

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

PATRÍCIA MUCHINSKI

MORAR NO CENTRO:

**PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DA CASA HAUER PARA HABITAÇÃO SOCIAL
NO CENTRO DE CURITIBA**

CURITIBA

2008

PATRÍCIA MUCHINSKI

MORAR NO CENTRO:

**PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DA CASA HAUER PARA HABITAÇÃO SOCIAL
NO CENTRO DE CURITIBA**

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Orientadora: Lisana Kátia Schmitz

CURITIBA

2008

AGRADECIMENTOS

À minha família (pai, mãe e irmãs), que me apoiou e incentivou nos momentos em que mais precisei e que soube me compreender em períodos de fragilidade.

Aos familiares que por várias vezes passaram mensagens de incentivo e dividiram comigo momentos de muitas felicidades.

Aos amigos de hoje e sempre, com os quais convivo diariamente ou que poucas vezes mandam notícias, mas que sei que estarão comigo sempre que precisar. Grasi, Má, Ninna e a pequena Luiza: laços estreitos que estarão sempre comigo.

Sobre ESSÊNCIA

Arquitetura ESSENCIAL (Não Essencialista)
NÃO é MINIMALISMO

ESSÊNCIA NÃO é Essencial ISMO
NÃO é um ISMO
NÃO é Minimal ISMO
é ESSÊNCIA
é Precisão

é algo mais que apenas uma questão de Forma
é uma IDÉIA CONSTRUÍDA
é POÉTICA
é MAIS COM MENOS

ARQUITETURA ESSENCIAL
NÃO é fria e cruel
NÃO é perfeccionista e intocável
NÃO é impositiva e avassaladora
NÃO é apenas para ser fotografada
é CLARA e SIMPLES
é NATURAL e ACESSÍVEL
é LIVRE e LIBERTADORA
é PARA VIVENCIAR

Eu gostaria que minha ARQUITETURA fosse
tão PRECISA quanto a de Bernini, tão luminosa.
tão NATURAL quanto a de Barragán, arquitetura para o homem.
tão “DESHABILLÉ” quanto a de Le Corbusier, tão forte e poderosa
não com o propósito de ser famoso
mas para fazer homens felizes
não apenas neste tempo mas para sempre
não para ser fotografada
mas para ser vivida

Alberto Campo Baeza

SUMÁRIO

LISTA DE ILUSTRAÇÕES	VI
RESUMO	X
ABSTRACT	XI
1. INTRODUÇÃO	01
1.1 OBJETIVO GERAL	2
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
1.3 JUSTIFICATIVAS	3
1.4 METODOLOGIA	4
1.5 ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA	4
2. HABITAÇÃO SOCIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS	6
2.1 MORADIA NO BRASIL	9
2.2 MORADIA EM CURITIBA	16
3. CENTROS URBANOS	23
3.1 PROCESSO DE ESVAZIAMENTO DOS CENTROS URBANOS	24
3.2 RECUPERAÇÃO DE CENTROS URBANOS	26
3.3 PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS NO BRASIL	34
3.3.1 PROGRAMA MORANDO NO CENTRO - RJ	34
3.3.2 PROJETO REVIVER – MA	34
3.3.3 PROGRAMA MORAR NO CENTRO - SP	35
3.4 PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS NO MUNDO	36
3.4.1 MADRI – ESPANHA	36
3.4.2 LIMA – PERU	38
3.4.3 BOGOTÁ – COLÔMBIA	40
3.5 CENTRO URBANO E A LEGISLAÇÃO DE CURITIBA	41
3.5.1 HETEROGENEIDADE FUNCIONAL DO CENTRO DE CURITIBA	46
3.5.2 PROJETOS DE REQUALIFICAÇÃO EM CURITIBA	49
3.5.2.1 PROJETO MARCO ZERO	50
3.5.2.2 PROGRAMA MORAR NO CENTRO	51
3.5.2.3 PROGRAMA CENTRO VIVO	52

4. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS E HABITAÇÃO	54
4.1 METODOLOGIAS PARA INTERVENÇÃO	57
4.2 PROJETO REABILITA.....	58
4.3 PROJETO REMEMORAR - BA.....	59
4.4 PROGRAMA MONUMENTA.....	60
5. ANÁLISE DE CORRELATOS	61
5.1 SOCIAL HOUSING UNITS – PARIS - FRA	61
5.1.1 JUSTIFICATIVA PARA ANÁLISE DO PROJETO.....	68
5.2 CONJUNTO RESIDENCIAL PREFEITO MENDES DE MORAES OU “CONJUNTO PEDREGULHO” – RIO DE JANEIRO - BRA	69
5.2.1 JUSTIFICATIVA PARA ANÁLISE DO PROJETO.....	75
5.3 EDIFÍCIO LUTETIA – SÃO PAULO - BRA.....	76
5.3.1 JUSTIFICATIVA PARA ANÁLISE DO PROJETO.....	81
6. INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE	82
6.1 ENTORNO	82
6.1.1 INSERÇÃO URBANA DO EDIFÍCIO	82
6.1.2 ANÁLISE SITUAÇÃO ATUAL.....	84
6.2 EDIFÍCIO: CASA HAUER	88
6.2.1 HISTÓRICO	89
6.2.2 ASPECTOS FÍSICOS	91
6.2.3 LEVANTAMENTO DOS ASPECTOS JURÍDICOS	96
6.2.4 CARACTERIZAÇÃO DO PÚBLICO ALVO DO PROJETO	97
7. DIRETRIZES PROJETUAIS	99
7.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	100
7.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	102
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E WEBGRAFIA	104
FONTES DE ILUSTRAÇÕES	109

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01 - UNIDADE DE HABITAÇÃO DE MARSELHA, DE LE CORBUSIER....	08
FIGURA 02 - AVANÇO DA OCUPAÇÃO EM ÁREAS SEM INFRA-ESTRUTURA ADEQUADA.....	15
FIGURA 03 - AVENIDAS PROJETADAS NO PLANO AGACHE, 1943.....	17
FIGURA 04 - SISTEMA VIÁRIO DO PLANO PRELIMINAR DE URBANISMO DE CURITIBA, 1965.....	17
FIGURAS 05 E 06 – ESQ: ÁREA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; DIR: UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES PELA COHAB EM CURITIBA.....	19
FIGURA 07 – POPULAÇÃO URBANA DE CURITIBA SEGUNDO A RENDA MENSAL.....	20
FIGURAS 08 E 09 – ESQ: PRAIA GRANDE, ÁREA DE LAZER COM ESPAÇOS PARA MANIFESTAÇÕES ARTÍSTICO-CULTURAIS. DIR: RUA PORTUGAL, MAIOR CONJUNTO CONTÍNUO DE SOBRADOS COM FACHADAS EM AZULEJOS PORTUGUESES DE SÃO LUÍS.....	35
FIGURAS 10, 11 E 12 – ESQ: EDIFÍCIO MARIA PAULA; CENTRO: EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE; DIR: EDIFÍCIO LABOR.....	36
FIGURA 13 - REABILITAÇÃO PRIVADA DE MORADIAS COM SUBVENÇÃO PÚBLICA.....	37
FIGURA 14 - PROJETO PARA NOVA SEDE DO COLÉGIO OFICIAL DE ARQUITETOS DE MADRI, EM EDIFÍCIO DO SÉC. XIII.....	37
FIGURA 15 - PROJETO GANHADOR DE CONCURSO PARA A REMODELAÇÃO DA PLAZA DE SANTO DOMINGO.....	38
FIGURAS 16 E 17 – EDIFICAÇÕES ANTES E DEPOIS DAS INTERVENÇÕES NOS BARRIOS ALTOS.....	39
FIGURAS 18 E 19 - PRAÇA DE SANTO DOMINGO E PLAZA MAYOR.....	39
FIGURAS 20 E 21 - NOVOS ESPAÇOS PÚBLICOS E AMPLIAÇÃO DE VIAS SÃO AS METAS DO PLANO.....	40
FIGURAS 22 E 23 - REABILITAÇÃO E PRESERVAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS E CONSTRUÇÃO DE NOVAS ESTRUTURAS PARA HABITAÇÃO.....	41
FIGURA 24 – TABELA DE INCENTIVOS CONCEDIDOS DE ACORDO COM O USO DO EDIFÍCIO.....	42

FIGURA 25 - PROCESSO DE ESVAZIAMENTO DA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA 1980 – 2000.....	43
FIGURA 26 - EDIFÍCIOS ABANDONADOS OU SUBUTILIZADOS NO CENTRO DE CURITIBA 1. RUA BARÃO DO RIO BRANCO; 2. RUA CRUZ MACHADO; 3. RUA CÂNDIDO LOPES; 4. RUA BARÃO DO RIO BRANCO; 5. RUA MARECHAL DEODORO.....	46
FIGURA 27 – LEVANTAMENTO DOS PONTOS DE ESTACIONAMENTO NO BAIRRO CENTRO.....	48
FIGURA 28 – USOS QUE COMPÕEM O CENTRO DE CURITIBA.....	49
FIGURAS 29 A 31 - AÇÕES PROPOSTAS NO PLANO REGIONAL DA MATRIZ...51	
FIGURA 32 - PROPOSTA DO PROGRAMA CENTRO VIVO PARA HABITAÇÃO ESTUDANTIL NO EIXO BARÃO-RIACHUELO.....	53
FIGURAS 33 E 34 – ESQ: PINACOTECA DE SÃO PAULO; DIR: SESC POMPÉIA.....	55
FIGURA 35 - SOBRADO DA RUA SENADOR POMPEU N. 34 - RIO DE JANEIRO – ANTES E DEPOIS DA INTERVENÇÃO.....	58
FIGURA 36 - RUA DIREITA DE SANTO ANTÔNIO - CASARÃO N.19 – SALVADOR – ANTES E DEPOIS DA INTERVENÇÃO.....	58
FIGURA 37 - PROJETOS REALIZADOS PELO PROJETO REMEMORAR: 1. CASARÃO N.53 DA RUA JOAQUIM TÁVORA; 2. CASARÃO N.56 DA RUA RIBEIRO SANTOS; 3. CASARÃO 30/40/42 DA RUA DERALDO DIAS.....	59
FIGURA 38 - IMPLANTAÇÃO DOS 4 BLOCOS HABITACIONAIS QUE COMPÕEM O PROJETO.....	62
FIGURAS 39 E 40 - VISTA 01 (ESQ.) E VISTA 03 (DIR.).....	63
FIGURAS 41 E 42 – VOLUMETRIA DO CONJUNTO. VISTA 02 (ESQ.) E VISTA 04 (DIR.).....	63
FIGURA 43 – VISTA 05 – ACABAMENTOS EXTERNOS E ESCALA DOS EDIFÍCIOS.....	63
FIGURAS 44 E 45 – VISTA 06 (ESQ.) E DETALHE DE REVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA FACHADA DE UMA DAS EDIFICAÇÕES (DIR.).....	64
FIGURA 46 - PLANTAS BLOCO 01.....	65
FIGURA 47 – PLANTAS BLOCO 02.....	66
FIGURA 48 – PLANTAS BLOCO 04.....	67
FIGURA 49 – VISTA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PEDREGULHO.....	69

FIGURA 50 – PLANTA GERAL DO CONJUNTO.....	70
FIGURA 51 - PERSPECTIVA DO BLOCO A, UM DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS DO CONJUNTO.....	71
FIGURA 52 - CORTE E ELEVAÇÃO DO BLOCO A.....	72
FIGURA 53 - PLANTAS DO BLOCO A.....	72
FIGURA 54 - PLANTA DO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO E DO 4° E 6° PAVIMENTOS.....	73
FIGURA 55 - PLANTA DO 5° E 7° PAVIMENTOS (ACIMA), PLANTA DO 1° E 2° PAVIMENTOS (CENTRO) E PLANTA DO TÉRREO (ABAIXO).....	73
FIGURAS 56 E 57 – À ESQUERDA, ARMÁRIO DE COZINHA DE UM DOS APARTAMENTOS DO BLOCO C; À DIREITA, CROQUI DA MESA E DO PASSAPRATOS FEITO POR UM DOS MORADORES.....	74
FIGURAS 58 E 59 - FACHADA DO EDIFÍCIO LUTETIA, VISTA DA PRAÇA DO PATRIARCA SP.....	76
FIGURA 60 - VISTA DA CAIXA DE ELEVADORES COM GRADIL DECORADO, MARCAS DA DÉCADA DE 1920.....	77
FIGURA 61 - PLANTA PAVIMENTO 7, IMPLANTAÇÃO DOS LOTES TIPO 1 E 2..	78
FIGURA 62 – PLANTA E CORTE DO LOFT TIPO 1.....	79
FIGURA 63 - PLANTA E CORTE DO LOFT TIPO 2.....	79
FIGURAS 64 E 65- ESPAÇOS DIVIDIDOS POR ARMÁRIOS E PORTAS DE CORRER.....	80
FIGURA 66 - CORES FORTES DÃO TOQUE DE MODERNIDADE AO EDIFÍCIO DE 1920.....	80
FIGURAS 67 E 68 - VISTA MOBILIÁRIO DESENHADO POR PEDRO MENDES DA ROCHA.....	81
FIGURA 69 - LOCALIZAÇÃO DA CASA HAUER, NA ESCALA DA CIDADE E DO BAIRRO.....	83
FIGURA 70 - CURITIBA ANTIGA. 1: AGÊNCIA CENTRAL DOS CORREIOS; 2: RUA XV DE NOVEMBRO; 3: PRAÇA SANTOS ANDRADE; 4: ANTIGO PAÇO MUNICIPAL; 5: PRAÇA TIRADENTES; 6: CATEDRAL BASÍLICA MENOR DE CURITIBA; 7: FERRAGENS HAUER.....	84
FIGURA 71 - MAPA DE EQUIPAMENTOS NA REGIÃO CENTRAL DE CURITIBA.	85
FIGURA 72 - IMAGEM DA ÁREA EM QUE ESTÁ SITUADA A CASA HAUER.....	86
FIGURA 73 - MAPA DE ANÁLISE DE FLUXOS.....	87

FIGURA 74 - MAPA DE USOS E GABARITOS DAS CONSTRUÇÕES.....	88
FIGURAS 75 E 76 - ESQ: EDIFÍCIO EM 1978, DIR: AFRESCOS PINTADOS POR ARTISTA LOCAL NO INTERIOR DO EDIFÍCIO.....	90
FIGURAS 77 E 78 - ESQ: CASA HAUER, AMEAÇA DE DESABAMENTO, DIR: DESTRUIÇÃO DEPOIS DE SER TOMADO POR INCÊNDIO.....	90
FIGURA 79 - IMPLANTAÇÃO DO LOTE.....	91
FIGURA 80 - VISTA AÉREA ATUAL DA CASA HAUER.....	92
FIGURA 81 – ELEVAÇÃO 01 – RUA JOSÉ BONIFÁCIO.....	93
FIGURA 82 – ELEVAÇÃO 02 – TRAVESSA PADRE JÚLIO DE CAMPOS.....	94
FIGURA 83 – PLANTA TÉRREO – LOJA DE FERRAGENS.....	95
FIGURAS 84 E 85 – ESQ: VISTA DA RUA JOSÉ BONIFÁCIO; DIR: VISTA DA TRAVESSA PADRE JÚLIO DE CAMPOS.....	96
FIGURA 86 - TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO APLICADO A UIPs.....	97
FIGURA 87 - QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO TIPO 1.....	101
FIGURA 88 - QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO TIPO 2.....	101

RESUMO

A proposta de reabilitar um edifício abandonado para que este abrigue unidades habitacionais de interesse social no centro de Curitiba surge como resposta ao crescente esvaziamento e degradação da área, o que se deve em grande parte ao surgimento de novas centralidades. O público a que se destina o projeto é composto por famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos, principalmente as que possuem algum membro empregado no comércio da região. Através da pesquisa bibliográfica e documental são reunidas informações históricas e conceituais sobre habitação, a nível nacional e local, dinâmicas de ocupação dos centros urbanos e métodos e exemplos de readequação de edifícios. A análise de um projeto internacional (*Social Housing Units – Paris*) e dois nacionais (Conjunto Pedregulho – Rio de Janeiro, e Edifício Lutetia – São Paulo), somada à interpretação da realidade local estabelece diretrizes a serem seguidas durante a elaboração do projeto arquitetônico, objetivo final a ser alcançado com base teórica reunida no presente volume.

Palavra-chave: Requalificação, Habitação social.

ABSTRACT

The proposition to rehabilitate an abandoned building in order to use it as social housing units in Curitiba central area comes as an answer to its growing decrease and degradation, what results mostly of new urban centralities born. The project destination public is composed by families which resources are about 5 salaries per month, mainly the ones with a member employed on the regional commerce. Through bibliographic and documental research, some historic and conceptual information about national and local habitation, downtown occupation dynamics, examples and building revitalizing methods are reunited. The analysis of one international cases (*SocialHousing Units – Paris*) and two national ones (*Conjunto Pedregulho – Rio de Janeiro*, and *Edifício Lutetia – São Paulo*), in addition with local reality interpretation, establishes parameters to be followed during the architecture project elaboration, what is the objective to be hit with the theory bases put together on this brochure.

Key-Words: Requalification, Social Housing.

1. INTRODUÇÃO

Como base teórica para o desenvolvimento do Trabalho Final de graduação, esta pesquisa tem como objetivo a elaboração de um projeto de Reabilitação de um Edifício para Habitação Social no Centro de Curitiba. Para tanto será necessário abordar questões habitacionais em diferentes escalas, desde o país, passando pela cidade e com foco nos centros urbanos. Aliada a questões da carência de moradia digna, pretende-se conceituar temas como a reabilitação de edifícios, sendo esta uma solução possível para resolver o problema habitacional.

O crescente esvaziamento das áreas urbanas centrais é causado em grande parte pelas conseqüências do aumento excessivo do comércio e de atividades administrativas. O maior fluxo de pessoas se concentra apenas durante o horário comercial, fazendo com que, no período noturno, por exemplo, grande parte dos usuários se sintam inseguros ao caminhar pela cidade. A falta de diversificação de usos e de alta densidade de moradores na região do Centro de Curitiba faz com que a rotatividade de habitantes do bairro seja contínua, trazendo grandes danos no que se refere à apropriação dos espaços pelos usuários.

O cenário atual mostra uma quantidade significativa de estudantes migrando para o centro, tanto pela oferta de atividades quanto pela facilidade de acesso e de mobilidade. Porém, o complexo sistema que forma a cidade exige maior diversidade da população para que se estabeleça de forma equilibrada, o que não se consegue apenas com o perfil atual da população que reside no local: estudantes (entre 20 e 29 anos – 25,02%) e idosos (acima de 60 anos - 17,84% - moradores antigos que permaneceram aí, formando núcleos familiares de apenas uma pessoa).¹ Essa dinâmica que vem se estabelecendo nos centros urbanos interfere diretamente na paisagem e no patrimônio edificado. Tanto as áreas de vazios urbanos quanto os edifícios abandonados geram pontos de conflito, visto que a degradação a que estão fadados, não é desejável dentro de uma sociedade que busca boas condições ambientais para manter a dinâmica de suas atividades fundamentais (morar, conviver, estudar, trabalhar, consumir...).

Na tentativa de resolver a questão do déficit habitacional crescente entre a população com renda familiar entre 0 e 5 salários mínimos, faixa que representa

¹ Dados disponíveis em <<http://www.ippuc.org.br>> com o título *Dados Populacionais – Bairro Centro*, elaborado com base no Censo de 2000 realizado pelo IBGE.

90% do déficit (Fundação João Pinheiro, 2005), e os problemas gerados pelo esvaziamento dos centros urbanos, estão ganhando visibilidade algumas pesquisas e projetos referentes à reabilitação de edifícios abandonados ou subutilizados, tanto unidades de interesse de preservação quanto construções mais recentes. É nesse âmbito que se mostra de grande importância a discussão com a sociedade e o envolvimento da iniciativa pública e privada, fornecendo subsídios para que tais empreendimentos se tornem viáveis e gerem resultados satisfatórios.

Analisando-se questões referentes à habitação nos centros urbanos, movimentos populacionais e teorias urbanas, onde a diversificação de usos é vista como geradora de relações saudáveis e produtivas nas cidades (JACOBS, 2001), fica clara a necessidade de propostas que visem solucionar o problema da falta de oferta de moradia para populações de menor poder aquisitivo. Em Curitiba, a grande concentração de comércio no centro chama a atenção para a parcela da sociedade formada por trabalhadores do setor. Na maioria dos casos, são moradores de bairros afastados e da região metropolitana que utilizam o transporte coletivo como principal meio de locomoção. Segundo pesquisas do Projeto Centro Vivo, iniciativa da Associação Comercial de Curitiba, 48% dos freqüentadores do centro trabalham na região e, entre os entrevistados, 35% teriam intenções de residir no centro.² Esses trabalhadores realizam um movimento pendular das áreas periféricas para o centro, gastando muito tempo e tornando o transporte coletivo insuficiente para a demanda no início da manhã e fim da tarde, sendo subutilizado no resto do dia.

1.1 OBJETIVO GERAL

Tem-se como objetivo a proposta de um projeto de reabilitação de um edifício que se encontra abandonado na área urbana, destinada aos comerciantes do Centro de Curitiba, com foco na parcela da população com renda mensal de até 5 salários mínimos. Para que o objetivo seja alcançado são necessárias diretrizes que diminuam custos e auxiliem na produção de espaços agradáveis que atinjam as expectativas do público alvo.

² Pesquisa publicada na revista intitulada Pesquisa Sociológica. **Revista do Seminário Habitacional**, Curitiba, 1ª edição, p. 18, dez. 2005.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analisar as Políticas Públicas destinadas à habitação, no Brasil e na cidade de Curitiba, local onde se propõe a intervenção, bem como o cenário atual referente ao setor.
- Reunir conceitos sobre a inserção do uso residencial em Centros Urbanos e analisar os processos de esvaziamento e recuperação destas áreas.
- Conceituar a Reabilitação de Edifícios e métodos de abordagem do problema, analisando alguns projetos realizados.
- Realizar uma análise da realidade local reunindo informações que mostrem sua capacidade de absorver a intervenção proposta.
- Delimitar o perfil familiar do público alvo, além das necessidades a serem atendidas, com base na situação local atual.
- Seleção de imóveis com características que despertem interesse e que possibilitem a implantação do projeto de habitação.
- Estabelecer um método de análise e adotar propostas de intervenção adequadas ao objeto de trabalho e ao uso a ser absorvido pela edificação.
- Adotar diretrizes de projeto e tecnologias que tornem o projeto viável ao público a que é destinado.

1.3 JUSTIFICATIVAS

A disponibilidade da população em residir na região e a completa infraestrutura existente no Centro de Curitiba torna viável a proposta de habitação. Além disso, a utilização de um imóvel já implantado minimiza novos impactos sobre a área, diminui custos iniciais, já que algumas destas áreas abandonadas possuem menores preços por metro quadrado ($\$/m^2$), aumenta a segurança e, conseqüentemente, o conforto dos usuários.

As questões de custo e público alvo tornam possível o interesse da iniciativa privada nesse tipo de empreendimento, já que possibilitam retorno dos investimentos iniciais por parte dos futuros moradores. A propagação desses

investimentos privados, em conjunto com investimentos públicos em projetos de habitação de interesse social na mesma região, aumentaria a diversidade da população e de usos, que hoje se encontram focados no comércio e sem expressividade no setor de habitação devido à transferência dos moradores para as áreas periféricas.

1.4 METODOLOGIA

A Pesquisa Bibliográfica tem como objetivo a análise de bibliografias relacionadas ao tema, com estudos e teorias que sirvam de base à elaboração do projeto em questão.

Através da Pesquisa Documental pode-se realizar o levantamento da documentação referente ao objeto de reabilitação, como plantas arquitetônicas e identificação do autor do projeto original, situação atual do imóvel, informações referentes ao entorno em que se insere para possibilitar análise e futuras propostas.

Com a análise de Estudos de Casos torna-se possível a obtenção de material sobre projetos arquitetônicos com alguma semelhança ao projeto a ser desenvolvido, com a intenção de somar as experiências já realizadas ao processo de elaboração de uma nova proposta.

