



**Ministério da Educação
Universidade Federal do Paraná
Setor de Tecnologia
Curso de Arquitetura e Urbanismo**



JOANA ZATTONI MILANO

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DE CURITIBA

CURITIBA

2009

JOANA ZATTONI MILANO

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA REABILITAÇÃO DO CENTRO DE CURITIBA

Monografia apresentada à disciplina Orientação de Pesquisa (TA040) como requisito parcial para a conclusão do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, da Universidade Federal do Paraná – UFPR.

ORIENTADOR(A):

Prof^a. Dr^a. Gislene de Fátima Pereira

CURITIBA

2009

FOLHA DE APROVAÇÃO

Orientador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

Monografia defendida e aprovada em:

Curitiba, _____ de _____ de 2009.

Agradecimentos

Agradeço este trabalho, primeiramente, à minha orientadora, Prof^a. Dr^a. Gislene Pereira, por todo o apoio e incentivo ao longo dos últimos cinco anos. Agradeço, também, à Prof^a. Msc. Madianita Nunes da Silva, por sua inigualável dedicação. Por fim, agradeço às amigas queridas, pelas incontáveis conversas e, principalmente, alegrias que me proporcionaram. Vocês foram fundamentais.

RESUMO

Com o objetivo de ampliar o acesso à terra urbana para a população, ou seja, de incluir os mercados de baixa renda nas estratégias e no planejamento da cidade, essa pesquisa tem como objetivo servir como fundamentação teórica para a proposição de uma metodologia para inclusão de habitação de interesse social em centros urbanos, utilizando o Centro de Curitiba como área piloto de intervenção. Diante de uma sociedade formada por desigualdades e segregação sócio-espacial, a busca por alternativas de gestão e planejamento urbano é urgente. O déficit habitacional no Brasil, estimado em 7,2 milhões de moradias, é tão alarmante quanto o número de moradias ociosas nos centros urbanos, aproximadamente 4,5 milhões. A idéia é que o produto final deste projeto consista na elaboração de uma metodologia flexível, inovadora, e que abarque mecanismos de participação popular efetivos. Esta pesquisa visa incluir a cidade de Curitiba nesse debate e contribuir com as discussões acerca da realidade urbana brasileira.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	CONCEITUAÇÃO TEMÁTICA.....	10
2.1.	O espaço urbano no Brasil.....	10
2.2.	Os processos de formação, abandono e requalificação dos centros.....	17
2.3.	O uso da função habitacional na reabilitação	21
2.4.	Política Habitacional no Brasil recente	22
2.5.	A locação social como opção de moradia popular	29
3.	ESTUDOS DE CASO	31
3.1.	O caso de São Paulo.....	31
3.1.1.	A proposta Inicial	33
3.1.2.	O PRIH Luz.....	34
3.1.3.	Conflitos e Limites da Reabilitação Integrada	39
3.1.4.	Quadro-síntese	40
3.2.	O caso de Porto Alegre.....	41
3.2.1.	Projeto Monumenta Porto Alegre.....	41
3.2.2.	Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre.....	45
3.2.3.	Quadro-síntese	47
3.3.	O caso do Rio de Janeiro.....	48
3.3.1.	Programa Novas Alternativas.....	48
3.3.2.	Quadro-síntese	54
3.4.	O caso de Johannesburgo	55
3.4.1.	A proposta do <i>Johannesburg Housing Company</i>	55
3.4.2.	Quadro-síntese	60
3.5.	Conclusões acerca das referências expostas.....	61
4.	INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE	63
4.1.	O planejamento urbano em Curitiba e suas contradições	63
4.2.	Habitação social em Curitiba.....	68
4.3.	Caracterização do Centro	74
4.3.1.	A Infraestrutura no Centro	80
4.3.2.	Tipologia Edilícia no Centro.....	83
4.3.3.	O preço da terra em Curitiba	87
4.4.	A percepção do cidadão curitibano com relação ao centro da cidade	91
4.4.1.	Pesquisa de campo.....	91

4.4.2.	Projeto Centro Vivo	99
4.4.3.	Conclusões acerca da interpretação da realidade	101
5.	CONCLUSÕES GERAIS	103
6.	DIRETRIZES GERAIS DE PROJETO.....	105
6.1.	Diretrizes específicas.....	105
6.2.	Plano de atividades	107
7.	REferências BiblioGRáficas.....	109
8.	Webgrafia.....	111

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Fotografia de Favela em encosta de morro, São Paulo.....	14
Figura 2: Fotografia de favela ao lado do Alphaville, em São Paulo.....	15
Figura 3: Fotografia de edifício abandonado na área central de São Paulo.....	19
Figura 4: Mapa da área de abrangência do PRIH Luz em relação a outros perímetros de reabilitação propostos.....	35
Figura 5: Mapa de abrangência do PRIH Luz.....	36
Figura 6: Mapa da área de intervenção dos projetos de reabilitação de Porto Alegre.....	43
Figura 7: Fotografia de Edifício do INSS destinado a Habitação de Interesse Social.....	46
Figura 8: Mapa da área de atuação do Programa Novas Alternativas.....	49
Figura 9: Fotografia de edificação reabilitada pelo Programa Novas Alternativas.....	51
Figura 10: Mapa de localização dos condomínios da JHC.....	57
Figura 11: Fotografia de um dos condomínios na área central de Johannesburgo.....	58
Figura 12: Imagem de Curitiba no século XVIII.....	64
Figura 13: Fotografia da Av. Paraná em 1974.....	66
Figura 14: Fotografia de ocupação irregular no bairro CIC, Curitiba, 2008.....	67
Figura 15: Fotografia de Conjunto habitacional no Bairro Sítio Cercado, Curitiba.....	74
Figura 16: Mapa de Curitiba com destaque para o bairro Centro.....	75
Figura 17: Mapa do bairro Centro com os bairros do entorno.....	75
Figura 18: Mapa de Renda Média familiar por Setor Censitário e Edifícios Desocupados e Abandonados.....	76
Figura 19: Mapa de Estabelecimentos de Serviços.....	77
Figura 20: Mapa de estabelecimentos Comerciais.....	78
Figura 21: Gráfico referente à proporção de edifícios comerciais e de serviços do Centro em relação à Curitiba.....	78
Figura 22: Gráfico de Domicílios Particulares Não Ocupados (DPNO) no Centro em relação à evolução de domicílios Particulares Total (DPT).....	79
Figura 23: Gráfico do número de habitantes do Centro e de Curitiba.....	79
Figura 24: Mapa das ruas atendidas pela rede de abastecimento de água no Bairro Centro.....	81

Figura 25: Mapa das ruas atendidas pela rede de esgoto no Bairro Centro	81
Figura 26: Mapa das ruas atendidas pela rede de iluminação pública no Bairro Centro	82
Figura 27: Mapa das ruas atendidas pelo serviço de coleta de lixo no Bairro Centro.....	82
Figura 28: Fotografia de casarão estilo colonial no Setor Histórico de Curitiba	83
Figura 29: Fotografia de edifício, em Curitiba, de estilo construtivo Eclético.....	84
Figura 30: Fotografia de edifício, em Curitiba, de estilo construtivo influenciado pelo Art Deco	85
Figura 31: Fotografia de edifício, em Curitiba, de estilo construtivo influenciado pelo Modernismo.....	85
Figura 32: Fotografia de edifício depredado e abandonado no Centro de Curitiba	86
Figura 33: Modelo de questionário aplicado a comerciantes do Bairro Centro.....	93
Figura 34: Questionário aplicado a moradores de cortiços e de conjuntos habitacionais.....	98

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Quadro-síntese referente aos programas habitacionais do governo federal.....	27
Quadro 2: Quadro-síntese referente ao Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat.....	40
Quadro 3: Quadro-síntese referente ao Projeto Monumenta Porto Alegre e Reabilitação do Centro Histórico.....	47
Quadro 4: Quadro-síntese referente ao Programa Novas Alternativas - RJ.....	54
Quadro 5: Quadro-síntese referente aos projetos do JHC	60

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Tabela referente à compra e venda de imóveis no mercado imobiliário de Curitiba	90
Tabela 2: Tabela referente à locação de imóveis no mercado imobiliário de Curitiba	90

1. INTRODUÇÃO

A relevância de se pensar a cidade a partir da diversidade de suas escalas, e enquanto células importantes de desenvolvimento econômico e urbano, voltando o foco das intervenções para áreas delimitadas do território, é o ponto de partida dessa pesquisa. Aposta-se na hipótese de que a soma das intervenções locais devem provocar o desenvolvimento da cidade como um todo.

Quando se tem notícia de que o déficit habitacional no Brasil é estimado em 7,2 milhões de moradias, enquanto aproximadamente 4,5 milhões são o número de moradias ociosas nos centros urbanos, conclui-se que algo há de errado com a política urbana do país. O mercado e a especulação imobiliária expulsam a população de baixa renda das áreas urbanas centrais, enquanto o Estado, que deveria garantir instrumentos de acesso à cidade a toda a população, contribui com a segregação sócio-espacial, privilegiando, na maioria das vezes, os interesses privados das classes dominantes. Enquanto isso, as políticas habitacionais e fundiárias existentes são ineficientes.

O tema deste trabalho, denominado “Habitação de Interesse Social na Reabilitação do Centro de Curitiba”, foi sugerido ainda sem uma idéia clara do que viria a ser o projeto que se inicia após a conclusão desta pesquisa. De maneira mais simples, pode-se dizer que o estudo apresentado foi desenvolvido com vistas a embasar a elaboração do projeto final de graduação. Para tanto, algumas questões fundamentais para melhor compreensão do espaço urbano brasileiro, e também de Curitiba, são abordadas nesta monografia.

Por que a população pobre é excluída dos centros urbanos e é expulsa para a periferia das cidades? De que maneira uma política habitacional poderia ser eficaz e promover igualdade de oportunidades a todos os cidadãos? Como conter a expansão horizontal e periférica das metrópoles? Por que as políticas de reabilitação de áreas centrais degradadas existem, mas, em grande parte, continuam mantendo os interesses privados dos grupos econômicos dominantes da sociedade? Buscando respostas para essas perguntas estruturou-se o escopo deste trabalho de pesquisa.

A conceituação temática do trabalho, ou Estado da arte, foi desenvolvida a partir de referências bibliográficas e webgráficas, de forma a abordar as principais

questões que dizem respeito ao tema central da pesquisa, em âmbito nacional. A produção do espaço urbano no Brasil, a degradação dos centros, as propostas de reabilitação urbana de áreas centrais, com ou sem a inclusão de habitação de interesse social, assim como uma abordagem dos programas habitacionais existentes no país, são alguns dos temas presentes nesse capítulo.

Em busca de um aprofundamento do tema, o estudo de casos correlatos acerca do tema reabilitação de áreas centrais, com a inclusão de habitação de interesse social, é, em seguida, apresentado e analisado. Quatro diferentes realidades e propostas de intervenção foram consideradas, cada qual com suas deficiências e potencialidades. Deve-se ressaltar que a primeira experiência exposta, referente ao Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat (SP), é de grande relevância para a proposta de metodologia a ser desenvolvida.

Partindo para uma análise mais específica acerca da realidade local, o capítulo seguinte aborda questões como o planejamento urbano em Curitiba e a habitação de interesse social na cidade. Uma breve caracterização do Centro é também explicitada, englobando, dentre outras questões, a infra-estrutura existente no bairro e o preço da terra. Por fim, neste mesmo capítulo, é apresentada uma pesquisa realizada com moradores de cortiços centrais, comerciantes do bairro e moradores de conjuntos habitacionais periféricos. A pesquisa realizada em campo abordou a visão e percepção do cidadão curitibano com relação ao centro da cidade.

O corpo da pesquisa apresentado elucidou assuntos referentes ao tema proposto. Depois de compreendidas algumas questões, e como sugestão de resposta a outras, a proposta para a elaboração do projeto foi, finalmente, concebida. Trata-se de uma proposição de metodologia para inserção de habitação de interesse social em centros urbanos, utilizando Curitiba como projeto piloto. A idéia é que o produto final consista em uma metodologia flexível o suficiente para que possa ser readaptada para outras realidades urbanas.

Parte-se da hipótese de que a gestão de uma cidade que caminhe junto com a organização da sociedade civil atuante dentro dos governos locais, deva desencadear possibilidades de transformação urbana. A partir de debates acerca da tomada de decisões e garantia de interesses diversos, a retomada efetiva da democracia e da cidadania pode vir como conseqüência. Por outro lado, se as

especificidades da desigualdade urbana brasileira não forem levadas em consideração, os grupos econômicos dominantes na sociedade, a partir de parcerias público-privadas, podem continuar sendo beneficiados, já que o controle público sobre a dinâmica urbana seria minimizado.

Desde a década de 1970, os movimentos organizados reivindicatórios da sociedade civil uniram-se na luta pela criação de esferas públicas de participação popular nas decisões e rumos da construção das cidades. Projetos de reabilitação de centros urbanos, que incluam a sociedade como um todo, são mais do que urgentes para a melhoria das condições de vida da população. Assim, este projeto busca alternativas de gestão e planejamento urbano que respondam às demandas de uma sociedade formada por desigualdades e segregação sócio-espacial.

2. CONCEITUAÇÃO TEMÁTICA

2.1 O espaço urbano no Brasil

A urbanização no Brasil ocorreu de forma assustadoramente rápida. Suas conseqüências, tais como a fragmentação do espaço urbano, o contínuo crescimento e adensamento da periferia e a intensa segregação e exclusão sócio-territorial, podem ser vistas e vividas de maneira intensa nos dias de hoje. Enquanto em 1940, a população urbana era de 26,3% do total, no ano de 2000, 81,2% da população brasileira já vivia em cidades (MARICATO, 2001).

Mais do que progresso, desenvolvimento e modernização, ou seja, mais do que a superação do Brasil arcaico, que estava vinculado à hegemonia da economia agroexportadora, essa rápida urbanização iniciada no período em que a economia apresentou acelerada expansão, reforçou as desigualdades e injustiças presentes na sociedade (MARICATO, 2001). A cidade passou a ser o lugar onde melhor se reuniam as características para o desenvolvimento do capitalismo, já que, em sua dinâmica, o ciclo do capital flui com maior rapidez - no contexto urbano, diminui o tempo entre o primeiro investimento necessário à realização de uma determinada produção e o consumo do produto (SPOSITO, 1988).

Maricato (2001), quando cita as reformas urbanas implementadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, afirma:

“...realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação das epidemias, ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico e eram implantadas as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista. A população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade. Manaus, Belém, Porto Alegre, Curitiba, Santos, Recife, São Paulo e especialmente o Rio de Janeiro são cidades que passaram por mudanças que conjugaram saneamento ambiental, embelezamento e segregação territorial, nesse período”. (MARICATO, 2001, p. 17)

Segundo Villaça (1986), também na passagem do século XIX para XX e ainda durante o início do século XX, a vida na casa de uma família da pequena ou média burguesia era intensa e vários produtos para consumo doméstico eram produzidos por serviçais que prestavam serviços ao lar. A transformação dos produtos do

trabalho em mercadoria, assim como a mercantilização dos serviços, são características do capitalismo. Villaça afirma ainda que *“a través da formação das áreas industriais, comerciais e residenciais e com a expulsão dos trabalhadores para a periferia das cidades, aquela separação virá a ser uma das causas de uma das maiores torturas a que eles ficaram submetidos nas metrópoles do Terceiro Mundo: a ida e volta do trabalho.”* (VILLAÇA, 1986). A fragmentação das atividades econômicas movidas pela necessidade de crescente especialização é outra característica marcante desse modo de produção, que transformou as cidades no período de urbanização brasileira.

A partir do momento em que a terra tornou-se propriedade privada, ou seja, com a transformação da terra em mercadoria, os terrenos à venda nas cidades passaram a ter um valor correspondente, principalmente, à sua localização, uma vez que o valor de um mesmo tamanho de terreno pode variar muito conforme a área da cidade que está situado. Segundo Villaça, o preço da terra urbana decorre, primeiramente, de sua acessibilidade e, em segundo lugar, dos serviços públicos que dispõe. De maneira geral, somente a população de maior renda pode pagar pelos melhores terrenos, aqueles melhor localizados e equipados (VILLAÇA, 1986). Já os terrenos piores, mais afastados e desestruturados, sobram para os mais pobres. Segundo Spósito, a possibilidade de acesso à moradia está subordinada ao nível salarial. Assim, tem-se uma distribuição de vantagens e desvantagens da cidade. É sabido que o trabalhador brasileiro que recebe o piso salarial nacional mal consegue alimentar sua família e, conseqüentemente, dificilmente tem oportunidades de acesso a uma moradia legal através de compra ou aluguel de um imóvel (SPÓSITO, 1988).

Raquel Rolnik confirma essa idéia quando diz que a ação do Estado na cidade produz e gera segregação. Os investimentos públicos são direcionados e privilegiam determinadas áreas da cidade. As regiões nobres conformam espaços equipados com o que há de mais moderno em matéria de serviços urbanos, enquanto em regiões pobres o Estado investe pouquíssimo na implantação destes mesmos equipamentos (ROLNIK, 1988). Conseqüentemente, essas áreas nobres, dotadas de infra-estrutura urbana e serviços, possuem maior valor comercial, o que impossibilita o acesso por famílias de baixa renda, que acabam por habitar áreas distantes e, ainda, lutam diariamente para obter qualidade de vida mínima.

Aldaíza Sposati, utilizando a cidade de São Paulo como exemplo, afirma: “*É uma cidade com baixíssima regulação do Estado, com baixíssima capacidade redistributiva do Estado, o que é deixado para uma luta corpo-a-corpo da própria população para obter condições básicas de vida urbana na habitação, saúde, educação, proteção social, entre outras tantas...*” (SPOSATI, 2004, p.88). Percebe-se que a história da propriedade urbana no Brasil, somada às políticas públicas passadas e recentes, legitima a segregação espacial urbana e impossibilita que a maior parte da população exerça seu direito à cidadania.

Segundo o Ministério das Cidades, em seu documento sobre a Política Nacional de Habitação, a questão fundiária se relaciona de forma direta com as políticas de planejamento territorial e gestão do solo urbano e gera grandes impactos tanto no processo de expansão de assentamentos precários, como na produção habitacional (MINISTÉRIO, 2004). Whitaker acredita que a política de regulamentação do acesso a terra foi implementada de modo a não alterar o poder das elites e afirma ainda que as diferenciações entre os setores da cidade foram produzidas pela ação do Estado, mediante intervenções que reproduzem a segregação social desejada por essa elite (FERREIRA, 2005). O Estado é, portanto, e sempre foi, agente segregador e de grande peso, por exemplo, ao definir áreas onde não deve haver outra função além de habitação de alta renda. “*O zoneamento da cidade é uma proposta segregadora. Até por responsabilidade do Estado, temos um tratamento segregacionista do espaço, seja por função, seja por tipo de moradia. O próprio zoneamento da cidade é hierarquizador da riqueza, das formas de morar da cidade.*” (SPOSATI, 2004, p.88).

Além disso, a ausência de uma política fundiária adequada proporciona o aumento especulativo do preço dos terrenos urbanos e a má localização dos conjuntos habitacionais. Smolka afirma que “*o preço da terra é excessivamente elevado como consequência (quicá, principalmente) de uma regulação excessiva, excludente, elitista, anacrônica, saturada de preocupações estéticas etc., que impõe condições razoáveis – impossíveis de serem cumpridas pelos pobres – de ocupação do solo urbano.*” (SMOLKA, 2002, p.208). Por esse fator – elevado preço da terra – uma mesma cidade acaba se segmentando em cidade formal e cidade informal. A primeira, dotada de infra-estrutura e equipamentos públicos, oferece qualidade de vida para a população que nela reside. A segunda, a cidade informal, marginaliza a

população nela inserida que, na maioria das vezes, mora ilegalmente, por não ter opção. Ocupações de terrenos públicos e privados, assim como loteamentos que não passaram por processos de aprovação por parte dos órgãos públicos, são exemplos de situações de irregularidade fundiária presentes em boa parte do país.

A ausência de políticas habitacionais eficientes é também uma das principais responsáveis pela devastação ambiental urbana. É notório o fato da degradação ambiental nas grandes cidades ser decorrente, dentre outros fatores, da carência de serviços básicos para a população de baixa renda. Sabe-se que grande parte desta população reside em aglomerados de sub-habitações, ou seja, construções precárias, com número elevado de habitantes por unidade habitacional, desprovidas de saneamento básico. As áreas ocupadas por essa população, de maneira geral, apresentam fragilidade ambiental, ou seja, encostas, várzeas, matas ciliares, terrenos próximos a focos de poluição ou de risco; áreas que têm valor comercial baixo ou nulo (ver figura 1). Além disso, esses assentamentos geralmente estão localizados em terrenos ilegais, sem respeitar a legislação de uso do solo. Os serviços urbanos, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, drenagem urbana, pavimentação e coleta de lixo, são de difícil instalação e, com isso, o ambiente apresenta condições favoráveis para disseminação de doenças. (MUELLER *apud* PEREIRA, 2002).



Figura 1: Fotografia de Favela em encosta de morro, São Paulo.

FONTE: biblioteca virtual <<http://desciclo.pedia.ws/wiki/Favelas>>

Os assentamentos precários, ou favelas, apesar de estigmatizados pelos próprios moradores, não param de crescer e dominam a paisagem das metrópoles brasileiras. Segundo Mike Davis, as favelas são caracterizadas pelo excesso de população, habitações pobres ou informais, acesso inadequado a água potável e condições sanitárias e insegurança da posse da moradia. Davis afirma ainda que os favelados, embora somem apenas 6% da população urbana dos países desenvolvidos, constituem espantosos 78,2% dos habitantes urbanos dos países menos desenvolvidos. Estudos apresentados no UN-Habitat¹ afirmam que o Brasil ocupa a terceira posição no ranking de maior população favelada, com 51,7 milhões de pessoas, ou 36,6% de sua população total, habitando essas áreas (Ver figura 2).

¹ UN-Habitat corresponde ao Programa de Assentamentos Humanos das Nações Unidas.



Figura 2: Fotografia de favela ao lado do Alphaville, em São Paulo.

FONTE: biblioteca virtual <<http://desciclo.pedia.ws/wiki/Favelas>>

Raquel Rolnik explica o desenvolvimento e conservação das favelas, afirmando que enquanto os salários dos empregados e os rendimentos do trabalho manual forem baixos e o lucro do capital for alto, é impossível querer que todos os moradores da cidade possam comprar ou alugar uma casa isolada em um loteamento regular ou um apartamento confortável. O capital precisa dessa população, uma vez que sua participação no mercado de trabalho da cidade permite que os serviços prestados por estes trabalhadores sejam baratos e que os salários como um todo se mantenham deprimidos” (ROLNIK, 2006).

A demanda habitacional no Brasil pode ser constatada no diagnóstico realizado pela Fundação João Pinheiro². A necessidade quantitativa corresponde a 7,2 milhões de novas moradias, das quais 5,5 milhões nas áreas urbanas e 1,7 milhões

² Diagnóstico denominado “Déficit Habitacional no Brasil 2005”. Trata-se de um estudo acerca da questão da moradia no país, elaborado pela Fundação João Pinheiro, por meio do Centro de Estatística e Informações, em parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Ministério das Cidades.

nas áreas rurais. A maior parcela da necessidade habitacional concentra-se nos estados do Sudeste (39,5%) e do Nordeste (32,4%), regiões que agregam a maioria da população urbana do país. O déficit quantitativo, em todas as regiões do país, tem se ampliado nas faixas de renda de até 2 salários mínimos e tem diminuído nas faixas acima de 5 salários mínimos. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2006).

