentos das famílias²⁵.

Se, por um lado, o afastamento da Caixa, naquela época, implicou em novas frustrações, por outro lado proporcionou uma oportunidade de resgate das antigas idéias do BNH, localizada agora no Centro do Rio de Janeiro. A Prefeitura da Cidade (PCRJ) voltava a permitir o uso residencial na região central ²⁶ e incluía, na política habitacional, projetos habitacionais de recuperação de cortiços através do Programa Novas Alternativas que então se iniciava.

Nesse período (1998), a PCRJ iniciava uma cooperação técnica com o governo francês, através dos Ministérios do Equipamento, da Cultura e das Relações Exteriores daquele país, que elegeu a área do Morro da Conceição como objeto de estudo conjunto de um projeto de reabilitação urbana.

O convite para a Caixa atuar como órgão financiador de empreendimentos residenciais, desse projeto municipal, contribuiu para ampliar as idéias e as possibilidades de atuação da empresa na área central carioca. Em conjunto com a SMH/ Novas Alternativas, a proposta técnica da Caixa/ Superintendência do Rio de Janeiro era financiar a recuperação de imóveis antigos e vazios, situados no entorno da Praça Tiradentes, complementando assim as ações do Programa Monumenta, que

²⁵ No centro histórico de Salvador, o Monumenta é uma das fontes de recursos que compõem arranjos financeiros, de complexas operações de crédito, que estão viabilizando a recuperação de imóveis destinados a reassentar famílias de baixa renda, apoiadas pelo Ministério Público.

²⁶ O decreto lei nº 2236, de 14/10/ 1994 revogou uma lei municipal de meados dos anos 70 que proibia a função habitacional no Centro da cidade do Rio de Janeiro.

previa, então, apenas melhorias nos espaços públicos, monumentos e equipamentos culturais²⁷.

As dificuldades para viabilizar esses empreendimentos municipais, agregando também os financiamentos habitacionais disponíveis, logo começaram a surgir. Como desdobramento, a então Diretoria de Desenvolvimento Urbano da Caixa decidiu aprofundar a discussão, tomando como base a antiga experiência do BNH. No final de 1999, recebi a incumbência de elaborar uma proposta técnica de criação de um programa novo, que atendesse efetivamente às especificidades dos centros antigos.

A Direção da Caixa optou por lançar um programa tipo “guarda-chuva”, o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), que continuaria a utilizar as linhas de crédito habitacionais existentes. Segundo informações internas, acreditava assim desencadear o processo político que levasse a um programa de reabilitação dos centros, com recursos próprios²⁸.

- O Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH)

O Programa de Revitalização de Sítios Históricos foi lançado nacionalmente pela Caixa Econômica Federal, em dezembro de 2000, no centro histórico de São Luís. O *folder* distribuído anunciava:

O Programa de Revitalização de Sítios Históricos amplia as possibilidades de redução do déficit habitacional e de melhoria das condições de habitabilidade. Isto porque, ao adotar uma política que privilegia a reabilitação urbana de centros históricos deteriorados, a Caixa atua em áreas dotadas de infra-estrutura, equipamentos comunitários, transporte e outros serviços e onde, normalmente, existe um mercado de trabalho atraente. Além disso, **ao estimular o uso residencial, por meio da reconstrução de ruínas e recuperação de imóveis, a Caixa investe num estoque habitacional em desuso, contemplando aspectos sociais e econômico**

²⁷ Esse dado evidencia a preocupação da equipe técnica da Caixa carioca em integrar programas federais, diferentemente da informação constante da publicação "Cadernos Ministério das Cidades - Política Nacional de Desenvolvimento Urbano" nº 1, Novembro de 2004 (p.77), que nem mesmo o Programa de Revitalização de Sítios Históricos, criado pela Caixa em 2000 (comentado a seguir) "estabeleceu, até 2003, qualquer relação explícita de complementaridade ao Monumenta, embora estivessem presentes muitas vezes nos mesmos centros históricos".

²⁸ Um programa de financiamento necessita de uma fonte de recursos que o abasteça e, dependendo da origem dessa fonte, ocasionará financiamentos onerosos ou não. Por exemplo: FGTS, Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), FAT, recursos do Orçamento Geral da União (OGU) etc. As condições financeiras dos programas são normalmente estabelecidas em função dessa origem e da necessidade (ou não) dos recursos retornarem para "reabastecer" a fonte.

dos sítios, contribuindo, ao mesmo tempo, para a preservação do patrimônio cultural brasileiro. (CAIXA, 2000) (grifos nossos).

O PRSH utilizava linhas de crédito como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Crédito Associativo, Carta de Crédito e outras, adaptadas na medida do possível para atender às necessidades dos sítios históricos protegidos por órgãos de patrimônio, nos três níveis de governo.

Dessas, o PAR se mostrou como o programa mais adequado para financiar a reforma e recuperação de imóveis habitacionais multifamiliares, embora não tenha sido criado com tal objetivo. Lançado em 1999, tinha como proposta realizar empreendimentos habitacionais em vazios urbanos, beneficiando famílias com renda mensal de até seis salários mínimos²⁹. Funciona, basicamente, como um *leasing* residencial, com opção de compra ao final. Recentemente, foi transformado em um programa cuja unidade é passível de aquisição, após cinco anos de pagamento pelo arrendatário.

Posteriormente, a Caixa lançou outro programa de reabilitação de centros, com recursos financeiros do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT). Teve curta duração, pois as condições financeiras (juros altos, principalmente) eram pouco atraentes, e praticamente não teve contratações de operações de crédito no país³⁰.

Moreira comenta o seguinte sobre o programa da Caixa:

O PRSH ao propor ferramentas para promoção do uso habitacional em áreas centrais, inscreve-se como uma das primeiras abordagens da reabilitação de centros urbanos capazes de dotar estas áreas de uso permanente e de diversidade. (MOREIRA, 2003, p. 8) (grifo da própria autora do texto).

Sant'Anna reconheceu que o mérito da Caixa foi:

Abrir caminho para a montagem dessa política, recolocando na ordem do dia a questão da habitação nos centros históricos, que, apesar de universalmente reconhecida como o grande motor das revitalizações urbanas, vinha até então sendo esquecida ou relegada a um segundo

²⁹ Mais recentemente, a CAIXA passou a adotar nos seus programas o limite da renda mensal familiar expressos em reais, e não em salários mínimos. No caso do PAR, atualmente é de R\$ 1.800,00. Fonte: <www.caixa.gov.br> (30/04/2008).

³⁰ Em 2006, os recursos do FAT ofereceram condições financeiras especiais para a construção da Vila do PAN, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, área de expansão e de grande valorização imobiliária da cidade.

plano nas intervenções realizadas durante os anos 90. (SANT'ANNA, 2004, p. 288)

Criticou, porém, o número reduzido de experiências concretizadas pelo programa, resultado da "grande carência nacional de instrumentos de planejamento, gestão, aquisição e financiamento, bem como de subsídios para que uma real inserção do estoque imobiliário existente em políticas habitacionais e de reabilitação urbana seja possível". (SANT'ANNA, 2004, p. 288)

A Caixa Econômica Federal recebeu o Prêmio Unesco de Cultura 2002, em reconhecimento ao esforço de atuar na preservação dos sítios históricos do país.

- A cooperação técnica da Caixa com o Governo Francês

Em março de 2001, a Caixa e o Governo Francês assinaram um Protocolo de Intenções de cooperação técnica, com validade de cinco anos³¹, prevendo ações relativas ao desenvolvimento urbano e, especialmente³²:

O intercâmbio de conhecimento e experiência sobre a implantação de projetos de reabilitação urbana de sítios históricos, proporcionando a adequação de metodologias e instrumentos que tenham como objetivo a busca de soluções para a permanência de moradores de baixa renda dessas áreas, a melhoria das condições de habitabilidade das edificações e a preservação do patrimônio cultural. (CAIXA, 2007, p. 5)

Dados sobre o setor da construção na França, de 2002, apontavam que 53,8% dos recursos financeiros aplicados em edificações residenciais ou não foram destinados para a reabilitação de imóveis e 46,2% para construção nova³³.

Maricato reconhece como positiva a estrutura institucional da política de reabilitação de centros da França, apesar das "críticas feitas por uma parte da sociedade ao alto montante dos subsídios". E acrescenta:

³¹ Posteriormente, essa cooperação recebeu, pelo lado francês, a denominação "Programa Cidade Brasil".

³² Programa Cidade Brasil/ Cooperação Técnica Caixa - Embaixada da França", documento interno da Caixa/ GEURB (versão preliminar), fevereiro de 2007. Relatório Final - 2001/2006.

³³ Dados obtidos da apostila distribuída na Oficina de Capacitação e Planejamento, realizada no Recife/ PE, 11-13 de Abril de 2005, promovida pela Caixa, Ministério das Cidades e PNUD. Fonte da informação: Consultor Jean Yves Coulon, 2005 e 2002.

Linhas de financiamento dirigidas exclusivamente ao imóvel alugado combinam-se à legislação imobiliária, e a planos de gestão dirigidos exclusivamente para esse fim. Uma rede de agentes profissionais que trabalham em 240 escritórios privados, sem finalidade lucrativa, o PACT – ARIM, especializou-se na reabilitação de áreas centrais, combinada à defesa dos direitos humanos.³⁴ Nos anos 90, de 266.000 empresas de construção no país, aproximadamente 248.000 podem ser consideradas artesanais, sendo estas responsáveis por quase 1,1 milhão de empregos. São elas que se dedicam, especialmente, às reformas de edifícios.³⁵ (MARICATO, 2002, p. 142) (grifo nosso)

Conhecer erros e acertos dessa prática significava, para a equipe técnica da Caixa, obter dados para fundamentar uma política de reabilitação dos centros antigos brasileiros, destituída, porém, de qualquer pretensão de importar um modelo internacional, por haver um claro reconhecimento sobre as grandes diferenças entre os dois países.

Entendo que a cooperação se desenvolveu, basicamente, em duas fases: a primeira, quando a Caixa exercia um papel de fomentadora das ações federais de desenvolvimento urbano; e uma segunda fase, que incluiu o recém-criado Ministério das Cidades, responsável pela formulação da política urbana nacional.

Na primeira fase (2001 a 2003), que acompanhei como coordenadora técnica das ações da Caixa, foram realizados vários seminários de sensibilização do setor da construção civil, São Paulo e Salvador, e um laboratório sobre técnicas de reforma e capacitação para locação social na capital paulista. Foram também desenvolvidas três metodologias principais, relatadas a seguir:

- Ateliês Sirchal³⁶

É um instrumento de reflexão e análise sobre uma área definida, que se realiza a partir de um diagnóstico elaborado previamente pelos representantes do lugar. Esse documento serve de base para o ateliê, que se desenvolve durante uma semana, com

³⁴ PACT ARIM – Protection, Amélioration, Conservation, Transformation de l’habitat – Associations de Restauration Immobilière. Essas associações tiveram origem em um movimento iniciado em 1942 para acabar com os cortiços na França. Alguns consultores dessa instituição participaram das ações de cooperação técnica com a Caixa, conforme será visto adiante.

³⁵ Segundo a autora, esses dados foram extraídos da conferência promovida no Curso de Pós-Graduação da FAUUSP por Jean Yves Coulon em 28/11/00.

³⁶ Sirchal - Sitio internacional sobre la revitalizacion de centros históricos de ciudades de América Latina y del Caribe

a participação dos atores locais e consultores franceses, gerando, como resultado, um plano de ações concretas para solucionar os problemas levantados. Foram realizados ateliês em: São Luís, sobre a questão da habitação no centro histórico da cidade; em Pelotas (RS), com o tema da reabilitação da zona portuária da cidade; e nas cidades históricas de Sabará e Araçuaí, com o Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA), cujo foco era a preservação do patrimônio cultural.

Moreira (2003, p. 19) comenta que a metodologia de Ateliês Sirchal é adequada para "estratégias de sensibilização e de estruturação do trabalho", nos casos de cidades aonde não exista uma base mínima prévia para atuação na reabilitação urbana.

- Estudos de Viabilidade de Recuperação de Imóveis de Uso Habitacional

Os estudos foram o principal instrumento da cooperação com a Caixa, pelo fato de abordarem objetivamente a questão residencial nos centros. O termo de referência da metodologia, elaborado pela coordenadora da cooperação na França Nancy Bouché, e o consultor do BID Eduardo Rojas, foi discutido com a equipe da Caixa e aprovado após adaptação à realidade brasileira.

Os estudos tinham como objetivo capacitar as equipes técnicas da Caixa, dos governos locais - prefeituras, principalmente - e de outras instituições, para criar ferramentas técnicas, operacionais e metodológicas e incentivar ações de revitalização urbana associadas à promoção do uso habitacional nos sítios históricos.

Eram desenvolvidos em missões periódicas de consultores franceses - especialistas do Pact-Arim -, assumidas financeiramente pelo Fundo Fiduciário Francês do BID. Consistiam, basicamente, na realização de análises rápidas e sucintas de viabilidade de empreendimentos habitacionais, nos aspectos técnicos, jurídicos, sociais, econômicos, culturais e financeiros. Com esses dados concretos, era feita a simulação de enquadramento nas linhas de financiamento da Caixa que, quando se mostravam inviáveis - o quê aconteceu com freqüência -, serviam, no mínimo, como estudo e referência para um futuro provável programa.

Os estudos ocorreram nos centros antigos das cidades do Recife, de São Luís Belém, Porto Alegre e Salvador, João Pessoa, Natal e outras mais. Paralelamente, a

Caixa patrocinou a realização de pesquisas de identificação de demanda habitacional para essas áreas, com o objetivo de melhor conhecer potenciais moradores para os imóveis vazios, contratando, para tal, universidades locais.

Moreira (2003, p. 11) afirma que "os estudos contribuíram para o lançamento de bases para o desenvolvimento de iniciativas ligadas à reabilitação urbana associada à promoção do uso habitacional", citando, entre outras: a sensibilização de técnicos e dirigentes locais para o aspecto do uso habitacional nas áreas centrais; a troca de experiências diretas entre a Caixa, municípios, estados, Iphan e universidades na realização de trabalhos de natureza executiva e operacional; o conhecimento do mercado imobiliário, da dinâmica sócio-econômica através das pesquisas de demanda, da situação fundiária e das características físico-espaciais das áreas estudadas.

Para a mesma autora, os estudos comprovaram a possibilidade de concretizar operações de reabilitação de imóveis para uso habitacional com as linhas de crédito disponibilizadas pela Caixa, em parceria com governos locais e aporte de recursos extras. Ressalva, entretanto, problemas para viabilizar empreendimentos multifamiliares quando os proprietários não desejavam se desfazer dos imóveis, ou, quando o queriam, acabavam provocando a saída das famílias de baixa renda da área.

Ao analisar os Estudos e a Cooperação Francesa, Silva opina de forma diferente:

Notou-se uma certa decepção das prefeituras e de algumas pessoas da Caixa com as experiências dos estudos de viabilidade para reabilitação dos imóveis. De fato, **depois de estudos exaustivos, pouquíssimos foram viabilizados.** Na minha opinião, **as razões devem ser buscadas na deficiência das normas operacionais das linhas de financiamento disponíveis (formas de aquisição dos imóveis, tipo de empresas contratáveis, modo de remuneração dos projetos, etc) em contextos de aumento de preços e na falta de instrumentos de política municipal para lidar com a retenção de imóveis vazios.**(SILVA, 2006, p. 17) (grifos nossos).

- Perímetros de Reabilitação Integrada (PRI)³⁷

Em 2002, era já reconhecida a contribuição da Caixa na difusão da importância do uso habitacional na reabilitação dos centros brasileiros. Ainda assim, permaneciam

³⁷ Adaptação da metodologia francesa de OPAH - *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*.

as dificuldades para viabilizar os financiamentos dos imóveis estudados com a cooperação francesa, com as linhas de crédito disponíveis, criadas, na verdade, para projetos habitacionais em construções novas localizadas em terrenos vazios.

Como técnica da Caixa, percebi que se repetia no tempo e se atualizava - agora no espaço de várias cidades do país - a problemática levantada no Projeto-Piloto de Olinda, que evidenciaram a necessidade da criação de um programa específico do BNH para a reabilitação dos centros antigos brasileiros.

Entretanto, a cooperação com os franceses continuava, e os consultores propuseram difundir a metodologia de Perímetro de Reabilitação Integrada (PRI), de visão mais ampliada da operação urbana. Trata-se de um instrumento desenvolvido dentro de um perímetro delimitado, que possibilita a reabilitação de um parque imobiliário, com foco na melhoria do *habitat*, na infra-estrutura urbana e serviços de vizinhança. É também um dispositivo negociado de ação pública, firmada entre os participantes da operação, com definição de prazo, ações e recursos necessários, modalidades de implementação e estratégias de acompanhamento da operação.

Esse instrumento - acrescido da palavra *habitat*, de conceito mais amplo - foi incluído na política urbana do centro de São Paulo e, no Rio de Janeiro, um estudo de PRI foi realizado no bairro antigo de São Cristóvão.

No entendimento de Sant'Anna, a atuação da Caixa nesse período merece a seguinte análise:

A experiência demonstra claramente que, para reabilitar essas áreas, não bastam recursos para financiar a recuperação de imóveis, (...) tem surgido a necessidade de se construir mecanismos de planejamento e programação, operacionais, financeiros e de finalidade econômica e social que permitam a implantação e execução de uma política de reabilitação urbana em nível nacional, o que, certamente, ultrapassa o raio de atuação do PRSH e mesmo da Caixa. **Uma política, enfim, de cunho interministerial e interinstitucional como a desenvolvida na maioria dos países europeus, entre os quais a França, que fornece um dos melhores exemplos nesse campo.** (SANT' ANNA, 2004, p. 285) (grifos nossos).

Por sua vez, Silva assinala a limitação da política de reabilitação de centros do Brasil:

É fundamental ter presente a enorme distancia entre os contextos em que ocorrem os programas e a aplicação de instrumentos e métodos de trabalho, entre os dois países. **De fato, na França, o desenvolvimento da tecnologia**

da reabilitação é completamente vinculado com a política de financiamento habitacional e esta, com a política fundiária. (SILVA, 2006, p. 17). (grifos nossos)

O conhecimento adquirido pelos técnicos das instituições participantes, nas experiências realizadas com a cooperação francesa e, também, com os projetos em desenvolvimento no Rio de Janeiro e São Paulo, proporcionaram um acúmulo de informações, indagações e proposições realistas sobre a questão habitacional nos centros. Nos organismos federais, significava um saber importante para fundamentar uma política nacional de reabilitação de centros que, em outubro de 2002, parecia mais viável de ser formulada, com o novo governo que se preparava para assumir, trazendo na sua estrutura - depois de anos de ausência - um ministério exclusivo para tratar das questões urbanas.

A Nota Técnica (Anexo A) relatou e analisou as experiências nas diversas cidades, com o objetivo de fornecer dados para o governo de transição e de contribuir para a construção da nova política³⁸. Esse documento técnico foi dividido em três partes: fundamentos para a política, balanço da experiência da Caixa e uma proposta de política.

Nos fundamentos, havia menção à relação entre o *deficit* habitacional e o número de domicílios urbanos vagos, o que justificava a importância do governo federal implementar uma política de reabilitação urbana, mediante um programa específico para essas áreas, que incluísse a problemática da habitação:

O componente habitacional é fundamental e deverá abranger as modalidades tradicionais destinadas à pessoa física - aquisição de imóvel, reforma, ampliação, reconstrução de ruínas, transformação de imóveis para uso residencial multifamiliar etc, assim como o arrendamento (...); empréstimo para o poder público adquirir alguns imóveis antecipadamente, garantindo moradias de interesse social - tipo aluguel social público; financiamentos para proprietários locadores (privados e instituições religiosas), cujos aluguéis serão regulados por contratos que incluem cláusulas sociais (como na França). (...). A concessão de subsídios deverá ser prevista para os imóveis, inversamente proporcional à renda familiar, e complementares aos financiamentos. Deverá ser incluído o custo de projeto social, a ser realizado com moradores das áreas, contendo, entre outros itens: programas de educação patrimonial (como forma de conscientização do valor cultural do imóvel e do bairro) e geração de trabalho e renda - incluindo a capacitação de mão-de-obra

³⁸ GALIZA, Helena. Nota Técnica Caixa/ Gecov 01, de outubro de 2002. Documento interno da Caixa.

especializada (oficinas-escola) e em atividades ligadas ao turismo cultural.(GALIZA, 2002, p. 3) (grifos nossos)

Esse documento foi apresentado oficialmente pela Caixa, em março de 2003, no Ministério da Cultura, para a nova coordenação do Programa Monumenta e representantes de outras instituições do novo governo incluindo a Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU), do Ministério das Cidades. Após conhecer a experiência da Caixa, a então Secretária Raquel Rolnik formalizou convite para a Caixa ser parceira nos estudos que seriam desenvolvidos, com vistas a criação de um novo programa de reabilitação de áreas centrais.

3.2 A SITUAÇÃO ATUAL

3.2.1 O Ministério das Cidades e a política de reabilitação de áreas centrais

A proposta de incluir na política urbana federal um programa especial de habitação nas áreas urbanas centrais faz parte de muitos documentos oficiais. Em 2000, o Projeto Moradia, referência do então candidato Luiz Inácio Lula da Silva, citava a sua relevância para as grandes cidades e alertava que **"a sua implantação tem enfrentado a resistência de interesses contrariados, apesar de se constituir em um dos mais importantes programas habitacionais e urbanos em todo o Brasil"** (2000, p. 68). (grifo nosso)

O documento final da 1ª Conferência das Cidades (2003) incluiu nas Resoluções:

Viabilizar a moradia dentro do perímetro urbano, evitando a proliferação de loteamentos fora da malha urbana. Para tanto, **devem-se promover linhas de financiamento para apoiar a reabilitação e o adensamento de áreas centrais desocupadas, com habitação de interesse social**, seja por meio da desapropriação, de cobrança de iptu progressivo ou da utilização de outros instrumentos, de forma a otimizar a infra-estrutura instalada, recuperar o estoque habitacional e a dinâmica econômica, com parceria dos três níveis de governo (para utilização dos imóveis ociosos, terras vazias e intervenção em

cortiço), estimulando ações para a conservação e valorização do patrimônio histórico, cultural e imobiliário e favorecendo a diversidade e a inclusão social. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2003, p. 24). (grifo nosso)

O Caderno Planejamento Territorial Urbano e Política Fundiária, ao focalizar a política de reabilitação de áreas urbanas centrais, comenta:

O esvaziamento de áreas centrais consolidadas e providas de infraestrutura e equipamentos em cidades onde estes atributos estão longe de ser generalizados ou universais, têm um impacto bastante perverso. Trata-se muitas vezes de um vasto estoque imobiliário sem utilização, em contraste com a realidade nacional de elevado déficit habitacional. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.74). (grifo nosso)

Essa mesma publicação faz uma análise da atuação da Caixa, e critica o PRSH, por conta "das limitações decorrentes da inexistência de fundos específicos", reconhecendo, entretanto, que "as experiências desenvolvidas no âmbito do PRSH foram extremamente importantes para detectar os limites, obstáculos e necessidade de revisão de programas, normas e manuais para que uma ação de reabilitação em grande escala seja possível". (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 76)

A partir de abril de 2003, uma equipe de técnicos da Caixa e do Ministério das Cidades iniciou os estudos para um novo programa de reabilitação áreas centrais, que viria a ser a representação da nova política nacional de reabilitação.

Como participante dessa equipe até o mês de setembro daquele ano, posso afirmar que a versão discutida, até então, parecia conter no seu escopo as ações necessárias para viabilizar uma política efetiva e propunha soluções pioneiras para as dificuldades do passado. Previa a criação de um fundo específico, com financiamentos e subsídios conjugados, financiamentos habitacionais para modalidades variadas - inclusive locação social pública e privada -, imóveis de uso misto e outras inovações que facilitassem a permanência das famílias de condições precárias.

Entretanto, a versão final do Programa, lançada ao final desse mesmo ano, não contemplou tais ações, embora, nos seus objetivos fosse bastante abrangente:

A Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais por meio da recuperação do estoque imobiliário subutilizado promove o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos, propiciando o acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda; além do estímulo à diversidade funcional recuperando atividades econômicas e buscando a complementaridade de

funções e da preservação do patrimônio cultural e ambiental. Esses objetivos são parte integrante de uma nova política urbana baseada nos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade³⁹. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.18)

Nos aspectos financeiros, incluiu apenas a fonte de recursos direta do Orçamento Geral da União (OGU), cujo repasse a estados e municípios é feita através de solicitação ao Ministério das Cidades ou de emenda parlamentar, compreendendo duas ações principais: 1) elaboração de Planos de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais de Capitais e Municípios Integrantes de Regiões Metropolitanas e 2) apoio a Projetos de Infra-Estrutura e Requalificação de Espaços de Uso Público em Áreas Centrais de Capitais e Municípios Integrantes de Regiões Metropolitanas.

E quanto aos financiamentos habitacionais, a nova estratégia de implementação da política de reabilitação de áreas centrais seria realizada por meio dos "vários programas geridos pela Secretaria de Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e operacionalizados pela Caixa", ou seja, praticamente as mesmas do PRSH:

Entre os recursos onerosos para habitação existem os Programas Crédito Solidário⁴⁰, que contam com forte subsídio do Governo Federal; Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, em que as famílias pagam um arrendamento durante 15 anos com direito de compra ao final; os recursos do FGTS, através dos Programas Pró-Moradia, Apoio à Produção de Habitação, Imóvel na Planta, Crédito Associativo, Carta de Crédito Individual; e os recursos da Resolução 460 para construção, reforma e compra de material. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 81)

Segundo informação obtida no Ministério das Cidades/ SNPU⁴¹, a forma de execução financeira do programa foi, até 2006, a assinatura de contratos de repasse geridos pela Caixa (seja para a elaboração de planos e projetos ou execução de obras). O valor disponibilizado na Lei Orçamentária Anual (LOA), no período 2004-2007, correspondeu a aproximadamente R\$119 milhões⁴², mas a quantia empenhada e posteriormente repassada através de contratos ou convênios, foi de cerca de R\$ 58,5

³⁹ Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/publicacoes-institucionais/PublicacaoMinisteriodasCidadesReabilitacaodeCentros.pdf/view>>, acesso em 07/08/2008.

⁴⁰ Ver comentários sobre o Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais (item 2.3.2.1).

⁴¹ Através da Assessora Técnica Carolina Baima Cavalcanti, da SNPU, via *email* em 19.05.2008 - resposta a minha solicitação.

⁴² Para 2008, o valor o previsto (PLOA) é de R\$ 33.315.942,00.

milhões, isto é, houve um corte orçamentário de 50% dos recursos previstos inicialmente.

Em 2007, uma nova sistemática introduziu a modalidade Requalificação de Imóveis para Uso Habitacional, permitindo este tipo de ação em imóveis públicos, destinados a famílias de até três salários mínimos que, segundo a mesma fonte do Ministério das Cidades, citada na nota 48 (rodapé abaixo), conseguiu aprovar apenas um projeto de moradia no país.

O quadro abaixo dá uma noção comparativa entre investimentos habitacionais promovidos pelo Governo Federal no país, por meio do PAR, nas modalidades reforma (reabilitação de imóveis nas áreas centrais) versus construções novas (conjuntos habitacionais). Informa também dados referentes ao desempenho da Caixa em outros programas habitacionais com recursos do FGTS (Associativo e Carta de Crédito, por exemplo), correspondentes a 360.157 unidades habitacionais e investimento em torno de R\$ 10 bilhões. (CAIXA, 2007, p. 16 e 17).

Recursos financeiros aplicados em alguns programas geridos pela
Caixa Econômica Federal:

PAR reforma 1997 a 2006			PAR construção nova 2006	Outros programas FGTS 2006	
Nº de Empreendimentos	Nº unidades habitacionais	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Nº unidades habitacionais	Valor (R\$)
31	1.365	39,5 milhões	1,2 bilhões	360.157	10 bilhões

Fontes: "Relatório Final - 2001/2006 - Programa Cidade Brasil/ Cooperação Técnica Caixa - Embaixada da França", produzido pela antiga Geurb/ Caixa MZ (versão preliminar) - Fev/ 2007; e Caixa/ Siaci, 31/12/2006 - Revista Painel Urbano CAIXA

3.3 OUTRAS AÇÕES

Embora não relacionadas exclusivamente à política de reabilitação urbana, ações posteriores do governo federal permitiram a inclusão da modalidade requalificação de imóveis para uso residencial, que estão viabilizando alguns projetos de habitação de interesse social em prédios públicos subutilizados, ocupados por famílias de condições precárias.

São destaques o Programa Crédito Solidário, o Sistema Nacional de Habitação e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), todos criados como resposta às reivindicações dos movimentos sociais que, durante muitos anos, lutam pelo direito à moradia digna para todos os brasileiros.

- O Programa Crédito Solidário

Foi lançado em 2004, com o objetivo de conceder "financiamento habitacional a famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada"⁴³, com renda bruta mensal de até R\$ 1.125,00. Possui um prazo de financiamento de 20 anos e dispensa a cobrança de juros. Estabelece como financiamento unitário valores entre R\$ 12 mil e R\$ 30 mil (conforme o porte do município onde se localiza), com enquadramento na modalidade reabilitação urbana com aquisição de imóvel, de material de construção, obras e serviços para conclusão ou reforma, que resulte em unidades habitacionais de interesse social. Esse Programa está viabilizando a concretização do Projeto Moradia Digna, no Centro do Rio de Janeiro, que será comentado adiante.

⁴³ Fonte: < <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoas/credito-solidario/>>, acessado em 04/07/2008.

- O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS⁴⁴

Tem como objetivo principal "implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País"⁴⁵, e beneficia famílias com rendimento mensal inferior a R\$ 1.125,00 - correspondente a 2,5 salários mínimos⁴⁶. O Ministério das Cidades é o gestor e a Caixa o agente operador; e as entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional são as instituições proponentes e agentes executores. O Fundo é composto por recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS) e de outras fontes, que podem ser aplicados em: aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos e outros complementares.

Inicialmente, foi previsto que os recursos do FNHIS de serem aplicados através do poder público, mas a partir de 2008, foi aprovado o Programa Produção Social da Moradia, que permite o acesso dos recursos a associações e cooperativas populares, habilitadas segundo critérios estabelecidos pelo Ministério das Cidades.

Os recursos do FNHIS estão viabilizando ações de Assistência Técnica (e outros itens), destinados a imóveis ocupados por famílias de baixa renda no Centro do Rio de Janeiro, e a implementação de plano habitacional de HIS no centro histórico de São Luís, conforme comentado adiante.

- Plano Nacional de Habitação (PlanHab)

⁴⁴ O FNHIS foi instituído através da Lei Federal 11.124/05, de 16/06/05, que também criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

⁴⁵Fonte: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-aco-es/producao-social-da-moradia/copy_of_acao-de-apoio-a-producao-social-da-moradia>, acessado em 04/07/2008.

⁴⁶ Nos documentos sobre a política de reabilitação de áreas centrais, o Ministério das Cidades considera habitação de interesse social a moradia destinada a famílias de baixa renda, com renda familiar mensal de até cinco salários mínimos (2005, p.76 e 2008, p.144).

Uma outra ação do Governo Federal, que poderá repercutir futuramente nas áreas centrais, é a elaboração do PlanHab (em andamento), sob a coordenação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, com um horizonte temporal até 2023. Segundo informação da SNH, o Plano pretende:

Orientar o planejamento das ações públicas e privadas com o propósito de melhor direcionar os recursos existentes e aqueles a serem mobilizados para o enfrentamento das necessidades habitacionais do país. O PlanHab deve articular as instâncias de governo e superar a dispersão das ações e programas habitacionais (...) , estabelecer novos arranjos institucionais e articular as fontes de recursos públicos e sob gestão pública. Além disso, deverão ser criadas as condições para ampliar a atuação do setor privados e mobilizar os movimentos sociais para contribuir na superação do déficit habitacional. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008)

3.4 POLÍTICAS HABITACIONAIS - CENTROS DO RIO, SÃO PAULO E SÃO LUÍS

O relato a seguir salienta, de forma resumida, aspectos considerados importantes na trajetória recente das políticas locais do Rio de Janeiro, São Paulo e São Luís.

3.4.1 Rio de Janeiro: planos e projetos relativos à habitação na área central

Como já foi dito, os estudos e projetos de intervenção urbana na área central carioca, realizados em parceria com a Prefeitura do Rio, significaram para o Governo Federal (no caso, a Caixa) a retomada das ações referentes à questão habitacional nas áreas centrais do país. Viabilizar operações de reabilitação e transformação de imóveis arruinados em habitações multifamiliares do Programa Novas Alternativas/ Morando no Centro, da PCRJ/ SMH, representou um desafio pioneiro para essa instituição federal, que logo se propagou para os centros de Salvador e São Paulo e, posteriormente, para outros mais⁴⁷.

⁴⁷ Os estudos e soluções, desenvolvidos na Caixa/ RJ com o intuito de viabilizar financiamentos habitacionais do centro do Rio, foram rapidamente repassados para setores técnicos de Salvador e São Paulo, destacando-se a operacionalização de empreendimentos realizadas com o Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

No Capítulo 3, o gerente do Programa Novas Alternativas, Nazih Heloui, depõe sobre algumas das dificuldades - jurídicas, financeiras, sociais, econômicas e outras - para realizar os empreendimentos habitacionais no Centro do Rio, atribuindo o baixo número de unidades habitacionais produzidas a tais fatores. Desde que se iniciou, o Programa conseguiu produzir efetivamente 10 empreendimentos, com 119 unidades habitacionais no total, que beneficiaram famílias com rendimentos mensais entre 5 e 6 salários mínimos. O quadro do Anexo G, fornecido pela Gerência, contém informações detalhadas sobre esses e vários outros projetos de imóveis localizados na Região Central.

Sobre esse Programa, Zepeda comenta o seguinte:

Os objetivos que motivaram a criação do Programa Novas Alternativas não foram ainda atingidos, mas a questão mais grave é que está se desviando das prioridades sociais, utilizando recursos públicos em ações estéticas que não têm resolvido adequadamente nenhum dos problemas diagnosticados que justificaram sua criação. Se o Programa começou experimentando "novas alternativas" de moradia, como o cortiço e o aluguel social, acabou por se enquadrar nos **padrões da Caixa Econômica Federal, nos quais se observa uma grande dificuldade de inovação e a reprodução de padrões tradicionais que não têm resolvido o maior desafio, que é a produção de moradia digna e a utilização de instrumentos que a tornem acessível para a população de baixa renda.** (ZEPEDA, 2007, p. 142) (grifo nosso)

Usando como referência a população com renda mensal inferior a 3 salários mínimos, a autora analisa que, enquanto o Programa não mudar "as prioridades e as estratégias utilizadas, implementando outras linhas de financiamento e utilizando outros instrumentos, não conseguirá atender aos moradores mais pobres, que permanecerão em risco crescente de expulsão". (ZEPEDA, 2007, Resumo/ sem numeração de páginas.).

Nesse aspecto, cita o Projeto Moradia Digna como exemplo único de projeto habitacional no Centro do Rio que beneficia famílias com renda familiar inferior a 3 salários mínimos, ressaltando que

(...) parece longe de conseguir reproduzir a experiência; no entanto, quando descobrir o caminho, **poderia significar a única possibilidade de acesso à habitação para a população com ingressos inferiores aos três salários mínimos. Sua relevância está precisamente em se tratar da única tentativa real de incluir este setor no processo de reabilitação habitacional da área central** (ZEPEDA, 2007, p. 89-90). (grifo nosso)

- O Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais

O Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais nasceu em 2003 e, posso dizer (quase romanticamente) que foi uma compensação, oferecida pela vida, à minha frustração de não ter conseguido trabalhar na equipe do novo programa do Ministério das Cidades.

Era antiga a minha inquietação com o paradoxo entre o discurso e a prática das instituições federais sobre a questão habitacional nos centros, o que me levava a questionar: como reabilitar e valorizar uma área central, sem provocar a expulsão de seus moradores de baixa renda? É possível também dizer que, ao iniciar esse projeto, deixei-me impregnar pelo sentimento do "arquiteto rebelde", pregado por Harvey:

Posicionado como arquiteto rebelde, equipado com uma variedade de recursos e desejos, alguns derivados diretamente da tradição utópica, posso aspirar a ser um agente subversivo, um quinta coluna no interior do sistema, com um pé firmemente plantado em algum campo alternativo. (HARVEY, 2004, p.312).

Conheci Matilde Guilhermina de Alexandre⁴⁸ em agosto daquele ano, numa das reuniões preparatórias da 1ª Conferência das Cidades, quando ela se apresentou à platéia, descrevendo as condições precárias de moradia que enfrentava com os seus companheiros da Ocupação Regente Feijó, um imóvel público da Rua da Constituição, nº 21 (ou Rua Regente Feijó, nº 23-25). Movidada por sentimento de solidariedade, percebi ali uma oportunidade de colocar o meu conhecimento em prol das famílias e, ao mesmo tempo, estudar um caso concreto que viabilizasse a permanência de moradores de baixa renda no Centro da Cidade do Rio de Janeiro. Vislumbrei também naquele depoimento a possibilidade de colocar em prática as minhas reflexões, numa tentativa de responder à questão citada.

Relatei honestamente a minha experiência profissional para Matilde, expressei o meu desejo de realizar um trabalho voluntário de assistência técnica, deixando claro,

⁴⁸ Matilde Guilhermina de Alexandre é a atual presidente da Associação Moradia Digna nas Áreas Centrais e uma das moradoras da Ocupação Regente Feijó. É uma das entrevistada do Capítulo 3.

porém, o desafio que isso representava, uma vez que naquele momento não existiam linhas de financiamento que atendessem ao perfil sócio-econômico dos moradores.

Alguns profissionais, amigas e amigos, aceitaram o meu convite para enfrentar tal desafio, dentre os quais destaco a arquiteta Lais Coelho como atuante desde a primeira visita de conhecimento ao imóvel. Ao longo desses anos de trabalho, outros profissionais passaram a integrar o grupo voluntário que denominamos ReHab. Alguns com participação mais assídua, como a responsável técnica pelo trabalho social, psicóloga Ana Adler Vainer; outros em períodos curtos ou de forma pontual: a arquiteta Diana Joels o terapeuta comunitário Michel Robim, o engenheiro Elias Sérgio Cunha Neto, o arquiteto Emídio J. F. Soares, o produtor cultural João Vergara, o arquiteto Ronaldo Brilhante e a *designer* Maristela Pessoa.

O Projeto tem como principal premissa viabilizar a permanência das nove famílias de baixa renda, que residem há oito anos no prédio, a maioria constituída de trabalhadores informais. Com esse foco, foi proposta a regularização fundiária do imóvel, que é público, e a sua transformação em moradia digna. Tais ações se integraram a outras, com o objetivo de promover melhorias nas condições sociais, culturais e econômicas das pessoas, por meio de projetos de educação patrimonial, sanitária, de terapia comunitária e de geração de trabalho e renda.

Norteia a convicção que, apesar da enorme importância da moradia digna, esse item isolado não é suficiente para manter os moradores numa área cuja valorização imobiliária já vem ocorrendo, acarretando, como conseqüência, a "expulsão branca" provocada pelo mercado, conforme comenta Antão no Capítulo 3. Além de tudo, existe também a questão do patrimônio cultural que precisa ser preservado, por tratar-se de um imóvel do século XIX, localizado na área do Corredor Cultural⁴⁹, cuja recuperação e manutenção requer atenção especial.

O Projeto foi construído, desde o seu início, de forma compartilhada entre a comunidade e os profissionais, o que permitiu uma convivência muito próxima e um conhecimento realista sobre as necessidades de cada família. Entrevistas realizadas

⁴⁹ A Zona Especial do Corredor Cultural foi regulamentada através da Lei nº 506, de 17/01/84, que trata da proteção paisagística e ambiental do Centro da Cidade do Rio de Janeiro e dispõe sobre o tombamento de bens imóveis, localizados numa área delimitada, com legislação específica sobre condições de preservação, reconstituição e renovação das edificações e espaços públicos. É um dos projetos pioneiros na questão da preservação urbana do patrimônio cultural do país e de grande importância para a cidade.

com cada um dos núcleos familiares (isoladamente) e as reuniões freqüentes contribuíram para o trabalho de organização e registro dos moradores na Associação Moradia Digna nas Áreas Centrais. Os projetos técnicos de arquitetura e engenharia foram discutidos em todas as etapas e foram elaborados, na medida do possível, com base nos pleitos dos moradores, tendo em vista a viabilidade do empreendimento como um todo.

Os recursos financeiros para a realização das obras de transformação do imóvel em 9 unidades habitacionais são provenientes de dois programas do Ministério das Cidades: o Programa Crédito Solidário, que financiará R\$ 144 mil para os moradores (cerca de R\$ 16 mil por família); e o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, com R\$ 200 mil a fundo perdido, provenientes de uma emenda parlamentar apresentada em 2006 pelo Senador Saturnino Braga, por solicitação nossa. O valor médio do investimento é de cerca de R\$ 40 mil/ unidade.

O prédio pertence ao Governo do Estado do RJ que, em junho de 2008, entregou formalmente o título de concessão de direito de uso do imóvel para as famílias moradoras. A construtora selecionada pela Secretaria Estadual de Habitação/ Cehab iniciou as obras em julho de 2008, quando as famílias deixaram o antigo casarão e passaram a residir em moradias temporárias, cujo pagamento do aluguel social também será assumido pelo Estado.

A Caixa Econômica Federal, através da Gerente de Desenvolvimento Urbano do Rio de Janeiro Vera Escudero, fez a doação dos projetos para a Associação, contratando um escritório credenciado, em 2004, para elaborar o projeto de arquitetura e desenhar os demais projetos técnicos. Os projetos foram elaborados em função das características dos moradores, e incluiu um espaço comum, na esquina do prédio, que será utilizado para atividades de geração de trabalho e renda das famílias e manutenção do imóvel.

São também parceiros a Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro (Anoreg), na gratuidade do registro civil da Associação e todas as pessoas que trabalham (ou trabalharam) de forma voluntária.

Muitos obstáculos foram enfrentados para o Projeto chegar até a fase atual de execução das obras. Identifico o entusiasmo, a obstinação, a união e a perseverança

de todos como combustível essencial para a superação dos problemas, dentre os quais destaco os principais:

- a) Naquela época, não existiam linhas de financiamento adequadas para esse tipo de projeto, com demanda previamente identificada. O Programa Crédito Solidário foi lançado posteriormente, tendo como entidade proponente as cooperativas, associações e outras formas de organização popular. As famílias são agrupadas como "devedores solidários", mas o financiamento é individualizado e os titulares tiveram que passar pela análise de risco da Caixa. Do grupo de nove, dois tiveram o nome vetado por não serem aprovados na análise cadastral - desses, um morador desistiu e permutou a sua vaga no empreendimento com uma pessoa que pertencia a outra ocupação no Centro; no caso da outra pessoa, os demais moradores se cotizaram espontaneamente para saldar a dívida e "limpar" o nome no Serasa;
- b) Um outro obstáculo diz respeito à exigência jurídica sobre a comprovação do estado civil de uma das moradoras, separada de fato há dezesseis anos. Tal fato, durante certo período, foi o principal impedimento para a assinatura dos contratos de todos os demais;
- c) Como todas as linhas de financiamento habitacionais disponíveis, o Crédito Solidário foi modelado para construções novas, muitas vezes para serem construídas em regime de mutirão, auto-gestão. No entanto, em áreas centrais, os projetos e a execução das obras de reforma e adaptação dos imóveis antigos (e até a manutenção posterior) têm que atender às disposições dos órgãos de preservação do patrimônio cultural, o que significa a necessidade de capacitação e competência específica para todos os participantes do processo;
- d) Em relação à moradia temporária, as dificuldades que as famílias têm enfrentado na locação de imóvel no Centro, apesar de o pagamento estar assegurado pelo Governo Estadual, evidencia a importância de uma garantia prévia. A experiência mostrou que, o ideal, é o prédio estar desocupado ainda na fase de diagnóstico, para viabilizar as prospecções necessárias e assegurar bases mais realistas na elaboração dos projetos e no desenvolvimento posterior das obras;
- e) O desinteresse político do Governo Estadual anterior, que condicionava qualquer movimentação do processo de regularização fundiária à garantia prévia de obtenção da

totalidade dos recursos financeiros para as obras do prédio. Finalmente, em 2007, a Secretaria de Estado de Habitação (SEH) e o Instituto de Terras e Cartografia do RJ (ITERJ), representados pelo Secretário Noel de Carvalho e a Presidenta Célia Ravera interessaram-se pelo projeto, viabilizando a concessão de uso do imóvel às famílias e o pagamento do aluguel social. E, ampliando a visão de política habitacional, inspiraram-se no Projeto Moradia Digna para propor a realização de um estudo amplo sobre a possibilidade de utilização de imóveis próprios estaduais subutilizados do Centro do Rio, comentado a seguir.