1.5 ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA

Para reunir informações capazes de subsidiar a elaboração do Trabalho Final de Graduação, este volume foi desenvolvido em seis capítulos. O Capítulo 1 é destinado à introdução ao tema, onde são definidos os objetivos do trabalho, suas justificativas e a metodologia a ser aplicada durante a pesquisa.

O Capítulo 2 reúne informações sobre a problemática da habitação social no país, desde o início do processo de urbanização até os dias de hoje, e em Curitiba. A análise histórica das Políticas Públicas de Habitação é de grande importância para a compreensão do tema, considerando-se que o cenário atual também é resultado

da interação entre a evolução da sociedade e as interferências realizadas pelas administrações públicas.

O terceiro capítulo aborda os aspectos da vida nos Centros Urbanos. São expostos conceitos de heterogeneidade funcional e esvaziamento das áreas centrais que atingem diversas cidades do mundo, a possibilidade de inserção de moradias como forma de reverter estes processos e são citadas alguns programas que procuram solucionar os problemas resultantes do abandono das centralidades. O quarto capítulo dá seqüência ao tema dos vazios urbanos abordado no capítulo anterior. Neste são dadas definições sobre reabilitação de edificações, desenvolvimento de metodologias a serem aplicadas em intervenções e alguns projetos executados dentro deste contexto.

O penúltimo capítulo é reservado à interpretação da realidade local. É nesta parte do trabalho que se faz a análise do terreno onde se dará a proposta. A análise do entorno do objeto de estudo envolve entre outras coisas a compreensão dos fluxos, caracterização dos usos e gabaritos dos edifícios e oferta de equipamentos e serviços. O lote é estudado sob aspectos históricos, jurídicos e físicos que, somados à definição do público alvo. Os estudos resultam nas diretrizes que devem nortear as escolhas feitas durante o desenvolvimento do projeto, bem como o programa básico a ser desenvolvido durante o processo de projeto e as conclusões a que se chegou durante a elaboração desta pesquisa. Estes últimos itens encontram-se descritos no último capítulo.

2. HABITAÇÃO SOCIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS

A casa sempre foi, desde suas formas iniciais como choças, cabanas e tendas, fruto da organização social. É o local onde a família se refugia, descansa, está protegida de fenômenos naturais e perigos da sociedade, está segura. É o ponto de referencia da vida humana, de onde se parte e para onde se vai. Para Frank Lloyd Wright (1869-1959), é um espaço interior habitável, concebido no sentido mais amplo de abrigo: o de refúgio.³ A moradia, em suas várias formas, possibilita ao homem condições de isolamento e privacidade, ou a coletividade, vivência das diferentes relações sociais criadas ou ainda esperando para acontecer.

O modo de viver do homem moderno está voltado cada vez mais para a coletividade, deixando para trás o modelo individualizado das moradias criadas nos séculos passados. Na década de 50, Lúcio Costa escrevia sobre os significados de morar, sobre a necessidade de re-equacionar a relação entre espaços privativos da família e espaços de uso coletivo. Via a necessidade de refletir sobre os problemas resultantes da urbanização acelerada dos grandes centros industriais e de serviço. A salvaguarda do bem-estar individual, motivo de preocupação para ele, exigia novas soluções que permitissem maiores densidades de ocupação, métodos construtivos que levassem à racionalização da produção e à experimentação de programas habitacionais que pudessem levar a uma moradia mais econômica e, portanto, mais acessível à população necessitada (SAMPAIO, 2002).

A casa então passa a refletir a velocidade e o dinamismo com que a vida acontece. Além disso, as mudanças que atingiram os núcleos familiares e sua relação com a sociedade têm grande influência sobre a moradia. Para o arquiteto Flávio de Carvalho, “essa diminuição da importância da família na vida do homem é um dos fatores determinantes mais poderosos das formas da cidade e da casa” (CARVALHO⁴ *et al.*, 1938, citado por ROSSETTI *et al.*, 19--). O tempo gasto em espaços privados passou a ser menor e a importância e o grande número de atividades exercidas na cidade fazem com que a moradia se torne mais um de seus equipamentos. Já na primeira metade do século XX começava-se a perceber a casa

³ Notas de Aula da disciplina História da Habitação e Mobiliário, ministrada pelo professor Antônio Castelnuovo, no Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFPR, em 2007.

⁴ CARVALHO, F. de, 1938, In. XAVIER, A., 2003, p. 55.

como um “ponto de passagem, um local de repouso na rotina diária” (CARVALHO *et al.*, 1938)⁵.

Estas transformações sociais interferem diretamente nos programas habitacionais. Como respostas às exigências dessa população em constante mudança são necessárias revisões e questionamentos quanto aos padrões até então adotados pelas políticas públicas que visam minimizar o déficit habitacional. Porém, a falta de soluções rápidas e eficientes faz surgir uma infinidade de problemas como o crescimento desenfreado de ocupações irregulares em áreas sem infra-estrutura adequada e o aumento do número de favelas e cortiços nas cidades.

Estudos ultrapassam cada dia mais o limite dos edifícios, mostram que a organização das cidades deve partir da escala do homem, a partir da moradia. Le Corbusier (1887-1965) tinha um raciocínio lógico quanto à organização da cidade a partir das unidades de habitação: pela articulação de muitas células compunham-se espaços para os quais deveriam ser planejados todos os serviços necessários à vida (SAMPAIO, 2002). Como estes espaços eram entendidos como prolongamentos da habitação, exercendo funções complementares às exercidas nela, deveriam estar localizados próximos da moradia. Estes serviços propostos para servir à coletividade, dispensavam sua existência no programa do espaço privado da moradia, permitindo, desta forma, que esta fosse de menor tamanho. Em 1945 o arquiteto pôde concretizar suas teorias sobre a nova maneira de morar no projeto da Unidade de Habitação de Marselha (FIGURA 01), construído em 1947 e uma das principais obras da arquitetura moderna.

⁵ *Ibid.*



FIGURA 01 - UNIDADE DE HABITAÇÃO DE MARSELHA, DE LE CORBUSIER
(FONTE: THEURBANEARTH, 2008).

A partir de 1930, o poder público utilizou o conceito de habitação mínima como parâmetro para a construção de habitações em série no Brasil. O mercado imobiliário, também atento a estes padrões, readequou estes modelos para ofertá-los à população a baixos custos. (*Ibid.*, p.31) Tantas mudanças sociais e novos conceitos sobre o morar, fazem com que os investimentos em programas de qualidade, que garantam o desenvolvimento econômico e social dos usuários, tornam-se indispensáveis, mas ainda encontram grandes desafios.

2.1 MORADIA NO BRASIL

A idéia de casa própria é um fenômeno bastante recente no Brasil. Desde que o país era uma colônia os mais abastados investiam seu capital na construção de casas para alugar, o que ocorreu até o período da Segunda Guerra Mundial (1939-1945). A medida de riqueza era o número de propriedades alugadas que se tinha. “A classe média sempre foi inquilina por excelência, e às classes remediadas ou pobres jamais vingaria a idéia da casa própria” (SAMPAIO, 2002).

Na década de 1920, os capitalistas buscavam construir moradias modestas e de baixo custo, porém com altos rendimentos, para atender à demanda crescente por moradias nas áreas com maior concentração de pessoas. O cortiço foi uma das tipologias de habitação escolhidas pelos investidores. Eram aglomerados de cômodos com sanitários coletivos. Ali permaneciam os operários que, com a possibilidade de casa própria propiciada pelo início do processo industrial, economizavam a duras penas para adquirir sua propriedade, de preferência próximo à estrada de ferro, ou alugar algo melhor.

A aquisição do terreno era seguida por sua hipoteca. Assim era possível a construção das casas. As unidades de três cômodos foram marcas da habitação social da época e, regulamentadas na Câmara, estavam livres de impostos. Apesar do aumento do número de unidades habitacionais, grande parte dos menos favorecidos ainda morava de aluguel. As construções em série, no alinhamento das ruas, eram as mais alugadas. Eram conhecidas como “sobradinhos Ford” (*Ibid*, p.7).

O prédio de apartamentos ganhou muitos exemplares a partir de 1930. Os programas eram variados, tinham um, dois ou três dormitórios e se diferenciavam bastante do ideal da época, as residências isoladas. Nesta época o Estado começou a intervir na oferta de habitação, através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), dentro da Previdência Social.

Em 1942 foi promulgada a Lei do Inquilinato,⁶ em um período em que a promoção privada de habitação, até então responsável pelo abastecimento do mercado, já não era suficiente para resolver o problema. O crescimento desordenado das cidades fazia crescer também a busca por abrigo. Nesse

⁶ Promulgada por Getúlio Vargas durante a Segunda Guerra Mundial, com o intuito de proteger os interesses do inquilino frente aos proprietários de imóveis.

momento, a população se viu obrigada a resolver seus problemas com recursos próprios. A autoconstrução predominou e o número de loteamentos clandestinos ao longo das ferrovias aumentou. Ainda assim, a carência por habitação popular continuou crescendo.

Os problemas urbanos resultantes da rápida urbanização ocorrida no final do século XX, que atingem principalmente a população de baixa renda, estão diretamente vinculados às questões da moradia digna. O déficit habitacional foi, dentre todos os problemas sociais, o que mais teve prioridades nas políticas urbanas que se seguiram, porém sem grandes avanços a partir destas intervenções pontuais.

O atual cenário brasileiro de desigualdade social faz surgir no país necessidades extremamente básicas, ainda não supridas para grande parte da população. Ampliar o acesso à moradia digna e à infra-estrutura, incluindo aí o direito à vida no espaço urbano, ainda são metas a serem atingidas. A criação do Ministério e a aprovação do Estatuto das Cidades são ações do governo federal que dão base legal à implantação e viabilização de diferentes projetos de reforma urbana, tendo como objetivo a garantia de qualidade de vida dos brasileiros.

O histórico da Política Nacional de Habitação mostra que, até o momento histórico atual, as interferências do governo quanto ao tema não tiveram muito êxito na solução do déficit habitacional.

Durante a ditadura de Getúlio Vargas (1937-1945) várias vilas operárias, favelas e cortiços foram desocupados para que ocorressem melhorias estéticas e de salubridade das cidades. “Que se racionalizem os modos de construção, de modo a se obter pelo menor preço a melhor casa” era o lema de Vargas (CUNHA, E.M.P.; ARRUDA, A.M.V.; MEDEIROS, Y., 2007).

Em 1946, no governo de Gaspar Dutra (1883-1974), a primeira política nacional de habitação, a Fundação da Casa Popular, tinha como prioridade a criação de padrões de construção acessíveis. A iniciativa produziu um pequeno número de unidades restrito a poucos Estados, ficando longe de atender à demanda, o que aconteceu devido à escassez de recursos e ao tipo de financiamento adotado.

Em 1964, quando o déficit habitacional chegava a 8 milhões de unidades (PMC, 2008),⁷ a primeira medida do regime militar foi a criação do Banco Nacional

⁷ Dados apresentados no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Curitiba.

de Habitação – BNH, que deixou marcas importantes na concepção de políticas surgidas posteriormente, porém, mesmo buscando corrigir os problemas existentes no modelo proposto, foi extinto por causa da crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Alguns dos pontos principais que levaram à extinção foram a falta de eficiência para atender à população com menor renda e a construção de conjuntos em locais afastados e sem infra-estrutura adequada, buscando a diminuição de custos, além da uniformização de soluções em todo o território nacional.

Em 1985, o setor habitacional apresentava baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez do sistema, movimentos de mutuários organizados nacionalmente e grande expectativa de que as novas autoridades pudessem resolver a crise do sistema (AZEVEDO, 2007).

No ano seguinte, a Caixa Econômica Federal passou a responder pelas atribuições do BNH, o que deixou clara a falta de propostas contundentes para o setor da habitação. Como um banco comercial, que busca retorno de capital e equilíbrio das questões financeiras, a instituição não tinha como prioridade a criação de programas voltados aos setores de menor renda, que despenderiam alto grau de envolvimento, pesquisas e subsídios.

A Constituição de 1988 iniciou o processo de descentralização e permitiu que Estados e Municípios fossem responsáveis pela gestão de programas sociais, nos quais se insere a habitação. No período que se seguiu após a extinção do BNH, em 1987, as Companhias de Habitação (COHAB) financiaram 113.389 casas populares, caindo para apenas 30.646 unidades no primeiro semestre de 1988. Isso ocorreu devido às mudanças do Conselho Monetário Nacional sobre a política habitacional, na busca do controle das dívidas contraídas pelos estados e municípios (CAIXA, 2000). Surge então o Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social – MBES, com a função de gerir a política habitacional.

A extinção do MBES aconteceu em 1989, sendo criada a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC). Alguns programas alternativos da época merecem destaque, como o Programa Nacional de Mutirões Habitacionais, pelo envolvimento do poder público local e pela participação da população que recebia os benefícios. Pela primeira vez um programa apresentava melhor desempenho quantitativo que os convencionais, mas teve fim devido à falta de solidez institucional.

O Ministério da Fazenda passa a ser responsável pelas atividades financeiras da SFH e da CEF. Esta Secretaria deu maior autonomia aos governos dos estados e municípios que, utilizando um grande montante de recursos do FGTS e superando sua real disponibilidade, levaram ao cancelamento temporário do financiamento habitacional. Enquanto isso, as administrações locais realizavam projetos de urbanização e regularização de favelas e loteamentos, utilizando alto grau de autofinanciamento.

No fim da década de 80 os programas habitacionais dos governos municipais se disseminaram e receberam apoio das políticas de financiamento de organismos internacionais. O governo federal manteve linhas de crédito sob seu controle, mas não tinha políticas de incentivo às ações locais. Várias companhias de habitação foram extintas, e a prioridade das políticas habitacionais diminuía progressivamente nos estados.

Na década de 1990 foi lançado o Plano de Ação Imediata para Habitação, que tinha a proposta de financiar em torno de 245 mil moradias em 6 meses. Financiado por recursos do FGTS, tinha como público-alvo as famílias com renda de até 5 salários mínimos. O prazo inicialmente estabelecido se prolongou para mais de 18 meses e os custos reais foram bem maiores que os previstos, o que reduziu 35 mil unidades do total de 245 mil propostas (UNICAMP⁸ *et al.*, 1991, citado por AZEVEDO *et al.*, 2007).

No governo do presidente Itamar Franco (1930-), em 1994, os programas Habitar Brasil e Morar Município foram criados na tentativa de mudar a política habitacional destinada às classes de baixa renda e de continuar a produção de casas populares já financiadas pela administração anterior. Uma vez mais os investimentos ficaram abaixo das expectativas.

A Secretaria de Política Urbana – SEPURB – foi criada em 1995, vinculada ao Ministério do Planejamento e Orçamento – MPO – que era o órgão responsável pela criação e implantação da Política Nacional de Habitação. A questão habitacional passou a ser integrada à política urbana e de saneamento, evitando a formação de estoques de terras para a atuação da especulação. A promoção de moradia popular pelos governos municipais foi incentivada, com ações voltadas para a urbanização

⁸ UNICAMP. **Políticas, Demandas e Necessidades Habitacionais**. Campinas: Núcleo de Estudos de Políticas Públicas, Universidade de Campinas, 1991.

de favelas e recuperação de áreas degradadas, além da busca por tecnologias de qualidade, com custo reduzido, para a produção de unidades de interesse social e de lotes urbanizados.

A desarticulação institucional e a diminuição dos quadros técnicos culminaram na perda da capacidade de formulação e de intervenção. No âmbito federal, o desenvolvimento das áreas urbanas e de habitação permanecia sem recursos financeiros e gestão expressivos. Novos planos de financiamento foram criados nesse período, mas foram impostas restrições ao financiamento do setor público para empréstimos, tanto de recursos do Orçamento Geral da União quanto o impedimento do uso de recursos do FGTS.

No ano 2000, a partir de uma emenda, a moradia passou a ser considerada direito social na Constituição da República. E, em 2001, foi aprovada a Lei do Estatuto da Cidade. Esta é composta por princípios relativos à cidade, planejamento e gestão, e instrumentos reguladores, cabendo a cada município julgar o melhor instrumento e utilização para atingir a “cidade ideal”, com melhor qualidade de vida para a população e mais justiça social (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). A definição de Zonas Especiais de Interesse Social é um dos instrumentos que visam à recuperação urbanística, a regularização fundiária e a produção de Habitações de Interesse Social (HIS). Entre os objetivos da criação de ZEIS estão a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Em 2003, o Ministério das Cidades passou a ser o responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano, dirigida à diminuição da desigualdade social e à sustentabilidade ambiental, incluindo a Política de Habitação (que busca garantir aos cidadãos o direito à cidade).

Hoje, com a inclusão do mercado privado e da habitação de interesse social, o novo Sistema Nacional de Habitação tem em sua estrutura o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Para que realmente ocorram mudanças na área de habitação e o número de favelas e ocupações irregulares seja reduzido, surgem novos paradigmas a serem discutidos e implantados:

1. Buscar segurança jurídica e ampliar recursos financeiros para o mercado privado de moradias para a classe média. Dessa forma, espera-se que a classe média não dispute recursos federais com as faixas de baixa renda, como aconteceu nos governos anteriores;

2. Ampliar os recursos e dar prioridade de investimentos que estão sob gestão federal e nacional para as faixas de rendas mais baixas (92% do déficit habitacional está situado abaixo de cinco salários mínimos). (AZEVEDO, 2007, p.33).

Para enfrentar as dificuldades pelas quais o país tem passado no que se refere à produção de habitações, o volume de recursos exigido é muito alto se comparado com a capacidade de pagamento da população com renda mensal mais baixa. Com o envolvimento dos setores públicos em conjunto com setores privados, a questão econômica seria otimizada e o capital oriundo do FGTS poderia ser destinado com maior eficiência à população com renda inferior a 5 salários mínimos.

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR – foi uma inovação no mercado e surgiu como uma tentativa de suavizar os problemas de moradia no Brasil, principalmente na faixa de renda supracitada. A atuação do SNHIS permite que os recursos sirvam de subsídio para estas famílias, que não podem arcar com a totalidade do valor das prestações habitacionais. Essas medidas permitem que o valor pago seja adequado à sua renda mensal, sem que exista um saldo devedor.

Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad 2007),⁹ 54 milhões de brasileiros vivem em condições de moradia inadequadas, o que representa 34,5% da população urbana. Um em cada três moradores das cidades não tem acesso à moradia digna.

Com relação ao déficit habitacional no Brasil, 76% se concentra em áreas urbanas e a carência de imóveis nessas regiões chega a 5,4 milhões de unidades. (Fundação João Pinheiro, 2002) A maior parte deste número (83%) atinge famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, seguidas por famílias com renda de 3 a 6 salários. (Dados do IBGE)¹⁰ Essa concentração da carência deixa clara a necessidade de investimentos em habitação para a faixa da população com rendimento de até 6 salários, já que representam mais de 90% do déficit.

A história das cidades do país mostra que o planejamento e a gestão do solo urbano estiveram mais voltados para as classes médias e altas, levando a classe mais baixa a ocupar áreas periféricas. Essa dinâmica gera a segregação social e a exclusão territorial, bloqueia o acesso às áreas com infra-estrutura já consolidada. O

⁹ Pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), publicada no jornal Gazeta do Povo de 21/10/2008.

¹⁰ TREACHER, R. M. Realidade Habitacional Brasileira – A Solução do Déficit. **Revista Engenharia e Construção**, p. 43, set. 2006.

crescimento absoluto das favelas no país foi de mais de 2 milhões de pessoas, chegando a quase 7 milhões. (Pnad, 2007) Portanto, a linha principal a ser seguida pela política habitacional é a tentativa de garantir a função social da propriedade urbana, objetivo que pode ser alcançado com base nos instrumentos reguladores previstos no Estatuto das Cidades, tais como o parcelamento e edificação compulsórios, o IPTU Progressivo e o estabelecimento de Zona Especiais de Interesse Social (ZEIS), que possibilitam maior controle do uso do solo urbano e, conseqüentemente, dão aos cidadãos o direito de acesso à terra urbanizada e ampliam o controle sobre a especulação imobiliária.

As ações devem evitar o “espalhamento” da população pelo território, em loteamentos afastados e de difícil integração com a malha urbana (FIGURA 02). Para isso mostra-se fundamental o apoio à reabilitação de centros urbanos que, com investimentos em habitação, de interesse social ou não, e em diferentes setores de atividades, podem retomar as altas densidades de outros tempos e permitir que as cidades prosperem de forma sustentável.

Em 2000, 4,6 milhões de domicílios vagos estavam em áreas urbanas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004), a maioria em áreas centrais degradadas. Os altos preços tornam as moradias inacessíveis e colaboram com o grande aumento de ocupações irregulares em áreas de risco e que atingem também áreas sensíveis de preservação ambiental. Essa dinâmica se torna insustentável, e exige providências.

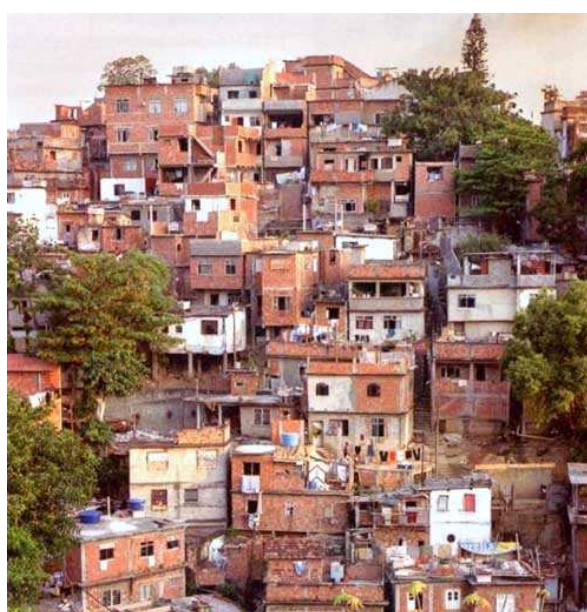


FIGURA 02 - AVANÇO DA OCUPAÇÃO EM ÁREAS SEM INFRA-ESTRUTURA ADEQUADA
(FONTE: MARCOPOLO, 2008).

2.2 MORADIA EM CURITIBA

Para chegar às políticas públicas exercidas hoje em Curitiba, um longo caminho foi percorrido com diferentes planos urbanísticos e muitas alterações na legislação. O primeiro Código de Posturas da cidade, de 1895, regulamentou aspectos de conduta e higiene. Mais tarde, em 1903, foram dispostas as primeiras regras para hierarquização do uso do solo. O centro foi foco das ações já em 1910, com a pavimentação de suas ruas e investimentos no transporte, havendo a substituição dos antigos bondes com tração animal para os bondes elétricos de origem francesa.

Na década de 1940 foi elaborado um plano mais abrangente para a cidade, concebido pelo arquiteto e urbanista Alfred Agache (1875-1959) (FIGURA 03). A cidade assistia ao crescimento econômico do Estado do Paraná e tinha uma população de 127.000 habitantes. Novos investimentos iniciavam profundas transformações na estrutura urbana, o que criava a necessidade de diretrizes para ocupação do solo. O Plano Agache previa o crescimento por meio de um sistema radial de vias ao redor do centro (FIGURA 04). Como meio de racionalização a cidade foi setorizada e foram propostos Centros Funcionais e um Plano de Avenidas, além de um novo Código de Posturas. Os novos centros permitiriam a irradiação da vida comercial e social.¹¹ Não havia no plano uma proposta definida de adensamento de ocupação e verticalização. Por dificuldades financeiras o plano não foi totalmente realizado, restando como grandes obras as Avenidas como a Visconde de Guarapuava, a Marechal Floriano Peixoto e Sete de Setembro, hoje Eixos Estruturais.

¹¹ Revitalização do Centro Cívico. Direção de Nilson Müller Filho. Curitiba, 2006. Vídeo (10:43 min), color.



FIGURA 03 - PLANO AGACHE - 1943
(FONTE: IPPUC, 2008).