Nesse mesmo contexto, o Ministério das Cidades afirma que o número de domicílios vagos no país vem crescendo. Nas Regiões Metropolitanas do Sudeste os imóveis vagos são, em números, superiores às necessidades habitacionais. Todavia, esses imóveis não estão ajustados à demanda habitacional que é procedente dos grupos sociais mais carentes e de baixa renda. (MINISTÉRIO, 2004).

Além do déficit quantitativo, a qualidade das habitações existentes também é um grande problema a ser enfrentado. Segundo Abiko (1995), para que uma habitação cumpra suas funções, é necessário, além de um espaço confortável, seguro e salubre, que ela esteja integrada ao entorno, ao ambiente que a cerca, não se restringindo somente à unidade habitacional (ABIKO apud MEDEIROS, 2007). O diagnóstico realizado pela Fundação João Pinheiro revela uma falta de articulação entre as políticas fundiárias, políticas de desenvolvimento urbano, programas habitacionais e políticas de saneamento e infra-estrutura urbana. A ausência de infra-estrutura adequada e saneamento ambiental foi constatada em mais de 32% do total de domicílios urbanos.

Mike Davis acredita que a população de baixa renda tem de resolver uma equação complexa ao tentar otimizar o custo habitacional, a garantia da posse, a qualidade do abrigo, a distancia do trabalho e, por vezes, a própria segurança. Para muitos, a localização próxima do trabalho é ainda mais importante que o teto, e preferem morar nas ruas a encontrar um abrigo distante. Para outros, o terreno gratuito, ou quase isso, compensa viagens épicas da periferia para o trabalho no centro. E a pior situação, que cabe para todos, é quando a habitação encontra-se num local ruim e caro, sem serviços públicos, nem garantia de posse. (DAVIS, 2006).

Segundo o Ministério das Cidades, a ordem jurídica do país, principalmente após a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº.10.257/01), prevê a garantia do direito à moradia para todo cidadão brasileiro.

Diversos instrumentos para a garantia desse direito foram previstos, mas não foram totalmente incorporados às práticas administrativas dos Municípios, Estados, Distrito Federal e União, e no posicionamento do poder judiciário, em processos de regularização. Ainda de acordo com o Ministério das Cidades, as áreas urbanas centrais reúnem, atualmente, os elementos mais favoráveis para a implementação dos princípios e instrumentos contidos no Estatuto da Cidade (MINISTÉRIO, 2004; MINISTÉRIO, 2005).

2.2 Os processos de formação, abandono e requalificação dos centros

Por um lado, o espaço da cidade concentra desigualdades, degradação ambiental, exploração e injustiças e, por outro, é um espaço rico em história, cultura e produção de conhecimento. Raquel Rolnik, ao definir o conceito de cidade, diz que: *“o próprio espaço urbano se encarrega de contar parte de sua história. A arquitetura, esta natureza fabricada, na perenidade de seus materiais, tem esse dom de durar, permanecer, legar ao tempo os vestígios de sua existência. Por isso, além de continente das suas experiências humanas, a cidade é também um registro, uma escrita, materialização de sua própria história”* (ROLNIK, 1988, p. 09).

O centro da cidade é, de fato, um bairro comum à toda população. Segundo Flávio Villaça, toda aglomeração urbana desenvolve apenas um centro principal. Uma capela pode preexistir em relação ao centro de uma cidade, mas ela somente se tornará centro ou parte do centro se e quando surgir uma cidade ou povoado em torno dela que faça dela seu centro, isto é, se vier a existir algo do qual ela se torne centro. O arquiteto afirma ainda que o centro é produto da aglomeração territorial organizada (VILLAÇA, 1998).

A origem dos centros deu-se pelo impulso do homem de poupar desgaste físico e mental envolvido na produção e reprodução de sua vida material. Esse fato suscitou a necessidade de cooperação e, conseqüentemente, da aglomeração. Esse adensamento em determinada área acabou gerando um movimento contrário, de afastamento, que foi, e ainda é, regulado pelo Estado e pelo Mercado. O centro da aglomeração surge, portanto, da necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de

se afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar. Carregado de significados funcionais e simbólicos, o centro tem sua evolução urbana diretamente relacionada com as dinâmicas evolutivas do resto da cidade. Até o século XIX, o centro representava o total da aglomeração urbana. (BLASCOVI, 2006; OROZCO, 2007).

Segundo Piccinato, de maneira geral, a origem dos problemas do centro está relacionada à origem da cidade moderna, no início do século XX. Com a expansão urbana a partir da modernização, o centro se tornou o bairro antigo da cidade, não correspondendo mais aos padrões e expectativas da população. Iniciaram-se, então, várias intervenções de renovação urbana, demolindo e reconstruindo grande parte da aglomeração central obsoleta. A maior parte dessas renovações não conseguiu integrar os bairros antigos à cidade moderna. Isso acarretou numa expansão indiscriminada da cidade moderna sobre a área central, impondo sua nova morfologia e suas modernas tipologias arquitetônicas. A especulação imobiliária desencadeou o surgimento de torres de escritórios em detrimento da tradicional moradia popular no centro. (PICCINATO *apud* OROZCO, 2007).

A partir da década de 1970, como resultado da desconfiguração social e espacial decorrente das massivas demolições, foram revalorizadas a centralidade urbana e a preservação do patrimônio histórico. Surgiu uma nova leitura dos centros urbanos, que tinha como objetivo, além da recuperação da identidade cultural ameaçada pela globalização, sanar carências da cidade contemporânea relativas à expansão urbana marginal e indiscriminada (OROZCO, 2007).

Hoje, os núcleos das cidades são locais estratégicos, já que, em sua maioria, possuem condições estruturais vantajosas, fruto de investimentos urbanos acumulados ao longo do tempo. Dessa forma, são altos os custos sociais conseqüentes da deteriorização e subutilização dessas áreas providas de infraestrutura e equipamentos urbanos. A cidade sofre uma expansão horizontal e ilimitada, e os custos, tanto sociais quanto econômicos, são divididos pela coletividade. Como exemplo, constata-se maior incidência de violência e tráfico de drogas nas áreas deterioradas e subutilizadas do que no restante da cidade. Esse fator desencadeia a insegurança ao transeunte, que deixa de freqüentar tais regiões.

Essa dinâmica gera efeitos negativos para a cidade como um todo e constitui um modelo insustentável de desenvolvimento (BLASCOVI, 2006).

Os centros das grandes cidades, além de serem ricos em arquitetura e terem grande valor histórico, possuem outra riqueza: uma quantidade considerável de imóveis vazios (Ver Figura 3). Reafirmando fato já mencionado neste trabalho, o Brasil apresenta um déficit habitacional de aproximados 7,2 domicílios, ao passo que inúmeros imóveis em áreas urbanas consolidadas estão vazios. Segundo o Ministério das Cidades, há cerca de cinco milhões de domicílios urbanos vagos. Em Recife e no Rio de Janeiro, os imóveis vazios chegam a 18% do total de domicílios da área urbana (MINISTÉRIO, 2005).



Figura 3: Fotografia de edifício abandonado na área central de São Paulo

FONTE: biblioteca virtual < <http://saopauloabandonada.com.br/>>

Milton Santos afirma que a conformação dos núcleos urbanos é revestida de funções as quais são definidas pelas estruturas sociais que se alteram ao longo do

tempo, tornando dinâmica a própria constituição espacial da cidade. Entretanto, seria insustentável remodelar o espaço e as infraestruturas pré-existentes a cada mudança social, por isso as formas herdadas do passado devem ser levadas em conta quando a sociedade procura impor novas funções a determinados locais (SANTOS apud BLASCOVI, 2006).

A subutilização de áreas centrais, que resulta em graves custos sociais, aliada ao reaproveitamento de núcleos urbanos que clamam por uma redefinição funcional, são fatores fundamentais para se propor a reabilitação dos centros urbanos. (BLASCOVI, 2006).

Como produto final deste trabalho busca-se desenvolver uma metodologia de “reabilitação” de áreas urbanas centrais degradadas, e não a “renovação” do centro. Cabe aqui elucidar a diferença entre os termos “renovação” e “reabilitação”. Segundo Maricato, na renovação há uma mudança no uso do solo devido à instalação de novos serviços e redes de comércio que, como consequência, expulsa os pequenos negócios de características tradicionais e a população moradora. Isso ocorre porque, junto à renovação, segue uma forte valorização imobiliária. Na reabilitação, por outro lado, prevalecem os interesses dos moradores do centro e dos profissionais ligados à história e patrimônio da cidade, predominando a participação social no processo. Um plano de reabilitação permite também novas construções, já que nem todos os edifícios são recuperáveis pelas reformas. Já na renovação, nem todos os edifícios são destruídos. Dessa forma, a maior diferença entre os dois processos está relacionada aos principais interesses que prevalecem nas operações de intervenção. (MARICATO, 2000).

Os benefícios socioeconômicos da recuperação de áreas urbanas centrais são de difícil medição e comparação, já que a realidade de cada cidade é distinta, assim como as metodologias de análise e estratégias são diferentes em cada caso. De qualquer modo, quase sempre os resultados são positivos, uma vez que a infraestrutura existente é utilizada de forma efetiva, assim como os edifícios, após a reabilitação, cumprem com sua função social (BLASCOVI, 2006).

Segundo Ermínia Maricato, alguns exemplos de reabilitação urbana no Brasil não foram efetivos. Com isso, algumas constatações devem ser analisadas para que se tenha êxito nesse tipo de projeto urbano. A revitalização dos centros velhos deve

proporcionar a defesa e o incentivo ao pequeno negócio como estratégia para manutenção de empregos e das características históricas do patrimônio construído. Para tanto, dentre outras ações, deve-se prever uma legislação de uso e ocupação do solo que viabilize o pequeno negócio e a preservação do “patrimônio comum”. Outra medida a ser tomada é a promoção do uso residencial no centro para vencer a ociosidade e dinamizar a área de intervenção. Experiências provam que os programas de moradia são a melhor alavanca para a recuperação das áreas centrais (MARICATO, 2000).

2.3 O Uso da Função Habitacional na Reabilitação

O componente habitacional na recuperação de áreas centrais degradadas tem se destacado como alternativa de intervenção, já que também é fundamental para garantir a diversidade funcional e social desses espaços. Sabendo disso, o Ministério das Cidades, com o “Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais”, tem pretendido reverter o processo de esvaziamento e degradação das áreas centrais mediante o estímulo à utilização residencial de imóveis vazios. O programa tem por objetivo reverter o modelo de urbanização baseado na contínua expansão das fronteiras urbanas, propiciando moradia em áreas urbanizadas e centrais. (BLASCOVI, 2006).

As iniciativas de revitalização dos centros urbanos tendem a reproduzir um processo de enobrecimento do território urbano, conhecido como gentrificação, onde os antigos moradores são substituídos por outros de faixas mais altas de renda. Mariana Orozco questiona se é possível conciliar conteúdos inclusivos e processos gentrificadores em planos de reabilitação urbana: *como garantir a reabilitação, a requalificação, a revalorização das áreas centrais e simultaneamente a permanência e inclusão da população mais pobre? Garantir a permanência da população após a reabilitação tem sido o maior desafio dos programas que propõem habitação social no centro* (OROZCO, 2007).

A experiência internacional revela tanto processos de gentrificação, como reabilitações que constituem propostas centrais de política habitacional. Segundo Ermínia Maricato, o caso da reabilitação de áreas centrais na França é criticado por

uma parcela da população, devido ao alto montante de subsídios aplicados, mas o sucesso da intervenção, em se tratando de provisão de moradia, é inegável por todos. A intervenção é fruto de uma estrutura institucional que abrange desde o nível nacional até o municipal, incluindo parcerias com o poder regional e privado. Há planos de gestão que conduzem exclusivamente linhas de financiamento dirigidas aos imóveis alugados. Na América Latina, não há experiências significativas de reabilitação urbana em grande escala em que a permanência da população de baixa renda tenha sido garantida. Maricato afirma ainda que:

“A escala das necessidades demanda políticas públicas. A moradia social deve prever financiamento e legislação específicos com a presença de incentivos. A vontade de implementá-la deve ser clara. Afinal, não é com pouco esforço que se reverterá a tendência histórica de exclusão social que tem raízes na senzala.” (MARICATO, 2000).

Segundo Maricato, algumas formas de pressão e incentivo à produção de habitação de interesse social devem incluir: maior aproveitamento do terreno para essa finalidade; diversificação de padrões de projeto; outorga gratuita do direito de construir, caso este seja oneroso; a aplicação do IPTU progressivo para imóveis ociosos; diversidade de parcerias previstas em figuras como urbanização consorciada e o direito de superfície; a diversidade de agentes promotores como empresários privados, cooperativas, associações, proprietários e locatários; a obrigatoriedade de um mesmo empreendimento compreender apartamentos para diversas faixas de renda; conhecimento do estoque edificado existente e do comportamento do mercado; existência e manutenção de cadastros e bancos de dados (MARICATO, 2000).

2.4 Política Habitacional no Brasil Recente

De acordo com Flávio Villaça, uma política pública, de modo geral, visa vários objetivos, freqüentemente conflitantes, e às vezes tem conseqüências não almejadas. Uma das políticas públicas brasileiras mais debatidas e investigadas tem sido a política habitacional. Isso se deve não somente pela importância dessa

questão, mas também pelo fato da moradia apresentar “*grande riqueza de manifestações econômicas, políticas, sociais e ideológicas e constante presença nos discursos oficiais*” (VILLAÇA, 1986).

O Ministério das Cidades afirma que a trajetória da política habitacional no país tem sido marcada por mudanças na concepção do poder público sobre esse setor, que ainda não obteve sucesso, especialmente em se tratando da produção habitacional destinada à população de baixa renda. Uma tentativa de se reverter esse quadro foi a criação do próprio Ministério das Cidades, em 2003, que passou a ser responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano e, dentro dela, a Política Setorial de Habitação. Programas que antes eram dispersos por órgãos do governo passaram a fazer parte do Ministério das Cidades, que atualmente engloba: Secretaria Nacional de Habitação, Secretaria Nacional de Programas Urbanos, Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental e Secretaria Nacional de Transportes e Mobilidade Urbana (MINISTÉRIO, 2004).

O universo de atuação da política habitacional abrange:

- O quadro representativo das necessidades de habitação em termos de déficit quantitativo e qualitativo;
- O modelo institucional e financeiro, mediante o qual se dá a implementação dos investimentos habitacionais;
- A qualidade e produtividade da cadeia de produção da construção civil, setor que exprime um peso relativo fundamental na dinâmica macroeconômica e no progresso social brasileiro.

Ainda segundo o Ministério das Cidades, os avanços na discussão da questão habitacional se manifestaram na elaboração de referenciais construídos: Política Nacional de Habitação, em 2004; criação do Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS/FNHIS) e seu Conselho Gestor, em 2005; elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab); e inclusão das ações habitacionais no Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) (MINISTÉRIO, 2008).

O Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, conta atualmente com os seguintes Programas Habitacionais:

- a. Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários;
- b. Apoio à provisão habitacional de interesse social;
- c. Pró-Moradia;
- d. Carta de Crédito Individual;
- e. Carta de Crédito Associativo;
- f. Arrendamento Residencial (PAR);
- g. Crédito Solidário;
- h. Apoio à Produção;
- i. Habitação de Mercado – SBPE;
- j. Qualidade e produtividade do Habitat;
- k. Apoio à elaboração de Planos Locais de Interesse Social;
- l. Minha Casa, Minha vida.

O Quadro 01, trata-se de um quadro síntese detalhado, referente aos programas habitacionais mencionados. Aparentemente, os programas de moradia são diversos e atendem às mais variadas classes sociais. Entretanto, o que se tem constatado, é uma política habitacional, em parte, ineficiente, e que não privilegia a população de menor renda. O programa “Minha Casa, Minha Vida” é o mais recente, lançado nesse ano de 2009, e tem sido freqüentemente criticado por autoridades em moradia. Raquel Rolnik duvida da qualidade do programa e acredita que *“corre-se o risco de se criar guetos de pobres, com violência e sem acesso ao trabalho e à educação”*³. Rolnik acredita que o “Minha casa, Minha vida” não considera a dimensão urbana, que é fundamental na questão da provisão de moradias. Com os mesmos recursos destinados ao programa, poderia haver resultados mais

³ ROLNIK, Raquel. Entrevista ao web site www.rts.org.br, acessado em junho de 2009.

significativos, caso as estratégias fossem outras. Um exemplo seria a destinação desse recurso para reformar imóveis já construídos, reabilitando-os para famílias de baixa renda, em locais onde há acesso à educação, lazer, trabalho, etc., tais como áreas centrais degradadas.

Raquel Rolnik afirma ainda que o Ministério das Cidades não caminhou para uma participação democrática, política e popular. Segundo a arquiteta, o que cresceu foi o pragmatismo de resultados rápidos, o que não deveria vir em detrimento à constituição de um novo modelo de desenvolvimento urbano. (ROLNIK, 2009).

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

QUADRO –SÍNTESE!!!!

Quando trata da questão da habitação de interesse social, Ermínia Maricato afirma que nenhuma política compensatória ou de promoção pública, tais como os famosos projetos pilotos, darão solução à questão da habitação. Quando a classe média não tem acesso ao mercado formal, programas de moradia para a baixa renda são inviáveis. Os investimentos públicos alimentam o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de ampliar as oportunidades de localizações, condições, dentre outras, para a democratização do acesso à cidade.

Com o intuito de ampliar o mercado de terras para a população de forma eficiente, Maricato afirma ainda que se deve qualificar a população que está fora do mercado legal privado. Algumas medidas são essenciais, tais como:

“a) uma reforma financeira que regule o mercado em nível nacional e garanta subsídios escalonados de acordo com a renda familiar para alcançar determinado poder aquisitivo;

b) uma reforma urbana que viabilize o produto solo urbanizado a preços regulados, visando diminuir seu custo e ampliar a oferta;

c) uma estrutura institucional nacional que abarque os vários níveis de governo, e os diversos agentes da sociedade civil, lucrativos ou não. Os programas habitacionais em áreas centrais exigem linhas específicas de financiamentos assim como legislação urbanística também específica. O governo municipal tem pouca influência na regulação do financiamento imobiliário, mas tem muita importância na regulação fundiária e imobiliária urbana. Por esse motivo, o município, embora instância menor dentre os diversos níveis de governo, tem um papel central na implementação dessa política já que, de acordo com a Constituição de 1988, cabe a ele a competência pelo uso e a ocupação do solo urbano, desde que não estejam envolvidos aspectos de preservação ambiental. No caso de programas urbanísticos em áreas centrais, esse papel é ainda mais relevante” (MARICATO, 2000).

Apesar dos programas de governo não serem tão eficientes quanto poderiam, as propostas a serem elaboradas por este trabalho serão compatíveis com a política habitacional existente, buscando a maior aproximação possível de uma real implementação do projeto.

2.5 A locação social como opção de moradia popular

A moradia de aluguel, segundo Ermínia Maricato, já foi a provisão de habitação predominante entre a classe trabalhadora de grandes metrópoles, como São Paulo e Rio de Janeiro. O declínio desse tipo de provisão habitacional teve como consequência a auto-construção em loteamentos ilegais nas periferias urbanas, que se tornaram opção prioritária de habitação para a população de baixa renda. Maricato afirma que a locação social é uma das mais importantes formas de moradia, mas que, para ser eficiente, deve estar relacionada com a política macroeconômica e articulada com medidas federais. (MARICATO, 2000).

Segundo o Ministério das Cidades, o processo de recuperação urbana por meio da locação social tem como desafio o equacionamento de questões que envolvem o custo elevado de locações de imóveis e a baixa capacidade de pagamento do público alvo. O elevado volume de investimento necessário evidencia a importância do envolvimento do setor privado da construção civil, já que nem sempre o setor público dispõe do subsídio necessário para que o programa seja efetivado (MINISTÉRIO *apud* MOURA e SANTOS, 2007).

Moura e Santos afirmam que a negligência dos governos nacionais e locais nos países em desenvolvimento por uma política de locação social está relacionada a diversos mitos acerca da propriedade, como, por exemplo, o discurso de que alugar é econômica e socialmente injusto. Nesse discurso, ignora-se o fato de que “*a ascensão à propriedade é um dos principais motivos da polarização social, dada a saturação do mercado imobiliário, com o conseqüente aumento escalonar do preço da moradia*” (MOURA e SANTOS, 2007).

Ainda de acordo com Moura e Santos, o escopo de uma política de locação habitacional deve se basear em três componentes fundamentais: a tipologia jurídica do patrimônio imobiliário a ser constituído e/ou arrematado; as segmentações sociais do déficit habitacional; e os impactos macroeconômicos da política habitacional. Com relação ao primeiro componente, trata-se de arrematar para uma política de locação social, edificações que não podem ser comercializadas, mas que, pela sua disposição quantitativa e qualitativa estão disponíveis para uma política integrada das três esferas de governo e do setor privado. No que tange ao segundo aspecto, é importante considerar as questões de habitação precária,

coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel, ou seja, as soluções habitacionais devem ser adequadas às especificidades da demanda. Por fim, com relação ao terceiro componente fundamental, é necessário garantir um ambiente de investimentos estável (MOURA E SANTOS, 2007).

Cabe aqui citar alguns tipos de programas de locação social, utilizando recursos públicos e privados, apresentados por Moura e Santos:

- a. Habitação de Locação Social de Alta Rotatividade: Com permanência de 1 a 3 anos, instaladas em áreas centrais degradadas. O público alvo para esse tipo de moradia são casais jovens e solteiros, já que no início da vida produtiva podem se aproveitar da rede de serviços da área central para estabilizar-se economicamente e, no futuro, acessar o sistema de habitação de mercado;
- b. Habitação de Locação Social de Média Rotatividade: Com permanência de 4 a 6 anos e situadas em campi universitários e áreas de escolas técnicas. O público alvo são estudantes universitários ou secundaristas de menor renda. O objetivo desse tipo de provisão habitacional é diminuir o impacto dos gastos universitários na renda familiar, atenuando dessa forma a evasão universitária;
- c. Habitação de Locação Social de Baixa Rotatividade: Com permanência de mais de 7 anos, voltadas para idosos que possuam baixa renda.

Essas propostas são apenas exemplos de como poderia atuar uma política de locação social não imediatista, mas sim, que sirva como base para a extensão desta política a outros nichos de ação. Ainda não há no Brasil um programa de habitação de interesse social que englobe uma política de locação social. Entretanto, esse tema tem sido freqüente nos discursos do Ministério das Cidades e já foram esboçadas políticas públicas de incentivo a esse tipo de provisão habitacional.

3. ESTUDOS DE CASO

Os estudos de caso apresentados neste capítulo têm como objetivo embasar a futura metodologia a ser proposta para a inclusão de habitação de interesse social na reabilitação de centros urbanos. Serão apresentadas diferentes propostas de reabilitação, com inclusão de habitação de interesse social, cada qual com suas peculiaridades. A primeira trata de metodologia utilizada para definição dos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat, em São Paulo. Esse projeto foi escolhido pelo detalhamento da metodologia empregada e pelos processos de participação popular efetivos. O segundo estudo de caso é referente às diferentes intervenções realizadas no centro de Porto Alegre – RS. Por se tratar de uma área urbana de grande interesse histórico, e pelo fato da reabilitação dispor de diversas fontes de financiamento, o projeto ilustra o estudo de casos correlatos. O Programa Novas Alternativas, na cidade do Rio de Janeiro, é o terceiro caso exposto. Esse projeto não obteve o sucesso esperado, e, justamente por isso, foi escolhido como estudo de caso. Por fim, o programa de locação Social promovido pela Companhia de Habitação de Johannesburgo, na África do sul, foi utilizado como referência internacional. Trata-se de um programa de locação social que têm dado certo.