O Projeto é citado como uma das referências no livro *Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil*⁵⁰. Em 2006, foi selecionado para participar de um Ateliê Sirchal em Paris, juntamente com outros vinte projetos de reabilitação de centros históricos da América Latina. Recebeu, também, o prêmio Urbanidade 2008, do Instituto dos Arquitetos do Brasil/ Seção Rio de Janeiro.

- O Plano de Reabilitação Integrado de São Cristóvão - PRI São Cristóvão

O Plano de Reabilitação Integrado de São Cristóvão (PRI São Cristóvão) foi desenvolvido a partir do Protocolo de Intenções assinado em janeiro de 2004, entre as Prefeituras de Paris e do Rio de Janeiro, a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades, que definiu as seguintes ações, com base nos estudos realizados por um grupo técnico composto por profissionais de variadas instituições: o desenvolvimento econômico e social, a reformulação do sistema viário, a melhoria da qualidade ambiental e a questão habitacional.

Como parte dos trabalhos, a Caixa contratou uma pesquisa no espaço físico do projeto⁵¹, com o objetivo de identificar imóveis com potencial habitacional, segundo critérios estudados em conjunto com o grupo técnico. Dos 167 imóveis identificados, há indicações que apenas uma antiga fábrica de cerâmica, quase arruinada, será transformada em um empreendimento residencial a ser financiado pela Caixa,

⁵⁰ CUNHA, Egláisa M. Pontes; ARRUDA, Ângelo M. Vieira de; MEDEIROS, Yara (org.) *Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil*. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2007

⁵¹ Pesquisa Reabilitação do Bairro de São Cristóvão - Levantamento no Espaço Físico, novembro de 2004, coordenada pelo arquiteto Henrique Barandier.

composto por aproximadamente 500 unidades destinadas a famílias com rendimentos mensais de 1.125 dólares (cerca de R\$ 1.800,00).

Em termos de execução concreta dos projetos propostos pelo poder público no PRI São Cristóvão, é possível dizer que praticamente nada foi realizado, apesar da participação intensa de tantos técnicos e, alguns representantes da PCRJ/ Instituto Pereira Passos (IPP), os quais alegaram que faltou vontade política do executivo municipal.

Após muitos anos sem investimentos imobiliários na área, os empreendimentos residenciais Paço Real e Quinta Imperial foram lançados por promotores privados no entorno da Quinta da Boa Vista - local mais valorizado da região -, destinados a famílias de classe média. Nas suas campanhas de *marketing*, citaram o PRI como referência e, segundo um dos empresários, os lucros gerados foram superiores aos do bairro do Leblon (o metro quadrado mais caro da cidade).

Veríssimo⁵² estudou o caso do empreendimento privado Paço Real e, após analisar os dados, comprovou que o terreno do empreendimento foi adquirido pelo incorporador, em 2006 por R\$ 736,73, e revendido pelo preço de R\$ 2.571.42/ m², no mesmo ano. Utilizou o conceito de Gestão Pública da Valorização do Solo Urbano, já comentado (Furtado, 2005, p. 68), para afirmar:

(...) os ganhos extras auferidos pelo incorporador, neste caso, não são resultante de um aumento de produtividade ou inovação criativa, e sim da apropriação, de forma privada, de valores criados pela coletividade por meio de concessões feitas na legislação; da expectativa de investimentos públicos futuros em função do Plano de Reabilitação de São Cristóvão. (VERÍSSIMO, 2007)

Por essa razão, considera:

(...) legítimo, legal e ético que a Prefeitura reivindique para si, em nome da coletividade, a integralidade, ou parte substancial deste valor extra gerado, com o compromisso de utilizá-lo em investimentos de infra-estrutura, habitação, revitalização e proteção ao meio ambiente, que resulte em maiores oportunidades de investimento para o próprio mercado imobiliário, ampliando suas possibilidades de produção e ganhos não especulativos, gerando, permanentemente, recursos para o financiamento do desenvolvimento urbano. (VERÍSSIMO, 2007)

⁵² VERÍSSIMO, Antonio Augusto. "Gestão Pública da Valorização do Solo Urbano: Estudos de Caso. Empreendimentos Paço Real e terreno Público da Av. Rotary Internacional" (Texto para discussão no âmbito do GT São Cristóvão, 2007 - enviado diretamente pelo autor, através de *e-mail*).

Desviando o foco em direção a outros bairros da Região Central, Zepeda (2007, p.88) faz avaliação semelhante, dizendo que "os projetos habitacionais do capital imobiliário estão direcionados à população da classe média, nos quais se tem um bom lucro assegurado", e cita, como exemplos, três empreendimentos:

- Rua Carlos Carvalho, 47/49 - 16 unidades, de 2007, incorporação/ promoção Engº Jackson Pereira⁵³, que optou por alugar o imóvel para o Instituto do Câncer (INCA) utilizar como residência temporária de médicos residentes. Pereira diz que existia um grande número de interessados na aquisição dos apartamentos e afirma que, seja qual for a modalidade, reformar e adaptar prédios antigos no Centro, para uso habitacional, é uma operação lucrativa;
- Cores da Lapa - condomínio com blocos, 688 apartamentos que, no final de 2005, foram vendidos em apenas duas horas, promoção Klabin Segall;
- Viva Lapa - prédio antigo adaptação de hotel desativado, 178 unidades comercializadas em 2007, no período de apenas uma hora.

Na visão de Zepeda, essas experiências representam o crescimento do interesse do capital privado na área central:

Discretamente, sem causar alarde e acabar estimulando a alta de preços dos terrenos, o mercado imobiliário está com uma lupa sobre o Centro do Rio e adjacências (...) Pode-se perceber que, embora os empreendimentos habitacionais no centro ainda sejam pouco significativos, **podem representar o início de um intenso processo de repovoamento, principalmente no que tange à habitação para a classe média.** (ZEPEDA, 2007, p. 89). (grifo nosso)

A autora compara a produção habitacional privada com a promovida pelo setor público no Programa Novas Alternativas, e diz: "a iniciativa privada praticamente construiu e comercializou, em apenas dois anos, 882 unidades. Ou seja, das 1.010 unidades identificadas nesta pesquisa, 87,3% foram direcionadas à classe média, e apenas 12,7 % para a população de baixa renda" (Ibid., 2007, p. 89).

- Possibilidades de utilização dos imóveis públicos vagos da Região Central

⁵³ Pereira é o presidente da Comissão de Revitalização de Imóveis (CRI), do Sinduscon/RJ, e foi um dos entrevistados desta pesquisa (Capítulo 3).

Há vinte anos, quando era discutida a reformulação do Sistema Financeiro da Habitação, Carlos Nelson Ferreira dos Santos apontava a importância dos imóveis públicos dos centros urbanos serem utilizados para uso habitacional⁵⁴:

Terras urbanas...existem? Onde estão? (...) Elas existem, sem dúvida, mas a expansão de nossos maiores centros urbanos está atravancada por grandes proprietários como a Previdência Social, as Forças Armadas, as Universidades, a Rede Ferroviária, etc, etc.(...) Ensina o ditado popular: quem quer faz, quem não quer, manda. Bem que a União poderia dar o bom exemplo, começando pelo que é dela mesma. De quebra, ainda contribuiria para estimular Estados e Municípios. (SANTOS: 1988, p. 102)

No Rio de Janeiro, capital federal por tantos anos, o estoque de imóveis públicos subutilizados é marcante, o que faz as questões de Santos continuarem atuais.

A Secretaria de Habitação do Estado do RJ (SEH) identificou, num levantamento preliminar recente⁵⁵, identificou cerca de 520 imóveis pertencentes ao Estado, localizados de forma salpicada no tecido urbano, alguns dos quais com possibilidade de serem utilizados para uso residencial. Em função disso, o Ministério das Cidades firmou um convênio com o Governo Estadual, em 2007, prevendo a liberação de recursos financeiros do Orçamento Geral da União, acrescidos de contrapartida, para a realização de um Plano de Reabilitação e Ocupação de Imóveis vazios e subutilizados, para uso habitacional e misto, processo esse atualmente em fase de licitação.

O Governo Federal também é proprietário de muitos prédios e terrenos localizados na Região Central. Um levantamento patrocinado pela Caixa, em 2006, identificou cerca de 114 imóveis (ocupados ou não) pertencentes a instituições como a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), o Instituto Nacional de Seguro Nacional (INSS), Companhia Docas do Rio, Rede Ferroviária Federal (RFFSA) e outras. (Anexo H).

Esse levantamento foi realizado por solicitação do Ministério das Cidades, que tem a intenção de utilizar tais imóveis no Projeto de Reabilitação da Área Portuária do Rio que, segundo o Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, faz parte do

⁵⁴ SANTOS, Carlos Nelson Ferreira - Está na hora de ver as cidades como são de verdade (Projeto 113 /agosto de 88) - Documento do Grupo de trabalho para a reformulação do SFH.

⁵⁵ Dados fornecidos verbalmente pelo advogado Tiago Fontes, da SEH/ CehabRJ, responsável pelo trabalho (em junho de 2008).

Acordo de Cooperação assinado em 2006, entre a União (Ministérios das Cidades, da Cultura, do Planejamento e dos Transportes) e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, com a interveniência da Companhia Docas do Rio de Janeiro, do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e da Caixa Econômica Federal.

Segundo o Ministério das Cidades, esse acordo propõe uma série de intervenções urbanísticas nos bairros de Santo Cristo, Gamboa, São Cristóvão, Saúde e Caju, com o objetivo de melhorar acessos rodoferroviários, a execução de empreendimentos habitacionais em imóveis públicos da União e a transferência de terrenos públicos na área portuária para usos sociais e projetos de reabilitação. Várias ações foram previstas, implicando investimento inicial do governo federal de R\$ 232 milhões⁵⁶. (2008, p. 130)

O modelo de gestão do projeto foi estudado por um Grupo de Trabalho do Governo Federal, que estabeleceu, como premissa básica, "a necessidade de facilitar a comercialização dos imóveis e a possibilidade de formação de parcerias entre entidades públicas e privadas, com o objetivo de viabilizar o surgimento de novas atividades na região, no menor espaço de tempo" (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p. 131). Entre as opções de arranjo institucional, apontaram: a formação de fundos imobiliários; criação de um agente gestor do patrimônio imobiliário da região Portuária; formação de consórcio público entre a União e a PCRJ ou outro instrumentos de parceria; utilização de instrumentos de parceria previstos no Estatuto da Cidade, como urbanização consorciada, consórcios imobiliários e operações interligadas.

Segundo o Manual (p. 132), "a alienação de nove imóveis da União (SPU) para o FAR/ Caixa e o anúncio dos quatro empreendimentos do PAR para os mesmos nove imóveis, localizados nas ruas Senador Pompeu e Gamboa atenderão a 111 unidades habitacionais, de até cinco salários mínimos".

No entanto, a pesquisa de Zepeda aponta que justamente esses bairros da região portuária - Saúde, Gamboa e Santo Cristo - são identificados, em diversos estudos e na sua pesquisa "como os espaços propícios para o fomento e o fortalecimento do uso habitacional, principalmente para a classe baixa e média-baixa"

⁵⁶ Ministério das Cidades/ Agência Espanhola de Cooperação Internacional (AECI) - Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. Coord. Renato Balbim. 2008

(ZEPEDA, 2007, p.91). Nessa região se localizam alguns dos imóveis ocupados por famílias de baixíssima renda, que foram desapropriados pela PCRJ para utilização do Programa Novas Alternativas e também alguns imóveis do Governo Federal, igualmente ocupados por famílias pobres, que fazem parte dos movimentos sociais pela moradia.

Registre-se que o processo de ocupações pela população de sem teto, de imóveis públicos subutilizados e degradados, situados na área central carioca, vem se intensificando nos últimos anos. É o caso das ocupações Chiquinha Gonzaga Manoel, Congo, Carlos Marighela, Zumbi dos Palmares, Quilombo das Guerreiras, e Mem de Sá nº 261, onde vivem atualmente cerca de 418 famílias.

Essas ocupações, assessoradas por grupos de profissionais e organizações não governamental (como a Chiq da Silva, por exemplo) candidataram-se à obtenção de recursos do FNHIS no processo seletivo de 2008, através do Governo do Estado do RJ/ ITERJ. Foram selecionadas para a modalidade Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, totalizando cerca de R\$ 458 mil (fonte: ITERJ). Dois casos foram também contemplados com recursos financeiros para aquisição do imóvel e execução das obras, enquanto as outras devem buscar viabilizar, nesta etapa, a elaboração dos projetos técnicos, considerado essenciais para a definição dos custos e demais elementos necessários para solicitar financiamento do FNHIS para a execução das obras de reforma e adaptação dos prédios⁵⁷.

- Pesquisa sobre Demanda Habitacional para o Centro do Rio de Janeiro

No Relatório Final da Pesquisa sobre Demanda Habitacional para o Centro do Rio de Janeiro, realizada pela Universidade Federal Fluminense em 2002, com o patrocínio da Caixa, foram identificados alguns fatores de atratividade para a população morar na região, sendo apontadas, como prováveis variáveis: a proximidade do trabalho; o fato de freqüentar a área previamente (morando ou trabalhando); e a oportunidade de acesso à casa própria de baixo custo.

Através das entrevistas, a pesquisa constatou também:

⁵⁷ Segundo informação do ITERJ, de setembro de 2008, os processos encontram-se em análise na Caixa/RJ.

(...) a existência de várias indicações de que a motivação principal que leva a maioria dos entrevistados a residirem no centro ainda é a proximidade do local de trabalho – ou – da oportunidade de se arranjar trabalho, no mercado informal. Essa proximidade é também um fator preponderante quanto à atratividade que o centro exerce enquanto local de moradia, pois a eliminação dos custos de transporte, além do desgaste provocado pelas horas perdidas na locomoção diária, de casa ao trabalho e vice-versa, parece trazer uma qualidade de vida melhor a muitos residentes. (SILVA, 2002, p. 30-31) (grifo nosso)

O Relatório prossegue a análise sobre a demanda habitacional para o Centro, afirmando que, "no que se refere à possibilidade maior de acesso ao mercado informal, especialmente em relação ao contingente de pessoas que trabalha na rua, e vive de pequenos serviços, a condição de estar nos lugares centrais é uma questão de sobrevivência". (SILVA: 2002, p. 29)

No Item 4 da Pesquisa são comentados os principais pontos abordados pelos expositores do *workshop* realizado em outubro de 2002. Sobre a apresentação de Pedro Abramo, observa o seguinte:

Segundo estatísticas apresentadas, **40% das pessoas que estão comprando imóveis no Rio de Janeiro no mercado formal legalizado, trabalham no Centro e que 20% dos empregos concentram-se no Centro do Rio de Janeiro.** Assim, o expositor é de opinião de que **a moradia no Centro pode vir a se tornar um fator de atratividade**, porém a proximidade do local de trabalho aparece em 3º lugar, correspondendo aos 1º e 2º, respectivamente a população que já morou no bairro e a que já possui redes de conhecimento estabelecidas, como proximidade de parentes. (SILVA, 2002, p. 22) (grifos nossos)

O Relatório Final conclui então que "é possível afirmar que o fato de estar próximo ao local de trabalho pode ser considerado um fator de estímulo à moradia no Centro".

3.4.2 São Luís: esferas governamentais de atuação na reabilitação do centro

- A atuação do Governo Estadual⁵⁸

⁵⁸ Grande parte dessa descrição é proveniente do relato enviado por Andrés, mediante *e-mail*, em abril de 2007 já comentado, acrescido de minha própria observação empírica, durante as viagens frequentes que faço à terra natal.

Em São Luís, o governo do Estado do Maranhão foi, ao longo de quase trinta anos, o principal responsável pelo processo de reabilitação e preservação do centro histórico, iniciado em 1979, com ações efetivas para reverter o grave quadro de degradação da área.

Naquela época, foi apresentada ao recém-empossado presidente do Sphan, Aloísio Magalhães, a proposta de preservação e revitalização elaborada pelo arquiteto e urbanista americano John Gisiger, que serviu de inspiração e base para o debate “1ª Convenção da Praia Grande”, realizado na cidade, com a participação de especialistas de todo o país, representantes da comunidade local, instituições públicas, sindicatos, moradores e trabalhadores.

Em decorrência, o Governo Estadual instituiu por decreto o “Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís”, que tinha como objetivo geral:

(...) a reabilitação do centro histórico de São Luís, que nos anos setenta encontrava-se em grave estado de decadência, com toda a infra-estrutura urbana em péssimas condições e grande parte dos sobrados históricos em ruínas, ocasionado um nível de auto-estima muito baixo entre a população local, além da ameaça de perda iminente do valioso patrimônio cultural⁵⁹. (ANDRÉS: 2007, p.1).

Os recursos financeiros necessários para implementar o Programa vieram do Tesouro do Governo do Estado do Maranhão e, a cada período administrativo, era "incluído nos planos de meta e posteriormente transformado em peça orçamentária. A partir de 2001, foram utilizados recursos de financiamento tomado pelo governo do Estado junto ao BID/ Banco do Nordeste".

Do seu início até 2007, o Programa esteve na esfera da Secretaria de Estado da Cultura, sob a coordenação do Engenheiro Luis Phelipe Andrés, cuja competência profissional, é reconhecida nacional e internacionalmente. Andrés coordenou, também, a equipe responsável pelo dossiê-fundamento para a inclusão do centro histórico de São Luís na lista do Patrimônio Mundial da Unesco, em 1997.

Andrés comenta que, desde o início, havia "o reconhecimento que, para garantir a participação da comunidade, seria necessário o retorno do uso residencial, pelo seu evidente potencial para reforçar os vínculos dos cidadãos com o espaço urbano, além

⁵⁹ Conhecido como Projeto Praia Grande, lançado durante o Governo João Castelo.

de vantagens do ponto de vista econômico". E, para tanto foi criado o "Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico", conforme explica:

Precedido por uma minuciosa pesquisa sócio-econômica que realizou um mapeamento do uso do solo na área e identificou as principais formas de ocupação deste território. Entretanto não se tratava apenas de construir e oferecer unidades habitacionais. Era necessário antes de tudo, restabelecer condições mínimas de habitabilidade. Assim, inicialmente foram realizadas as obras de infra-estrutura e saneamento de forma a garantir higiene e segurança ao mesmo tempo em que se restauravam as características arquitetônicas e da paisagem urbana que fazem desta uma área muito especial no contexto da cidade. (ANDRÉS, 2007, p.4).

A estratégia do Programa permitiu que, durante muitos anos, recursos fossem aplicados em ações como: recuperação da infra-estrutura urbana, restauração dos calçamentos de pedra, iluminação pública, áreas de lazer e praças, instalação de equipamentos das escolas de Música e de Arquitetura, Biblioteca Escolar, Centro de Capacitação Tecnológica, Escola Técnica, a recuperação dos postos de abastecimento comunitários - Feira da Praia Grande e o Mercado do Peixe -, a melhoria da segurança com a Delegacia do Centro Histórico.

Nos anos 80, o Programa realizou uma experiência-piloto de habitação popular, adaptando um imóvel antigo para famílias de baixa renda, mas resultados ao longo do tempo se mostraram aquém do esperado em aspectos como inadimplência, conservações do imóvel, vivência condominial etc. No início dos anos 2000, retomou a experiência de forma mais efetiva, através do subprograma de habitação, iniciando por investir em imóveis de sua propriedade, recém-desocupados com a mudança de órgãos da administração estadual para outros locais da cidade. Foram investidos recursos próprios para realizar empreendimentos habitacionais, com cinco casarões em 54 apartamentos e 20 salas comerciais, destinados a funcionários estaduais, com as prestações consignadas na folha de pagamento do empregado.

Pesquisa realizada em agosto de 2004, entre esses moradores, indicou as seguintes razões para morar no centro histórico: 66% citaram a boa localização da área e a proximidade do local de serviço; 33% citaram a segurança; 22% citaram a infra-estrutura e opções de lazer favoráveis e 11% colocaram a facilidade da permissão dos apartamentos em contrato direto com o Estado.

Da sua longa experiência, Andrés avalia que:

Qualquer interferência em área histórica deve resultar de um planejamento participativo, com atuação da comunidade na busca de soluções para os problemas, precedida de um diagnóstico e avaliada em audiência pública. Para tanto é saudável a formulação de projeto básico que sirva de referência para o debate. A ação deve envolver diversos níveis da administração pública, contemplando perspectiva integrada dos problemas, tratando-se de uma parcela da cidade, abrangendo aspectos de natureza diversa como infra-estrutura, patrimônio histórico, sociais e econômicos. Toda ação desta natureza necessita combinar a existência de um bom projeto e da necessária decisão política para que os recursos sejam assegurados. Neste caso ficam solucionadas as responsabilidades do poder público. Entretanto o envolvimento do setor privado é indispensável. Assim torna-se fundamental o capítulo das negociações e obtenção de parcerias. (ANDRES, 2007, p.6) (grifo nosso)

Entretanto, Espírito Santo⁶⁰ faz uma avaliação mais negativa sobre essa atuação do Governo Estadual nesse período:

As ações propostas ao longo dos últimos 25 anos, apesar do aporte financeiro, do volume de obras e do reconhecimento externo, não foram suficientes para reverter o quadro de gradual deterioração por abandono do centro preservado, bem como não conseguiram incentivar a permanência da função residencial na área, que, embora ainda significativa no trecho de preservação estadual, vem decrescendo no trecho tombado federal/ Unesco desde a década de 1940. (ESPIRITO SANTO, 2006, p.183 -184)

Contestando as informações e as evidências das ações realizadas no centro histórico da cidade, o autor diz que:

O Programa de Preservação do Centro Histórico de São Luís é apenas um conjunto de ações isoladas, agrupadas por subprogramas que apresentam as diferentes ações dos sucessivos governos estaduais na área, marcadas ora por investimentos financeiros significativos, ora por ausência completa de recursos ou de obras isoladas, apesar de seu excepcional valor cultural. (ESPIRITO SANTO, 2006, p.184)

Em 2007, o Governo Estadual iniciou estudos para contratar a elaboração de um Plano de Habitação para o Centro Histórico, viabilizados com recursos do FNHIS, através do Ministério das Cidades. Segundo informações obtidas junto à Secretaria das

⁶⁰ O arquiteto e urbanista José Marcelo do Espírito Santo foi presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Municipal (IPLAM) e coordenador do Plano de Habitação para o Centro Histórico de São Luís (convênio entre a CEF e o governo francês/ Sirchal), segundo consta no livro VARGAS; CASTILHO: 2006, onde se encontra o texto citado "Plano municipal de gestão: a revitalização do centro histórico de São Luís" (p.159-187).

Cidades (Secid)⁶¹, um levantamento aponta cerca de 50 imóveis, em situação de risco, que poderiam ser objeto do plano, assim definidos:

(...) os prédios em estado mais crítico e que necessitam de intervenção imediata são, em sua maioria, de particulares, e aí vamos ter que entrar em negociação com o proprietário para adquirir esses imóveis ou partir para uma ação de desapropriação mesmo. O fato é que os imóveis particulares são os que se encontram em situação mais grave. A maioria desses prédios, que são abandonados pelos moradores, que em grande parte, nem moram mais aqui, estão invadidos por pessoas que não tem a menor condição de ocupá-los. Ali moram pessoas de bem, que não tem oportunidades de emprego, e conseqüentemente não tem renda alguma, e que dividem o espaço, na maioria das vezes, com traficantes, prostitutas, ladrões, etc. (SECID, 2008)

- Atuação do governo municipal:

Segundo informações do Arquiteto José Antônio Viana Lopes⁶², o Ateliê Sirchal realizado em junho de 2000, sobre o tema "Recomendações sobre habitação e dinamização do mercado imobiliário do centro histórico de São Luís", representou uma oportunidade de reflexão que provocou o começo da atuação da Prefeitura de São Luís na questão residencial da área central da cidade.

No ano seguinte, a cooperação técnica da Caixa com o governo francês iniciou, juntamente com a Prefeitura, estudos de viabilidade de reabilitação de, inicialmente, 20 imóveis para uso habitacional, concentrados posteriormente em apenas cinco. Ainda assim, não foi possível realizar nenhum desses empreendimentos residenciais. Problemas jurídicos (regularização fundiária), econômico-social (baixíssima renda da população) e financeiros (dificuldade de enquadramento nas linhas de crédito da Caixa) foram alguns dos impedimentos detectados.

O Ministério das Cidades concedeu recursos para a Prefeitura realizar um Plano de Reabilitação para o Bairro do Desterro, em execução desde 2004. Lopes informou, ao ser entrevistado, que:

Das ações voltadas para habitação, executamos a reabilitação de um sobrado junto com a Caixa e iniciamos um projeto chamado Trecho de Melhorias

⁶¹ Contato feito com o sub-secretário Heraldo Marinelli e com a arquiteta Ana Carolina Maciel Conceição, por telefone e *e-mail* (em 07/07/2008).

⁶² Entrevistado no Capítulo 3 que, até 2007, exerceu a função de Presidente da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH).

Físicas, em que previmos a execução de obras em 19 habitações unifamiliares, na primeira etapa. Dois outros projetos estão prestes a sair do papel: a reabilitação do edifício da Rua Humberto de Campos (com 20 apartamentos) e a construção de cerca de 40 novos apartamentos no projeto Morada do Desterro. (LOPES, 2007)

Desses imóveis, apenas as obras do prédio da Rua Humberto de Campos, nº 107 encontram-se atualmente em execução, viabilizadas com recursos do Ministério das Cidades/ OGU, da Prefeitura de São Luís e, também, com a colaboração da Junta de Andalucia, Espanha que, conforme já foi comentado, firmou um protocolo com o Ministério em 2004.

A pesquisa sócio-econômica realizada no Desterro (Prefeitura Municipal de São Luís, 2005, p. 42) mostrou que cerca de 45% da população local possuem rendimento mensal familiar de até 3 salários mínimos, e 69% se enquadram na faixa de até 6 salários mínimos. Ao comentar sobre o esvaziamento populacional do centro histórico de São Luís, há a seguinte referência sobre as ocupações dos casarões por famílias de baixa renda:

Ao mesmo tempo, ocorreu um movimento de ocupação dos antigos casarões que viraram pensões, cortiços ou simplesmente residências coletivas para pessoas de baixa renda ou mesmo sem renda nenhuma. **De maneira pouco ortodoxa, esse movimento de ocupação possibilitou uma sobrevida maior ao conjunto de casarões históricos, que talvez sem a atenção surgida pelos interesses das necessidades da pobreza urbana já teriam ruído completamente.** A umidade e o mofo dos prédios antigos não foram obstáculos para aqueles que viram no abandono a possibilidade de um teto. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS, 2005, p. 17) (grifo nosso).

Em 2001, a Caixa iniciou uma ação direta para recuperar e transformar um imóvel próprio - um casarão antigo - em 16 apartamentos, denominado empreendimento Solar Afonso Pena, que foi enquadrado no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), cuja comercialização só efetivou completamente em 2008.

A Superintendência Regional do Iphan em São Luís também desenvolveu uma experiência de habitação de interesse social no centro histórico, ao recuperar dois casarões antigos, transformando-os em moradia coletiva para famílias que residiam em outros prédios da área, com risco de desmoronamento.

3.4.3 São Paulo: o avanço na integração dos programas e instrumentos

Em setembro de 2002, foi aprovada a lei do novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo, discutido de forma democrática e participativa, que, usando como referência a função social da propriedade estabelecida no Estatuto da Cidade, implementou os instrumentos legais e urbanísticos necessários para estimular o uso habitacional nas áreas centrais consolidadas, dentre os quais se destacam: as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 3); a edificação e construção compulsória; o IPTU progressivo e a desapropriação; a concessão de direito real de uso; e o direito de preempção. (BONDUKI, 2003).

Nessa época, a questão da moradia na área central da cidade motivava ricos debates e ações populares. O LabHab/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/ USP) organizou alguns eventos, coordenados pela arquiteta Helena Menna Barreto Silva, que muito contribuíram para a reflexão nacional sobre o tema. Destaco dois especiais:

O primeiro foi o encontro "Habitação no Centro de SP: como viabilizar essa idéia?", o qual deu ênfase aos aspectos sócio-econômicos da moradia no centro, indicando que cabia "ao poder público e à sociedade implementarem instrumentos de política urbana e investimentos em programas de habitação que se contraponham às tendências de expulsão".⁶³

O segundo, foi o curso "Gestão de Programas de Reabilitação Urbana"⁶⁴, que forneceu aos participantes um amplo quadro das políticas de reabilitação urbana adotadas na França e em Portugal, contrapostas à realidade brasileira, apresentada por palestrantes locais.

⁶³ Apostila do Encontro "Habitação no Centro de SP: como viabilizar essa idéia?", realizado em 17 e 18 de agosto de 2000, no Auditório do Metrô. Organização: LABHab/ FAUUSP. Patrocínio: Caixa Econômica Federal. Apoio: FUPAM, Metrô SP.

⁶⁴ Referências de textos retiradas da apostila do curso "Gestão de Programas de Reabilitação Urbana", realizado de 20 a 29 de novembro de 2000, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Organização e realização: École Nationale des Ponts et Chaussées, Pact Arim International, LabHab/ FAUUSP. Patrocínio: Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement/ Governo da França, Caixa Econômica Federal e SecoviSP.

Dessas experiências internacionais, destaco dois pontos fundamentais sobre a questão habitacional:

No caso de Portugal, utilizo novamente o texto "Reabilitação de Bairros Antigos de Lisboa", para ressaltar a noção de "intervenção mínima", do arquiteto Filipe Lopes⁶⁵, como forma de promover melhorias nas condições habitacionais e manter a população de baixa renda. "A intervenção mínima é quando se guarda o máximo, substituindo só o que não pode ser reutilizado".

No caso francês, destaco a questão da locação social pública e, principalmente, a parte referente ao setor de aluguel privado, apresentado no estudo elaborado por Nancy Bouché⁶⁶ sobre "A Reabilitação na França - Instrumentos e Procedimentos". O interesse despertado pelo tema inspirou-me na elaboração da monografia "Locação social - uma ação para estimular a reabilitação de imóveis habitacionais situados em áreas centrais urbanas"⁶⁷, onde registrei o seguinte:

De todo esse "aparato" da política habitacional da França distingue-se a importância da locação social pública e privada, sendo esta última considerada um dos principais componentes da reabilitação urbana (...) Da experiência francesa, alguns pontos merecem ser destacados como possíveis caminhos a serem seguidos no Brasil, respeitadas as adaptações necessárias para a nossa realidade:

- considerar que a reabilitação de áreas centrais pode ser adotada como estratégia de políticas de desenvolvimento urbano e de política cultural;
 - o efetivo reconhecimento governamental de que parte do déficit habitacional pode ser atendido através da recuperação do estoque existente;
- e, principalmente, o estímulo governamental para a modalidade locação social como uma das ações necessárias para provocar uma nova dinâmica imobiliária. (GALIZA, 2003, p.28)

É certo que, ao assumir a coordenação da Unidade de Gestão do Programa Morar no Centro, iniciado em 2001, no governo da Prefeita Marta Suplicy, a arquiteta Helena Menna Barreto Silva pôde colocar em prática o conhecimento das discussões sobre a questão habitacional nas áreas centrais, fomentadas no LabHab.

⁶⁵ Maricato também resalta essa noção de "intervenção mínima" - aplicada na reabilitação dos bairros antigos de Lisboa, sob a coordenação do arquiteto Filipe Lopes - e de "patrimônio banal" - tradução literal da expressão constante da legislação francesa.

⁶⁶ Conforme já citado, Nancy Bouché foi coordenadora da cooperação técnica firmada em 2001 entre a Caixa e o Governo francês.

⁶⁷ Curso de especialização "Gestão do Patrimônio Cultural Integrado ao Planejamento Urbano na América Latina" - ITUC/ AL Cátedra Unesco, Ceci/ UFPE 2002/2003.

O conhecimento profundo de Silva sobre a complexidade do tema orientou a elaboração do Programa Morar no Centro que, no meu entendimento, foi a proposição de política de reabilitação urbana local mais completa e abrangente já realizada no Brasil.

- O Programa Morar no Centro

Este programa articulava-se à proposta municipal "Ação Centro", de reverter o processo de degradação da região, através de intervenções sociais e urbanísticas. O Programa Morar no Centro propunha, como objetivo:

Melhorar as condições de habitação de quem já vive no Centro, promover a inclusão social da população de baixa renda e atrair novos moradores para a região. Para isso, são desenvolvidos programas habitacionais, com linhas de financiamento e subsídios especialmente desenhados, formas de intervenção urbanas diferenciadas (bairros ou terrenos e prédios isolados) e parcerias com movimentos sociais e comunidades da região. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004, p. 1)⁶⁸

Na sua formulação, foram usados como referência: o fato de o centro concentrar 28,5% dos empregos formais da cidade⁶⁹, o esvaziamento populacional da região e a vacância de 17,5% dos domicílios particulares (IBGE, 2000).

O Programa citava, nas suas diretrizes, a necessidade de "priorizar a reforma de prédios vazios, combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda e buscar a diversidade social nos bairros centrais". A estratégia de implementação incluía intervenções urbanas do tipo: reforma ou reciclagem de imóveis vazios, com destinação do pavimento térreo para comércio e outros usos mistos, cuja renda com aluguel poderia reverter para a manutenção do prédio; os perímetros de reabilitação integrada do habitat (PRIH), instrumento inspirado no modelo francês e adaptado à realidade local; projetos especiais, definidos em função da complexidade, destacando-se a recuperação do Edifício São Vito (grande prédio densamente habitado por famílias de baixa renda).

⁶⁸ Prefácio do então Secretário Municipal de Habitação Paulo Teixeira

⁶⁹ Fonte: PMSP: São Paulo em números, 2000. RAIS/Datamec (dado retirado da publicação "Programa Morar no Centro")

O atendimento à demanda por habitação de interesse social era realizado com recursos financeiros do Fundo Municipal de Habitação e de outras fontes (financiamentos e empréstimos), e previa modalidades distribuídas de acordo com os rendimentos mensais familiares: os financiamentos do PAR para famílias de 3 a 6 salários mínimos; a Bolsa Aluguel, priorizando aquelas com renda até 6 salários mínimos que viviam em condições de risco ou insalubridade; a moradia transitória para os grupos que aguardavam a solução de moradia; um programa para melhorar as condições de habitabilidade em cortiços.

E, como ação inovadora, na cidade e no país, foi proposto um programa habitacional de locação social pública para as famílias com situação mais precária (0 a 3 salários mínimos), demanda também definida pelo fato de trabalharem próximo. Nos seus objetivos, previa a ampliação das "formas de acesso à moradia para famílias de baixa renda, que não têm possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não têm interesse na aquisição". (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004, p.24)

Os PRIHs representavam, também, um caráter pioneiro, cuja proposta era desenvolver:

Uma nova forma de gestão urbana para a área central, buscando a reabilitação de cada perímetro, a fim de melhorar a qualidade de vida dos moradores e trabalhadores, considerando os seguintes elementos: valorização das potencialidades do bairro e da comunidade como protagonistas da transformação urbana; promoção e mobilização de grupos visando sua organização e o exercício da cidadania; inclusão social da população de baixa renda e melhoria das condições habitacionais. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004, p. 35)

Os projetos de perímetros tinham como base a instalação de um "escritório-antena", que dava o suporte técnico necessário para estabelecer o diálogo direto entre o gestor público e a comunidade local. A metodologia previa três etapas de implementação: "o conhecimento da realidade e construção do diagnóstico participativo; planejamento do Plano Integrado de Intervenções (PII) e implantação das ações e projetos previstos no PII".

Apesar do seu caráter avançado, fundamentado na redução da injustiça social na questão da moradia na cidade mais rica do país, o Programa Morar no Centro não foi implementado, poucas das ações previstas foram viabilizadas, por razões diversas,

entre as quais destaco a mudança da política para a região central do novo governo municipal.

No texto denominado "Uma experiência de processo participativo de bairros centrais: perímetro de reabilitação integrada - PRIH"⁷⁰, Kara e Vitale comentam que tal experiência foi uma tentativa de implementar uma "gestão de base", com a participação de amplos setores do perímetro, embora avaliem, atualmente, "que esse sistema só se realizaria se fosse conectado com as instâncias institucionalizadas de gestão participativa da cidade". Citam, como dificultadores: a falta de um consenso programático dentro do poder público, que tivesse a inclusão social como pressuposto; o fator tempo - projetos participativos desse tipo requerem períodos mais longos. Destacam, também, as dificuldades financeiras da questão:

A falta de uma dotação específica atrelada ao PRIH representou um outro complicador para a plena realização do programa. A carência de recursos financeiros inviabilizou o trabalho continuado do escritório antena e fragilizou a confiança da população na proposta. (KARA; VITALE, 2008, p. 2) (grifo nosso)

Andrade, na sua tese de doutorado "Urbanização corporativa e a revalorização das áreas centrais - uma luz na geografia das desigualdades"⁷¹ - analisa o projeto de revalorização da região da Luz denominado "Nova Luz", lançado pela Prefeitura atual, em substituição ao PRIH da Luz. Entende que "o atual prefeito do município está empreendendo uma vigorosa estratégia de *marketing* para dar 'visibilidade' a suas ações" (p. 20), e que "as ações na área central do município de São Paulo pretendem gerar uma valorização imobiliária que implica na retirada para população pobre que habita atualmente o bairro. Por isso acreditamos que estamos diante de um eminente processo de gentrificação que, aliás, já se iniciou". (ANDRADE, 2007, p.20)

⁷⁰ KARA, Beatriz José e VITALE, Letizia - "Uma experiência de processo participativo de bairros centrais: perímetro de reabilitação integrada - PRIH". Trabalho apresentado no Curso de Capacitação - Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, promovido pelo LabHab/ USP e Lincoln Institute of Land Policy, realizado de 29/05 a 02/06/2006, no Novotel Jaraguá São Paulo Conventions (documento obtido no *site* do Ministério das Cidades: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca>>, acesso em 31/07/2008).

⁷¹ ANDRADE, Júlia - Urbanização corporativa e a revalorização das áreas centrais - Uma Luz na geografia das desigualdades". Tese de doutorado defendida em co-tutela entre a Universidade de São Paulo (departamento de geografia) e a Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne. 2007.

Andrade avalia que as reformas propostas no projeto Nova Luz pressupõem alterações no Plano Diretor Estratégico do Município, e cita matéria da imprensa local que coloca, como condicionante à viabilidade do projeto, a retirada das moradias de famílias de classe média e baixa, possibilitando o uso comercial dos imóveis:

Aqui está o indisfarçável desejo de gentrificação da *Nova Luz*, afinal o grande capital não está interessado em se instalar ao lado de pobres, por isso, as linhas mestras da prefeitura são se de um lado, aumentar a área de utilidade pública a ser desapropriada (para garantir maiores lucros para um grande empreendimento), aumentar os incentivos fiscais para atrair os investimentos cobiçados e por outro retirar o projeto de moradia social. (ANDRADE, 2007, p.21).

O Fórum Centro Vivo - FCV⁷² publicou, em junho de 2006, um dossiê que denuncia a violação dos direitos humanos no Centro de São Paulo. O documento considera que, no Programa Morar no Centro, "as intervenções habitacionais eram de interesse social, levando famílias para uma área com infra-estrutura urbana onde havia oferta de empregos". (Fórum Centro Vivo, 2006, p.22-23). Relata os malefícios causados para a população em geral pela paralisação das ações dos PRIH da Luz e também do Glicério:

Já estava em andamento a negociação de produção e reabilitação de inúmeras unidades habitacionais para a população de baixa renda e média baixa renda para estes perímetros. **A paralisação causou a desmobilização dos atores locais, o descrédito nos entes governamentais e nas políticas públicas, bem como prejuízos financeiros decorrentes.** As instâncias de gestão compartilhadas instituídas por decreto municipal, como o Comitê de Reabilitação do PRIH Luz, foram completamente desconsideradas. **Vale destacar que estas áreas para as quais a gestão anterior formulou políticas de inclusão social, ampliando a rede de atendimento social e abrindo canais de participação e diálogo com os órgãos públicos, são hoje vítimas da mais severa política de higienização das últimas décadas, bem como do desrespeito aos direitos constitucionais da população.** Diversos imóveis continuam lacrados e vazios após o despejo forçado de centenas de famílias sem-teto no bairro da Luz. (FÓRUM CENTRO VIVO, 2006, p.25) (grifos nossos)

⁷² Trata-se de uma articulação coletiva criada em São Paulo, em maio de 2000, com o objetivo de "articular todas as pessoas e organizações que lutam pelo direito de permanecer no centro e transformá-lo em um lugar melhor e mais democrático". Sua criação aconteceu durante o Seminário Movimentos Populares e Universidade", organizado por estudantes da Universidade de São Paulo (USP), pela Central dos Movimentos Populares e pela União dos Movimentos de Moradia (UMM), com apoio e participação de diversos professores e professoras daquela universidade.

O dossiê faz também sérias críticas à paralisação do Programa Bolsa Aluguel e da modalidade Locação Social, ambos do governo anterior:

Com a paralisação do Bolsa Aluguel, inclusive para os que já estavam participando dele, muitas famílias não puderam arcar com os compromissos assumidos dos aluguéis de suas moradias, o que ocasionou transtornos como despejos e ameaças aos moradores (afetando o desempenho de crianças matriculadas nas escolas), além de insegurança e prejuízos para os proprietários dos imóveis locados. (FÓRUM CENTRO VIVO, 2006, p.26) (grifo nosso)

Lamentando a descontinuidade da política, o FVC comenta a importância que o Programa Morar no Centro teve para a população mais carente:

Pela primeira vez a cidade possuiu um programa de reabilitação do centro com foco na produção de moradia para a população de baixa e baixíssima renda. O programa trabalhou com uma concepção integrada de moradia, que abarca a localização adequada; a facilidade de transporte, lazer, trabalho e geração de renda; a educação e a participação na gestão do projeto. (FÓRUM CENTRO VIVO, 2006, p. 27) (grifo nosso)

O documento do Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo avalia, sob diferentes aspectos, as variadas tendências e gestões políticas que administraram a cidade, ao longo desse tempo. Entre as muitas questões abordadas, destaco:

- Os "resultados escassos" da implantação das ZEIS-3 sob o ponto de vista da análise econômica, considerando que os "dois projetos para a área central, formulados na gestão municipal 2001/2004, não se realizaram. O setor da construção civil teve dificuldade em viabilizar a compra de grandes áreas, que assegurassem a rentabilidade dos investimentos".
- A economista Silvia Schor, lança a hipótese da necessidade de "linhas de financiamento específicas para viabilizar a demanda". O documento aponta também que falta, da parte do Governo Federal, a "implantação e o aperfeiçoamento de linhas de financiamento para recuperação de patrimônio, eventualmente combinadas com subsídios específicos para implantação de novos usos, como o habitacional".
- Em relação aos instrumentos do Estatuto da Cidade - a regulamentação não é suficiente para reduzir a quantidade de imóveis vagos se não houver um "esforço da administração municipal para aplicar efetivamente os instrumentos (incluindo as

penalidades)", acrescidos de incentivos e financiamentos habitacionais, mas, principalmente, da pressão dos movimentos sociais.