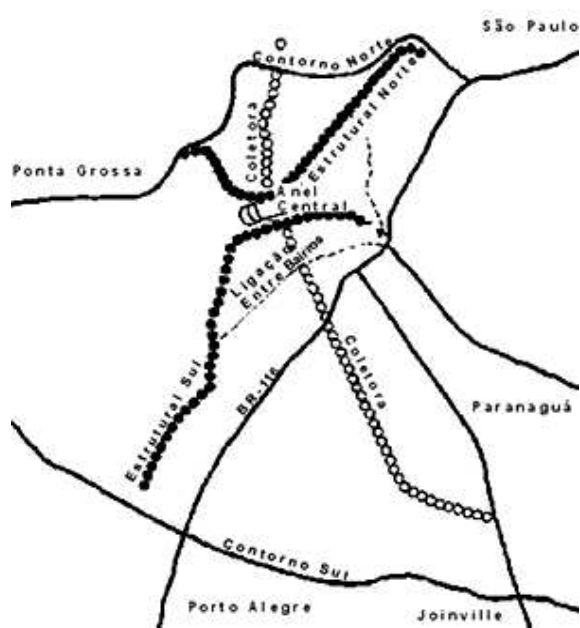


FIGURA 04 - PLANO PRELIMINAR DE URBANISMO DE CURITIBA – 1965
(FONTE: IPPUC, 2008).

Com a modernização e significativo aumento da população, na década de 1960 as favelas passaram a ser preocupação do governo. A aprovação do Plano Diretor Municipal direcionou o crescimento da cidade que, já em 1967, teve seu primeiro programa de “desfavelamento” (PMC, 2008).

As grandes transformações urbanísticas só tiveram início em 1971, na gestão do prefeito Jaime Lerner. Foram instituídas diretrizes de uso do solo e de sistema

viário, com a inclusão de ruas exclusivas para pedestres, o transporte coletivo integrado, canaletas exclusivas para ônibus e o crescimento ao longo de eixos lineares, os Eixos Estruturais. Nasceu neste período o Setor Histórico da Cidade, marcando o início da Política de Preservação do Patrimônio. A década de 1970 foi marcada pelo inchaço populacional, devido à migração intensa, que agravou a situação habitacional.

Em maio de 1965 foi fundada a Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB-CT), que ficou responsável por conduzir a política municipal de habitação. Atuando como agente do Sistema Financeiro de Habitação, a companhia teve sua ação estendida à Região Metropolitana e à Paranaguá.

Em 1966, a Lei nº 2.828/66 coordenou a Zona Central, limitando seu crescimento e estabelecendo os Setores Estruturais, com expansão linear de áreas comerciais e de prestação de serviço. Ficaram também definidas as Zonas Residenciais e áreas destinadas à expansão urbana (IPPUC, 2008).

Em 1975, foi aprovada a Lei nº 5.234, que limitava a ocupação e o adensamento das zonas residenciais das periferias e incentivava a ocupação das áreas próximas aos setores estruturais. Os primeiros pavimentos das construções foram destinados comércio e aos serviços. Junto às ruas utilizadas pelo transporte coletivo nas zonas residenciais foi permitida a concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços de médio porte. Em 1979, foram identificadas em Curitiba 46 ocupações irregulares com 6.067 domicílios (PMC, 2008). Para minimizar o problema, a Cohab-CT registrou a produção de mais de 13.000 casas e apartamentos em 1979. A Companhia ganhou visibilidade na década de 1980, por projetos que previam a ocupação de vazios urbanos. Os conjuntos padronizados foram mesclados com casas e apartamentos, buscando uma maior diversificação na paisagem. Neste período também foram criados os Setores Especiais de Habitação de Interesse Social, através da Lei nº 901 (IPPUC, 2008).

A partir daí a questão habitacional se agravou, resultado da crise econômica nacional. O número de famílias em ocupações irregulares passou de 7.716 em 1982, para 11.929 em 1987, segundo levantamentos realizados pelo IPPUC. A construção de moradias pela Cohab-CT também aumentou, ultrapassando 28.000 unidades (PMC, 2008). Na década de 1990, com crises que atingiram as principais fontes de recursos, foi criado o Fundo Municipal de Habitação (FMH), cuja receita provinha principalmente de concessões em algumas regiões, de pagamentos para adição de

potencial construtivo. Essas iniciativas resultaram na participação da Companhia na gestão de habitação em Municípios vizinhos, como Araucária, Colombo e São José dos Pinhais, além de cidades de outros Estados.

O programa *Lote Urbanizado*, desenvolvido com recursos municipais, é destinado à ocupação de áreas de expansão urbana. Os loteamentos recebem infraestrutura básica e, depois da ocupação pelas famílias, progressivamente são instalados equipamentos urbanos. *Moro Aqui* é o programa da Cohab que prevê intervenções em áreas de ocupação irregular consolidadas, incluindo a urbanização de vilas, regularização das áreas (FIGURAS 05 e 06), concedendo o título de propriedade aos moradores, e relocação de pessoas quando se faz necessário. O PAR Social, arrendamento que atende à população com renda de 4 salários mínimos mensais, e parcerias com a iniciativa privada são outros programas destinados à disponibilização de imóveis pela Companhia de Habitação (COHAB-CT, 2008).



FIGURAS 05 E 06 – ESQ: ÁREA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; DIR: UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES PELA COHAB EM CURITIBA (FONTE: COHAB-CT, 2008).

Em lei proposta no ano 2000 para substituir a legislação em vigor desde 1975, novas diretrizes de zoneamento foram estudadas, e a habitação foi um dos setores abordados. Os projetos contemplavam, além do zoneamento e uso do solo, da criação do Anel de Conservação Sanitário Ambiental, do Sistema de Unidades de Conservação, da instituição de novos instrumentos de política urbana, do Código Florestal Municipal e da regra para a transferência de potencial construtivo, o incentivo aos programas habitacionais de interesse social. A Lei 9.802/2000 refere-se aos programas habitacionais de interesse social no Município, incluídos aí

projetos gerenciados pela COHAB-CT e destinados a famílias de baixa renda, concedendo incentivos aos proprietários de imóveis que os disponibilizar para a implantação do referido uso. Os incentivos citados no Artigo 2º são:

- I - Execução de loteamentos de interesse social pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT em parceria com a iniciativa privada, que consiste em permitir o parcelamento do imóvel em lotes menores que o previsto na Lei de Zoneamento e Uso do Solo;
- II - Concessão de um aumento no potencial construtivo, assim entendido o aumento no coeficiente de aproveitamento e na altura da edificação. (CURITIBA, 2008).

Na área urbana, com população de 1,9 milhões de habitantes da cidade, o total de domicílios urbanos é composto, com base na renda média familiar, conforme FIGURA 07.

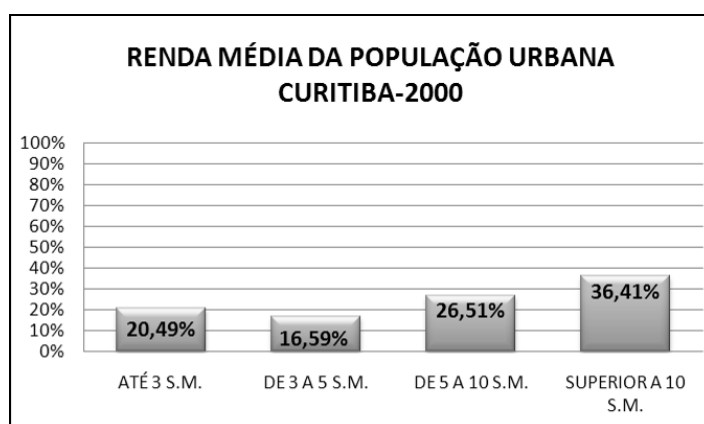


FIGURA 07 – POPULAÇÃO URBANA DE CURITIBA SEGUNDO A RENDA MENSAL (FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2000).

Segundo estudos do Ministério das Cidades em parceria com a Fundação João Pinheiro e do Ministério das Cidades, em 2000 o déficit habitacional em Curitiba era de 31.240 unidades, sendo 56.316 o número de domicílios vagos na cidade. 58% do déficit está concentrado nas famílias com renda de até 3 s.m., 19% nas famílias com renda entre 3 e 5 s.m. (IPARDES, 2000). Existem na cidade 50 favelas e 258 áreas de ocupação irregular, invadindo áreas de bosques e vales, agravando problemas ambientais e colocando os moradores em risco. Além disso, 60.000 famílias não são proprietárias de suas casas (PMC, 2008).

Hoje Curitiba passa por um momento importante de sua história no que se refere à habitação. O tema é uma das prioridades da administração municipal e, segundo Mounir Chaowiche, presidente da Companhia de Habitação Popular (Cohab), “A verba de habitação mais que triplicou nesses quatro anos.”¹² A erradicação das favelas é uma das metas, sendo que uma parcela de 30% está sendo atendida por programas em curso. Os projetos envolvem a reurbanização de áreas, tanto estrutural quanto ambientalmente. Um dos exemplos de maior visibilidade é a favela do Parolin, localizada na região central da cidade. No local estão concentradas 1.500 famílias, que aprovaram as ações governamentais. A atuação sobre os barracos visa a substituição por novas moradias e infra-estrutura. “O segredo está no trabalho integrado e na compra dos terrenos no entorno da favela, usados para a construção de postos de saúde, escolas, creches e casas adaptadas aos deficientes”, diz Chaowiche. Os recursos para as obras são de origem municipal, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), agência de Fomento Francesa e Fundo Fonplata (Fondo Financiero para El Desarrollo de La Cuenca Del Plata). A Caixa Econômica Federal participou do processo com financiamento para a compra das casas. Estimativas mostram que será necessário para erradicar as favelas da capital um período de, no mínimo, 10 anos. Além de esforços e parcerias com diversos setores de investimento (VALOR ECONÔMICO, 2008).

Outros projetos como o *Programa Marco Zero*, que visa revitalizar a Região Central da cidade, e adequá-la aos novos usos, minimizando o seu processo de esvaziamento e degradação, e o *Projeto Moro Aqui*, para atender à população de baixa renda que faz parte dos programas habitacionais desenvolvidos pela Prefeitura, apareceram como diretrizes no plano de governo 2005-2008 e estão incluídos no plano setorial de infra-estrutura, urbanismo e meio ambiente (PMC, 2008).

Ocupação de novas áreas para a construção de loteamentos e regularização de áreas ocupadas ilegalmente têm sido os principais focos da atuação da administração pública municipal no setor da habitação, o que torna os projetos muito onerosos, já que são regiões sem estrutura adequada para tal uso. Em busca de

¹² Entrevista publicada no site Valor Econômico no artigo **Programas de Habitação têm verba triplicada**, em 30/06/2008.

soluções para o problema, vários setores da comunidade estão discutindo o tema e levantando questões como o desenvolvimento de projetos de habitação em áreas urbanas já consolidadas, mas com potencial ainda a ser aproveitado. Em 2005 aconteceu o 1º Seminário Habitacional em Curitiba. Unindo representantes de várias entidades de classe, como Poder Público Estadual e Municipal, Associações de Moradores, Empresários, Universidades e profissionais liberais, o evento buscou identificar os problemas do decréscimo habitacional, com pesquisas que envolveram questões sociais, instrumentos da legislação, levantamento de aspectos físicos e projetos de visibilidade, as causas da evasão populacional e propor ações que minimizassem ou resolvessem as questões (ACP, 2008).

No Seminário, tanto o setor público quanto o privado mostraram-se dispostos a desenvolver projetos de habitação de interesse social na região central como forma de diminuir o déficit habitacional. A reforma de edifícios e casas abandonadas, ou subutilizadas, para venda financiada para famílias com renda entre 5 e 10 salários mínimos foi uma das proposta. Essa iniciativa abre espaço para a discussão quanto à implantação de projetos destinados à fatia da população com renda inferior a esta. A discussão é longa e já foi iniciada, o que se espera agora são as propostas.

3. CENTROS URBANOS

Em toda a história, a proximidade do centro das cidades foi um fator de grande importância para as elites. É nessa área em que se concentram inicialmente atividades administrativas, financeiras e comerciais. No século XX, a industrialização trouxe consigo o interesse de várias classes de renda da população. A presença de capital gerado em diferentes economias e a infra-estrutura instalada colaboraram para que o Brasil apresentasse um crescimento veloz das camadas populares urbanas, o que marcou o processo de urbanização do país.

A vinda da elite rural para as cidades fez com que, junto delas, viesse também sua criadagem. Esses “agregados”, quando deixavam de trabalhar na casa das recém formadas classes médias e altas, aumentaram consideravelmente as camadas populares. Os estrangeiros, que também migravam para os núcleos urbanos para trabalhar como operários, ajudaram a formar dois tipos de bairros residenciais de camadas populares: os centrais e os periféricos. Os primeiros surgiram principalmente na segunda metade do século XIX, os outros foram mais comuns no início do século XX, com o afastamento dessas pessoas do centro (VILLAÇA, 2001, p.226-227).

Esse processo trouxe consigo a descaracterização e a extinção de exemplares arquitetônicos de diferentes épocas históricas, muitas construções foram destruídas. Na década de 1930 a quantidade de edificações do século passado era bastante expressiva. Já nos anos 40, o desenvolvimento modificou consideravelmente a paisagem urbana. A rápida urbanização gerou, entre outras consequências, o aumento da complexidade que envolve as funções urbanas e as relações por elas estabelecidas, somadas a problemas como a falta de moradia digna para um grande número de famílias, dificuldade na gestão de transporte público eficiente e de qualidade, falta e saneamento básico em diversas regiões, etc.

Com todos estes problemas, a tendência atual à descentralização é bastante presente nas cidades, principalmente em metrópoles, mas ainda assim é grande a importância e a influência dos centros sobre o perímetro urbano e regiões metropolitanas.

3.1 PROCESSO DE ESVAZIAMENTO DOS CENTROS URBANOS

A partir da primeira metade do século XX as atividades e funções ligadas às classes mais altas começaram a se deslocar dos centros tradicionais. Novas centralidades surgiram com o incentivo de investimentos públicos em infra-estrutura e apoio à verticalização, somado ao menor valor da terra. Lojas, confeitarias, restaurantes, escritórios, hotéis e outros estabelecimentos comerciais e órgãos públicos começaram a ocupar os centros em transformação e pressionaram o uso habitacional, expulsando as residências destes locais, principalmente as famílias de baixa renda. Com o tempo as camadas de renda média e alta também sofreram pressões e foram obrigadas a se retirar. Como a proximidade do centro continuou sendo importante e o valor dos imóveis em seu entorno aumentou, as classes altas já tinham destino definido (*Ibid.*, p. 227-231).

Enquanto as regiões melhor servidas de infra-estrutura e serviços perdiam moradores e se tornaram caras, as camadas populares eram obrigadas a ocupar áreas afastadas, irregulares, gerando pressões sobre áreas de proteção ambiental e muitos e graves problemas referentes à mobilidade. Essa situação é, ainda hoje, uma constante. Os pobres moram nas periferias. Os que moram nas áreas centrais, ainda constituem uma pequena parcela da população (BONDUKI, 2008)¹³.

A partir das décadas de 1950 e 1960, as camadas de maior renda perderam o interesse pelos centros. Os novos empregos que surgiam localizavam-se afastados e atraíam os serviços, o comércio e as atividades de lazer, assim como os consumidores. Os espaços desvalorizaram-se, as construções esvaziaram-se e suas funções de centralidade dirigiram-se para os chamados “novos centros” (VILLAÇA, 2001). O surgimento de diferentes centralidades fez com que os edifícios dos centros tradicionais fossem deixados deteriorar e os índices de criminalidade cresceram. Portanto, foi o abandono que provocou a deterioração, não o contrário como costumam afirmar as classes mais altas. A localização mostra ter grande valor quando edifícios históricos ou de alto valor arquitetônico são rejeitados na área central e, quando localizados nos novos centros, são valorizados como “novos produtos” pela melhoria da qualidade do acesso e pela idéia de inovação e

¹³ Artigo intitulado As faces da cidade brasileira, publicado no *site* <<http://habitacao-social.blogspot.com>> em 20/07/2008.

atualidade, ganhando novos usos. Recursos públicos e privados são deixados para trás e surge a necessidade de implantação de recursos equivalentes em novas áreas.

Segregação e exclusão sócio-territorial foram as grandes marcas da urbanização brasileira. A dinâmica do mercado imobiliário formal e informal produz núcleos distantes, que dificilmente têm articulação com a malha urbana e deixam sem solução as áreas vagas. Os programas habitacionais do governo, em muitos casos, intensificam a segregação e a desigualdade social. Os padrões adotados provocam o agravamento dos problemas de mobilidade e pressionam o sistema público de transporte coletivo devido ao espalhamento da ocupação. Além disso, geram problemas que comprometem a qualidade de vida das pessoas, como o aumento da frota de veículos particulares. Esse modelo de cidade baseada nos automóveis é insustentável, gera crescimento horizontal das cidades de forma ilimitada, além da insegurança gerada pelo abandono dos espaços públicos.

Mesmo com o processo de esvaziamento e “decadência”, as áreas centrais permaneceram como foco da organização espacial das cidades. Nelas se concentraram a maioria dos serviços e empregos que atendem à maior parte da população de todo o perímetro urbano e das regiões metropolitanas.

O espaço vago deixado pelas classes altas que se direcionaram a outros bairros sofreram a ocupação pelo comércio e serviços destinados às classes baixas, já que estas ascendiam como consumidores. Nas últimas décadas do século XX, o esvaziamento dos centros tradicionais já estava bastante avançado e a ocupação pelas camadas populares, quase completa (VILLAÇA, 2001). O destino dos novos moradores do centro eram os cortiços, imóveis vagos invadidos ou pensões. Teve início um processo de degradação das construções e a dinâmica imobiliária perdeu vigor, o que pressionava os administradores das cidades a criar programas habitacionais e políticas públicas para atender a essa parte da cidade.

Atualmente, as cidades, principalmente as metrópoles, têm um aumento das áreas construídas abandonadas e degradadas em seus centros, que se caracterizam pela ampla rede de serviços e infra-estrutura instalada. A solução para este problema tende a ser a reabilitação dos espaços para a produção de habitação de interesse social.

A situação das áreas centrais vem se agravando com o aumento de imóveis vagos. Entre 1991 e 2000, o número cresceu 55%. Em 2000, havia 4,6 milhões de

domicílios urbanos vagos, dos quais 2 milhões e 250.000 situados em aglomerados metropolitanos, especialmente nas áreas centrais, e 1,5 milhões na zona rural. Nas Regiões Metropolitanas do Sudeste os imóveis vagos são em números superiores às necessidades habitacionais (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). Nesse sentido, o Estatuto da Cidade surge como uma solução para as áreas ociosas. Cabe aos Planos Diretores Municipais propor ações para combater o processo de exclusão e promover a produção de habitação de interesse social em áreas viáveis.

O magnetismo dos centros urbanos é algo tão significativo que, mesmo com o agravamento do processo de degradação e substituição de usos, continua atraindo usuários e se mantém como importante local para atividades econômicas. Ainda que se observe a tendência à homogeneidade funcional, algumas funções mostram resistência em sair dessas regiões e se instalar em outras áreas da cidade (GADENS, L.; ULTRAMARI, C.; REZENDE, D.A., 2007).

Somada à força da centralidade, a presença de imóveis vagos ou deteriorados, a baixa arrecadação tributária, a pressão dos proprietários para a recuperação do valor imobiliário, a presença dos movimentos sociais para aplicabilidade de políticas e programas habitacionais em áreas centrais e a valorização simbólica do centro enquanto patrimônio histórico, cultural e social levam à conclusão da necessidade urgente de ações visando a recuperação das áreas centrais.

3.2 RECUPERAÇÃO DE CENTROS URBANOS

Com o avanço do esvaziamento descrito no capítulo anterior, as áreas centrais surgem como local de expansão urbana, já que apresentam a subutilização das caras estruturas instaladas e contam com amplas redes de transporte público e outros serviços. Para alguns autores os projetos de revitalização das áreas em questão, observados desde os anos 80 em cidades da Europa e Estados Unidos, são parte importante do urbanismo contemporâneo e constituem o que eles chamam de Renascença Urbana (ULTRAMARI, C.; DUARTE, F., 2006).

A sustentabilidade para essas regiões já consolidadas pode ser alcançada com o incentivo para a recuperação e conseqüente reapropriação das centralidades

pelos cidadãos. Sendo assim, existe a necessidade de integrar ações públicas (viabilização, controle e definição de diretrizes), privadas (disponibilização de recursos) e a participação comunitária na reabilitação dos complexos edificados, que compreende espaços ociosos, edificações vazias, abandonadas, espaços e serviços públicos e equipamentos comunitários. A responsabilidade de coordenar e articular essas ações fica nas mãos do poder local, o que pode garantir impactos positivos para toda a cidade.

Esses processos devem se caracterizar pela busca da heterogeneidade funcional, além, é claro, pelas preocupações sociais e ambientais. José Baganha, em seu texto *Reabilitação Urbana e Sustentabilidade*, discorre sobre o tema:

Falta habitação para todos os níveis de rendimento, misturado e não, setorizado (Abaixo o “zoneamento”! – palavra tão cara aos urbanistas do séc. XX), temperada com comércio e serviços. Ruas, praças, quarteirões, bairros com vida, pulsantes, onde se possa voltar a beber um café numa esplanada reencontrando amigos, ir à missa ou tratar do papel nas finanças, dar um passeio, comprar o jornal e cumprimentar as pessoas que reconhecemos nas lojas, nos lugares e que nos reconhecem (e é também, por isso que esta cidade é mais segura). (BAGANHA, 19--).

As intervenções atendem aos interesses dos agentes imobiliários e do setor de construção civil, mas principalmente possibilitam atender às necessidades mais básicas da população, melhoria da paisagem e da qualidade de vida. CARLOS VAZ¹⁴ *et al.* (1995, citado por GADENS, L.; ULTRAMARI, C.; REZENDE, D.A. *et al.*, 2007) discorreu sobre cinco características que, segundo ele, deveriam estar presentes nas intervenções em centros urbanos: “1. Humanização dos espaços coletivos produzidos; 2. Valorização dos marcos simbólicos e históricos existentes; 3. Incremento dos usos de lazer e incentivo à instalação de habitações de interesse social; 4. Preocupação com aspectos ecológicos; 5. Participação da comunidade na concepção e implantação”. Com estas ações o que se espera é que seja criada uma dinâmica de “retroalimentação” da vida urbana, atraindo com projetos inclusivos os novos moradores, consumidores e investidores.

O que se observa em vários projetos de revitalização são ações de caráter apenas saneador. Edifícios para arte, cultura e lazer são prioridade e ganham

¹⁴ VAZ, José Carlos. **Vida Nova para o centro das cidades**. Publicado originalmente como Dicas nº. 31. Disponível em <<http://www.federativo.bndes.gov.br/dicas/D031.htm>>.

caráter monumental. A crítica, nesses casos, é feita sobre a museificação desnecessária dos centros, sempre despendendo altos custos, que atendem mais diretamente aos empreendedores imobiliários que à população que realmente utiliza os serviços e transportes coletivos e trabalha na região, e que não tem a oportunidade de se apropriar totalmente do espaço, apreendê-lo pela ótica do morador.

Segundo MARICATO¹⁵ (2001), a valorização das áreas centrais provoca a expulsão da população e dos pequenos negócios para áreas periféricas, gerando um crescimento horizontal da cidade. Nasce com isso uma demanda cada vez maior e mais onerosa por adequação da infra-estrutura nestes locais, o que se opõe a um plano eficiente de utilização do espaço: gastos extras das famílias com transporte e esvaziamento do centro em períodos “não comerciais”. Para reverter esse quadro, se fazem necessários programas de moradia social nestes centros, além da proteção do comércio de pequena escala.

JACOBS (2001) também defende a idéia de que é preciso existir diversidade de usos para que um local exerça plenamente sua função social. Para ela existem fatores capazes de gerar essa heterogeneidade, como os usos principais combinados, maior densidade populacional e edifícios de diferentes tipos e idades. Quando uma determinada região chama a atenção e um pequeno grupo adquire áreas consideráveis, a diversidade de usos fica comprometida, bem como a atração de novos usuários e moradores. Outro fator importante é ordem visual do espaço, que não deve ser sinônimo de total padronização, como os casos em que o poder público constrói conjuntos habitacionais para uma parcela da população de baixa renda em grandes áreas afastadas, para que sejam recuperadas as que ficaram para trás com a desocupação, com unidades iguais, espaços rígidos e que normalmente dificultam aos moradores a formação de identidade própria local. Mais uma vez fica clara a idéia de que assim o problema não é resolvido, é imprescindível a diversificação.