3.1 O caso de São Paulo

De acordo com Vitale, a área central de São Paulo, ao longo das últimas décadas, tem perdido muitos habitantes, principalmente entre os segmentos de renda média e alta. Pesquisas constatam a baixa densidade habitacional - entre 50 e 70 hab/ha - em diversos distritos centrais, em contraponto àqueles mais periféricos. Não diferente da grande maioria das metrópoles brasileiras, sob a justificativa de redução de custos para viabilizar o acesso à casa própria, conjuntos habitacionais foram construídos fora das áreas urbanizadas. A exclusão da população mais pobre para as franjas da cidade geram conseqüências negativas, tais como problemas de mobilidade, da expansão desordenada, da degradação ambiental, além de uma deseconomia inadmissível para a cidade (VITALE et. al., 2005).

Nesse mesmo contexto urbano, a área central apresenta vantagens para a produção de habitação de interesse social, por razões diversas. A existência de terrenos subutilizados, de edifícios residenciais abandonados passíveis de reforma, de edifícios comerciais passíveis de reciclagem e de edifícios de valor arquitetônico e histórico são alguns dos motivos pelo qual o Centro apresenta grande potencial de reabilitação para o uso habitacional. Além disso, o centro apresenta elevada oferta de empregos e oportunidades de obtenção de renda.

Diante dessas constatações, a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo (SEHAB), a partir de 2001, abriu canais de diálogo e debate envolvendo diversos atores, tais como representantes de movimentos sociais, técnicos do Poder Público e pesquisadores universitários. Esse espaço de debates foi aberto com a intenção de implementar um programa habitacional que pudesse reverter o processo de segregação social das áreas centrais e fazer uso do potencial que o espaço urbano central tem para o uso residencial.

A proposta elaborada se baseia numa nova abordagem de desenvolvimento urbano, com a identificação de forma integrada dos problemas e potencialidades habitacionais relacionadas às dimensões do bairro. O objetivo era substituir ações setoriais isoladas e pontuais por ações integradas no âmbito de manchas, intituladas “perímetros”⁴, formadas por um conjunto de quadras, incorporando oferta de equipamentos públicos, melhoria e criação de espaços de lazer, e projetos de geração de emprego e renda. Foram identificadas seis manchas urbanas de áreas degradadas na região central, caracterizadas por grande concentração de cortiços, imóveis e terrenos vazios e com potencialidades para investimentos em empreendimentos habitacionais. Os perímetros foram denominados Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH).

Os levantamentos para caracterização dos perímetros foram utilizados na delimitação das ZEIS na área central a serem incluídas no Plano Diretor Estratégico do Município, aprovado em agosto de 2002, pela Câmara Municipal. Esse fato foi favorável ao estímulo e viabilização da construção de Empreendimentos

⁴ O primeiro levantamento realizado se baseava na caracterização geral da mancha, e a segunda no detalhamento em perímetros pré-determinados.

Habitacionais de Interesse Social (EHIS). Ao final de 2002, as seguintes diretrizes de referência para o início do trabalho foram definidas: abordagem integrada e participativa, elaboração de um plano de intervenção, constituição de instâncias institucionais de negociação, interlocução com os movimentos sociais, e estudo de referências internacionais de reabilitação urbana com inclusão social.

3.1.1 A proposta Inicial

Primeiramente, uma equipe técnica foi contratada com o objetivo de elaborar diretrizes de intervenção e definir as funções que um escritório local assumiria enquanto referência territorial do poder público e elemento catalisador da participação na gestão urbana. A equipe considerou indispensável o papel do território e a presença da comunidade nos processos de transformação e melhoria físico-ambiental. A equipe tinha como metas: a valorização das potencialidades endógenas; a construção de resgate de identidades coletivas; e a inclusão urbana da faixa da população de mais baixa renda.

Como objetivo geral foi definida a elaboração e implementação, de forma participativa, de um Plano Integrado de Intervenções (PII), que visava a reconstrução do tecido social e urbano local e a melhoria da qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e usuários. Outro objetivo era a construção de referências para reabilitação integrada das áreas centrais metropolitanas e para a inclusão social e urbana da população de mais baixa renda, por meio da construção, pelo poder público, de dinâmicas de diálogo entre os diversos agentes locais.

Foi considerada fundamental para a viabilização do projeto a instalação de escritórios locais na área do perímetro, que passaram a ser chamados de “Escritórios Antena”. Os objetivos dos escritórios eram: desenvolvimento de um Diagnóstico Participativo por meio de instrumentos de captação das necessidades e demandas; aproveitamento e articulação das capacidades, idéias e propostas vindas de todos os grupos sociais e identificação dos recursos urbanos e sociais formais e informais do território. Assim, o Escritório Antena tinha o papel de valorizar, interligar e coordenar os representantes locais e do poder público, gerenciando conflitos e acordos em busca de propostas para uma melhoria urbana sustentável.

A metodologia de trabalho desenvolvida pela equipe era composta por três etapas. A primeira consistia no estabelecimento de canais de troca e de diálogo que fundamentaram as relações e os papéis entre as instâncias do poder público e da comunidade local nos processos de reabilitação. Essa etapa foi ainda complementada por levantamentos físicos e ambientais quantitativos e qualitativos do perímetro, constituindo um cenário da realidade local. A segunda etapa caracterizava-se pela mobilização social visando a construção de instâncias participativas para a definição de forma democrática das diretrizes de um Plano Integrado de Reabilitação. A terceira e última etapa era baseada na concretização e realização dos projetos e ações definidas no Plano Integrado de Reabilitação.

Em todas as etapas da metodologia, estava prevista participação como condição de eficácia do processo de decisão e a busca de soluções sustentáveis. Essa metodologia, suficientemente flexível para responder às especificidades de diferentes realidades identificadas, foi construída com vistas a servir de referência para a implementação de outros perímetros na cidade de São Paulo e também como material de contribuição ao debate acerca dos processos de reabilitação de áreas urbanas degradadas em outras metrópoles brasileiras.

3.1.2 O PRIH Luz

O primeiro perímetro de intervenção foi o PRIH Luz, já que essa área, no momento da escolha, estava sofrendo um processo de concentração de grandes investimentos de revitalização pelos governos estadual e federal que resultaram na expulsão dos moradores de baixa renda, devido à valorização imobiliária e alteração dos usos preexistentes. Além disso, a clara delimitação do perímetro da Luz pela linha férrea, o Rio Tamandateí e grandes avenidas, facilitaria a primeira atuação do Escritório Antena. (Ver Figura 4 e Figura 5)

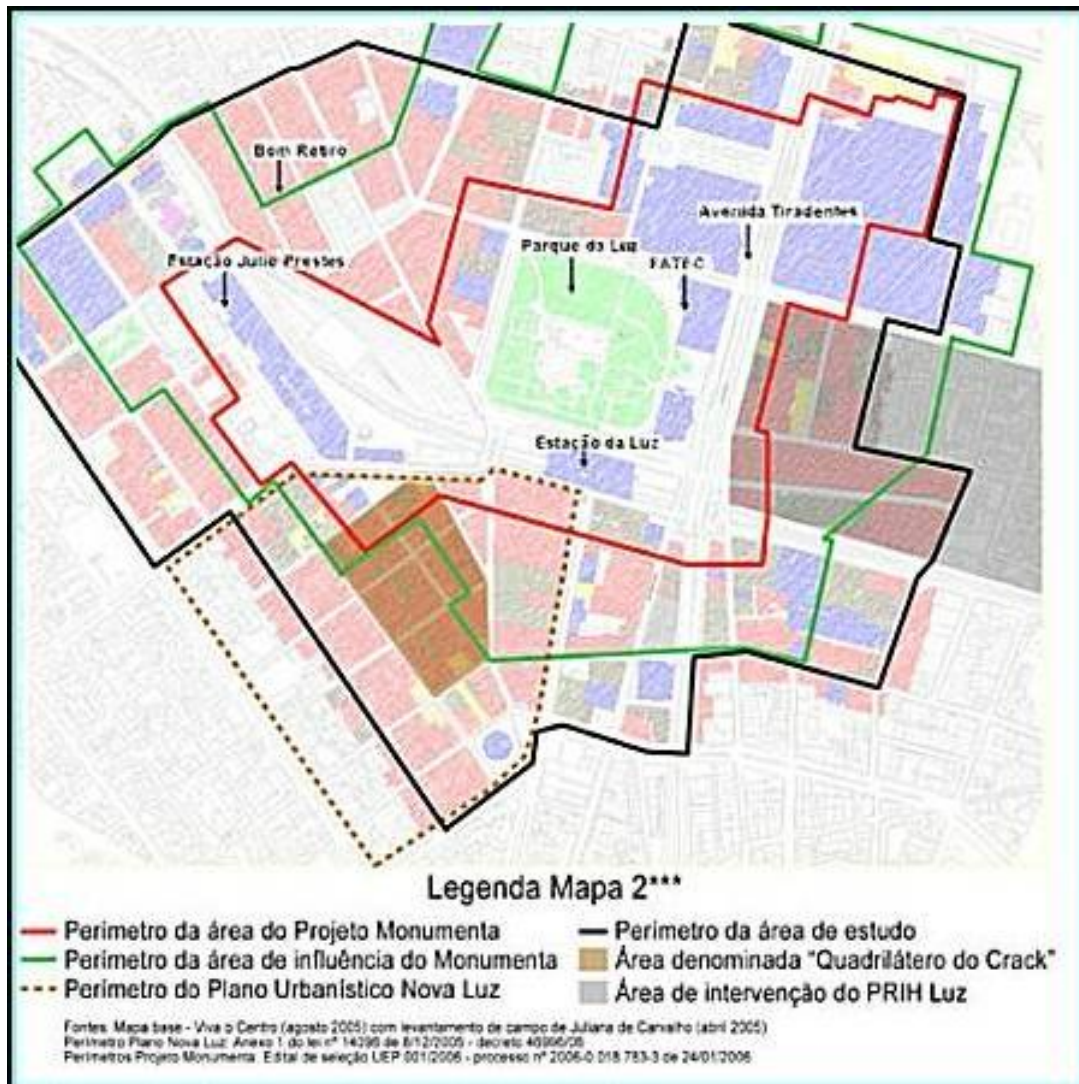
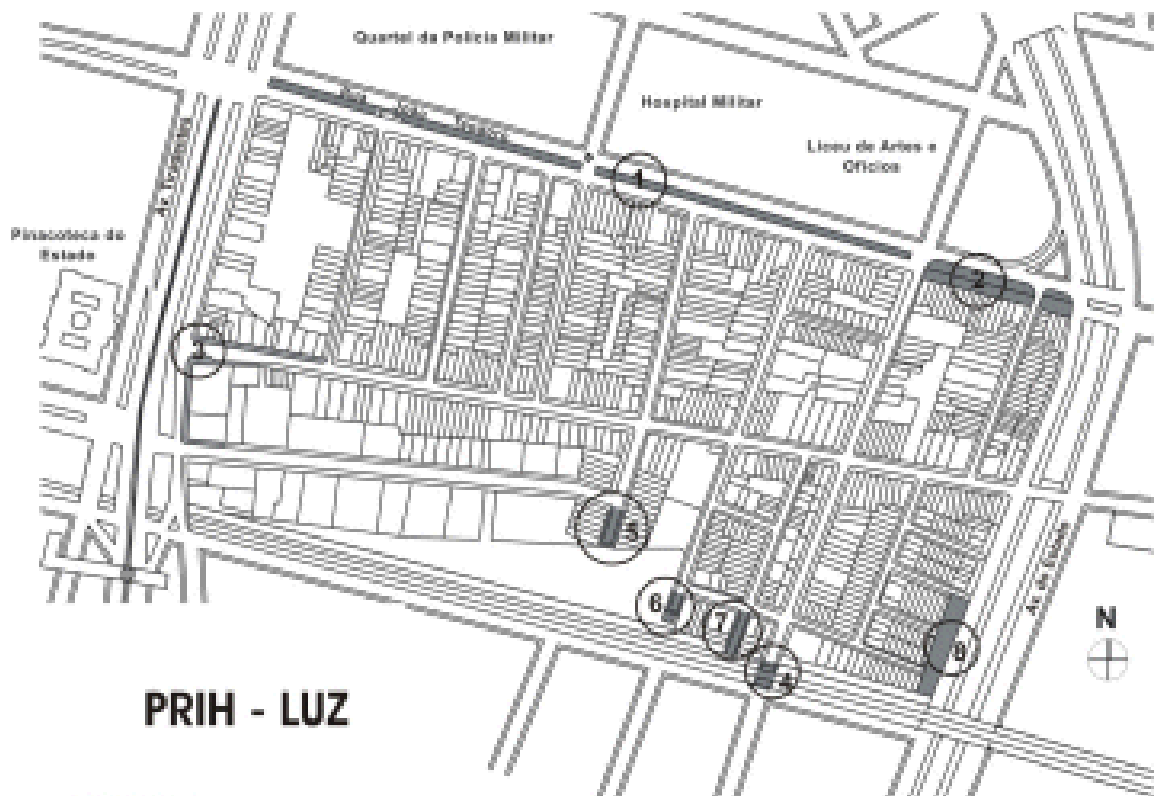


Figura 4: Mapa da área de abrangência do PRIH Luz em relação a outros perímetros de reabilitação propostos.

FONTE: Os Urbanistas (Revista Online), 2007.



PRIH - LUZ

LEGENDA

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| 1 - Rua João Teodoro | 5 - Rua Djalma Dutra |
| 2 - Rua João Teodoro | 6 - Rua São Lázaro |
| 3 - Rua São Cetano | 7 - Rua Possidônio Inácio |
| 4 - Rua da Cantareira | 8 - Parque / Vila Economizadora |

Figura 5: Mapa de abrangência do PRIH Luz.

FONTE: BARTALINI; LIMA; PALLAMIN, 2009.

De acordo com a metodologia proposta, a primeira etapa foi caracterizada por trabalhos denominados “Comunicação Social e Local”, “Levantamento Físico-Imobiliário”, “Levantamento Ambiental”, “Levantamento de Lideranças” e “Mapeamento e Contato com Entidades”. Nos primeiros quatro meses, o Escritório Antena buscou a integração dos recursos e programas públicos incidentes no mesmo território, ao mesmo tempo em que trabalhou a aproximação entre a população e as entidades organizadas.

Detectou-se nessa primeira etapa, a falta de conhecimento entre os trabalhos desenvolvidos pelas entidades no mesmo território. Em decorrência disso, foi formalizado um “Fórum de Entidades do PRIH Luz e Subprefeitura Sé” com o

objetivo de criar um espaço de troca e articulação permanente entre o poder público e entidades não-governamentais.

Ainda nessa etapa foram realizadas com a população moradora “Oficinas de sensibilização (recíproca) e aproximação” e “Oficinas do Futuro”. A primeira visava instaurar o primeiro contato com a proposta de reabilitação participativa e identificar as potencialidades e deficiências da área. Na segunda, os participantes deveriam projetar aspirações sobre um bairro melhor no futuro. Paralelamente às oficinas e com o objetivo de completar o “Diagnóstico Participativo”, foram realizados os levantamentos detalhados acerca da situação imobiliária do perímetro e de suas características paisagísticas e ambientais. O diagnóstico, portanto, integrou o quadro de dados técnicos com as informações oriundas da população. Em plenárias finais foram estabelecidas, por meio da construção de um consenso comum, prioridades de intervenções: a primeira, Lixo; a segunda, Saúde; a terceira, Habitação; a quarta, Educação; a quinta, Lazer/Cultura; a última, Segurança.

A segunda etapa da metodologia, visando à elaboração do Plano Integrado de Intervenções para a reabilitação do PRIH Luz, foi iniciada a partir da conclusão do Diagnóstico Participativo. Primeiramente, foi elaborado um Plano de Ações relativo às prioridades eleitas, com a construção de uma agenda comum de curto, médio e longo prazos. Essa agenda incluiu respostas-ações para os problemas apresentados, identificando suas causas e seus co-responsáveis. Muitas das respostas identificadas se viabilizariam a partir de ações ou recursos já existentes no próprio território. Esse resultado apontou para uma mudança de postura da população envolvida, que passou a tomar iniciativas, junto às entidades e instituições locais, para que as ações do Poder Público fossem articuladas.

Seguido do Plano de Ação, foi iniciada a elaboração do Plano Integrado de Intervenções. A partir de dinâmicas setoriais com comerciantes, entidades, moradores de cortiços, entre outros, o conhecimento das realidades específicas foi aprofundado para que, em seguida, fosse proposto o planejamento integrado, incorporando a complexidade das realidades setoriais, em uma única dinâmica comum. O PII foi composto por três eixos: Plano Habitacional, Plano de Melhoria Ambiental e Projeto de Construção Social.

No Plano Habitacional, o Escritório Antena coordenou processos de mediação e negociação direta entre proprietários imobiliários, órgãos financiadores e empresas de construção. Foram ensaiados cenários financeiros de acordo com as diversas demandas sociais do PRIH Luz. Os investimentos públicos voltados à Habitação de Interesse Social viabilizados com recursos municipais foram provenientes dos programas de Locação Social, que prevê a oferta de unidades habitacionais mediante pagamentos de valores de aluguel compatíveis com a renda familiar máxima de até três salários mínimos, e Programa de Arrendamento Residencial, vinculado à Caixa Econômica Federal.

Com relação ao Plano de Melhoria Ambiental, foram elaborados projetos de requalificação de ruas sem saída, áreas livres, reabilitação do patrimônio histórico e arquitetônico, e de melhora de infraestrutura. Foram ainda realizados estudos de acessibilidade para todas as áreas públicas, para facilitar o acesso de deficientes físicos às ruas do Perímetro.

Por fim, o Projeto de Construção Social foi constituído por programas que formalizaram o processo de mobilização social dos setores da comunidade. Foram constituídas instâncias participativas, tais como: Fórum das Entidades, Comissão de Representantes dos Moradores de Cortiços e Comitê de Reabilitação. Essas instâncias definiram o controle social nos processos de tomada de decisões. O Projeto de Construção Social foi complementado também pela “Escola Experimental de Cidadania, Gestão e Planejamento Urbano” e pela provisão de equipamentos públicos.

De acordo com Vitale, a implementação dos projetos e ações previstos no Plano Integrado de Intervenções depende de financiamento solicitado ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) pela Prefeitura Municipal de São Paulo.(VITALE et. al., 2005).

3.1.3 Conflitos e Limites da Reabilitação Integrada

A institucionalização do PRIH como um programa público municipal indica um relativo sucesso, porém torna-se importante apontar alguns conflitos e limites enfrentados durante todo o processo.

A participação efetiva dos agentes envolvidos na reabilitação contribuiu para uma transformação da atuação do poder público, cuja estrutura não estava preparada. A Prefeitura não compreendeu o Programa como prioritário para a gestão e não estruturou a integração secretarial necessária. A atuação setorial e burocratizada por parte dos funcionários públicos municipais foi um dos freqüentes enfrentamentos e desgastes do Escritório Antena.

Outro grande problema foi a contratação de apenas dois técnicos fixos e dois estagiários para a elaboração de todo o projeto. Com uma equipe pequena, foi imprescindível a contratação de assessorias técnicas ao longo do processo. Essa grande rotatividade de equipes representou barreiras significativas ao longo do trabalho.

Além disso, a falta de direcionamento de recursos para a implementação concreta de empreendimentos habitacionais e a dificuldade para a aplicação prática dos instrumentos que induzem e estimulam a produção habitacional fragilizaram o Programa. Assim, o Escritório Antena viu-se obrigado a disputar, dentro da própria Prefeitura, recursos para o Programa PRIH. A ausência de investimentos e intervenções concretas no território conduziu a um acúmulo de desgastes tanto da população como dos técnicos envolvidos. Diante dessa questão, a primeira implementação do Programa não conseguiu reverter o padrão de relação estabelecido pela população com o poder público, pautado numa postura clientelista.

Por fim, constatou-se que a complementação do instrumento urbanístico ZEIS com a metodologia de gestão dos PRIHs é indispensável. Apesar de todos os conflitos apresentados, a luta pelo direcionamento dos recursos públicos na ZEIS e nos PRIHs, e a mobilização social e seu conseqüente debate acerca dos instrumentos previstos no Plano Diretor e no Estatuto das Cidades, foram considerados de grande importância na luta pela Reforma Urbana.

3.1.4 Quadro-síntese

	Objetivos	Fatores de degradação do centro	Características gerais da área de intervenção	Problemas enfrentados	Atores envolvidos	Principais Resultados Alcançados
PRIHs – São Paulo	<ul style="list-style-type: none"> • Implementação de um programa habitacional capaz de reverter o processo de segregação social das áreas centrais e fazer uso do potencial que o espaço urbano central tem para o uso residencial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Abandono de imóveis por parte da população de média e alta renda; • Desvalorização importância histórica e cultural do centro. 	<ul style="list-style-type: none"> • Centro com grande quantidade de cortiços e imóveis abandonados que não cumprem com sua função social; • Grande oferta de empregos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grande rotatividade da equipe técnica; • Burocracia e falta de preparo dos funcionários públicos da Prefeitura; • Falta de direcionamentos dos recursos públicos para implementação concreta do Programa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poder Público Municipal; • Entidades não-governamentais; • Sociedade Civil; • BID. 	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de uma metodologia aplicável em outros centros urbanos; • Estabelecimento de um Escritório Antena na área de intervenção; • Mobilização da população; • Participação efetiva dos diversos agentes envolvidos.

Quadro 2: Quadro-síntese referente ao Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat

3.2 O caso de Porto Alegre

Porto Alegre é uma cidade de formação tardia, que se desenvolveu consideravelmente no início do século XX. A construção dos Correios, do mercado público e do paço municipal atesta o crescimento da cidade nessa época. Nesse mesmo período conformou-se o principal eixo longitudinal da cidade, marcado pela Usina de energia elétrica do gasômetro, demolida nos anos de 1970, pela Igreja Nossa Senhora das Dores e pela Santa Casa de Misericórdia, e cuja principal via é a Rua da Praia. Também no início do século XX, a abertura da Avenida Borges de Medeiros inaugurou a verticalização da cidade com a construção dos primeiros arranha-céus (BICCA, 2006).

Dessa maneira, o Centro Histórico de Porto Alegre, de acordo com Briane Bicca, conforma a imagem da cidade e define sua personalidade, uma vez que lá se reúnem as sedes dos Poderes Legislativo, Judiciário e Executivo do estado, além de templos, casas de cultura, teatros, bibliotecas, memoriais, praças históricas, edificações privadas e logradouros de valor histórico-cultural. Atualmente, cerca de 400 mil pessoas circulam diariamente pelo Centro. Esse fato sugere o dinamismo econômico do bairro (BICCA, 2006).

Assim, pode-se dizer que Porto Alegre não sofreu amplo processo de despovoamento e abandono da área central, como outras grandes cidades brasileiras. O centro conta com várias funções, inclusive o uso residencial, mas a falta de dinamismo e a desvalorização simbólica desencadearam propostas de reabilitação. Serão apresentados a seguir alguns programas desenvolvidos em Porto Alegre, voltados para a recuperação do centro da cidade.