3.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Ao repassar a questão habitacional da reabilitação das áreas centrais brasileiras, fica evidente uma história de pelo menos trinta anos de tentativas de implementação de políticas, programas, projetos e estudos no país. Enquanto isso, as áreas urbanizadas dos centros continuam se esvaziando, o estoque habitacional permanece subutilizado, o número de moradias produzidas fica abaixo das previsões, além do fato de que 51,5% da população brasileira não têm acesso a redes de esgoto.⁷³

O dossiê do Fórum Centro Vivo, ao citar as centenas de milhares de habitações no Centro de São Paulo que estão vazias, fechadas e sem utilização, aponta ser esse "um estoque de riqueza que afronta a população que não tem um teto para morar". E o esforço de tantos anos não foi suficiente nem para transformar os imóveis públicos federais subutilizados em moradias dignas para as famílias desfavorecidas, como mostra o caso do Centro do Rio de Janeiro.

Na apresentação do livro "Intervenções em centros urbanos - Objetivos, estratégias e resultados" é salientado que a reabilitação urbana é um fenômeno recente no Brasil, que ainda não permitiu, "até o momento, o acúmulo de conhecimento e o afastamento necessário para a crítica consistente que o distanciamento no tempo propicia". (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 14)

Parece que este Capítulo 2 aponta uma outra realidade, ao relatar os antecedentes do tema no país. Inspirada nesse passado, e tomando como base os muitos autores e experiências citadas, destaco dois pontos sobre a questão:

1) No aspecto teórico, é possível reconhecer no discurso do Ministério das Cidades, expressado em várias publicações, os ideais de uma política nacional de reabilitação de áreas urbanas centrais que correspondem a muitas das orientações e recomendações dos estudiosos e realizadores mencionados. É possível perceber,

⁷³ Fonte: Pesquisa do Instituto Trata Brasil, encomendada pela Fundação Getúlio Vargas (<www.tratabrasil.org.br>, pesquisado em 28/11/2007).

entretanto, que essa teoria ainda não se repercute na prática, nem atende às questões complexas dos centros antigos, notadamente os riscos de provocar processos de gentrificação e conseqüente substituição das atividades tradicionais e dos moradores antigos;

2) Num outro aspecto, o relato das muitas tentativas ocorridas no Brasil mostra que não faltam conhecimentos acumulados em experiências locais, das quais destaco especialmente duas:

- O Programa Morar no Centro, de São Paulo, a proposta socialmente mais realista e completa já elaborada no país, porém descartada pelo governo sucessor, que preferiu apostar em valores mais elitistas para a cidade, como foi mencionado por vários autores. A estratégia montada para o Programa, com modalidades pioneiras como os PRIHs e o leque de atendimento à habitação de interesse social - destacando-se a locação social pública - são exemplos a serem seguidos e adaptados às realidades de cada cidade;
- O exemplo de São Luís, onde um processo continuado de reabilitação de mais de duas décadas impediu a decadência ainda maior do centro histórico. A realização das ações, com recursos financeiros do próprio Governo Estadual - que superou, algumas vezes, mandatos políticos de correntes contrárias -, foi garantida graças à seriedade do Programa e a competência do seu coordenador técnico Andrés.

Falta urgentemente ser enfrentada a recuperação do casario degradado - privado, principalmente. Mas, como avalia Maricato (20002, p. 144), dificilmente os governos locais conseguirão concretizar projetos habitacionais de maior escala sem os incentivos provenientes de uma atuação de política nacional. Mais difícil ainda é conseguirem viabilizar a permanência das populações marginalizadas que vivem nessas áreas centrais.

A avaliação que realizei, como técnica da Caixa, sobre o "fracasso" das experiências dos estudos de viabilidade de reabilitação de imóveis habitacionais, realizados na cooperação francesa, evidenciou a dificuldade em concretizar esses empreendimentos residenciais com as linhas de financiamento disponíveis.

Essa avaliação foi confirmada nos comentários de Silva, de Kara e Vitale, do Observatório e também por Maricato, que cita: "é necessário criar linhas de financiamento específicas para a reabilitação de áreas centrais: para compra de imóveis usados, reforma de moradias coletivas, iniciativas cooperativas além dos tradicionais financiamentos para a promoção privada e pública". (MARICATO, 2001, p. 165)

Especula-se então, que essas linhas de financiamento - representadas por um programa específico - poderiam preencher a tal lacuna entre o discurso e a prática da política urbana federal de reabilitação das áreas centrais brasileiras. Mas são especulações... E, mais do que certezas, tenho questões, as quais tentarei esclarecer no capítulo seguinte, por meio de entrevistas com pessoas de reconhecida experiência no país, das cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e São Luís.

CAPITULO 4 HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO DE CENTROS E INCLUSÃO SOCIAL: AS PERSPECTIVAS DOS SUJEITOS



Foto 4 Casa de Matilde
Fonte: JOELS, D. 2005

Como indicado na Introdução a este trabalho, alguns importantes atores tiveram voz na questão; seus depoimentos estão privilegiados neste capítulo, particularizando-se as semelhanças e as “dissonâncias”. Foi a partir deles que se discutiram as principais questões. Para defini-las e na busca de entender a lacuna existente na política federal de reabilitação de centros e de recuperação do estoque habitacional disponível nessas áreas, muitas perguntas poderiam ser feitas: Falta de vontade política? Falta de liderança do governo federal? Os recursos e os financiamentos são

limitados? A questão habitacional foi incluída apenas recentemente no programa?⁷⁴ Falta uma estratégia correta? Há uma preocupação em viabilizar a permanência das famílias mais carentes? Qual o impacto social da valorização imobiliária de um possível programa público de reabilitação urbana?

Essas indagações podem ser sintetizadas em quatro questões: a trajetória dos entrevistados, observados especialmente no caso das lideranças dos movimentos sociais, as propostas sobre como o governo Federal poderia formular uma política efetiva de reabilitação de áreas centrais, a idéia de qual grupo social (perfil sócio-econômico) poderia repovoar os centros esvaziados, e finalmente, a possibilidade de promover a diversidade sócio-econômica sem provocar a expulsão dos mais pobres (gentrificação). Observe-se que os entrevistados enfocaram ângulos variados e, independentemente do segmento em que se encontravam, as opiniões, concordantes ou divergentes, apontaram obstáculos e também indicaram caminhos para uma política nacional.

É possível dizer que todos os entrevistados defendem a implementação de uma política de reabilitação de áreas centrais, onde o uso habitacional seja incentivado. Parece que as diferentes idéias surgem a partir de questões do tipo: Para quem? Como fazê-lo? Qual o caminho? Quando? Quem faz?

Neste sentido, as questões acima indicadas desdobraram-se em temas e aspectos que formaram um painel extremamente significativo, girando em torno de:

- a) o papel de uma política de reabilitação, a sua articulação nos três níveis de governo, b) o debate em torno da subutilização de imóveis nos centros c) a importância de habitar e morar nos centros; d) a prioridade da habitação de interesse social; e) aspectos financeiros - críticas às linhas de financiamento disponíveis e à falta de programa específico para os centros; f) o papel da Caixa Econômica Federal; g) a gestão social de valorização da terra- o Estatuto da Cidade; h) a necessidade de uma política de locação social; i) a importância da

⁷⁴ Conforme comentado no Capítulo anterior, o Programa de Reabilitação de Áreas Centrais foi lançado pelo Ministério das Cidades em 2003, prevendo dois tipos de ações: 1) de apoio à elaboração de planos de reabilitação e 2) de projetos de infra-estrutura e requalificação de espaços públicos em áreas centrais. Apenas em 2007, foi incluída a modalidade "Execução de obras de requalificação de imóveis de interesse social".

continuidade da política; j) a questão da preservação do patrimônio cultural; k) a relevância de programas de geração de trabalho e renda.

Este capítulo divide-se, basicamente, em duas partes: na primeira (da seção 3.1 até a 3.4) buscou-se aprofundar as questões iniciais, considerando a posição dos diferentes entrevistados por segmento; na segunda parte (seção 3.5), estão as observações que buscam contrapontos, assinalam semelhanças e divergências, e apontam considerações parciais, embora já de caráter mais conclusivo.

4.1 LIDERANÇAS E MOVIMENTOS SOCIAIS

4.1.1 Trajetórias sociais e a questão habitacional

Com relação às trajetórias, privilegiaram-se as entrevistas realizadas com lideranças de movimentos sociais, entendendo-se que se inserem de forma totalmente particular na questão da moradia: como sujeitos que estão “do outro lado” da mesa nos conflitos e negociações e como supostos beneficiários das políticas públicas. Por outro lado, as trajetórias, no que se refere a este segmento social, contextualizam seus discursos. Quanto aos demais entrevistados, têm seu discurso alimentado quer por sua condição no aparato público (representantes técnicos e/ou com responsabilidade de cargos das instituições públicas que elaboram as políticas), quer por seu estatuto acadêmico.⁷⁵

As três lideranças entrevistadas são originárias de cidades menores que, por problemas diversos - políticos, familiares e até moralistas⁷⁶ -, se deslocaram para cidades maiores, onde começaram novas e árduas vidas, em São Luís, no Rio de Janeiro e em São Paulo.

⁷⁵ Conforme indicado na Metodologia, os demais entrevistados pertencem à classe média ou alta nas cidades aonde vivem, todos possuem curso superior - quase todos pós-graduação - e, apesar de alguns serem migrantes de outras cidades menores, possuem condições sócio-econômicas dos privilegiados do país.

⁷⁶ O exemplo da entrevistada Jesus de Almeida Costa, que será citado adiante.

Nas duas maiores cidades do país, esse recomeçar significou (e ainda significa) muitas dificuldades para conseguir habitação e emprego. É possível dizer que os dois representantes são militantes com características especiais, moldados pela vivência da injustiça social e pela forte consciência política, cujo foco é a questão habitacional. Tratam a moradia digna como um direito constitucional do Brasil, motivo para a luta que, ao longo dos anos, os conduziu à liderança de movimentos de ocupação de imóveis nas áreas centrais.

Em São Luis, as condições de pobreza são maiores do que nas outras duas cidades⁷⁷ e a consciência política da população menos favorecida ainda é bastante oprimida.

Matilde Guilhermina de Alexandre, presidente da Associação Moradia Digna nas Áreas Centrais e moradora da Ocupação Regente Feijó, nasceu no Espírito Santo e mudou-se para o Rio de Janeiro há trinta anos, em busca de emprego. Morou durante sete anos com os irmãos, em uma casa alugada em seu nome, de onde foram todos despejados quando ela perdeu o emprego e ficou sem condições de pagar o aluguel. A família se dispersou, cada um foi para um canto, morar "de favor". Para Matilde, a solução de moradia surgiu no centro da cidade, através de circunstâncias inesperadas:

(...) em 1998, houve uma ocupação na Rua do Riachuelo, eu vi na televisão e como a gente não tinha moradia mesmo e eu tinha perdido meu irmão um ano antes, que estava esperando alugar a casa, que não consegui porque não tinha carteira assinada. Então fui nessa ocupação da Rua do Riachuelo e me candidatei⁷⁸. Fui aprovada e, de lá para cá, **entrei na luta dos sem-teto, porque na vida da gente tem muita perda. Você perde um familiar, perdi meu irmão... Meu irmão faleceu esperando uma moradia, coisa que nunca aconteceu.** (grifo nosso)

Essa ocupação, situada no prédio da Rua do Riachuelo, número 48, resistiu até 2001, quando o imóvel retomado pelo proprietário - o Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) - e todos foram despejados. Sem outra opção de moradia, 48 famílias de

⁷⁷ O Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - Brasil (PNUD) dispõe o *ranking* sobre o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH*) de 5.512 municípios, no ano 2000. Sobre as cidades pesquisadas, informa: Rio de Janeiro = 0,842; (65º lugar); São Paulo = 0,841 (73º lugar) e São Luís = 0,778 (1.114º lugar).

* Aferimento do "avanço de uma população, que ultrapassa a dimensão econômica e envolve também outras características sociais, culturais e políticas que influenciam a qualidade da vida humana. Consulta em 19/04/2008 - <http://www.pnud.org.br/idh/>

⁷⁸ Normalmente, as lideranças das ocupações de prédios públicos selecionam os possíveis ocupantes, de acordo com determinadas características (sociais, econômicas, políticas e outras).

baixa renda - incluindo muitas crianças e idosos - ficaram acampadas na rua durante quinze dias, esperando uma resposta do poder público, que não aconteceu. Novamente, a solução encontrada surgiu no próprio grupo, que ocupou outro imóvel público fechado há tempos e pertencente ao Estado do Rio de Janeiro:

(...) no dia 7 de setembro de 2001, nós resolvemos ocupar este prédio aqui na Regente Feijó, número 25. Dessas 48 famílias, hoje tem nove... Muitas famílias desistiram da luta e foram para a casa de parentes. Alguns aceitaram a casa da prefeitura⁷⁹ e hoje já não estão mais na casa porque não agüentaram a violência no lugar onde foram construídas essas casas para baixa renda E nós continuamos resistindo até hoje. (grifo nosso)

Matilde prossegue o seu relato, descrevendo a importância das famílias terem continuado a viver no imóvel - onde vivem até hoje - e a oportunidade de realização do projeto de moradia digna, que acabou surgindo:

Em 2003, veio a primeira Conferência das Cidades, que era a discussão do poder público com os movimentos sociais. (...) Então a Helena Galiza se solidarizou com a minha falação e, de lá para cá ela passou a acompanhar, a assistir a gente (...). **Nesses anos todos, ninguém se aproximou da gente para tentar ajudar. Então a gente ficou meio com medo, mas, de 2003 para cá, o projeto tem avançado**⁸⁰. Eles (RehabCentro) têm nos ajudado, dado o caminho, tá? E o projeto está super avançado com a ajuda delas e também a participação dos moradores. (grifo nosso)

Luiz Gonzaga da Silva, o Gegê, saiu bem jovem de Catolé do Rocha, na Paraíba, para São Paulo, fugindo da ameaça de ser morto pela ditadura dos anos setenta, por integrar as lutas do sindicato rural local.

Católé do Rocha, lá no alto Sertão, do outro lado do mapa da Paraíba, era uma cidade que, de uma certa forma, tinha um destaque no movimento estudantil e, ao mesmo tempo, um sindicato rural montado pelos trabalhadores do campo, diferentemente de outros sindicatos que eram montados por setores da sociedade, que tinham ligação com as camadas mais poderosas (...). Eu avalio que a minha luta, que contribuiu na luta de classes, vem desse momento.

Ele percorreu caminhos diversos e difíceis em São Paulo viveu em bairros da periferia, em favelas e em cortiços da área central da cidade:

Morei num cortiço que talvez hoje não tenha mais esses cortiços por aí. Que eram os cortiços “cama quente”. Eu trabalhava de dia, levantava, ia

⁷⁹ Conjunto habitacional localizado em Sepetiba, Zona Oeste da cidade, muito distante do Centro.

⁸⁰ Conforme já comentado no Capítulo 3, em 2003 um grupo de profissionais denominado ReHab Centro, iniciou o Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais, um trabalho voluntário de assistência técnica, com vistas à regularização fundiária, requalificação e transformação do imóvel em moradias dignas para as famílias ocupantes.

para o trabalho e outro cara dormia na minha cama. No quarto que eu morava tinha seis triliches, nos seis triliches moravam dezoito pessoas. Nove num horário, nove no outro que dormiam. E era uma dificuldade terrível! (grifo nosso)

A passagem por vários outros cortiços deu a Gegê a experiência necessária para introduzi-lo na liderança de movimentos sociais paulista, mobilizando e organizando moradores dos cortiços da região central. Nesse início, o movimento conseguiu desmascarar, perante a prefeitura local, a farsa de atravessadores que se diziam proprietários (ou representantes de "fantasmas"), verdadeiros grileiros urbanos que utilizam imóveis abandonados dos centros, cobrando caro e colocando em risco a vida dos encortiçados:

Nós pegamos o povo e fomos na Prefeitura (...) já tinham estourado várias lutas assim, várias pequenas lutas de cortiços, despejo aqui, despejo lá (...) na Prefeitura, um cara falou **“não tem registro para essa propriedade. Essa propriedade está fechada há uns quinze, vinte anos”**. **“Mas nós moramos lá”** (...) **“essa propriedade foi lacrada porque não tinha condições de habitabilidade”**. Estava lá o relatório. Então não pagava água, não pagava luz e nem IPTU. **O cara foi lá, abriu a porta e passou a alugar** (...) e Jânio Quadros⁸¹ foi, foi, foi até fechar o cortiço. Fechou e derrubou. (grifos nossos)

Esse movimento conseguiu, durante o mandato da Prefeita Luiza Erundina (de 1989 a 1993), tornar a questão da moradia no centro de São Paulo como foco de atenção para as autoridades. Segundo Gegê, naquela época o governo já dispunha de levantamentos concretos sobre a grande quantidade de moradores de cortiços e de imóveis vazios e abandonados da região central. Cedendo à pressão, a prefeitura local iniciou um Programa de Recuperação de Cortiços, desapropriou alguns prédios, dos quais dois tiveram as obras iniciadas sob o regime de mutirão, porém interrompidas quando um novo governo assumiu, sem dar continuidade ao mesmo compromisso social.

Ainda assim, o movimento de luta pela habitação nas áreas centrais da capital paulista foi se consolidando, usando como fundamento principal a importância da moradia estar localizada próxima ao trabalho. No início dos anos 2000, sob a liderança do próprio Gegê e apoiado por grupos que prestavam assistência técnica aos sem-tetos, o movimento conseguiu iniciar uma nova fase, ao negociar com a Caixa

⁸¹ Prefeito da cidade de São Paulo de 1985 a 1989.

Econômica Federal⁸² a viabilidade de empreendimentos habitacionais em prédios reabilitados através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que previa então financiamentos destinados a famílias com rendimentos até seis salários mínimos.

Jesus de Almeida Costa foi presidenta da Associação de Prostitutas do Maranhão (Aproma) e a sua liderança está mais embasada em programas públicos de prevenção de saúde junto às profissionais do sexo, e menos na questão da habitação. Ao falar sobre a possibilidade de ter acesso a uma moradia digna no Centro Histórico de São Luís, Jesus comentou ser esse um sonho distante, "coisa para outra encarnação".

Aos doze anos de idade, mudou-se do interior do Estado para a capital, indo viver na zona do meretrício do centro histórico, nos anos 70, quando ainda havia bastante movimento de prostituição na região. Foi morar numa boate, onde a proprietária decidiu acolher Jesus como "cria" da casa, isentando-a de fazer programas. Estudou no Colégio Santa Tereza (o melhor da cidade), através de uma entidade filantrópica, mas, três anos depois, após uma desilusão amorosa, entrou de vez na prostituição.

Jesus contou que, há alguns anos, após serem retiradas de um casarão antigo do centro, interditado sob a ameaça de desabar, a maioria das profissionais do sexo foi morar em bairros da periferia. O IPHAN se responsabilizou pela moradia de parte das famílias que viviam no imóvel ameaçado, transferindo-as para outros prédios do centro histórico, reformados com recursos próprios da instituição e transformados em habitação multifamiliar, com unidades residenciais compostas de cozinha, lavanderias e banheiros coletivos. Atualmente, ela mora com um filho menor de idade "de favor" em um desses casarões - ou seja, abrigada por uma das famílias. Comentou que seria importante se existissem regras de convivência nesses prédios, em especial para a utilização dos equipamentos coletivos (banheiros e cozinha), pois no aspecto da limpeza e higiene, segundo suas palavras, falta ainda muito respeito entre os moradores.

⁸² Nessa época, o principal interlocutor da Caixa com o movimento era o então Diretor Aser Cortines, também entrevistado neste trabalho.

Analisando as trajetórias desses entrevistados, considero que as dificuldades enfrentadas - migrantes com situação sócio-econômica precária e moradores de áreas centrais das cidades do país - acabaram sendo fonte de saber que os habilita a identificar, com base na realidade, caminhos que viabilizam políticas públicas de habitação de interesse social nos centros. O problema é que, apesar desse conhecimento, as reivindicações dos movimentos que participam ainda não foram atendidas pela política em vigor, como foi comentado no Capítulo 3.

Matilde e Gegê destacam que viabilizar habitação popular nas áreas centrais significa amenizar a injustiça social com a população que sobrevive na região de forma degradante, sem condições de pagar o aluguel ou pagando altos preços para exploradores de pobres. Alegam, então, que ocupar imóveis públicos abandonados, localizados em áreas urbanizadas, é a maneira encontrada para evitar o desperdício dos imóveis vagos em áreas com infra-estrutura, além de permitir que as pessoas melhorem suas condições de vida, morando e trabalhando próximo.

- A formulação efetiva de uma política habitacional

Cabe observar que, ao comentar a política, os entrevistados expressaram os aspectos que priorizam na questão da habitação.

Assim, Matilde destaca a importância da moradia como fator de agregação da família:

Até 1995 a gente tinha uma família unida, todas as minhas irmãs e tinha meus irmãos. Aí, depois que a gente perdeu a casa, desagregou todo mundo, foi cada um para um lado, nunca mais a gente se viu. Dificil da gente se ver, muito raro... E aí, eu penso, a moradia é a base de tudo. **Porque se você não tem moradia, você não tem um trabalho, não tem como trabalhar, não tem um endereço, você não é ninguém!** Você simplesmente é uma pessoa indigente, você não existe. Então, se você vai colocar uma criança na escola e não tem endereço, você não é nada. Você vai ao posto de saúde para consultar uma criança e não tem endereço, você não é nada. Se for fazer uma compra: - "quero ter um crediário"; - "não, você não tem endereço, então você não é nada". Tudo bem que tem a educação, mas ter educação você tem que ter casa. (grifos nossos)

Ela também cita as transformações que estão ocorrendo com os moradores da Ocupação Regente Feijó⁸³, em função da perspectiva do projeto se realizar brevemente:

Hoje, mal ou bem, a gente está mais ou menos estabilizado. **Porque (...) temos o projeto, temos o dinheiro, vocês ajudando a gente. Aí, o que está acontecendo: as pessoas estão se interessando, até eu estou me interessando em estudar (...)** Você vê aí a Darci, com as crianças dela - ela mesma se animou a estudar. A gente está tentando colocar na cabeça das outras pessoas para voltar a estudar, mas para isso a gente tem que ter o que? **Tem que ter uma base.** Então a gente tira por aqui, temos uma base, vamos estudar. É isso o que eu penso em relação à moradia. (grifos nossos)

Sobre a possibilidade de o governo federal formular uma política efetiva de reabilitação de centros, Matilde destacou, principalmente, a necessidade do envolvimento dos três níveis de governo e a relação entre *deficit* habitacional e o número de imóveis vagos:

Hoje, você anda nos centros urbanos, existem várias áreas vazias, a maioria é do poder público, (...) que tinha que se conscientizar desse estoque de áreas que tem aí - não só prédios, como terrenos - e fazer projetos (...) para a população de baixa renda, porque hoje a população de baixa renda é a mais crucificada. **Eu acho que está na hora do governo - tanto federal quanto estadual e municipal - pegar essas áreas vazias e realmente transformar, porque este é um discurso do governo federal.** (grifo nosso)

Matilde enfatiza também a importância do Estatuto da Cidade, dos Planos Diretores e dos instrumentos capazes de viabilizar a habitação de interesse social.

Eu acho que deveria principalmente o governo federal cobrar do governo municipal, porque hoje em dia todos os municípios exigem plano diretor na cidade. **O governo federal sabe disso e não deveria repassar dinheiro para a prefeitura que não fizesse o plano diretor de acordo que está no Estatuto da Cidade.** Hoje temos um Estatuto da Cidade que diz que as áreas que estão vazias, subutilizadas, têm que ser transformadas em moradia popular, têm que ser desapropriadas pela prefeitura. A prefeitura tem que cobrar IPTU progressivo e tomar aquela área como área especial de interesse social para moradia popular. Então isso não está sendo acatado, principalmente pelo município do Rio de Janeiro. (...) Nós temos que nos organizar e fazer que nem estamos fazendo aqui nesse prédio da Regente Feijó, pedir a concessão real de direito de uso. E, de preferência, se desse, que não fosse individual, fosse coletivo. Eu acho que tem que ser assim, porque sendo coletivo, as pessoas não vão passar para frente, elas não vão vender. (grifo nosso)

⁸³ Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais, comentado no Capítulo 2.

Luiz Gonzaga da Silva, conhecido como Gegê, destacou, por sua vez, a falta da continuidade das políticas entre governos, mesmo quando são aparentemente adequadas à situação, e pactuadas através de acordos com os movimentos sociais. Citou o exemplo da gestão municipal paulista que sucedeu à ex-Prefeita Luiza Erundina: "... era só dar continuidade, porque tinham vários pequenos projetos. Tinham os projetos que a gente chamava de programa de cortiço, tinha os subprogramas. Aqui na esquina tem um que a gente chamava de sub-programa e está parada a obra".

Na sua visão, o que deve ocorrer são políticas de locação social, direcionadas para as camadas mais carentes das populações de sem teto que moram nos centros:

Locação social para mim não é baixa renda. A locação social tem que ser pros fudidos sic que hoje não tem condições de entrar em nenhum desses programas. E aí você tem que ter um espaço físico que você aloque ele, por isso eu chamo de locação social. Você traz as famílias que estão nas ruas, você traz as famílias que estão de baixo das pontes, dos viadutos e põe para morar ali com dignidade. Porque eles já estão aqui no Centro. Você vai pegar eles daqui e tirar daqui do Centro e vai levar para periferia, ele vai voltar para aqui. Até porque ele não vai agüentar quinze dias lá, porque lá não vai ter o que ele consegue aqui. E você põe essa família lá. Essa família em um ano, dois anos três anos ela vai se reconstituir socialmente. E em ela se constituir socialmente, ela vai criar as condições de pagar um aluguel social. Em ela criar condições de pagar esse aluguel social, ou ela continua no espaço físico onde está pagando o seu aluguel social, ou ela sai dali e entra em um outro programa, um outro projeto para ela pagar, ao invés de um aluguel social uma prestação social. O quê é isso? Digamos que a renda familiar dela esteja em torno de até um salário mínimo, o pai, a mulher, todo mundo... vai pagar uma prestação baixa, mas vai ter sua habitação. E assim você vai trabalhando em cadeia até chegar o momento que aonde era a locação social pode ser vendido para que lá já mora de acordo com a sua renda. (...) **Quem morou aqui no Centro não vai ficar nunca na periferia da periferia. É uma questão cultural. Por pior que seja a vida dele aqui no Centro, ele já vive aqui.** (grifos nossos)

Gegê defende, com convicção, que todas as famílias devem contribuir com algum tipo de pagamento pela moradia: "... eu não defendo que ninguém more de graça sem pagar nada. Porque isso não é moradia, isso é encosto. E para mim não podemos ter encosto. Não podemos viciar mais o povo pobre nos vícios que ele já tem".

Dentre as dificuldades para implementar políticas de reabilitação em áreas centrais, que estimulem a habitação de interesse social, acentua que:

Eu já disse para você, e insisto, quando você fala de habitação nas regiões centrais **tem uma resistência muito forte, por parte de técnicos e de governos, ou de pessoas que estão nos governos.** Quando a gente

conversava pessoalmente com Olívio Dutra sobre isso, (havia concordância) “temos que fazer, temos que fazer...”. Mas, quando vai para o corpo técnico começam a surgir as dificuldades. (grifo nosso)

Diante da nossa discordância com essa frase, que generalizaria para todos os técnicos a resistência à política com implicações sociais, Gegê argumentou:

Mas tem um técnico que está acima de você, tem uma área negocial, tem outras e tem outras... ". **O técnico, em si só, tem um poder dentro da Caixa e no Governo, muito forte.** Se ele tem o poder para vir pro lado de cá e quer fazer, ele pode fazer. Mas, se ele tem o poder para ficar do outro lado, ele também passa pro outro lado. E diz que já ouviu de autoridade da Caixa que: “Isso não é problema nosso, da Caixa. Nós não podemos tirar dinheiro do banco para investir aonde a gente não vai ter retorno. Nós vamos ficar com o prejuízo? Quem é que vai pagar esses prejuízos?”.

Por fim, dá a sua explicação para essa resistência:

É que pobre não pode morar com decência no centro da cidade de São Paulo. Nos centros. Nos grandes centros. Por que nós não estamos falando da cidade de São Paulo, estamos falando dos grandes centros. Nós estamos falando de Recife, Fortaleza, Natal, Rio de Janeiro, Porto Alegre. Ou seja, vocês estão querendo tornar os grandes centros em habitação para baixa renda. Se é possível? É possível.

Para Jesus, por sua vez, a visão sobre a habitação no Centro Histórico não alcança, em qualquer momento a consciência de um direito. Neste sentido, sua percepção deriva para algo inalcançável, "coisa para outra encarnação", como frisou.

- O perfil da população moradora das áreas centrais

Obviamente tanto Matilde quanto Gegê explicitam, de forma contundente, a proposta de priorizar a habitação de interesse social no Centro, seja invocando palavras do Presidente Lula, seja lembrando a luta dos movimentos

Ele (Lula) falou que todos os prédios públicos seriam transformados em moradia popular_e eu penso que seria exatamente para baixa renda. Não é que eu seja contra a construção de apartamentos para a classe média, mas eu acho que a gente tem que investir no pessoal de baixa renda. (Matilde, grifo nosso)

Gegê, por outro lado, lembra que, no governo da ex-Prefeita Erundina, enquanto os técnicos discutiam projetos de urbanização e mutirão com a população favelada, o Movimento de Moradia no Centro, setor que liderava, pressionava pela questão da moradia no Centro. Segundo ele, as pessoas do movimento eram vistas como "um

bando de loucos querendo morar no Centro", já que a visão reinante no governo é que era caro morar nos centros das cidades. Isto foi ainda mais acentuado pelo fato de algumas lideranças terem tido a possibilidade de conhecer experiências, inclusive internacionais:

Aí, eu e a Verônica⁸⁴ fomos para Buenos Aires participar de um seminário que chamava "Seminário de Vivendas" da SELVIP(...), eles mostraram que estavam começando a fazer reformas de prédios pro pessoal que morava nas regiões centrais (...) E nós voltamos todos empolgados com essa história. Era possível e tal, e todo mundo viu, inclusive alguns assessores do governo que foram.

O caso argentino, entretanto, mostrava que era caro morar no Centro e havia necessidade de clarear a abrangência desse "caro". Mas essas lideranças também tiveram oportunidade de conhecer as experiências do Uruguai e do Paraguai que só contribuíram para fortalecer a posição de que era viável a população de baixa renda morar nos centros.

Nesse debate com o governo nós começamos a mostrar que morar era muito mais caro na periferia, porque o cara tinha que ir para lá, que era longe, pagar passagem cara, mas tinha outras coisas que nós dizíamos que eram mais baratas. Você não ia levar para periferia uma população grande que ninguém sabia o tamanho dela, mas a gente sabia que era grande. Aí a Luiza Erundina disse pro pessoal do governo "olha, vocês vão ter que fazer um estudo". Aí foi feito um levantamento pela SEMPLA⁸⁵, que eu avalio que foi o melhor estudo feito (...) realmente tinha muita gente na região central. (grifo nosso)

A constatação do governo sobre a grande quantidade de pessoas morando no centro de São Paulo levou a Prefeita Erundina a aprofundar o diálogo e pedir uma proposta dos próprios movimentos. Segundo Gegê, eles mostraram a grande quantidade de prédios vazios ali situados, apontando que "a saída passava por desapropriar os prédios que não cumpriam com a função social". No entanto, na ocasião (1992), essa era uma questão ainda muito nova no país, mesmo para autoridades municipais comprometidas com problemas sociais,⁸⁶. E a forma de pressão encontrada pelos movimentos foi ocupar a Secretaria de Habitação do Município:

Tentaram negociar para gente sair, nós dissemos "não vamos sair não". Foi um dia de caos. No final da tarde a alternativa, eles comprariam duas ou três

⁸⁴ Verônica Kroll é, como Gegê, outra liderança do movimento de moradia nos centro paulistano.

⁸⁵ Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, da cidade de São Paulo.

⁸⁶ Como, por exemplo, os arquitetos urbanistas e professores estudiosos do assunto, Ermínia Maricato, Raquel Rolnik e Nabil Bonduki que, posteriormente, tornaram-se grandes defensores da moradia social nas áreas centrais.

áreas, e nós desocupávamos. Uma das áreas era o casarão da Celso Garcia, que hoje existem lá cento e oitenta e duas unidades habitacionais, e Madre Deus que eram cinquenta e cinco unidades. Mas decretaria áreas de interesses sociais várias áreas. Aí nós: “decreta para a gente poder sair”. O prefeito decreta e nós saímos. **Terminou o governo da Luiza e não avançou nesses outros. Mas começou a obra, por mutirão, da Celso Garcia e da Madre Deus.** (grifo nosso)

Ao realizar essas duas experiências, que teriam financiamento municipal para os moradores, durante vinte e cinco anos, a Prefeitura iniciava um programa inédito de moradia no Centro. No entanto, o mesmo logo foi interrompido pelos governos seguintes - Maluf e Pitta. A razão principal para a descontinuidade desse tipo de programa, entre outros fatores, foi a visão de que o Centro era para a elite.

Segundo Gegê, apesar da visão progressista de alguns, o que domina nos governos - inclusive no federal, mesmo no governo Lula, um conhecedor da questão - é que é caro morar no centro, por isso a população mais pobre é excluída.

Outra fonte de resistência é a dos proprietários. Estes não alugam para habitantes de renda baixa ou média baixa, alegando a possibilidade de depredação e a dificuldade em despejar esse tipo de morador⁸⁷.

- A questão da gentrificação

Os entrevistados discutiram a solução para a gentrificação sob duas grandes perspectivas: a primeira, ligada à regularização fundiária que poderia privilegiar a presença e a permanência dos pobres; a segunda, acentuando a necessidade de garantir uma diversidade social através de mecanismos financeiros.

Segundo Matilde, as áreas vazias estão ficando supervalorizadas e, "principalmente nós, que estamos aqui no Centro do Rio de Janeiro, estamos vendo, cada dia que passa, mais a classe média e casas noturnas que estão surgindo, da noite para o dia. E nós estamos nos sentindo ameaçados".

⁸⁷ Esse é um fato comprovado também no Centro do Rio de Janeiro, onde os moradores da Ocupação Regente Feijó - Projeto Moradia Digna, comentado no Capítulo 2 -, encontram muita dificuldade para alugar uma moradia temporária, mesmo com a garantia de receberem mensalmente o aluguel social pago pelo Governo do Estado do RJ e a certeza de já possuírem o direito legal de retornar para o prédio, após o período das obras de reforma.

A entrevistada defende, como forma de “segurar” o processo de gentrificação, que a regularização fundiária de imóveis públicos, através da concessão de direito real de uso, tenha um caráter de direito coletivo, “a terra tem que ser coletiva (...) porque, sendo coletivo, as pessoas não vão passar para frente, elas não vão vender (...). Tem que ficar amarrado. A terra não pode ser só para uma pessoa”. Nesse sentido, faz um alerta sobre o risco da regularização fundiária na favela da Rocinha⁸⁸, localizada numa área altamente privilegiada da cidade:

Por exemplo, o que está acontecendo hoje na Rocinha eles estão regularizando, vão dar o título na mão de cada morador. O que é que vai acontecer daqui a cinco, dez anos? Vai chegar um grande empresário e “me vende aí sua casa”. (...) Porque quando chegarem os grandes empresários, **“aqui não, nós não vamos vender porque isso aqui é nosso, é de todos”**. É o que eu penso, então para barrar isso tem que usar mesmo a lei da parte da concessão real e valorizar o coletivo e não valorizar o individual. (grifo nosso)

Por outro lado, Gegê enfatiza a possibilidade da habitação nas áreas centrais expressarem uma diversidade sócio-econômica:

O que eu defendo é um mito... Quando eu defendo mitos eu digo, se aqui já está pronto e não tem condições de mexer para tornar habitação popular para baixa renda, tudo bem, não vamos mexer. Mas tinha o prédio, que hoje tem essas mesmas cores que está do outro lado, que era possível transformar, no mínimo, em cento e cinquenta a duzentos e cinquenta habitações populares para baixa renda, que é do Governo do Estado, que é da Secretaria de Fazenda. E essas famílias podiam pagar. (grifo nosso)

Neste sentido, o entrevistado propõe que a diversidade sócio-econômica seja estabelecida em função do comprometimento da renda familiar com financiamentos habitacionais, a partir de um percentual proporcional ao salário das famílias. Nesse leque de pessoas, inclui até aquelas que chama “camada média”:

Quem da camada média topar vir morar nessa região vai morar com decência pagando de acordo com os “x” salários dele. Digamos, eu ganho três salários, você ganha cinco salários mínimos. Você vem morar pagando “x” por cento do seu salário. Com o pagamento do “x” por cento do seu salário, e o “x” por cento do meu, e o “x” por cento do outro que paga menos, você vai pagar as despesas de morarmos todos aqui. Ou seja, isso chama distribuição de renda. Isso é socialismo.

⁸⁸ Localizada no bairro de São Conrado, com vista para o mar, o projeto de urbanização e regularização fundiária da área foi incluída no PAC.

Sua posição é peculiar. Gegê defende que o repovoamento dos centros contenha um *mix* de estratos sociais e econômicos, que seja habitado por pessoas com renda variável de um a seis salários mínimos:

Que aqui nessa rua você transforme isso em habitação popular que more quem ganha um salário mínimo e quem ganha até seis salários mínimos. “Mas seis salários mínimos não é muito alto”. “Não é muito alto?” Hoje é difícil achar no Brasil quem ganha seis salários mínimos. Quando você chega nessa renda de seis salários mínimos, para você passar de seis para sete ou oito, é uma parcela que afunila muito. E afunila por quê? É por que o salário mínimo é alto, ou por quê os salários do país são baixos? Porque os salários são baixos. (...) E por que quem ganha R\$ 2.100,00 ou quem ganha R\$ 2.500,00 que não chega a sete salários mínimos, não pode vir morar com quem ganha um? **E aí entra a questão da distribuição de renda. Você paga “x” por cento do teu salário. Eu pago “x” por cento do meu salário. Você ganha sete e eu ganho um. Mas socialmente nada vai nos dividir.** E ao invés de dar dinheiro para um explorador lá no prédio onde você vai morar, porque você vai pagar um alto condomínio (...) ou **vai pagar um condomínio mais baixo no prédio Riskala Jorge, que vai ser administrado pelo próprio movimento, com você participando da administração.** (grifo nosso)

Gegê encara como "um problema dos diabos" o processo de "gentrificação" causado pela decisão espontânea de beneficiados pelos programas habitacionais que, ao verem os seus imóveis valorizados, "passam" as unidades para outras pessoas clandestinamente, isto é, sem conhecimento do agente financeiro. Diz que “pobre quando vê dinheiro na mão, vai embora fácil” e cita o exemplo do Riskala Jorge, o segundo empreendimento financiado pela Caixa, através do PAR, no centro de São Paulo, cujos antigos moradores "desapareceram do mapa, ninguém encontra mais". "O índice é alto, em torno de trinta e cinco por cento, dependendo do prédio, é alto". Mas argumenta que "a situação econômica do país impõe essa situação":

Você está morando num apartamento que tem dois quartos, sala, cozinha e banheiro. Mora você e seu marido. Ou você e seu filho, você e uma filha. Eu chego e mostro para você, “olha, eu te dou R\$ 25 mil no seu apartamento, e você vai morar num apartamento menor, aqui na região central. Paga R\$ 25 mil e acabou-se. Não paga mais. Eu te pago R\$ 25 mil e vou terminar de pagar o seu. **É ou não é vantagem para você?**” (grifo nosso)

Outra dificuldade lembrada é que, no início desses projetos, no final dos anos 90, havia um preconceito da população do entorno, contra os novos moradores.

Na época da obra, eu comecei a circular e entrava num bar, entrava noutro bar e conversando um pouco “ah, mas quem vai morar aí é bandido”, “não, é trabalhador como eu”, “você pode ser trabalhador, mas outro no seu movimento é bandido” (...). Nós estamos vivendo no século XXI e escuta isso

ainda: “Pô, você vai trazer pra aqui maconheiro, vagabunda, puta.” Como se vagabunda, puta, não fosse gente. Como se o próprio maconheiro não tivesse possibilidade de se tornar cidadão de volta.

Para superar tais distorções, segundo Gêgê, é importante o movimento trabalhar a partir da formação política e ideológica, para "não perderem de vista um projeto que nós estamos defendendo com unhas e dentes":

É por isso que a Caixa não entrega a administração na nossa mão. Porque lá dentro da Caixa tem gente que sonha em um dia esse prédio ser livre dessa população. Isso eu digo e não tenho medo. A Caixa sonha com esse projeto de um dia limpar esses prédios. (...)Se nós administramos, a Caixa sai. E se nós administrarmos, a dona Helena nunca vai morar no prédio Riskala Jorge, **a não ser que passe pelo movimento. Nós temos advogados que moram lá. E moram porque foi pelo movimento.** Participou do movimento, participou da luta do movimento. Quem mora lá não é porque transgrediu. **Esse policiamento vai evitar a transgressão dos direitos sociais.** (grifos nossos)

4.2 REPRESENTANTES ATUAIS (OU EX-REPRESENTANTES) DE INSTITUIÇÕES PÚBLICAS

Conforme já indicado na metodologia, buscou-se entrevistar técnicos com experiência em cargos no poder público, e que tivessem uma certa reflexão acerca do tema. Neste sentido, juntaram-se os depoimentos de entrevistados atuais ou ex-representantes da Caixa com o da Prefeitura do Rio de Janeiro, e o de duas especialistas/estudiosas que foram diretamente envolvidas com a implementação da política urbana, no nível federal (Ministério das Cidades), e municipal (Prefeitura de São Paulo)⁸⁹.

- A formulação efetiva de uma política habitacional

⁸⁹ Como já mencionado, não apresentava sentido a inclusão do item “Trajetórias” para este grupo.