As cidades norte-americanas e européias foram pioneiras no processo de reavivar seus centros, podendo ser citadas Boston, Baltimore, São Francisco, e

¹⁵ Arquiteta e Urbanista formada pela USP em 1971, é mestre, doutora e professora da FAU-USP, foi Secretária Executiva do Ministério das Cidades de 2003 a 2005 e Secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo de 1989 a 1992. É consultora nacional e internacional de política urbana e habitacional, autora de seis livros e diversos artigos no Brasil e no exterior.

Londres. Depois delas, várias outras passaram ou ainda passam pela experiência, como é o caso de Nova Iorque, Barcelona, Sevilha e Bilbao, exemplos de vitória contra a degradação, mesmo apresentando estratégias e diretrizes diferentes para enfrentar o problema. Os locais em que mais se percebe a necessidade de ações de revitalização são os que adotaram o modelo norte-americano de urbanismo, em que se prioriza e incentiva a verticalização (Revista Engenharia e Construção, 2006, p. 14 a 18).

Os casos nacionais foram mais presentes depois de 1970. São Luis – MA, com o *Projeto Reviver* para revitalização de partes antigas da cidade; Recife – PE, com a reforma do Recife antigo; São Paulo – SP, com foco no centro em programas como *Viva o Centro*; Rio de Janeiro – RJ, com o programa *Corredor Cultural*; e outras como Belém – PA, Santos – SP, Rio Branco – AC, Poços de Caldas – MG. Independente do porte da cidade e do espaço destinado na mídia para divulgação dos programas, é indiscutível o impacto positivo que eles têm sobre os cidadãos que vivem diariamente o espaço urbano. Nos anos 80, o BNH financiou em Salvador obras de infra-estrutura no Pelourinho e, em Olinda, patrocinou projetos de recuperação de edifícios habitacionais.

Em muitos destes casos, as intervenções estão intimamente ligadas à preservação do patrimônio histórico, fundamental para a consolidação da identidade cultural de seu povo, além de produzir cenários atrativos à contemplação e novos usuários. No entanto, os pré-requisitos para as obras de restauro podem torná-las muito caras e exigir grande especialização de profissionais se comparadas a construções novas ou imóveis não-tombados. Nestes casos, a busca por tecnologias menos onerosas e investimentos de diferentes setores é indispensável para viabilizar projetos destinados ao público com menor poder aquisitivo.

No nível federal, o Brasil conta com programas como o *Monumenta*, que focaliza suas intervenções no restauro de imóveis públicos e privados. Suas ações não estão incluídas em planos de maior abrangência, de recuperação de áreas inteiras, mas sem dúvida os resultados ganham visibilidade e atraem novos investimentos nas proximidades.

A Caixa Econômica Federal, através do Programa de Revitalização de Sítios Históricos – PRSH, vem disponibilizando recursos para projetos que promovam a habitação, incremento da infra-estrutura, cultura e serviços em centros históricos. A recuperação das áreas é incentivada e, em paralelo, ações sociais de educação

quanto ao patrimônio são realizadas para que a sustentabilidade das ações seja garantida (CAIXA, 2008).

Depois dos anos 90, com a inclusão do comprometimento social nos programas de requalificação de algumas cidades, tem-se buscado a mudança de paradigmas até então estabelecidos e não questionados. A intenção é ultrapassar os investimentos em obras que apenas mascaram e embelezam os centros “para turista ver”, e alcançar a eficiência na aplicação dos recursos disponibilizados. Para isso foi preciso repensar a idéia modernista de racionalização com a separação das funções urbanas, procurar o equilíbrio na convivência destas e permitir que as pessoas usufruam dessa diversidade, essencial para o perfeito funcionamento do sistema complexo que é a cidade.

A praça é a sala de visitas das cidades. É nela que os moradores se encontram, recebem turistas e visitantes, vão aos cultos religiosos, visitam edifícios históricos ou sentam-se em bares e restaurantes para um bate-papo, entre uma cerveja ou taça de vinho e um prato de macarronada. (Autor desconhecido, 2003)¹⁶.

Nos últimos anos o Brasil tem mostrado grandes esforços em recuperar seus centros urbanos tradicionais, indo na direção contrária da tendência ao abandono que estamos assistindo. A razão principal que leva o Poder Público a voltar as atenções para o problema é o aumento dos gastos para resolver os ruídos resultantes da rápida expansão da malha urbana; a racionalidade econômica exige que se aproveite as regiões bem estruturadas, como já citado em parágrafos anteriores. O direcionamento dos esforços em outras questões que não a instalação de infra-estruturas primárias possibilita a inclusão de temas como a habitação de interesse social nas propostas, e que, aliada à disponibilidade de habitação para outras camadas de renda, enriquece a heterogeneidade funcional e colabora com o retorno da “vida” às centralidades.

Os textos da Política Nacional abordam o tema Habitação de forma a integrá-lo com o desenvolvimento urbano. As áreas urbanizadas e os centros estão incluídos nas diretrizes definidas:

¹⁶ Texto publicado por *Paraná Online*, em 23/10/2003.

Promoção e apoio à integração da Política Fundiária e Habitacional de forma a viabilizar a produção de solo urbano com qualidade para a implantação de programas habitacionais, a regularização fundiária para programas de integração urbana de assentamentos precários e de reabilitação de imóveis para fins de interesse social;

Promoção e apoio à definição de mecanismos que viabilizem a obtenção de imóveis em áreas urbanizadas e bem localizadas para produção de habitação de interesse social pelos setores público, privado e associativo. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.36).

A intervenção em cortiços, bastante comuns nas áreas com processos avançados de degradação e esvaziamento, também é abordada na PNH:

A diversidade das áreas de cortiço e as especificidades das famílias moradoras demandam um conjunto de programas e ações de atendimento habitacional, tais como: melhoria habitacional, regularização e reabilitação urbana, especialmente das zonas encortiçadas centrais das cidades. (*Ibid*, p. 40).

Somado à discussão levantada sobre a requalificação, o Ministério das Cidades criou o Programa Nacional de Reabilitação (PNR). O programa tem como objetivo, além de promover a habitação social, garantir a diversidade de usos e usuários nas áreas centrais. A recuperação de imóveis subutilizados com o intuito de tornar a habitação acessível a diferentes parcelas da população, proposta no PNR, é possível devido ao apoio e aos recursos disponibilizados pelo governo federal. Essa iniciativa visa atrair investimentos das administrações locais para estas áreas, apesar de encontrar obstáculos como crises e falta de recursos próprios, dificultando grandes intervenções. É aí que entra o envolvimento da iniciativa privada em parcerias com o governo, além de instrumentos lançados no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001), como as Operações Urbanas, que permitem negociações com empreendedores. Estas operações podem dar incentivo direto a um uso específico, como a habitação de interesse social, já que permite negociações quanto à lei de parcelamento e uso do solo, permite a regularização de edifícios e obras realizadas fora das leis vigentes e a transferência de potencial construtivo de prédios com interesse de preservação do patrimônio históricos ou outros dentro das áreas definidas. Os recursos obtidos com as Operações Urbanas permitem que melhorias sejam feitas no espaço público e na requalificação ou construção de moradias para a população com menor renda mensal.

As ocupações podem ter como base outros instrumentos também presentes nesta lei. É o caso do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, pelos quais áreas ociosas, não-edificadas ou não-utilizadas devem receber uso em um prazo determinado; IPTU progressivo no tempo, aplicável em caso de não cumprimento do instrumento anterior, podendo a alíquota chegar a 15% do valor do terreno; desapropriação com pagamento em títulos, em caso de não-cumprimento do parcelamento compulsório e pagamento do IPTU progressivo no tempo pelo período de cinco anos; direito de preempção, pelo qual o Município tem prioridade para aquisição de terrenos em áreas previamente estabelecidas, podendo ser útil a aquisição de espaços vazios necessários à utilização por parte da administração municipal (LIMA, C.M.; HARDT, L.P.A.; OBA, L.T., 2006).

Nesse cenário, os imóveis ociosos ou subutilizados que pertencem ao governo federal surgem como opção para que projetos de interesse social sejam implantados. Em grande parte bem localizados e providos de infra-estrutura, são perfeitamente passíveis de estudos quanto à possibilidade de implantação de programas habitacionais.

As experiências mais bem sucedidas de revitalização mostram que a vitalidade só retorna realmente ao centro se nele existir diversidade. Entre os usos, a habitação é fundamental em qualquer programa. São necessários esforços para que as famílias residentes nestas áreas permaneçam ali, seja qual for a faixa de renda a que pertençam. Assim são mantidos os vínculos previamente estabelecidos, como a identidade local e as relações sociais, e novas famílias são atraídas para fazer parte dessa realidade.

No que envolve propostas de habitação em centros urbanos, talvez um dos temas que mais reforcem sua importância é a mobilidade. O deslocamento é, junto da habitação, o principal aspecto da vida urbana. É através da circulação que as residências se conectam e interagem com as outras várias atividades (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). Nas políticas habitacionais que vem sendo implantadas, as longas distâncias a que são submetidos os usuários são barreiras que dificultam o acesso aos serviços e à vivência da fascinante dinâmica das centralidades urbanas. Torna-se de extrema importância um estudo detalhado sobre os novos assentamentos promovidos principalmente pelo Poder Público, com ênfase nas condições de mobilidade a que estarão sujeitos os beneficiados pelos projetos. Nos movimentos a favor da reciclagem de edifícios nos centros, essa questão deixa de

ser uma preocupação e passa a ser um atrativo. As funções urbanas, bem como equipamentos e transporte públicos, estão inseridas no cotidiano dos moradores destas áreas. Isso faz com que o número de viagens necessárias e o tempo gasto para a realização de certas tarefas diminuam consideravelmente, gerando melhorias em relação à urbanidade e ao meio ambiente, atingindo diferentes escalas (local, regional, nacional, etc). Além disso, o aumento da circulação de pedestres ajuda a retomar o valor do espaço público, a humanização dos espaços coletivos, inserindo o usuário no cenário local.

Outro fator importante é a manutenção dos equipamentos, infra-estrutura e incremento dos serviços e de lazer ao longo do dia e noite, 24 horas. A diversidade de usuários e de usos está intimamente ligada e se auto-regula. Se há a demanda, surge o serviço. Essa lógica vai de encontro direto à racionalização dos sistemas de que é composta a cidade, todos relacionados e interdependentes.

3.3 PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS NO BRASIL

3.3.1 PROGRAMA MORANDO NO CENTRO - RJ

A Secretaria de Habitação do Município do Rio de Janeiro, também com recursos da Caixa Econômica, está lançando projetos habitacionais no centro da cidade para que se retome a vocação do centro tradicional. Bairros como Centro, Santa Teresa, Morro da Conceição, Saúde, Lapa, Santo Cristo e São Cristóvão já receberam empreendimentos do programa. Até hoje já foram entregues 965 unidades habitacionais no centro. A idéia é aproveitar as facilidades da região, como transporte, comércio, serviços e cultura e revitalizar antigos casarões para transformá-los em moradias (CEHAB-RJ, 2008).

3.3.2 PROJETO REVIVER – MA

Considerado patrimônio mundial da humanidade pela UNESCO, o centro histórico de São Luís vem passando há cerca de três décadas por processos de requalificação de seu patrimônio. O governo do Maranhão desenvolveu o Projeto Reviver, em 1987 (FIGURAS 08 E 09). Primeiro o projeto foi dedicado às obras mais urgentes, depois, vieram as intervenções urbanas profundas. Os projetos de restauração buscaram preservar ao máximo a unidade de todo o conjunto arquitetônico, além dos aspectos originais que foram descaracterizados com o passar do tempo.

A área tombada sob responsabilidade do Iphan conta com cerca de 1.000 imóveis e, na área considerada Patrimônio da Humanidade desde 1997, são 1.200. Cerca de 8.000m² de construções foram totalmente restaurados para a instalação de restaurantes, museus, escolas, bares, etc. (MARANHÃO, 2008).

O Projeto Habitacional, desde 1993, promove a fixação de famílias no local com a ocupação de casarões restaurados, o que ajuda na manutenção dos imóveis e do espaço público.



FIGURAS 08 E 09 – ESQ: PRAIA GRANDE, ÁREA DE LAZER COM ESPAÇOS PARA MANIFESTAÇÕES ARTÍSTICO-CULTURAIS. DIR: RUA PORTUGAL, MAIOR CONJUNTO CONTÍNUO DE SOBRADOS COM FACHADAS EM AZULEJOS PORTUGUESES DE SÃO LUÍS (FONTE: MARANHÃO, 2008).

3.3.3 PROGRAMA MORAR NO CENTRO - SP

A prefeitura da cidade de São Paulo 2000-2004, em parceria com a CEF, implementou o PAR para as famílias com renda mensal entre 3 e 6 salários mínimos. A reciclagem das edificações abandonadas e sua transformação em moradias adequadas visam atender à grande demanda por habitação social, além de fazer com que o uso habitacional retorne ao centro e, assim, traga de volta a esta área a vitalidade de tempos passados.

Edifícios como o Maria Paula, o Riskallah Jorge e o Labor (FIGURAS 10, 11 e 12), abandonados, deteriorados e já ocupados por famílias do Movimento dos Sem-Teto, foram recuperados e destinados à habitação. Os três exemplos são tombados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP. O primeiro, construído na década de 1950 para 13 famílias de classe alta, passou a 75 unidades residenciais depois do projeto em 2004. O segundo, da década de 1940, teve reformados seus 17 andares, originalmente projetados para abrigar o Hotel Pingüim, sede do grupo Votorantim durante 20 anos e vendido na década de 1970 à Beneficência Portuguesa. Os 167 novos apartamentos foram entregues aos usuários em 2003. O último, um prédio de nove andares projetado para ser um edifício de escritórios

também na década de 1940, passou a contar com 84 apartamentos, finalizados em 2005 (SALCEDO, 2007).



FIGURAS 10, 11 E 12 – ESQ: EDIFÍCIO MARIA PAULA; CENTRO: EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE;
DIR: EDIFÍCIO LABOR
(FONTE: PROJETO REABILITA, 2006).

3.4 PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS NO MUNDO

3.4.1 MADRI – ESPANHA

O Plano de Ação para a Revitalização do Centro Urbano de Madri, iniciativa da Secretaria de Urbanismo e Habitação do Governo, teve como diretrizes principais a promoção de habitação no Centro, a reabilitação de edifícios residenciais para que se mantivesse e renovasse os usos habitacionais da região.

Em conjunto com a iniciativa privada, o plano pôde adotar ferramentas e realizar projetos profundos de reforma urbana, com modificação de normas urbanísticas e medidas para intensificar a ocupação. No período de 2003 até 2007, os projetos de promoção residencial já haviam concedidos benefícios a 20.890 moradias (MUNIMADRID, 2008).

Os diversos projetos executados contribuíram para a conscientização da população e de empresários de diferentes áreas sobre a importância da recuperação

das áreas degradadas das cidades, mostrando que também podem ser ações consideravelmente rentáveis além de trazer benefícios claros à qualidade de vida no ambiente urbano. As obras não ficaram restritas apenas à revitalização de edifícios degradados, foram realizados concursos públicos para a idealização e implantação de grandes empreendimentos de habitação e renovação de espaços públicos.



FIGURA 13 - REABILITAÇÃO PRIVADA DE MORADIAS COM SUBVENÇÃO PÚBLICA
(FONTE: MUNIMADRID, 2008).



FIGURA 14 - PROJETO PARA NOVA SEDE DO COLÉGIO OFICIAL DE ARQUITETOS DE MADRI,
EM EDIFÍCIO DO SÉC. XIII
(FONTE: MUNIMADRID, 2008).



FIGURA 15 - PROJETO GANHADOR DE CONCURSO PARA A REMODELAÇÃO DA PLAZA DE SANTO DOMINGO, MADRID
(FONTE: MUNIMADRID, 2008).

3.4.2 LIMA – PERU

Em 1991, a UNESCO inseriu o Centro Histórico de Lima na lista de Patrimônio Histórico Cultural da Humanidade e, com o compromisso internacional de protegê-lo, produziram-se efeitos bastante positivos no processo de revitalização. Um trabalho conjunto do Patronato de Lima, do Instituto Nacional de Cultura e da Prefeitura retomou a capacidade de recuperar o patrimônio histórico que ficou esquecido por vários anos.

As ações foram divididas em micro-áreas e enfrentam questões sociais complexas, bem como econômicas e ambientais. A reunião de atividades de planificação e de gestão permitiu que um órgão descentralizado, o PROLIMA,

conduzisse com eficácia as ações. As normas urbanísticas rígidas anteriores provocaram a falta de interesse social e o abandono do Centro Histórico de Lima. Muitas edificações do centro histórico encontravam-se vulneráveis e exigiram prioridade nos projetos, desde museus, igrejas e monumentos até moradias.

As diretrizes estabelecidas atingiram três níveis de intervenção: a renovação urbana e de espaços públicos, a modernização de infra-estrutura urbana e a segurança. A capacitação da população residente foi um dos pontos principais das intervenções. Os moradores participaram de demolições, construção de novos edifícios e restauração (CIENS, 2008). Além disso, programas sociais, de habitação e incremento do comércio e turismo fizeram parte do processo de renovação do centro de Lima.



FIGURAS 16 E 17 – EDIFICAÇÕES ANTES E DEPOIS DAS INTERVENÇÕES NOS BARRIOS ALTOS, LIMA - PERU
(FONTE: CIENS, 2008).



FIGURAS 18 E 19 - PRAÇA DE SANTO DOMINGO E PLAZA MAYOR
(FONTE: CIENS, 2008).

3.4.3 BOGOTÁ – COLÔMBIA

O Plano de Recuperação Estratégica do Centro, em Bogotá, tem como meta a garantia de oferta habitacional para a população residente e possíveis novos moradores de diferentes faixas de renda através da recuperação do patrimônio edificado existente e do desenvolvimento de novos projetos, além do incremento de atividades diferenciadas de lazer, cultura, habitação, educação, comércio e serviços e a capacitação profissional dos cidadãos. Para a viabilidade das diretrizes foram estabelecidos acordos entre a administração pública, cerca de 20% de atuação, e investidores privados, representando 80%.

O programa de renovação urbanística visa alcançar a revitalização de 11 bairros; criação de novas áreas verdes e um parque metropolitano; recuperação de infra-estrutura viária e outros projetos urbanos em curto, médio e longo prazo (ERU, 2008).

Os resultados obtidos com o conjunto de ações executadas e com as novas propostas são muito positivos. A população, que trabalhou lado a lado com os governantes na busca das soluções mais adequadas, percebe o impacto da melhoria de qualidade de vida, do suporte social oferecido pela administração e vê de forma positiva a criação o Parque *Tercer Milenio*, uma das propostas do plano.



FIGURAS 20 E 21 - NOVOS ESPAÇOS PÚBLICOS E AMPLIAÇÃO DE VIAS SÃO AS METAS DO PLANO DE BOGOTÁ, COLÔMBIA
(FONTE: ERU, 2008).



FIGURAS 22 E 23 - REABILITAÇÃO E PRESERVAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS E CONSTRUÇÃO DE NOVAS ESTRUTURAS PARA HABITAÇÃO
(FONTE: ERU, 2008).

3.5 CENTRO URBANO E A LEGISLAÇÃO DE CURITIBA

A área central de Curitiba, consolidada há mais de quatro décadas, vem sofrendo, assim como outras cidades, com o processo de esvaziamento e empobrecimento. Na década de 1970, período de implantação do plano urbanístico de reestruturação, a população total da cidade era de 370.000 habitantes. O cenário era voltado ao incentivo da ocupação de eixos viários principais e transporte público, relacionados ao uso do solo, buscando novos pólos que aliviassem os conflitos do centro. A parcela da população do bairro centro na cidade era de 4,1% (IBGE *et al.*, 1980, 1991 e 2000, citado por ULTRAMARI, C.; DUARTE, F. *et al.*, 2006).

Em 1980, a população do centro atingiu o número de 42.000, tendo início seu declínio e atingindo atualmente 32.000 pessoas. O deslocamento populacional se deu devido a fatores como a expansão da cidade, com o surgimento de outros bairros como opção para habitação e negócios, e o adensamento em direção aos eixos estruturais, o que contribuiu para o esvaziamento e a degradação da região. Em 1990, segundo dados do IBGE, o percentual caiu para 2,1%. O bairro centro perdeu cerca de 10.000 moradores e deixou de aparecer entre os dez mais populosos em 2000 (*Ibid.*, p.5).

Desde então o perfil populacional sofreu grandes mudanças. É raro encontrar ali famílias tradicionais completas, com marido, esposa e filhos. Os idosos são hoje os principais responsáveis pela composição do perfil do centro – a média de idade

dos moradores é 35 anos, uma das maiores da cidade, que é completado por jovens estudantes que se instalam temporariamente na área. A crescente desocupação dos imóveis pode ser explicada pelos altos índices de mortalidade, que é de 50% (REVISTA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, 2006).

Como incentivo ao adensamento residencial na Zona Central de Curitiba, foram criadas algumas leis e decretos que atingem imóveis aos quais poderá ser acrescentado potencial construtivo. O Decreto 184/2000, no Artigo 3º, apresenta a FIGURA 24, com os incentivos dados às edificações de acordo com seu uso e existência ou não de galerias (CMC, 2008).

Galeria	Torre	Incentivo Construtivo
Ligando Rua à Rua	Habitacional	2 vezes a área da galeria comercial
2/3 da Profundidade do Lote	Habitacional ou Comercial	1 vez a área da galeria comercial
Sem Galeria	Habitacional	1 vez a área do lote

FIGURA 24 – QUADRO DE INCENTIVOS CONCEDIDOS DE ACORDO COM O USO DO EDIFÍCIO
(FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2000).

O afastamento da população residente do centro, subutilizando áreas com capacidade para absorver maior volume de moradores, não diminuiu a permanência de sua centralidade funcional, a crescente importância que exerce sobre o próprio Município além dos municípios vizinhos. Em grande parte vindos da região metropolitana, os usuários integram dados estatísticos que contribuem para o entendimento dessa dinâmica. Enquanto o crescimento populacional nacional estava em torno de 1,63% ao ano, a taxa de crescimento de Curitiba é de 2,04% ao ano e o de sua região metropolitana 3,8% (IBGE, 2001). A área da cidade torna-se incapaz de absorver todo esse crescimento, direcionando boa parte das novas ocupações populares para outros municípios, onde o acesso à terra é facilitado. Com isso, o centro registrou decréscimo habitacional de 2,33% em 2000 (IPPUC, 2002).

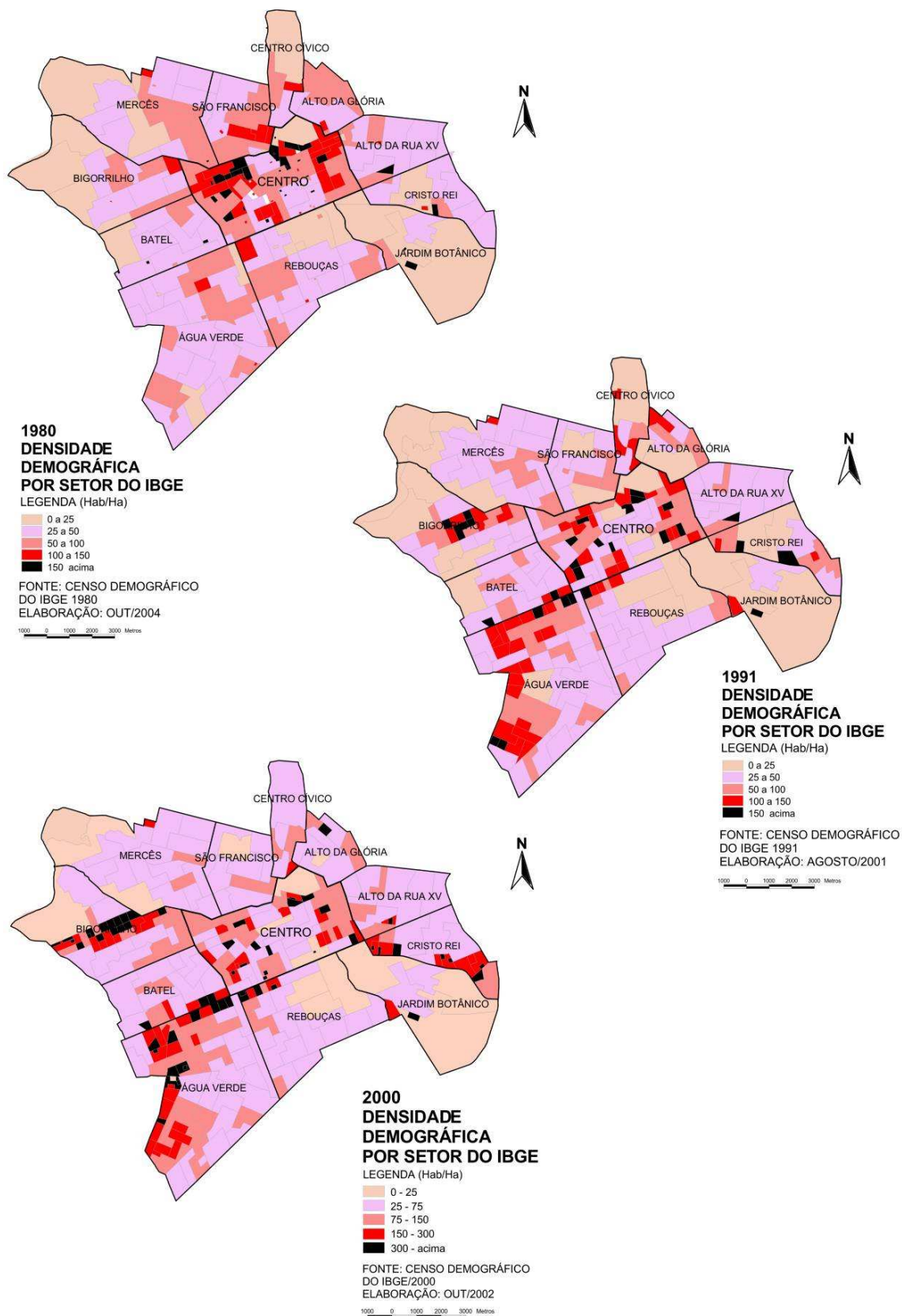


FIGURA 25 - PROCESSO DE ESVAZIAMENTO DA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA 1980 - 2000
 (FONTE: IPPUC, 2002).