3.2.1 Projeto Monumenta Porto Alegre

Pelo grande valor histórico que representa o centro de Porto Alegre, o Programa Monumenta⁵ incluiu Porto Alegre no conjunto de vinte e seis cidades do

⁵ Projeto instituído, em 1999, pelo Ministério da Cultura, em cooperação com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), e com apoio técnico da UNESCO.

Brasil que melhor representam as manifestações arquitetônicas e urbanísticas de várias épocas.

O programa prevê, para cada uma das cidades, a criação de um fundo Municipal de preservação, a ser mantido pelo período de vinte anos, destinado à conservação permanente dos monumentos e edificações históricas. O BID financia, através de empréstimo ao governo brasileiro, 50% do valor destinado ao Programa Monumenta. O governo, por intermédio do Orçamento da União, arca com 20% do valor e os Municípios devem reunir o restante, correspondente a 30% do valor total do programa (US\$ 200 milhões), divididos entre o poder público municipal, estadual e iniciativas privadas.

Em 1996, antes da existência do Projeto Monumenta Porto Alegre, a administração municipal instalou o Projeto Corredor Cultural da Rua da Praia, e em 1998 o Projeto Revitalização do Centro. Essas ações do Poder Público levaram a área central a ser assumida como receptáculo do principal conjunto histórico da cidade. A inclusão de Porto Alegre no Programa Monumenta reforçou as propostas de planejamento urbano em andamento no município e resultou na elaboração do Plano Diretor do Centro Histórico. O Plano Diretor de POA instituiu uma nova categoria de proteção, que são as Áreas Especiais de Interesse Cultural, cuja legislação estabelece parâmetros construtivos diferenciados para diversas áreas de valor cultural e/ou paisagístico, tais como o Centro Histórico.

No início de 2001, uma Oficina de Planejamento Municipal, que envolveu todos os segmentos sociais interessados no Centro Histórico, deu origem ao Projeto Porto Alegre. Ali foram apresentadas as ações pretendidas e orçamentos preliminares, assim como propostas e estudos de viabilidade de implantação, que foram aprovados no final do mesmo ano.

O partido geral do Projeto Monumenta Porto Alegre é baseado nos eixos longitudinal e transversal à orla do Lago Guaíba, graças à preexistência do Corredor Cultural da Rua da Praia e do perímetro tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), que se estende da cumeada à orla, cruzando-se ambos no Largo dos Medeiros, ponto de grande valor histórico para a cidade. A área definida, que compreende 24,5 hectares, inclui os principais logradouros e monumentos simbólicos e tradicionais de Porto Alegre. O “Sítio Histórico das Praças

diversificadas, tanto residenciais como do setor terciário. Algumas cadeias de lojas de eletrodoméstico têm seus melhores pontos de venda nas filiais instaladas no Centro. Além disso, o aspecto do comércio tem melhorado a cada dia e, conforme relata Bicca, parcelas específicas da população têm o centro como endereço de preferência (BICCA, 2006).

A Câmara de Vereadores aprovou, em 2002, uma lei que institui o Fundo Municipal de Preservação Monumenta. Na etapa subsequente, foi firmado um Convênio com o Governo do Estado do RS para a elaboração de projetos e restauração de alguns monumentos e edifícios de propriedade estadual. Com relação aos imóveis privados, foi firmado um convenio entre o Município e a CEF para a contratação das obras de restauração através de financiamento do Monumenta.

Além disso, algumas ações no âmbito sociocultural foram concretizadas, tais como a realização de oficinas de qualificação de artesãos da Praça da Alfândega e a criação do Projeto do Museu do Percurso do Negro, cujo objetivo é instalar marcos na paisagem do Centro histórico, relacionados à presença da população negra na história da cidade.

O movimento em favor da preservação do Centro Histórico de Porto Alegre, crescente nas últimas décadas, garantiu a permanência de importantes exemplares da arquitetura pública e de um menor número de edificações particulares. A aquisição de edifícios tombados pelo Município, com índices construtivos, tem-se mostrado relativamente eficaz na proteção do Patrimônio do Centro histórico. Todavia, a maior parte dos imóveis residenciais é de propriedade dos moradores que, em sua maioria, possuem renda familiar maior do que a média de renda da população brasileira, e que vivem no Centro há bastante tempo. Já os imóveis não comerciais, em geral, são alugados.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal (CEF), vem adquirindo edificações desabitadas no centro, adequando-as ao uso residencial, o que aumenta a população residente. O uso habitacional aliado a outras atividades relacionadas à habitação dá maior dinamismo ao centro e reduz a marginalidade na região.

De acordo com Bicca, a preocupação do Poder Público para com o centro histórico é considerado um incentivo para a população e aos poucos está deixando o chavão de que o centro é perigoso. Pesquisas têm demonstrado o crescente desejo de morar no centro por uma parcela da população, conforme resultados decorrentes de cadastramento realizado pelo Departamento Municipal de Habitação, que apresentou o número 6 mil pessoas cadastradas, com interesse em habitar nos prédios centrais do PAR.(BICCA, 2006).

3.2.2 Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre

Em 2004, teve início o Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, mediante acordo firmado entre o Ministério das Cidades e a Prefeitura Municipal. O Plano tem como finalidade a elaboração e a implementação de uma política municipal que associe diretrizes da Prefeitura Municipal com ações já apoiadas pelo Ministério da Cidade e Ministério da Cultura (Programa Monumenta), ou seja, ações em prol da recuperação, preservação e desenvolvimento econômico e cultural do Centro da cidade.

Os dois principais projetos do Plano são a Abertura da Comporta do Lago Guaíba e o Projeto Bonde Histórico. Utilizando recursos do OGU (Orçamento Geral da União), o Plano viabilizou estudos e projetos que permitem alargar o vão da comporta das cheias do Lago Guaíba, localizada em frente ao Pórtico Central do Porto da Cidade. Dessa forma, o acesso à área portuária é enfatizado e, em parceria com o projeto Monumenta, que está recuperando os galpões de todo esse eixo histórico, possibilita o desenvolvimento de atividades culturais, de lazer e turismo junto à orla do Lago. Essa ampliação do vão da comporta possibilita melhor visibilidade do conjunto arquitetônico e da paisagem do Centro da cidade.

O Projeto Bonde Histórico, com o objetivo de resgatar a memória do transporte Coletivo em Porto Alegre, implantou um museu em uma linha de bonde, que percorre o corredor cultural da cidade. O itinerário é o mesmo trajeto do antigo bonde da cidade. O Projeto de Reabilitação prevê ainda a utilização de imóveis da União para implantação de habitação social através de programas de governo, tais como o Crédito Solidário.

De acordo com Fabiana Leal, o antigo prédio do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), localizado na Av. Borges de Medeiros, dentro da área de abrangência dos projetos de reabilitação, será destinado à habitação de interesse social pelo Programa Crédito Solidário. As 42 famílias que ocuparam, terão a situação de posse regularizada e farão parte de um sistema de auto-gestão do condomínio. (Ver Figura 7).



Figura 7: Fotografia de Edifício do INSS destinado a Habitação de Interesse Social

FONTE: LEAL, 2009.

3.2.3 Quadro-síntese

	Objetivos	Fatores de degradação do centro	Características gerais da área de intervenção	Problemas enfrentados	Atores envolvidos	Principais Resultados Alcançados
Centro Histórico de Porto Alegre	Recuperar e preservar o centro histórico, dinamizando a área com a diversidade de usos e atividades.	<ul style="list-style-type: none"> • Desvalorização e desconhecimento por parte da população sobre a importância histórica e cultural do centro. 	<ul style="list-style-type: none"> • Centro com grande valor histórico / cultural; • Diferentes atividades desenvolvidas na área de intervenção. 		<ul style="list-style-type: none"> • Ministério da Cultura (Monumenta - Iphan); • Ministério das Cidades; • BID • Poder Público Municipal, Estadual e Federal. • Sociedade Civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • População consciente da importância histórica e cultural do centro; • Recuperação e manutenção de edifícios; • Dinamização do centro pelas diferentes atividades desenvolvidas.

Quadro 3: Quadro-síntese referente ao Projeto Monumenta Porto Alegre e Reabilitação do Centro Histórico

3.3 O caso do Rio de Janeiro

Durante a primeira metade do século XX, o Rio de Janeiro, assim como outras grandes cidades da América Latina, tais como Montevideu e Cidade do México, passou por processos de modernização que acarretaram a reconfiguração do tecido urbano e a destruição de importantes imóveis históricos no centro da cidade. No período de 1950 a 1970 houve grande desvalorização econômica, deterioração física e um intenso despovoamento dessa área (OROZCO, 2007).

Na década de 1980, houve um período de renovação urbana (intensas demolições e construções) e, em seguida, apareceram projetos e ações de preservação. Essas intervenções eram orientadas à proteção e à valorização do patrimônio cultural, priorizando o resgate da imagem urbana. Os investimentos, tanto públicos quanto privados, eram destinados aos corredores culturais e comerciais, e a preocupação crescente com o despovoamento levou à formulação de políticas habitacionais direcionadas às áreas centrais. Após quase vinte anos de proibição de construções de residências no centro do Rio de Janeiro, na década de 1990 surgiram programas com o objetivo de fortalecer a função habitacional nessa área. A idéia era a recuperação da área, garantindo segurança através do uso habitacional e do comércio de bairro.

Em 1993 iniciou-se uma nova política habitacional para a cidade, que tinha como objetivo principal promover a integração urbanística como instrumento para integração social. Para implementar essa política foram criados cinco programas simultâneos: o Favela-Bairro, para urbanizar favelas; o Morar sem Risco, para reassentar pessoas que moram em lugar de risco; a Regularização de loteamentos, para regularizar loteamentos e dotá-los de infra-estrutura; o Morar Carioca, para reduzir o déficit habitacional, oferecendo financiamento para a compra de unidades habitacionais; e o Novas Alternativas, para promover habitação no centro da cidade, onde já existe infra-estrutura e serviços (OROZCO, 2007).

3.3.1 Programa Novas Alternativas

A área de intervenção do Programa Novas Alternativas, apesar de na época ser desvalorizada e de possuir construções ociosas e abandonadas, era dotada de infra-estrutura, transporte, serviços, atividades recreativas e culturais, ou seja, era uma área central com grande potencial (ver figura 8).



Figura 8: Mapa da área de atuação do Programa Novas Alternativas.

FONTES: OROZCO, 2007, p.107.

Além disso, de acordo com Mariana Orozco, a proposta de reabilitação de uma área já consolidada é mais econômica do que propor novos assentamentos, já que, em geral, economiza-se em infraestrutura e deslocamentos (OROZCO, 2007).

As principais características da área de intervenção do Programa eram:

- a. Processo de despovoamento acentuado;
- b. Imóveis ocupados irregularmente;
- c. Irregularidade fundiária (proprietários desconhecidos ou intestados);
- d. População pobre habitando em áreas degradadas;
- e. Deterioração da qualidade de vida da população residente;
- f. Patrimônio histórico deteriorado, abandonado e subutilizado;

- g. Investimento público e privado concentrado no corredor cultural e financeiro;
- h. Complexa mistura de atividades econômicas, habitacionais e culturais.

Podem ser citados como objetivos gerais do programa Novas Alternativas:

- a. Consolidar a função habitacional no Centro Histórico;
- b. Reduzir o déficit habitacional e a expansão urbana;
- c. Readensar as áreas centrais atraindo população, principalmente a classe média;
- d. Manter a população residente de baixa renda;
- e. Melhorar a qualidade de vida nos bairros centrais;
- f. Aproveitar o patrimônio construído para produzir habitação;
- g. Construir novos edifícios de moradia em terrenos vazios;
- h. Atrair a classe média para morar no centro, através da oferta habitacional;
- i. Apoiar o desenvolvimento de atividades compatíveis com o uso habitacional;

Como estratégias do Programa Novas Alternativas foram utilizadas:

- a. Intervenções fomentadas e organizadas pelo poder público local;
- b. Utilização da função habitacional como instrumento principal da reabilitação das áreas centrais;
- c. Priorização das áreas mais deterioradas de grande potencial e o solo desvalorizado;
- d. Procura de financiamentos e programas habitacionais específicos para os moradores de baixa renda;

- e. Adequação e flexibilização da legislação construtiva para as áreas centrais;
- f. Agilização dos trâmites burocráticos, aprovações e licenças;
- g. Regularização fundiária através da expropriação;
- h. Fomento à atuação integrada do setor público com a iniciativa privada;
- i. Utilização da habitação coletiva como opção para a população de baixa renda;

O Programa, em sua formulação, incluía aspectos sociais importantes, diferentemente dos programas de reabilitação antes experimentados, que priorizavam a revalorização da imagem e da cultura. No entanto, segundo relata Orozco, algumas ações do Novas Alternativas poderiam ocasionar conseqüências contrárias aos objetivos formulados. Por exemplo, a idéia de incentivar a “diversidade social”, ou seja, de que as ações do programa estariam voltadas à população de diferentes classes sociais, poderia não ter êxito uma vez que as áreas, depois de valorizadas, seriam reconquistadas pelas camadas de mais alta renda e a população de baixa renda seria novamente expulsa para a periferia. Orozco afirma que isso ocorre porque nenhuma ação para garantir a permanência da população de menor renda foi proposta na época de implantação do Programa (ver figura 09).



Figura 9: Fotografia de edificação reabilitada pelo Programa Novas Alternativas

FONTE: OROZCO, 2007, p.107.

Foram propostas ações para a promoção de moradia através de dois mecanismos: reabilitação de cortiços como alternativa de habitação coletiva para a permanência da população de baixa renda; e recuperação de sobrados e casarões mal conservados (ou em ruínas) e construção de habitação em vazios urbanos. Para a população com renda familiar de até três salários mínimos, a habitação coletiva, com a proposta de aluguel social, deveria prevalecer. A recuperação de ruínas e habitação nova em vazios urbanos seria destinada à população com renda familiar de três a seis salários mínimos, que financiariam seus imóveis pela CEF através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Por fim, utilizando o programa de financiamento “Imóvel na Planta”, a população com renda mensal de até dez salários mínimos também poderia ser atendida.

O programa não obteve sucesso, uma vez que os números reais de empreendimentos foram muito pequenos. Em treze anos de funcionamento (de 1994 até 2007) apenas dez empreendimentos foram realizados, sendo dois de habitação coletiva (vinte e cinco unidades habitacionais) e oito de recuperação de sobrados e construções de lotes vazios (noventa e quatro unidades habitacionais), somando um total de 119 famílias atendidas. Esse número é praticamente inexpressivo em relação ao déficit habitacional e às dimensões da área central do Rio de Janeiro.

Os terrenos constituem o principal subsídio, sendo estes previamente propriedades do governo municipal ou produto de desapropriações ou aquisições municipais especificamente realizadas para fins de moradia social. Uma parte da obra é também subsidiada pela Prefeitura, visando diminuir as mensalidades. O empréstimo, financiado em quinze anos, corresponde ao restante do valor da obra. A quantia paga mensalmente à CEF pelas famílias de baixa renda representa aproximadamente 12% do ingresso familiar. Após os quinze anos, as famílias têm a opção de compra do imóvel e são consideradas todas as mensalidades como parte do pagamento do imóvel.

A Prefeitura, após dois empreendimentos, abandonou a estratégia de produzir habitação coletiva à população de menor renda (até três salários mínimos), pois as unidades habitacionais, com apenas um cômodo, não oferecem uma tipologia adequada para famílias com mais de duas pessoas. Assim, o foco voltou-se para o atendimento da população com renda de três a seis salários mínimos. Algum tempo

depois, foi constatado um atendimento majoritário à população com ingressos de seis salários mínimos. Isso ocorreu porque não se conseguiu atingir custos baixos na produção de moradias e, como a seleção final das famílias atendidas é feita pelo programa de financiamento da CEF (em relação à renda familiar), o atendimento tem se concentrado nas famílias com ingressos de cinco e seis salários mínimos, ou seja, famílias de classe média-baixa. Os moradores de menos ingressos ficaram excluídos do processo.

Os objetivos do Programa Novas Alternativas não foram ainda atingidos e as “novas alternativas” de moradia propostas no início, como o cortiço e o aluguel social, não tiveram continuidade. Assim, pode-se dizer que o programa não tem atingido a escala para contribuir significativamente com a reabilitação urbana e, além disso, acabou por se enquadrar nos padrões da CEF. Nos poucos empreendimentos realizados se observa uma reprodução dos padrões tradicionais de produção de moradia social. Não foram propostos instrumentos para garantir moradia digna acessível à população de baixa renda e para garantir a permanência dessa população nas áreas sugeridas. Além disso, o objetivo de “diversidade social” proposto não teve nenhuma estratégia adequada e não se concretizou, uma vez que nenhum dos empreendimentos mistura a moradia de classe média com a moradia de classe baixa.

Outro problema constatado foi o fato de os processos burocráticos serem muito demorados. A grande quantidade de imóveis com irregularidade fundiária dificulta a aquisição ou a desapropriação e torna os processos demorados e incertos. A falta de linhas específicas para intervenções de adequação de imóveis históricos para moradia social também dificulta o processo. Por fim, o subsídio municipal e os mecanismos de financiamento não são adequados e não propiciaram a reabilitação urbana que se tinha como proposta.

3.3.2 Quadro-síntese

	Objetivos	Fatores de degradação do centro	Características gerais da área de intervenção	Problemas enfrentados	Atores envolvidos	Principais Resultados Alcançados
Programa Novas Alternativas – Rio de Janeiro	Consolidar a função habitacional no Centro Histórico, assim como apoiar o desenvolvimento de atividades compatíveis com esse uso, diminuindo dessa forma o déficit habitacional e a expansão horizontal da cidade.	<ul style="list-style-type: none"> • investimentos, tanto públicos quanto privados, destinados somente aos corredores culturais e comerciais; • Longo período de proibição de construções de residências no centro. 	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimônio histórico deteriorado, abandonado e subutilizado; • Imóveis ocupados irregularmente • Investimento público e privado concentrado no corredor cultural e financeiro. 	<ul style="list-style-type: none"> • Processos burocráticos demorados; • População de renda mais baixa foi excluída do programa; • Nenhum mecanismo para garantir permanência da população de baixa renda após revalorização da área. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poder Público Municipal; • Caixa Econômica Federal; • Sociedade Civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Resultados positivos praticamente inexpressivos.

Quadro 4: Quadro-síntese referente ao Programa Novas Alternativas - RJ

3.4 O caso de Johannesburgo

O terceiro estudo de caso apresentado trata da *Johannesburg Housing Company* (JHC), ou Companhia Habitacional de Johannesburgo, cujo trabalho envolve a reabilitação e reciclagem de edifícios vazios no centro da cidade, com o propósito de enfrentar o déficit habitacional da capital da África do Sul e contribuir com a reabilitação da zona urbana degradada. Os principais objetivos da JHC são garantir a qualidade, gestão, conforto e sustentabilidade ambiental e social em matéria de provisão habitacional, além, é claro, de diminuir o déficit habitacional de Johannesburgo, a longo prazo.

Desde 1880, quando se descobriu ouro em Johannesburgo, desigualdades sociais e raciais tornaram-se evidentes. Depois das primeiras eleições democráticas, que ocorreram em 1994, os centros urbanos da África do Sul passaram por transformações significativas. Com o objetivo de morar próximo ao trabalho, trabalhadores pobres migraram para o centro da cidade de Johannesburgo. Incomodados, brancos e ricos, em sua maioria proprietários de indústrias e comércios, se retiraram, deixando para trás muitos edifícios vazios, que acabaram sendo ocupados de maneira ilegal. Essas áreas ocupadas irregularmente tornaram-se insalubres, com infra-estrutura e serviços públicos precários, além de locais propícios para atividades criminais. (biblioteca virtual. www.worldhabitatawards.org, acessado em junho de 2009).

3.4.1 A Proposta do *Johannesburg Housing Company*

Na tentativa de contornar a situação de exclusão social e territorial, desencadeada pela transição democrática, o governo criou a JHC (*Johannesburg Housing Company*), que adquiriu imóveis abandonados e reabilitou-os, provendo habitação através de locação social a milhares de famílias. As novas unidades habitacionais têm contribuído para a reabilitação da área degradada, e os edifícios, antigamente abandonados, passaram a contribuir de forma produtiva para a base tributária da cidade.

A JHC recebeu financiamento de diversas fontes, sendo as mais importantes: União Européia, que contribuiu com US\$ 8,3 milhões durante um período de cinco

anos; NewHco, promotora de habitação social dos Países Baixos, que doou US\$2,15 milhões; governo sul africano, através do Departamento de Habitação, que contribuiu com US\$ 4,67 milhões; e US\$ 7,33 milhões em empréstimos bancários comerciais para novos empreendimentos habitacionais. Outros empréstimos procedem de empresas, como Anglo-American e AngloGold Ashanti, interessadas em apoiar a reabilitação urbana. Nesse caso, a JHC atua como empresária social, utilizando fundos de risco de outras pessoas. A JHC encontrou dificuldade de financiamento inicial com as grandes instituições, já que o investimento seria em uma zona degradada da cidade. Diferente do que o imaginado pelas instituições que financiariam os projetos, o capital inicial concedido por outras empresas, correspondente a US\$9,3 milhões, alguns anos depois valeria US\$ 34,9 milhões. O lucro dos últimos anos, proveniente dos aluguéis, tem sido reaplicado na própria JHC, ou seja, o dinheiro é aplicado nos próprios edifícios ou em novos empreendimentos.

Moradores de diferentes perfis socioeconômicos habitam os edifícios, sendo que aproximadamente 50% são de baixa renda e têm direito a subsídio do governo. Uma das ações de resultado positivo e de maior impacto social dos projetos realizados pela JHC é a organização social fomentada pela instituição. Assim que os novos moradores chegam aos apartamentos são convidados pela JHC para formar “comitês representativos”, participando de reuniões comunitárias. Adquiriu-se uma prática de participação bastante eficiente entre os moradores e, conseqüentemente, houve considerável redução de crimes e problemas sociais, uma vez que antes das reformas havia uma cultura de “ditadura” nos edifícios ocupados irregularmente. Com a introdução de um novo modelo de gestão baseado em valores, responsabilidades e direitos mútuos, a democracia tornou-se viável. A organização dos moradores também vale para a limpeza dos prédios e outros assuntos condominiais. Dessa forma, pode-se dizer que a administração dos condomínios funciona de maneira eficiente. Por outro lado, os serviços públicos, tais como coleta de lixo, segurança e manutenção da infraestrutura em geral são pouco eficientes.

Muitos dos prédios residenciais de propriedade da JHC e administrados por ela, localizados no centro da cidade (ver figura 10), eram antigos hotéis ou fábricas que foram abandonados e transformados em condomínios habitacionais. Apesar do objetivo principal da JHC ser a provisão de habitação para a população, a

reciclagem dos edifícios tem servido como alavanca para a reabilitação da área de intervenção.