Os três entrevistados da Caixa Econômica Federal⁹⁰ responderam à questão emitindo opiniões sob enfoques relativamente distintos em que se percebe a clivagem numa ênfase quer na ação direta pública, quer na atividade privada como determinante. Sérgio Antão acredita que embora a condução da política esteja a cargo do município, "o Governo Federal tem um papel de enorme importância no fomento e na concessão de recursos onerosos e não onerosos para os programas e projetos". Acentuou assim que:

Noto a ausência de uma linha de crédito e de apoio específica para a reabilitação de centros urbanos, por parte da CAIXA. Na situação atual, um pequeno projeto pode exigir a utilização concomitante de várias linhas de crédito, cada qual com suas fontes de recurso e exigências próprias, o que **aumenta consideravelmente a complexidade da operação, desnecessariamente.** (grifos nossos)

Aser Cortines, por sua vez, destacou que "a política de reabilitação de áreas centrais é muito importante para as cidades (trabalhar e morar próximo), e acontece há anos em várias cidades do mundo, contribuindo para aumentar a segurança das cidades, a cultura, o lazer". Considera que esse tipo de política requer o engajamento não só do Governo Federal, como também dos órgãos públicos estaduais e municipais, acrescentando também que "um programa de reabilitação de centros necessita de um tempo maior de absorção que um programa tradicional de construção nova". Destacou ainda:

O setor de construção civil não está preparado e as empresas maiores não se interessam por esse tipo de empreendimento, que é mais artesanal e mais difícil, pela própria natureza. Os maiores dificultadores para esse tipo de projeto são: o empreendimento novo é muito mais fácil de executar, o número de unidades produzidas num imóvel dos centros é muito reduzido, a faixa de renda a ser atendida é mais baixa, a burocracia é maior (causada principalmente pelas complicações de legalização da propriedade dos imóveis). Com isso, os lucros são menores para as construtoras (...) **Estimulando o setor da construção civil a se interessar em atuar nas áreas centrais; assegurando incentivos para construtoras** que, ao atuarem em zonas de expansão da cidade, realizem paralelamente empreendimentos nos centros. Se o governo disponibiliza muitos recursos financeiros para a produção habitacional em áreas de expansão urbana, as construtoras não se interessarão pelas áreas centrais. (grifos nossos)

⁹⁰ O engenheiro Aser Cortines é ex-Vice-Presidente de Desenvolvimento Urbano da Caixa, como já foi dito.

Maria Fernanda R. Coelho⁹¹ destaca a relação entre o estoque imobiliário ocioso e o *deficit* habitacional do país. Justifica a importância dos aspectos econômico, social e cultural de uma política de reabilitação de áreas urbanas centrais e comenta que a ociosidade e a "degradação dos centros constitui-se em um desperdício incabível para a economia das cidades, em uma ameaça de dano irreversível para seu patrimônio cultural, e em um enfraquecimento de importantes referências de centralidade urbana".

Coelho ressalta o papel do governo federal em "definir, articular e implementar as políticas urbanas em nível nacional, formulando diretrizes, regulamentando atividades, desenvolvendo instrumentos, fomentando ações, investindo recursos, enfim, criando condições para que os municípios incluam na agenda de suas políticas locais a questão da reabilitação das áreas centrais".

As respostas comentam as diversas atividades que vêm sendo desenvolvidas e implementadas pelo Governo Federal, sendo destacadas, basicamente, as ações que fazem parte da política formulada pelo Ministério das Cidades, na qual a Caixa exerce o papel de principal Agente Operador, responsável pela regulamentação dos programas urbanos nacionais.

Coelho comenta sobre as reflexões advindas desses anos de experiência sobre as ações de promoção de moradia nas áreas centrais e destaca pontos que dificultam a implementação da política, muitos dos quais são constatações de relatórios técnicos.

A presidenta da Caixa destaca a necessidade de envolvimento das três esferas de governo, "notadamente a federal, gestora dos programas nacionais e dos recursos financeiros, e a municipal, responsáveis diretas pelas políticas urbanas locais", ressaltando, porém, que o incentivo principal é federal.

No aspecto financeiro, Coelho considera que deveriam ser criadas linhas de financiamentos habitacionais específicos para as ações de reabilitação, considerando-se as particularidades diagnosticadas destas áreas centrais, e as várias faixas de renda que se pretende atingir. Assim também, aponta que deveriam existir: financiamentos para outros usos como serviços, comércios e institucionais; uma articulação entre

⁹¹ Segundo mensagem de 24/05/2007, da Consultora Tânia Aguiar, da Presidência da Caixa, o documento-resposta da Presidenta Fernanda Coelho foi elaborado especialmente para a presente pesquisa por um técnico da (então) Gerência Nacional de Prestação de Serviços em Desenvolvimento Urbano - GEURB/ MZ.

órgãos federais de políticas setoriais como, por exemplo, turismo, infra-estrutura, desenvolvimento social, pensando os recursos de forma integrada; e o incentivo à regulamentação local e à aplicação efetiva dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade.

O texto destaca também o seguinte:

Outras atividades requerem revisão das diretrizes atuais da política nacional para reabilitação e demandam maior planejamento, sendo, portanto, um desafio mais complexo. Estas alternativas, entretanto, devem ser consideradas, como, por exemplo, soluções para habitação para baixa renda em áreas centrais **através de aluguéis sociais subsidiados**.

Outro grande desafio é repensar o modelo de intervenção nestas áreas, onde o poder público assume a maior parte dos investimentos. **Operações consorciadas, atração de investidores privados, entre outros mecanismos**, poderiam fomentar este aspecto. (grifos nossos)

Como uma certa contraposição aos depoimentos anteriores, ex-integrantes do poder público, também ligados ao meio acadêmico, fazem comentários mais críticos.

Raquel Rolnik critica a postura "absolutamente conservadora da política, que é o seguinte: área central é valorizada e só serve para rico morar. E pobre tem que morar na periferia (...) E por que na periferia? Porque o terreno é barato". Considera que esse "é um pensamento construído claramente desde o BNH", reiterado pela autoprodução de moradias realizada pelas classes menos favorecidas, no processo de urbanização ocorrido através da migração das cidades brasileiras desde os anos 50 e 60.

Considera que, em função das especificidades das áreas centrais do país, os programas existentes hoje no Governo Federal, ou seja, os financiamentos disponíveis para o crédito social não são adequados. Rolnik comenta sobre a importância "**de poder agregar um subsídio** (grifo nosso) ao financiamento para este chegar aos mais pobres" e, nesse sentido, cita a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) como fundamental para viabilizar uma nova política habitacional.

Rolnik ressalta a importância de a política acatar **outras modalidades de acesso à moradia, citando como exemplo, o aluguel** (grifo nosso). Toma como parâmetro São Paulo que, durante o mandato da então Prefeita Marta Suplicy "começou a experimentar um programa de aluguel social."

As áreas centrais têm claramente uma falha de locação social, tanto a pública quanto a privada. Todas as duas. Na verdade é ridículo você pensar que vai resolver o problema habitacional brasileiro com casa própria. Olha o custo disso? Fala quanto custa uma casa, para você dar para cada família uma casa? **E acho que a locação social é um marco.** (grifo nosso)

Com relação ao Governo Federal, Rolnik considera que o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) poderia ter sido um embrião para o programa de aluguel, encarando o arrendamento como um meio termo entre a locação e a aquisição. Entretanto, a norma recente, que permite não arrendar, e sim vender o imóvel através do PAR evidencia o fato da Caixa (órgão responsável pelo estoque do PAR) "não ter conseguido enfrentar a equação da manutenção dos cerca de duzentos mil imóveis produzidos pelo PAR".

Lembrando a sua experiência na SNPU do Ministério das Cidades, nas diversas tentativas de viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social nos imóveis públicos ociosos da zona portuária do Rio de Janeiro, Rolnik relatou obstáculos que não conseguiram ser vencidos, como: dívidas de IPTU, que a Prefeitura não quer abrir mão e que excedem o valor do bem; os prédios pertencentes ao INSS - cujo valor de venda tem que seguir o mercado; e outros casos específicos.⁹²

Rolnik comenta sobre as posições conflituosas entre os dois papéis que a CAIXA assume na política federal: de banco comercial e, ao mesmo tempo, de órgão responsável pela operacionalização dos financiamentos habitacionais de interesse social. E cita, como exemplo, a garantia exigida pela CAIXA em operações de habitação de interesse social, como o Programa Crédito Solidário, que acaba acarretando um acréscimo nas prestações e inviabilizando que as classes menos favorecidas sejam beneficiadas⁹³. Critica também o fato desse programa ser, na verdade, um crédito individual. "O que tem de solidário? Não é crédito para cooperativa". Destaca que, nesse momento, os movimentos sociais estão colocando

⁹² Por exemplo, um caso de imóvel, cuja operação de enquadramento estava quase concluída, quando: "Na hora que já está fazendo o acionamento do PAR, (...) como era vizinho do Itamaraty, precisava entrar no Itamaraty para poder fazer a vistoria. O Itamaraty implicou. E não há meio de deixar recuperar o imóvel porque o Itamaraty diz 'é com o Ministro', conversar com o Ministro Celso Amorim. Para poder pedir para deixar. Estou falando que eu fui junto para conversar com o Ministro Celso Amorim. É assim. As coisas são assim. Não conseguem fazer um."

⁹³ No Projeto Moradia Digna, citado no Capítulo 2, as condições financeiras da sistemática 2008 do Crédito Solidário foram flexibilizadas, o que viabilizou a contratação dos financiamentos às famílias, com prestações mensais de R\$ 66,33.

muito essa idéia de crédito para associações e cooperativas⁹⁴, assim como reivindicam a criação de uma agência federal que trate especificamente de HIS. Helena Menna Barreto Silva, por sua vez, considera que houve uma grande evolução na política federal de reabilitação de áreas centrais, desde a época do lançamento do programa da Caixa, em 2000. Entende que a marca mais interessante da proposta federal foi de introduzir "a questão da habitação, que estava absolutamente ausente, ou então, presente nos discursos, mas sem nenhuma medida concreta", realizando assim um contraponto às políticas de reabilitações de áreas centrais desenvolvidas pelos governos estaduais e por alguns governos municipais.

Na sua concepção, hoje existe uma política federal cujos objetivos e diretrizes são claros. Destaca o papel do Ministério da Cidade que, através da Secretaria Nacional de Projetos Urbanos, adota um discurso oficial, com os atores locais, de incentivo ao uso habitacional e insiste na importância de ter habitação de interesse social em projetos urbanos de áreas centrais. Com isso, acaba promovendo uma discussão que rompe com propostas locais de crenças do tipo "com a valorização que eu vou obter aqui eu posso ter muito mais recursos e transferir essa população para não sei aonde", e se conscientizando "que a presença da população pode ser no sentido de restringir uma valorização excessiva".

Aprofundando a questão da valorização imobiliária e seus efeitos sobre a população carente, Silva discorre sobre os projetos mais complexos, relacionando as questões financeiras com instrumentos do Estatuto da Cidade:

O problema não é só da linha de financiamento. Eu acho que, nas áreas centrais, você tem que ter uma **política fundiária** baseada nos instrumentos do **Estatuto da Cidade**, que era de responsabilidade do município. Você teria que ter um agente financeiro, no caso a Caixa, com estratégias fundiárias de adequem as suas linhas de financiamento, de maneira que eles se articulem com os instrumentos que o município tem. Caberia à caixa adotar uma estratégia como qualquer agente privado tem: da aquisição antecipada, do preço máximo que ele vai poder pagar. Buscar realmente uma redução de custo visando atender a um maior número de pessoas. (grifo nosso)

⁹⁴ Em 19/03/2008, o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social aprovou o Programa de Produção Social da Moradia, que permite o acesso das associações e cooperativas populares aos recursos do Fundo.

Ressalta, entretanto, que "os procedimentos de aprovação de projetos pelo agente financeiro são muito lentos e não acompanham a dinâmica que se forma com a expectativa de valorização". No entendimento de Silva, o que falta entre o discurso e a prática é, principalmente, **a adoção de uma estratégia fundiária** (grifo nosso), cujos componentes principais são a definição e a implementação dos instrumentos fundiários do Estatuto da Cidade, que considerem a função social da propriedade e a edificação compulsória. E cita, entre outros, as zonas especiais de interesse social, o imposto progressivo, o direito de preempção.

"(...) Quando você reabilita, você está criando um desejo nas outras classes de irem para área central. Essas classes, quando elas decidem ir para a área central, elas, queiram ou não queiram, vão poder pagar mais por esses prédios, e, portanto vão reduzir as possibilidades das outras pessoas ficarem ou virem. Então, a única maneira, se não for para ficar só no discurso, **é ter uma estratégia para atuar nesse quadro.** (grifo nosso)

Silva destaca o papel do órgão de financiamento e a sua responsabilidade em relação ao dinheiro que está emprestando, enfocando a importância da análise do preço que se paga pelo terreno. Na sua visão, "ao aplicar um conjunto de instrumentos ou ao ter uma determinada estratégia de aquisição você pode reduzir esse valor e acho que isso deveria estar dentro das normas da utilização do recurso de um determinado programa". Entende, porém, "que os órgãos financeiros acabam raciocinando em cima da mesma lógica do BNH: procurar o terreno mais barato nas condições que o mercado oferece. A impressão que dá é que existe um conjunto de coisas do Estatuto e do outro lado existe uma lógica de aplicação dos recursos e essas duas coisas não conversam".

A entrevistada utiliza o Programa de Arrendamento Residencial (PAR)⁹⁵, para exemplificar a questão da aplicação dos recursos em construções novas na periferia ou nas reformas dos prédios localizados em áreas centrais:

Para uma empresa grande fazer uma reforma, ela vai ter que pagar o terreno, entrar com uma série de coisas que ela não conhece muito bem, primeiro também por que não tem uma tecnologia desenvolvida para fazer reforma de prédio em uma área central, então a margem de lucro possível é muito menor.

Em função dessa lógica, Silva entende que dificilmente um empresário vai optar por realizar empreendimentos do PAR em áreas centrais. Caberia então ao governo

⁹⁵ Ver explicação do PAR no Capítulo 2.

adotar "alguma estratégia para forçar, em algum momento, o setor da construção a fazer PAR nas áreas de interesse", sem necessariamente subir o teto do valor de quarenta mil reais por unidade habitacional:

Por exemplo, você tem prédio na área central em que está havendo só a utilização do térreo. O comércio só utiliza o térreo, os andares de cima ninguém quer, permanece vazio. Todo o lucro que o proprietário pode obter com aquele terreno é pelo aluguel da parte de baixo. Então **essas são oportunidades de comprar partes de prédios com um valor muito baixo**, que talvez seja competitivo com o valor desses terrenos que está fazendo na periferia. (grifo nosso)

A exemplo de Rolnik, enfatiza a importância do subsídio para famílias sem condições de ter acesso à moradia e diz que "a discussão é exatamente ver quantas famílias precisariam do subsídio e quantas poderiam estar entrando (no financiamento) por sua própria conta, para (permitir) um equilíbrio do conjunto de operações de interesse social na área central". Ainda sob esse aspecto, toca na questão do acesso à moradia, citando a necessidade de serem trabalhadas duas vertentes: reduzir o custo e outra pensar no subsídio individual, dada a baixíssima capacidade de pagamento de uma família com 3 salários mínimos, apesar da variação de potencialidade que pode ter em função da região onde se encontra. O raciocínio é:

Interessa à cidade ter as pessoas morando mais perto dos locais de trabalho, aproveitando a infra-estrutura e etc., que no fundo tem a ver também com o custo de manutenção da cidade. **Portanto, seria uma brutal redução (do problema) se as pessoas deixassem de ocupar as áreas de risco, as áreas de favela, as áreas etc. e estivessem morando nas áreas onde elas têm acesso mais fácil ao trabalho, não precisa usar o transporte, não estão poluindo, e etc.** (grifo nosso)

Um outro fator de redução dos custos, comentado pela entrevistada, diz respeito à tecnologia. Acredita que, no caso de execução de obras em áreas centrais, seria mais adequado trabalhar com empresas pequenas, ou com autoconstrução (auto-reforma, como deveria ser denominado). Em seguida, Silva comenta sobre a questão do tipo de projeto de reforma, tomando como base uma discussão que considera necessária: "essa história do quê que é moradia digna":

Essa discussão está super na onda na França, hoje, por exemplo. Estão chegando à conclusão hoje que a questão da moradia digna está sendo um modo de excluir as populações. Porque ela estava num cortiço, você diz que aquilo não pode continuar sendo cortiço, transforma aquilo numa outra coisa, daqui a pouco não são elas que moram, são outras. **A moradia ficou digna, mas a população tem que procurar uma outra indigna. Então, essa é toda a discussão do padrão.** (grifo nosso)

Neste sentido, a questão, para a entrevistada, reveste-se de uma certa ambiguidade, uma vez que o padrão “alto” pode levar à exclusão, da mesma forma que uma habitação sem condições de habitabilidade já representa esta situação. Este aspecto ocasionou muitas discussões com representantes da Caixa, pelo fato de exigir um padrão de habitação que acaba proporcionando a exclusão dos mais pobres:

Você faz uma coisa boa, mas não é ela que mora, são outros. (...) O Felipe Lopes⁹⁶ ele dizia: “eu acho que nas ocupações agente devia fazer o mínimo possível para as pessoas todas conseguirem continuar morando. Se nós transformamos isso em bons apartamentos, elas não vão morar. Porque se elas pudessem morar em bons apartamentos, e tem sobrando aí no Centro, elas já estavam morando. Estavam alugando e estavam morando. Elas não podem morar porque elas não têm condições de acessar os bons apartamentos”. Então nós temos que encontrar **uma média**, isso, uma coisa que é o cortiço, e **uma outra solução**. Você não tem condições de pensar que você pode chegar a um custo de produção de uma boa unidade, bem localizada na cidade, com o custo acessível para um salário mínimo, porque o item habitação não existe dentro do salário mínimo. (grifos nossos)

No plano das propostas municipais, foi citado, por Nazih Heloui, o Programa Novas Alternativas⁹⁷ como referência que contribui para reverter o esvaziamento populacional, reduzir o número de imóveis vagos existentes e reabilitar o Centro do Rio. Entretanto comenta que “em todos os lugares onde esse programa de reabilitação de áreas centrais deu certo, isso não aconteceu sem um grande aporte financeiro do poder público tanto a nível federal, estadual e municipal”.

Ele destaca a importância do Centro do Rio de Janeiro como patrimônio cultural, um sítio histórico com uma quantidade significativa de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural - APAC⁹⁸. “Se você for considerar que cada um desses prédios tombados pelo Patrimônio Histórico possui a sua área de tutela, vai perceber o grau de dificuldade que é trabalhar na área do Centro”. Principalmente considerando que é, na verdade, um “centro histórico do país”.

Na visão do entrevistado, a “vontade política” é básica na questão da reabilitação da área central da cidade. Por outro lado, analisa que o custo da

⁹⁶ Como já citado no Capítulo 1, Felipe Lopes coordenou a recuperação de vários bairros históricos de Lisboa, na década de 1990. É, atualmente, Presidente dos Ofícios do Patrimônio e da Reabilitação Urbana, instituição sem fins lucrativos.

⁹⁷ Programa da Secretaria Municipal de Habitação, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, já comentado no Capítulo 2.

⁹⁸ Instrumento de preservação de patrimônio cultural, utilizado pela PCRJ.

construção - muito mais baixo no centro - pode representar um ônus bastante alto para um único setor da Prefeitura:

Eu tenho certeza que construir no centro da cidade custa metade do que você usaria para construir na zona oeste. Porque quando você constrói na zona oeste, está construindo numa área não infra-estruturada. Então, tem que levar água, luz, telefone, gás, estrada, ônibus... **No entanto, essa infra-estrutura já existe no centro da cidade. A diferença é que quando você constrói na Zona Oeste esse custo, na verdade, é diluído entre diversas secretarias e diversos órgãos tanto a nível federal, estadual e municipal.** E dentro do programa "Novas Alternativas" todo esse ônus cai exclusivamente sobre a Prefeitura do Rio de Janeiro, e mais precisamente sobre a Secretaria Municipal de Habitação. Então, esse é o maior agente dificultador de você fazer com que esse programa ganhe escala. É o grande aporte financeiro do poder público municipal através da Secretaria de Habitação para tentar viabilizar esses empreendimentos. (grifo nosso)

Heloui menciona que existem no Programa Novas Alternativas projetos que totalizam em torno de quinhentas unidades habitacionais na área central do Rio, cuja viabilidade esbarra com uma série de problemas. No aspecto financeiro, aponta o limite do valor da unidade determinado pelo PAR, de R\$ 40 mil, incluindo o terreno, o projeto e a execução das obras. No entanto, "a viabilização de uma unidade habitacional no Centro não sai por menos de sessenta a sessenta e cinco mil reais", razão por que, para viabilizar a operação de um empreendimento no PAR, a PCRJ acaba tendo que aplicar, diretamente, um grande aporte financeiro na forma de subsídio⁹⁹. Enquanto isso, Heloui critica:

A Caixa, quando entra, opera isso como um banco. Então ela entra com R\$ 40 mil, mas a longo prazo. Embora seja talvez o parceiro mais importante da Prefeitura do Rio, da Secretaria de Habitação, esses 40 mil que ela financia, acaba recebendo ao longo de quinze anos com juros e correção monetária.

Heloui defende então a entrada de outras fontes de subsídios, do Governo Federal e talvez do Governo Estadual, colocando, entretanto, ressalvas. Considera também que outros setores da Prefeitura deveriam mobilizar recursos financeiros para viabilizar as quinhentas unidades citadas.

Um aspecto interessante na visão do entrevistado é a da permanência da diversidade de uso dos imóveis no Centro, alegando que, "na tipologia do centro da cidade, originalmente, você tinha um comércio embaixo e uma única habitação em

⁹⁹ Ver comentários do Capítulo 2, sobre as críticas de Zepeda pelo fato de tais subsídios acabarem beneficiando famílias com renda familiar ente 5 e 6 salários mínimos.

cima". Por essa razão, as soluções adotadas no Programa Novas Alternativas prevêm "manter um comércio embaixo (normalmente esses prédios tinham uma loja com 30, 35 metros de profundidade) e uma habitação no pavimento superior, acompanhando o alinhamento da fachada".

Relata, entretanto, a dificuldade de viabilizar as operações financeiras nesses prédios de uso misto, pelo fato de **a Caixa não financiar a parte comercial** (grifo nosso). "Então, além do terreno, do projeto e do subsídio habitacional, a Prefeitura também é obrigada a bancar a parte comercial, porque a Caixa não financia (...)". E a solução encontrada foi a Prefeitura pagar a construção da parte comercial que, depois, é encaminhada para Secretaria Municipal de Fazenda para viabilizar a venda ou o aluguel dessa parte do imóvel.

Heloui comenta também sobre um levantamento do Sinduscon/RJ que diz existir na área central carioca cerca de cinco mil imóveis degradados que poderiam ser usados para habitação. E raciocina que, se em cada um desses cinco mil imóveis forem produzidas dez unidades habitacionais, serão criadas 50 mil novas moradias no Centro. Vê então o Programa Novas Alternativas como agente impulsionador dessa reabilitação urbana, não só da habitação, como também da indústria terciária, que voltaria a ter interesse em se reinstalar nessa área central. "É exatamente nessa parte comercial que a gente está recuperando onde a indústria terciária vai ter a oportunidade de se reinstalar". Além da questão financeira, e de gestão, o entrevistado destaca, no Programa Novas Alternativas, a regularização fundiária. Neste sentido, dois problemas são principais: o da metragem dos lotes da área central, cujas dimensões, muitas vezes, não correspondem às do Registro Geral de Imóveis (RGI), e uma enorme variedade de situações que surgem quanto à propriedade da terra:

Grande parte desses imóveis na área central tem o proprietário desconhecido. Quando você anda pelo Centro do Rio e vê um terreno vazio ou uma ruína isso nunca é à toa. Quando você vai atrás de um proprietário você descobre que o proprietário é um português que voltou para Portugal e abandonou o imóvel. É de um espanhol que morreu e não deixou herdeiros. Ou, se não, o imóvel possui quarenta herdeiros, alguns herdeiros com dez, onze anos de idade. E também pertencem a irmandades religiosas que dizem que são donas do imóvel há mais de 1200 anos, só que elas não possuem a propriedade da terra. (grifo nosso)

Heloui comenta que, ao desapropriar um imóvel desse, a PCRJ torna-se proprietária do bem, mas, a instituição religiosa "nunca vai conseguir retirar o dinheiro,

porque não consta no registro geral de imóveis o nome da irmandade como proprietária do imóvel". Questionado sobre a possibilidade da PCRJ aplicar o instrumento Direito de Superfície¹⁰⁰ nesse caso, Heloui respondeu que, mesmo se fosse permitido à irmandade passar para a PCRJ o direito de usar aquele imóvel durante um determinado número de anos, "nós não poderíamos vender esse imóvel. Estou querendo dizer que a gente não poderia alienar o imóvel para a Caixa".

Outro dificultador referente ao processo de regularização fundiária, é o fato do poder judiciário ser muito lento:

Por mais que a Constituição de 1988 tenha trazido vários avanços a esse respeito, acho que o juiz, no Brasil, a cabeça do juiz, no Brasil, funciona como a Constituição de 1908 que **diz que a propriedade da terra é intocável. Então, um processo de desapropriação que poderia demorar talvez oito, nove meses ou um ano, acaba demorando cinco, seis anos para acontecer (...)** Mesmo a gente provando que o proprietário morreu e não deixou herdeiro. Mesmo a gente provando que aquele proprietário abandonou o imóvel, e a gente mostra isso através de dívidas com o IPTU, dívidas de CEDAE, dívidas com LIGHT.

Acresce ainda que a própria mente dos proprietários pode ser um obstáculo, pois, quando a Prefeitura vai desapropriar um imóvel, o dono do bem tem uma expectativa falsa de que seu imóvel, ainda que degradado ou arruinado, vale muito mais que o valor avaliado.

Não houve nenhum caso ao longo desses dez, onze anos de "Novas Alternativas" em que um imóvel tenha chegado ao fim da desapropriação (...) Porque a gente desapropria um imóvel por 60 mil, deposita e aliena para Caixa. Se houver alguma diferença esse recurso também vai cair sobre a Prefeitura do Rio.

Por fim Heloui aborda a questão das "dívidas com concessionários de serviços públicos, principalmente a CEDAE", que determina que a dívida acompanhe o imóvel, fato que a Procuradoria Geral do Município não reconhece. "No caso da LIGHT, por exemplo, você passa um mês, dois meses sem pagar a conta da LIGHT ela corta a luz. Mas a CEDAE não corta a água porque a água é considerada um bem".

José Antonio Viana Lopes, outro entrevistado de inserção basicamente local, em São Luís, abordou aspectos bem pragmáticos sobre a política federal de reabilitação de

¹⁰⁰ Até a presente data (agosto de 2008), a PCRJ não cumpriu a legislação do Estatuto da Cidade de revisão do Plano Diretor da cidade. O instrumento Direito de Superfície, assim como outros de grande importância para as áreas centrais, não foram regulamentados.

centros e cita pontos como: a necessidade de linhas de crédito acessíveis a famílias com renda de até 3 salários mínimos - grande maioria dos atuais moradores do Centro; o apoio à prefeitura na definição de sua política habitacional e na elaboração dos planos; atuação no sentido de estimular e normatizar (sempre as duas ações) a atuação das organizações sociais ou das sociedades de capital misto; e a aplicação "da Lei das Parcerias Público-Privadas (PPP), instrumento interessante para incentivar os investimento privados no centro".

Comenta, ainda, que o governo federal poderia apoiar e agilizar as negociações de empréstimos internacionais, atuando como avalista das operações locais, tendo assim "um controle maior dos investimentos a serem realizados - mas esta é uma operação difícil de ser montada e exigiria um Programa Nacional".

Perguntado sobre como percebia o fato de a Prefeitura de São Luís ter viabilizado tão poucas unidades habitacionais no Centro, desde que essa discussão se iniciou, no ano 2000¹⁰¹, Lopes comentou que, só recentemente, a Secretaria de Habitação do Município foi incorporada no debate:

Estudamos atentamente as questões relativas à viabilidade econômica da habitação (discutindo todas as variáveis sociais e de projeto) e resolvemos praticamente todas **as questões projetuais deste tipo de intervenção** (a presença dos comércios no térreo, o programa e os materiais a serem especificados...) **ou seja, atuamos fortemente na escala do imóvel.** (grifos nossos)

Acrescenta, como dificultador, problemas com a questão dos serviços, que considera "crucial". E diz que:

Apesar de iniciativas como o Núcleo Gestor do Centro Histórico, **ainda não conseguimos sanar problemas básicos como o abastecimento regular de água (há racionamento)**¹⁰², **a segurança e a limpeza, além da fiscalização sobre os comércios** para minimizar o impacto das placas e cores na paisagem urbana. Também não temos ainda projetos que solucionem o problema da carência de estacionamentos ou, ao contrário, da superpopulação de automóveis. (grifo nosso)

¹⁰¹ Como citado no Capítulo 2, a partir do Ateliê Sirchal, realizado em 2000, iniciou-se uma discussão sobre a importância da habitação no centro histórico de São Luís e, como desdobramento da cooperação técnica da Caixa Econômica Federal e Governo Francês, foram realizados estudos de viabilidade de reabilitação de vários imóveis de uso habitacional.

¹⁰² Na verdade, Lopes se refere ao problema de abastecimento d'água no Centro, ou seja vazão suficiente. Como foi comentado no Capítulo 2, na atuação do Governo do Estado do Maranhão, ao longo de vinte anos, foram realizadas obras de melhorias na infra-estrutura do Centro Histórico de São Luís.

Lopes reconhece também que a Prefeitura de São Luís ainda utiliza "de maneira muito tímida os instrumentos que foram disponibilizados pelo Estatuto das Cidades, em parte por falta da regulamentação local destes instrumentos (esta regulamentação deve ser feita junto com a discussão da Lei de Zoneamento, ainda este ano) e em parte pela carência de recursos disponíveis para investimentos (desapropriações, elaboração de projetos...)".

- O perfil da população moradora nas áreas centrais, e a questão da gentrificação

De uma forma geral, todos os entrevistados demonstraram preocupação com a permanência de uma população já presente nas áreas centrais.

Sérgio Antão comenta que "o projeto de reabilitação, portanto, não pode ser apenas físico deve contemplar uma vertente social em todas as suas fases". Defende a alocação de subsídios governamentais para os projetos não provocarem a exclusão da população de menor renda. Considera, também, que "um centro histórico reabilitado (ou em reabilitação) pode também se transformar em estímulo a atividades geradoras de renda para moradores de menor poder aquisitivo, contribuindo para a sua permanência".

Antão aponta que a valorização imobiliária de centros urbanos reabilitados traz implicações sociais e econômicas sobre a população de baixa renda que habita nessas áreas antes desvalorizadas:

A valorização imobiliária constitui, em geral, um forte incentivo ao deslocamento da população de baixa renda. Essa é uma regra geral, válida para qualquer intervenção urbana. Esse deslocamento, entretanto, não é imediato, a não ser naqueles casos em que o Estado se incumbiu de "apressar" o processo espontâneo (vide o desmonte do Morro do Castelo e a remoção das favelas da Zona Sul), dentro de uma política claramente discriminatória. (grifo nosso)

Defende então "a criação de mecanismos que impedissem que a "mão invisível do mercado" viesse a consumir nos médio e longo prazos o que a "mão visível do Estado", em função da atual correlação de forças políticas, não pôde realizar no curto prazo".

Antão comenta que a "**locação social subsidiada** (grifo nosso) poderia ser um dos mecanismos utilizados". Pondera, porém, que, "infelizmente, é uma solução que

esbarra na fraqueza institucional e financeira dos governos para garantir a manutenção adequada das edificações, no caso de a propriedade dos imóveis e sua administração virem a ser de responsabilidade do Estado". Propõe então:

Combinar a gestão dos empreendimentos pela própria comunidade com subsídios públicos para as despesas de manutenção e conservação parece ser o grande desafio, cujo pressuposto é um movimento social forte. O incentivo governamental à locação poderia elevar os investimentos privados em habitação, aumentando a oferta de imóveis residenciais e a ocupação de imóveis vazios. Em princípio, contribuiria para a diminuição dos preços de mercado de aluguel e de compra e venda, inclusive o preço da terra. Digo "em princípio" porque a dinâmica imobiliária possui tantas outras variáveis que isolar o efeito de apenas uma delas é, em geral, temerário. (grifo nosso)

Maria Fernanda R. Coelho, presidenta da Caixa, defende que:

A reabilitação dos edifícios desabitados, ociosos ou em condições precárias, assim como intervenções em vazios urbanos, **devem promover a ocupação democrática e sustentável dos centros, priorizando a permanência dos moradores já instalados e atraindo população externa**, com ações articuladas entre o mercado imobiliário e programas habitacionais para diversas faixas de renda. (grifo nosso)

Segundo Coelho:

As prioridades de atendimento habitacional devem ser definidas com base no confrontamento das demandas de mercado (população com interesse em comprar ou alugar imóveis no centro e que possuem capacidade de contrair financiamentos) com as necessidades sociais (pessoas que precisam de moradias, mas não têm condições de financiar diretamente no mercado).

Ela propõe uma série de ações necessárias para viabilizar as políticas habitacionais específicas para o centro, e cita: a articulação entre políticas de reabilitação e de habitação de interesse social; os subsídios diretos ou indiretos nos financiamentos habitacionais; a promoção da regularização fundiária e da desapropriação como forma de garantir a função social da propriedade urbana. Menciona também a utilização do instrumento da "locação social", nacionalmente e localmente, como forma de destinar um patrimônio público ou privado, a atender famílias sem condições de se comprometerem com um financiamento habitacional e diminuir, de forma mais ágil, o *deficit* habitacional verificado nas cidades.

Complementando o painel relativo à inserção direta no Governo Federal, Aser Cortines considera que embora "o ideal é termos nos centros uma diversidade sócio-econômica da população residente", isto representa um grande desafio para os governos, pois "qualquer política de reabilitação de centros contribui para a valorização

imobiliária", com efeitos negativos sobre os moradores mais pobres. Ao mesmo tempo, afirma que seria "importante uma transformação da cultura, de forma que pessoas com renda mais alta sentissem atração por morar nos centros - assim como artesãos, artistas e outros segmentos -, estimulados pelos incentivos nos impostos".

Ele também propõe que "a locação social deveria ser incluída na política habitacional, embora a aquisição do imóvel e o sonho da casa própria façam parte da cultura do país":

O aluguel no Brasil é mais barato que em outros países - corresponde aqui a aproximadamente 0,4% do valor do imóvel -, e existe um excesso de oferta para as classes mais altas. Já nas favelas, a situação é inversa, o valor é mais alto, daí ser um "grande negócio" ter imóvel para locação nessas áreas.

Por outro lado, vê que a criação de "uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) contribui para viabilizar uma intervenção urbana maior, na qual todos os proprietários poderiam se beneficiar. Embora não se tenha no país uma tradição de atuação desse tipo, percebemos que se o governo for um dos cotistas, seu ganho poderá ser repassado para as famílias de baixa renda". Cortines diz não ter "dúvidas que movimentações do poder público no sentido de adquirir previamente imóveis nessas áreas leva a uma valorização e aumento do preço da terra" e, por essa razão, considera que o melhor caminho é a utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade".

Raquel Rolnik demonstra preocupação em relação à permanência dos moradores atuais, geralmente de baixa renda, e diz que "a política habitacional em vigor não está voltada para atendê-los". Dando o exemplo do Programa Crédito Solidário, critica o fato de a análise de risco da Caixa cortar pessoas que estão endividadas, com o nome no Serasa. E acrescenta: "Cada vez mais é banco. É um banco que tem que vender produtos, que tem que ter resultado, que tem que dar lucro".

Rolnik defende o repovoamento das áreas centrais com diversidade sócio-econômica da população, e cita exemplos de países europeus que têm uma legislação muito clara sobre a questão - "todo empreendimento habitacional na Espanha, na Alemanha, na Holanda, tem que ter 25% de habitação social, produzidas no empreendimento". Posiciona-se contrariamente às políticas de banco de terras para a produção de habitação de interesse social, alegando a dificuldade de gestão do poder

público, e cita a problemática existente para viabilizar a utilização de imóveis públicos para a produção de habitação de interesse social:

A lógica do poder público é desapropriar um imóvel quando precisa dele - o que é um outro problema porque leva o custo lá para cima. O poder público nem pode comprar hoje. Pela legislação, pela lei 8.666, o poder público não pode comprar um terreno que lhe interessa (...) Não pode comprar nada que não seja através de leilão ou algum procedimento de licitação (...) A ordem jurídica é uma ordem que serve para manter os pobres fora do acesso aos recursos territoriais patrimoniais urbanos. É para não dividir com pobre. Então quando você quer fazer os pobres entrarem, todas as barreiras levantam e levanta uma, duas, três e vão se formando.

Ela comenta que, nos próprios movimentos de ocupação, existe uma busca para melhor entender melhor onde estão os bloqueios que inviabilizam a utilização dos imóveis públicos. Cita propostas de abrir cultura para se ter acesso aos imóveis do INSS:

Se os imóveis vão a leilão pelo valor de avaliação e não têm comprador, primeiro oferece para a prefeitura, governo do estado se eles estão interessados em comprar. Se eles estiverem interessados em comprar, faz negócio. Se ninguém quer comprar, abaixa para 70%, 60% e a prefeitura e o governo do estado a qualquer momento podem arrematar se diminuir esse valor. Se não aparecer nenhum comprador e chegou até 50% e não tem ninguém para comprar, doa para o programa habitacional.

Rolnik lembra a sua experiência frente à SNPU, do Ministério das Cidades, quando, no que denomina "A saga dos imóveis do INSS", chegou a ter "reunião com ministros: quatro ministros na mesa para discutir a situação de três imóveis, dois em São Paulo e um no Rio. E os ministros mandam fazer... e não acontece!". Enfatiza, porém, que é importante continuar a insistir, pois considera que a implementação de uma política de reabilitação dos centros depende muito da União.

Helena Menna Barreto Silva, também preocupada em viabilizar a produção e o custo da unidade da habitação de interesse social nas áreas centrais, comenta outro aspecto: a necessidade de ser aprofundada a discussão do tipo dos projetos. Defende, também, a necessidade de um fundo que viabilize a equação financeira entre recursos financeiros reembolsáveis e os não-reembolsáveis (subsídios), e cita experiências das políticas européias:

No caso de uma unidade que vai ser alugada ou que vai ser vendida ela tem um preço "x", vamos supor quarenta mil. Isso vai dar uma prestação durante uns certos anos de, vamos supor, duzentos. É nessa prestação aqui que você tem a família com a sua renda podendo pagar cento e cinquenta, e os cinquenta que entram de uma outra fonte de recursos. Então o equilíbrio está

aqui, o agente promotor está recebendo os duzentos, mas alguém teve que pagar isso.

A entrevistada acrescenta que, além desse equilíbrio financeiro, costuma entrar um outro fator, o "nível da família", que busca oferecer as condições de moradia adequadas, em função não só da sua capacidade de pagar, como também do tamanho da família. "Porque se não, a família mais pobre tem que pegar o menor (apartamento) - é o que acaba sempre acontecendo, a família mais pobre pega o menor e a família com mais renda pega o maior".

Quanto à gentrificação, Helena Menna Barreto Silva considera que é um processo que acontece da seguinte forma: "quando uma determinada faixa de renda se interessa por uma área, a tendência é que os preços, em geral, subam. Nessa mesma lógica, como ela pode pagar mais pelo produto final, a tendência é que subam os aluguéis e que suba tudo".

Ela acha, entretanto, que nas áreas centrais das cidades brasileiras, ainda existem possibilidades de realização de projetos que mantenham essa tendência. Mas alerta que **"a presença de baixa renda, ela por si só, também é um freio para vir população de renda muito alta"** (grifo nosso). Entretanto, o mesmo não acontece com a classe média, cujo interesse em habitar nos centros é concreto, "principalmente a classe média mais intelectualizada, que até você viu lá no livro¹⁰³, se interessa por essa questão da vizinhança de menor nível, etc".

Silva considera que, no caso de São Paulo, a existência de muitos cortiços na área central ainda contribui para equilibrar um pouco os riscos da gentrificação. E defende que eles permaneçam:

O cortiço ainda é um elemento que desvaloriza a vizinhança. Você pode criar algum controle até para melhorar as condições que são muito precárias. Mas habitação coletiva de aluguel, privada, é um dos elementos que mantém isso. Sabe por quê? Porque ela mesma não pode subir muito de preço. O preço já está no máximo. É muito caro, o cortiço já é muito caro.

Ao comentar sobre percentual de população ou proporção de faixas de renda adequados para uma área central "saudavelmente" reabilitada, Silva comentou que "acha um pouco complicado entrar com isso, porque tem tanta gente de tal faixa" (mais

¹⁰³ Menção ao livro *De volta à Cidade – Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine (coord.). São Paulo: Annablume, , 2006. Traduzido pela entrevistada.

baixa). E coloca uma questão para reflexão: "o problema é, você quer manter assim ou quer que as pessoas subam de renda?". E explica que, no caso da política municipal de reabilitação de áreas centrais do governo da então Prefeita Marta Suplicy¹⁰⁴, utilizaram "um outro critério, que foi mais urbanístico". Previam Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), adotando "o critério de que 50% da área construída deveria ser HIS e os outros 50% poderiam ter qualquer outro uso", legislação que vale apenas para terrenos que estão disponíveis ou sobre os prédios que estão vazios, sendo que, no município de São Paulo, HIS é habitação acessível para famílias com renda de até seis salários mínimos.

Silva comenta sobre a estratégia de lucro dos construtores e incorporadores, que sempre compram terra barata para implantar seus empreendimentos imobiliários. E, diferentemente da opinião de Rolnik e Cortines, defende a mesma tática para viabilizar a produção habitacional, pois diz que, "nunca no mundo se fez política habitacional sem estoque de terra, sem ter uma estratégia".

Ela critica a lógica bancária da Caixa, que não pode perder valor. E, em projetos de áreas centrais "tudo o que nós temos que fazer é evitar que ganhe valor", porque, assim, acabará implicando em gentrificação. Mas, para o banco, "quanto mais aquela unidade se valorizar, significa que quando for vender, vai vender por mais":

Os economistas do governo não conseguem entender o papel que tem a terra na discussão da habitação. Não conseguem. Quando você lança o PAC e diz que vai construir não sei quanto, as pessoas acham que você vai construir sim, só não sacaram ainda que só o fato de ter o dinheiro já sobe o valor da compra. Só de você dizer que vai aplicar já subiu.

Silva comenta que algumas pessoas culpam as prefeituras por esse problema, e concorda com isso. Mas entende também que "o órgão de financiamento tem que dar regras claras para o uso dos seus recursos. Se ele não entender isso, o uso vai ser sempre o uso mais rentável". Acredita que "o problema é que, queira ou não queira, a Caixa participa ativamente da formulação política habitacional".

Voltando à dimensão do município, Nazih Helouil indica "que o perfil do morador do Centro do Rio é um morador que está entre três a seis salários mínimos, que é exatamente o programa PAR"¹⁰⁵, na medida em que as famílias com rendimentos

¹⁰⁴ Ver comentários do Capítulo 2, sobre o Programa Morar no Centro, coordenado pela entrevistada.

¹⁰⁵ Ver no Capítulo 2, os comentários de Zepeda sobre a questão.

superiores a seis salários mínimos conseguem encontrar imóveis mais atraentes em outras áreas da cidade.

No caso das famílias de mais baixa renda, com menos de três salários, ele opina o seguinte:

Eu acho que não é o público, na verdade, que se quer para essa área central. Porque como eu já falei, essa experiência ela é uma experiência européia de quando houve o pós-guerra. E o que não deu certo na Europa foi exatamente que você levou uma grande quantidade de pessoas de baixíssima renda para morar nesses prédios históricos, e quatro, cinco anos depois esses prédios precisam de melhorias, de restauração. (...) Europa. Então a gente **acredita que um público que seja capaz de morar no centro seja um público que seja também capaz de arcar financeiramente com a manutenção desses prédios históricos.** (grifos nossos)

Heloui não acredita que a solução do problema do *deficit* habitacional de baixíssima renda esteja no Centro do Rio de Janeiro, embora perceba que parte desses imóveis que estão sendo reabilitados deveria ser destinada à população de baixa renda, não através da venda de imóveis, e afirma: "mas talvez a locação social em que o imóvel vai pertencer ao poder público municipal, que vai ser responsável pela manutenção desse imóvel". Entende que o morador receberia "um termo de permissão de uso", que o livraria do "ônus de, a cada cinco anos, ter que restaurar um prédio histórico".