Sob a administração da Regional Matriz, o centro tem hoje 33.000 habitantes (IBGE,2000). Para entender o impacto sofrido pela região, podem ser utilizados como exemplo os números do Sistema de Transporte Coletivo, que atende o equivalente a dez vezes a população do bairro. Diariamente a circulação é de 450.000 pessoas (IPPUC, 2008).

Parte dessa dinâmica é resultado da diversificação do comércio e de serviços que se concentram ali, firmando o setor terciário como principal atividade econômica da região. A tipologia dos estabelecimentos exerce grande atratividade às camadas mais populares, entre Curitiba e Região Metropolitana. Essas características garantem uma população flutuante diária de 1.300.000 pessoas (ACP, 2005).

O número de consumidores que diariamente se locomovem até a região central da capital paranaense para utilizar seus serviços mostra-se estável. Cada vez eles vêm de regiões mais distantes. Para confirmar esse fato podem ser analisados dados que se referem aos grandes eventos culturais e políticos na área central. O número destes eventos é superior a quaisquer outros realizados em diferentes bairros da cidade. A população tem um acréscimo temporário de no mínimo 1.000 pessoas (como comemorações de resultados de vestibular), 30.000 a 50.000 pessoas (como em comemorações do Dia do Trabalhador), chegando a 200.000 pessoas, nos espetáculos de natal na Rua das Flores (PM-PR¹⁷ *et al.*, 2005, citado por ULTRAMARI, C.; DUARTE, F. *et al.*, 2006).

A falta de usos diferenciados que mantenham população fixa faz com que, mesmo com o reconhecimento conquistado pelo planejamento urbano, Curitiba ainda demonstre fragilidade com relação à existência de áreas abandonadas ou subutilizadas. O problema não está tão avançado quanto em metrópoles como São Paulo, mas, sem que sejam tomadas medidas de controle, a situação pode se agravar e causar grandes danos sociais e econômicos à cidade.

Edifícios abandonados, em ruínas, são um tipo de vazio urbano que se torna comum. A Europa, acostumada com a reciclagem de áreas e com o crescimento das cidades sobre si próprias, vê tais locais como reservas territoriais urbanas, podendo ser úteis futuramente (FIALOVÁ¹⁸ *et al.*, 1996, citado por LIMA, C.M.; HARDT,

¹⁷ Polícia Militar do Paraná, Comando do Policiamento da Capital 12º B P M. 3ª Seção do 12ºBPM.

¹⁸ FIALOVÀ, I. **Terrain vague: a case of memory.** In SOLÀ-MORALES, I; COSTA, X; International Union of Architects; Colegio de Arquitectos de Cataluña. **Present and futures: architecture in cities.** Barcelona: Actar, 1996.

L.P.A.; OBA, L.T. *et al.*, 2006). Espelhando-se no velho continente, novas propostas devem ser feitas para atender às necessidades da região e utilizar todo o seu potencial de ocupação. Entre os usos com possibilidades de implantação está o habitacional. A demanda existe, a infra-estrutura está instalada, os equipamentos urbanos e atividades culturais estão presentes, se faz necessário o incentivo à apropriação da população sobre as edificações, que serão assim conservadas e integradas à vida urbana.

A legislação de Curitiba, através da Lei 9.800/2000, define setores como o Setor Especial Histórico – SH, que está situado na Zona Central e engloba edificações originárias da ocupação da cidade do fim do século XIX e início do século XX, sendo um núcleo com grande expressão histórica e cultural. Um caminho encontrado para que fosse incentivado o uso de imóveis com interesse de preservação foi definido do Art. 43º, que aborda a Preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental e estabelece condições especiais de ocupação e possibilita a transferência de potencial construtivo do imóvel com restrições urbanísticas, bens cuja proteção e preservação é de interesse público por seu valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, as Unidades de Interesse de Preservação (UIP) e Unidades de Conservação, além de áreas de interesse ambiental (IPPUC, 2008).

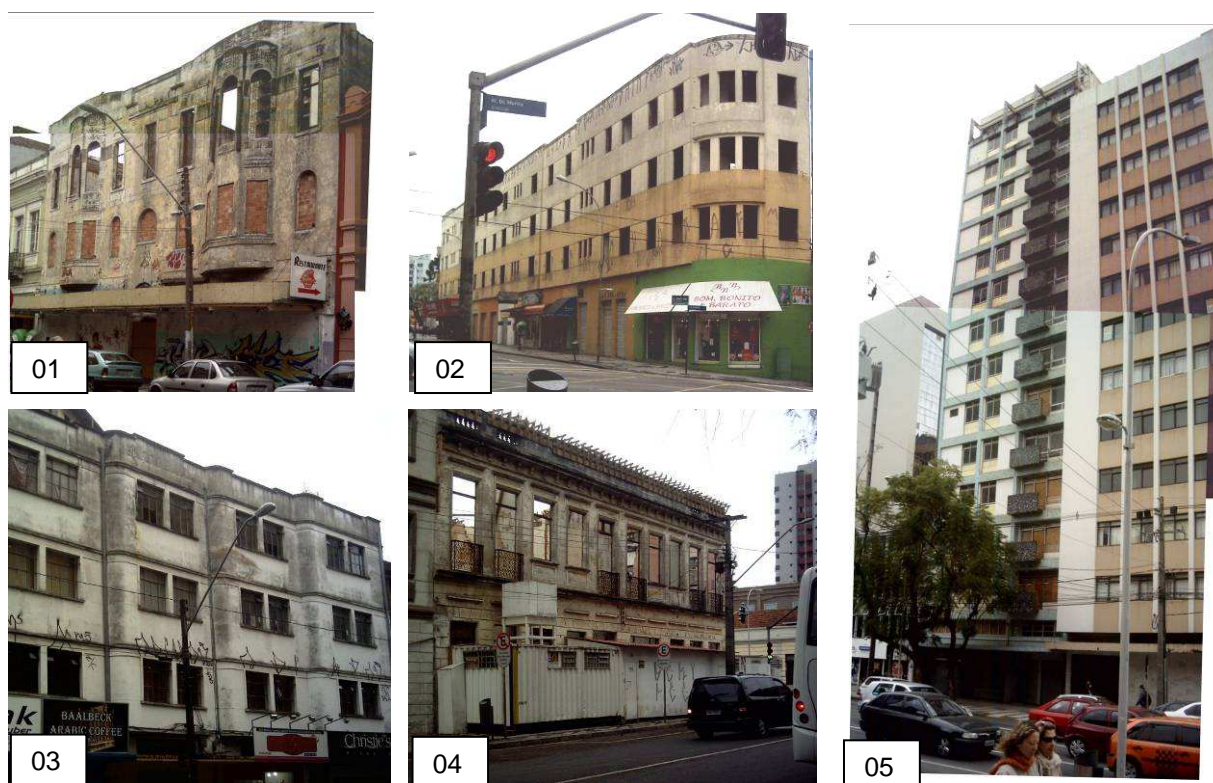


FIGURA 26 - EDIFÍCIOS ABANDONADOS OU SUBUTILIZADOS NO CENTRO DE CURITIBA
 1. RUA BARÃO DO RIO BRANCO; 2. RUA CRUZ MACHADO; 3. RUA CÂNDIDO LOPES; 4. RUA
 BARÃO DO RIO BRANCO; 5. RUA MARECHAL DEODORO
 (FONTE: Arquivo da Autora, 2008).

Assim, a sustentabilidade da metrópole depende em grande parte do sistema de vazios urbanos de que ela é composta. Seu uso tem como objetivo retardar a ocupação de novas áreas, objetivando a retomada das altas densidades e melhor uso dos espaços centrais. É grande a quantidade de edifícios abandonados e ruínas de construções históricas com possibilidades de abrigar projetos habitacionais. Os resultados de sua ocupação são melhorias tanto sociais quanto ambientais e paisagísticas.

3.5.1 HETEROGENEIDADE FUNCIONAL DO CENTRO DE CURITIBA

O centro de Curitiba e, ainda mais abrangente, a Regional da Matriz são o centro funcional de maior importância da cidade. Além de abranger o centro

histórico, dali são irradiadas as atividades econômicas da metrópole, com influência local e sobre a região metropolitana.

O comércio do bairro Centro, atividade principal da região com ponto focal na Rua XV de Novembro em seu trecho exclusivo para pedestres, tem a representatividade de 10,88% em relação à cidade (SMF/Cadastro de Liberação de Alvarás, 2005)¹⁹. Antes bastante diversificado e atendendo a diferentes faixas da população, surge hoje como uma resposta às necessidades da região metropolitana, sofre um processo de padronização, o comércio popular já é predominante. Em parte, esse processo está relacionado ao surgimento de inúmeros *shoppings centers* que atraem a população com maior poder aquisitivo devido ao conforto e tranqüilidade que oferecem. Enquanto isso, no comércio de rua aumenta a cada dia o número de pequenas lojas, com produtos de baixo preço. “Tudo isso se prende mais a problemas de ordem socioeconômica do que ao surgimento dos *shopping centers*, estes também um resultado natural do aprofundamento das diferenças de classes da população” (PARANAONLINE, 2003).

O fluxo de pessoas que utilizam diariamente o comércio e serviços reafirma a manutenção da centralidade. Uma pesquisa encomendada em 2005 pela Associação Comercial do Paraná revela um número de 140.000 pessoas/dia na região central, enquanto o número de freqüentadores de *shopping centers* fica em torno de 30.000 (ABRASCE, 19--); fato que vai contra as discussões em torno de uma diminuição gradativa de usuários do comércio do centro. O que vem ocorrendo e que justifica o fechamento de pontos comerciais tradicionais da cidade é a mudança do perfil dos freqüentadores, como escrito no parágrafo anterior, com abrangência para os municípios da área metropolitana (ULTRAMARI, C.; DUARTE, F., 2006).

Mesmo com as diferenças sociais que atingem a população, é preciso fazer com que as diferenças possam conviver. O centro pode e deve se tornar atraente. Deve-se pincelar a vocação comercial com pontos de habitação de diferentes níveis de renda, serviços e locais de lazer utilizando os miolos de quadra e vazios urbanos, projetos comuns em cidades européias. Assim, a região continuará “viva” após as 18 horas, quando o comércio fecha suas portas.

¹⁹ Disponível em: < <http://www.ippuc.org.br>>, Acesso em: 31/08/2008.

Hoje, um dos usos que mais rendem críticas e discussões são os estacionamentos comerciais. Os edifícios existentes, em sua maioria construídos em períodos em que os parâmetros construtivos não exigiam áreas de estacionamento que servissem aos usos residenciais e comerciais, fizeram com que crescesse a demanda por vagas. Os excessivos pontos espalhados pelo centro da cidade (FIGURA 27) são responsáveis pela ocupação de uma quantidade expressiva de lotes urbanizados, ainda que mal aproveitados, sub-dimensionados e, comumente, irregulares. Por essas características, não atendem à real necessidade da população residente ou flutuante, mas geram bons lucros aos proprietários.

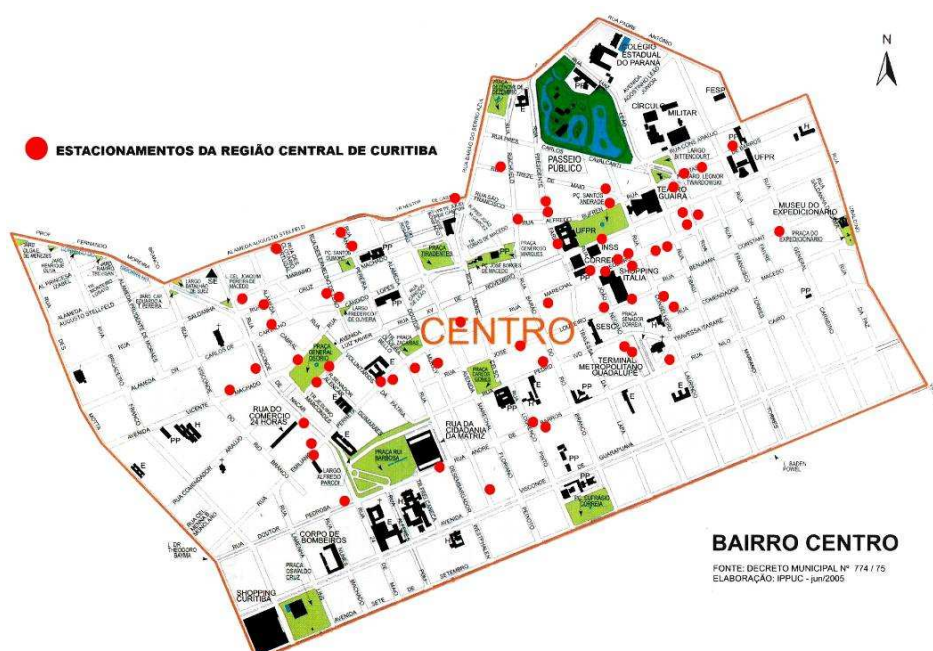


FIGURA 27 – LEVANTAMENTO DOS PONTOS DE ESTACIONAMENTO NO BAIRRO CENTRO
(FONTE: ACP, 2008).

Com relação ao uso habitacional, segundo pesquisa realizada pela ACP (2008), a população da Capital e da Região Metropolitana cresce 1,83% ao ano, enquanto o Centro perde 2,55% de seus moradores no mesmo período. O bairro possui 33.290 habitantes (15º entre os 75 bairros de Curitiba) e, entre 2.000 e 2.007, apresentou crescimento absoluto de apenas 0,29% (IPPUC, 19--). O ganho de 667 novos moradores mostra que o potencial local não é bem aproveitado para tal uso. Dos edifícios para habitação, 59% estão subutilizados, 29% estão desocupados e 13% abandonados.

A mistura de usos encontrada na região central de Curitiba dá-se conforme dados da FIGURA 28. Ainda com baixa representatividade, a habitação é uma demanda que surge a cada dia com mais força. Segundo o coordenador do projeto Centro Vivo, GONÇALVES (2008), "as pessoas querem morar lá [no centro], por isso a necessidade da revitalização". Essa dinâmica é reforçada pela parcela de 97% de imóveis residenciais já comercializados dos novos empreendimentos.

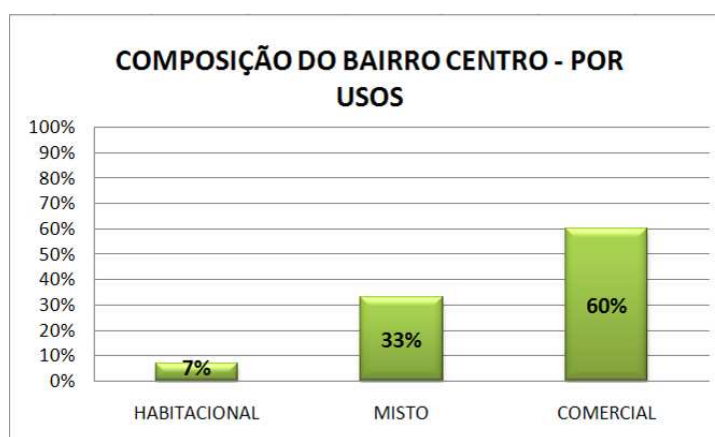


FIGURA 28 – USOS QUE COMPÕEM O CENTRO DE CURITIBA
(FONTE: ACP, 2008).

3.5.2 PROJETOS DE REQUALIFICAÇÃO EM CURITIBA

A pouca renovação da paisagem do centro, a perda histórica de população residente e a depredação e violência urbanas fizeram com que, nas últimas décadas, Curitiba apresente constantes programas de ação para valorizar sua área central. A tentativa de fazer aflorar as potencialidades locais, como a presença de edificações relevantes historicamente, existência de calçadões, comércio tradicional e incremento de atividades culturais, de negócios, lazer e turismo, e a discussão em torno do uso habitacional, foi base para a criação de programas como *Cores da Cidade*, *Moro Aqui*, *Morar no Centro*, a revitalização da principal via de pedestres – a Rua XV, o *Projeto Marco Zero* e o *Projeto Centro Vivo* (IPPUC, 2008).

Estes programas têm entre seus objetivos a priorização do pedestre, a reestruturação de vias, a adequação da mobilidade, melhorias de iluminação e vegetação nos espaços públicos, além da otimização e diversificação dos usos existentes.

3.5.2.1 PROJETO MARCO ZERO

Com o objetivo de revitalizar o Centro e garantir diversidade, segurança e dinamismo, a Prefeitura mobilizou técnicos do IPPUC em torno do projeto que tem como ponto inicial a Praça Tiradentes, o Marco Zero, e abrange dois grandes eixos e seu entorno imediato: a Rua XV de Novembro, entre as Praças Osório e Santos Andrade, e o eixo composto pelas ruas Barão do Rio Branco e Riachuelo, entre as Praças Eufrásio Correia e o Passeio Público. Próximos aos eixos estão o Terminal Guadalupe, a Praça Rui Barbosa, a Praça Carlos Gomes e o Setor Histórico, sendo incluídos entre os objetos de estudo e intervenção. Nestes locais concentram-se as reclamações quanto à infra-estrutura, imóveis abandonados, prostituição e drogas, entre outros.

Um dos focos de ação é a habitação de interesse social, com a pretensão de incentivar e mostrar a viabilidade da adaptação de imóveis existentes, para a moradia diferentes setores da comunidade, como idosos e famílias de baixa renda. Além disso, é proposta a regularização de cortiços, melhoria de espaços públicos como as praças e, dando continuidade à restauração do Paço Municipal, projetos de revitalização no eixo Barão-Riachuelo (IPPUC, 2008).



REQUALIFICAÇÃO PRAÇA OSÓRIO



FIGURAS 29, 30 E 31 - AÇÕES PROPOSTAS NO PLANO REGIONAL DA MATRIZ
(FONTE: IPPUC, 2008).

3.5.2.2 PROGRAMA MORAR NO CENTRO

O Programa Morar no Centro tem como proposta principal o incentivo à habitação no bairro para otimizar a estrutura e os serviços existentes. No Centro Tradicional são propostos a revitalização de edifícios residenciais abandonados ou subutilizados para atrair novos moradores; o incentivo à instalação de habitações transitórias, entre elas flats, hostels, hotéis e albergues, nos pavimentos superiores

de construções de interesse de preservação; e o incremento de atividades como bares e restaurantes (COHAB-CT, 2008).

Nos eixos estruturais, a integração de usos habitacionais, comerciais e de serviços, e espaços públicos e privados são meios de dinamizar a área. Junto a isso, as galerias com lojas, cinemas e espaços culturais inserem o lazer no cenário desejado de heterogeneidade funcional. Na área de transição do Batel, é proposta a diversificação de renda, já que hoje se encontra bastante elitizada.

3.5.2.3 PROGRAMA CENTRO VIVO

Através da Associação Comercial do Paraná, um grupo de comerciantes criou o Programa Centro Vivo; um projeto com o intuito de garantir o desenvolvimento do Centro da cidade e transformá-lo em um ambiente seguro, integrado, agradável e com diversidade de serviços, diferenciais turísticos e culturais.

O objetivo principal do Centro Vivo é transformar o Centro da Cidade em um local onde as pessoas queiram morar, se encontrar, fazer suas compras e seu lazer, possibilitando um considerável crescimento de moradores, na circulação de consumidores, de bens e serviços, e um conseqüente aumento do fluxo de capital, gerando novos empregos e riqueza para nossa cidade. (ACP, 2005).

Em parceria com Empresas, Universidades, profissionais liberais, Poder Público e Moradores do Centro, foi realizado em 2005 o 1º Seminário Habitacional de Curitiba. Para mobilizar a sociedade e gerar propostas, foram realizadas pesquisas sociológicas e de infra-estrutura; análise de instrumentos legais e de tipologias de edificações; o que possibilitou traçar o cenário atual e o perfil da população que mora ou freqüenta o local. Até a presente data, foram lançadas duas edições da Revista do Seminário Habitacional, onde constam os resultados obtidos nas pesquisas e algumas propostas. Esse material foi utilizado como base para justificar a escolha do tema de Trabalho Final de Graduação e será fonte de dados para as análises necessárias ao desenvolvimento deste volume.

Um dos projetos propostos é a inserção de habitação nos prédios ociosos do eixo Barão-Riachuelo. A Habitação Estudantil foi a opção encontrada que melhor se adaptou às características locais, já que os imóveis não apresentam boas condições

de acessibilidade aos idosos e portadores de necessidades especiais (FIGURA 32). O público traria vida aos ambientes e poderia usufruir dos cafés e espaços culturais já instalados. Outra justificativa é a promoção de habitação para esta parcela da população que se encontra desassistida pelos programas de Habitação de Interesse Social.



FIGURA 32 - PROPOSTA DO PROGRAMA CENTRO VIVO PARA HABITAÇÃO ESTUDANTIL NO EIXO BARÃO-RIACHUELO (FONTE: ACP, 2008).

4. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS E HABITAÇÃO

Reabilitação, ou requalificação, é uma ação que preserva ao máximo o ambiente construído existente, como a conservação do parcelamento do solo e edificações antigas, procurando não modificar e agredir o ambiente construído com intervenções mínimas no patrimônio edificado. Assim, mesmo o mais “banal”, é preservado (MARICATO, 2001). Também chamado de *retrofit*, este tipo de projeto é muito difundido na Europa. A adequação de usos e das construções possibilita que eles sejam reintegrados à vitalidade urbana, seja através de habitação, comércio ou mesmo centros culturais. Estes tipos de projeto surgem como solução para os maiores desafios da arquitetura contemporânea: o material histórico heterogêneo de que dispõem os centros urbanos e a população a que se destinam.

As iniciativas de reabilitação, para que sejam bem sucedidas, devem ser bem fundamentadas, com objetivos definidos, objetos de estudo e locais de implementação de projetos justificados de forma clara e com público-alvo definido. Segundo BARDA²⁰ (2007), a conservação torna-se assim um percurso privilegiado em direção à lembrança do passado, como seleção crítica daquilo que tem valor coletivo: uma postura preservadora afirma-se no contemporâneo em contraposição a uma idéia de modernização que, como diz Michelangelo Russo, “tudo destrói e esquece” (RUSSO *et al.*, 1998, citado por BARDA *et al.*, 2007). Com esses projetos de conservação gera-se grande quantidade de postos de trabalho para empresas, construtoras, em especial pequenas e médias, com estímulo à pesquisa de tecnologias, materiais, componentes e formação de mão-de-obra adequada, além da criação de empregos voltados ao setor de turismo.