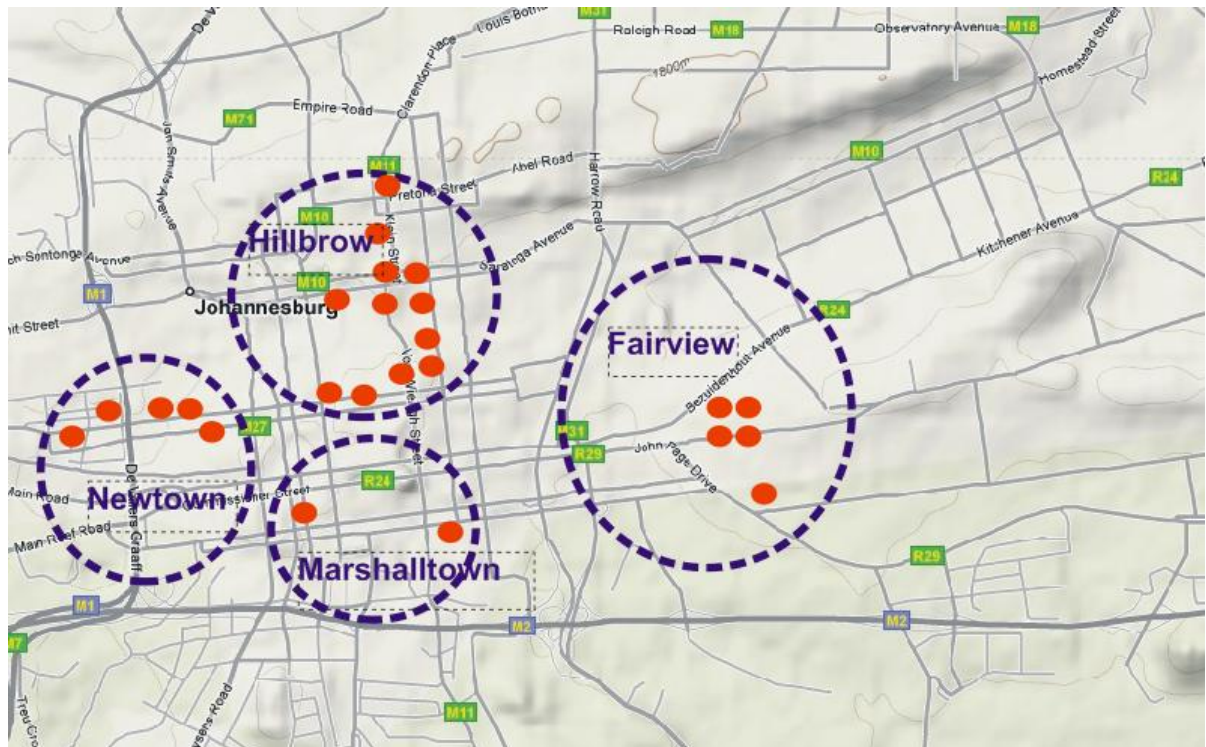


Figura 10: Mapa de localização dos condomínios da JHC.

FONTE: biblioteca virtual <<http://www.jhc.com.za>>⁶, 2009.

O uso dado aos antigos edifícios também contribui para a sustentabilidade ambiental, uma vez que grande parte das construções é a reaproveitada e o transporte e uso de novos materiais são evitados. Além disso, foram implantadas iniciativas para reduzir o consumo de energia nos prédios da JHC, tais como:

- isolamento das caldeiras e sistemas de gestão energética com o objetivo de evitar o consumo em horários de pico, ou seja, de tarifas mais altas baixaram o termostato para conseguir um consumo elétrico desejável. Isso ocasiona contas de luz e de energia de menor valor aos inquilinos.
- Sistema de energia solar, instalado em alguns dos edifícios, que proporciona toda a energia necessária para esquentar a água acumulada em tanques

⁶ Mapa elaborado pela autora a partir de referências encontradas na biblioteca virtual <<http://www.jhc.co.za/>>

isolados. Só é necessário utilizar outro sistema de aquecimento quando os dias estão nublados.

- Uso de lâmpadas de baixo consumo de energia e sensores automáticos.



Figura 11: Fotografia de um dos condomínios na área central de Johannesburgo.

FONTE: World Habitat Awards, 2009.

Uma das dificuldades enfrentadas na execução dos projetos foi o fato de que arquitetos e desenhistas que participaram do projeto da JHC, no início, acreditavam que a população de baixa renda deveria ser alojada em edifícios de baixo custo. Depois das primeiras experiências com moradores de diferentes faixas de renda em um mesmo prédio, viu-se que isso não era verdade. O capital investido retornaria a longo prazo e a população de baixa renda, que passou a viver com o mínimo de conforto, teve seu direito à moradia digna garantido. Essa inclusão de habitantes de diferentes faixas de renda em um mesmo edifício, além de garantir a sustentabilidade financeira dos empreendimentos, minimizou o preconceito decorrente do *apartheid*.

O déficit habitacional de Johannesburgo diminuiu aproximadamente 8% depois das intervenções; raramente algum apartamento fica vazio e o pagamento do aluguel dificilmente é atrasado. Muitos inquilinos trabalham nos próprios condomínios, já que são necessários serviços de limpeza, instalações elétricas e hidráulicas, reformas, etc. Essas políticas de emprego ajudaram muitos daqueles que sofreram com o *apartheid*.

Chega-se a conclusão de que somente com uma boa administração adequada projetos desse porte funcionam. A Companhia Habitacional de Johannesburgo elabora relatórios e informes mensais acerca de pagamentos atrasados, limpeza, elevadores, segurança e temas sociais. Uma vez por ano esses informes são examinados como parte de um processo de diagnóstico e de planejamento para os anos seguintes.

3.4.2 Quadro-síntese

	Objetivos	Fatores de degradação do centro	Características gerais da área de intervenção	Problemas enfrentados	Atores envolvidos	Principais Resultados Alcançados
<i>Johannesburg Housing Company</i>	Reciclar edifícios vazios no centro da cidade, atenuando o déficit habitacional e contribuindo com a reabilitação da zona urbana degradada.	<ul style="list-style-type: none"> • Apartheid; • Primeiras eleições democráticas desencadearam abandono do centro e ocupações irregulares. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversos edifícios abandonados • Foco de violência e crime organizado de Johannesburg 	<ul style="list-style-type: none"> • Dificuldade em conseguir financiamento privado; • Serviços públicos na região central são precários, o que dificulta reabilitação da área 	<ul style="list-style-type: none"> • Administração Pública Municipal; • Instituições Privadas; • Sociedade Civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Locação social eficiente • Organização dos condôminos (comitês de inquilinos) • Eficiência energética em alguns edifícios.

Quadro 5: Quadro-síntese referente aos projetos do JHC

3.5 Conclusões acerca das referências expostas

Os estudos analisados apresentam diferentes propostas de reabilitação de centros degradados. Apesar da singularidade de cada cidade, as áreas de intervenção possuem grande valor cultural e histórico e a reabilitação visa, dentre outros objetivos, garantir a dinâmica dos centros com a promoção de habitação de interesse social. Alguns programas obtiveram mais sucesso do que outros, devido, principalmente, aos recursos disponíveis, à metodologia utilizada e ao público alvo beneficiado.

Com relação ao primeiro caso apresentado (PRIH), o detalhamento de cada etapa da metodologia utilizada, assim como a apresentação dos desafios e barreiras ao longo do trabalho, é de grande contribuição para a elaboração das diretrizes de projeto a serem propostas neste trabalho. A mobilização social foi uma das grandes conquistas no Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat, e a metodologia utilizada é flexível, podendo ser readaptada para a reabilitação de outras áreas urbanas consolidadas.

Ao contrário do caso de Porto Alegre, onde os recursos provenientes tanto do poder público quanto privado foram essenciais para os resultados obtidos, em São Paulo esse foi um dos maiores desafios encontrados. A falta de recursos também no caso do Programa Novas Alternativas, no Rio de Janeiro, aliada às estratégias mal planejadas, não permitiram que o projeto obtivesse sucesso. Os objetivos da proposta são claros e de cunho social evidentes, mas os resultados foram muito inferiores ao esperado pelos técnicos do programa e pela população envolvida.

Em Johannesburgo, a estratégia de locação social foi bem implementada e o sucesso do programa é comprovado pela contínua demanda por esse tipo de provisão habitacional. O processo de participação e organização dos moradores é também fundamental para a boa gestão do projeto. Além disso, os financiamentos são diversos, o que contribui com a eficácia dos projetos.

A partir dos programas de intervenção apresentados, percebe-se que a organização da população residente, como o Escritório Antena em São Paulo e os Comitês de Moradores em Johannesburgo, é essencial para o êxito e continuidade dos projetos de reabilitação que incluem o uso residencial destinado à população de

baixa renda. A diversidade de usos (habitação, comércio e serviços) também é fundamental para garantir a segurança e dinâmica dos centros.

Após as intervenções, a valorização da área é inevitável e a população de baixa renda tende a ser expulsa para a periferia. Dessa forma, fica evidente que, na elaboração de propostas de reabilitação de centros e da inclusão de habitação de interesse social nessas áreas, como forma de garantir a diversidade social e o direito à cidade a toda população, devem ser incluídos mecanismos e estratégias que permitam a permanência da população.

Constata-se, ainda, que a elaboração de propostas que possibilitem o acesso a moradias adequadas à população mais pobre não implica em reduzir os custos ao mínimo, diminuindo a metragem e a qualidade construtiva. O Programa Novas Alternativas é prova de que a produção de habitação social mal planejada e a baixos custos não funcionam. Já em Johannesburgo, onde o investimento em habitação de qualidade caminha junto com a proposta de locação social, a qualidade de vida da população residente é garantida e o retorno dos investimentos com o pagamento dos aluguéis é possível.

4. INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE

O objetivo desse capítulo é embasar as diretrizes projetuais presentes no capítulo seguinte. No caso desse projeto, que tem como objetivo o desenvolvimento de uma metodologia para a reabilitação de centros urbanos com a inclusão de habitação social, uma das etapas da metodologia consiste na caracterização da área de intervenção. Como a metodologia será aplicada somente na segunda etapa deste projeto, não cabe a esse capítulo da pesquisa uma análise aprofundada da área piloto de intervenção (o Centro de Curitiba). No entanto, constatou-se a necessidade de se compreender o processo de produção do espaço urbano de Curitiba. Por meio de um resgate histórico acerca do planejamento urbano na cidade e da política habitacional municipal, foi possível compreender a realidade presente. Uma breve caracterização do Centro, bairro onde será proposta a intervenção, também será apresentada. Para completar o estudo da realidade curitibana, é também realizada uma pesquisa de campo com moradores de cortiços, conjuntos habitacionais e comerciantes do bairro Centro.

4.1 O planejamento urbano em Curitiba e suas contradições

Curitiba entrou no século XXI como referência nacional e internacional de planejamento urbano. Foi, e ainda é considerada “cidade-modelo”, “capital ecológica” e “capital de qualidade vida”. Fernanda Sánchez afirma que a pouca produção crítica em relação à experiência curitibana de planejamento é, ao mesmo tempo, produto e produtora de um processo histórico de construção da imagem da cidade (SÁNCHEZ, 1993). A realidade presenciada no Município não é totalmente compatível com o discurso que se ouve.

Segundo Aline Albuquerque, os principais elementos urbanos que constituem o discurso da “cidade modelo”, e que de fato são concretizados no espaço da cidade são: o sistema de transporte coletivo; os parques urbanos e áreas verdes; o programa de coleta seletiva de lixo; a implantação da Cidade Industrial de Curitiba; os equipamentos de lazer e cultura, e os setores estruturais da cidade, ou o chamado tripé do planejamento urbano, que trata da vinculação do uso do solo, sistema viário e transporte coletivo (ALBUQUERQUE, 2007).

Para melhor compreender essa idéia de planejamento que se tornou referência mundial, cabe aqui descrever brevemente o processo histórico de planejamento urbano e, principalmente, o desenvolvimento da região central, que é tema desse trabalho.

A partir da emancipação do Paraná, em 1854, a cidade sofreu grande transformação, graças ao incentivo à colonização e, conseqüentemente, a intensa imigração européia. Antes disso, até o século XVIII, Curitiba era habitada por índios, mamelucos, portugueses e espanhóis (ver Figura 12) (BLASCOVI, 2006).



Figura 12: Imagem de Curitiba no século XVIII

FONTE: biblioteca virtual <<http://www.shoppingestacao.com.br/curitiba>>

A vila central, ainda de aspecto rural, recebia cuidados urbanísticos desde o século XVIII e os moradores eram incentivados por atas da Câmara a embelezar o aspecto público da vila. Em 1842, Curitiba foi elevada à categoria de cidade e, em 1853, tornou-se capital da província do Paraná. A inauguração do Passeio Público e a primeira obra de saneamento, que consistiu na transformação do banhado do rio Belém em área de lazer, ocorreram trinta anos depois.

Em meados do século XX, o arquiteto e prefeito recém eleito da cidade, Cândido Ferreira de Abreu, deu início a uma série de obras de pavimentação e reformas no centro de Curitiba. Além disso, com a chegada dos bondes elétricos na Rua XV de Novembro, com o aumento do número de casas de alvenaria, e com a tecnologia cada dia mais evidente, o núcleo central ganhou um forte aspecto urbano. Já na

metade do século XX o número de edifícios em construção no centro era surpreendente, o que fez surgir a necessidade de reorganizar a cidade.

Em 1943, foi entregue à Prefeitura o Plano Agache, que apresentava a proposta da criação de um sistema radial de vias a partir do centro. Na década de 50 verificou-se uma grande transformação na região central, sendo as características mais relevantes: o uso intensivo do solo e a concentração de atividades econômicas, elevando consideravelmente o preço da terra; a perda da função residencial e a conseqüente desertificação no período noturno; o ponto de convergência do sistema de transportes; e a forte característica da área como local de decisões públicas e empresariais, ou seja, foco de gestão do território. Dessa forma, a modernidade chegou à Curitiba não apenas simbolizada pelos grandes edifícios e alargamento das vias em virtude do aumento do número de automóveis, mas também pela visão administrativa direcionada pelo planejamento de caráter global.

Foram então criadas a URBS e a APPUC, posteriormente conhecida como IPPUC. As grandes obras e melhoramentos pontuais foram trocados por grandes planos. O maior exemplo foi a elaboração do Plano Diretor de Curitiba, em 1965, baseado em um modelo linear de expansão urbana. A década de 1970 foi marcada pela implantação das diretrizes desse plano e também pelo fechamento de algumas ruas, como a Rua XV de Novembro, pela canalização dos rios Ivo e Belém e pelas transformações no sistema de transporte coletivo. O surgimento do sistema de vias estruturais da cidade tornou-se a principal ligação entre os bairros. Dessa forma, o incentivo à ocupação e adensamento ao longo das vias estruturais interromperam o crescimento do Centro, que perdeu investimentos públicos, que voltaram-se aos novos territórios de expansão. (Ver Figura 13)



Figura 13: Fotografia da Av. Paraná em 1974

FONTE: biblioteca virtual <http://www.onibusdecuritiba.com.br>

Algumas atividades que se localizavam no centro foram transferidas para outros bairros, devido, principalmente: à dificuldade de obtenção de áreas de expansão; ao aumento constante do preço da terra e dos impostos e aluguéis; aos congestionamentos; ao crescimento da indústria automobilística, o que desencadeou o aumento do número de automóveis adquiridos pelas classes média e alta da sociedade, mudando a demanda tipológica dos imóveis; e à valorização dos terrenos ao longo dos eixos estruturais, que atraiu a população de mais alta renda da cidade. O surgimento de *shoppings centers* também foi um fator que contribuiu para o deslocamento do comércio, que antes prevalecia na região central.

A questão habitacional, que deveria ser tão importante quanto o transporte coletivo e o meio ambiente, não tem sido considerada como elemento representativo da boa prática curitibana (ALBUQUERQUE, 2007). Entretanto, quando se observa os índices de irregularidade fundiária e do déficit habitacional na cidade, nota-se que a questão habitacional é emergencial em Curitiba. De fato, estudos realizados pela Fundação João Pinheiro, em 2002, apontam um déficit de 31.240 domicílios, o que representa aproximadamente 6% do total de imóveis de Curitiba (Fundação João

Pinheiro, 2002). De acordo com Taschner, Curitiba, no ano de 2000, estava entre os 15 municípios brasileiros que apresentavam o maior número de favelas, ocupando o 5º lugar, ficando atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro, Fortaleza e Guarulhos (TASCHNER *apud* ALBUQUERQUE, 2007). Segundo o diagnóstico elaborado pela Fundação João Pinheiro acerca da questão habitacional no Brasil, Curitiba apresentava 470.958 domicílios, sendo que 37.497 estavam localizados em aglomerados subnormais (ver Figura 14). Constata-se que 8% dos domicílios da cidade são irregulares. Comparando-se com a cidade de São Paulo, que apresenta 7,54% dos domicílios localizados em aglomerados subnormais, Curitiba supera, em termos relativos e não absolutos, a problemática das favelas da maior metrópole brasileira (ALBUQUERQUE, 2007).



Figura 14: Fotografia de ocupação irregular no bairro CIC, Curitiba, 2008.

FONTE: Arquivo pessoal, 2009

A política habitacional em Curitiba existe, mas não se tornou referência no discurso da “cidade-modelo” porque, supostamente, não é eficaz. Segundo Aline Albuquerque, a omissão dessa questão está mais relacionada à manutenção e reprodução da idéia de sucesso do planejamento urbano curitibano do que à

inexistência do problema da habitação na cidade, ou a um suposto êxito da Política Habitacional do Município (ALBUQUERQUE, 2007).

4.2 Habitação social em Curitiba

A história da política habitacional de Curitiba está diretamente relacionada com a história da COHAB-CT (Companhia de Habitação de Curitiba). A Companhia foi criada em 1965 e, desde então, é responsável pelo planejamento e execução da política habitacional do Município.

De acordo com Albuquerque, no período de 1964 a 1979 as ações do Poder Público Municipal seguiram fielmente o paradigma que norteava as intervenções do Estado brasileiro na questão habitacional, ou seja, centraram-se, quase que exclusivamente, na remoção de favelas existentes (ALBUQUERQUE, 2007).

Entregue pela COHAB-CT, em 1967, o primeiro conjunto habitacional país, financiado pelo BNH (Banco Nacional de Habitação), foi o Nossa Senhora da Luz dos Pinhais. O conjunto, com aproximadamente 2100 casas, foi construído na região sul do Município, atualmente bairro CIC, ainda não urbanizada na época. De acordo com Alfred Willer, arquiteto e urbanista, diretor-técnico da COHAB-CT em 1966:

“O objetivo era acabar com as favelas de Curitiba. Foi feito um levantamento socioeconômico direto pela COHAB. Quando ela foi fundada nós já tínhamos uma equipe de sociólogos, ou melhor, assistentes sociais e uma socióloga. Essa equipe fez um levantamento de todas as favelas de Curitiba na época. Eram poucas. Nas favelas estavam duas mil e poucas famílias, então se dimensionou a vila em função disso.”

(WILLER *apud* ALBUQUERQUE, 2007, p. 72)

Como muitas famílias não se enquadraram nos critérios do programa e o problema não foi resolvido, em 1968, foi elaborada a Política de Erradicação das Favelas do Município de Curitiba. A política tinha como objetivo a construção de núcleos de habitação provisória que serviam como habitação transitória aos favelados, até que esses pudessem adquirir outro imóvel de forma definitiva e regular. Os núcleos construídos foram extintos em 1972, já que também não obtiveram sucesso e foram bastante criticados.

Em 1976 foi publicado o Plano de Desfavelamento, cujos objetivos principais eram: a erradicação das favelas, mediante a mudança das famílias para casas a serem construídas em locais fixados pela Prefeitura; e a adaptação das famílias ao seu novo meio, “educando-as” para sua integração social. Vale ressaltar que as famílias deveriam, segundo o próprio IPPUC, *“ser localizadas em áreas adequadas ao seu padrão socioeconômico, para que gradativa e realisticamente ocorresse sua integração à sociedade”* (IPPUC *apud* ALBUQUERQUE, 2007).

No contexto urbano da época, quando os setores estruturais foram implantados, assim como a CIC, entre outros grandes projetos urbanísticos, o Plano de Desfavelamento era essencial para manter o discurso da “cidade-modelo”. Contudo, na conjuntura nacional, esse plano era visto como conservador, já que um discurso contra a remoção de favelas e em defesa da permanência das famílias em seu local de moradia estava sendo construído.

Somente no início da década de 80 a política habitacional de Curitiba começou a mostrar indícios de mudanças. Dessa vez, a proposta, que surgiu com a publicação da “Carta da Favela”, não propunha a remoção de todas as favelas, e sim colocava em pauta a questão da urbanização em locais onde as condições de salubridade fossem favoráveis e o preço da terra fosse viável. Entretanto, Albuquerque afirma que, na primeira metade da década de 1980, a prática da urbanização ficou apenas no discurso, já que registros apontam para uma continuidade da ação de transferência das famílias faveladas para loteamentos ou conjuntos promovidos pela COHAB-CT (ALBUQUERQUE, 2007).

A Carta da Favela iniciou uma nova fase da política habitacional de Curitiba, uma vez que, a partir dela, o morador da favela deixou de ser visto como uma pessoa de baixo padrão cultural e passou a ser visto como um trabalhador que não optou por viver na condição em que vive. Além disso, a carta rompeu com a idéia de que a remoção das favelas era a única solução para a cidade. Na segunda metade da década de 80, dois planos habitacionais foram elaborados pela Prefeitura Municipal: “Plano Municipal de Habitação”, desenvolvido na vigência do BNH; e “Diretrizes para a Política Habitacional”, após a extinção do BNH. Em ambos os planos as propostas se baseavam na priorização da produção de lotes urbanizados em detrimento da construção de casas ou apartamentos, na definição de ações de urbanização e regularização fundiária

para as favelas curitibanas e no apontamento da necessidade de criação do Fundo Municipal de Habitação.

De modo geral, as ações efetivadas na década de 1980 não viraram referência do planejamento urbano de Curitiba e não fazem parte do discurso da “cidade-modelo” (ALBUQUERQUE, 2007). Nesse período, o governo municipal direcionou as políticas urbanas para construção de equipamentos sociais e urbanização de áreas periféricas. A urbanização e regularização fundiária tomaram o lugar da remoção de favelas e a produção de casas e apartamentos deram lugar à produção de lotes urbanizados. Além disso, é importante ressaltar que o Fundo Municipal de Habitação foi proposto nesse período, além de algumas parcerias com a iniciativa privada.

Em uma terceira fase, que representa a década de 1990, não há registros de planos, elaborados pelo Poder Executivo Municipal com o objetivo de definir ações integradas voltadas ao tratamento da problemática habitacional em Curitiba. Entretanto, algumas ações foram relevantes nesse período, tais como a regulamentação do Fundo Municipal de Habitação, já previsto na década de 80, e os programas “Parceria com a Iniciativa Privada” e “Projeto Sítio Cercado”.

Como fontes de arrecadação do Fundo Nacional de Habitação, proposto em 1984 e instituído apenas em 1990, foram definidos: dotações orçamentárias ou de subvenções, assim configuradas no orçamento da Prefeitura Municipal de Curitiba, inclusive aquelas oriundas de transferências do Estado e da União; receitas advindas do pagamento de prestações por parte dos mutuários beneficiados pelos programas desenvolvidos com recursos do FMH; receitas de convênios, acordos e outros ajustes firmados, visando a atender aos objetivos do FMH; receitas advindas de venda e da transferência de potencial construtivo; receitas advindas da venda de excessos de terrenos pertencentes ao Município; receitas advindas da venda de todo e qualquer bem que tenha sido destinado à formação do FMH; contribuições e doações, para os efeitos desta lei, de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público e privado, bem como de organismos nacionais e internacionais; rendas provenientes da aplicação de seus recursos; e quaisquer outras receitas eventuais, vinculadas aos objetivos do Fundo (ALBUQUERQUE, 2007).