Heloui cita o início do Novas Alternativas, quando a PCRJ chegou a executar três imóveis, cujas unidades eram destinadas à locação social. Mas, afirma, os projetos acabaram não prosseguindo "porque a Prefeitura criou um programa, mas não criou uma estrutura dentro da Secretaria de Urbanismo que recebesse esses sobrados depois de reabilitados".

Segundo o entrevistado, a Zona Portuária carioca seria adequada para esses tipos de projetos, pois lá "existe uma grande oferta de imóveis, e a gente percebe que essa região não seria uma região para fazer empreendimentos caros, mas que poderia desenvolver um programa de aluguel social". Inclui também como possíveis beneficiados desse programa universitários que vêm estudar no Rio, uma das cidades brasileiras que tem mais faculdades particulares e federais, com tipologias que teriam alguns cômodos coletivos - cozinhas, banheiros e lavanderia.

Heloui lembra que essa tipologia habitacional era adotada no início do "Novas Alternativas", mas, em função das exigências das regras de financiamento da Caixa, os projetos acabaram modificados e os cômodos coletivos passaram a fazer parte de cada unidade.

Heloui comenta que há interesse de pessoas de classe média e artistas em morar no Centro, e já foi contatado nesse sentido na Gerência do Programa Novas Alternativas. Diz que existem cerca de 180 mil famílias inscritas na coordenadoria de fomento no Rio de Janeiro procurando moradia que, no seu entendimento, seria uma demanda potencial para habitar no Centro.

Finalmente, no caso da gentrificação, entende que a expulsão da população do Centro do Rio de Janeiro, "na verdade, já está acontecendo" e cita dados sobre o esvaziamento da área central para justificar seu ponto de vista: "há vinte anos atrás tinham 90 mil pessoas morando, e há dez anos atrás tinham 70 mil pessoas, e hoje, se você for fazer um levantamento de quantos moradores tem nessa área central, vai estar em torno de 60 mil pessoas". E completa: "e acabam ficando as pessoas que não tem a possibilidade de morar em outros locais com escolas, com ônibus, com lazer".

Ele diz que existe uma "tendência, não da Prefeitura em si, mas do mercado, de repente, expulsar essa população que hoje mora aqui. Que certamente é uma população de poder aquisitivo bastante baixo". E, como gerente do Programa Novas Alternativas, defende que, "em si, ele não promove essa gentrificação", pois atuam apenas em terrenos vazios e ruínas, onde não existem pessoas morando, embora:

Eventualmente, em alguma ruína existe alguma família morando numa situação de risco e insalubridade. Muitas vezes é uma invasão de um barraco e, até por uma questão de segurança, a gente retira essas famílias. Quando essa família não possui renda, passa a receber o aluguel social, para que ela tenha onde morar durante a obra. **E quando fica pronto, a gente sempre encaminha esta família para Caixa Econômica Federal, para que seja um dos possíveis arrendatários desses imóveis.** (grifo nosso)

4.3 A ANÁLISE ACADÊMICA

Neste grupo de entrevistados, todos foram considerados estudiosos, acadêmicos e professores, embora alguns já tenham ocupado cargos públicos.

- A formulação efetiva de uma política habitacional

Deve-se acentuar que neste conjunto de entrevistados, as ênfases diferenciam-se mais claramente, ao se abordar a questão geral da formulação da política. No caso de Carlos Vainer e Leonardo Messentier, estes, embora com diferenças, referindo-se especificamente ao Rio de Janeiro, inserem a questão em abordagens que tocam diretamente ao real significado dos centros e as políticas adequadas aos mesmos, na sua relação com os processos gerais da cidade. Sônia Rabello, também com uma visão abrangente, explora outro viés, especificando a questão da política urbana e a competência dos níveis governamentais, e o planejamento urbano e os instrumentos jurídicos urbanísticos passíveis de uma contribuição efetiva à política; focando aspectos mais específicos. Já Valéria Bonfim e Grete Pflueger tratam a questão local mais de frente.

Assim, Carlos Vainer comenta que a política de reabilitação de centros tem sido foco de debate em vários países do mundo, destacando o discurso que tem a ver com "economia espacial, no sentido mais restrito da palavra".

Considera que "numa política de valorização de áreas urbanas centrais tem que se pensar o significado que tem a preservação da urbanidade das cidades. Urbanidade como fato político, cultural, da riqueza, do confronto, da heterogeneidade":

Os centros tendem a ser líderes. Nesse sentido, não é o culturalismo preservacionista ou passeísta que eu quero. Embora a dimensão cultural muitas vezes esteja presente, ela está presente no entendimento da vida e da dinâmica da cidade e não na idéia preservacionista, embora eventualmente possa haver uma política de centro que possa preservar áreas. (...) **Eu sou contra esse culturalismo preservacionista que, na verdade, pretende reaburguesar, valorizar as marcas burguesas sobre a cidade, mas não renego as dimensões culturais e políticas dos centros como espaço de vivência urbana por excelência.** (grifo nosso)

O entrevistado define como centro "o lugar onde o heterogêneo se encontra em grande intensidade com a diversidade". Defende que, na elaboração de um programa, de uma política ou de um plano, seja priorizada a visão que estimula a "heterogeneidade densa", que significa "recortar as dimensões práticas de ocupações, usos, usuários que fazem de um centro um centro com heterogeneidade densa ou densidade heterogênea". Comenta, porém, que "há sempre o risco do planejador transformar isso num modelo e acabar com o que havia de original".

Prossegue no seu pensamento dizendo que a política de centros é "uma política urbana por excelência, e aí é necessário **garantir a urbanidade do centro**" (grifo nosso). Considera então prejudicial todo e qualquer projeto que busque a especialização do centro:

Qualquer projeto que busque capital, capitalização, que seja de especialização do centro, é a negação do centro. Fazer do centro um monumento histórico é uma destruição do que lê tem de central (...) Essa é a marca de uma política. Não sou contra que se preserve alguns espaços, como não sou contra que haja bancos, mas sou contra que haja especialização do centro, pois a especialização em qualquer dimensão é uma destruição do seu caráter central porque isso nega o seu caráter central. (grifo nosso)

Por essa razão, Vainer observa que a política de centros deve estimular "os usos diversos, múltiplos, que ocupam a cidade 24h por dia. Evidentemente, ninguém vai manter áreas com intensa atividade à noite (artística, cultural) combinando com áreas residenciais", embora considere que "fazer de uma área só habitação popular é destruir o que ela tem de central".

Vainer comenta que, enquanto as cidades estadunidenses são unidades político-administrativas, "no Rio de Janeiro, o mercado de altas vendas controla o lucro das aglomerações urbanas". Diz também que:

O Estado não deve entrar para fortalecer as forças de mercado privado. Deve entrar para fortalecer outras dinâmicas. Claro que o Rio de Janeiro não vai ser uma república socialista do centro. Criação de um novo. Modelizou, empobreceu, castrou, não dá para levar ao bairro do lado, não quero um modelo alternativo (*fake*), quero uma alternativa aos modelos. (grifo nosso)

Explica, então, como imagina ser essa "alternativa aos modelos":

Eu estou agora teorizando, **sou prático do planejamento insurgente, que não é o planejamento estratégico, vem de dentro, se transforma num instrumento de luta das camadas populares não como instrumento da racionalização dos problemas. O planejamento pode ser um instrumento de lutas.** Planejamento insurgente, plano como instrumento de organização

de luta das pessoas. São idéias que têm a ver com os centros porque, para mim, eles são a síntese da cidade. (grifo nosso)

Destaca, entretanto, a tendência de cada segmento social defender os seus próprios interesses, o que seria, na verdade, natural...

É um problema como administrar essa (nossa) grande cidade não especializada, com uma malha urbana complexa, vida urbana com grupos sociais distintos, não é uma coisa que se faz com absoluta harmonia. Evidentemente você bota gente vivendo assim, gera conflitos. Mas a minha abordagem sobre conflitos é que é uma coisa boa. É bom que haja conflitos, que eles venham à tona, que a cidade seja disputada. Não é uma visão utópica da coexistência. **A coexistência é conflitual, a minha visão é que uma cidade sem conflitos é uma cidade morta. Quero sim que amanhã as nossas cidades não tenham conflitos por causa da falta de saneamento, da falta de emprego.** Gostaria que a gente não tivesse conflitos por causa das necessidades básicas. (grifo nosso)

Leonardo Mesentier, por sua vez, entende que a política de reabilitação de centros deve ter a participação dos três níveis de governo e que tenham, também, "programas bem desenhados, com ações definidas, com investimento de recursos, alguns subsidiando e outros não. Mas no caso da recuperação dos imóveis é subsidio mesmo. (...) Eu estou aqui falando de um Estado que não tem políticas de desenvolvimento para os pobres".

Cita o Rio de Janeiro para ilustrar exemplos, dizendo que: "quando você queima fogos na praia, está subsidiando a hotelaria de Copacabana, que está organizada. Ela faz um *lobby*, financia uma campanha, pressiona e o dinheiro manda". Avalia, entretanto, que a quantidade de ricos no país é definida e limitada e, por isso, é "uma bobagem você pensar que a cidade vai ser toda ocupada pelos ricos. Você tem que diversificar essa ocupação. Admitir outros estratos sociais". Mas, a dificuldade de organização da população mais carente de recursos é um fator que dificulta o atendimento às suas reivindicações:

Os moradores do Centro, do Morro da Conceição, eles não estão organizados a ponto de definir estratégias, não. Eu posso transformar minha casa em uma pousada. Eu quero que o Estado melhore a minha rua, que eles acionem o transporte para que essas pessoas que vem. Promova minha área aqui, com queima de fogos por aqui também. Promovam a queima de fogos na pracinha. Ali em frente à Igreja de Santo Antonio da Prainha, no Largo da Prainha¹⁰⁶, para promover aquela área, por que não? (...) E é um centro histórico interessantíssimo, para um cara que descansa, que estímulo que você tem em outros lugares no Brasil? (...) O Rio de Janeiro tem tantos

¹⁰⁶ Área localizada na zona portuária do Rio de Janeiro.

ícones de projeção que ele se dá ao luxo de descartar aquilo, mas dentro do próprio luxo. (grifo nosso)

Ao analisar o papel da Caixa como agente de fomento ao desenvolvimento urbano, Mesentier reconhece lá uma equipe de técnicos com competência na questão urbana, mas entende que "deveria ser a Caixa, banco, e alguma coisa mais útil que o BNH", um órgão promotor que atuaria na política urbana como braço do Ministério das Cidades, "assim como o IPHAN é para o Ministério da Cultura o órgão do patrimônio".

Mesentier entende que falta um *lobby* a favor da reabilitação das áreas centrais. Mas acredita que um processo espontâneo já se encontra em andamento, em função de grupos de pessoas que resolveram realizar suas atividades no Centro. E cita o bairro carioca da Lapa, onde o uso habitacional está começando a ser implementado, como decorrência do lazer dos muitos bares, restaurantes e outras agitações culturais ligadas à música, principalmente, que voltaram a se instalar na região.

Mesentier diz que tudo indica que a Lapa será um centro de diversão da cidade pelos próximos vinte e cinco anos:

Com o aumento do número de proprietários de casas de lazer voltadas para o samba, música, restaurantes... esses caras é que vão fazer o lobby. Assim como tem a queima dos fogos lá da praia, vai ter a queima de fogos da Praça Tiradentes, vai ter a queima de fogos dos Arcos da Lapa porque, evidentemente, vai ter o *réveillon* da Lapa.

Ao argumento de que existe uma queixa dos moradores de baixa renda dessa região, Lapa, Lavradio, de que eles estão sendo expulsos - inquilinos de baixa renda são desalojados de imóveis, antes mal conservados, para dar lugar a bares ou restaurantes -, Mesentier respondeu:

Ou você vai fazer uma política de distribuição de terra urbana, uma reforma urbana, ou nos marcos da regulação capitalista ele é deslocado naturalmente pelo mercado. **Está sendo deslocado pelo mercado habitacional constituído.** Como todo mundo é deslocado, todos os dias, em todas as partes da cidade. (...). **A dinâmica imobiliária faz isso regularmente com todas as pessoas, mas não somente essas pessoas, muita gente.** As favelas aumentaram por isso, (...) mais do que o conjunto da cidade. (...) Se você não tem uma política de produção, reforma urbana regularizada, o cara vai para o solo irregular. O asfalto é um lugar regularizado. (grifos nossos)

Mesentier acha que não há jeito de evitar essa dinâmica e considera muito difícil a manutenção dos moradores antigos nessas áreas. E diz mais: "se você quiser

distribuir imóveis, pelo PAR, financiados pela Caixa, para uma população de baixa renda, ela vai vender. Quando valorizar ela vai vender. Eu acho praticamente impossível, eu já disse".

Questionado sob a possibilidade dos moradores dessa área central do Rio de Janeiro serem vistos como parte do patrimônio cultural intangível, o entrevistado respondeu:

A questão é: na Lapa eles são? Isso é uma pergunta. Quero dizer que não sei. Pode ser que seja. Eu não sei. Eu sei que, por exemplo, em Cachoeira (na Bahia) eles são. São eles que fazem a festa. As prostitutas lá na Lapa estão sendo expulsas, os travestis estão sendo expulsos da Lapa, porque o cliente do travesti não procura mais no ambiente.

Tomando o exemplo da cidade histórica de Paraty (RJ), onde praticamente todos os moradores originais do centro foram substituídos pelos endinheirados que compraram o casario antigo e o transformaram em imóveis de luxo, Mesentier reflete sobre a instalação de um sistema socialista que estabeleça uma nova ordem:

O senhor é pobre, aqui nós somos socialistas, pobre não se muda para onde quer? Não. **Pobre também tem direito de participar do mercado** (...) Ele vai sair porque aquilo representou para ele uma boa estratégia. E aí, talvez você esteja resolvendo dois problemas, não da maneira ideal, mas vai resolver o problema da reabilitação do Centro, porque ele acabou vendendo para um rico que vai cuidar, e você acaba resolvendo o problema dele, porque ele conseguiu ganhar uma grana que vai permitir a ele educar o filho, e o filho dele, na outra geração, vai estar um pouco melhor. (grifo nosso)

Por isso, defende a necessidade de existir uma política que subvencione as famílias que desejem permanecer morando nessas áreas: "tem que dar o direito para eles ficarem, mas dar o direito para eles ficarem, **não significa dar a eles o dever, a obrigação, criar a proibição de sair. Isso não pode**" (grifo nosso).

Mesentier não concorda com a possibilidade do Estado promover uma política habitacional para os centros que preveja apenas uma população de baixa renda, de pessoas que viriam de outras áreas da cidade, e pondera:

Então, eu acho que você ter uma política nas áreas centrais para abrigar o trabalhador da área central, pobre, eu acho que é interessante. É bom morar no Centro para quem trabalha no Centro. É bom morar perto de onde trabalha. (...) Do ponto de vista urbano, é capaz de trazer vários benefícios. Vai reduzir a circulação na cidade, menos consumo de energia, menos custo de energia e menos custo total. **Menos horas no trânsito e**

mais horas dormindo. Se alguém rende em produtividade é fantástico.
(grifos nossos)

Nesse sentido, Mesentier defende uma política de locação social, que conceda a moradia gratuita, "mas ela precisa estar voltada para esse cara que trabalha no Centro".

Sonia Rabello retoma a questão geral acentuando a sua complexidade, e diz não acreditar na possibilidade de um grupo de pessoas "iluminadas" ser capaz de formular uma política:

Acho que a formulação dessa política é um processo. A formulação dessa política para a diminuição, o máximo possível, de imóveis vagos e a reabilitação de imóveis existentes, que são duas coisas diferentes, ela tem que ter a parceria e o desdobramento nos Estados e nos Municípios. Mas eu queria acentuar que existe, hoje, uma tendência na formulação de políticas de pensar Federal e Municipal.

Diz estar "convencida que os Estados são os órgãos mais importantes de formulação de políticas públicas. Tanto que do ponto de vista territorial eles não são nem tão grandes quanto a União, e nem tão provincianos quanto os Municípios". Diz não "concordar muito que o morador mora no município, ele mora na rua dele, ele mora na casa dele. Que é ao mesmo tempo a cidade, que é ao mesmo tempo o município, que é ao mesmo tempo o estado, que é ao mesmo tempo o país".

A entrevistada alega que os problemas das grandes cidades só podem ser pensados e resolvidos em termos metropolitanos e cita, como uma das justificativas, o fato dos municípios (grandes ou pequenos) estarem mais "permeáveis às pressões de determinados grupos de interesse, fortes, em relação ao investimento na terra":

Sem dúvida nenhuma que os Municípios e os formuladores de políticas públicas, quer dizer, os chefes dos Executivos e os vereadores, dependem, nas suas campanhas eleitorais, muito diretamente desses agentes financiadores. Então, **é absolutamente ilusório se pensar** que você vai um dia chegar para as pessoas que detêm o capital e pedir dinheiro para financiar campanha, e no outro dia fazer alguma formulação de política que diz assim: **"agora que você financiou minha campanha e eu me elegi, vou fazer uma política pública que diminua seus lucros e reparta sua renda"**. (grifo nosso)

Rabello considera, então, que tendo em vista o fato de os Estados e a União estarem "mais distantes dessas pressões, eles poderiam, de certa forma, exigir e impor aos municípios que façam essas políticas públicas". Ou seja, "baixar determinada

orientação normativa, dizendo que tal medida é obrigatória", restando ao município cumprir e implementar. Cita, como exemplo, "um artigo, hoje, no código civil que diz que imóvel abandonado pode ser arrecadado pelo município como próprio". Comenta, entretanto, que o próprio Estatuto da Cidade não regulamentou o que é imóvel subutilizado e que o Ministério das Cidades poderia acrescentar um entendimento mais amplo sobre esse termo.

Ela entende ser esse um caminho para viabilizar a utilização dos quase cinco milhões de domicílios urbanos vagos do país citados anteriormente, e aponta "a implantação de IPTUs, de mecanismos tributários, imposto sobre a renda e outros". No caso do imposto sobre a renda do lucro imobiliário, defende que devia ser dado ao município - "não faz sentido a União arrecadar, se isso acontece no urbano".

Cita ainda a possibilidade da União dar estímulos a determinadas categorias - por exemplo, isentar de pagamento de imposto o recebimento de aluguéis. Alega que: "primeiro, quase ninguém declara muito e, segundo, é uma forma de se estimular que pessoa alugue seu imóvel como forma de habitação".

Rabello comenta a necessidade do Programa Nacional de Apoio à Cultura (PRONAC)¹⁰⁷ ter um mecanismo claro para incentivar o pequeno proprietário de imóveis tombados a descontar no seu imposto de renda o valor de recuperação do bem. Alega que o PRONAC financia "milhões para os grandes investidores, mas ele não dá um tostão para o proprietário de imóvel tombado descontar do imposto de renda a conservação do imóvel". Recorda estímulos do passado para reforçar o seu pensamento:

Para se ter uma idéia, **há 20 anos atrás você podia descontar do seu imposto de renda 10% do valor do aluguel que recebesse só para efeito de conservação do imóvel sem comprovação**, independente de ele estar tombado. (...). Hoje em dia, não só não se desconta nada como também em imóveis tombados que são de interesse de conservação, nem há previsão. (grifo nosso)

A entrevistada afirma ser limitada a influência de um Plano Diretor no sentido de orientar o crescimento da expansão urbana ou da reabilitação das áreas centrais

¹⁰⁷ Informação colhida no *site* do Ministério da Cultura <www.cultura.gov.br>, em 11/04/2008: O Programa Nacional de Apoio à Cultura (PRONAC) tem como objetivo estimular a aplicação de recursos para o setor cultural, através de três mecanismos: o Fundo Nacional de Cultura (FNC), o incentivo fiscal (renúncia fiscal) e o Fundo de Investimento Cultural e Artístico (este, ainda não implementado).

abandonadas. Rabello diz que um "Plano Diretor não orienta! As normas programáticas do Plano Diretor do ponto de vista dos mecanismos jurídicos têm pouca eficácia, do ponto de vista conceitual jurídico". E alega que essa questão deve ser tratada por técnicos de planejamento urbano, economia urbana e sociologia urbana, profissionais capazes de dizer quais são os mecanismos desejados:

O que nós estamos proibindo, estamos querendo é que não se expanda para cá, não se expanda para lá (...). Cabe então ao jurista dizer se a lei serve ou não, e qual o mecanismo tributário (do código tributário) que será aplicado.

Na visão de Rabello, a questão urbana é tão complexa que não pode ser resolvida - como está sendo pensado (ênfatisa) - com o instrumento do Plano Diretor. "É uma lei que inventaram com nome de plano diretor, que inclusive não disseram nem qual é o conteúdo dessa lei. E não passaram o conteúdo. No máximo você pôs assim: "essa lei se chama plano diretor". Vira plano diretor?".

Tanto faz você ter um plano diretor que diga isso e aquilo, pode fazer todos os seus planos, dizendo que tem que investir no centro, tal, isso e aquilo. Aí, **de repente, vem a União Federal o que não é uma coisa incomum, e diz: "vou botar um aeroporto internacional aqui". E que vai mudar toda a lógica de planejamento do Município.** Ou o Estado resolve fazer um conjunto habitacional não sei aonde (...) Ou muda o local do porto do Rio de Janeiro (...) Cria um porto de Sepetiba no município de Itaguaí, em outro município e atinge a área central do porto do Rio de Janeiro. Você já esvaziou a área. (grifos nossos)

A entrevistada conclui que "os elementos de manejo do planejamento urbano, hoje, estão muito mais ligados à questão dos investimentos do que ao que está previsto no plano diretor". E salienta que nem sempre são apenas investimentos públicos, há também os privados e, ainda, os investimentos de parcerias público-privadas.

Ao responder sobre *deficit* habitacional e a necessidade de serem introduzidas mais habitações nas áreas centrais, Rabello amplia a questão e critica a inexistência de políticas habitacionais que estimulem a produção de moradia em maior quantidade.

Em relação ao Estatuto da Cidade, Rabello comentou sobre instrumentos que poderiam ser aplicados no caso de áreas centrais, destacando a operação urbana, por permitir a reunião de proprietários e o trabalho de áreas para um sentido que considera muito interessante: "(...) agrupar, redimensionar e redistribuir, que eu acho que é a

questão da operação urbana que é pouquíssimo aplicada e redistribuir as compensações de lucro".

Ela cita dois instrumentos que, atualmente, não estão sendo implementados de forma correta: a outorga onerosa e a transferência de índices construtivo, "que deveriam ser aplicados uniformemente pela cidade e seriam absolutamente essenciais para a conservação do centro histórico". Questiona, como exemplo, "por que os proprietários do centro histórico de São Luís vão conservar os casarões se eles podem comprar um terreno lá do outro lado da ponte e construir 30 apartamentos com índices construtivos gratuitos?". E comenta que, na verdade, "você estabelece um índice de competição urbana nas cidades insuperável, já que não consegue que ninguém invista aqui porque está todo mundo investindo ali, onde você está dando de graça índices construtivos".

Indagada especificamente sobre a utilização do direito de preempção em áreas centrais, Rabello diz: "direito de preempção não serve para nada". Ressalva, entretanto, que poderia servir se fosse permitido "comprar (os imóveis) por preços congelados, antes do investimento público. Só que esqueceram de botar isso na lei", ou seja, outra parte, que seria a conservação do valor da terra.

Valéria Bonfim coloca criticamente a participação do Governo Federal na política de reabilitação de áreas centrais, com foco na questão habitacional considerando esta participação ainda muito restrita: "Eu acho que é mais uma coisa de propaganda do Governo Federal do que essa participação na questão da moradia. Não sei como é que está agora nessa segunda gestão". Cita, como exemplo, a medida provisória de cessão dos imóveis públicos que, "na hora de você fazer realmente, de assinar a liberação daquele imóvel para torná-lo habitação de interesse social, eu ainda não vi acontecer".

Aponta que "precisa ainda criar uma dinâmica, de uma conta pragmática mesmo, de você saber como fornecer o recurso". Referindo-se às linhas de crédito disponíveis e a sua adequação às características específicas dos imóveis localizados nas áreas centrais, Bonfim cita o exemplo da Bahia:

Em Salvador, é uma conta louca, tem uns sete ou oito programas federais envolvidos (...) e não só programas federais, mas programas internacionais para conseguir mais recursos do governo estadual (...). O governo estadual compra o imóvel, o mecenato faz a reforma da fachada, o PAR entra na construção dentro, o BID entra. É uma colcha de retalhos, ou seja, eu acho

que isso ainda é muito difícil para você conseguir caminhar, para conseguir avançar. E os programas acontecem de forma totalmente independente.

Ao ser questionada se a pesquisa do Reabilita¹⁰⁸, pode levar a um conhecimento que promova o barateamento do custo de construção e reforma de imóveis nos centros, Bonfim respondeu negativamente, por entender que o trabalho teve um outro enfoque, era mais "uma relação de procedimentos para governos locais conseguirem entender esse processo de reabilitação".

A entrevistada destaca que "o Brasil são vários mundos" e "desenhar um programa nessa lógica federativa" é muito difícil, daí defender a necessidade dos recursos serem disponibilizados para experiências nas cidades, que permitam entender de fato o local. Entende que os recursos financeiros existem, mas falta desenhar um pensamento que envolva várias coisas: subsídios, investimentos, estímulos do poder público para o próprio setor privado também atuar nessa área - "para cumprir uma função, um papel e não apenas por causa de questão de lucro, mas de um sentimento de responsabilidade".

Finalmente, Grete Pflueger responde à pergunta de forma direta, citando a necessidade do governo federal criar linhas de crédito adequadas aos novos programas de reabilitação de centros históricos no Brasil. Propõe incentivos para "a reforma e reabilitação de imóveis públicos e particulares para habitação multifamiliar, usos mistos e uso comercial", e a desburocratização dos processos de concessão de financiamentos. Sugere também:

A implementação de uma política de parceria com entidades públicas e privadas para um programa de moradia de servidores e funcionários de baixa e média renda e para implantação de pequeno e médio comerciante na área. É importante ressaltar que **as ações do Governo federal devem partir de planejamento participativo**, através de ações integradas com a comunidade, municipalidades, órgãos afins, atores locais e iniciativa privada na definição das estratégias de ação e investimentos nas áreas apontadas. (grifo nosso)

Tomando como referência o centro histórico de São Luís, onde se localiza a Faculdade de Arquitetura da Universidade Estadual do Maranhão, Pflueger comenta sobre a necessidade de serem previstas habitações destinadas a alunos e funcionários

¹⁰⁸ Pesquisa realizada sob a coordenação da Universidade de São Paulo, com a UFRJ e a UCSAL, que analisa a reabilitação de edifícios em áreas centrais de três cidades brasileiras: Rio de Janeiro, São Paulo e Salvador. Bonfim foi responsável pela coordenação técnica.

das universidades locais, principalmente para estudantes do interior do Estado. Ressalta que "a tipologia básica poderia ser a de apartamentos individuais dos imóveis da arquitetura tradicional dos séculos XVIII e XIX, com a adaptação de sobrados, solares e moradas inteiras para apartamentos de 40 a 65 m²". Indica, também, como adequados para utilização, os imóveis ecléticos do séc.XX - edifícios *art déco*, prédios modernos (cita edifícios abandonados, do INSS) e alguns *bungalows* do Centro.

- O perfil da população moradora nos centros e a questão da gentrificação

A visão de um centro com diversidade social e de usos, de certa forma também prevalece no que se refere a este grupo de entrevistados.

É o caso de Carlos Vainer que "tinha ouvido falar na existência de cidades americanas e canadenses que estabelecem para os estudantes regras muito claras de que qualquer projeto de área X tem que ter um *mix*". Assim, o repovoamento dos centros brasileiros deve acontecer com diversidade sócio-econômica e também de uso dos imóveis, para evitar a criação de um "gueto popular"¹⁰⁹. Ele explica que tomou conhecimento, através de uma rede de planejadores americanos, sobre cidades mais democráticas, de uma "cidade que fez da *"mixidez"* o seu marketing. Ela é toda empresarial, mas a mercadoria que ela vende não é a limpeza, pureza racial, higienização da cidade":

Minha idéia é que os verdadeiros centros urbanos são lugares heterogêneos e densos, portanto exportadores daquilo que é exemplo da cidade e da urbanidade. Isso é uma política de centro de cidades, entendendo centros urbanos não só como o centro da cidade como recurso, infra-estrutura urbana etc.

Vainer faz um exercício sobre como seria um projeto de reabilitação do centro do Rio de Janeiro, que mantivesse a heterogeneidade que defende:

Não tenho de cabeça a proporção da distribuição de renda - vou "chutar" que 30% da população esteja na faixa de 3 a 5 salários mínimos. Eu tenderia a destinar 30% (a 40%) dos imóveis residenciais para famílias nessa faixa. Anos atrás, havia não apenas unidades de serviço, mas também essas pequenas unidades fabris. Eu quero manter tudo isso. Qual seria a proporção de usos artesanais, residenciais, comerciais ou de serviços sociais? Nós queremos garantir esse tipo de terciários, serviços quaternários. Não sei qual é a

¹⁰⁹ Diz que, ao falar "sobre isso num seminário que discutia a zona portuária do Rio de Janeiro, parece que o movimento não gostou muito de eu defender essa posição", mas considera que "essa reação de suspeição à idéia é compreensível, pois nunca tem propostas de referência urbana para eles"

proporção dessas coisas, mas acho que teria de garantir isso, com o equilíbrio do uso residencial, trazendo também de volta os usos culturais para que o centro continue funcionando também à noite e nos fins de semana.

Sonia Rabello, por sua vez, coloca-se sob um ponto de vista, que intitula de "radical", trazendo a necessidade de integração entre as políticas urbana e rural, como forma de conter a migração de famílias em condições precárias, o que provoca a expansão dos loteamentos irregulares e favelas das cidades. "Eu acho que, em tese, você não poderia deixar entrar gente nova no município sem previsão de habitação (...). As pessoas que incham a periferia são as pessoas que vêm de outros estados ou de outros municípios".

Rabello comenta que as empresas obrigadas a pagar vale-transporte normalmente preferem empregados que moram próximo ao trabalho ao invés daqueles que residem longe. Por essa razão, considera que habitar e morar próximo "é essencial para se ter emprego" - e esse poderia ser um critério de ocupação desses imóveis vagos no Centro:

E não necessariamente passaria por venda. Passaria por concessões públicas de aluguel (...), que não precisa ser o poder público. Faz uma empresa do poder público que administre os estoques de terra. Claro que depois você passa isso, não precisa ser sempre assim. **Você passa isso para associações, cooperativas que administrem o estoque (...) mas, aos poucos, você vai regulando o mercado. Nem sempre a solução num lugar vai ser a cooperativa. Nem sempre a solução num lugar vai ser direto o poder público.** Nem sempre vai ser a locação. Então você pode ter diversos instrumentos. (grifo nosso)

A entrevistada apresenta também uma visão mais "flexível" quando considera que a permanência dos moradores antigos das áreas centrais - normalmente famílias de baixa renda -, em função da valorização imobiliária é "uma questão que as pessoas vão resolver", desde que não ocorra uma expulsão obrigatória, como houve nos projetos do Pelourinho, nos anos noventa.

Adianta que "se o poder público entrar para fazer o acondicionamento da área e parte do planejamento é para servir de habitação. E, independente da valorização, ele pode ajudar a manter esses moradores". Mas o problema é quando o próprio poder público especula e cita o procedimento da Caixa quando retoma um imóvel de um mutuário inadimplente:

Ela retoma o preço do imóvel do fulano que deixou de pagar, e coloca no mercado com outro preço, ela está especulando. (...) **Só porque o imóvel**

subiu não quer dizer que tenha que vender para ter aquele custo. (...) A Caixa Econômica não pode fazer isso porque ela não é um banco privado (...). Então ela tem que forçar o mercado, colocando no mercado casas por baixo preço a preço do custo dela, mesmo que aquela casa valha mais que com isso ela força o preço para baixo. **Então, uma coisa é o valor de mercado, outra coisa é a oferta do custo.** (grifos nossos)

Rabello considera que o poder público não "pode dar a propriedade" às habitações de baixa renda que são produzidas na reabilitação de uma área. "Porque na propriedade as pessoas tendem a vender para entrar no mercado e, na verdade, você não está lidando com o mercado, você está lidando com utilidade. Por isso que você tem que proibir, vetar vendas para fim de mercado", inclusive no caso da própria Caixa:

O mercado é para utilidades privadas, ela não é privado. Ela tem que fazer aquilo como instituição pública, mas não como instituição financeira de mercado. **Eu acho que a contradição é que a Caixa que se diz um banco social fica se orgulhando dos lucros que ela tem. E desses lucros ela só poderia se orgulhar se ela fosse o Bradesco. Como banco social ela deveria ter vergonha de ter esses lucros financeiros e no trabalho social. É uma contradição absoluta e a própria Constituição proíbe isso. A Constituição diz que se você é banco, que é uma atividade privada, você tem que competir no mercado nas mesmas condições no mercado. Ora, a Caixa Econômica, tem uma série de vantagens que as outras instituições bancárias não tem. Ela é depositária de Fundo de Garantia, ela é depositária de FAT, depositária das contas correntes de funcionários sem fazer licitação.**¹¹⁰ (grifo nosso)

Valéria Bonfim explicita ainda outro aspecto social, ao incluir segmentos pouco especificados nos planos e políticas. Neste sentido, foca a sua atenção em dois grupos sócio-econômicos: os que se enquadram na faixa de renda de até três salários mínimos - no seu entendimento, dá para "contar nos dedos as famílias que moram no Centro e que têm essa renda, de três salários mínimos" - e um outro grupo social formado por pessoas que dependem da sobrevivência no Centro, camelôs, os pequenos comerciantes, a população flutuante do Centro, moradores de rua que, muitas vezes, têm casa na periferia e dormem na área central.

¹¹⁰A entrevistada estende ainda mais a sua crítica, comentando que o BNH dava mais certo que a Caixa na condução da política habitacional. "Porque o BNH tinha só nome de banco, assim como o BNDES, que não é um banco comercial, o BNDES é um banco de investimentos públicos" (...) O BNH era um banco de financiamento de habitação. Ele não estava ali preocupado com o lucro financeiro dele. Ele não estava atuando no mercado. Ele era um órgão onde eram orientadas as políticas públicas. **A Caixa, ela não sabe se ela é "Bradesco" ou se ela é o BNH. E é claro que como ela atua como os dois, ao mesmo tempo, é óbvio que o "Bradesco" come o BNH.** O lado "Bradesco" engole o BNH. Então eu acho que a área social da Caixa é o troco do Bradesco que ela opera. (grifo nosso)

Ela comenta sobre o que denomina “grupos sociais vulneráveis” do Centro de São Paulo que, na sua visão, deveriam ser incluídos. São grupos que têm uma lógica de sobrevivência, a qual determina posturas próprias:

E tem toda uma lógica de fato, não é à toa, não adianta você criar um camelódromo em tal, ou em determinado lugar... não adianta! **O camelô se posiciona ali exatamente porque tem um fluxo de pessoas. O morador que se posiciona em determinado lugar porque passam pessoas, porque o lixo é rico, porque ele consegue ter esmola, porque ele consegue guardar...** tem o guardador de carro, o vendedor de plástico... Tem toda uma relação de atividades que está ali, que estão ligadas ao Centro, então é difícil dissociar. Essa população sempre tem que estar ligada junto ao Centro. (grifo nosso)

Bonfim não concorda com a visão dos que defendem o afastamento desses grupos sociais dos centros sob a alegação de que são áreas de patrimônio cultural, difíceis de serem preservadas. Acha que essa é "a saída mais fácil", dizer que “a população de baixa renda não pode habitar o patrimônio, porque eles não vão ter dinheiro para manter” (o imóvel). Defende a permanência dessas pessoas como "forma inclusive de você trabalhar a importância do Patrimônio e de educar através do Patrimônio" e argumenta sobre o significado da moradia para esses grupos: "Eu acho que cabe a nós desenvolver toda uma questão de gestão local, de gestão, pra você conseguir que essas pessoas permaneçam e que as pessoas consigam fazer a manutenção".

No entanto, Bonfim considera que a viabilidade dessas propostas só terá sucesso se houver subsídios públicos para a implementação:

E entra aí uma coisa que eu brinco muito que é **o tal do subsídio, que eu entendo que tinha que ter outro nome, tinha que ser chamado de investimento.** Porque, se você investir nisso, se você investir na permanência desse grupo, você dá uma aula de Geografia, você dá uma aula de História, dá uma aula de Técnica, você pode criar um conjunto de informações pra esse grupo, que realmente, aí ele vai manter e vai manter muito bem, não é? (grifo nosso)

Ela chama a atenção para a grande capacidade de aprendizagem e de ensinamentos de vida que os líderes dos movimentos sociais dos centros possuem:

A grande maioria são líderes que não tiveram escola e, se você sentar na mesa com eles para conversar, entendeu, aprende muito, eles ensinam para gente em cada reunião, sabe? É uma questão de estímulo (...). Ao longo dos anos, você pode ter um retorno fantástico, um retorno social mesmo, não só para aquelas famílias, mas para o coletivo.

Bonfim também defende a locação social pública para as famílias de baixíssima renda, até como forma de assegurar que não serão expulsas pela valorização imobiliária. Acrescenta, no entanto, que um programa desse tipo só pode dar certo se tiver um acompanhamento, de agentes sociais, que verifiquem questões familiares como: assegurar que nessa família não tenha criança fora da escola, inclua os programas de saúde, entre outros pontos.

Valéria Bonfim considera que, embora haja um risco grande, existem formas dos governos trabalharem para manter as pessoas de baixa renda morando no Centro, sem cair na tentação de vender o seu imóvel por conta de uma valorização imobiliária que ocorre em um centro reabilitado. Ela denomina de “gestão local” para “um trabalho social paralelo que... (possa) demonstrar para ela, colocar na balança: o dinheiro que ela pode obter naquele momento e as outras coisas que ela pode ganhar num segundo momento, ou ao longo de determinado tempo”. Defende a criação de “uma rede de apoio para essa população, de caminhos para educação, de caminhos para cultura, de caminhos para a obtenção de uma renda maior”.

Na relação com o patrimônio lembrada acima, observa-se que à permanência dos moradores, - geralmente famílias de baixa renda -, Leonardo Mesentier acrescenta a necessidade de viabilizar a preservação dos imóveis onde habitam. Neste sentido o governo deve subvencionar uma parcela da recuperação dos imóveis, a fundo perdido. Considera, porém, uma solução difícil de ser aceita no Brasil, (embora adotada em muitos países, como Portugal, França e Alemanha). Assinala que está previsto na lei brasileira (de incentivo à cultura), a concessão de subvenções para a recuperação de imóveis, cujos proprietários não têm condições financeiras de pagar o projeto. Ressalta, entretanto, que existe um aspecto injusto nesse processo:

O Estado, na lei brasileira, está proibido de subvencionar aqueles que têm condições de restaurar, mas os que não têm, não.(não é o contrário?) E, na verdade, criou um sistema perverso, porque se o cara for muito rico ele consegue abater no imposto de renda dentro da empresa dele, como recursos destinados à preservação do patrimônio. **Agora, se ele for pobre e não tiver imposto de renda para pagar, ele não pode ter subvenção.** (grifo nosso)

A questão da pobreza dos grupos sociais que habitam no Centro é, aliás, crucial. Apresenta o caso do centro histórico de São Luís, para exemplificar alguns problemas:

Precisaria de um conjunto de medidas (...), um aporte de recursos para as obras de infra-estrutura que fossem necessárias. Ações de inclusão social,

porque tem áreas do centro histórico, pelo que eu vi, cujo grande problema é a pobreza das pessoas que vivem ali. Então você não consegue nem tentar um processo de reabilitação urbana por que o quadro social é muito dramático. Se você não resolver a situação daquelas pessoas, não consegue instalar política nenhuma naquela área.

Portanto, na sua perspectiva, a recuperação do patrimônio no país não tem nada a ver com falta de "restauração", mas sim com as condições miseráveis das famílias que habitam nos centros históricos. Assim é que na polêmica de com quem o IPHAN deve se aliar (Ministério das Cidades ou Ministério do Turismo), ele defende que, às vezes, a parceria deveria ser com o Ministério da Ação Social:

Porque tem lugares que o que **você tem que fazer é acolher esse brasileiro lascado, e dar uma condição básica para ele de vida para que ele não destrua o patrimônio.** Não porque ele não gosta do patrimônio ou não respeita a cultura, se ele tivesse uma chance até que ele iria ali para fazer turismo. Só que ele não tem isso (...) e vai lutar para permanecer aqui. (grifo nosso)

O entrevistado observa que, talvez, "a grande reabilitação seja a reabilitação do Estado Brasileiro como um todo, como um agente de políticas públicas", que ajude a melhorar as condições de vida dessas pessoas que vivem nos centros históricos. Lembra ainda o exemplo do Pelourinho, cujo projeto de reabilitação da área, nos anos 90, promovido pelo Governo Estadual, evidenciou que "operações de remoção são muito complicadas e não dão muito certo". Finaliza dizendo que a política de preservação do patrimônio cultural deve "estabelecer um conjunto de programas que envolvem política social, política de infra-estrutura, política fundiária (...), articular tudo isso para você promover a recuperação".

Sua visão sobre a gentrificação é peculiar. Considera que não há:

Problema das pessoas saírem, se elas quiserem. O problema é quando você expulsa. Mas se eles querem sair, faz parte do jogo. Não dá para ter muita ilusão quanto a isso. O que significa para o cidadão sair? Ele capitalizar uma renda que ele obteve a partir da estratégia de sobrevivência que ele escolheu na sociedade.

Entende, entretanto, que é interessante serem criadas estratégias para as famílias permanecerem, quando assim desejarem. E defende a importância de programas que gerem trabalho e renda para as famílias de menor poder aquisitivo das áreas centrais, como forma de melhorar as suas condições de vida e contribuir para a

sua permanência nas áreas. Diz que "as atividades são sempre aquelas em que a qualificação seja compatível com a qualificação do morador (...), encontra o mercado da área", ou seja, atividades "que interagiriam com a divisão de trabalho naquela própria área".

Cita "coisas simples de fazer, que faziam parte da cultura brasileira", como a fabricação caseira de doces, feitos com higiene, que poderiam ser distribuídos nos vários restaurantes dos centros, sem complicação, com o "espírito que as pessoas estão comprando para apoiar aquele grupo". Destaca também outras atividades do setor informal, comuns de serem exercidas pelas pessoas de baixa renda que habitam nos grandes centros, como catador de papel, camelô, pequenos trabalhos autônomos, entre outros:

Você tem um electricista, um encanador e um pedreiro, você pode criar a "empresa de manutenção do Centro" (...) Se eles estão devidamente treinados, se organizaram com um mínimo de competência, eles podem atender todos os bares e botequins. E tem um azulejo para consertar, um fio para consertar. Pode dar treinamento para essas pessoas, para elas funcionarem como uma casa de manutenção do patrimônio da área central. (...) Com o treinamento específico, vai ter sempre mercado de manutenção, porque sempre vai ter um cano entupindo, um cano estourando, não tem jeito.