No Brasil, as construções edificadas são deixadas deteriorar e, somente depois, são realizadas ações para recuperá-las. Dois exemplos de reabilitação que tiveram ampla divulgação e impactaram de forma positiva na cidade em que foram executados foram: a Pinacoteca de São Paulo, com projeto de Paulo Mendes da Rocha (1928-) e o SESC Pompéia, de Lina Bo Bardi (1914-1992) (FIGURAS 33 e 34).

²⁰ Texto publicado na Revista AU, Ed. 163, em Out. 2007.



FIGURAS 33 E 34 – ESQ: PINACOTECA DE SÃO PAULO; DIR: SESC POMPÉIA
(FONTES: Arquivo da Autora, 2005 / REVISTA AU, 2005).

Além desses, outros projetos vêm sendo executados em diversos locais do Brasil, principalmente destinados à implantação de Centros Culturais, com financiamento de grandes instituições como o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal. Esta tipologia foi amplamente disseminada e deixou de ser justificável em muitos dos casos. Mesmo com programas que muito têm a oferecer aos usuários, este uso pode ocupar o espaço de outros que sejam verdadeiramente prioritários no local, deixando de inserir a arquitetura de forma efetiva na dinâmica das cidades, o que pode ser resultado de convenções e ideologias impregnadas na mentalidade dos empreendedores, impedindo-os de propor novos usos a diferentes edifícios (ARQUÉTIPOS DE ARQUITETURA, 2008).

Do ponto de vista turístico e econômico, a arquitetura é um dos elementos mais importantes nas cidades. Novas obras surgem diariamente e transformam a vida da população, seu modo de viver e ver a cidade, mesmo que isso não esteja tão claro para todos. O impacto de grandes empreendimentos como *shoppings centers* e de novas avenidas é facilmente percebido e apreendido, o que os coloca em evidência. Quanto aos projetos de reabilitação, infelizmente, a percepção dos usuários pode não ser tão imediata. As ações pontuais, com o objetivo de manter as características do edifício e seu entorno, não causam tanto impacto visual e passam despercebidos por usuários desatentos, mesmo que estes usufruam do ambiente

urbano saudável e da organização espacial resultante de conjuntos de ações. A visibilidade é alcançada quando o projeto de reabilitação está inserido um programa de requalificação urbana, de preservação de áreas históricas e espaços públicos, que reúnam características que valorizem a cidade como um todo e sua história, o cidadão e seu cotidiano.

Na maioria das cidades são comuns os tapumes e escoramentos em torno de casarões antigos dos quais só restam as fachadas; as “cascas”. Com isso, a paisagem urbana perde qualidade e o espaço público, em muitos casos, também é atingido por ter suas áreas invadidas por estas novas estruturas. A cultura e a história locais perdem diversos exemplares, deixando espaços vazios e causando rupturas nas histórias contadas ou ainda por contar. Pesquisas mostram que existem nos centros urbanos cerca de 6 milhões de domicílios abandonados ou subutilizados (Sinduscon-PR, 2008).

A inserção de unidades de Habitação de Interesse Social, já vista como forma de aumentar a heterogeneidade social e econômica necessária à sustentabilidade dos centros urbanos, é um dos principais temas abordados quando se trata de reabilitação. A moradia na região central diminui os gastos em áreas como infraestrutura, água e saneamento; e potencializam o acesso à saúde, educação, trabalho e segurança. É um caminho que pode ser seguido para que seja minimizado o déficit habitacional. Apesar das dificuldades encontradas, cabe à administração local o estímulo para esse tipo de uso, a concessão de subsídios à população e aos construtores para que seja aproveitado o potencial das estruturas dos centros. Para que o processo de renovação aconteça de forma mais contínua e facilitada, novas leis e políticas públicas devem ser elaboradas, com foco na HIS. Assim, a população a ser beneficiada terá garantido o direito de se manter nas áreas de intervenção, mesmo com pressões dos especuladores, e os projetos não serão somente cenográficos e destinados às elites.

Um dos entraves que desencorajam muitos empreendedores no âmbito da reabilitação é a questão fundiária; a dificuldade de aquisição dos imóveis. A maioria das unidades com interesse de preservação apresenta pendências jurídicas e diversos proprietários, geralmente com prioridades diferentes e contrastantes. Uma das medidas que se mostram mais viáveis é a parceria com o Poder Público, o que facilita a identificação de áreas com potencial para a recuperação e os processos de desapropriação (PROJETO REABILITA, 2006).

Para colaborar com dados técnicos sobre a recuperação de edifícios para habitação de interesse social, o Projeto Reabilita, financiado pela Finep através do Programa Habitare, realizou análises de experiências em São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador. Em São Paulo, percebe-se a concentração de edificações verticalizadas; já nas outras cidades, os casarões de até 2 pavimentos são mais presentes. Este estudo mostra que, além de unidades tombadas pelos órgãos do patrimônio histórico, outras tipologias são passíveis de requalificação. Entre os aspectos estudados estavam o contexto no qual foi implantado o projeto, os procedimentos utilizados, a legislação, os custos e a tecnologia aplicada.

4.1 METODOLOGIAS PARA INTERVENÇÃO

A partir de estudos de casos, pesquisadores do *Projeto Reabilita* caracterizaram as principais etapas do processo de reabilitação, que foram divididas em diversos níveis: diagnóstico do imóvel, identificação dos agentes envolvidos, levantamento e análise da legislação urbanística local, elaboração do projeto, planejamento e gestão da produção e da ocupação (Sinduscon, 2008).

Pensar a reabilitação é pensar, também, nas condições de sua manutenção futura, é necessário que se tenha modelos de gestão condominial e de gestão urbana. A reabilitação deve ser verificada em várias escalas, que vão do edifício até a sua relação com o entorno (PROJETO REABILITA, 2006).

O Trabalho Final de Graduação tem como objetivo passar por toda a fase de diagnóstico e alcançar a fase de elaboração do projeto (Anteprojeto), com propostas coerentes e embasadas.

Na fase de diagnóstico, o levantamento da situação física, jurídica e social do imóvel é fundamental. Esta etapa possibilitará a identificação de parâmetros e diretrizes a serem consideradas e, já que não há uma legislação específica para a reabilitação, a reunião de informações sobre as leis em seus diversos níveis serão a base legal. Alguns dados que devem ser inseridos aqui para que a pesquisa esteja completa e se mostre capaz de sustentar as justificativas do projeto final são a caracterização dos proprietários e situação tributária do edifício; identificação de

programas de financiamento ou a viabilidade financeira; perfis sócio-econômicos do público-alvo; impactos do empreendimento no entorno; identificação de sistemas construtivos adequados e inovações tecnológicas disponíveis.

A metodologia aplicada no projeto de requalificação de cortiço, na Rua do Ouvidor em São Paulo²¹, será a base principal para o estudo sobre o imóvel selecionado para abrigar a Proposta de Reabilitação para Habitação no Centro de Curitiba, e será detalhada nos capítulos de análise da realidade local.

4.2 PROJETO REABILITA

O projeto Reabilita faz parte do Programa de Tecnologia de Habitação (HABITARE) do Ministério da Ciência e Tecnologia. O objetivo principal é a criação de subsídios para a reabilitação de edifícios desocupados ou subutilizados em áreas centrais para a produção de habitação de interesse social, o que inclui a análise de procedimentos, custos, tecnologias, legislação e financiamentos que estão envolvidos na reabilitação. Cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador já foram assistidas pelo projeto. No Rio de Janeiro, a reabilitação do cortiço da Rua Senador Pompeu (FIGURA 35) possibilitou a criação de 23 unidades habitacionais. A obra foi concluída em 2001. Em Salvador, um dos projetos foi a revitalização do Casarão nº19 (FIGURA 36). Localizado no centro histórico e com um pavimento, de ruína passou a abrigar 4 unidades habitacionais, com obras concluídas em fevereiro de 2002 (PROJETO REABILITA, 2006).

²¹ SANTOS, A. L. T. et al (Org). **Requalificação de cortiço: o projeto da Rua Ouvidor, 63 no centro de São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, 2002.



FIGURA 35 - SOBRADO DA RUA SENADOR POMPEU N. 34 - RIO DE JANEIRO – ANTES E DEPOIS DA INTERVENÇÃO
(FONTE: PROJETO REABILITA, 2006).



FIGURA 36 - RUA DIREITA DE SANTO ANTÔNIO - CASARÃO N.19 – SALVADOR – ANTES E DEPOIS DA INTERVENÇÃO
(FONTE: PROJETO REABILITA, 2006).

4.3 PROJETO REMEMORAR - BA

Aprovado pelo Conselho Nacional de Cultura, o projeto tem como objetivo a “transformação de ruínas e ‘cascas’ em moradias adequadas”. A iniciativa de sua criação foi da ONG Moradia e Cidadania, que apresentou ao Ministério da Cultura a proposta para captação de recursos, com o objetivo de restaurar 5 casarões situados no Centro Histórico de Salvador. Com recursos da Caixa Econômica, teve início em 2003 e conclusão em 2005.

Foram criadas 41 unidades residenciais com a reabilitação dos casarões. Estas foram arrendadas para famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos (REMEMORAR, 2008).



FIGURA 37 - PROJETOS REALIZADOS PELO PROJETO REMEMORAR: 1. CASARÃO N.53 DA RUA JOAQUIM TÁVORA; 2. CASARÃO N.56 DA RUA RIBEIRO SANTOS; 3. CASARÃO 30/40/42 DA RUA DERALDO DIAS
(FONTE: PROJETO REMEMORAR, 2008).

4.4 PROGRAMA MONUMENTA

O Monumenta é um programa que atua em cidades históricas protegidas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) e promove a recuperação de bens tombados e edifícios que compõem o patrimônio histórico dessas regiões, o que faz parte de um objetivo maior: possibilitar que os sítios históricos mantenham suas características preservadas sem que sejam necessárias novas ações federais para isso e conscientizar a população quanto à importância de se preservar o patrimônio.

A coordenação é de responsabilidade do Ministério da Cultura, que recebe apoio do BID e da Unesco. Hoje, 26 cidades fazem parte do programa, sendo escolhidas com base na representatividade histórica e artística e na urgência das obras de restauração. Belém/PA, Cachoeira/BA, Goiás/GO, Olinda/PE, Mariana/MG, Ouro Preto/MG, Recife/PE, Rio de Janeiro/RJ, Salvador/BA e São Francisco do Sul/SC são algumas das cidades já foram beneficiadas com ações do programa (MONUMENTA, 2008).

5. ANÁLISE DE CORRELATOS

Com este capítulo, pretende-se exemplificar o assunto através da análise de projetos que apresentem semelhanças com o que foi tratado anteriormente. Primeiramente analisa-se um conjunto residencial no Rio de Janeiro; após, um caso em Paris, de um projeto de habitação de interesse social; e por fim, um projeto de intervenção em São Paulo, Edifício Lutetia.

5.1 SOCIAL HOUSING UNITS – PARIS - FRA

O Projeto de Habitação Social, realizado em 2006 pelos arquitetos da *LAN Architecture*, foi o vencedor de um concurso organizado pelo *OPAC* (Departamento de planejamento público e construção de Paris), o maior agente de habitação social da França, para um projeto-piloto de habitação social sustentável em Paris, que foi intitulado “Frequel Fontarbie”. Com área total de 2.450 m², as 35 unidades residenciais apresentam construção de baixo custo e aplicação de conceitos de sustentabilidade que atingem as expectativas sociais e representam uma ação pioneira quanto ao desenvolvimento sustentável.

Dispostos ao redor de uma área verde, os quatro blocos independentes (FIGURA 38) apresentam diferentes alternativas quanto ao tipo e tamanho dos apartamentos, com unidades mínimas de 27,50 m² até unidades com 78,95 m². Estas seguem desenhos específicos, sob medida, que respondem às características ambientais e compõem variações volumétricas em continuação com o conjunto edificado do entorno (FIGURAS 39-42). O resultado final do complexo é fruto de um trabalho de “filtragem”. Foram propostas soluções para a proteção contra os ruídos produzidos no entorno; a criação de espaços livres entre os blocos; e orientação de acordo com a posição solar e do terreno. O grau de privacidade conseguido, a organização espacial clara, a acessibilidade e a qualidade dos espaços internos são características importantes do projeto.

O sistema construtivo utilizado é composto por células de concreto e isolante térmico (lã-de-rocha ou material semelhante), aplicados no interior do edifício para garantir isolamento constante e evitar as correntes frias. O acabamento externo é

feito de concreto Ductal® (um material de alto desempenho que combina cimento com fibras orgânicas). O conforto ambiental é garantido por um sistema duplo ou triplo de vidros com baixa emissão de calor, pelo aproveitamento da insolação, pelo aquecimento solar da água e pela conformação compacta do prédio. A qualidade atingida e o uso de novas tecnologias e materiais, como a junção de madeira/alumínio, painéis de energia solar, teto verde e sistema de condensação a gás, foram responsáveis por certificados como o *French BBC Label (Batiment Basse Consommation / Certificado de Edifício com Baixo Consumo Energético)*.

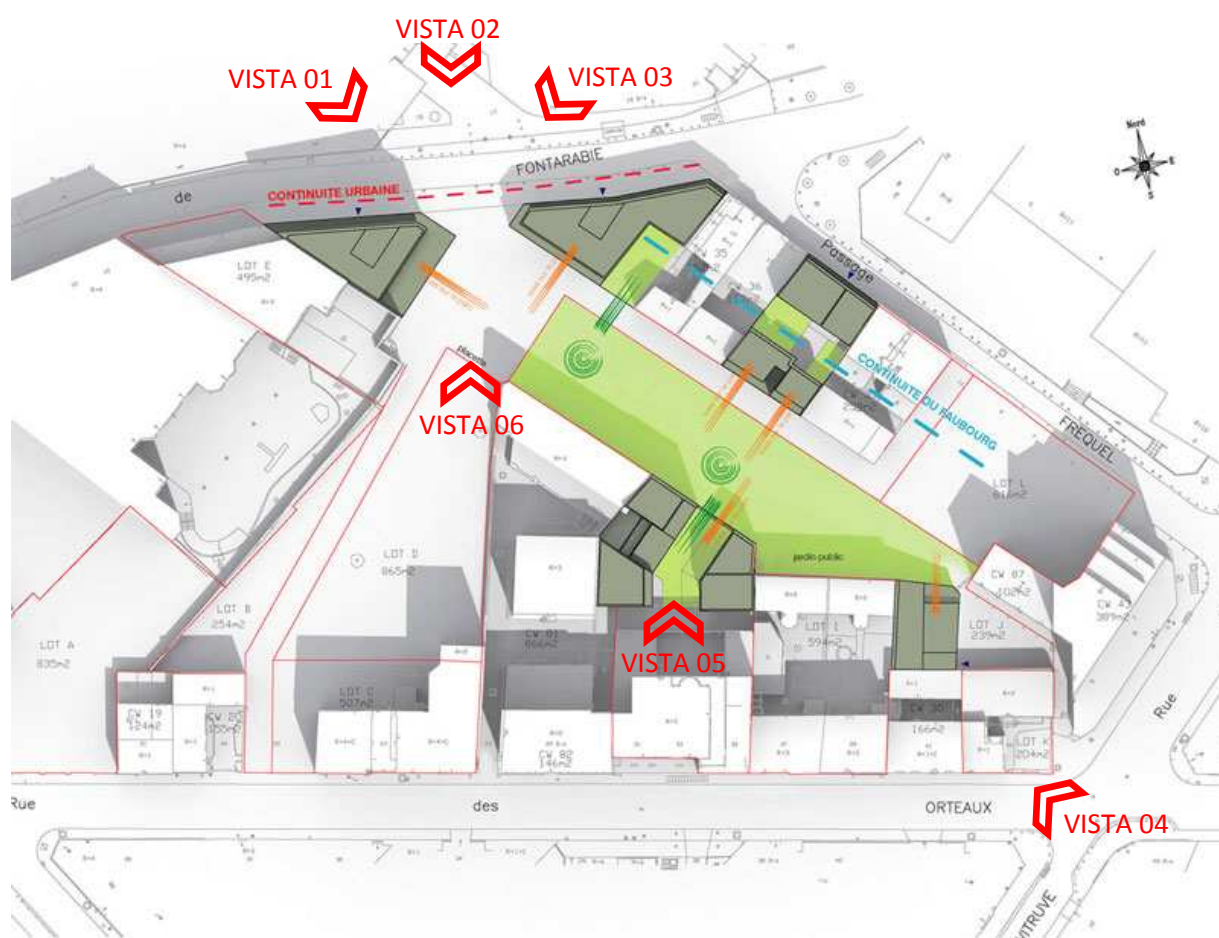


FIGURA 38 - IMPLANTAÇÃO DOS 4 BLOCOS HABITACIONAIS QUE COMPÕEM O PROJETO
(FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).



FIGURAS 39 E 40 - VISTA 01 (ESQ.) E VISTA 03 (DIR.)
(FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).



FIGURAS 41 E 42 – VOLUMETRIA DO CONJUNTO. VISTA 02 (ESQ.) E VISTA 04 (DIR.)
(FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).



FIGURA 43 – VISTA 05 – ACABAMENTOS EXTERNOS E ESCALA DOS EDIFÍCIOS
(FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).

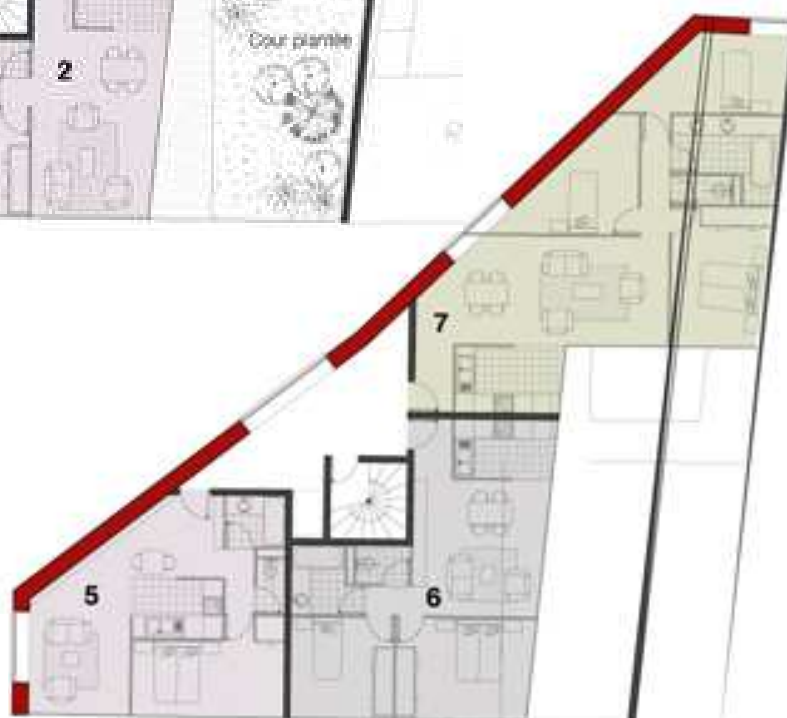


FIGURAS 44 E 45 – VISTA 06 (ESQ.) E DETALHE DE REVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA FACHADA DE UMA DAS EDIFICAÇÕES (DIR.)
(FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).



PLANTA TÉRREO

SEM ESCALA



PLANTA 1º PAVIMENTO

SEM ESCALA



QUADRO DE ÁREAS

- UNID. RESIDENCIAL 1 = 28,90 m²
- UNID. RESIDENCIAL 2 = 46,70 m²
- UNID. RESIDENCIAL 3 = 27,50 m²
- UNID. RESIDENCIAL 4 = 44,90 m²
- UNID. RESIDENCIAL 5 = 45,90 m²
- UNID. RESIDENCIAL 6 = 60,40 m²
- UNID. RESIDENCIAL 7 = 77,80 m²

FIGURA 46 – PLANTAS BLOCO 01
(FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).



PLANTA TÉRREO

SEM ESCALA



PLANTA 1º PAVIMENTO

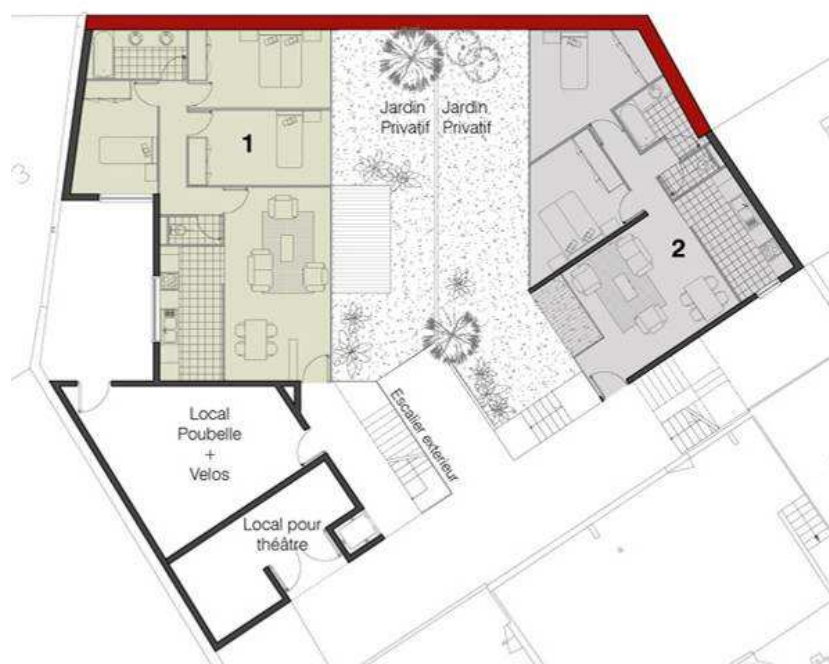
SEM ESCALA



QUADRO DE ÁREAS

SALA COMERCIAL A = 40,00 m²
 SALA COMERCIAL B = 105,00 m²
 UNID. RESIDENCIAL 8 = 78,95 m²
 UNID. RESIDENCIAL 9 = 71,00 m²

FIGURA 47 – PLANTAS BLOCO 02
 (FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).



PLANTA TÉRREO

SEM ESCALA



PLANTA 1º PAVIMENTO

SEM ESCALA

QUADRO DE ÁREAS

UNID. RESIDENCIAL 1 = 76,15 m²
 UNID. RESIDENCIAL 2 = 61,65 m²
 UNID. RESIDENCIAL 3 = 65,00 m²
 UNID. RESIDENCIAL 4 = 46,80 m²
 UNID. RESIDENCIAL 5 = 61,65 m²

FIGURA 48 – PLANTAS BLOCO 04
 (FONTE: LAN ARCHITECTURE, 2007).

5.1.1 JUSTIFICATIVA PARA ANÁLISE DO PROJETO

O projeto do escritório *LAN Architecture* para unidades de habitação social mostra uma interessante relação do conjunto com seu entorno e o trabalho realizado na conformação dos espaços de uso comum, como a área verde, mostra a qualidade gerada nos demais espaços com a inserção destes vazios. O diálogo estabelecido entre os volumes e as demais edificações é harmonioso e as escolhas de revestimentos e composição não geram conflitos. A escala dos blocos individualmente assemelha-se à proposta que dará continuidade a esta pesquisa, o número de pavimentos e a sua proporção em relação ao pedestre são bastante semelhantes.

Quanto aos espaços internos, a racionalização das unidades residenciais permitiu que se criassem unidades com áreas mínimas, que foram dispostas de forma a se adequar às características impostas pelo terreno. A diferenciação entre os apartamentos é vista como um fator positivo, visto que os usuários, sejam eles pertencentes a qualquer faixa de renda, apropriam-se do espaço de formas diferentes, possuem necessidades programáticas diferentes e constroem laços a partir da criação de identidade própria, cada família quer manter e desenvolver suas próprias características dentro do conjunto.

Em conjunto com os fatores citados no parágrafo anterior, a utilização de novas tecnologias e materiais, e a garantia de boas soluções quanto ao conforto térmico das edificações, são itens fundamentais ao desenvolvimento de projetos destinados à habitação de interesse social, sendo este mais um ponto em comum com o projeto a ser desenvolvido.