A maior fonte de arrecadação tem sido proveniente da transferência de potencial construtivo. O objetivo desse fundo é dar suporte financeiro aos programas habitacionais de interesse social nos municípios da Região Metropolitana de Curitiba. Os recursos são geridos pela COHAB-CT, que também fiscaliza as contas do FMH, contudo, o Conselho Fiscal não disponibiliza relatórios para consulta pública.

O programa “Parceria com a Iniciativa Privada”, de modo geral, viabiliza a produção de lotes urbanos, pela iniciativa privada, com dimensões inferiores ao mínimo exigido pelo Município, com infraestrutura simplificada, a preços altos, e em bairros periféricos de Curitiba. Os imóveis são comercializados pelas empresas privadas e a “parceria” se dá apenas pelo fato da COHAB-CT oferecer à empresa a lista de famílias cadastradas na companhia, na espera por um imóvel. Essa prática, que beneficia o loteador, uma vez que ele não precisa buscar compradores no mercado imobiliário, se tornou dominante na cidade de Curitiba (ALBUQUERQUE, 2007).

O “Projeto Sítio Cercado” é de grande relevância, pois se trata da última grande intervenção do Município no setor habitacional desde a década de 90. Após a implantação desse projeto, as ações da Prefeitura voltaram-se para a urbanização, regularização fundiária e promoção de loteamentos populares pelo programa “Parceria com a Iniciativa Privada”. Quando criado, o projeto, também chamado de “Bairro Novo”, foi projetado para uma área intitulada pelo Poder Público de “vazio urbano”. Esse discurso não era verídico, uma vez que a área, localizada no extremo sul do Município não estava inserida no Perímetro Urbano do Município e só foi incorporada após a criação do Projeto.

Englobando todos os programas habitacionais, a produção realizada pela COHAB-CT no período de 1970 a 2000 foi de 84 mil unidades habitacionais. A COHAB-CT, nesse período, divide sua produção habitacional em sete programas: “Convencional”, “Regularização Fundiária”, “Parceria”, “Vila de Ofícios”, “Reassentamento”, “Remanescente” e “Convênios”.

O primeiro, intitulado “Convencional” representa as unidades habitacionais produzidas pela própria Companhia, sem nenhum tipo de parceria. O programa “Vila de Ofícios” também se refere às unidades produzidas pela COHAB-CT,

porém com formato diferenciado do programa anterior. Quando se trata de regularização fundiária, as unidades habitacionais oriundas desses processos se enquadram no programa “Regularização Fundiária”. Em caso da necessidade de remoção de famílias de áreas de riscos, a produção habitacional destinada a essas famílias é proveniente do programa “Reassentamento”. Quando as unidades habitacionais são produzidas em parceria com outros níveis de governo, se enquadram no programa “Convênios”. Quando as unidades são provenientes de parceria entre a COHAB-CT e a iniciativa privada, fazem parte do programa “Parceria”. Já o programa “Remanescente” diz respeito às áreas de reserva da COHAB-CT.

Um vídeo institucional da própria COHAB-CT⁷ apresenta as frentes de atuação da companhia e os programas habitacionais atuais. Segundo a COHAB-CT, a Administração Municipal de Curitiba tem como uma de suas prioridades a habitação, sendo que a Política habitacional está ligada ao Planejamento Urbano. Conforme o vídeo apresentado, Curitiba desenvolve atualmente o maior programa habitacional dos últimos 20 anos, em que mais de 30 mil famílias são beneficiadas com obras concluídas e em andamento. Os recursos são provenientes da própria Prefeitura, da Caixa Econômica Federal, do Ministério das Cidades e de financiamentos internacionais. Ao todo, os recursos da Administração Municipal ultrapassam 400 milhões de reais, de acordo com o material de divulgação.

A COHAB atende atualmente dois públicos: famílias inscritas no cadastro de espera por imóveis e moradores de áreas irregulares. As unidades são diferenciadas em função da clientela a que se destinam. Para as famílias cadastradas e com renda familiar de até 3 salários mínimos, são produzidas casas. Para as famílias cadastradas com renda superior a 3 salários mínimos, são ofertados apartamentos. Os projetos são efetivados em regiões com urbanização consolidada, equipamentos urbanos e serviços públicos nas proximidades. As unidades são construídas com recursos da Prefeitura e em

⁷ Vídeo disponível na biblioteca virtual <<http://www.cohabct.com.br>>, sem data de publicação.

parceria com a Caixa Econômica pelos programas de Arrendamento Residencial, Imóvel na Planta e Carta de Crédito.

Nos casos de Regularização Fundiária, o Programa Moro Aqui atua em três frentes: Urbanização, Regularização e Reassentamento. Ainda de acordo com o vídeo institucional, as ações destes programas são realizadas com apoio e participação da comunidade e lideranças comunitárias, que participam das etapas do processo e acompanham as obras através de comissões de moradores. Atualmente, a prefeitura desenvolve por meio da COHAB-CT projeto de urbanização e reassentamento em áreas críticas. Técnicos da Companhia explicam que as vilas são agrupadas por bacias hidrográficas para que os benefícios da intervenção possam refletir no conjunto da cidade e melhorar a qualidade dos rios e meio ambiente. As 39 vilas que estão em áreas de abrangência dos rios Belém, Iguaçu, Atuba, Barigui, Formosa e Ribeirão dos Padilha estão recebendo obras. Em torno de nove mil famílias serão beneficiadas, sendo que os que moram nas margens dos rios serão reassentados em loteamentos e casas de alvenaria próximas às vilas.

De acordo com o vídeo institucional, os empreendimentos da COHAB-CT contam com infraestrutura e serviços públicos nas proximidades: iluminação pública, pavimentação adequada, escolas, creches, unidades de saúde, entre outros. As Áreas de Preservação Permanente de onde saem algumas famílias são recuperadas e recebem paisagismo. A COHAB-CT afirma que a inclusão social também é prevista, sendo os acessos à saúde, emprego, lazer, esporte, cultura, etc. garantidos já que a companhia atua em conjunto com as Administrações Regionais, a Fundação de Ação Social, Fundação Cultural e Secretarias do Meio Ambiente, Saúde, Educação, Esporte e Lazer, Abastecimento, Defesa Social, entre outros órgãos municipais.

O vídeo promove a instituição, porém não condiz totalmente com a realidade observada do Município. Reafirmando o que já foi citado nesse capítulo, muitos dos conjuntos habitacionais foram previstos em áreas ainda não urbanizadas. A partir de uma visita de campo para a elaboração dessa pesquisa, percebeu-se que muitos conjuntos habitacionais localizam-se em áreas sem pavimentação e sem equipamentos sociais que atendam à população residente. A inclusão social citada no vídeo nem sempre ocorre. Não se tem notícia de considerável geração

de emprego e renda para a população atendida, assim como equipamentos de esporte e lazer não são comuns nas áreas propostas para a implantação dos Conjuntos Habitacionais. (Ver Figura 15)



Figura 15: Fotografia de Conjunto habitacional no Bairro Sítio Cercado, Curitiba

FONTE: biblioteca virtual <<http://www.cohabct.com.br>>, 2009

4.3 Caracterização do Centro

O bairro Centro, localizado na região centro-leste de Curitiba, compreende uma área de 329,7 ha e faz limite com os seguintes bairros: Alto da Glória, Alto da XV, Água Verde, Batel, Bigorrião, Centro Cívico, Cristo Rei, Jardim Botânico, Mercês, Rebouças e São Francisco (ver figuras 16 e 17).

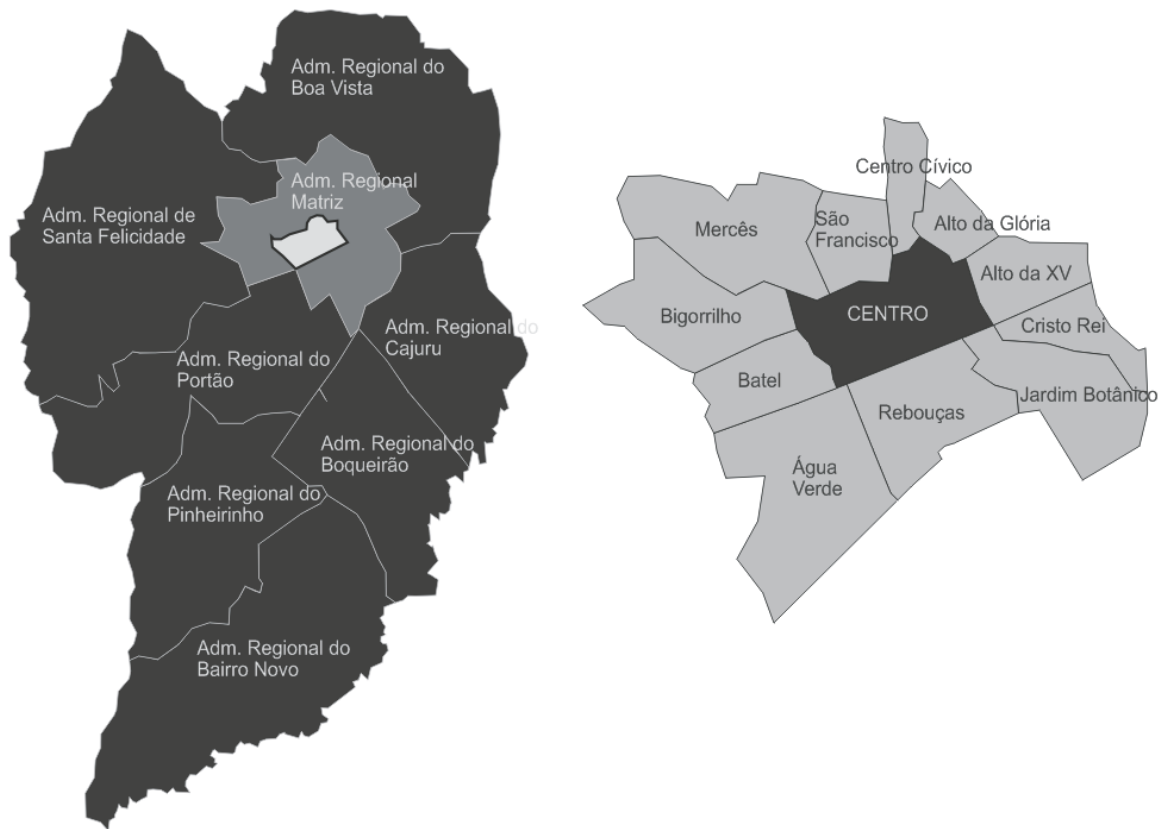


Figura 16: Mapa de Curitiba com destaque para o bairro Centro

Figura 17: Mapa do bairro Centro com os bairros do entorno

FONTE: elaborado pela autora, com dados fornecidos pelo IPPUC, 2009. Mapa sem escala definida.

A renda média da população do bairro pode ser observada na Figura 18, que sobrepõe os edifícios desocupados e abandonados à renda média familiar por setor censitário. Percebe-se que na área central do bairro, nas proximidades das praças Carlos Gomes e Rui Barbosa, a renda média familiar predominante é de 5 a 10 salários mínimos. Nas regiões norte e sul do bairro a faixa média de renda é de 10 a 15 salários mínimos. Já nas regiões leste e oeste, onde o Centro limita-se com os bairros Alto da XV, Alto da Glória e Batel, a renda familiar predominante é mais alta: entre 15 e 30 salários mínimos.



Figura 18: Mapa de Renda Média familiar por Setor Censitário e Edifícios Desocupados e Abandonados.

FONTE: elaborado pela autora, com dados fornecidos pelo IPPUC, 2007. Mapa sem escala definida.

Observando o mesmo mapa, percebe-se uma concentração de edifícios abandonados e desocupados nas proximidades da Praça Carlos Gomes. Cruzando essa informação com a renda da população, constata-se que essa é uma área onde a renda média familiar é mais baixa do que no restante do bairro. No entorno da Praça Osório, onde a renda média familiar predominante é entre 15 a 20 salários mínimos, também estão alguns edifícios desocupados. A porção meridional limítrofe ao Passeio Público possui quatro edificações abandonadas. Nessa área, a renda média familiar é de 10 a 15 salários mínimos.

Com relação às atividades econômicas, constata-se que muitos estabelecimentos comerciais nobres migraram para outros bairros. Ainda assim o Centro conta com importantes setores geradores de um número considerável de empregos provenientes de agências bancárias, estabelecimentos comerciais, hotéis, restaurantes, *shoppings centers*, entre outros (ver figuras 19, 20 e 21).

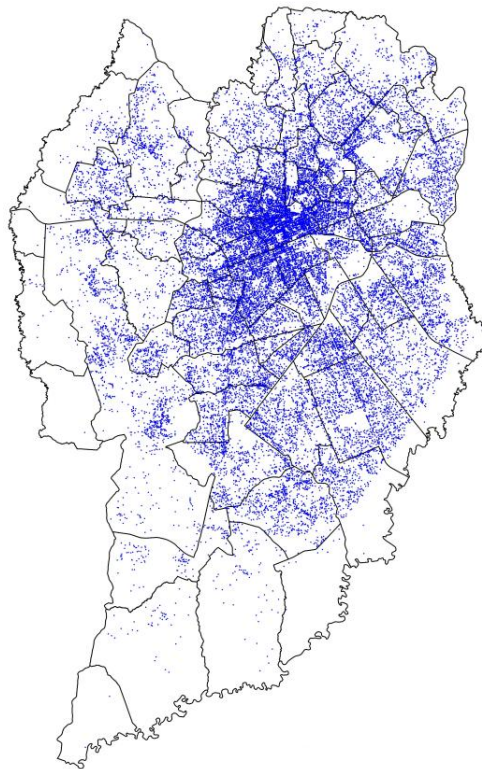


Figura 19: Mapa de Estabelecimentos de Serviços

FONTE: IPPUC, 2007. Mapa sem escala definida

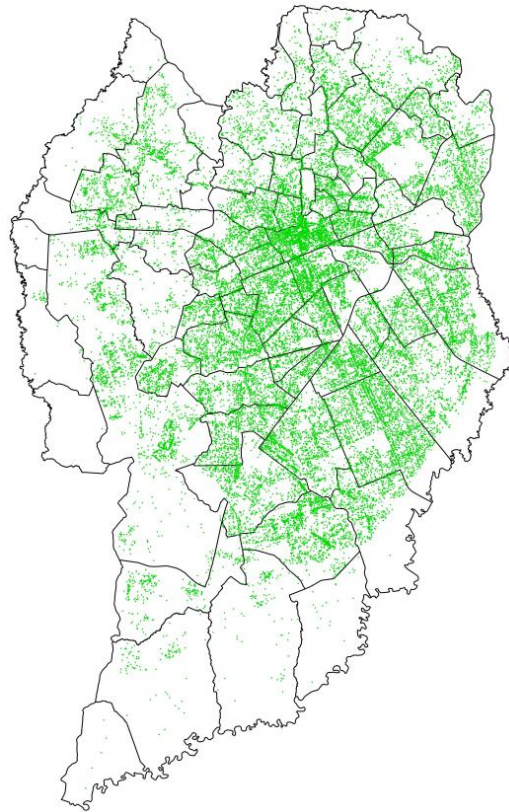


Figura 20: Mapa de estabelecimentos Comerciais

FONTE: IPPUC, 2007. Mapa sem escala definida

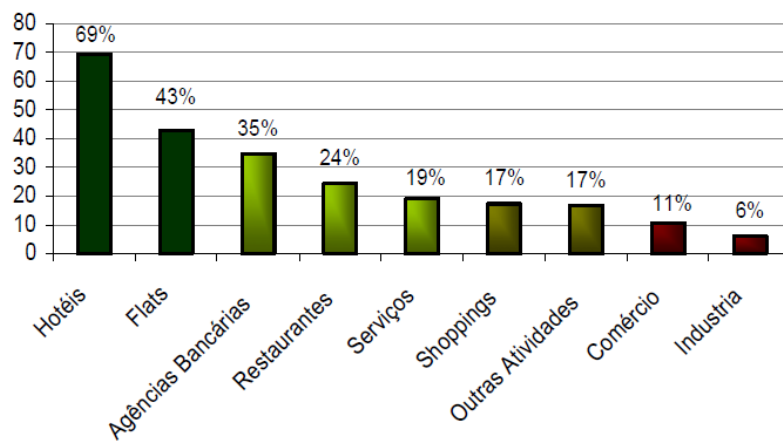


Figura 21: Gráfico referente à proporção de edifícios comerciais e de serviços do Centro em relação à Curitiba.

FONTE: BLASCOVI, 2006.

Quanto à sub-habitação no centro da cidade, há uma quantidade relevante de casas de pensão, cortiços e mocós. Contata-se que os edifícios abandonados ou desocupados não predominam em uma única região, ou seja, estão distribuídos pelo bairro onde famílias com poder aquisitivo variado residem. A quantidade de

domicílios particulares não ocupados em relação à quantidade de domicílios particulares total tem aumentado ao longo dos anos (ver figura 22).

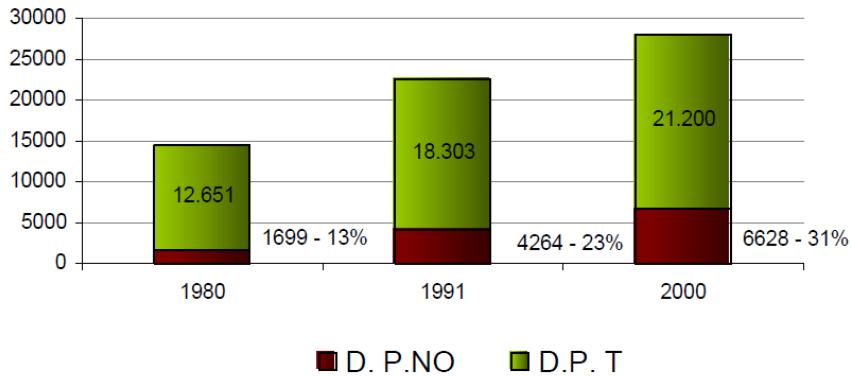


Figura 22: Gráfico de Domicílios Particulares Não Ocupados (DPNO) no Centro em relação à evolução de domicílios Particulares Total (DPT).

FONTE: BLASCOVI, 2006.

O bairro, que em 1970 era o mais populoso de Curitiba, no ano 2000 não aparece mais na lista dos dez bairros de maior população de Curitiba (IPPUC, 2000). Keila Blascovi afirma que o percentual de imóveis desocupados no Centro é superior ao dobro de imóveis desocupados em outros bairros (BLASCOVI, 2006). Esse êxodo populacional desencadeou processos de desocupação não só dos edifícios residenciais como também de estabelecimentos comerciais (ver Figura 23)

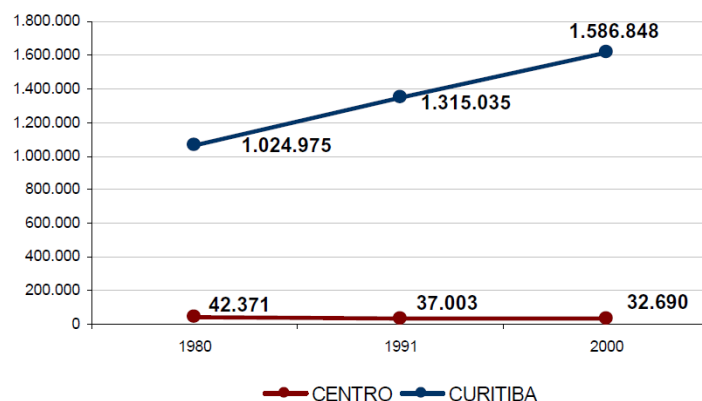


Figura 23: Gráfico do número de habitantes do Centro e de Curitiba.

FONTE: BLASCOVI, 2006.

4.3.1 A Infraestrutura no Centro

A infra-estrutura do Centro é consolidada. Todas as ruas são pavimentadas e bem servidas pelo serviço de transporte público e de coleta de lixo (ver figuras 24, 25, 26 e 27). Sua estrutura viária é constituída por uma Via Externa do Setor Estrutural, Av.Visconde de Guarapuava, e sete vias coletoras: Av. Vicente Machado, Rua Conselheiro Araújo, Rua Amintas de Barros, Rua XV de Novembro, Rua Marechal Deodoro, Rua Comendador Macedo e Rua Nilo Cairo.

As redes de energia elétrica e iluminação pública abrangem toda a área, assim como as redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem urbana. Devido ao fato da rede de esgotamento sanitário ter sido instalada há muitos anos, o custo e a freqüência da manutenção são elevados. Além disso, segundo a SANEPAR, ligações clandestinas de esgoto estão presentes em 20% das edificações, o que gera mau cheiro exalado pelos bueiros e contaminação dos rios Ivo e Belém (SANEPAR *apud* BLASCOVI, 2006). Outro problema enfrentado é a falta de segurança, agravada pela falta de iluminação pública adequada. A distribuição dos níveis de iluminação também não é eficiente. Algumas ruas são excessivamente iluminadas, tais como a Rua XV de Novembro, enquanto outras são bastante escuras, o que dificulta a identificação das pessoas que circulam por elas.

Em se tratando de arborização urbana, há uma grande deficiência, de certa forma amenizada pelas praças e áreas verdes presentes no bairro. Outra deficiência constatada é a péssima condição das calçadas. O Centro é bastante freqüentado por idosos, portadores de necessidades especiais e pedestres em geral, que, constantemente, sofrem acidentes devido à falta de manutenção dos passeios.

Outra importante característica do bairro é a grande quantidade de instituições culturais e educacionais, tais como museus, teatros, bibliotecas, cinemas, universidades e escolas, definindo-o como pólo cultural.

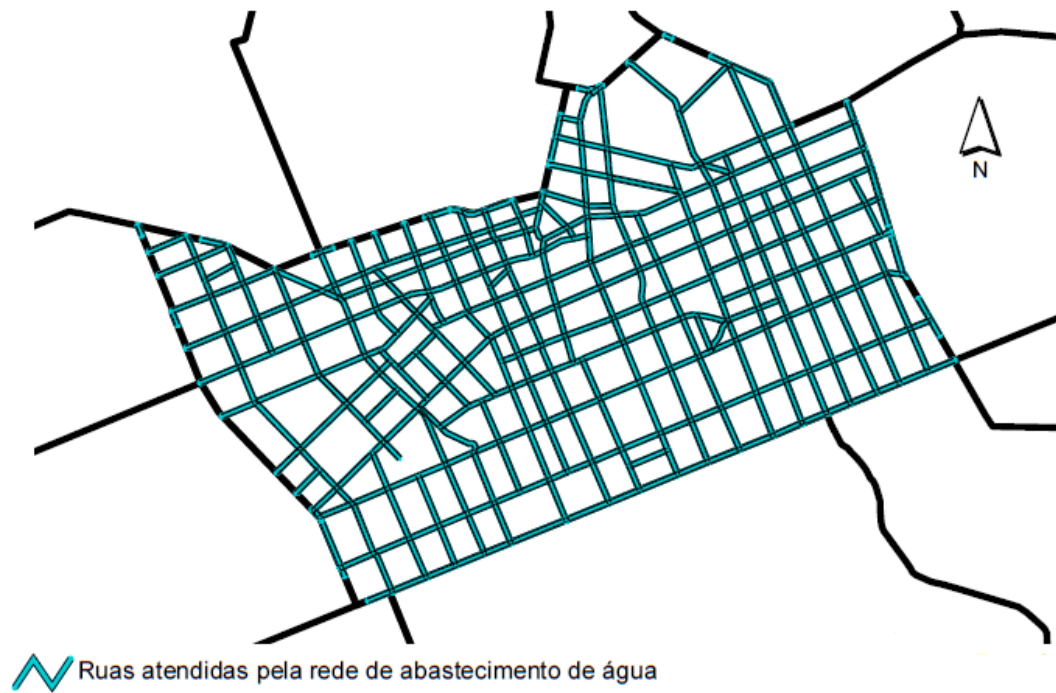


Figura 24: Mapa das ruas atendidas pela rede de abastecimento de água no Bairro Centro

FONTE: BLASCOVI, 2006. Mapa sem escala definida.