Uma outra possibilidade, segundo Mesentier, está no ramo das pequenas pousadas, e dá exemplos em bairros do Rio de Janeiro:

E o estudante brasileiro vindo de São Luís, como é que ele se hospeda no Rio? Um estudante universitário? Que vem de uma família de classe média, papai não pode pagar um grande hotel? Como é que ele se hospeda? Eu acho que existe um potencial de pegar certas áreas da cidade tipo Gamboa, Santo Cristo, Morro da Conceição e criar uma porção de café para pobre. **Lugares mais simples, mas estruturados para oferecer uma boa hotelaria. O que significa oferecer uma boa hotelaria? Cama limpa, banheiro limpo, uma atitude atenciosa com o cliente que não tem poder, entendeu?** A compreensão que naquele momento não tem uma pessoa invadindo a sua casa, pois você está prestando um serviço a ela. Isso é passível de treinamento. (grifo nosso)

4.4 DE REPRESENTANTE DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Embora se tenha entrevistado apenas um empresário, conforme já explicitado no anexo à metodologia, utilizamos como referências os resultados de pesquisas anteriores sobre o mesmo tema em que este segmento foi contatado.

Jackson Pereira considera importante o envolvimento das três esferas de governo na política pública de reabilitação de centros - municipal, federal e estadual. Iniciando pelo nível municipal, comenta sobre mudanças na legislação municipal da área central do Rio de Janeiro que, no seu entendimento, facilitaram o interesse dos empresários da construção civil em investir em habitação no centro:

Hoje o município já tem algumas alternativas, principalmente depois do ano 2000, com a criação da Lei Complementar 40, que deselitizou essas áreas históricas do Rio. Antes exigia porteiro, vaga de garagem e área mínima de construção, e hoje não (...) Isso fez com que esses casarões que eram inviáveis em projetos de construção passaram a ser viáveis. A prefeitura já dá isenção de ISS durante a obra, dá isenção de IPTU após a obra concluída, desde que se faça a restauração da fachada e da volumetria e mantenha essa restauração em bom estado. Ela te isenta de custos de alvará de obras, o alvará é gratuito, e principalmente dão uma prioridade para ir agilizando o processo de aprovação (...), desde que você mande a documentação correta. **Isso dá uma velocidade muito grande para o empresário.** (grifo nosso)

Atribui “culpa” à prefeitura por “ter mantido por muito tempo um código de obras obsoleto, ninguém pagou o IPTU” e os casarões estão muito tempo fechados, por serem inviáveis financeiramente. “A expressão correta para isso era 'salgar carne podre'. Ninguém ia colocar dinheiro num imóvel que não via perspectiva para ele”.

Reproduzindo estatística largamente veiculada, diz que existem hoje cerca de cinco mil imóveis fechados e com processo de degradação, localizados na 2ª Região Administrativa¹¹¹, sendo que a maioria tem dívidas de IPTU com valor superior ao valor do imóvel. “E o proprietário não tem o menor interesse em vender porque não vai receber nada. Vai receber para pagar para vender”. Por essa razão, o Sindicato da Construção Civil/ RJ (Sinduscon) propôs um projeto de lei municipal através de uma vereadora, propondo “isenção do IPTU, das dívidas passadas, para os imóveis que se destinem exclusivamente à habitação de interesse social”.

Na esfera federal, Pereira considera importante “instrumentalizar melhor a Lei Rouanet ou dar subsídios adicionais à Lei Rouanet para a habitação social”. Na sua visão:

Hoje a Lei Rouanet é usada mais, ou quase que somente, para os grandes monumentos históricos. Por que? Por que faz a aquisição de uma vez só de um grande valor. E, nos imóveis de pequeno valor como os

¹¹¹ A 2ª RA faz parte da Região Central da Cidade do Rio de Janeiro (14 bairros), na qual está incluído o bairro do Centro.

casarões, você teria toda a despesa administrativa e todo o trabalho para conseguir um valor pequeno. Então, **se o governo federal instrumentalizar melhor diminuindo a burocracia da Lei Rouanet, dando um benefício superior aos 4% que ela dá hoje, com direito especificamente à restauração de imóveis de casarões antigos para a habitação, seria um subsídio muito bem vindo que viabilizaria muita operação desse tipo.** (grifos nossos)

O empresário toma como exemplo o caso do Centro do Rio de Janeiro onde, informa, "a 2ª Região Administrativa, que é a região que nós estudamos mais especificamente, tinha no ano de 1970 cerca de 80 mil moradores residentes. Hoje ela tem cerca de 36 mil moradores". Faz também um exercício numérico de um possível projeto de repovoamento da área central:

Nós temos hoje uma infra-estrutura urbana pronta para receber, nessa região, pelo menos mais 44 mil moradores. Como o espaço físico hoje diminuiu e a ocupação aumenta, porque até para os projetos eles são utilizados para aproveitar melhor o pé-direito desses casarões, nós acreditamos que onde cabiam 44 mil pessoas possam ser colocadas 80 mil pessoas tranqüilamente, principalmente num lugar onde a infra-estrutura urbana está pronta. E a área de trabalho está ao lado. (grifo nosso)

E relaciona a questão da moradia e trabalho próximos com o transporte e a qualidade de vida das pessoas:

Você tem circulando hoje na área central do Rio, 900 mil pessoas pelo Rio Branco. Se você coloca essas pessoas morando no Centro, você está aliviando essas pessoas e as empresas responsáveis de um grande custo que é o vale-transporte (...). Então, eu acho que a ocupação do Centro do Rio ela não só estimula a redução de gastos no transporte, a como ocupação de uma infra-estrutura urbana ociosa, como **também melhora de qualidade de vida desses moradores** e também melhora de turismo e segurança, pois você passa a ter nesses ambientes urbanos, ao invés de um ambiente desértico e sem vida, assim que apagam as luzes dos escritórios, você passa a ter vida à noite. **Isso é inclusão social.** (grifos nossos)

Segundo Pereira, a sua visão de empresário permite dizer que, certamente, "a melhoria do Centro vai passar pela valorização do Centro porque isso aconteceu em toda parte do mundo", daí a necessidade da habitação social ser subsidiada pelo governo - "é obrigação do governo".

Ele percebe que o Centro carioca é dividido em "regiões mais nobres e menos nobres", e projeta espacialmente esses locais para refletir as condições do repovoamento:

Eu diria que nesse processo de reocupação do Centro, a zona à direita da Presidente Vargas, que é a Região Portuária, perto do Sambódromo,

que envolve Saúde e Santo Cristo é uma região que deve absorver a camada mais humilde da população. E mesmo assim não seria desprestigiada porque estaria próxima ao mercado de trabalho. A valorização na área central do Rio vai ter que ser, melhorada a relação para a pessoa mais humilde com o que já é dado hoje como subsídio cruzado. (grifo nosso)

Pereira defende então a produção de habitações de baixa renda através do PAR, acrescentando que "o empresário vai fazer a parte dele que é viabilizar o negócio imobiliário". Segue que, "para o pessoal de mais baixa renda, ou o governo faz uma reserva de mercado para isso, o governo tem o direito de fazer isso numa área em que ele acha que não vai interessar para o empresário (como incorporador) ou mesmo a área que vai interessar para o empresário (construindo)".

4.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Apesar da riqueza das visões expostas anteriormente, nesta breve síntese foram selecionados apenas alguns aspectos, agrupados em função dos grandes temas surgidos nas entrevistas, e relacionadas às questões principais deste trabalho. Uma única clivagem foi utilizada: a de se considerar de um lado as lideranças de movimentos sociais entrevistadas e, de outro, os demais segmentos. Por outro lado foi deixado apenas como referência, considerações do empresário entrevistado.

No campo das entrevistas realizadas com lideranças locais, a moradia no Centro é considerada nos seus aspectos mais básicos, acentuando-se a idéia do abrigo, da "base" para a sobrevivência, da "âncora" para a agregação familiar. E, de acordo com a opinião de uma entrevistada, a visão de que essa base leva a estímulos para a melhoria social. As formas de efetivação de uma política estão relacionadas, de um lado à necessidade de envolvimento de todos os níveis governamentais, e, de outro lado, a uma continuidade. As possibilidades de uma política de habitação para os centros foram especialmente centradas na existência de grande quantidade de imóveis vazios, e do uso dos imóveis públicos desativados. O sentido de uma luta está presente, especialmente no relato de um dos entrevistados. Uma idéia que tem sido pouco trabalhada do ponto de vista dos mecanismos para a efetivação da política, é a

de que as dificuldades para a sua implementação também podem ser centradas em um conjunto de “resistências” que trazem, subjacente, a questão da segregação sócio-espacial e dos estigmas sociais: a resistência de técnicos e governos em implementar a moradia numa área que seria para a elite; a resistência de proprietários em alugar imóveis para uma população pobre, e a resistência da própria vizinhança dos imóveis a serem ocupados...

As propostas assinalaram, obviamente, a prioridade para a habitação de interesse social como principal investimento nos centros urbanos, além de mudanças nas condições e na natureza do crédito. Um dos entrevistados também assinala o que considerou “um mito”: o perfil de diversidade social dos moradores, sugerindo uma forma de financiamento relacionada à comprovação da renda familiar (de um a 6 salários mínimos). Este mesmo entrevistado, ao comentar a locação social, traz uma visão que não aparece com tanta clareza nos demais (mesmo nos outros segmentos): o de que a locação social na verdade poderia ser “transitória”, um primeiro estágio, e eventualmente o aluguel se transformaria numa “prestação social”. Ou seja, permanece a questão da importância da propriedade, da casa própria.

Os demais entrevistados – integrantes ou ex-integrantes do poder público, estudiosos e especialistas do meio acadêmico – traçaram um amplo painel a respeito da política para a moradia no Centro, como pode ser observado nos registros realizados. Algumas questões entretanto foram ressaltadas. Uma delas refere-se ao papel dos vários níveis de governo na política para os centros, e a centralização das críticas especialmente no caso do órgão central financeiro, a Caixa Econômica Federal.

Embora haja um consenso quanto à importância do envolvimento dos três níveis de governo, são poucas as concretizações a respeito: há naturalmente a referência ao Governo Federal como avaliador e negociador da Política, mas também sobressai, no depoimento de um dos entrevistados, a idéia do papel importante dos governos estaduais e, num outro, o dos municípios. No primeiro caso, argumenta-se a natureza das questões das grandes cidades, cujas soluções remetem ao nível metropolitano, além de que os municípios são mais vulneráveis a pressões diretas e imediatas. No outro pólo situa-se a alegação das muitas e fortes particularidades locais (“o Brasil são vários mundos”). De qualquer forma, na maioria das entrevistas, as soluções

propostas têm uma vinculação muito significativa com ações e incentivos que podem ser ligados a uma política federal.

É interessante observar que em pelo menos dois casos, a crítica mais abrangente à Caixa é semelhante ao que vários autores em épocas anteriores já apontavam como uma contradição no BNH: em primeiro lugar, o de que a política social estaria sob a responsabilidade de um banco, forma institucional inadequada; em segundo lugar, numa das observações mais críticas, a visão conservadora de que as áreas centrais são concretamente destinadas “aos ricos”. Por outro lado, faz-se a distinção entre as duas instituições, focada no argumento de que a primeira não visaria o lucro, sendo criada já como instituição de fim social, enquanto a segunda teria uma natureza comercial, efetivada no tipo de exigências para o financiamento e na dificuldade de ajustes para uma política social. De qualquer forma, os obstáculos colocados para a implementação da política giram, em boa parte, em torno das questões financeiras e de crédito. Neste sentido, foi ressaltada a falta de uma linha de crédito específica para a política, e que desse conta das peculiaridades dos centros. Um entrevistado diz mesmo que “falta um *lobby* a favor da reabilitação das áreas centrais”.

Relacionada às questões financeiras e de viabilização da moradia no centro para a população de baixa renda, está a dos subsídios. Praticamente todos os entrevistados – inclusive integrantes de altos cargos na Caixa - trataram positivamente a proposta, embora com uma variedade de ênfases: de um lado relacionando-a ao aluguel social, e, de outro, ao subsídio agregado ao próprio financiamento.

A locação social também foi um conceito apresentado por grande parte dos entrevistados, colocando-se como um ponto atual extremamente presente nos discursos. As dificuldades de sua implementação foram colocadas na conservação dos imóveis, o que requereria tanto um aparato público que os administrasse, ainda inexistente (“a fraqueza institucional e financeira dos governos”) quanto a necessidade da manutenção por parte dos moradores. Esta questão foi crucial no que se refere à preservação de imóveis tombados (neste caso, alugados ou não), em torno dos quais se situaram algumas propostas, em especial formas de subvencionar a recuperação e

conservação, mas também a importância da formação/capacitação dos próprios moradores para tal.

No caso da locação social, praticamente apenas um dos entrevistados colocou dificuldades relacionadas a uma possível resistência dos moradores ao aluguel, na medida em que “a aquisição do imóvel e o sonho da casa própria façam parte da cultura do país”. É interessante notar que surgiu a idéia de que, na verdade, esta seria a forma de acesso mais adequada, uma vez que o poder público não poderia “dar a propriedade”, sob o risco desta retornar ao mercado, pela tendência de venda por parte dos moradores. Neste sentido se propõe uma série de incentivos, inclusive da União, como, por exemplo, a isenção da renda de alugueis no pagamento de impostos, entre outros.

Outro conjunto de problemas mais gerais que emerge das entrevistas, diz respeito à questão fundiária como uma das dificuldades para a efetivação da política. Neste caso, esta aparece de duas formas: do ponto de vista mais geral, referindo-se à necessidade de uma “estratégia fundiária” em que se torna importante a existência de programas de compra antecipada de terrenos por parte do poder público, relações com o aparato jurídico-político existente - instrumentos contidos no Estatuto da Cidade - e uma política de terras mais contundente, relacionada, de fato, a uma reforma urbana. A outra vertente que surge - mais concreta e local - aponta que, nos centros antigos, se depara com problemas de regularização relacionados à metragem dos lotes, questões de propriedade (conflitos com proprietários - que tem expectativas supervalorizadas -, desconhecimento de proprietários, entre outros), “lentidão do judiciário”, e mesmo a complexidade em torno dos imóveis de propriedade pública. Deve ser observado, entretanto, que algumas destas propostas apresentam-se como polêmicas. Este é o caso das políticas de banco de terras para a produção de habitação social. Enquanto um argumento favorável destaca a importância de ter um estoque estratégico (a exemplo de construtores e incorporadores), a ressalva colocada por outra entrevistada aponta as dificuldades de sua implementação no campo da gestão pública, inclusive no sentido de que as regras e a ordem jurídica estabelecidas se tornem mais complexas e muitas vezes inviabilizem tal prática.

A diversidade social e, em alguns casos, de usos dos imóveis, é recorrente nos discursos. Como indicado no registro das entrevistas, um dos entrevistados do meio acadêmico assinala esta diversidade enquanto uma característica desejável e da natureza real dos centros urbanos. A recuperação e o estímulo à heterogeneidade e complexidade pode permitir o exercício de liderança das cidades, a preservação da sua urbanidade essencial, e, neste sentido, torná-las mais democráticas (inclusive contra o “gueto popular”). A polêmica a respeito poderia se dar (como o próprio entrevistado indica) em função dos que preconizam a ocupação basicamente restrita à habitação de interesse social.

Um ponto, porém, central para todos, é, de um lado, a viabilização da permanência da população original ou de mais baixa renda (contra a gentrificação), e, de outro lado, o caminho para garantir a diversidade. Esta diversidade incluiu, além da população pobre, outros segmentos sociais de grande heterogeneidade (artistas, estudantes, pequenos comerciantes, entre outros). Uma contribuição mais incisiva indica a propriedade de se garantir a permanência dos “grupos socialmente vulneráveis”, entre os quais os camelôs e a população de rua (raramente tratados como população “legítima” nas propostas de intervenções nos centros).

O entendimento sobre o significado da gentrificação parece ser, no caso de alguns entrevistados, um pouco mais diferenciado. Embora a questão de uma “expulsão” seja repudiada por todos, há uma idéia de uma certa “flexibilidade” no que seria a permanência. Uma das entrevistadas assinala que a permanência de moradores antigos frente à valorização imobiliária “é uma questão que as pessoas vão resolver”; já outro entrevistado apresenta a permanência como um “direito e não uma obrigação”. Neste sentido, cabe ao poder público formular mecanismos e estratégias para a permanência, quando os moradores assim desejarem. O contexto desta formulação é a de um limite nessas possibilidades, frente à realidade da dinâmica imobiliária enquanto dinâmica urbana.

Na entrevista realizada com um empresário, este reafirmou algumas conclusões de pesquisas anteriores, especialmente em dois aspectos: em primeiro lugar, de que boa parte da discussão colocada pelo setor gira em torno da facilitação dos empreendimentos com mudanças na legislação quer municipal, quer federal; em

segundo lugar, a reafirmação do subsídio do governo à habitação social, “como uma obrigação”, o que se encontra na verdade dentro do esperado.

Finalmente, nesta breve síntese de alguns aspectos registrados, cabe chamar a atenção para a formulação de uma política de reabilitação da habitação nos centros acoplada a uma política de preservação, e ambas, por sua vez integradas a um projeto social. Isto envolve o pressuposto da pobreza ou vulnerabilidade social da população que se encontra nos centros das cidades - explicitado ou subjacente em vários discursos dos entrevistados -, e o desenvolvimento, nos programas, de projetos concretos de geração de trabalho e renda, entre outros.

CAPITULO 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS



Foto 5: Centro do Rio, domingo à tarde
Fonte: Helena Galiza, 2008.

Constatei, ao realizar este trabalho, a grande quantidade de palavras já escritas por variados autores sobre a reabilitação urbana, representadas por estudos, propostas e projetos, que parecem indicar os caminhos mais adequados para a política urbana federal de reabilitação de áreas centrais do país. Resgatando os aspectos abordados em cada capítulo, destaco a seguir os pontos que considero principais neste estudo.

Ao discutir os aspectos teóricos e conceituais relacionados ao tema, é possível registrar a abordagem de muitos autores sobre a importância das áreas centrais como local de origem da cidade. E muitos comentam que a preservação dos centros deve ser garantida por meio da diversidade de uso, do destaque ao componente habitacional, dos aspectos sócio-econômicos da população e do respeito aos moradores antigos dessas áreas.

A recuperação dos antecedentes históricos das políticas federais de moradia nos centros antigos brasileiros e a descrição da situação atual deixaram evidentes que tantas décadas de trabalho ainda não foram suficientes para reverter a "afrota" existente entre o número de domicílios urbanos vagos e o déficit habitacional, do país.

Ainda assim, é possível reconhecer um certo avanço, uma vez que o discurso atual da política urbana federal de reabilitação de áreas centrais absorveu na teoria, basicamente, princípios considerados urbanisticamente adequados e socialmente justos. No entanto, isto ainda não se reflete numa prática que compreenda as complexidades dos centros antigos, especialmente no que tange aos aspectos sócio-econômico das famílias de baixa renda, habitantes dessas áreas, arriscadas de serem expulsas em processos de gentrificação.

O próprio Ministério das Cidades reconhece que "reabilitar os centros, de acordo com a estratégia de ampliar o espaço de urbanidade para todos, é um desafio de enorme complexidade, pois significa romper o paradigma de que requalificar uma área é sinônimo de excluir qualquer traço da presença dos mais pobres". (MINISTÉRIO DAS CIDADES; 2008, p. 26)

Da análise do material empírico (no caso das entrevistas) emerge um painel de considerações que reforçam as observações acima, tanto no que se refere à importância da moradia nos centros, quanto às propostas que tratam do aspecto social da habitação e sua efetivação nos centros das cidades.

As lideranças dos movimentos sociais, destacadas como os sujeitos básicos da questão, ressaltam que a moradia é "a base de tudo", um fator de agregação familiar. Habitar nas áreas centrais significa, além de tudo, garantir a sobrevivência das famílias e o acesso a melhorias econômicas, sociais e culturais, embora - ou por isso mesmo - isto implique em enfrentar "resistências" em termos de segregação sócio-espacial e

estigmas sociais. Defendem a prioridade da habitação de interesse social nos centros urbanos, os subsídios aos financiamentos, a prática da propriedade coletiva e a modalidade da locação social, como um primeiro estágio de moradia “transitória”.

Os demais segmentos, integrantes ou ex-integrantes do poder público, estudiosos e especialistas do meio acadêmico, manifestam um consenso sobre a importância do envolvimento dos três níveis de governo. A maioria dos entrevistados destaca a necessidade de liderança pelo Governo Federal, exercida por meio de incentivos e ações. Há críticas à Caixa, semelhantes às registradas na época do BNH, porém agora acrescidas de comentários que apontam as contradições entre o atendimento à habitação de interesse social e as exigências de um banco comercial.

Nos aspectos financeiros, vários entrevistados ressaltam que falta uma linha de crédito específica para a reabilitação das áreas centrais do país, que ofereça também subsídios para os moradores de baixa renda dos centros. A locação social foi destacada, mas alguns apontaram as dificuldades do aparato público para administrar e conservar o parque locativo. Em relação aos imóveis tombados, houve propostas de subvenção à recuperação, à conservação e à importância da formação/ capacitação dos próprios moradores para tal.

A questão fundiária foi também realçada como um problema para a efetivação da política federal nas áreas centrais. Neste sentido, foi apontada a necessidade de uma “estratégia fundiária”, atrelada aos instrumentos do Estatuto da Cidade, cuja regulamentação é de responsabilidade dos municípios. Houve comentários a favor de ações do tipo operações urbanas e, no caso da compra antecipada de imóveis para a produção de habitação social, com opiniões favoráveis ou não.

A diversidade sócio-econômica de moradores dos centros é recorrente nos discursos e muitos contestam a possibilidade de formação de guetos, seja de ricos ou de pobres. Um dos entrevistados vê os centros como locais de "heterogeneidade densa" em todos os sentidos - de população, de usos -, fato que pode ser utilizado como fator de atração para as áreas centrais. Há percepções diferenciadas sobre o significado da gentrificação, embora todos repudiem a expulsão dos moradores e se manifestem sobre as dificuldades de viabilizar a permanência da população de mais baixa renda e, ao mesmo tempo, garantir a diversidade.

Em conclusão, a análise aponta para dois aspectos gerais importantes: em primeiro lugar, que a formulação de uma política urbana de reabilitação de centros, que destaque a questão da habitação, está articulada com uma política de preservação. E, ambas, integradas a projetos sociais abrangentes, que reconheçam a vulnerabilidade da população de baixa renda que habita nos centros das cidades. Por essa razão, essa política deve ser apoiada, também, por programas de geração de trabalho e renda, de educação patrimonial e outros.

Em segundo lugar, há um reconhecimento do papel fundamental de liderança do governo federal na reabilitação urbana das áreas centrais do país, que emerge do campo teórico, da experiência histórica, dos segmentos entrevistados e da minha própria. A especulação final é de que a reabilitação urbana é possível, através de uma liderança do governo federal, representada por estratégias, financiamentos, subsídios e regras adequadas para essas áreas.

Outrossim, algumas questões e constatações levantadas pela pesquisa abrem espaço para novas reflexões e especulações que remetem, diretamente, a perguntas, passíveis de gerar novas linhas de pesquisa e de trabalhos futuros.

É muito provável que a minha formação profissional em organismos financeiros influencie a visão de que vontade política governamental é representada por disponibilidade de recursos financeiros e regras claras de aplicação. Essa percepção se fortalece, ao recordar, dois programas do Governo Federal. Primeiro, o PAR, que ao ser criado recebeu o montante de R\$ 3 bilhões para constituir o Fundo de Arrendamento Residencial, permitindo introduzir na política habitacional brasileira uma nova modalidade de acesso à moradia - o arrendamento.

Como segundo exemplo, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)¹¹² que, ao receber investimentos de R\$ 3,8 bilhões reais para urbanizar favelas do Rio de

¹¹² Dados anunciados pelo Presidente Luiz Inácio Lula da Silva no Rio de Janeiro, em julho de 2007, sobre investimentos no Estado do RJ de R\$ 3,8 bilhões no total, sendo: R\$ 3,23 bilhões do governo federal (R\$ 2,15 bilhões do OGU e R\$1,08 bilhões de financiamento), acrescidos de contrapartida de R\$ 404,9 milhões de governo estadual e R\$ 238,3 milhões dos 15 municípios contemplados. Na cidade do Rio de Janeiro, a prioridade é a urbanização das favelas: Complexo do Alemão, Manguinhos, Rocinha, Cantagalo, Pavão e Pavãozinho., <http://www.cidades.gov.br/noticias/pac_de_saneamento_e_habitacao_no_rio>, acesso em 04/08/08).

Janeiro, consolida nessas comunidades (em princípio) uma política oposta às experiências de remoção do passado¹¹³.

Associando tal percepção com a reflexão sobre a importância da liderança do governo federal na implementação de políticas públicas locais, vêm à tona algumas indagações: a existência de um PAC Reabilitação, em São Paulo, na época do Programa Morar no Centro, teria impedido a sua paralisação pelo governo seguinte? a contratação do PRIH da Luz, com recursos federais e municipal, teria porventura "amarrado" a sua execução, como prevista originalmente? ou, pelo menos, teria amenizado os efeitos social do Projeto Nova Luz, que o sucedeu, sobre a população de mais baixa renda?

Alguns argumentam que grandes investimentos do Governo Federal nas áreas centrais poderiam trazer, como conseqüência, uma valorização imobiliária que implicaria num fracasso do aspecto social da política pública de reabilitação. No entanto, o que dizer dos riscos ocasionados pelos recursos advindos da recuperação de mais valias fundiárias, aplicados em obras grandiosas das operações urbanas, cujo principal objetivo é a valorização, incorporada principalmente pelos proprietários? Entendo que o caminho da justiça social para esses casos é aquele adotado no conceito de "gestão social de valorização da terra", comentado no Capítulo 1, que, além do viés "redistributivo", estabelecesse uma prioridade de ações em habitação social claramente definidas como primeiros itens de cronogramas físico-financeiros de tais operações.

Maricato reconhece o grande desafio dessa política, comentando:

Garantir o direito à cidade para a população mais pobre já seria um desafio (...) Garantir esse direito em uma área prestigiada pela reabilitação é um duplo desafio. Para tomar parte em um processo de reabilitação do centro, os programas de moradia social deverão remar contra a corrente. Poucos agentes envolvidos no processo de reabilitação do centro vão querer moradias destinadas aos pobres na vizinhança. Até porque elas freiam a valorização imobiliária. E é também por isso que elas são importantes, além

¹¹³ Como recorda Maricato (2002, p.135), "durante muitos anos, no Brasil, a proposta de urbanização de favelas enfrentou resistência junto aos setores conservadores (...) já se aceita a consolidação das áreas ocupadas por favelas".

dos aspectos humanísticos, éticos e morais. A contenção do processo de valorização que gera especulação, num tal empreendimento, é tarefa difícil e necessária se se deseja agir na direção da justiça social na cidade. (MARICATO, 2001, p.144).

Outros desafios podem ser apontados, mesmo quando a habitação de interesse social é viabilizada: será que algo pode ser feito para que as famílias de baixa renda não sejam atraídas pela ilusão do dinheiro a ganhar com a valorização do seu imóvel que, muito provavelmente, será abaixo do mercado? Ou, especificamente no caso do Projeto Moradia Digna, relatado neste trabalho, que caminhos tomarão as nove famílias que tanto lutaram para conseguir habitar naquele imóvel, vizinho da Praça Tiradentes?

Esses cinco anos de participação no Projeto Moradia Digna foram um grande ensinamento em termos de como viabilizar uma operação de habitação social desse tipo, mas, ao mesmo tempo, tem provocado indagações como as expostas acima, que poderiam ser objeto de nova pesquisa. Nesse sentido, ao ser perguntado sobre cooperativas habitacionais de auto-gestão, Martim Smolka¹¹⁴ disse que elas são um dos raros mecanismos de defesa eficientes contra as leis de mercado.

Como já foi visto, a necessidade da reabilitação de áreas urbanas centrais brasileiras faz parte do discurso de vários governos e, no atual, as maiores autoridades do país têm falado sobre a questão. O Presidente Luiz Inácio Lula da Silva defendeu, em alguns eventos¹¹⁵, a utilização dos imóveis públicos localizados nessas áreas para habitação de interesse social. No discurso que proferiu na cerimônia de assinatura da autorização de início das obras de urbanização integrada do PAC, nas comunidades de Pavão/Pavãozinho e Cantagalo, no Rio de Janeiro, em 30 de novembro de 2007, comentou: "eu quero resolver é que tem muito prédio público (...) que o governo federal não usa, que o INSS não usa e que fica juntando baratas e juntando coisas que não prestam, quando a gente deveria transformar em habitação para o povo morar".

Por outro lado, ao comentar sobre o discurso da política urbana, Silva alerta:

¹¹⁴ Professor responsável pelo Curso sobre Grandes Projetos Urbanos, do Lincoln Institute of Land Policy, realizado em Assunção/ Paraguai, de 13 a 18/07/2008, conforme já mencionado.

¹¹⁵ V Conferência das Cidades, em Brasília - novembro de 2007 e no discurso na cerimônia de assinatura do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, Comunidades Pavão Pavãozinho, no Rio de Janeiro - 30/11/2007

Um risco presente é que o discurso da reabilitação traga efeitos especulativos sobre o preço dos imóveis, ainda que não estejam ocorrendo negócios imobiliários (aumento da demanda). Desse modo, apesar de novos moradores e atividades não estarem chegando, aumentam as dificuldades para as pessoas de menor renda que gostariam de permanecer ou de ir para o centro. (SILVA, 2006, apud BIDOU -ZACHARIASEN, 2006, p.7).

Para finalizar, posso interpretar que este trabalho, resultado de tantas horas de estudos e de milhares de palavras escritas, representa mais um discurso teórico sobre a reabilitação dos centros antigos brasileiros. Mas, ao invés de incorporar a descrença, deixo-me novamente ser impregnada pelo espírito da "arquiteta rebelde" e da cidadã que luta, em nome das gerações futuras, a favor da preservação do nosso patrimônio cultural e da redução das injustiças sociais do Brasil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGÊNCIA ESPANHOLA DE COOPERAÇÃO INTERNACIONAL (AECI). **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**. Brasília: Ministério das Cidades; Agencia Espanhola de Cooperação Internacional – AECI, 2008. 198 p.

ANDRADE, Júlia. **Urbanização corporativa e a revalorização das áreas centrais** - Uma Luz na geografia das desigualdades. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo e a Université de Paris 1, Panthéon Sorbonne. 2007.

ANDRÉS, Luis Phelipe. **Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís**. In: Estratégias de intervenção em áreas históricas (Org. Silvio Zanchetti, Geraldo marinho e Vera Millet), Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 1995.

_____. **Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <phelipe.andres@gmail.com> em 26 abr. 2007.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

AZEVEDO, Paulo Ormino. **A recuperação do patrimônio habitacional como alternativa complementar para a solução do problema da morada no Brasil**. In: SIMPÓSIO SOBRE BARATEAMENTO DA CONSTRUÇÃO HABITACIONAL, Salvador, 1978. [Apostila].

AZEVEDO, Sérgio. **Desafios da Habitação Popular no Brasil: políticas recentes e tendências**. In: CARDOSO, Adauto L (coord.) Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras - Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007 - Coleção Habitare. 552 p., cap. 1, p. 13-41.

BARANDIER, Henrique (coord.). **Reabilitação do Bairro de São Cristóvão**. Levantamento no Espaço Físico. v. 1, Rio de Janeiro, nov. 2004. 23p. [Relatório].

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord). **De volta à Cidade** – Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. Trad. Helena Menna Barreto Silva. São Paulo: Annablume, 2006. 293p.

BOMFIM, Valéria C. **Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. São Paulo: USP/ Escola Politécnica, 2004.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação social no Brasil** - Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/ FAPESP, 1998.

_____. **Plano Diretor Estratégico** - Cartilha de Formação. Câmara Municipal de São Paulo / Gabinete do Vereador. São Paulo: 2. ed. rev. abr., 2003.

_____. **Habitação na área central**. Câmara Municipal de São Paulo/ Gabinete do Vereador. São Paulo: set. 2001. [Relatório final].

BOSI, Vera. Núcleos Históricos: recuperação e revitalização, a experiência de Olinda. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro: IPHAN, n. 21, p. 134-145, 1986.

_____. Participação e pesquisa na preservação do patrimônio cultural. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**. Rio de Janeiro: Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional do Ministério da Cultura , n.22, p. 138-144, 1987.

BOUCHÉ, Nancy. **A reabilitação na França**. Paris: ICOMOS/ANAH/ Ministério da Moradia, 2002. 31 p.

BRASIL. ESTATUTO DA CIDADE. **Guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Instituto Pólis. Brasília: Centro de Documentação e Informação da Câmara dos Deputados, 2001. 273 p.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Revista Painel Urbano Caixa**, ano I, n. 1, abr. 2007. 60p.

_____. 2001/2006 - Programa Cidade Brasil/ Cooperação Técnica Caixa. Embaixada da França, GEURB (versão preliminar), fevereiro de 2007. [Documento interno da Caixa]. [Relatório Final]

CARRIÓN, Fernando. **Vinte temas sobre os centros históricos da América Latina**. In: ZANCHETTI, Silvio (org.) **Gestão do Patrimônio Cultural Integrado**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. p. 45-58.

_____. (ed.). **Centros Históricos de América Latina y el Caribe**. Equador: Unesco/ BID/ Ministério de Cultura y Comunicación de Francia/ Flacso. Equador, 2001. 394 p.

_____. **Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos**. Santiago de Chile: Nações Unidas / Cepal/ Eclac, 2000. 49 p.

CONCEIÇÃO, Ana Carolina Maciel. **Informações centro histórico São Luís**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por < carolslz@hotmail.com > em 30 jun. 2008.

CORREIA, Miguel de Brito; LOPES, Flávio. **Patrimônio Arquitetônico e Arqueológico** - Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais. Lisboa: Livros Horizonte, 2004. 352 p.

COULON, Jean-Ives. **Qual procedimento projetual, qual intervenção pública em**

bairros antigos? Apostila do curso de Gestão de Programas de Reabilitação Urbana, São Paulo, nov. 2000. 8p.

CUNHA, Egláisa M. Pontes; ARRUDA, Ângelo M. Vieira de; MEDEIROS, Yara (org.) **Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2007. 216 p.

DIOGO, Erica. Habitação Social nas Áreas Centrais. **Cadernos Polis**, São Paulo: Instituto Pólis, n.185, jul. 2004. Dicas - desenvolvimento urbano. Disponível em <<http://www.polis.org.br/publicações/dicas/281957.html> >. Acesso em 03/10/2002.

ÉCOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSEES; PACT ARIM INTERNACIONAL; LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS HUMANOS DA FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA USP. Gestão de Programas de Reabilitação Urbana. São Paulo, 2000. [Apostila].

ESPIRITO SANTO, Marcelo. **Plano municipal de gestão**: a revitalização do centro histórico de São Luís. (p.159-187). In: VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de (org.) *Intervenções em centros urbanos - Objetivos, estratégias e resultados*. São Paulo: Ed. Manole, 2006.

FINEP/ GAP. Habitação popular/ Inventário da ação governamental complementação 1984/1986. Rio de Janeiro: Ministério da Ciência e Tecnologia / FINEP, 1988. vol. 2.

FÓRUM CENTRO VIVO (org.). **Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo**: propostas e reivindicações para políticas públicas - Dossiê de denúncias. São Paulo: 2006.

FIX, Mariana. São Paulo S/A: o leilão dos Cepacs. **Jornal Correio da Cidadania**, edição 405, de 10 a 17 de julho de 2004 Coluna Cidade Aberta.

_____. A 'fórmula mágica' da 'parceria': operações urbanas em São Paulo. **Cadernos de Urbanismo**, Secretaria Municipal de Urbanismo, Rio de Janeiro, ano 1, n. 3, 2000. 7 p.

FREITAS, Cristiane Motta. **A reconquista do Centro**: uma reflexão sobre a gentrificação de áreas urbanas. 2006. 86 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)- Universidade Federal do Rio de Janeiro, IPPUR. Rio de Janeiro, 2006.

FURTADO, Fernanda. **Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas**: reunindo os conceitos envolvidos. In: SANTORO, Paula (org.). *Gestão Social de Valorização da Terra*. São Paulo: Instituto Pólis, 2004. 80 p. (Cadernos Pólis).

GALIZA, Helena. A reabilitação dos sítios históricos brasileiros. **Revista de Administração Municipal**. Municípios, Rio de Janeiro: IBAM, ano 16, n. 233, p. 11-15, jan./ fev. 2002.

_____. **Locação social**: uma ação para estimular a reabilitação de imóveis habitacionais situados em áreas centrais. 2003. 39f. Trabalho de conclusão de Curso (Especialização em Gestão do Patrimônio Cultural Integrado ao Planejamento Urbano da América Latina) - Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano/ CECI - (programa ITUC/AL - Cátedra UNESCO), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2003.

GLOSSAIRE QUADRILINGUE SIRCHAL (Français/ Espagnol/ Portugais/ Anglais). **Programme sur la revitalisation des centres historiques d'Amérique Latine et des Caraïbes / Unesco**. Document de Travail - 3ème phase. Paris, 2003. 181 p.

GUZMÁN, Dora Arízaga. **Processo de financiamento de projetos de conservação urbana**. In: ZANCHETTI, Silvio (org.) Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002, p. 31-44.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Mundos Urbanos Possíveis**. Conferência pronunciada na Fundação Megacities. Holanda: 2000 (Tradução livre, Laboratório Globalização e Metrópole, Grupo de Pesquisa GPDU, UFF)

_____. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

INSTITUTO DA CIDADANIA. **Projeto Moradia**. São Paulo: 2002. 68p.

JOSÉ, Beatriz Kara; VITALE, Letizia. **Uma experiência de processo participativo para reabilitação de bairros centrais**: perímetro de reabilitação integrada - PRIH. Disponível em <www.cidades.gov.br/secretarias_nacionais/programas_urbanos/biblioteca>. Acesso em: 31 jul. 2008.

KRIER, Leon. **Arquitectura – escolha ou fatalidade**. Coleção Teorias e Fontes da Arquitectura Portugal: Ed. Estar, 1999.

LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS URBANOS (LABHAB) / FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO/ UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. **Habitação no Centro de São Paulo**: como viabilizar essa idéia? Organização de Helena Menna Barreto Silva. São Paulo. Apostila de Curso, ago 2000.

_____. **Gestão de Programas de Reabilitação Urbana**. Apostila do Curso realizado de 20 a 29 nov 2000, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, em São Paulo. Organização: Helena Menna Barreto Silva.

_____. **Relatório do Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro**

de São Paulo. Resumo Executivo. São Paulo, 2006. Coordenação: Helena Menna Barreto Silva 2006. Disponível em <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao>>. Acessado em: 02/09/2008

LACERDA, Norma. **Globalização e identidades locais.** In: ZANCHETTI, Silvio (org.) Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. 314p., p. 91-8.

LAPA, Tomás; ZANCHETTI, Silvio Mendes. **Conservação Integrada Urbana e Territorial.** In: ZANCHETTI, Silvio (org.). Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002, p. 31-44.

LOPES, Filipe. **Reabilitação de Bairros Antigos em Lisboa.** Textos da Apostila do Curso Gestão de Programas de Reabilitação Urbana, realizado de 20 a 29 de novembro de 2000, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Organização e realização: École Nationale des Ponts et Chaussées, Pact Arim International, LabHab/FAUUSP. Patrocínio: Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement/ Governo da França, Caixa Econômica Federal e SecoviSP.

LOPES, José Antônio Viana (org.). **São Luis, Ilha do Maranhão e Alcântara:** guia de arquitetura e paisagem. Sevilla: Consejería de Obras Públicas e Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda/ Ed. Bilingüe, 2008.

MARANHÃO (Estado). **Projeto Praia Grande** - programa de obras para o Largo do Comércio e Adjacências. São Luís: Secretaria de Coordenação e Planejamento do Estado do Maranhão, 1981.

MARICATO, Ermínia. **Reabilitação de Centros Urbanos e Habitação Social.** In: Brasil, Cidades: Alternativas para a crise urbana. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002, p.125-151.

MESENTIER, Leonardo. Habitação e patrimônio cultural em áreas centrais das grandes cidades. **Revista CREA/RJ**, Rio de Janeiro, p.10-11, jan. 2003.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Planejamento Territorial Urbano e Política Fundiária. **Cadernos MCidades.** Brasília: Ministério das Cidades, n. 3., nov. 2004.

_____. **Cadernos MCidades.** Desenvolvimento Urbano. Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Ermínia Maricato (coord.) Brasília: Ministério das Cidades, n.1, 85 p., nov. 2004.

_____. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos.** Brasília: Ministério das Cidades, n. 3, dez. 2005.

_____. **Plano Diretor Participativo** - guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Ministério das Cidades; CONFEA, 2004. 158p.

MONTEIRO, Circe Maria Gama. **Revitalização, habitação em áreas históricas e a questão da gentrificação.** In: ZANCHETTI, Silvio (org.) Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. p. 287-90.

MORA, Luis de la. **A institucionalização dos processos de negociação para assegurar a sustentabilidade dos projetos de conservação urbana integrada.** In: ZANCHETTI, Silvio (org.) Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002, p. 245-58.

_____. **Os desafios a superar para desenvolver programas de conservação urbana integrada.** In: ZANCHETTI, Silvio (org.) Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. 314p, p. 233-244.

MOREIRA, Clarissa da Costa. **Avaliação dos Estudos de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional em Sítios Históricos.** Recife, São Luís e Belém - Relatório Final da Consultoria realizada para a Caixa Econômica Federal no contexto do PRSH (mimeo). Abr. 2003.

NERI, Marcelo Côrtes (coord.) **Trata Brasil: Saneamento e Saúde.** Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas FGV/IBRE, CPS, 2007. 37p.

NONATO, José Antônio; SANTOS, Nubia Melhem. **Era uma vez o Morro do Castelo.** Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas et. al. Mesa-redonda: Patrimônio edificado II: conservação/ restauração. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.** Rio de Janeiro: Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional do Ministério da Cultura , n.22, p. 123-37,1987.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **O Renascimento do Bairro Imperial.** A - São Cristóvão, Rio de Janeiro. Edição Especial, set. 2006.

_____. **Morro da Conceição: da memória o futuro.** Rio de Janeiro: Sextante, 2000.

_____. Secretaria Municipal de Habitação. **Novas alternativas** - projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro. Rio de Janeiro/Prefeitura/Secretaria: 2000.

_____. **Equipe foco-local - Centro.** Minuta de relatório final (mimeo). Rio de Janeiro, 21 ago. 2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS. **Desterro** - uma proposta de reabilitação. Prefeitura Municipal de São Luís. Karla Cristina Santos Nunes (org.). QG Qualidade Gráfica e Editora, 2005. (p.42 e p.17). 62p.

_____. Espírito Santo, José Marcelo (org.). **São Luís: uma leitura da cidade.** São Luís: Instituto da Cidade, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/ SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO. **Programa Morar no Centro**. São Paulo: Março de 2004. Coordenação Editorial: Helena Menna Barreto Silva e Valéria Nagy de Oliveira Campos. 76p.

RABELLO, Sonia. **O conceito de justa indenização nas expropriações imobiliárias urbanas**: justiça social ou enriquecimento sem causa? **Revista Forense**, Rio de Janeiro, 2002, vol.388., p. 221-35.

REVISTA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL Nº 22/1987. **Patrimônio Edificado II – Sítios Históricos/ Núcleos Urbanos/ Entorno** (p.123-137). Mesa Redonda realizada em 7/10/86, na sede da Fundação Nacional Pró-Memória. Rio de Janeiro: Ed. SPHAN/ Fundação Pró-Memória, 1987. 254 p.