5.2 CONJUNTO RESIDENCIAL PREFEITO MENDES DE MORAES OU “CONJUNTO PEDREGULHO” – RIO DE JANEIRO - BRA

Projeto inovador do arquiteto Affonso Eduardo Reidy (1909-1964), aliando a concepção física ao perfil social das famílias, contou com paisagismo de Roberto Burle Marx (1909-) e painéis de Cândido Portinari (1903-1962), Anísio Medeiros e do próprio Burle Marx. O Conjunto, considerado patrimônio histórico e marco da arquitetura moderna com projeção internacional, foi construído entre 1946 e 1952 entre os bairros de São Cristóvão e Benfica, no Rio de Janeiro, pelo Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal.

Constituiu em uma das primeiras tentativas de construir conjuntos habitacionais no país deixando clara a opção de prover uma maior dignidade à classe trabalhadora e servindo como uma espécie de eco do discurso promulgado por parte dos líderes do Movimento Moderno europeu, a partir dos anos 1920, em favor de uma habitação social e coletiva. (SILVA, R. S., 2005).

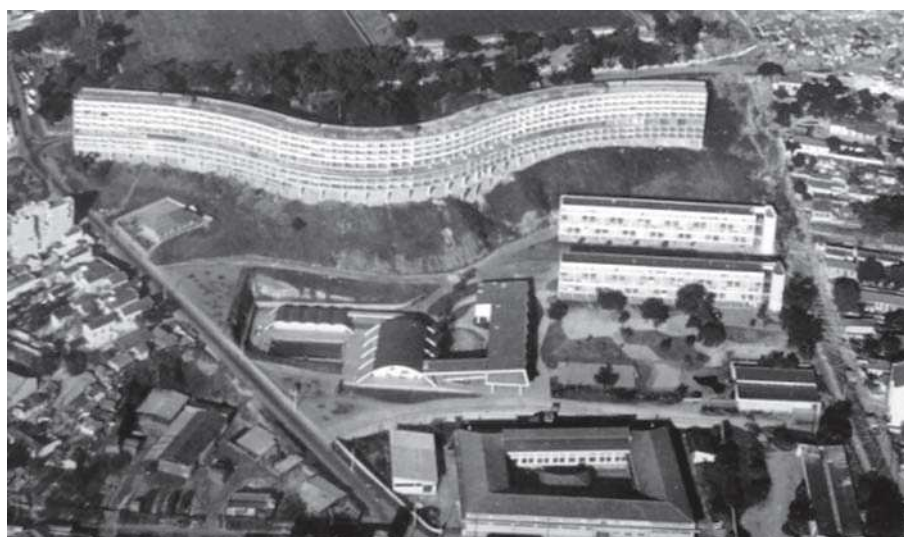


FIGURA 49 – VISTA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PEDREGULHO
(FONTE: CADERNOS DE ARQUITETURA E URBANISMO, 2005).

O empreendimento (FIGURA 49) implantado em um terreno de 52.142 m² com taxa de ocupação de 17,3% foi destinado a funcionários públicos e, desde 1978, é administrado pela Companhia Estadual de Habitação (CEHAB-RJ). O programa é composto por: três edifícios habitacionais, sendo o bloco A, de 260m de extensão, composto por 7 pavimentos, 272 unidades e uma pavimento intermediário

de uso comum, e os blocos B1 e B2, de 80m, formados por 56 moradias cada, com unidades de dois, três e quatro dormitórios; uma escola com ginásio de esportes e piscina; um posto de saúde e uma lavanderia coletiva, hoje fechados e com estado de preservação precário; um pequeno comércio com produtos de primeira necessidade que fariam com que os moradores não precisassem sair do conjunto; além de outros usos (FIGURA 50). O arquiteto achava que o uso habitacional só estaria completo se tivesse serviços junto a ele.

Inserido em uma série de iniciativas habitacionais do Departamento de Habitação instituídas em 1946, a concepção do conjunto baseia-se no conceito de unidade de vizinhança. Representa claramente a simplificação construtiva discutida no 2º Congresso Internacional de Arquitetos Modernos, em Frankfurt, com relação à moradia popular. O conjunto do Pedregulho propunha a reeducação dos moradores que, com boas condições de higiene, saúde, cultura e lazer se transformariam em *novos homens* (SILVA, H.S., 20--). As mudanças no homem que mereceram destaque foram a habitação e a recreação.

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| 01- Reservatório de água da cidade | 11/12- Playground |
| 02- Apartamentos Bloco A | 13- Clínica |
| 03/04- Apartamentos Bloco B1 e B2 | 14- Lavanderia |
| 05- Apartamentos Bloco C | 15- Mercado |
| 06- Escola primária | 16- Creche |
| 07- Ginásio | 17- Bersário |
| 08- Vestiários | 18- Jardim de Infância |
| 09- Piscina | 19- Túnel para pedestres |
| 10- Quadra de Basquete | 20- Fábrica existente |

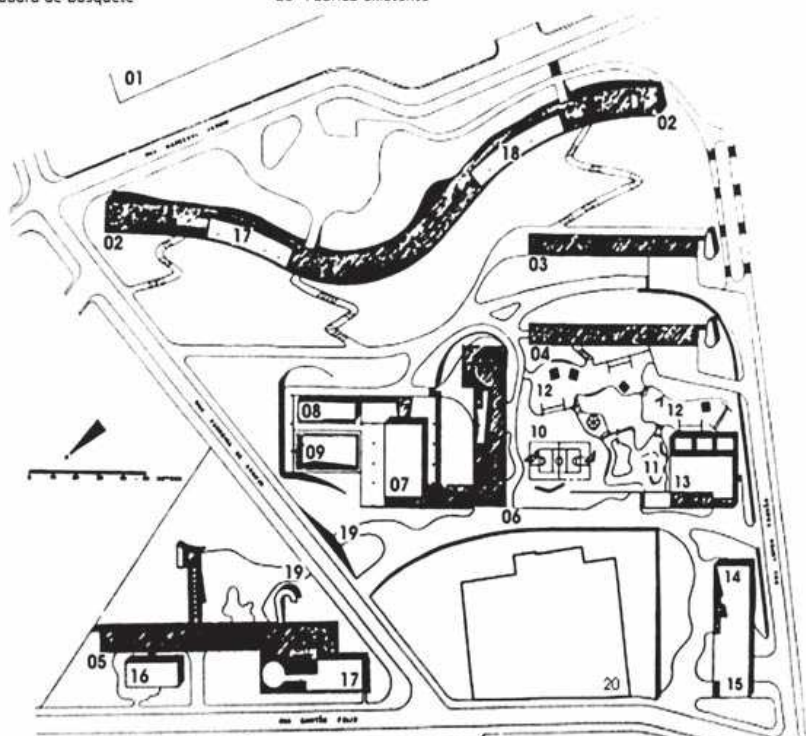


FIGURA 50 – PLANTA GERAL DO CONJUNTO

(FONTE: CADERNOS DE ARQUITETURA E URBANISMO, 2005).

As características estéticas, as tecnologias construtivas e as questões funcionais e formais de controle de iluminação e ventilação da obra revelam a grande influência de Le Corbusier (1887-1965). Já as linhas curvas do desenho, evidenciadas no grande edifício de planta serpenteada e a utilização de abóbadas remetem a outro reconhecido arquiteto, Oscar Niemeyer (1907-). Cada um dos blocos de que é formado o conjunto apresenta volumetria simples e revela o uso a que se destina através da forma: os prédios residenciais conformam paralelepípedos; o prisma trapezoidal indica os edifícios de uso público; e as abóbadas são as áreas esportivas. O uso de pilotis, para vencer a declividade do terreno, foi um recurso utilizado por Reidy para garantir que todos os apartamentos tivessem a vista da baía de Guanabara.

A busca por altas densidades tinha como objetivo diminuir os custos com infra-estrutura e equipamentos de uso comum. O Bloco A (FIGURA 51), edifício de habitações com imagem mais marcante do projeto com suas curvas e pilotis, é implantado conforme o traçado original do terreno, e seguindo as curvas de nível, faz com que o talude passe de obstáculo a elemento de qualidade do projeto. Essa decisão faz com que seja estreitada a relação entre a natureza e os elementos edificados. A monumentalidade e a originalidade fazem com que este tenha destaque no conjunto. Junto à implantação da escola, do posto de saúde e do bloco B de habitações, forma-se uma praça; um espaço central correspondente ao “coração” da unidade de vizinhança.



FIGURA 51 - PERSPECTIVA DO BLOCO A, UM DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS DO CONJUNTO (FONTE: CEHAB-RJ, 2008).

As fachadas caracterizam-se por faixas alternadas de *brise-soleils*, peitoris e venezianas; composição de cheios e vazios e cores contrastantes, elementos que compõem os prédios residenciais (FIGURA 52), e que fazem referência aos edifícios do Parque Guinle, projetados de 1948-1954 por Lúcio Costa (1902-1998). Em seus dois pavimentos inferiores estão os apartamentos de uma só peça; nos seguintes, estão os duplex de um a quatro dormitórios, geradores de economia quanto a circulações e prumada de banheiro e cozinha e de melhores condições de iluminação e ventilação (FIGURAS 53-55). Esta solução assemelha-se à proposta de Le Corbusier no projeto das Unidades de Habitação de Marselha. Reidy conseguiu responder ao programa de habitação econômica com a racionalização dos espaços e estudo de detalhes. Nas áreas internas, os espaços pequenos ganharam armários embutidos (FIGURAS 56 e 57) e sob as escadas foram criados depósitos.

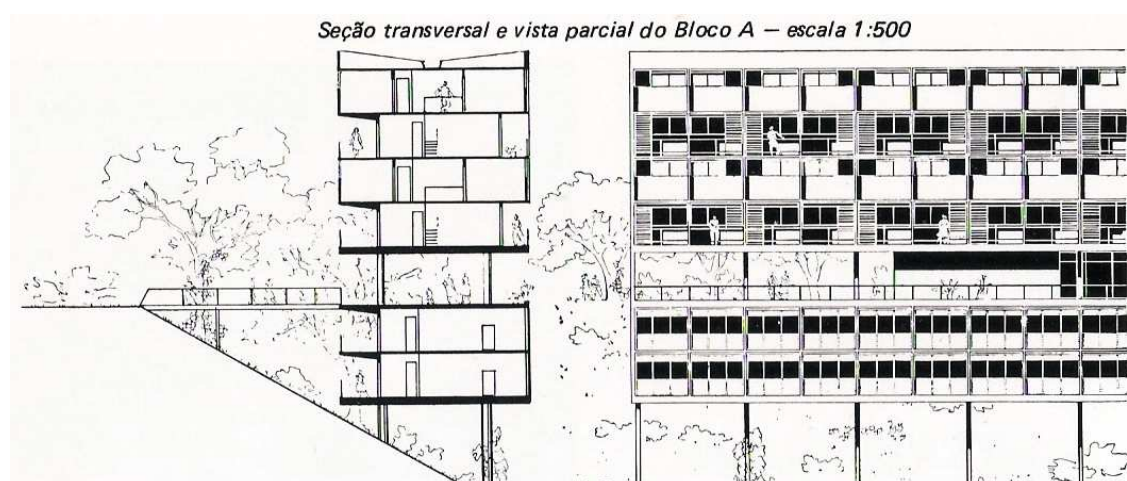


FIGURA 52 - CORTE E ELEVACÃO DO BLOCO A
(FONTE: Affonso EDUARDO REIDY, 1985).

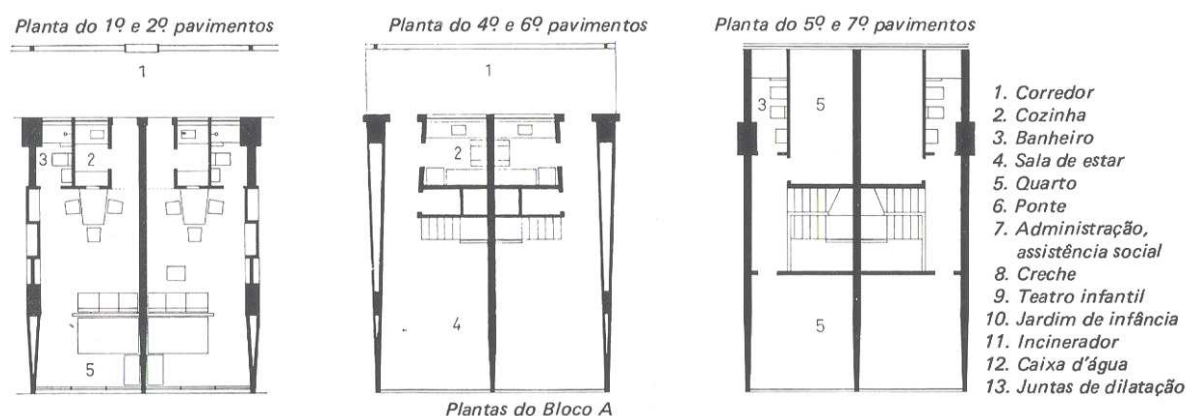


FIGURA 53 - PLANTAS DO BLOCO A
(FONTE: AFFONSO EDUARDO REIDY, 1985).

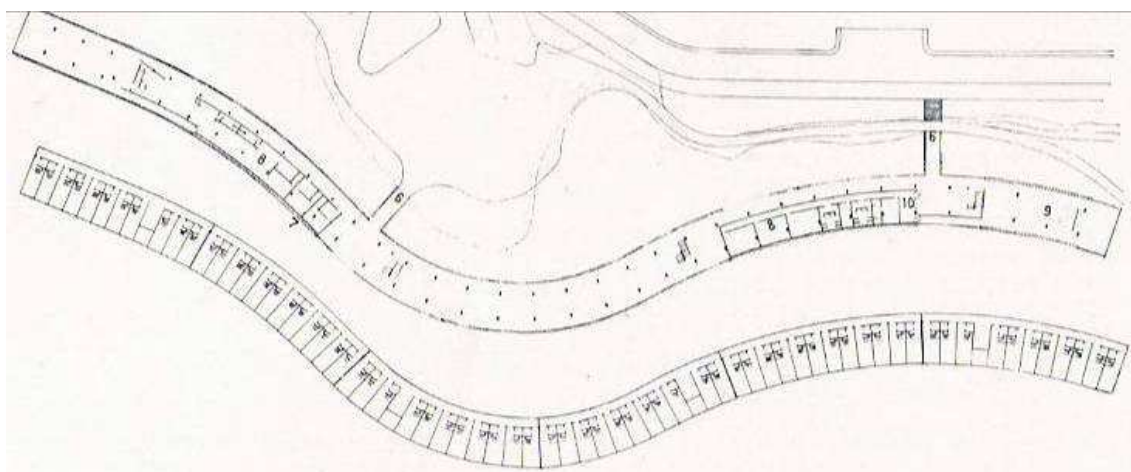


FIGURA 54 - PLANTA DO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO E DO 4º E 6º PAVIMENTOS
(FONTE: AFFONSO EDUARDO REIDY, 1985).

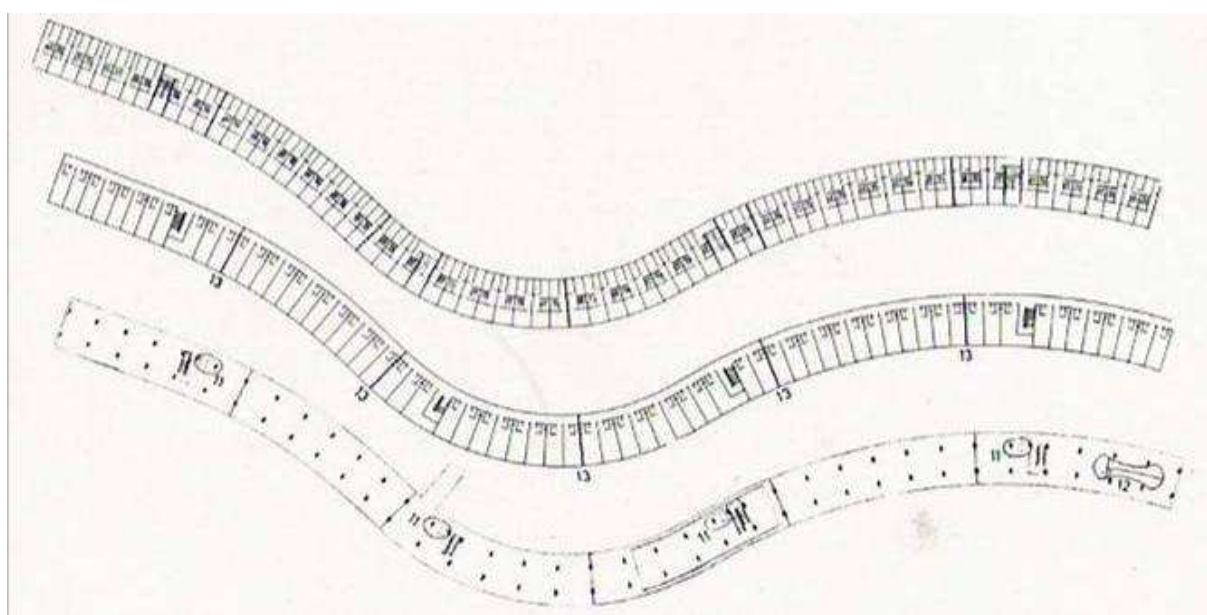


FIGURA 55 - PLANTA DO 5º E 7º PAVIMENTOS (ACIMA), PLANTA DO 1º E 2º PAVIMENTOS
(CENTRO) E PLANTA DO TÉRREO (ABAIXO)
(FONTE: AFFONSO EDUARDO REIDY, 1985).



FIGURAS 56 E 57 – ESQ: ARMÁRIO DE COZINHA DE UM DOS APARTAMENTOS DO BLOCO C;
DIR: CROQUI DA MESA E DO PASSA-PRATOS FEITO POR UM DOS MORADORES
(FONTE: SILVA, H.S., 20--).

Atualmente, o conjunto é ocupado por 384 famílias de baixa renda e seu estado de conservação é precário. Segundo os moradores, o complexo do Pedregulho funcionou plenamente até a década de 1960, quando teve início o Governo Lacerda e o foco dos problemas habitacionais mudou, deixando em segundo plano a construção e manutenção dos conjuntos construídos anteriormente (SILVA, H.S., 20--, p.15). Posteriormente, muitas alterações foram feitas pelos moradores, modificando as características do projeto original. Mesmo com o estado de abandono em que se encontram as construções, percebe-se a vontade da população residente em colaborar, tanto que esta pede por reformas. Segundo Helga Santos da Silva²²:

A presença de normas de cunho centralizador, fez com que os moradores tivessem sempre uma imagem de que o Conjunto não lhes pertencia. Essa visão hoje é partida, pois é clara [...] pelo estado impecável no qual a maioria destes se encontra, que os moradores se sentem proprietários das unidades que ocupam. As partes comuns do conjunto, no entanto, não os pertencem, pertencem ao Estado, cabendo a ele sua conservação. Uma pergunta que sempre se faz sobre o Conjunto, é se houve a efetiva transformação do grupo que nele foi habitar. [...] é facilmente respondida quando olhamos o aspecto exterior dos edifícios, com roupas penduradas nas fachadas, espaços comuns sujos e depredados. Moradores, que como

²² Mestranda do PROARQ, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (FAU-UFRJ)

a grande maioria, tentam trazer para seus apartamentos, aspectos da vida em casa térrea, com plantas no corredor e animais de estimação no interior dos apartamentos. [...] Nestes 54 anos de funcionamento, a arquitetura sobrevive [...] podemos afirmar, depois que nos aproximamos dos moradores, conhecermos o cotidiano do Conjunto, que ele é obra de arte reconhecida e legitimada por aqueles que nele habitam. O reconhecimento dos moradores de que o conjunto é “lindo”, “agradável”, “confortável”, mesmo com traços simples e retos, com painéis de arte moderna, com a “frieza” da maioria dos volumes, é, de certa forma, o resultado de alguma mudança. Esta é tênue ainda, pois poucos assumem preferência por essa arquitetura de “caixotes”, no entanto, o mais importante, é que os moradores não a negam. (*Ibid.*, p.16).

5.2.1 JUSTIFICATIVA PARA ANÁLISE DO PROJETO

Nesta pesquisa, optou-se por analisar o contexto em que foram inseridos os blocos habitacionais e as soluções de projeto encontradas por Affonso Eduardo Reidy para a habitação de interesse social.

A existência de blocos destinados a serviços e comércio no programa do Conjunto do Pedregulho mostra a estreita relação entre estes usos e a habitação, e como é fundamental que estejam localizadas de forma a garantir fácil acesso dos usuários. Esta característica, respeitando as escalas dos objetos, assemelha-se à realidade nos centros urbanos, o que justifica propostas de unidades habitacionais nessas áreas e sua viabilidade. É necessário proporcionar ao homem a vivência em espaços de uso coletivo, garantir a qualidade quanto à composição desses espaços. Foi o que Reidy demonstrou com o projeto acima descrito.

O estudo de arranjos adequados das unidades de habitação, dos apartamentos duplex ou de apenas um cômodo dispostos de forma racional, com área reduzida e materiais que tornam o conjunto menos oneroso, assim como o detalhamento de partes do projeto arquitetônico são essenciais ao se abordar temas de caráter social. Estes detalhes fazem com que o resultado final seja satisfatório e a arquitetura seja assimilada pelos usuários como um meio de grande importância no cotidiano, trazendo benefícios e tornando atividades diárias mais agradáveis e prazerosas, independente de perfil social ou econômico.

5.3 EDIFÍCIO LUTETIA – SÃO PAULO - BRA

O projeto de reabilitação da construção localizada na Praça do Patriarca, de Pedro Mendes da Rocha, une-se à polêmica intervenção de Paulo Mendes da Rocha sobre uma antiga marquise, em um plano de revitalização da região central da cidade. Com projeto original de Ramos de Azevedo, em um cenário com obras ecléticas que remetiam ao *glamour* francês, a obra foi um dos exemplos arquitetônicos marcantes do período, sendo tombada pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo em 1992. O edifício da década de 1920 (FIGURAS 58 e 59), herdado pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP – desde 1950, deixa de ser composto por escritórios para dar lugar a unidades residenciais. O público-alvo é formado por artistas estrangeiros que residem na cidade por um curto espaço de tempo.



FIGURAS 58 E 59 - FACHADA DO EDIFÍCIO LUTETIA, VISTA DA PRAÇA DO PATRIARCA SP
(FONTE: REVISTA AU, 2007).

Antes da execução do projeto de Pedro Mendes da Rocha, o prédio passou por obras de restauro da fachada em 2000, realizada com base em levantamentos fotográficos que revelaram detalhes do conjunto, das técnicas e características originais. A recuperação do hall, com ladrilhos hidráulicos; dos guarda-corpos; e do corrimão da escadaria e dos elevadores, com gradil decorado, também foi incluída nesta obra. Em 2003, a estrutura foi modernizada, com substituição da parte

hidráulica, elétrica, telefônica e de ar-condicionado. Elementos adicionados neste ano, como um balcão da recepção e a caixa de luz, mantêm a harmonia dos espaços e são elementos contemporâneos, o que foi feito com o propósito de diferenciá-los dos pré-existentes.



FIGURA 60 - VISTA DA CAIXA DE ELEVADORES COM GRADIL DECORADO, MARCAS DA DÉCADA DE 1920
(FONTE: REVISTA AU, 2007).

Em 2005, tiveram início as obras de readequação dos espaços internos. Em um terreno de 256 m², o edifício de 8 andares destinou-se até então a salas de escritórios. Os dois primeiros pavimentos são ocupados pelo Museu de Arte Brasileira. O 4º, 5º, 6º e 7º pavimentos receberam dois *lofts* cada, com 57 m² e 77 m² (FIGURAS 61-63). O autor do projeto afirma que aplicou o conceito de simplificação dos elementos tanto visando à produção em série como à clareza das intervenções²³. Organizados de forma funcional, os espaços são divididos apenas por armários e portas de correr (FIGURAS 64 e 65) e o mobiliário tem múltiplo-uso. Segundo o diretor da faculdade de artes e coordenador do projeto, Marcos Moraes²⁴, os novos *lofts* propostos na intervenção tinham o objetivo de oferecer condições para que (o artista) conviva e entenda a cidade, a cultura, as pessoas. O uso de uma cor de tinta diferente em cada andar e de cores fortes nos espaços internos trouxe

²³ Reportagem publicada na Revista AU, Ed. 160, 2007, p.36-41.