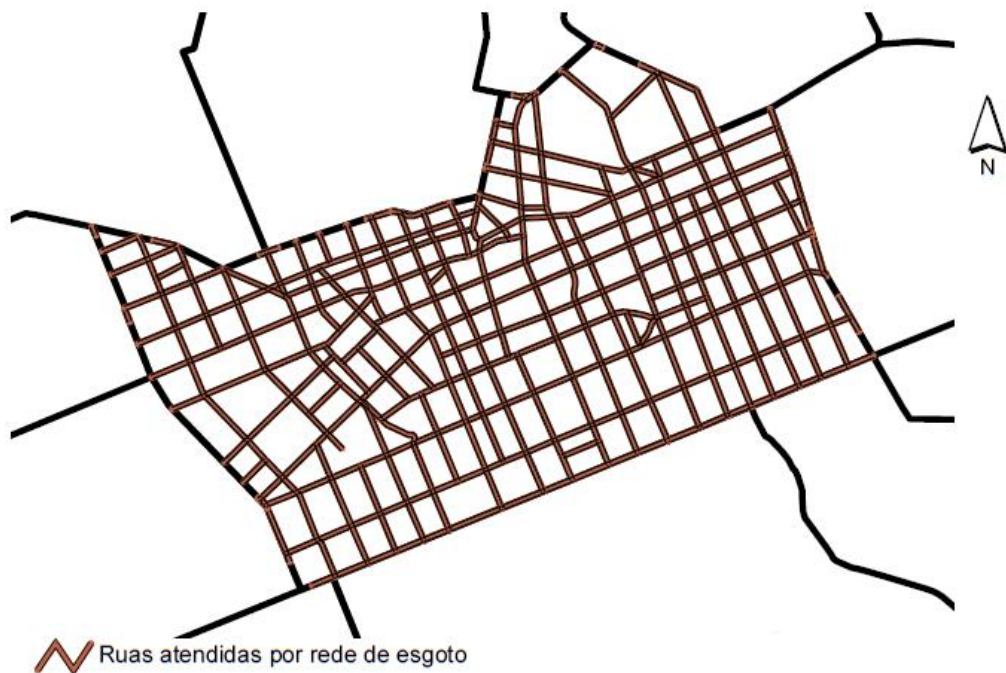


Figura 25: Mapa das ruas atendidas pela rede de esgoto no Bairro Centro

FONTE: BLASCOVI, 2006. Mapa sem escala definida.



Figura 26: Mapa das ruas atendidas pela rede de iluminação pública no Bairro Centro

FONTE: BLASCOVI, 2006. Mapa sem escala definida.



Figura 27: Mapa das ruas atendidas pelo serviço de coleta de lixo no Bairro Centro

FONTE: BLASCOVI, 2006. Mapa sem escala definida.

4.3.2 Tipologia Edifícia no Centro

Quanto à tipologia arquitetônica das edificações do bairro, uma breve análise que subdivide os imóveis da região da cidade em quatro grupos de maior importância histórica, realizada por Pesserl, será apresentada a seguir (BLASCOVI, 2006).

O primeiro grupo trata de exemplares da arquitetura colonial datadas do início do século XVIII cujos imóveis estão localizados no Largo da Ordem, ou Setor Histórico do Centro. Atualmente, as edificações são ocupadas principalmente com estabelecimentos de lazer, centros culturais e comércio. O uso habitacional é quase nulo. (Ver Figura 28)



Figura 28: Fotografia de casarão estilo colonial no Setor Histórico de Curitiba

FONTE: BLASCOVI, 2006

O segundo grupo compreende exemplares de edificações de estilo eclético, ainda bastante influenciado pelo barroco e por traços neoclássicos. A construção desses edifícios, que datam do final do século XIX e início do século XX, foi, principalmente, decorrente da chegada de imigrantes alemães, italianos e poloneses. As ruas Barão do Rio Branco, XV de Novembro e São Francisco contêm muitos exemplares de edifícios pertencentes a esse grupo, que, em sua maioria, possuem pé direito alto e no máximo dois pavimentos, sendo atualmente o

pavimento térreo ocupado com uso vicinal e o pavimento superior, originalmente destinado à habitação, desocupado ou subutilizado. (ver Figura 29)



Figura 29: Fotografia de edifício, em Curitiba, de estilo construtivo Eclético

FONTE: BLASCOVI, 2006

As edificações que datam da primeira metade do século XX fazem parte do terceiro grupo e apresentam uma arquitetura influenciada pelo art déco, com elementos construtivos pré-modernistas. Localizam-se, principalmente na Rua Cruz Machado. O pé-direito é elevado e, em sua maioria, são constituídos de térreo mais três pavimentos. Nesse grupo, o uso do pavimento térreo também é destinado ao comércio vicinal e os demais pavimentos, em sua maioria, são subutilizados. (ver Figura 30)



Figura 30: Fotografia de edifício, em Curitiba, de estilo construtivo influenciado pelo Art Deco

FONTE: BLASCOVI, 2006

O quarto grupo abrange edifícios de estilo moderno e pós-moderno, que datam da segunda metade do século XX. São facilmente encontrados na Rua Marechal Deodoro e Visconde de Nacar. A conformação vertical da paisagem do bairro também data desse período e é decorrente da legislação de uso e ocupação do solo (ver Figura 31).



Figura 31: Fotografia de edifício, em Curitiba, de estilo construtivo influenciado pelo Modernismo

FONTE: BLASCOVI, 2006

De modo geral, os edifícios que representam os quatro grupos aqui mencionados possuem espaços internos muito mais amplos do que os edifícios construídos a partir da década de 90. Em sua maioria, não apresentam garagens e não são acessíveis a idosos e portadores de necessidades especiais. O estado de conservação desses edifícios é, em geral regular. Percebem-se também muitos edifícios deteriorados e muitos lotes, que no passado apresentavam exemplares da arquitetura eclética, hoje contêm apenas as fachadas das construções (BLASCOVI, 2006).

Visto que grande parte dos edifícios aqui apresentados é subutilizada, ou seja, apenas o pavimento térreo é utilizado de forma efetiva, a falta de políticas públicas eficientes que incentivem a ocupação desses imóveis é evidente.

O centro de Curitiba, assim como o centro de São Paulo, Recife, Salvador, Rio de Janeiro, entre outras metrópoles brasileiras, vem sofrendo deterioração e esvaziamento populacional. Edifícios pichados e depredados compõem a paisagem dessa área da cidade. (ver Figura 32)



Figura 32: Fotografia de edifício depredado e abandonado no Centro de Curitiba

FONTE: BLASCOVI, 2006

4.3.3 O preço da terra em Curitiba

Para fins de análise comparativa, foram utilizadas como fontes resultados de diferentes pesquisas sobre mercado imobiliário formal⁸ e informal⁹ as quais demonstram que o centro é a região com valores imobiliários mais elevados, conforme apresentado a seguir.

a. Terrenos no mercado formal de terras

Para identificação desses preços, foram utilizados dados da pesquisa “*Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba*”, realizada em 2007¹⁰. O levantamento acerca dos preços de terrenos à venda foi realizado através da biblioteca virtual “Imóveis Curitiba”¹¹. O resultado apontou o Centro como bairro de maior preço da terra por metro quadrado em Curitiba, seguido pelo bairro Batel. A pesquisa levou em conta apenas os lotes vazios, ou seja, sem construção, que somaram 34 no bairro. O valor médio é de R\$934,26/ m².

b. Imóveis no mercado formal de terras

Os imóveis à venda no mercado formal de terras foram identificados a partir de pesquisa realizada mensalmente pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR). Nessa pesquisa foram considerados apenas os imóveis usados disponíveis. A média de preço encontrada para o ano de 2007 foi de R\$960,21/ m².

⁸ Mercado formal: compreende os imóveis que atendem às exigências da legislação quanto à propriedade do solo e normas urbanísticas

⁹ Mercado informal: compreende os imóveis que estão de forma irregular, seja sob o ponto de vista da legislação, seja porque a construção não está de acordo com o cadastro municipal ou porque o terreno não tem a propriedade regularizada (favelas).

¹⁰ LAURB – Laboratório de Arquitetura e Urbanismo. **Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba**”, Universidade Federal do Paraná. Pesquisa de Iniciação Científica. 2007

¹¹ Imóveis Curitiba: web site de busca imobiliária que engloba as principais imobiliárias da cidade.

c. Imóveis destinados à habitação de interesse social no mercado formal de terras

Com relação aos imóveis ofertados pela COHAB-CT para população de baixa renda, constatou-se que o valor médio fica em torno de R\$750/m². Esse valor foi estimado a partir dos questionários aplicados em dois conjuntos habitacionais, situados no bairro Sítio Cercado, ou “Bairro Novo” como denomina a COHAB-CT. Se comparados ao preço da terra para o bairro, a partir do mesmo levantamento utilizado para estimativa de custo dos terrenos no mercado formal de terras, percebe-se que a diferença é grande. Os preços de terrenos no bairro estão em torno de R\$197,37/m². Fica evidente que o tipo de habitação de interesse social disponível no bairro possui preço alto para a região em que está situado. Constata-se que a demanda é grande, devido à possibilidade de financiamento a longo prazo, o qual, na maioria das vezes, compreende parcelas mensais pagas em até 15 anos.

d. Imóveis no mercado informal de terras

Os valores apresentados nesse item são resultantes da mesma pesquisa mencionada no item “a”, neste caso, referentes ao mercado *informal* de imóveis¹², para o período de 2003/2007. O preço médio de imóveis localizados em ocupações irregulares é de R\$ 101,65/m², abrangendo 10 ocupações irregulares de Curitiba. Esse valor é superior ao preço da terra no mercado formal em grande parte dos bairros de Curitiba.

e. Locação de imóveis no mercado formal de terras

No caso do valor de imóveis disponíveis para locação no Centro, foram utilizados dados também disponíveis pelo INPESPAR. A média de preços encontrada foi de R\$9,80/ m².

f. Locação de imóveis no mercado informal de terras (cortiços)

Em se tratando dos valores referentes à locação de quartos em cortiços, os valores apresentados são decorrentes das pesquisas de campo realizadas

¹² LAURB – Laboratório de Arquitetura e Urbanismo. **Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba**”, Universidade Federal do Paraná. Pesquisa de Iniciação Científica. 2007

para esse trabalho¹³. O preço médio do aluguel é de R\$200,00 mensais, em quartos de aproximados 6 m², ou seja, R\$33,33 / m². O valor é bastante alto, levando em consideração o tamanho e qualidade dos ambientes.

g. Locação de imóveis no mercado informal de terras (ocupações irregulares)

Nesse item foram utilizados cadastros do projeto de Regularização Fundiária das Vilas Eldorado, Esperança e Nova Conquista, realizados pela Ambiens Sociedade Cooperativa¹⁴. Os assentamentos localizam-se no bairro CIC e o levantamento foi realizado nos anos de 2006 e 2007. Ao todo foram cadastrados 72 imóveis, alugados com valor médio de R\$185,00 mensais. O tamanho das edificações é variado, mas foi estimada uma média de 50m² por imóvel.

¹³ MILANO; SOUZA; FERRI, 2009. Levantamento de campo sobre preço de aluguel em cortiços na área central de Curitiba. Universidade Federal do Paraná, 2009

¹⁴ Ambiens Sociedade Cooperativa é uma organização sem fins lucrativos, fundada em 2000, que reúne profissionais de diferentes áreas do conhecimento, para atuar no planejamento e gestão do desenvolvimento urbano e rural.

As tabelas a seguir sintetizam as informações que contribuem para essa pesquisa, acerca do mercado imobiliário.

	MERCADO FORMAL (terreno)	MERCADO FORMAL (área construída)	MERCADO FORMAL COHAB-CT (área construída)	MERCADO INFORMAL (área construída)
ANO	2007	2007	2007	2003-2007
LOCAL	CENTRO	CENTRO	SÍTIO CERCADO	OCUPAÇÕES DIVERSAS
VALOR MÉDIO (R\$/m²)	R\$ 934,25	R\$960,21	R\$ 750	R\$ 101,65 ¹⁵

Tabela 1: Tabela referente à compra e venda de imóveis no mercado imobiliário de Curitiba

	MERCADO FORMAL (área construída)	MERCADO INFORMAL (cortiços)	MERCADO INFORMAL (ocupações irregulares)
ANO	2007	2009	2007
LOCAL	CENTRO	CENTRO	CIC
VALOR MÉDIO (R\$/m²)	R\$ 9,80	R\$33,33	R\$ 3,7

Tabela 2: Tabela referente à locação de imóveis no mercado imobiliário de Curitiba

¹⁵ Na publicação de referência, o valor foi apresentado em Dólar americano (US\$). O preço apresentado nessa pesquisa foi convertido para a moeda brasileira (Real), na data de 20 de maio de 2009.

4.4 A percepção do cidadão curitibano com relação ao centro da cidade

Para obtenção de informações sobre a percepção sobre o Centro de Curitiba optou-se por dois tipos de fonte: a) levantamento de campo, com aplicação de questionários e b) análise de pesquisa realizada pelo Projeto Centro Vivo ¹⁶.

4.4.1 Pesquisa de campo

A percepção dos cidadãos de Curitiba com relação ao centro da cidade foi revelada a partir da aplicação de diferentes questionários. O primeiro foi respondido por comerciantes do centro da cidade; o segundo por famílias que adquiriram casa própria distante do centro, através de financiamento da COHAB/CEF; o terceiro por moradores de cortiços e casas de pensão.

A análise dos questionários respondidos por 27 comerciantes do centro da cidade, cujas perguntas podem ser observadas na Figura 33, revelou alguns aspectos dessa percepção:

- A maioria dos entrevistados não mora no Centro, mas em bairros mais afastados ou na Região Metropolitana e utiliza o transporte coletivo para chegar até o local de trabalho;
- Daqueles que não moram no centro, a maior parte não gostaria de morar no bairro, pois considera uma região com muito barulho, pouco sossego e falta de segurança;
- Os que gostariam de morar no Centro ou os que já moram, consideram vantajoso estar próximo ao local de trabalho e encontrar tudo o que precisam na região;

¹⁶ O Projeto Centro Vivo é uma ação da Associação Comercial do Paraná que tem como objetivo aumentar o volume e a qualidade de negócios gerados na região.

- Dos 27 entrevistados, 11 acreditam que um incentivo ao uso habitacional na região não traria tantas vantagens ao comércio, já que parte significativa dos clientes já se desloca até o centro para suas compras, mesmo morando longe;
- Quase todos os entrevistados consideram a região boa para o comércio;
- Aproximadamente 25% dos entrevistados freqüentam o centro quando não estão trabalhando.

Percebe-se uma necessidade de dinamizar o Centro no período noturno e nos finais de semana, já que grande parte dos entrevistados acredita que o bairro é pouco seguro nesses períodos e afirma não freqüentar o Centro fora do horário comercial, principalmente, por esse motivo. Assim, um incentivo ao uso habitacional no bairro proporcionaria nova dinâmica à região em horários não comerciais. O caráter diversificado do bairro, ou seja, o fato de o bairro abrigar grande parte dos serviços necessários a população, também é enfatizado pelos entrevistados.

PÚBLICO ALVO: COMERCIANTES DO CENTRO		ENTREVISTADORA:	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: R.:			
1-NOME:	2- IDADE:	3-SEXO: () masc () fem	
4- ONDE NASCEU?	5- TRABALHA HÁ QUANTO TEMPO NESSE LOCAL?	6- CONSIDERA A REGIÃO DO CENTRO FAVORÁVEL PARA ESSE TRABALHO?	
7- E PROPRIETÁRIO OU PAGA ALUGUEL?	8 - CASO PAGUE ALUGUEL, PODERIA INFORMAR O VALOR?	9- AINDA CASO PAGUE, TEM INTERESSE EM COMPRAR O IMÓVEL?	
10- MORA NO CENTRO DE CURITIBA?	11-CASO NÃO MORE, GOSTARIA DE MORAR?	12- POR QUE?	
13-CASO MORE, QUAL A PRINCIPAL DESVANTAGEM DE SE MORAR NO CENTRO?			
14-AINDA CASO MORE, QUAL A PRINCIPAL VANTAGEM DE SE MORAR NO CENTRO?			
15 - ACREDITA QUE UM INCENTIVO AO USO HABITACIONAL NA ÁREA CENTRAL ALIMENTARIA O COMÉRCIO DA REGIÃO?			
16- QUAIS PROBLEMAS ENFRENTADOS PARA ADQUIRIR A CASA PRÓPRIA?			
17- FREQUENTA O CENTRO EM OUTROS HORÁRIOS, FOR A DO HORÁRIO COMERCIAL?			
18-UTILIZA QUAL MEIO DE LOCOMOÇÃO PARA CHEGAR AO TRABALHO?		19-QUANTO TEMPO, EM MÉDIA, GASTA NESSE TRAJETO?	

Figura 33: Modelo de questionário aplicado a comerciantes do Bairro Centro

O segundo questionário foi elaborado com base em algumas dúvidas que surgiram ao longo dessa pesquisa e seus resultados podem vir a nortear algumas das diretrizes a serem propostas. Sabe-se, por exemplo, que a idéia de moradia social nos centros das grandes cidades é relativamente recente. Por isso, não se sabe ao certo se a população de baixa renda que busca financiamento habitacional realmente tem interesse em morar no centro da cidade. Procurou-se investigar, também, se a população que gostaria de morar no centro da cidade, caso os preços de imóveis fosse acessíveis, aceitaria pagar aluguel ao invés de financiar uma casa ou apartamento.

As perguntas do questionário, conforme apresentado na Figura 34, foram respondidas por moradores de dois conjuntos habitacionais. Os resultados relevantes, obtidos a partir da análise dos 17 questionários aplicados, são:

- Apenas 17% dos entrevistados nasceram em Curitiba. 47% são de outras cidades do Paraná e outros 35% vieram de outros estados;
- 35% dos entrevistados moram há 10 anos ou menos em Curitiba;
- A grande maioria dos entrevistados, antes de conseguir o financiamento habitacional, morava no próprio bairro Sítio Cercado ou em outros bairros da região sul e sudeste da cidade, como Xaxim, Uberaba e Alto boqueirão;
- Todos moram no conjunto habitacional desde que foi construído;
- 35% dos entrevistados não pretendem continuar morando no conjunto por muito tempo, enquanto 65% estão satisfeitos e pretendem continuar morando na habitação;
- Os locais de trabalho são variados;
- A renda média é de 3 a 5 salários mínimos;
- 6% moram sozinhos, 17% moram em 2 pessoas, 53% moram em 3 pessoas, 17% moram em 4 pessoas e 6% moram em 5 pessoas;
- As habitações possuem 5 cômodos, sendo 2 quartos, 1 banheiro e uma cozinha conjugada com a sala, somando um total de aproximadamente 60 m²;

- O financiamento é de 15 anos, com parcelas mensais de, em média, R\$250,00-, somando um total de R\$45.000,00;
- Os maiores problemas enfrentados são o tempo de espera e a burocracia. Comprovar renda muitas vezes é difícil e não há prioridade para aqueles que têm renda familiar comprovada inferior a 3 salários mínimos;
- A maioria dos entrevistados acha que falta espaço na habitação. Além disso, acham fundamental segurança;
- A grande maioria dos entrevistados está satisfeita com os serviços disponíveis nas proximidades. Não falta escola, posto de saúde, comércio, ônibus, etc. As reclamações com relação à infra-estrutura e serviços são poucas, sendo as mais freqüentes: falta de asfalto na rua de acesso aos condomínios, falta de vagas nas creches públicas, falta de ônibus mais perto, falta de supermercados e bancos, falta de segurança na região;
- A maioria dos entrevistados vai ao centro da cidade raramente, com exceção dos que trabalham nas proximidades, que somam 17%. Como acham tudo o que precisam no próprio bairro ou nos bairros vizinhos, não têm necessidade de se deslocar. Quando vão, gastam em média 1 hora para chegar;
- 53% dos entrevistados gostariam de morar no centro ou região central e 47% não gostariam porque acham muito movimentado e preferem locais mais tranquilos;
- Dos 53% que morariam no centro, 77% morariam apenas se tivessem possibilidade de comprar o imóvel através de financiamento habitacional. Os 23% que pagariam aluguel, caso fosse acessível, consideram como valores acessíveis R\$300,00 a R\$400,00;
- Apenas 12% dos entrevistados disseram participar de algum sindicato, organização ou movimento social.

Os resultados obtidos revelaram que aproximadamente 50% dos entrevistados têm vontade de morar no centro. Na maioria dos casos, os moradores não trabalham no centro da cidade e, como no bairro em que moram encontram todos os serviços que precisam, não têm necessidade de ir ao Centro. Acreditam ainda que o centro

não é propício ao uso habitacional, já que o uso comercial é predominante e há circulação de muitas pessoas. Entretanto, os moradores que disseram ter vontade de morar no centro por ser próximo do trabalho e ter mais opções de serviços e lazer, enfatizaram a inviabilidade desse local como moradia pelo fato dos preços serem muito altos. Dos que têm vontade de morar no centro, apenas uma pequena parcela trocaria a casa própria em um bairro distante, no caso o Sítio Cercado, por aluguel acessível no centro da cidade. A maioria acredita que é melhor morar distante investindo dinheiro em um imóvel do que pagar aluguel e morar no centro.

Esse resultado indica que é preciso trabalhar a ideologia da casa própria, historicamente construída no Brasil a partir de 1950, e pela qual a própria população é a afetada. Além disso, chegou-se à conclusão de que a proposta de locação social deve ser prioritariamente destinada a algumas parcelas da população, tais como: estudantes, jovens casais e idosos e/ou uma faixa de renda que inviabilize outras possibilidades de acesso à moradia.