RODRIGUEZ, Maria Elena (org.) **Relatorios Nacionais em Direitos Humanos Econômicos, Sociais, Culturais e Ambientais - Informe 2006**. Rio de Janeiro, Plataforma Brasileira de Direitos Humanos Econômicos, Sociais, Culturais e Ambientais: 2007.

ROJAS, Eduardo. **La recuperación de áreas centrales, una oportunidad de desarrollo urbano sostenible**. In: LUNGO, Mario. *Grandes Proyectos Urbanos*. 1 ed. San Salvador: UCA Editores, 2004.

ROLNIK, Raquel. **Exclusão Territorial e Violência - O caso de São Paulo**. Brasil. In: FERNANDES, Edésio; VALENÇA, Marcio (org.). *Brasil Urbano*. Rio de Janeiro: Mauad Editora, 2004. V. 01, p. 100-80.

_____. Um novo lugar para o velho centro. **O Estado de São Paulo / ALIÁS** - A semana revista, São Paulo/ SP, p. J6, 16 abr. 2006, disponível em <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais>>, acesso em 17/8/2008.

ROSSI, Ângela Maria Gabriela. **Moradia junto às Áreas Urbanas Portuárias do Rio de Janeiro**: uma antiga e renovada opção. In: SCHWEIZER, Peter José; CESÁRIO, Sebastiana (org.) *Revitalização de Centros Urbanos em Áreas Portuárias*. Rio de Janeiro: 7 Letras/AFEBA, 2004.

SANCHEZ, Fernanda. **Cidade espetáculo** – política, planejamento e *city marketing*. Curitiba: Palavra, 1997.

SANT'ANNA, Márcia. **A Cidade-Atração**: a norma de preservação dos centros urbanos do Brasil dos anos 90. 2004. 399 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Instituto X, Salvador, 2004.

SANTORO, Paula; CYMBALISTA, Renato. **Introdução à expressão gestão social de valorização da terra**. In: SANTORO, Paula. *Cadernos Polis - Gestão social da valorização da terra*, São Paulo: Instituto Polis, n.9, p. 9-13, maio 2005.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. Preservar não é tombar, renovar não é pôr tudo abaixo. **Revista Projeto**, São Paulo, n. 86, p 59-63, 1986.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira. **Está na hora de ver as cidades como são de verdade**. Revista Projeto, n. 113, ago. 1988.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização** – do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Ed. Record, 2000.

SCHIFFER, Sueli Ramos. A conservação urbana e a superação da pobreza. In: ZANCHETTI, Silvio (org.) **Gestão do Patrimônio Cultural Integrado**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. p. 297-314.

SERPA, Cláudia Brandão de. **Limites e possibilidades de uma política fundiária do Estado capitalista** – Política de Terras do BNH. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1988. 137 p.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Apresentação** (p. 7-19). In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord). De volta à Cidade – Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. Trad. Helena Menna Barreto Silva. São Paulo: Annablume, 2006. 293p.

_____. Relatório Consolidado. Documento interno da Caixa Econômica Federal (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD), (mimeo), jun. 2006.

_____. (coord.) **Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo** (resumo executivo), 2006. Disponível em <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao>>. Acesso em: 02/09/2008.

SILVA, Maria Lais Pereira (coord.) **Demanda Habitacional para o Centro Histórico do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2000. 68f. Pesquisa - Universidade Federal Fluminense - Escola de Arquitetura e Urbanismo.

SIMÕES Jr., José Geraldo. **Revitalização de Centros Urbanos**. São Paulo: Pólis, 1994.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In MARICATO, Ermínia (org.) A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Ed. Alfa-Omega, 1978. p. 21-36.

SOMOCURCIO, Ivan Icochea Ruiz de. **Sociedades de Economia Mixta: una herramienta de gestion urbanística de participacion público-privada**. 2005. 144f. Dissertação (mestrado de gestão urbanística) - Universitat Politècnica de Catalunya, Espanha, 2005.

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS - Departamento de Política Científica e Tecnológica/ Grupo de Análise de Políticas de Inovação - GAPI. **Metodologia de Análise de Políticas Públicas**. Disponível em <www.oei.es/salactsi/rdagnino1.htm>. Acesso em 29/10/2007.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO; UNIVERSIDADE FEDERAL RIO DE JANEIRO; UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SALVADOR. **Projeto REABILITA** - reabilitação de edifícios em áreas centrais para habitação de interesse social. Parte do Programa de Tecnologia de Habitação HABITARE/ FINEP do Ministério da Ciência e Tecnologia (MCT). Disponível em: <<http://reabilita.pcc.usp.br>>. Acesso em 08/07/2008.

VAINER, Carlos B. Um outro olhar sobre a cidade. **Lowndes Report**, Rio de Janeiro, n. 69, jul./ago. 2006. Disponível em <www.lowndes.com.br>, acesso em 27 mar. 2007.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de (org.) **Intervenções em centros urbanos** - Objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Ed. Manole, 2006.

VAZ, Lilian Fessler. **Modernidade e moradia** – habitação coletiva no Rio de Janeiro século XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002. 180 p.

VAZ, Lillian Fessler; SILVEIRA, Carmen Beatriz. **O papel da habitação na revalorização das áreas centrais** - planos e políticas urbanas para a área central da cidade do Rio de Janeiro. In: Zanchetti, S.; Marinho, G.; Millet, V. (Org.) Estratégias de Intervenção em Áreas Históricas. Recife: MDU/UFPE, 1995, p. 190-196.

VERÍSSIMO, Antonio Augusto. **Gestão Pública da Valorização do Solo Urbano: Estudos de Caso. Empreendimentos Paço Real e terreno Público da Av. Rotary Internacional**. [Mensagem pessoal] Mensagem recebida por <verissim@ig.com.br> em 03/06/2008.

VIVEIROS FILHO, Francisco Fuzzetti. **Urbanidade do Sobrado: um estilo sobre a arquitetura do sobrado de São Luís**. São Paulo: Hucitec, 2006

ZANCHETTI, Sílvio (org.) **Gestão do patrimônio Cultural Integrado**. Recife: Ed. Universitária da UFPE/ UFPE/ CECI, 2002.

ZEPEDA, Mariana Doet Orozco. **Moradia na Reabilitação das Áreas Centrais. Rio de Janeiro: Programa Novas Alternativas**. Niterói, 2007. 175p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2007.

ANEXOS

ANEXO A - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

GECOV 01 / RJ**NOTA TÉCNICA****Outubro de 2002****Uma ação estratégica para o Desenvolvimento Urbano:
REABILITAÇÃO URBANA DE ÁREAS CENTRAIS****1. Os fundamentos**

A política urbana que privilegia a reabilitação de áreas centrais é adotada em países europeus, há várias décadas, como estratégia de desenvolvimento urbano que provoca uma nova dinâmica urbana, social, econômica, imobiliária, ambiental e cultural, possibilitando, ao mesmo tempo: uma mudança da prática de expansão das cidades para o aproveitamento e a transformação dessas áreas, a recuperação de um estoque habitacional subutilizado, a melhoria da qualidade de vida da população e a conservação do patrimônio cultural brasileiro¹¹⁶.

No aspecto da geração de emprego e renda, essa forma de atuação gera novos postos diretos tanto na indústria da construção civil (elaboração de projetos, execução das obras, fabricação de materiais etc.), quanto na etapa subsequente, com o desenvolvimento do turismo cultural e de todos os serviços decorrentes.

Existe no Brasil um déficit habitacional de 5.414.944 milhões de moradias¹¹⁷ e 4.580.147 milhões de domicílios vagos¹¹⁸. Embora ainda não haja um estudo mais detalhado sobre esses imóveis, há um reconhecimento que, certamente, a maioria se localiza nas muitas áreas centrais degradadas disponíveis nas cidades brasileiras. Correspondem, quase sempre, às regiões mais antigas das cidades, são conjuntos urbanos com edificações dispostas em tramas de valor patrimonial, dotados de infra-estrutura urbana e serviços, equipamentos públicos, transportes e oportunidades de trabalho.

Esses fatores justificam a importância de ser adotada no Brasil uma política urbana que promova, de forma efetiva, a reabilitação urbana de áreas centrais das nossas cidades, levando em conta os benefícios mencionados acima.

2. A atuação da CAIXA na reabilitação dos sítios históricos brasileiros

A Caixa Econômica Federal - CAIXA, principal agente nacional de fomento ao desenvolvimento urbano, iniciou a sua experiência na reabilitação dos sítios históricos brasileiros nos anos 80, ainda na época do Banco Nacional da Habitação (BNH), quando estudava a criação de um programa específico, que tinha como referência um projeto piloto no centro antigo de Olinda, em Pernambuco. A ênfase à participação da comunidade e a definição de um fundo municipal de preservação foram os maiores méritos desse estudo. A extinção do

¹¹⁶ Na França, por exemplo, cerca de 54% dos recursos investidos na construção civil são destinados à reabilitação de imóveis de interesse cultural.

¹¹⁷ Fundação João Pinheiro, 2000

¹¹⁸ Censo IBGE, 2000

BNH prejudicou a sua continuidade, embora as funções do banco tenham sido assumidas pela CAIXA. Nesse período, foi também concedido financiamento para a infra-estrutura urbana do Pelourinho, em Salvador.

A partir dos anos 90, a CAIXA iniciou ações conjuntas com a Prefeitura do Rio de Janeiro, com o intuito de estabelecer uma parceria na política municipal de estímulo do uso residencial no centro da cidade.

Em dezembro de 2000, a CAIXA lançou o Programa de Revitalização de Sítios Históricos - PRSH e passou a assumir, desde então, o papel de articular parceiros para incentivar a reabilitação das áreas centrais degradadas de nossas cidades, com uma visão de integrar a conservação do patrimônio com o desenvolvimento urbano. E, nesse sentido, foram fundamentais as parcerias realizadas com o Ministério da Cultura - MinC, Instituto de Patrimônio Histórico Artístico Nacional - IPHAN, governos estaduais e municipais, além de universidades e outras instituições nacionais e internacionais.

A CAIXA vem participando, atualmente, dos principais programas relativos ao tema, em desenvolvimento no Brasil, destacando-se o Monumenta/ BID e o Urbis/ IPHAN, para os quais existem acordos de cooperação técnica firmado com o Ministério da Cultura.

Seguindo corretos exemplos de conservação de patrimônio, que priorizam a habitação como um dos elementos essenciais para a revitalização de uma área degradada, o PRSH inclui a recuperação de imóveis de uso residencial como principal componente, beneficiando, também, os imóveis comerciais e de uso misto.

Além da experiência do Rio de Janeiro, são muitos os projetos em andamento, destacando-se o centro histórico de São Luís, Recife, Salvador, São Paulo, Belém, Natal, João Pessoa, Porto Alegre etc. Existem parcerias com os governos estadual e municipal dessas cidades, aonde também a CAIXA está patrocinando a realização de pesquisas de identificação de demanda habitacional para os imóveis vazios.

O interesse em melhor conhecer as práticas de outros países, levou a CAIXA a firmar, em março de 2001, uma cooperação técnica com o Governo Francês, cuja experiência no assunto é reconhecida internacionalmente. Essa aproximação tem proporcionado à CAIXA (e seus parceiros) conhecimentos técnicos que, adaptados à realidade dos nossos centros históricos, estão contribuindo para a criação de ferramentas próprias de avaliação prévia, monitoramento e controle de intervenções urbanas.

As principais ações em desenvolvimento com a cooperação técnica dos franceses são: os ateliês SIRCHAL (uma metodologia participativa, cujo ponto de partida para o estudo da área histórica selecionada é um diagnóstico elaborado pelos atores locais, referência para as discussões posteriores); os estudos de viabilidade de reabilitação de imóveis residenciais em sítios históricos, que estão fornecendo elementos técnicos de avaliação prévia que contribuem para o aperfeiçoamento dos programas habitacionais da CAIXA e parceiros; os perímetros de reabilitação integrada (PRI) que permitem a realização de estudos de intervenção urbana e outras experiências.

Num outro aspecto, o papel assumido nacionalmente pela CAIXA na divulgação do Estatuto da Cidade está servindo para confirmar a sua atuação de principal agente federal de fomento ao desenvolvimento urbano, num trabalho conjunto com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU). Os estudos em desenvolvimento no sentido de conceder financiamentos para os municípios contratarem a elaboração de planos diretores nos moldes previstos pela nova lei - com a efetiva participação comunitária - abrem caminhos para que os instrumentos jurídicos criados sejam aplicados de forma correta na reabilitação urbana de áreas centrais degradadas.

3. Uma proposta de política de reabilitação urbana de áreas centrais

Todas essas experiências concretas estão proporcionando à CAIXA um conhecimento abrangente, que identifica, nas características peculiares das áreas centrais nacionais, a necessidade de uma atuação mais abrangente que integre política urbana, habitacional e cultural para essas áreas.

É um dos primeiros passos para a viabilização dessas idéias consiste na busca de novos parceiros, incluindo - além daqueles já citados, como o MinC e o IPHAN - a Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU), o Ministério do Trabalho e Emprego - MTE. Instituições francesas como a Caisse de Dépôts, organismos multilaterais como o BID e o Banco Mundial, e outras entidades bilaterais. A Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL), o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) e a UNESCO - com a qual a CAIXA já firmou um Acordo de Cooperação Técnica.

Assim também, a busca de novas fontes de recursos - reembolsáveis ou não - é fundamental para colocar em prática tais ações.

Nesse sentido, um programa mais abrangente deverá prever empréstimos para o setor público e privado (pessoa jurídica e pessoa física), contendo como itens financiáveis) todos os componentes imprescindíveis para uma reabilitação urbana que possua as características de uma conservação urbana integrada: os custos dos projetos técnicos, a infra-estrutura urbana (abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, iluminação elétrica, áreas de lazer etc.), transporte, etc.

As edificações deverão incluir a recuperação para instalação e/ou construção de equipamentos comunitários, de uso institucional e de pequenas indústrias de artesanato, comércio e outros.

O componente habitacional é fundamental e deverá abranger as modalidades tradicionais destinadas à pessoa física - aquisição de imóvel, reforma, ampliação, reconstrução de ruínas, transformação de imóveis para uso residencial multifamiliar etc, assim como o arrendamento nos moldes do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, da CAIXA. Deverão também prever modalidades como: empréstimo para o poder público adquirir alguns imóveis antecipadamente, garantindo moradias de interesse social - tipo aluguel social público; financiamentos para proprietários locadores (privados e instituições religiosas), cujos aluguéis serão regulados por contratos que incluem cláusulas sociais (como na França). O alto custo dos levantamentos e projetos arquitetônicos de imóveis tombados, localizados em áreas centrais, justificam o pagamento antecipado desse item. Os estudos de viabilidade, realizados previamente, poderão fornecer os elementos necessários para as tomadas de decisão sobre a reabilitação de cada imóvel.

A concessão de subsídios deverá ser prevista para os imóveis, inversamente proporcional à renda familiar, e complementares aos financiamentos.

Deverá ser incluído o custo de projeto social, a ser realizado com moradores das áreas, contendo, entre outros itens: programas de educação patrimonial (como forma de conscientização do valor cultural do imóvel e do bairro) e geração de trabalho e renda - incluindo a capacitação de mão-de-obra especializada (oficinas-escola) e em atividades ligadas ao turismo cultural.

A realização de pesquisas, juntamente com o setor privado (fabricantes de material de construção e componentes) para desenvolver no país a tecnologia da reforma, apropriada para imóveis antigos, e instrumentos técnicos de apoio (como softwares para avaliar rapidamente o volume e custo de obras), bem como formação de mão-de-obra especializada - contribuição importante para a redução dos custos.

A concessão de financiamento como antecipação de imposto de renda para pessoas física e jurídica, interessadas em investir recursos (obtendo o benefício fiscal) em projetos culturais da área e nos imóveis de interesse social e cultural, através da Lei de

Incentivo à Cultura – MinC / IPHAN. Trata-se de um recurso que entra a fundo perdido, complementando os financiamentos, reduzindo o endividamento dos moradores e proporcionando melhorias sociais, econômicas e culturais

A elaboração de um projeto de reabilitação de centro histórico deverá ser precedida de discussões democráticas com os atores locais (órgãos públicos, setor privado e sociedade civil), nos moldes utilizados pelos ateliês SIRCHAL, cuja metodologia já foi comentada anteriormente. Assim também, as demais ferramentas francesas, atualmente em prática com a cooperação técnica com a CAIXA, deverão ser aplicadas, sempre adaptadas à realidade local.

As intervenções em áreas centrais históricas, tombadas em nível nacional, deverão ser baseadas nas diretrizes do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), que dizem respeito à necessidade de planos de preservação, inventários e outros itens, devendo, para tanto, serem assegurados recursos financeiros que viabilizem a elaboração de tais elementos.

HELENA R. S. GALIZA
Arquiteta – Assistente Técnico I
Mat. 017559-6

ANEXO B – Antigo Programa do BNH



BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

(MINUTA-EM ESTUDO ATÉ A EXTINÇÃO
DO BNH)

18/8/86

RESOLUÇÃO DA DIRETORIA - RD Nº

Regulamenta as condições de participação do BNH no PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.

A DIRETORIA DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, no uso das respectivas atribuições estatutárias e conforme consta da ata da sua Reunião Ordinária, realizada aos

CONSIDERANDO as disposições da Resolução do Conselho de Administração do BNH, RC Nº , de

CONSIDERANDO a necessidade de definir as condições operacionais complementares para a participação do BNH no PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DE NÚCLEOS HISTÓRICOS, prevista na Exposição de Motivos nº 38/85, de 25 de novembro de 1985, aprovada pelo Excmo. Sr. Senhor Presidente da República, bem como no Acordo de Cooperação Técnica celebrado, em 10 de janeiro de 1986, entre o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e o Ministério da Cultura, com a intervenção do BNH e da Fundação Nacional Pró-Memória;

RESOLVE:

1. O BNH poderá conceder empréstimos objetivando a recuperação e revitalização de núcleos históricos, através de linha de crédito específica para aquela finalidade, de acordo com o disposto na RC e nesta Resolução.

2. A gestão desses empréstimos caberá à Diretoria de Desenvolvimento Urbano - DIURU, através da Carteira de Terras e Projetos

...

- Integrados - CTEPI.

3. Poderão ser beneficiados com os empréstimos os núcleos históricos que atendam aos seguintes requisitos:

- sejam objeto de legislação de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural;
- reúnam um acervo arquitetônico expressivo no contexto da cidade, principalmente para fins habitacionais;
- uma parte significativa dos moradores seja constituída por famílias de baixa renda;
- apresentem deficiência de infra-estrutura e precariedade de condições habitacionais.

4. Poderão atuar como Agentes das operações de que trata esta Resolução as seguintes entidades:

- 4.1 - Na condição de Agente Financeiro: instituições financeiras oficiais;
- 4.2 - Na condição de Agente Promotor e Beneficiário Final: Municípios ou o Distrito Federal, ou entidades de suas administrações indiretas;
- 4.3 - Na condição de Agente Promotor das operações habitacionais: COHABs e órgãos assemelhados, quando solicitado pelo Agente Promotor das demais operações.

5. A concessão de empréstimo nos termos desta Resolução estará condicionada à prévia celebração de convênio entre o Município ou o Distrito Federal, o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e o Ministério da Cultura, com a interveniência do BNH e da Fundação Nacional Pró-Memória, no qual serão previstos os investimentos a serem realizados e as responsabilidades de cada órgão participante.

6. Os empréstimos poderão destinar-se aos seguintes investimentos:

- 6.1 - Projetos técnicos, inclusive os estudos, pesquisas e levantamentos necessários a sua elaboração, bem como projetos de desenvolvimento de comunidade;

...

- 6.2 - Aquisição de imóveis, inclusive mediante desapropriação;
- 6.3 - Obras de recuperação, ampliação, melhoria ou reconstrução de habitações;
- 6.4 - Obras e serviços de infra-estrutura, compreendendo:
 - sistema viário e seus complementos, inclusive sinalização;
 - redes de energia elétrica, inclusive iluminação pública, e de comunicações;
 - drenagem pluvial e canalização de pequenos córregos;
 - remanejamento ou ampliação de redes de água potável e esgotamento sanitário;
- 6.5 - Obras e serviços, inclusive de recuperação de edificações, relativos a equipamentos comunitários, compreendendo: lazer, cultura, saúde, educação, comércio e segurança; centros de informação e divulgação turística; e abrigos para passageiros de ônibus;
- 6.6 - Obras de recuperação de edificações a serem destinadas ao uso institucional;
- 6.7 - Obras de construção ou recuperação de edificações a serem destinadas a indústrias artesanais.

7. Caso sejam solicitados recursos para elaboração de projetos, conforme previsto no subitem 6.1, estes deverão ser objeto de contrato de empréstimo específico, que antecederá a contratação do empréstimo para os demais investimentos.

8. A aprovação, pelo BNH, de operação de empréstimo referente aos investimentos relacionados nos subitens 6.2 a 6.7, ficará condicionada à prévia aprovação dos projetos técnicos pelo órgão competente, em vista da legislação de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural a que esteja subordinada a intervenção no núcleo histórico de que se trate.

...

9. Os empréstimos estarão sujeitos às seguintes condições:

9.1 - Valor

9.1.1 - Projetos, obras e serviços: até 100% (cem por cento) dos custos totais, admitindo-se a inclusão, no valor das obras e serviços, dos custos de administração e fiscalização de obras - CAPO, limitado a 4% (quatro por cento) daquele valor.

9.1.2 - Aquisição de imóveis: até 100% (cem por cento) do valor de avaliação aceita pelo BNB, acrescido de eventuais despesas de legalização.

9.2 - Juros: taxa nominal de 6% (seis por cento ao ano), pagáveis mensalmente, inclusive no período de carência;

9.3 - Prazo de carência:

9.3.1 - No caso de empréstimo para elaboração de projetos: até 12 (doze) meses contados a partir da data prevista, no contrato de empréstimo, para o primeiro desembolso, igualando-se ao prazo de carência do empréstimo para aquisição de imóveis e execução de obras e serviços, quando este for concedido;

9.3.2 - No caso de empréstimo para aquisição de imóveis e execução de obras e serviços: até 30 (trinta) meses contados a partir da data prevista, no contrato de empréstimo, para o primeiro desembolso, limitado a 6 (seis) meses após a conclusão das obras.

9.4 - Amortização:

9.4.1 - Prazo: até 240 (duzentos e quarenta) meses, incluído o prazo de carência;

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

.5.

- 9.4.2 - Forma: em prestações mensais consecutivas, calculadas pela Tabela Price e reajustadas de acordo com a legislação em vigor;
- 9.5 - Taxas
- 9.5.1 - Taxa de administração do BNH: 2% (dois por cento) do valor do empréstimo, descontada, proporcionalmente, de cada parcela liberada;
- 9.5.2 - Taxa de compromisso: de acordo com o estabelecido no item 3 da R/BNH nº 154/82;
- 9.6 - Garantia: vinculação temporária da receita municipal ou do Distrito Federal (própria ou de transferência); fiança bancária ou do Governo do Estado; caução de direitos creditórios; outras garantias aceitas pelo BNH.

10. Os empréstimos serão repassados pelo Agente Financeiro ao Agente Promotor nas mesmas condições em que foram concedidos pelo BNH, admitindo-se a cobrança de um diferencial de juros de até 1% (um por cento) ao ano.

11. Caso, a critério do Agente Promotor, venham a ser concedidos financiamentos individuais para aquisição, recuperação, ampliação, melhoria ou reconstrução de habitação, com recursos dos empréstimos de que trata esta Resolução, estes financiamentos estarão limitados ao valor unitário máximo de Cz\$100.000,00 (cem mil cruzados), além de estarem subordinados às demais normas em vigor para o SPH.

12. A critério do BNH e na dependência de lhe serem transferidos recursos não onerosos com destinação em que se enquadrem os objetivos do Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos, poderão ser alocados recursos não reembolsáveis para elaboração de projetos e execução de infra-estrutura e equipamentos, conforme os investimentos relacionados nos subitens 6.1 e 6.4 a 6.7 desta Resolução.

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

.6.

13. Os projetos de desenvolvimento de comunidade integrados às operações de que trata esta Resolução poderão ser executados através do PRODEC, de acordo com a regulamentação própria daquele Programa.

14. Competirá ao Diretor do BNH, titular da Diretoria de Desenvolvimento Urbano - DIURB, baixar as normas operacionais complementares a esta Resolução.

15. Esta Resolução entra em vigor nesta data, revogando as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, .

ANEXO C – Folder PRSH

Seu imóvel vai
ficar na história



Programa de Revitalização
de Sítios Históricos

CAIXA
Aqui o Brasil acontece

IMÓVEIS TOMBADOS COM QUALIDADE DE VIDA

Os imóveis localizados em áreas tombadas possuem um valor que vai muito além dos limites materiais. Eles são a memória viva de trechos da nossa história, representam



momentos culturais e trazem em si evidências de nossa evolução arquitetônica. Por essas razões a CAIXA desenvolveu o Programa de Revitalização de Sítios Históricos, garantindo aos moradores dessas áreas a possibilidade de reformar, ampliar e melhorar seus imóveis

habitacionais, comerciais e mistos. Assim, o patrimônio cultural brasileiro dispõe de uma política mais eficiente para a sua conservação e as populações atendidas ganham qualidade de vida e de habitabilidade.

CONDIÇÕES PARA A OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO

- Ser brasileiro nato, naturalizado ou possuir visto permanente
- Ser maior de 21 anos ou emancipado
- Ser cliente da CAIXA
- Não apresentar restrição cadastral
- Não possuir outro imóvel e/ou outro financiamento nas condições do SFH (no caso de financiamento com recursos do FGTS)

O PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS FAZ O SEU PROJETO ACONTECER

**Aquisição de terreno e/ou
construção de imóvel**

Recuperando moradias e conservando o patrimônio cultural brasileiro

Se você é dono de um imóvel tombado ou tem interesse em comprar e construir em vazios ou ruínas de valor histórico, procure a CAIXA. Só assim você terá à sua disposição as melhores linhas de financiamento e o máximo em amparo técnico e legal por meio do Programa de Revitalização de Sítios Históricos.





de Crédito CAIXA Individual e o Imóvel na Planta FGTS/CAIXA, que concede crédito com a interferência de uma Entidade Organizadora*. A CAIXA também oferece o produto *Poupança de Crédito Imobiliário – PCI* para você que está pensando na compra de imóvel comercial (também disponível para imóveis residenciais e mistos). Mas se a sua intenção é arrendar um imóvel, a CAIXA coloca à sua disposição o *PAR, Programa de Arrendamento Residencial*. Ele permite que, com o término das obras, as unidades habitacionais sejam arrendadas às pessoas físicas, dando a opção de compra ao final do prazo contratado de 15 anos.

Aquisição de imóvel e reforma e/ou ampliação

Para a aquisição de imóveis residenciais, comerciais ou mistos localizadas em áreas tombadas, a CAIXA oferece duas linhas de crédito: a *Poupança de Crédito Imobiliário – PCI* e o *Imóvel na Planta CAIXA*, sendo esta última uma linha que concede crédito com a interferência de uma Entidade Organizadora*. Mas para quem se interessa apenas por imóveis residenciais ou mistos, uma boa opção seria o *Carta de Crédito CAIXA*. E para fins de arrendamento, a CAIXA disponibiliza o *PAR, Programa de Arrendamento Residencial*, com o qual é possível comprar o imóvel ao final do prazo contratado de 15 anos.

Construção de imóvel em terreno próprio

Decidindo pela construção de um imóvel residencial ou misto em terreno próprio, você também pode contar com as linhas de crédito da CAIXA. Entre as opções estão o produto *Carta de Crédito FGTS Individual – Construção em Terreno Próprio*, a *Carta de Crédito FGTS Individual – Aquisição de Material de Construção* e o *Imóvel na Planta FGTS/CAIXA*, que concede crédito com a interferência de uma Entidade Organizadora*.

Na construção de imóveis comerciais você pode utilizar a *Poupança de Crédito Imobiliário – PCI*.



Aquisição de imóvel novo ou usado

São três as linhas de crédito que a CAIXA oferece para a compra de imóveis novos ou usados que estejam localizados em sítios históricos. Para imóveis residenciais, comerciais ou mistos existe a *Poupança de Crédito Imobiliário – PCI*. E no caso de imóveis apenas residenciais ou mistos é possível utilizar o produto *Carta de Crédito FGTS Individual – Aquisição de Imóvel* ou o *Carta de Crédito CAIXA*.

Reforma e/ou ampliação de imóvel

Para reformar ou ampliar um imóvel localizado em um sítio histórico, as opções de financiamento são bem variadas. Para obras em imóveis residenciais, comerciais ou mistos a CAIXA oferece o *Construcard*, o *CAIXA Condomínio* e a *Poupança de Crédito Imobiliário – PCI*. E para atender aos imóveis de cunho apenas residencial ou misto são oferecidos os produtos *Carta de Crédito CAIXA*, *Carta de Crédito FGTS Individual – Aquisição de Material de Construção* e o *Carta de Crédito FGTS Individual – Conclusão, Ampliação ou Melhoria*.

*Condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, COHAB ou órgão semelhante, construtoras ou pessoas jurídicas voltadas à produção de unidades habitacionais.

Para maiores informações,
visite o site www.caixa.gov.br



ANEXO D - MINUTA PRAUC - versão setembro de 2003

**MINISTÉRIO DAS CIDADES
SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS****PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS CENTRAIS****1. OBJETIVO**

Promover o uso e a ocupação democrática e sustentável das áreas urbanas centrais, propiciando a permanência e a atração de população, a diversidade funcional e social, a identidade cultural, a vitalidade econômica e a qualidade ambiental, priorizando essas áreas dentro do sistema urbano.

2. CONCEITUAÇÃO**1. ÁREA URBANA CENTRAL**

Bairro ou um conjunto de bairros consolidados, articulados em torno do núcleo tradicional da cidade, dotados de infra-estrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, comércio e prestação de serviços, oportunidades de trabalho e acervo edificado de uso residencial, comercial e de serviços.

2. REABILITAÇÃO URBANA

Processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas e da sociedade civil organizada, de recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres, a melhoria dos espaços e serviços públicos, da acessibilidade e dos equipamentos comunitários, assim como de mecanismos de incentivo aos usos e ocupações pretendidos.

3. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Bens e edificações que abrigam atividades e serviços de interesse público de saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência comunitária, assistência à infância e ao idoso, geração de trabalho e renda;

4. ESPAÇOS PÚBLICOS

Logradouros, praças, estacionamentos públicos e paisagem urbana.

5. SERVIÇOS PÚBLICOS

Atividades de interesse comum reguladas e/ ou mantidas pelo poder público, compreendendo os sistemas saneamento ambiental – abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e resíduos sólidos – de energia e iluminação pública, de circulação e transportes, de telecomunicações, de informação e atendimento às questões de interesse público.

6. MOBILIÁRIO URBANO

Objetos dispostos sobre os espaços públicos, destinados à promoção do conforto e da segurança do usuário, compreendendo os elementos complementares e acessórios do paisagismo, da sinalização e da circulação urbana.

Mobilidade e Acessibilidade

Ações e serviços que visam garantir a livre circulação e o acesso ao uso dos espaços urbanos pelos usuários.

3. DIRETRIZES

- Promoção da melhoria da qualidade de vida da população e dos usuários das áreas centrais;
- Estímulo e consolidação da cultura da reabilitação urbana e edilícia, preferencialmente à da expansão centrífuga das cidades.
- Contribuição para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação dos vazios urbanos e da recuperação do acervo edilício, preferencialmente para o uso residencial, articulando esse uso a outras funções urbanas.
- Incentivo à permanência e inclusão social da população de baixa renda que reside ou trabalha na região, por meio da gestão de ações de melhoria das condições de acesso à moradia, ao trabalho e aos serviços públicos;
- Contribuição para o exercício da função social da propriedade por meio da aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto das Cidades, bem como da criação de instrumentos complementares que disponibilizem o estoque imobiliário ocioso e que estabeleçam mecanismos de regulação sobre a valorização imobiliária advinda dos investimentos públicos na reabilitação urbana;
- Promoção e apoio à integração das ações públicas municipais através de planos de gestão para reabilitação das áreas centrais;
- Estímulo à atuação integrada do setor público, da iniciativa privada e da sociedade civil organizada com vistas à viabilização dos investimentos necessários à reabilitação e sustentabilidade das áreas centrais;
- Participação da sociedade nas decisões, acompanhamento e controle dos projetos de reabilitação, por meio da gestão democrática e compartilhada;
- Preservação do meio ambiente urbano, natural e construído, valorizando o patrimônio e paisagem urbanos.
- Definição de um marco regulatório específico para as áreas centrais a serem reabilitadas.

4. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

Ministério das Cidades - órgão responsável pela formulação da política e gestão do programa de reabilitação de áreas centrais e pela articulação dos parceiros necessários à consecução do objetivo do Programa.

Estados - articuladores de municípios, responsáveis pelo apoio à formulação, planejamento e execução das ações de reabilitação e provedores de recursos de contrapartidas.

Municípios –gestores locais, responsáveis pela formulação, planejamento e execução das ações de reabilitação, pela articulação dos parceiros, aporte de recursos das contrapartidas pactuadas e formulação de leis para regulação do uso e ocupação do solo nas áreas de intervenção.

Caixa Econômica Federal - agente operador, financeiro e prestador de serviços e de assessoria técnica.

Agentes Financeiros – instituições financeiras habilitadas.

Cooperação Internacional – prestar assistência técnica e assessoria no planejamento das ações, bem como viabilizar aporte de recursos internacionais.

Representações da Sociedade Civil e de Entidades Empresariais – definir, acompanhar, controlar, por meio de instâncias representativas eleitas democraticamente.

Beneficiários – municípios, moradores, proprietários de imóveis, locatários e mutuários, comerciantes, empreendedores e trabalhadores, construtoras, trabalhadores da construção civil e sociedade.

Parceiros - Ministérios da Cultura, do Turismo, do Meio Ambiente, da Fazenda, do Trabalho, IPHAN, IBGE, BNDES, Universidades públicas e privadas, centros de pesquisa, concessionárias de serviços públicos, SINDUSCON, SECOVI, ADEMI, Associações de moradores, ONG, OSCIP, Organismos multilaterais (BID, BIRD e outros), internacionais (Governo Francês e outros, ICCROM, UNESCO, CEPAL, etc.) e outros.

5. MUNICÍPIOS E ÁREAS ELEGÍVEIS

As áreas selecionadas para intervenção e implantação de projetos integrados de reabilitação devem constituir-se em áreas urbanas centrais e atender aos seguintes pré-requisitos:

- Dispor de acervo edificado com potencial de uso habitacional;
- Apresentar processos de evasão de população e de atividades ou
- Apresentar processo de degradação física relativa à infra-estrutura e ao ambiente construído.

6. MODALIDADES e AÇÕES

6.1. Planos de Reabilitação das Áreas Centrais e Desenvolvimento Institucional

- Elaboração, implementação de planos de reabilitação, planos de gestão, projetos, pesquisas de demandas, estudos de viabilidade e outros estudos e pesquisas voltados à reabilitação local;
- Promoção e divulgação dos projetos de reabilitação locais;
- Consultoria especializada jurídica e fiscal;
- Formação, montagem e capacitação de equipes técnicas locais;
- Sistema de informações georreferenciadas para monitoramento e avaliação da implantação dos projetos locais;
- Montagem de rede de assistência técnica e apoio à implementação de ações de reabilitação urbana que permita o intercâmbio e a difusão de experiências.

6.2. Melhoria do Espaço Público

6.1.1.

6.2.1. 6.2.1 Implantação, Ampliação, Melhoria e Adequação da Infra-estrutura Urbana, compreendendo ações em:

- Serviços públicos;
- Mobiliário urbano;
- Espaços públicos;
- Equipamentos comunitários;
- Mobilidade e Acessibilidade;

6.3 Reabilitação de Imóveis

6.3.1. Na área de intervenção, as edificações serão reabilitadas para fins habitacionais, de uso misto, comercial ou de serviços através de:

Construção, Ampliação, Melhoria, Recuperação ou Adequação de imóveis;

6.3.2. Os imóveis serão transferidos para os beneficiários mediante:

- Venda;
- Arrendamento;
- Locação;
- Instrumentos de direito de uso: comodato, direito de superfície, cessão, etc.

6.3.1. **6.3.3. Aquisição, Construção, Ampliação, Melhoria, Recuperação ou Adequação de imóveis para fins de interesse público cultural ou social;**

6.4. Participação e Controle Social

Ações de mobilização e organização comunitária, constituição de fóruns e instâncias de participação, de gestão compartilhada, educação ambiental e patrimonial, gestão condominial, geração de trabalho e renda e de assistência social.

6.5. Regularização Fundiária

Ações necessárias à garantia do direito à moradia, à disponibilização do acervo imobiliário para o exercício da função social e urbana, regularizando a propriedade dos imóveis e as pendências jurídicas que eventualmente recaiam sobre esses, impedindo-os de serem utilizados.

6.6 Desenvolvimento da Tecnologia da Reforma

- Realização de pesquisa tecnológica;
- Formação e capacitação de mão-de-obra para desenvolvimento e; execução de projetos de reabilitação de imóveis;
- Pesquisas e avaliação de inovações tecnológicas e materiais alternativos.

7. PRINCÍPIOS METODOLÓGICOS PARA OS PLANOS E AÇÕES DE REABILITAÇÃO

- Articulação dos Planos de Reabilitação aos demais instrumentos de planejamento, os Planos Diretores e os Planos de Preservação;
- Estabelecer preferencialmente, Perímetros de Reabilitação Integrados – PRI – para articular as ações públicas e privadas de reabilitação;

6.2 8. RECURSOS FINANCEIROS

Para a implementação do Programa deverá ser previsto um conjunto de medidas integradas e indispensáveis para a reabilitação urbana das áreas centrais, nos aspectos institucionais, políticos, urbanos, técnicos, econômicos, sociais, jurídicos e legais, culturais e outros.

Alianças estratégicas deverão ser estabelecidas com parceiros da iniciativa privada, das diversas esferas de poder público, instituições governamentais ou não, associações de

classes e sindicatos ligados à área imobiliária e da construção civil para a viabilização das ações de reabilitação das áreas centrais.

As ações terão como suporte financeiro:

8.1. Financiamentos

Poderão ser utilizados os recursos disponíveis nas linhas de financiamento existentes do FGTS, FAT, FAR e da CAIXA. No caso do FGTS, poderá também ser usada uma linha de crédito que atenda às especificidades das áreas centrais, cuja criação encontra-se em fase de proposição.

Todos esses recursos serão destinados a:

- Pessoa física – individual ou associada, atendendo às diversas faixas de renda;
- Pessoa jurídica – pública ou privada.

8.2. Transferências voluntárias do orçamento da união – OGU (recursos não reembolsáveis)

8.3. Contrapartidas locais dos poderes públicos municipais/estaduais - sob a forma de recursos financeiros, bens, serviços ou obras, economicamente mensuráveis aportados na execução das ações de reabilitação.

8.4. Fundos municipais ou estaduais destinados às ações habitacionais ou de desenvolvimento urbano

9. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES DE VIABILIZAÇÃO

- 9.1** Incentivos Fiscais;
- 9.2** Subsídios diretos;
- 9.3** Urbanísticos, tributários e jurídicos previstos no Estatuto da Cidade e
- 9.4** Operações estruturadas;
- 9.5** Articulação e montagem de operações com a participação de parceiros públicos e privados no aporte de recursos para o financiamento das ações de reabilitação.

10. METAS, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

A principal meta do Programa é a promoção do uso e ocupação otimizados, contribuindo, ainda, para a redução do déficit habitacional brasileiro, qualitativo e quantitativo. A realização dessas metas será medida através de indicadores que serão elaborados e pesquisados antes, durante e após a execução das intervenções, permitindo apurar os impactos sociais e funcionais alcançados na implementação do Programa.

10.1. Obtenção de Indicadores da Situação Atual:

Nº de domicílios vagos (áreas urbanas centrais)

Nº total de domicílios (áreas urbanas centrais)

- Delimitação das áreas urbanas centrais – fonte municipal;
- Identificação dos setores censitários correspondentes – fonte IBGE;
- Construção do indicador.

10.2. Obtenção de Indicadores de avaliação:

Série histórica $\frac{\text{N}^\circ \text{ de domicílios vagos (áreas urbanas centrais)}}{\text{N}^\circ \text{ total de domicílios (áreas urbanas centrais)}}$

- Delimitação das áreas urbanas centrais – fonte municipal;
- Identificação dos setores censitários correspondentes – fonte IBGE;
- Construção dos indicadores.

10.3. Obtenção de Indicadores de monitoramento:

$\frac{\text{N}^\circ \text{ de imóveis rehabilitados (áreas urbanas centrais)}}{\text{N}^\circ \text{ total de imóveis vazios, subutilizados e insalubres (áreas urbanas centrais)}}$

$\frac{\text{Acréscimo da população residente (áreas urbanas centrais)}}{\text{População residente (áreas urbanas centrais, censo 2000)}}$

- Levantamento e mapeamento dos imóveis vazios, subutilizados e insalubres, por setor censitário na área urbana central – fonte municipal;
- Acompanhamento e mapeamento dos imóveis rehabilitados e de novos imóveis, segundo uso, por setor censitário, – fonte municipal;
- Acompanhamento e mapeamento da evolução populacional dos imóveis rehabilitados e de novos imóveis para fins residenciais, por setor censitário na área urbana central – fonte municipal;

11. ESTRATÉGIA NACIONAL PARA IMPLEMENTAÇÃO

11.1 A estratégia deverá levar em conta os seguintes pontos:

- a) O Programa de Revitalização de Sítios Históricos (CEF), que utiliza recursos oriundos dos diversos fundos disponíveis, priorizando a recuperação de imóveis protegidos num dos três níveis de governo, continuará financiando normalmente operações de crédito desse tipo, apresentadas à CAIXA;
- b) Considerando que a meta do governo federal é implementar uma política urbana mais abrangente, caberá ao Ministério das Cidades articular com os demais parceiros no sentido de obter para Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais:

No curto prazo:

- A criação de uma linha de financiamento do FGTS que atenda às especificidades das áreas centrais (conforme citado no item 7.1);
- Divulgar, esclarecer a mudança do perfil e promover a ampliação de escala das ações desenvolvidas pela Caixa em nove cidades brasileiras (sete delas com a cooperação francesa);
- Elaboração de Convênio entre Ministério das Cidades, da Cultura e do Turismo, Municípios, Estados e Caixa, objetivando pacto mútuo de cooperação com vistas à implementação de

um plano de ações integradas que priorizem projetos e recursos financeiros para a reabilitação dos centros urbanos dessas nove cidades selecionadas;

No médio prazo:

11.2 Criação do “Sistema de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais”:

- Período de negociação com as fontes: fundos (FGTS, FDS, FAT, FAR), Programas Monumenta, PRODETUR e OGU;
- Período inicial de operação do Programa (com recursos e investimentos);
- Período de Formatação da Lei para instituição do Fundo de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais e de tramitação no legislativo;
- O Fundo de Reabilitação poderá ser constituído de repasses dos demais fundos, recursos do OGU e receitas provenientes de taxação extra sobre empréstimos de recursos onerosos (FGTS, FAT, etc.) que formarão parte dos recursos de incentivos do Fundo de Reabilitação;
- O Fundo de Reabilitação poderá ainda ser constituído de receitas provenientes de taxação extra sobre empréstimos de recursos onerosos (FGTS, FAT, etc.) que formarão parte dos recursos de incentivos do Fundo de Reabilitação;

No longo prazo:

11.3 Aprovação do Fundo de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais: Operação do Programa com Fundo próprio para dar autonomia e mobilidade ao Programa.

6.1 Plano de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

6.1.2 Caracterização/ Contexto socioeconômico e urbanístico da área a ser reabilita

6.1.3 Marco Normativo Existente (legislações federal, estadual, municipal fiscal, setorial)

Identificar as legislações existentes ou disposições/regulamentos afetos ou que tenham interface com a política de reabilitação nos três níveis de governo, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo (zoneamentos específicos para áreas centrais), instrumentos de renúncia fiscal (isenção de IPTU/ISS; utilização de ICMS para aplicação em reabilitação de patrimônio artístico, etc.), instrumentos legais setoriais tais como os de proteção do patrimônio artístico e cultural de áreas centrais; planos de conservação e de progressiva recuperação de imóveis para habitação de interesse social e demais usos que se queira incentivar e proteger; planos/leis de reordenamento de transporte e trânsito que impactam o uso, as vias e os equipamentos públicos das áreas centrais;

6.1.4 Elaboração de estudo básico/ pesquisa de Uso e Ocupação dos Imóveis

- Definição da unidade básica para pesquisa
- Diagnóstico com os seguintes temas: demográficos, uso e ocupação do solo, atividades econômicas formais e informais: identificação e localização do imóvel, caracterização de imóveis vazios, de conjuntos residenciais, estabelecimentos de serviço de uso coletivo, estabelecimentos comerciais, lojas e salas. Levantamento de dados secundários IBGE e outras

- Identificação da base cadastral e cartográficas dos quarteirões, produção de mapas temáticos georeferenciados

6.1.5 Estrutura de Gestão e Técnica

Apontar a estrutura de gestão necessária para se alcançar os objetivos do plano de reabilitação

- Comitê Gestor
- Equipe Técnica de Projeto
- Equipe de Escritório local
- Fórum/ mecanismos permanentes de Participação Social

- Equipe de consultoria especializada jurídica e fiscal;

Montagem de rede de assistência técnica e apoio à implementação de ações de reabilitação urbana

6.1.6 Promoção e divulgação do plano de reabilitação local

Difusão massiva do programa e de seus objetivos juntos aos parceiros e demais participantes no âmbito local

Intercâmbio e a difusão de experiências

6.1.7 Formação e capacitação de equipes técnicas locais

6.1.8 Sistema de monitoramento e avaliação da implantação dos projetos locais;

ANEXO E - Quadro resumo das operações de financiamento realizadas pela Caixa em áreas centrais brasileiras, de 1996 a 2006, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) - Modalidade Reforma. Relatório Final - 2001/2006 - Programa Cidade Brasil/ Cooperação Técnica CaixaEmbaixada da França", produzido pela GEURB (versão preliminar) - Fev/ 2007.

PAR Produzidos				
UF	Cidade	VI¹¹⁹	VI/UH	UH¹²⁰
SP	São Paulo	4.332.000,00	28.500,00	152
		1.042.200,00	19.300,00	54
		1.806.000,00	21.500,00	84
		2.226.000,00	28.400,00	84
		1.987.500,00	26.500,00	75
		4.124.900,00	24.700,00	167
	TOTAL	15.518.600,00		616
RS	Pelotas	3.104.507,54	25.000,00	140
	Porto Alegre	2.742.644,14	34.500,00	80
		1.705.872,96	34.700,00	78
		963.108,52	22.500,00	28
		4.269.650,00	34.900,00	123
		TOTAL	12.785.783,16	
PE	Recife	1.882.315,12	33.612,77	56
MA	São Luis	514.368,98	32.148,06	16
PA	Belém	2.244.000,00	34.000,00	66
BA	Salvador	641.137,31	42.742,49	15
		261.162,51	65.260,63	4
		542.144,65	45.178,72	12
		213.374,66	65.851,41	4
		310.266,17	52.211,03	6
			TOTAL	1.968.085,30
RJ	Rio de Janeiro	224.668,00	37.790,00	5
		985.032,00	39.159,00	26
		237.263,00	39.161,00	6
		247.484,00	37.608,00	5
		242.834,00	18.996,00	5
		2.418.560,00	35.297,00	64
		195.797,00	43.245,00	5
		195.807,00	44.934,00	5
		827.387,00	27.886,00	22
		436.911,00	39.544,00	23
		458.862,00	49.497,00	13
		475.700,00	48.567,00	11
			TOTAL	6.946.305,00
TOTAL GERAL		39.539.115,51		1365

¹¹⁹ Valor do Investimento (em reais)

¹²⁰ Número de Unidades Habitacionais

Quadro resumo das operações de empréstimo realizadas pelo Ministério das Cidades em áreas centrais brasileiras, de 2003 a 2006. Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. Modalidade Elaboração de Planos de Preservação (Recursos do OGU)
Relatório Final - 2001/2006 - Programa Cidade Brasil/ Cooperação Técnica Caixa - Embaixada da França, produzido pela GEURB (versão preliminar) - Fev/ 2007

2004

UF	Tomador	Município Beneficiado	Valor Repasse
BA	Salvador	Salvador	73.125,00
CE	Habitafor	Fortaleza	146.250,00
ES	Vitória	Vitória	131.625,00
MA	São Luis	São Luis	188.574,75
MG	Belo Horizonte	Belo Horizonte	218.999,63
PE	Olinda	Olinda	360.750,00
PE	Recife	Recife	192.257,33
RN	Natal	Natal	243.750,00
RS	Porto Alegre	Porto Alegre	194.512,50
SE	Aracaju	Aracaju	97.500,00
		Total	1.847.344,21

2005

UF	Tomador	Município Beneficiado	Valor Repasse
BA	Governo Estadual	Salvador	150.000,00
ES	Vitória	Vitória	108.000,00
MA	São Luis	São Luis	100.320,00
MG	Belo Horizonte	Belo Horizonte	67.680,00
PE	Recife	Recife	150.000,00
PI	Governo Estadual	Teresina	150.000,00
RS	Pelotas	Pelotas	50.000,00
RS	Porto Alegre	Porto Alegre	40.000,00
SP	Amparo	Amparo	112.000,00
SP	IPPLAP	Piracicaba	150.000,00
		Total	1.078.000,00

2006

UF	Tomador	Município Beneficiado	Valor Repasse
AL	Maceió	Maceió	162.499,35
PA	FUMBEL	Belém	218.400,00
PE	Camaragibe	Camaragibe	78.000,00
SP	Osasco	Osasco	97.500,00
SP	Santo Andre	Santo Andre	146.250,00
		Total	702.649,35

ANEXO F - AS ENTREVISTAS

As perguntas básicas, elaboradas com pequenas variações (em função do perfil dos entrevistados) foram:

1. Resumo sobre a sua trajetória profissional
2. Como o Governo Federal poderia estimular a implementação de uma política de habitação para as áreas centrais de cidades brasileiras, objetivando reverter os índices de esvaziamento populacional registrados pelo IBGE (1990/2000) e promover, de fato, o repovoamento dessas áreas?
3. Opine sobre a possibilidade do poder público promover o repovoamento do centro histórico, com diversidade sócio-econômica e inclusão social.
4. Quais as implicações sociais e econômica da valorização imobiliária de centros urbanos reabilitados sobre a população de baixa renda que habita nessas áreas?
5. De quê forma o poder público poderia evitar os processos de gentrificação nessas áreas a serem reabilitadas?
6. Nesse sentido, a locação social seria uma das soluções? Qual a implicação para o preço da terra (dos centros urbanos) se o poder público implementar uma política de incentivo à locação (pública e privada)?

Tive contato pessoal com todos os entrevistados, cabendo a única exceção foi no caso da Presidente da Caixa, cujo contato foi gentilmente intermediado pela sua Consultora Tânia Barros de Aguiar. Encontrei 21 pessoas, no total - 10 entrevistas gravadas (transcrições foram por mim providenciadas); outras 7 após o encontro pessoal de esclarecimento, dispuseram-se a responder as perguntas através de correio eletrônico (dessas, 4 não responderam às questões recebidas, por razões não esclarecidas, apesar do compromisso assumido).

Quadro resumo sobre os entrevistados (21, no total):

Cidade	ENTREVISTADOS			Total
	De governo	Mov.popular	Academia	
Rio de Janeiro	3	1	3	7
São Paulo	1	1	2	4
São Luís	5	2	1	8
Total	9	4	6	19

Faltam: 01 empresário da construção civil (Rio de Janeiro)
01 Presidente da Caixa (Brasília)

Dados resumidos sobre as questões:

segmento Trajetória Pergunta 1 Pergunta 2 Pergunta 3

LISTA DOS ENTREVISTADOS:• **Entrevistas Gravadas:**

Nome	Data	Segmento	Cidade
1 Leonardo Mesentier	22/03/2007	IPHAN e Univ. Bennet	Rio de Janeiro
2 Carlos Vainer	26/03/2007	IPPUR/ UFRJ	Rio de Janeiro
3 Valéria Bonfim	03/04/2007	Politécnica/ USP	São Paulo
4 Gegê (Luiz Gonzaga da Silv	04/04/2007	Movimento de Moradia no Cer MMC	São Paulo
5 Helena Menna Barreto	09/04/2007	Ex-coordenadora do Programa M no Centro da PMSP	São Paulo
6 Raquel Rolnik	09/04/2007	Ex-Secretária Nacional de Progr Urbanos/ Ministério das Cidades	Campinas/ SP
7 Sônia Rabello	16/05/2007	UERJ	Rio de Janeiro
8 Jackson Pereira	18/05/2007	Empresário e presidente da Com de Reabilitação de Imó Sinduscon RJ	Rio de Janeiro
9 Nazih Heloui (?)	22/05/2007	Gerente do Programa M Alternativas – SMH/ PCRJ	Rio de Janeiro
10 Matilde Guilhermina Alexandre	02/06/2007	Associação Moradia Digna nas / Centrais	Rio de Janeiro

• **Entrevistas enviadas por *email*, após contato pessoal:**

Nome	Data	Segmento	Cidade
11 Luiz Phelipe Andres	18/04/2007	Responsável pelo Órgão Patrimônio - Estado do Maranhão final dos anos 70 até jan 2007	São Luís
12 José Antonio	19/04/2007	Fundação de Patrimônio - PMSL	São Luís
13 Carlos Coelho *	19/04/2007	Arquiteto - Caixa/ GIDUR	São Luís
14 Ananias Martins*	20/04/2007	Superintendência do Patrini Cultural - Estado do Maranhão	São Luís
15 Sandra	20/04/2007	Associação de Moradores do C Histórico de São Luís	São Luís
16 Jesus de Almeida Costa	20/04/2007	Ex-Presidente Associação Prostitutas do Maranhão (Aproma)	São Luís
17 Dalva Lessa de Carvalho*	20/04/2007	Assistente Social da Superintend do Patrimônio Cultural	São Luís
18 Grete Pflueger	28/04/2007	Faculdade de Arquitetura/ UEMA	São Luís
19 Aser Cortines P. Filho	02/05/2007	Ex-Vice Presidente Desenvolvimento Urbano da Caixa	Rio de Janeiro
20 Maria Fernanda Ramos Coe	24/05/2007	Presidente da Caixa Econô Federal	Brasília
21 Sérgio Antão Paiva	01/06/2007	Engenheiro – Caixa/ GIDUR RJ	Rio de Janeiro

*Não respondeu

ANEXO G - Quadro Programa Novas Alternativas

								SMH/ PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS: PROJETOS NO CENTRO	
TOTAL DE IMÓVEIS:									
ENDEREÇO	CONDOMINIO	BAIRRO	Nº UNID.	LOJAS	A.T.C. (m2)	DÍVIDA IPTU (maio/08)	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	OBSERVAÇÕES	
OBRAS CONCLUÍDAS: 10									
01	Rua Senador Pompeu,34	SENADOR POMPEU	CENTRAL	23	2	1004,72		VENDIDO/CEF- OUT/2003	PRONTO
02	Rua Sacadura Cabral, 295	SACADURA	SAÚDE	16	1	413,29		PROPRIEDADE PCRJ	PRONTO
03	Travessa do Mosqueira, 20	MOSQUERA	LAPA	9	NÃO TEM	289,17		PROPRIEDADE PCRJ	PRONTO
04	Rua de Santana, 119	SANTANA	CRUZ VERMELHA	13	6	604,57		VENDIDO PARA A CEF	PRONTO
05	Rua Francisco Muratori,38	MARÍLIA	SANTA TERESA	11	NÃO TEM	432,00		VENDIDO PARA A CEF	PRONTO
06	Rua Joaquim Silva,122	JOAQUIM SILVA	LAPA	26	NÃO TEM	1300,00		VENDIDO/CEF- MAR/2005	PRONTO
07	Rua do Livramento, 145	LAURINDA	GAMBOA	5	1	315,88		VENDIDO/CEF- MAR/2005	PRONTO
08	Rua do Livramento, 147	ANDRE LUIZ	GAMBOA	5	NÃO TEM	183,90		VENDIDO/CEF- MAR/2005	PRONTO
09	Rua do Teatro,21	JOÃO CAETANO	CENTRO	6	1	375,67		VENDIDO/CEF- MAR/2005	PRONTO
10	Ladeira João Homem,35	JOÃO HOMEM	M. CONCEIÇÃO	5	NÃO TEM	275,22		VENDIDO/CEF- MAR/2005	PRONTO
			TOTAIS	119	11				
OBRAS CONTRATADAS: 4									
01	Rua do Livramento, 67	FERNANDA	GAMBOA	13	1	533,26		POSSE PCRJ	MAPA CONSTRUÇÕES LTDA.
02	Rua do Livramento, 74	ESTRELA	GAMBOA	18	2	1056,46		POSSE PCRJ	
03	Rua do Livramento, 165		GAMBOA	15	NÃO TEM	755,43		POSSE PCRJ	DARWIN ENGENHARIA LTDA.
04	Rua do Monte,59		GAMBOA	6	NÃO TEM	224,14		PROPRIEDADE PCRJ	

			TOTAIS	52	3					
OBRAS A CONTRATAR: 11										
01	Rua Cunha Barbosa,39		GAMBOA	14	NÃO TEM	446,57		POSSE PCRJ	Licenciado	
02	Ladeira Pedro Antônio, 31	PEDRO ANTONIO	MORRO DA CONCEIÇÃO	16	NÃO TEM	865,25		POSSE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
	(Senador Pompeu,40/42)									
03	Rua Regente Feijó,62	MANOELA TOBIAS BARRETO	CENTRO	5	2	567,36		PROPRIEDADE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
04	Rua Regente Feijó,57		CENTRO	5	1	376,21		POSSE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
05	Ladeira João Homem,66		MORRO DA CONCEIÇÃO	12	NÃO TEM	525,08		POSSE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
06	Ladeira João Homem,41		MORRO DA CONCEIÇÃO	10	NÃO TEM	636,71		PROPRIEDADE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
07	Rua do Livramento, 170		GAMBOA	7	1	400,18		POSSE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
08	Rua da Carioca 73		CENTRO	14	2	863,94		POSSE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
09	Rua Sacadura Cabral, 127		MORRO DA CONCEIÇÃO	30	3	1585,99		POSSE PCRJ	Licenciado / Projeto Básico	
10	Av. Salvador de Sá - quadra 6		ESTÁCIO	8	NÃO TEM	480,18		PROPRIEDADE PCRJ	Licenciado (aguardando recursos para licitação)	
11	Av. Salvador de Sá - quadra 13		ESTÁCIO	6	NÃO TEM	359,45		PROPRIEDADE PCRJ	Licenciado (aguardando recursos para licitação)	
			TOTAIS	127	9					
ENDEREÇO		CONDOMINIO	BAIRRO	Nº UNID.	LOJAS	A.T.C. (m2)	DÍVIDA IPTU (maio/08)	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	OBSERVAÇÕES	
EM DESAPROPRIAÇÃO: 32										
01	Rua do Livramento, 169		GAMBOA	14	1	816,28	124.575,09	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico	
02	Rua Sacadura Cabral, 143		MORRO DA CONCEIÇÃO	19	1	497,61	NÃO TEM	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico	
03	Travessa Pedregais, 31/ 33		CIDADE NOVA	18	1	557,12		PROPRIEDADE PCRJ		
04	Travessa Pedregais, 39/ 45		CIDADE NOVA	16	2	620,43		PROPRIEDADE PCRJ		
05	Rua dos Inválidos,195 a 203		CRUZ VERMELHA	32	4	2746,91	NÃO TEM	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico	

06	Rua do Livramento, 75		GAMBOA	29	NÃO TEM	1546,26	NÃO TEM	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
07	Rua do Livramento, 95		GAMBOA	14	2	737,91	242.224,15	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
08	Rua do Livramento, 141		GAMBOA	40	NÃO TEM	1335,34	37.729,21	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
09	Rua do Livramento, 146		GAMBOA	13	NÃO TEM	650,00		DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
10	Rua do Livramento, 186		GAMBOA	14	NÃO TEM	581,35	69.866,89	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
11	Av. Gomes Freire, 306 e 306A	GARAGEM POULA	CRUZ VERMELHA				381.888,54	DESAPROPRIAÇÃO	
12	Rua do Senado, 57/59	GARAGEM POULA	CRUZ VERMELHA				123.299,90	DESAPROPRIAÇÃO	
13	Rua dos Inválidos, 51	GARAGEM POULA	CRUZ VERMELHA				236.508,75	DESAPROPRIAÇÃO	
14	Rua dos Inválidos, 53	GARAGEM POULA	CRUZ VERMELHA				62.674,82	DESAPROPRIAÇÃO	
15	Rua dos Inválidos, 61	GARAGEM POULA	CRUZ VERMELHA				203.871,90	DESAPROPRIAÇÃO	
16	Travessa Pedregais, 15		CIDADE NOVA					DESAPROPRIAÇÃO	
17	Rua do Teatro, 9		CENTRO	16	2	922,03	11.505,42	DESAPROPRIAÇÃO	Em licenciamento / Projeto Básico em elaboração
18	Rua do Teatro, 11/13/15		CENTRO				24.787,21	DESAPROPRIAÇÃO	
19	Rua do Teatro, 17		CENTRO	6	1	435,24	108.822,97	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico em elaboração
20	Rua Costa Ferreira, 86		SAÚDE	10	NÃO TEM	647,64	35.136,37	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
21	Rua Senador Pompeu, 104		CENTRO	5			73.918,70	DESAPROPRIAÇÃO	Estudo de Viabilidade
22	Rua João Alvares, 10	UNILEVER	GAMBOA	19	NÃO TEM	1042,24	3.448,97	DESAPROPRIAÇÃO	
23	Rua João Alvares, 16	UNILEVER	GAMBOA	58	NÃO TEM	2982,50	1.517,92	DESAPROPRIAÇÃO	
24	Rua João Alvares, 18	UNILEVER	GAMBOA	36	2	1896,33	26.804,30	DESAPROPRIAÇÃO	
25	Rua do Livramento, 174	UNILEVER	GAMBOA	31	2	2568,05	255,88	DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
26	Rua do Livramento, 182	UNILEVER	GAMBOA	25	2	1359,35		DESAPROPRIAÇÃO	
27	Rua da Gamboa, 117	UNILEVER	GAMBOA	36	NÃO TEM	1751,18	26.375,11	DESAPROPRIAÇÃO	
28	Rua da Gamboa, 111	UNILEVER	GAMBOA	62	NÃO TEM	5153,91	85.344,19	DESAPROPRIAÇÃO	
29	Rua da Lapa, 254		LAPA	11	2		NÃO TEM	DESAPROPRIAÇÃO	Estudo de Viabilidade

30	Rua da Lapa, 260		LAPA					DESAPROPRIAÇÃO	
31	Rua da Lapa, 270		LAPA	5	1	335,64		DESAPROPRIAÇÃO	Licenciado / Projeto Básico
32	Rua Sacadura Cabral, 167		MORRO DA CONCEIÇÃO	12	1		54.549,09	DESAPROPRIAÇÃO	Estudo de Viabilidade
ENDEREÇO		CONDOMINIO	BAIRRO	Nº UNID.	LOJAS	A.T.C. (m2)	DÍVIDA IPTU (maio/08)	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	OBSERVAÇÕES
EM NEGOCIAÇÃO: 5									
01	Rua Presidente Barroso, 115		CIDADE NOVA	3	NÃO TEM	190,87		PROPRIEDADE PCRJ	Licenciado
02	Rua da Gamboa, 357/359		GAMBOA	27	NÃO TEM			NEGOCIAÇÃO UNIÃO	Estudo de Viabilidade
03	Rua da Gamboa, 361/363		GAMBOA	33	NÃO TEM	2155,00	138.032,68	NEGOCIAÇÃO UNIÃO	Licenciado
04	Rua da Gamboa, 373/385		GAMBOA	53	NÃO TEM		14.823,22	NEGOCIAÇÃO UNIÃO	Estudo de Viabilidade
05	Rua da Gamboa, 365		GAMBOA	27	NÃO TEM	1409,35		NEGOCIAÇÃO UNIÃO	Licenciado / Projeto Básico
FOMENTADOS EM PARCERIA COM A INICIATIVA PRIVADA: 12									
01	Rua Sara, 18	02/300.536/2008	GAMBOA	50	NÃO TEM		NÃO TEM	PARTICULAR	TECNOSOLO
02	Rua do Propósito, 36		GAMBOA	23	NÃO TEM		149010,35	PARTICULAR	CONSTRUTORA B.E.N.
03	Rua Itapirú, 1209		RIO COMPRIDO	167	NÃO TEM		NÃO TEM	PARTICULAR	
04	Rua Santos Lima, 67/73/81		SÃO CRISTOVÃO	40	NÃO TEM		1.795,00	PARTICULAR	
05	Rua São Luiz Gonzaga, 912		SÃO CRISTOVÃO	32	NÃO TEM		1.114,55	PARTICULAR	ESTUDO PELA TENSOR ENG.
06	Rua São Luiz Gonzaga, 966		SÃO CRISTOVÃO	64	NÃO TEM		381,81	PARTICULAR	ESTUDO PELA TENSOR ENG.
07	Rua São Luiz Gonzaga, 1017		SÃO CRISTOVÃO	60	NÃO TEM			PARTICULAR	ESTUDO PELA TENSOR ENG.
08	Rua Pedro Alves, 15	02/300.378/2007	GAMBOA	51	NÃO TEM		NÃO TEM	PARTICULAR	TECNOSOLO
09	Rua Visconde da Gávea, 105	02/300.392/2008	CENTRAL	88	NÃO TEM		427.177,05	PARTICULAR	AGAPAR CONS. E PART. LTDA.
10	Rua Pedro Ernesto, 94		GAMBOA	25	NÃO TEM		NÃO TEM	PARTICULAR	
11	Rua André Cavalcante, 112		SANTA TERESA	25	NÃO TEM			PARTICULAR	
12	Rua Visconde de Niterói, 132		SÃO CRISTOVÃO	496	NÃO TEM		NÃO TEM	PARTICULAR	BR 4

			TOTAIS	1.121				
ENDEREÇO	ÁREA	BAIRRO	Nº UNID.	LOJAS	SITUAÇÃO ANTERIOR	PRESERVAÇÃO	DÍVIDA IPTU (maio/08)	OBSERVAÇÕES
VISTORIADOS - VAZIOS, RUÍNAS E SUBUTILIZADOS:								
88								
01	Rua Pedro Ernesto, 22/24/26	GAMBOA	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	57.207,83	ESTUDO DE VIABILIDADE
02	Rua Pedro Ernesto, 60/62	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	635,76	ESTUDO DE VIABILIDADE
03	Rua Pedro Ernesto, 69/71/73	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	18631,99	ESTUDO DE VIABILIDADE
04	Rua Barão de São Félix, 71	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
05	Rua Barão de São Félix, 118	CENTRAL	-	-	RUÍNA	-	9143,04	ESTUDO DE VIABILIDADE
06	Rua Senador Pompeu, 130	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	19.050,58	ESTUDO DE VIABILIDADE
07	Rua da Gamboa, 110	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-		ESTUDO DE VIABILIDADE
08	Rua do Livramento, 94	GAMBOA	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
09	Rua Capitão Félix, 256	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO		ESTUDO DE VIABILIDADE
10	Rua Capitão Félix, 266	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	TUTELADO		ESTUDO DE VIABILIDADE
11	Rua da Igrejinha, 9	SÃO CRISTOVÃO	-	-	RUÍNA	PRESERVADO		ESTUDO DE VIABILIDADE
12	Rua São Luiz Gonzaga, 355/367	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
13	Rua São Luiz Gonzaga, 375/383	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
14	Rua São Luiz Gonzaga, 576	SÃO CRISTOVÃO	-	-	RUÍNA	-	51.047,17	ESTUDO DE VIABILIDADE
15	Rua São Luiz Gonzaga, 755/763	SÃO CRISTOVÃO	-	-	VAZIO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
16	Rua São Luiz Gonzaga, 989/993	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	TUTELADO		ESTUDO DE VIABILIDADE
ENDEREÇO	ÁREA	BAIRRO	Nº UNID.	LOJAS	SITUAÇÃO ANTERIOR	PRESERVAÇÃO	DÍVIDA IPTU (maio/08)	OBSERVAÇÕES
17	Rua São Luiz Gonzaga, 1566/1598	SÃO CRISTOVÃO	-	-	VAZIO	-		ESTUDO DE VIABILIDADE
18	R.S. L. Gonzaga esq/ R.Mal. Aguiar	SÃO CRISTOVÃO	-	-	VAZIO	-	3.352,51	ESTUDO DE VIABILIDADE

19	Rua Fonseca Teles, 117	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	4.316,66	ESTUDO DE VIABILIDADE
20	Rua General Bruce, 342	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	TUTELADO		ESTUDO DE VIABILIDADE
21	Rua General Bruce, 660/746	SÃO CRISTOVÃO	-	-	VAZIO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
22	Rua Senador Alencar, 234	SÃO CRISTOVÃO	-	-	VAZIO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
23	Rua Gal. Cordeiro de Faria, 545	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	TUTELADO	658.306,54	ESTUDO DE VIABILIDADE
24	Rua Antônio H. de Noronha, 37/39	SÃO CRISTOVÃO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	TUTELADO	973.497,54	ESTUDO DE VIABILIDADE
25	Rua Esberard, 103	SÃO CRISTOVÃO	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	389,94	ESTUDO DE VIABILIDADE
26	Rua Camerino, 19	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
27	Rua Camerino, 61	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	244.068,60	ESTUDO DE VIABILIDADE
28	Rua Camerino, 81	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
29	Rua Camerino, 91/93	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	233.107,03	ESTUDO DE VIABILIDADE
30	Rua Camerino, 97/99	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	54.700,82	ESTUDO DE VIABILIDADE
31	Rua Camerino, 101	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	179.585,83	ESTUDO DE VIABILIDADE
32	Rua Barão de São Félix. 24	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
33	Rua Barão de São Félix. 84/86	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	189.359,24	ESTUDO DE VIABILIDADE
34	Rua Barão de São Félix. 89/91	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
35	Rua Barão de São Félix. 100	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
36	Rua Barão de São Félix. 111	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	2.012,91	ESTUDO DE VIABILIDADE
37	Rua Barão de São Félix. 121	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
38	Rua Barão de São Félix. 124/126	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
39	Rua Barão de São Félix. 140	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	93.917,19	ESTUDO DE VIABILIDADE
40	Rua da Conceição, 147	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	276.010,43	ESTUDO DE VIABILIDADE
41	Rua da Conceição, 168	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
42	Rua da Conceição, 171	CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	48.357,67	ESTUDO DE VIABILIDADE

43	Rua da Conceição, 175/177		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	20.921,91	ESTUDO DE VIABILIDADE
44	Rua Senador Pompeu, 13/15		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
45	Rua Senador Pompeu, 19		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	1.403,57	ESTUDO DE VIABILIDADE
46	Rua Senador Pompeu, 23		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
47	Rua Senador Pompeu, 37		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
48	Rua Senador Pompeu, 45		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
49	Rua Senador Pompeu, 74		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	32.970,19	ESTUDO DE VIABILIDADE
50	Rua Senador Pompeu, 156/158		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	PRESERVADO	NÃO TEM	ESTUDO DE VIABILIDADE
51	Rua Senador Pompeu, 236		CENTRAL	-	-	ESTACIONAMENTO	-	8.650,38	ESTUDO DE VIABILIDADE
52	Rua Barão de São Félix, 106	2730,00	CENTRAL	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	62.314,87	VISTORIA
53	Rua Barão de São Félix, 108	373,00	CENTRAL	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	248.118,11	VISTORIA
54	Rua Mem de Sá, 47	100,00	LAPA	-	-	GALPÃO	-		VISTORIA
55	Rua da Gamboa, 193/197	705,75	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO DESCARACTERIZADA	-	NÃO TEM	VISTORIA
	ENDEREÇO	ÁREA	BAIRRO	Nº UNID.	LOJAS	SITUAÇÃO ANTERIOR	PRESERVAÇÃO	DÍVIDA IPTU (maio/08)	OBSERVAÇÕES
56	Rua Aristides Lobo, 81/83	96677,00	RIO COMPRIDO	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	71.182,95	VISTORIA
57	Rua Maia Lacerda, 442	571,88	ESTÁCIO	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	4.314,27	VISTORIA
58	Rua Sacadura Cabral, 299	114,66	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-		VISTORIA
59	Rua Senador Pompeu, 84/88	178,00	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	52.095,13	VISTORIA
60	Rua Barão de São Félix, 107	241,00	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	54.909,44	VISTORIA
61	Rua Barão de São Félix, 18	590,00	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
62	Rua Barão de São Félix, 64	121,59	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
63	Rua Barão de São Félix, 69	202,25	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	-	30.363,56	VISTORIA
64	Rua Barão de São Félix, 103	345,99	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	-	631,73	VISTORIA

65	Rua Barão de São Félix, 109	226,46	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	-	NÃO TEM	VISTORIA
66	Rua Barão de São Félix, 134/136	631,48	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
67	Rua da Gamboa, 95/97	214,54	GAMBOA	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
68	Rua Santo Cristo, 165	122,19	SANTO CRISTO	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
69	Rua Santo Cristo, 167	239,42	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
70	Rua Santo Cristo, 169	251,88	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
71	Rua Santo Cristo, 171	588,26	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	36.717,70	VISTORIA
72	Rua Santo Cristo, 175	343,92	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
73	Rua Santo Cristo, 130/132	105,86	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	3.728,01	VISTORIA
74	Rua Santo Cristo, 150/152	1779,21	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	TOMBADO		VISTORIA
75	Rua Santo Cristo, 144	570,46	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	-	NÃO TEM	VISTORIA
76	Rua Santo Cristo, 140/142	1079,40	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
77	Rua Santo Cristo, 138	097,47	SANTO CRISTO	-	-	EDIFICAÇÃO DETERIORADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
78	Rua Senador Pompeu, 205	197,63	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	3.501,10	VISTORIA
79	Rua Senador Pompeu, 147	271,30	CENTRAL	-	-	RUÍNA	-		VISTORIA
80	Rua Senador Pompeu, 75	098,00	CENTRAL	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
81	Rua Pedro Ernesto 21/23	653,87	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO		VISTORIA
82	Rua Pedro Ernesto 40/44	436,63	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA / RUÍNA	-	79.872,12	VISTORIA
83	Rua Pedro Ernesto 53/59	801,94	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO	527,66	VISTORIA
84	Rua Pedro Ernesto 89/93	319,13	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	-	22.151,37	VISTORIA
85	Rua Pedro Ernesto 97/103	458,86	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	-	29.857,41	VISTORIA
86	Rua Pedro Ernesto 108	135,40	GAMBOA	-	-	RUÍNA	PRESERVADO	NÃO TEM	VISTORIA
87	Rua Pedro Ernesto 106	117,93	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	-		VISTORIA
88	Rua Pedro Ernesto 102/104	273,77	GAMBOA	-	-	EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA	PRESERVADO		VISTORIA

Endereço	Uso atual (1) / Anterior (2)	Área Urbana	Área	Memorial descritivo	Atuação Urbanística	Condição	Observações	Observações
Av. Rodrigues Alves, 61	Resposta Federal			Termos de Entrega, em 21/02/1962 e 12/07/1964			NÃO TEM INSCRIÇÃO	
Av. Rodrigues Alves, 129	Agricultura						OPERACIONAL	
Av. Rodrigues Alves, 161	T.R.U.						OPERACIONAL	
Rua Barão de Teffé, 27	Agricultura						OPERACIONAL	
Rua Barão de Teffé, 75	Agro Citricolas						OPERACIONAL	
Rua Pedro Ernesto, 57	IBAMA						OPERACIONAL	
Av. Rodrigues Alves, 505	Biblioteca Nacional						NÃO TEM INSCRIÇÃO	
R. Sacadura Cabral, 178	Hospital dos Serviços						OPERACIONAL	
R. Sacadura Cabral, 208	Hospital dos Serviços						OPERACIONAL	
Av. Brasil 900	Desocupado Antigo prédio do JB						Nº INSC. IPTU 0076819-7	SIM
Praca Mauá 7	Sede do INPI			Transferência para outra edificação registrada			Edificação tombada com ZEPAC - VER COPIA	SIM
Rodrigues Alves, 1	Occupado Sede da Polícia Federal			Em negociação para o prédio da Central do Brasil			Edificação tombada INEPAC Nº INSC. IPTU 8009476-6	SIM
Sacadura Cabral 80,02,64	Occupado - prédio comercial e estacionamento						50 - NÃO TEM INSCRIÇÃO 82 - Nº INSC. IPTU 2887286-2	SIM
R. Santo Cosme, 42	Occupado - Quarteil do Exército						OPERACIONAL	
R. Monsenhor Manuel Gomes 7189 São Cristóvão	1º Regimento Militar						OPERACIONAL	
Rua do Equador, 453	Occupado - Min de Saúde - INCA						OPERACIONAL	
Rua Comodoro de Góes, 188	Occupado - Min de Saúde - INCA						FALTAM DADOS PARA RESOLUÇÃO	
Avenida Venezuela 53	Invasão						VER COPIA	SIM
R. Serra 85	Desocupado						Nº INSC. IPTU - 0114847-5	SIM
R. Sacadura Cabral 117	Occupado						VER COPIA	SIM
R. Visconde de Itaboraí, 38	Occupado						OPERACIONAL	
MATUPIRI	Terrão						VENDIDO A SMH	
R. Barão de São Félix, 110	Invasão 84 Famílias						VER COPIA	SIM

Endereço	Situação	Uso atual / Anterior / Futuro	Situação Jurídica	Área	Mensal	Destino RDC									
Av. de Italo Biondi, 101 Av. Darden e suas laterais Rua da Função da Indústria, 411 Av. Brasil - SWS Chiboyó															
Av. Rodrigues Alves, 81		Recella Federal	Termos de Entrega em 21/1982 e 12/20/1944												NÃO TEM INSCRIÇÃO
Av. Rodrigues Alves, 129		Agricultura													OPERACIONAL Rep. 1385-RJ
Av. Rodrigues Alves, 161		T.R.E													OPERACIONAL
Rua Barão de Teffé, 27		Agricultura													OPERACIONAL
Rua Barão de Teffé, 75		Ação Cidadã													OPERACIONAL
Pua Pedro Ernesto, 67		BRAMA													OPERACIONAL
Av. Rodrigues Alves, 609		Biblioteca Nacional													NÃO TEM INSCRIÇÃO
Av. Rodrigues Alves, 176		Hospitais dos Servidores													OPERACIONAL
Av. Baccalari Cabral, 200		Hospitais dos Servidores													OPERACIONAL
Av. Brasil 500		Desocupado Antigo prédio do JB													Nº INSC. IPTU 0678818-7 SIM
Prça Mauá 7		Sede do INPI	Transferência para outra edificação negociada												Edificação tombada com 22 andar - VER COPIA - SIM
Rodrigues Alves, 1		Cupado Sede da Polícia Federal	Em negociação - transferência para o prédio da Central do Brasil												Edificação tombada INEPAC Nº INSC. IPTU 8080476-5 SIM
Setor Central 60, 62, 64		Occupado - prédio comercial e estacionamento													80 - NÃO TEM INSCRIÇÃO 62 - Nº INSC. IPTU 2867288-8 SIM
R. Santo Cristo, 82		Occupado - Quartel do Exército													OPERACIONAL
R. Monsenhor Manuel Gomes 71/65 São Cristóvão		1º Regtão Militar													OPERACIONAL
Rua do Escalvador, 463		Occupado - Min da Saúde - INCA													OPERACIONAL
Rua Condado da Graça, 156		Occupado - Min da Saúde - INCA													FALTAM DADOS PARA RESOLUÇÃO
Av. Venâncio		Invasido													VER COPIA SIM
R. Sers 65		Desocupado													Nº INSC. IPTU - 0114847-6 SIM
R. Sacadura Cabral 117		Occupado													VER COPIA SIM
R. Visconde de Itaboraite, 38		Occupado													OPERACIONAL
MATUPURI		Terreno													VENDIDO A SMH
R. Barão de São Fêlix, 110		Invasido 84 Famílias													VER COPIA SIM

Proprietário	Endereço	Destinação	Área	Matrícula	Valor	Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Arrendamento	Valor de IPTU
OCAS DO RIO	Av. Brasil, 221 e 221A	Declaração de Utilidade Pública	32.240,00m²	Constit. do RCI					VERI COPA
OCAS DO RIO	Av. Brasil, 221 e 221A	Declaração de Utilidade Pública	2.032,20m²	Constit. do RCI					Nº INSC. IPTU 0241821-4
OCAS DO RIO	Rua de Ipanema, 1, esquina com Avenida Brasil	Declaração de Utilidade Pública	4.024,90m²	Constit. do RCI					Nº INSC. IPTU 289442-1
OCAS DO RIO	Rua Barro Preto, 82 e 40	Declaração de Utilidade Pública	600,00m²	Constit. do RCI					Nº INSC. IPTU 1588219-4
OCAS DO RIO	Av. Brasil, 221 e 221A	Declaração de Utilidade Pública	283,70m²	Constit. do RCI					52 - Nº INSC. IPTU NÃO CANCELADA 2104823-4 53 - Nº INSC. IPTU 104637-4 54 - Nº INSC. IPTU 0320831-4
OCAS DO RIO	Rua Mauá, 10, quadra 1	Declaração de Utilidade Pública							Nº INSC. IPTU 1510487-1
OCAS DO RIO	Rua Mauá, 10, quadra 1	Declaração de Utilidade Pública							Nº INSC. IPTU 1339310-2
OCAS DO RIO	Rua Mauá, 10, quadra 1	Declaração de Utilidade Pública							Nº INSC. IPTU 1339310-2
OCAS DO RIO	Rua Mauá, 10, quadra 1	Declaração de Utilidade Pública							Nº INSC. IPTU 1339310-2

DISPONÍVEL
DISPONIBILIZÁVEL
OPERACIONAIS - OCUPADOS RECORRIMENTE

Propriedade	Endereço	Objeto da Propriedade	Matrícula Imobiliária	Arquiteto (Arquiteta)	Registro RGI	Planta do imóvel	Área	Medição Departamental	Alusação Arquivada	Operário	Devida de IPTU
PPFSA	Av. Francisco Eugênio de Sá Chaves, 1107 - Vila Militar - Rio de Janeiro - RJ	Imóvel para uso residencial	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005		Carteira de Utilidade Matrícula 48732 em 14/05/1987	Sim	23099,57	Na planta		FALTAM DADOS PARA PISCINAS/ISS/IRPJ RIP 6001.0108185-38	
PPFSA	Av. Amélia Trindade Vinícius, 1.102 Área A	Imóvel para Escola de Samba São Clemente	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005			Sim	4.259,95m²	Na planta		A-Nº INSC. IPTU 3063485-1 RIP 6001.0108185-38	NÃO
PPFSA	Av. Amélia Trindade Vinícius, 1.102 Área B	Imóvel para Escola de Samba São Clemente	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005			Sim	4.100,00m²	Na planta		B-Nº INSC. IPTU 3063486-8 RIP 6001.0108186-01	
PPFSA	Av. Amélia Trindade Vinícius, 1.102 Área C	Central Logística (Governo do Rio de Janeiro)	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005			Sim	4.259,69m²	Na planta		C-Nº INSC. IPTU 3063487-7 RIP 6001.0108187-92	
PPFSA	Av. Alameda Niemans 63 - Pólo Recreio de Praia Formosa	Área Não Operacional	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005			Sim	14.603,07m²			VER COPIA	SIM
PPFSA	Praça Proclamação Fêmeas, 88	Edifícios da Administração Geral da PFFSA e estacionamento anexo				Sim	Estacionamento 12.040,00m² Prédio 2.420,00m²			Imóvel incluído em diversas parcelas judiciais	
PPFSA	Rua Nabuco de Freixo 19	Occupado através de permissão de uso desde 1983, a Luxor Transportes e Turismo Ltda				Sim	3822,83m²	Na planta		NÃO TEM INSCRIÇÃO	
PPFSA	Rua Nabuco de Freixo 95 a 107	Occupado através de permissão de uso desde 1983, a LUXOR Transportes e Turismo Ltda	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005			Sim	2.797,88m²	Na planta		NÃO TEM INSCRIÇÃO	
PPFSA	Rua Nabuco de Freixo 121 a 127	Occupado através de permissão de uso desde 1983, a Luxor Transportes e Turismo Ltda	MP 246/2005 e Decreto 6412/2005			Sim	1.966,00m²	Na planta		121 - Nº INSC. IPTU 0137364-B / 1313709-8 123 - Nº INSC. IPTU 1313709-6 / 1313710-4 / 1313745-8 125 - Nº INSC. IPTU 1313711-2 / 1313712-0 / 127 - Nº INSC. IPTU 1313714-6 / 1313714-8	SIM
PPFSA	Rua Francisco Eugênio de Sá Chaves	Imóvel								NÃO TEM INSCRIÇÃO	
DOCAS DO RIO	Pier Mauá (Oscar Welachenski)	Arrendado à Pier Mauá S/A			Carteira de Utilidade Matrícula 183.444 em 22/07/2003			Conta do RGI		NÃO TEM INSCRIÇÃO	
DOCAS DO RIO	Av. Rodrigues Alves 10	Estrada marítima de passageiros concedida Pier Mauá S/A	Declaração de Utilidade Pública							OPERACIONAL	
DOCAS DO RIO	Av. Rodrigues Alves 20	Superintendência do Porto	Declaração de Utilidade Pública							OPERACIONAL	
DOCAS DO RIO	Av. Rodrigues Alves 129 10a	Occupado Policial e Sindicato	Declaração de Utilidade Pública		Carteira 2ª Utilidade Matrícula 48732 em 07/12/1982			Conta do RGI		OPERACIONAL	

ALIENADO

ANEXO I - Projeto Moradia Digna nas Áreas Centrais/ Ocupação Regente Feijó,
Centro do Rio de Janeiro



Foto 6 Tainá, a musicista, durante filmagem do Canal Futura Galiza, H. 2008



Foto 7 Tainá, a musicista da Ocupação, estudando D. Joels, 2005



Foto 8 Brincadeiras na escada
Joels, D. 2005



Foto 9 Festejando o título da Cessão de Uso do imóvel
Fonte: Galiza, H. 2008



Foto 10 Reunião no prédio Galiza, H. 2008



Foto 11 Reunião na Caixa Econômica Federal
Fonte; Nabi O. Santos, 2008



Foto 12 Reunião na Secretaria Estadual de Habitação
Fonte: Galiza, H. 2008



Foto 13 Reunião da Terapia Comunitária
Galiza, H. 2008



Foto 14 Prédio em obras
H.Galiza, 2008



Foto 15 Prédio em obras
Galiza, H. 2008



Foto 16 Oratório de Rosinete
Fonte: D. Joels, 2005



Foto 17 Que os Céus protejam o Projeto!
Galiza, H. 2005