O questionário apresentado na Figura 34 serviu também como base para as perguntas feitas aos moradores de cortiços. Respondido por 19 moradores de cortiços e casas de pensão no centro da cidade, as respostas revelaram os seguintes resultados:

- Aproximadamente 63% dos entrevistados são migrantes de outros estados, 15% migrantes de outros municípios do Paraná e o restante de Curitiba;
- Cerca de 47% dos entrevistados moram na capital há menos de 1 ano;
- A grande maioria dos entrevistados é solteira ou separada e, mesmo quando tem filhos, mora sozinha no cômodo;
- Boa parte dos que responderam o questionário tem mais de 36 anos de idade;
- As profissões mais recorrentes são: garçom, recepcionista e profissionais autônomos, tais como manicures, pintores e vendedores;
- Os entrevistados, em sua maioria, trabalham no próprio bairro ou nos bairros vizinhos e enfatizaram a grande oferta de empregos no bairro como motivo principal do local de moradia;

- Muitos dos moradores trabalham no período noturno e não responderam o questionário por estarem dormindo na ocasião da visita;
- Quando questionados sobre as vantagens de se morar no centro, as principais respostas relacionam-se com transporte, acessibilidade e saúde;
- A rotatividade de moradores nos cortiços e casas de pensão visitadas é alta, sendo que muitos residiam no local há menos de seis meses;
- A renda dos entrevistados, em sua maioria, é de até 3 salários mínimos, prevalecendo a resposta de até 2 salários mínimos. Contudo, 5 entrevistados disseram ter renda superior a 3 salários mínimos;
- O valor dos aluguéis dos quartos individuais varia de R\$150,00 a R\$250,00, sendo a maioria entre R\$200,00 e R\$250,00;

Constatou-se que a maioria dos moradores optou pela alternativa de sub-moradia no Centro devido, principalmente, à dificuldade de comprovação de renda, já que trabalham na informalidade, para aquisição ou locação de imóveis no mercado formal. Os entrevistados poderiam optar por residir em ocupações irregulares. Entretanto, como a maioria das ocupações é distante do Centro e, portanto, distante dos locais de trabalho, preferiram os cortiços ou casas de pensão, próximos ao local de maior oferta de empregos.

QUESTIONÁRIO		
PÚBLICO ALVO: () MORADORES DE CORTIÇO () MORADORES DA COHAB	ENTREVISTADORA:	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: R.:		
1-NOME:	2- IDADE:	3-SEXO: () masc () fem
4- ESTADO CIVIL () solteiro (a) () casado (a) () separado (a) () viúvo (a)	5- ONDE NASCEU?	6- MORA HÁ QUANTO TEMPO EM CURITIBA?
7-ONDE MOROU ANTES?	8-MORA HÁ QUANTO TEMPO NESTA HABITAÇÃO?	09- PRETENDE CONTINUAR MORANDO ONDE MORA ATUALMENTE?
10- QUAL A SUA PROFISSÃO?	11-EM QUE TRABALHA?	12- ONDE TRABALHA?
13-QUAL HORÁRIO?	14-QUANTO TEMPO DEMORA PARA CHEGAR AO TRABALHO?	15- QUAL A RENDA FAMILIAR TOTAL? (em salários mínimos)
16- QUANTOS MORAM NA CASA?	17- TAMANHO DO IMÓVEL (m²)?	18- QUANTOS CÔMODOS POSSUI O IMÓVEL?
19- PAGA ALUGUEL? QUANTO PAGA?	20- QUANTAS PARCELAS TERÁ QUE PAGAR (FINANCIAMENTO)?	21-QUAL O VALOR DE CADA PARCELA?
22- QUAIS PROBLEMAS ENFRENTADOS PARA ADQUIRIR A CASA PRÓPRIA?		
23- QUAIS SÃO OS PRINCIPAIS SERVIÇOS DISPONÍVEIS NAS PROXIMIDADES?		
24- ENCONTRA TUDO QUE PRECISA AQUI? CASO NÃO, O QUE FALTA?		
25-COM QUE FREQUÊNCIA VAI AO CENTRO?	26-QUANTO TEMPO DEMORA PARA CHEGAR?	
27- GOSTARIA DE MORAR NO CENTRO?		
28- MORARIA NO CENTRO PAGANDO ALUGUEL (VALOR ACESSÍVEL)? QUAL VALOR CONSIDERA ACESSÍVEL?		
29- E SE TIVESSE POSSIBILIDADE DE COMPARAR UM APARTAMENTO ATRAVÉS DE UM FINANCIAMENTO?		
30- O QUE SERIA FUNDAMENTAL QUE TIVESSE EM SUA CASA?		
31- PARTICIPA DE ALGUMA COOPERATIVA, GRUPO OU MOVIMENTO SOCIAL?		

Figura 34: Questionário aplicado a moradores de cortiços e de conjuntos habitacionais

4.4.2 Projeto Centro Vivo

Nas pesquisas realizadas pelo Projeto Centro Vivo em 2005, foram entrevistados 400 moradores do centro da cidade, escolhidos aleatoriamente nos domicílios do bairro.

A primeira questão dizia respeito à primeira palavra que o morador relaciona com o Centro. O resultado obtido revela que os residentes vêem o bairro como agitado e inseguro. O trânsito e a comodidade também são características citadas. Com relação à opção pelo centro como local de moradia, 42% dos moradores disseram que a escolha foi devido à proximidade do trabalho ou local de estudos. Acessibilidade e oferta de transporte ocuparam o segundo lugar, com 27% das respostas. Em terceiro lugar apareceu o custo do imóvel como uma boa relação custo-benefício. Quando indagados quanto ao principal local de compra, o centro aparece com 72% das respostas, seguido de *shoppings centers*, com 23%.

As questões relacionadas à satisfação em residir no centro revelam que a grande maioria dos entrevistados está satisfeita com a opção de morar no bairro e, se deparada com a possibilidade de ter que trocar de imóvel, continuaria morando no centro.

Em se tratando do grau de satisfação quanto às características do Centro, foram elencadas algumas características, que os entrevistados deveriam assinalar como excelente, satisfatório ou ruim. As características e os principais resultados obtidos foram:

- Acessibilidade – 88% de satisfação;
- Oferta de transporte – 81% de satisfação;
- Vizinhança – 68% de satisfação;
- Qualidade dos imóveis – 62% de satisfação;
- Oferta de serviços – 60% de satisfação;
- Iluminação pública – 57% de satisfação;
- Qualidade visual – 56% de satisfação;
- Estacionamento – 42% de satisfação;

- Calçadas – 17% de satisfação;
- Segurança – 15% de satisfação.

Os dois primeiros itens são considerados excelentes pela maioria dos entrevistados. Essa resposta reafirma algumas questões anteriores, em que grande parte dos moradores disse optar por morar no centro pela acessibilidade oferecida e pela grande oferta de transportes. Já os itens vizinhança, qualidade dos imóveis, oferta de serviços, iluminação pública e qualidade visual atendem a um mínimo de satisfação por grande parte dos entrevistados. Estacionamento, calçadas e segurança representam os maiores problemas a serem enfrentados e deixam a desejar pela maioria da população.

Por meio dessa pesquisa foram elencadas também as principais deficiências do bairro, item que reforça os resultados da questão anterior. A segurança foi citada como principal deficiência, seguido pela má qualidade das calçadas. Em terceiro lugar foram citadas a presença de mendigos, pedintes e a prostituição.

Os principais locais que identificam o bairro, segundo os entrevistados são: Rua XV de Novembro com 59% dos votos; Praça Rui Barbosa com 29%; e Praça Tiradentes com 27%. Os moradores pouco citaram, por exemplo, a Universidade Federal do Paraná, localizada na praça Santos Andrade e eleita pela Administração Pública como ícone da cidade, ou o Largo da Ordem, que concentra a maior parte dos imóveis de grande valor histórico da cidade. Esse fato sugere uma falta de estratégia de comunicação para maior valorização e atratividade do bairro como um todo.

O último item da pesquisa refere-se às expectativas dos moradores em relação ao bairro para os próximos dez anos. Grande parte dos entrevistados, somando aproximadamente 60%, acredita que as deficiências serão as mesmas e que nenhuma mudança significativa ocorrerá. O restante dos moradores apresentou uma visão pessimista e descrente nas promessas políticas. Acreditam que o bairro se tornará mais populoso, sujo e poluído e se assemelhará ao centro de São Paulo.

Outra pesquisa realizada pelo Projeto Centro Vivo considerou a percepção de 100 usuários freqüentes do centro. A questão referia-se aos principais motivos apontados pelos entrevistados para se freqüentar o bairro. Cerca de 50% respondeu ser obrigado em função do trabalho, 29% vai ao centro para fazer compras e o

restante acredita que o bairro é onde estão os bancos, cartórios e outros estabelecimentos importantes.

Escolhidos aleatoriamente nas ruas do bairro, outros 100 usuários não-frequentes do Centro apontaram os principais motivos para não ir ao centro da cidade. A grande maioria respondeu não ter necessidade e o restante, representando 16%, aponta o difícil acesso como principal motivo para não frequentar o bairro. O resultado dessa questão aponta para a conformação de subcentros dentro da cidade, ou seja, os serviços e estabelecimentos comerciais antes oferecidos apenas no centro tradicional agora são encontrados em outros bairros. Esse fato sugere a degradação e desvalorização da área central.

A última questão da pesquisa realizada pelo Projeto Centro Vivo que será aqui apresentada diz respeito à intenção dos usuários da área central em morar no Centro. De um total de 200 entrevistados, 35% têm interesse em residir no bairro e 65% não têm essa intenção. Esse resultado aponta para uma considerável rejeição pela população em considerar o uso habitacional no Centro, que é visto pela maioria como local de trabalho, comércio ou serviços. Além disso, o bairro não apresenta o padrão tipológico das residências contemporâneas. A falta de vagas em garagem, o surgimento da suíte, a falta de área de lazer e a própria idade dos edifícios são questões que interferem na preferência da população por residir em imóveis mais novos, localizados em outros bairros que não o Centro.

4.4.3 Conclusões acerca da interpretação da realidade

O Centro da cidade de Curitiba não está inteiramente degradado. Boa parte do bairro se mantém vivo e seu uso é intenso nos horários comerciais, enquanto que, no período noturno, torna-se deserto, com raras exceções. Deve-se buscar, portanto, integrar políticas públicas existentes, readequar edifícios e infraestrutura e reestruturar o tecido econômico e social, para tornar novamente a área atrativa, dinâmica e segura. A diversidade de uso e ocupação do solo deve ser estimulada, assim como o uso habitacional.

Curitiba é reconhecida no Brasil e no mundo por ser referência em planejamento urbano. A propaganda de “cidade-modelo” enfatiza a eficiência do modelo de

desenvolvimento urbano, que concilia o uso do solo, sistema viário e transporte coletivo. Já a questão habitacional não é mencionada como referência. Os números relativos à população residente em ocupações irregulares, assim como a falta de infraestrutura e a desigualdade de oportunidades que a segregação sócio-espacial tem gerado, não são mencionados. Percebe-se, portanto, a necessidade de um planejamento que admita como eixo a habitação de interesse social.

Como propor habitação de interesse social no Centro, quando a cultura de produção habitacional destinada à população de baixa renda em Curitiba é de expulsão da população mais pobre para os bairros periféricos? Uma vez proposta a habitação de interesse social no Centro, como garantir que a população não seja expulsa pelo mercado imobiliário? Como conciliar programas de governo nos níveis federal, estadual e municipal e garantir o acesso à moradia à população de renda mais baixa?

De modo geral, e levando em consideração as pesquisas e levantamentos realizados nessa etapa do trabalho, levanta-se a hipótese de que o uso habitacional na área central não é favorável a toda a população, e sim a um público específico que compreende estudantes, jovens casais, idosos, entre outros. Percebeu-se que grande parte dos que moram no Centro, fizeram essa opção pela proximidade ao local de trabalho e grande oferta de serviços. É evidente a necessidade de uma alteração e requalificação em diversos padrões de usos, infra-estrutura, serviços e nas próprias edificações ali presentes.

5. CONCLUSÕES GERAIS

Tendo em vista a degradação e constante abandono dos centros urbanos em todo o país, o Ministério das Cidades desenvolveu um programa de Reabilitação de Centros que define diretrizes para sua requalificação. A “reabilitação” proposta é diferente de uma “renovação”, pois não sugere uma ação cirúrgica com intensa demolição e substituição de edificações envelhecidas e de uma intensificação da ocupação do solo, ao contrário, a preservação do ambiente construído existente, de seus usos e da população moradora, são primordiais. As reformas propostas devem resguardar as características do centro, buscando o mínimo de alterações, necessárias para garantir conforto, acessibilidade e segurança.

Muitos programas de reabilitação urbana foram efetivados e tiveram resultados positivos. Outros nem tanto. Na maioria dos casos, um dos maiores desafios é conter a gentrificação, ou seja, impedir que a valorização da área reabilitada expulse a população moradora do Centro e atraia uma nova população, com poder aquisitivo mais alto.

Constata-se que é mais difícil e complexo construir no Centro do que na periferia. Porém, diante das vantagens sociais, urbanas, ambientais e econômicas que produzir moradia social nos bairros centrais da cidade permite, deve-se insistir nessa proposta, por maior que sejam os desafios. O aproveitamento da grande quantidade de imóveis vazios e subutilizados no centro da cidade, visando o cumprimento da função social da propriedade, é uma das lutas históricas do movimento pela Reforma Urbana. Uma atuação decisiva do Poder Público nesse sentido, tanto como promotor, quanto como investidor, é essencial e urgente.

Uma nova forma de intervenção e gestão urbana democrática de áreas centrais, por meio da gestão compartilhada entre atores locais, tem com o objetivo a melhoria da qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e usuários, através de ações integradas. A manutenção do tecido existente, a melhora das condições de moradia e infra-estrutura urbana, de acordo com as características locais, e a melhoria da qualidade de vida da população envolvida são fatores primordiais no modelo de intervenção a ser proposto.

A partir da pesquisa apresentada, e diante do desafio da elaboração de uma metodologia para inclusão de habitação de interesse social no centro da cidade, constata-se a necessidade de, numa primeira etapa, a caracterização da área central de Curitiba das principais áreas degradadas. Esse levantamento deve servir como base para a definição de critérios para a identificação de áreas potenciais de intervenção e, posteriormente, a seleção de uma área piloto para o detalhamento da proposta.

Numa segunda etapa, propõe-se a identificação de mecanismos jurídicos e urbanísticos e de condicionantes para aplicação de programa de locação social na área piloto. Em seguida, pretende-se estabelecer critérios gerais para o desenvolvimento de um programa de locação social na área proposta. Por fim, o projeto deve apresentar flexibilidade na metodologia, para que seja possível, a partir de adaptações necessárias, sua replicação em outras áreas.

Por fim, pretende-se propor programas e métodos que garantam a participação popular, em todas as etapas do projeto, assim como um material didático-pedagógico a ser utilizado para a divulgação do programa junto à população alvo.

6. DIRETRIZES GERAIS DE PROJETO

É notório o fato de a questão habitacional ser apenas uma das ações previstas nos projetos de reabilitação de áreas centrais. Neste trabalho final de graduação, que se enquadra prioritariamente na escala de planejamento urbano, a ênfase será dada justamente para a questão da inserção de habitação de interesse social em área central degradada e, para tanto, são propostas as seguintes diretrizes gerais:

- I. Garantir o direito universal à moradia digna, ampliando a oferta de habitações, melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda e promovendo o acesso à terra urbanizada, aos serviços públicos de qualidade e à moradia;
- II. Mitigar o processo de expansão horizontal e de degradação ambiental urbana que se dá pela ocupação de áreas frágeis sem valor comercial nas periferias da Cidade, por meio da produção de moradia de interesse social em áreas já urbanizadas, mas que não cumprem com sua função social;
- III. Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental da reabilitação central, através da articulação de suas propostas com as políticas de desenvolvimento econômico, social e de gestão ambiental do Município;
- IV. Reverter o processo de segregação sócio-espacial em Curitiba, através do incentivo e indução à produção habitacional destinada à população de baixa renda na área central, assim como propor mecanismos que garantam a permanência dessa população no bairro.

6.1 Diretrizes específicas

Uma vez compreendidas as diretrizes gerais de projeto, foram estabelecidas diretrizes específicas, as quais têm como finalidade direcionar as ações do plano de atividades para este projeto. São elas:

- a) Aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de forma a viabilizar os programas habitacionais de interesse social destinados ao bairro Centro;
- b) Estabelecer, se necessário, normas especiais de urbanização, uso e ocupação de solo e parâmetros para edificação nas áreas de habitação de interesse social,
- c) Estimular parcerias entre os setores público, privado e associações e cooperativas populares nas propostas oriundas da reabilitação urbana central;
- d) Articular as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando a otimização dos recursos disponíveis.
- e) Garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e das edificações existentes, de forma a mitigar a tendência de expulsão da população pobre para as periferias da cidade, áreas de risco e de proteção ambiental, ou menos dotadas de infraestrutura;
- f) Viabilizar reformas e reciclagem de edifícios vazios ou subutilizados, e a produção de novas unidades habitacionais em terrenos vazios ou subutilizados, utilizando os instrumentos previstos no Plano Diretor que induzam e estimulem o uso habitacional de interesse social nessas áreas.
- g) Contemplar alternativas como o aluguel social, o leasing e o consórcio nos programas habitacionais;
- h) Assegurar assistência técnica e jurídica para a comunidade de baixa renda;
- i) Garantir a participação permanente da população e da sociedade organizada, na formulação, implementação e gestão dos programas de reabilitação da área central e nas propostas de inserção de habitação de interesse social no bairro;
- j) Propor a auto-gestão como instrumento de controle, pela população, dos empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular.
- k) Desenvolver mecanismos que garantam a permanência da população de menor renda na área reabilitada;

6.2 Plano de atividades

O plano de atividades referente ao desenvolvimento da metodologia para a inserção de habitação de interesse social na área central de Curitiba compreende as seguintes etapas:

Etapa I – Identificação de Áreas Potenciais Para Intervenção

1. Complementação do levantamento de dados para caracterização de áreas degradadas do centro de Curitiba, sob o ponto de vista de utilização, qualidade das edificações e do ambiente urbano, disponibilidade de serviços, população residente;
2. Definição de critérios para identificação de áreas potenciais de intervenção, a partir dos resultados da análise do item anterior;
3. Identificação e delimitação de áreas potenciais;
4. Seleção de uma área para detalhamento do estudo

Etapa II – Definição do Instrumental de Intervenção

1. Identificação de mecanismos jurídicos e urbanísticos para demarcação das áreas potenciais como *zonas especiais de interesse para habitação social - perímetros*;
2. Identificação de condicionantes para aplicação de programa de locação social na área piloto (órgãos financiadores, fonte de recursos, demanda, simulação de custos, etc)

Etapa III – Proposição de Programa de Ação

1. Proposição de critérios gerais (componentes) para desenvolvimento de programa de locação social na área piloto, compreendendo:
 - a) legislação normativa;
 - b) organização institucional para a ação;

- c) termo de referência para elaboração de plano de intervenção (a partir das especificidades da área piloto, definir conjunto de intervenções mínimas no ambiente urbano e na edificação);
- d) formas de envolvimento da população;
- e) modelo de gestão;
- f) estimativa de custos;
- g) etapas de operacionalização

Etapa IV – Proposta de Programa de Locação social

1. Formalização de proposta para programa de locação social em áreas centrais, a partir da generalização dos resultados obtidos na área piloto, considerando a replicabilidade do modelo em outras áreas;
2. Organização de material didático-pedagógico a ser utilizado para divulgação do programa junto à população-alvo.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, A. F.. **A questão habitacional em Curitiba: o enigma da "cidade-modelo"**. 157 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

BLASCOVI, Keila de Matos. **Reabilitação Urbana: O fenômeno da centralidade e o uso funcional de edifícios não utilizados ou subutilizados nos centros urbanos – o caso de Curitiba**. 206 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba, 2006.

DAVIS, Mike. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

FUNDAÇÃO João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil 2005**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações, 2006.

INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. **Mercado Imobiliário em Números**. Curitiba, 2007

Maricato, Ermínia. **Reabilitação de Centros Urbanos e a Habitação Social**. In: Gestão da terra urbana e habitação de interesse social. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2000.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. São Paulo: Vozes, 2001.

MEDEIROS, F.B. **Análise da adequação dos programas de financiamento habitacional para atender as necessidades de aquisição de moradias adequadas da população de baixa renda no Brasil**. Dissertação (Mestrado em Construção Civil). Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.

MINISTÉRIO das Cidades. **Política Nacional de habitação**. Cadernos Ministério das Cidades Número 4; novembro 2004.

_____. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Secretaria Municipal de Programas Urbanos. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

_____. **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

_____. **Resultado Projeções e Ações**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

_____. **Programas e Ações do Ministério das Cidades**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

MOURA, I. e SANTOS, A.C.R. **Locação Social: uma alternativa para os gargalos Habitacionais**. Seminário Internacional da LARES. São Paulo, 2007.

OROZCO, M. D. Z. . **Moradia na reabilitação das áreas centrais. Rio de Janeiro: Programa Novas Alternativas.** 194 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2007.

PEREIRA, Gislene. **Produção da cidade e degradação do ambiente: a realidade da urbanização desigual.** 229 f. Tese (Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento). Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2002.

PEREIRA, Gislene; NUNES, Madianita . **Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba.** Relatório de Pesquisa. Universidade Federal do Paraná, 2007

PREFEITURA de Santo André. **Plano Municipal de Habitação.** Santo André: Neograf, 2006.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A Reinvenção das Cidades para um mercado mundial.** Chapecó: Argos, 2003.

SMOLKA, M. O. **Regularização da Ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução.** Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2002.

SPOSITO, Maria Encarnação. **Capitalismo e Urbanização.** São Paulo: Contexto, 1988.

ROLNIK, Raquel. **O que é Cidade.** São Paulo: Brasiliense, 1988.

VARGAS, H.; CASTILHO, A.L. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados.** Barueri: Manole, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global, 1986.

_____. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Stúdio Nobel, 1998.

VITALE, Letizia et al. **Perímetro de reabilitação Integrada do Habitat-PRIH.** Uma experiência de intervenção nas áreas centrais. Anais do XI Encontro da Anpur. Salvador, 2005.

8. WEBGRAFIA

BRASIL Autogestionário. Disponível em <<http://www.brasilautogestionario.org>> acessado em maio de 2009.

CENTRO VIVO. Disponível em <<http://centrovivo.acpr.com.br>>, acessado em maio de 2009.

COHAB-CT. Companhia de Habitação de Curitiba. Disponível em <<http://www.cohabct.com.br>> acessado em abril, maio e junho de 2009.

COHAPAR. Companhia de Habitação do Paraná. Disponível em <<http://www.cohapar.pr.gov.br>>, acessado em maio de 2009.

DESCICLOPEDIA. Disponível em <<http://desciclo.pedia.ws/wiki/Favelas>>, acessado em junho de 2009.

IPPUC. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. Disponível em <<http://www.ippuc.org.br>>, acessado em abril, maio e junho de 2009.

JHC. Johannesburg Housing Company. Disponível em <<http://www.jhc.co.za>>, acessado em abril de 2009.

MINISTÉRIO das Cidades. Disponível em <<http://www.cidades.gov.br>>, acessado em abril, maio e junho de 2009.

ÔNIBUS de Curitiba. Disponível em <<http://www.onibusdecuitiba.com.br>>, acessado em junho de 2009.

OS URBANISTAS. Disponível em <<http://www.aguaforte.com/osurbanitas5>>, acessado em junho de 2009.

PERSPECTIVAS URBANAS. Disponível em <<http://www.etsav.upc.es/urbpersp/num06/>>, acessado em junho de 2009.

REDE DE TECNOLOGIA SOCIAL Disponível em <<http://www.rts.org.br/entrevistas/>>, acessado em junho de 2009.

SÃO PAULO ABANDONADA. Disponível em <<http://saopauloabandonada.com.br>>, acessado em junho de 2009.

SEMESTER IN THE SOUTH. Disponível em <<http://semesterinthesouth.blogspot.com/>>, acessado em junho de 2009.

SHOPPING ESTAÇÃO. Disponível em <<http://www.shoppingestacao.com/curitiba/>>, acessado em junho de 2009.

WORLD HABITAH AWARDS. Disponível em <<http://www.worldhabitatawards.org>>, acessado em abril de 2009.