²⁴ *Ibid.*

modernidade e personalidade, o que diferenciou as unidades entre si e entre estas e o edifício (FIGURA 66). O 8º pavimento possui uma grande sala, para reuniões, encontros, produção coletiva de arte, etc., e espaço para a instalação de uma livraria. Os usuários contam ainda com salas de convivência, lavanderia e almoxarifado e segurança 24 horas.

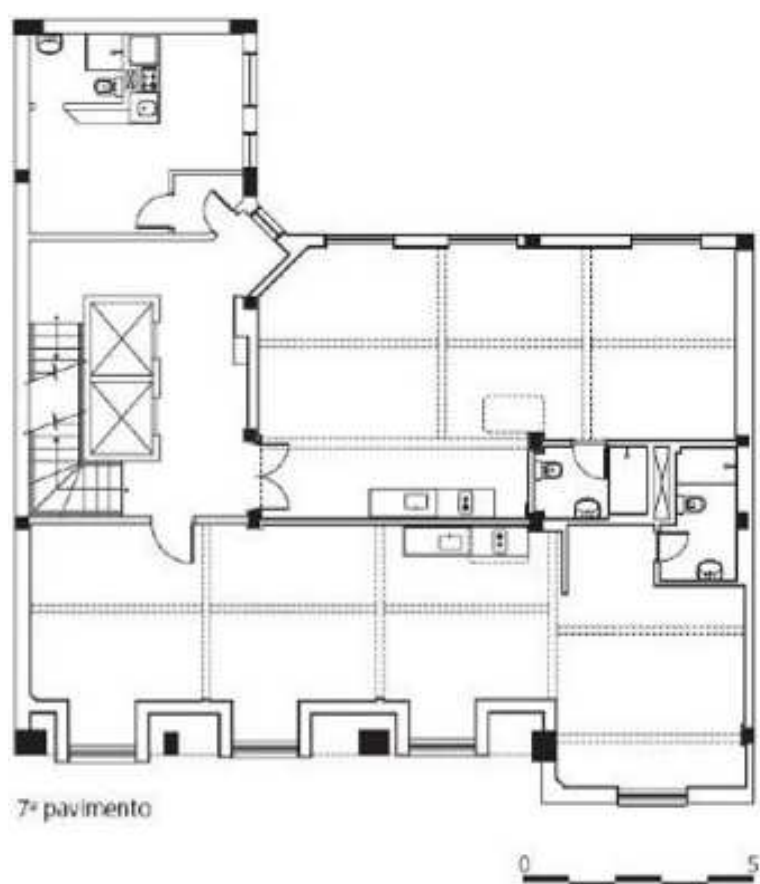


FIGURA 61 - PLANTA PAVIMENTO 7, IMPLANTAÇÃO DOS LOFTS TIPO 1 E 2
(FONTE: REVISTA AU, 2007).

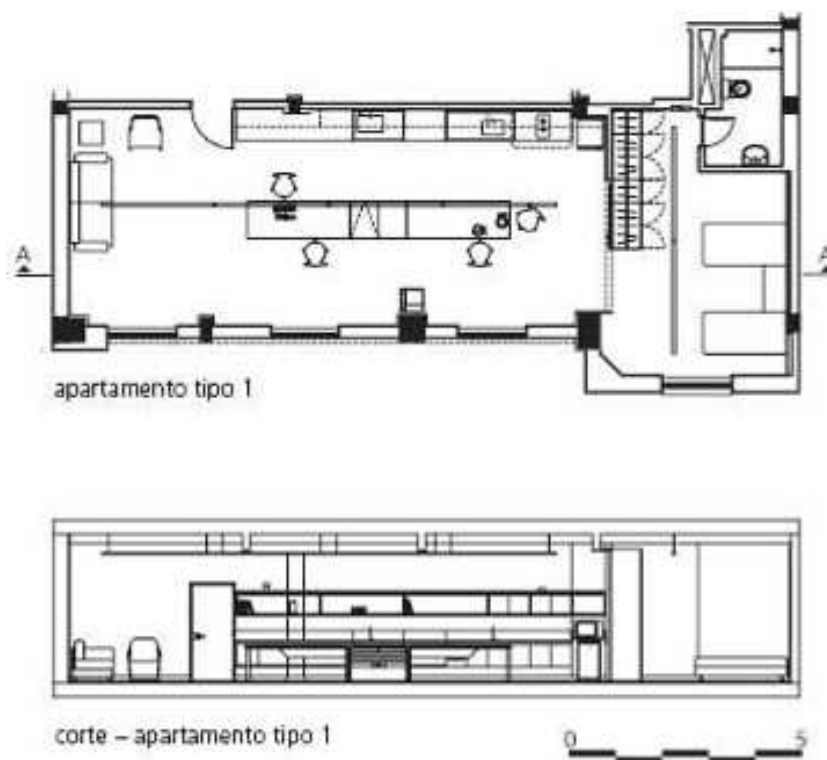


FIGURA 62 – PLANTA E CORTE DO LOFT TIPO 1
(FONTE: REVISTA AU, 2007).

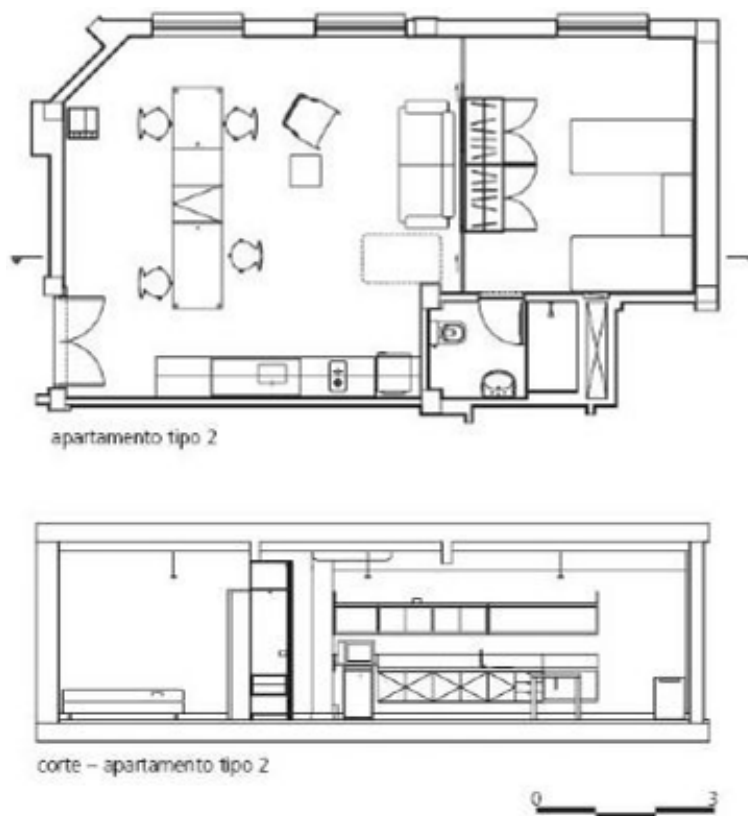


FIGURA 63 - PLANTA E CORTE DO LOFT TIPO 2
(FONTE: REVISTA AU, 2007).



FIGURAS 64 E 65- ESPAÇOS DIVIDIDOS POR ARMÁRIOS E PORTAS DE CORRER
(FONTE: REVISTA AU, 2007).



FIGURA 66 - CORES FORTES DÃO TOQUE DE MODERNIDADE AO EDIFÍCIO DE 1920
(FONTE: REVISTA AU, 2007).

Os *lofts* foram mobiliados com peças detalhadas pelo próprio Pedro Mendes da Rocha (FIGURAS 67 e 68). A funcionalidade dos espaços está igualmente presente nos móveis; a mesa de trabalho é usada também para refeições; as estantes apóiam louças, livros, garrafas e tintas; na bancada da cozinha estão a cuba, fogão do tipo *cook top* e um tanque de decantação para o uso dos artistas; uma mapoteca com grandes gavetas e tampo articulável foi desenhada para guardar pinturas e materiais dos artistas. A madeira clara de que são feitos contrastam com o piso e tampos escuros. Ainda há uma peça que ganha destaque entre as cadeiras e

os sofás de tons neutros, a cadeira Paulistano, desenho que rendeu prêmios a Paulo Mendes da Rocha na década de 1950.



FIGURAS 67 E 68 - VISTA MOBILIÁRIO DESENHADO POR PEDRO MENDES DA ROCHA.

(FONTE: REVISTA AU, 2007).

5.3.1 JUSTIFICATIVA PARA ANÁLISE DO PROJETO

A inclusão deste projeto do Arquiteto Pedro Mendes da Rocha entre os estudos de casos deve-se principalmente à simplicidade e funcionalidade das soluções adotadas no espaço interno do edifício. Linhas simples e conceitos claros devem nortear também a elaboração da proposta de edifício habitacional que se segue a esta pesquisa. Os espaços fluidos produzidos no Edifício Lutetia podem servir de referência quanto à composição do conjunto que se pretende.

Quanto ao público a que se destina, é possível estabelecer semelhanças entre os projetos. Assim como afirmado pelo professor Marcos Moraes sobre os artistas em São Paulo, o objetivo aqui é fazer com que os moradores, ao retornar ao centro de Curitiba, possam conviver e entender a cidade, a cultura; e conviver com as pessoas.

6. INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE

A proposta de um edifício coletivo para habitação no centro de Curitiba tem como objetivo potencializar as características locais, fazendo com que novos moradores ocupem a região e possam usufruir de toda a estrutura existente e trazer vida ao centro da cidade. Com a intervenção em uma construção existente se concretizam as teorias de sustentabilidade, sem gerar grande impacto no ambiente, além de buscar a reabilitação de uma região de grande valor histórico, a área da Praça Tiradentes. O ambiente possui uma ampla oferta de cultura à população e merece que estes espaços sejam parte do cotidiano não só de turistas ou estudantes, mas dos trabalhadores da região e de suas famílias.

6.1 ENTORNO

6.1.1 INSERÇÃO URBANA DO EDIFÍCIO

Foi na região do antigo Largo da Matriz, posteriormente Largo Dom Pedro II e, em 1889, Praça Tiradentes, que nasceu em 29 de março de 1693 a Vila de Nossa Senhora da Luz e Bom Jesus dos Pinhais. A edificação mais importante da praça é a Catedral Basílica Menor de Nossa Senhora da Luz de Curitiba, construída em 1876, no local antes ocupado pela antiga matriz, do século XVII. Nesta região está localizado o marco zero de Curitiba, junto ao monolito de fundação da cidade (GUIA GEOGRÁFICO CURITIBA, 2008).

Em 1963, foi criada a Praça Borges de Macedo, uma extensão da Praça Tiradentes, também com importante herança histórica. Em 1994, foram instaladas as Arcadas do Pelourinho, com bancas de revistas, café e floriculturas.

Na Praça Generoso Marques, ainda no mesmo cenário, a presença do antigo Paço Municipal exerceu grande influência sobre a região, norteando as decisões e o crescimento da cidade. Construído em 1916, o prédio foi sede da prefeitura até 1969 e do Museu Paranaense de 1973 a 2002. Em 1941, o edifício foi tombado como Patrimônio Histórico pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) (*Ibid.*).

É neste setor tradicional da cidade, próximo ao limite entre os bairros Centro e São Francisco, logo atrás da Catedral Basílica de Curitiba, que está localizado o edifício-sede da antiga Ferragens Hauer (FIGURAS 69 e 70). Desde o início do século a região caracterizou-se por ser uma via de comércio. Um de seus principais símbolos é a Rua XV de Novembro, no trecho em que se destina exclusivamente aos pedestres. A partir de um Decreto da Câmara Municipal, em 1906, esta área passou a ser exclusiva para a construção de casas com dois pavimentos em alvenaria e cobertura de telhas. As construções mais simples foram deslocadas para a periferia da cidade.²⁵ Esta medida foi responsável pela construção de conjunto edificado homogêneo, com padrões de construções bastante semelhantes.



FIGURA 69 - LOCALIZAÇÃO DA CASA HAUER, NA ESCALA DA CIDADE E DO BAIRRO
(FONTE: Arquivo da Autora, 2008).

²⁵ Informações obtidas na Ficha Histórica do edifício elaborada por IPARDES/COMEC, Acervo Casa da Memória.

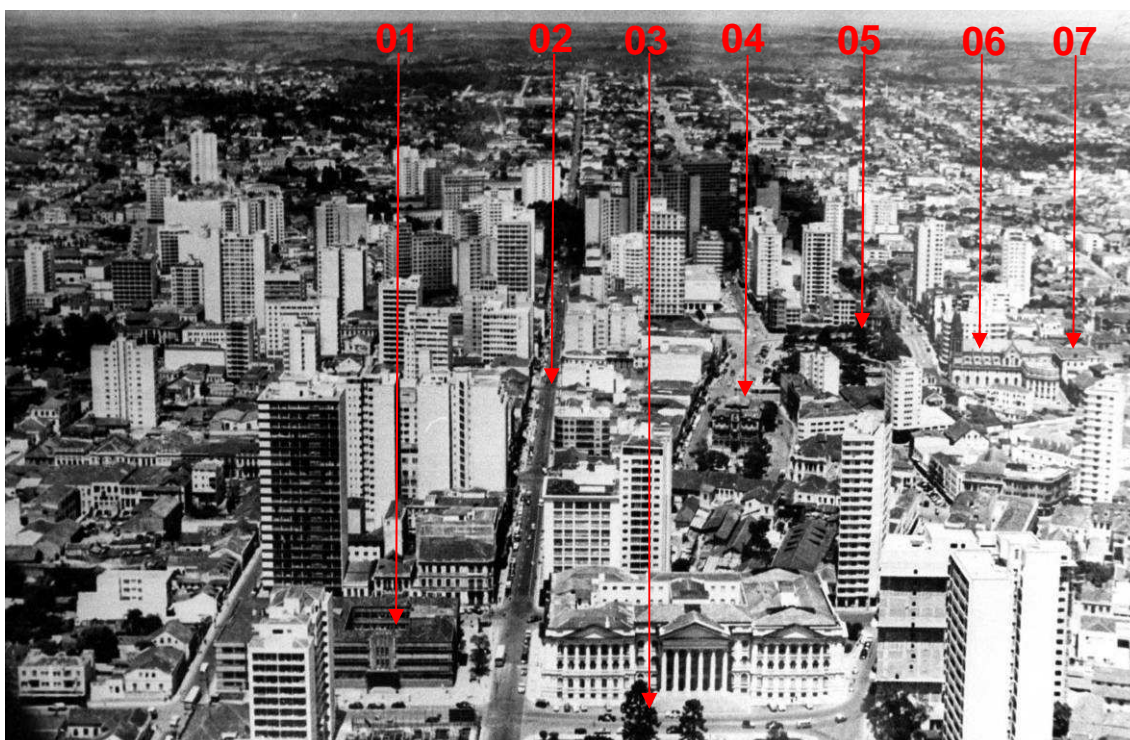


FIGURA 70 - CURITIBA ANTIGA. 1: AGÊNCIA CENTRAL DOS CORREIOS; 2: RUA XV DE NOVEMBRO; 3: PRAÇA SANTOS ANDRADE; 4: ANTIGO PAÇO MUNICIPAL; 5: PRAÇA TIRADENTES; 6: CATEDRAL BASÍLICA MENOR DE CURITIBA; 7: FERRAGENS HAUER (FONTE: FLICKR, 2008).

6.1.2 ANÁLISE SITUAÇÃO ATUAL

O cenário em que está situada a Casa Hauer conta com um sistema de espaços livres composto por praças e jardins (entre eles o Passeio Público, a Praça Tiradentes e a Praça Generoso Marques) além de largos e vias que priorizam a circulação do pedestre (incluindo aqui toda a área do Largo da Ordem, espaço destinado ao pedestre).

Equipamentos culturais também fazem parte do contexto que está sendo analisado e ajudam a compor a paisagem, como o painel de Poty Lazzarotto (1924-1998)²⁶ na Travessa Nestor de Castro. A Casa da Memória, diversos museus, o

²⁶ Nascido em Curitiba, o desenhista, gravurista, ceramista e muralista Poty Lazzarotto ficou conhecido nacional e internacionalmente por sua obra. Suas obras estão espalhadas por diversas cidades do Brasil e do exterior, incluindo murais em Portugal, na França e na Alemanha. Em Curitiba elas podem ser vistas em locais públicos como os painéis do pórtico do Teatro Guaíra, no saguão do Aeroporto Afonso Pena, na Praça 29 de Março, na Praça 19 de Dezembro (Curitiba) e na Torre da Telepar, além dos painéis da Travessa Nestor de Castro.

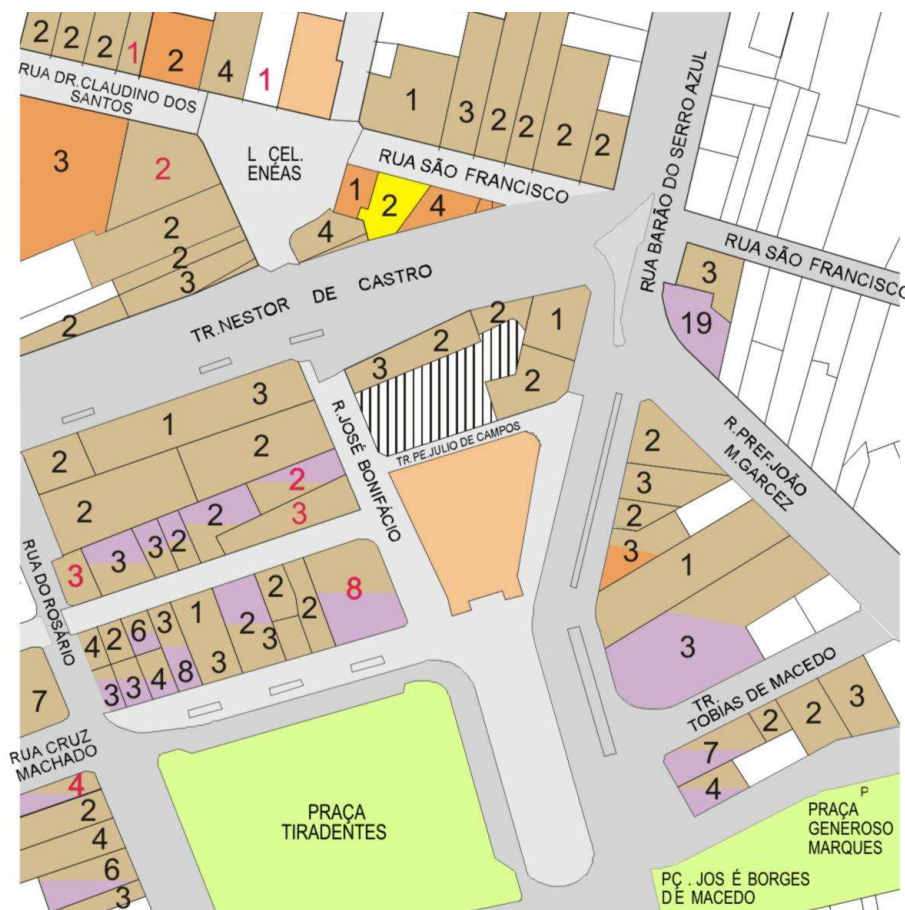


FIGURA 72 - IMAGEM DA ÁREA EM QUE ESTÁ SITUADA A CASA HAUER
(FONTE: ARQUIVO PAULO PACHECO, 2006).

A Rua José Bonifácio, com seu prolongamento sob a Travessa Nestor de Castro, e a Travessa Padre Júlio de Campos, no trecho em que delimitam o lote, têm proibido o tráfego de veículos. Apesar das semelhanças, é clara a diferença de apropriação entre as duas. A primeira apresenta-se ocupada durante todo o dia por um grande número de pessoas; suas dimensões permitem que seja ocupada inclusive por barracas de comércio ambulante. Além disso, é um importante eixo de ligação entre pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo e absorve o fluxo da Praça Tiradentes e dos fiéis que freqüentam a Catedral. Já na travessa, estreita e oprimida entre edifícios imponentes (como a Catedral e a própria “Casa Hauer”), sem qualquer equipamento urbano, vegetação ou iluminação adequadas, e “invadida” por estruturas de escoramento, percebe-se a ausência de usuários. Estas características fazem com que seja mencionada entre a população como “beco”, “uma viela atrás da Catedral”. Uma remodelação deste espaço poderia atrair usuários e trazer melhorias à paisagem local e, conseqüentemente, à qualidade de vida.

As vias que completam o sistema viário da região apresentam fluxo intenso, desde veículos leves até ônibus do transporte público (FIGURA 73). Outro meio de transporte que vêm ganhando adeptos é a bicicleta. No centro não há vias exclusivas para este tipo de transporte: os usuários competem por espaço com os carros e ônibus. Os pedestres contam com algumas vias de tráfego exclusivo, fato

ao comércio. Ainda existem alguns que se encontram desocupados. A subutilização também pode ser percebida, diversas construções possuem unidades vazias, não utilizando todo o potencial da região (FIGURA 74).



EQUIPAMENTOS DO BAIRRO CENTRO E SÃO FRANCISCO SEM ESCALA

LEGENDA

- Edifício de Análise - Casa Hauer
- Circulação de pedestres
- Vias de circulação de veículos
- Número de pavimentos do edifício
- Edifício abandonado ou subutilizado

USOS:

- Comercial
- Cultural
- Residencial
- Institucional
- Religioso
- Praças, parques, bosques

USOS MISTOS:

- Comercial / Residencial
- Comercial / Cultural



MAPA BASE: IPPUC - jun/2005

FIGURA 74 - MAPA DE USOS E GABARITOS DAS CONSTRUÇÕES

(FONTE: Arquivo da Autora, 2008).

6.2 EDIFÍCIO: CASA HAUER

6.2.1 HISTÓRICO

O imóvel, um exemplar da arquitetura de influência alemã em Curitiba, foi inaugurado em 1897 por Francisco e Augusto Hauer, fundadores das Ferragens Hauer em 1888. Antes da construção, existia no local uma casa térrea, que já abrigava as atividades comerciais da família. Esta foi demolida para que fosse realizada a obra que daria comodidade à loja e às famílias dos irmãos. O primeiro pavimento era utilizado como residência; o segundo como dependência de empregados e a cobertura era um terraço.

Em 1914, foi construído um depósito para a loja de ferragens anexo ao edifício principal. Em 1922, com o afastamento de um dos sócios, Augusto Hauer, uma das moradias foi sublocada para terceiros. Até 1938, Francisco permaneceu na parte da residência que lhe cabia; depois disso um de seus filhos mudou-se e alguns empregados passaram a morar ali (CASA DA MEMÓRIA, 2008).

A cidade cresceu e sofreu grandes modificações, mas este edifício, da Rua José Bonifácio nº66, manteve suas características por quase um século e teve grande influência no desenvolvimento da cidade. Em 5 de agosto de 1971, através do Decreto Municipal nº1160, o prédio foi tombado pelo Patrimônio Histórico. Aos poucos o local, que tinha metade da sua área ocupada por uma pensão e pela residência do gerente, foi sendo danificado. Os afrescos que haviam sido pintados no teto sofreram com a instalação de divisórias de madeira. Os corrimões das escadas em estilo colonial, torneada e com ornamentos, estava parcialmente destruída, assim como os relevos das paredes e as janelas (ESTADO DO PARANÁ, 1976).

Na madrugada de 27 de maio de 1998, embargado pela justiça por motivo de disputas entre os donos, o edifício foi alvo de um incêndio criminoso, segundo laudo do Instituto de Criminalística. Com o fogo, surgiu a ameaça de desabamento, fazendo com que a prefeitura colocasse tapumes para evitar que pedestres caminhassem na área de risco e exigisse providências dos proprietários quanto ao escoramento. Exigiu-se também, em um prazo de 30 dias, que fosse providenciada

a reconstrução da fachada, dos telhados e da parte interna do prédio (JORNAL DO ESTADO, 1998). Várias notificações foram recebidas, mas nenhuma solução foi apresentada.



FIGURAS 75 E 76 - ESQ: EDIFÍCIO EM 1978, DIR: AFRESCOS PINTADOS POR ARTISTA LOCAL NO INTERIOR DO EDIFÍCIO
(FONTES: REVISTA RELACOES EMPRESARIAIS, 1995 / JORNAL ESTADO DO PARANÁ, 1976).



FIGURAS 77 E 78 - ESQ: CASA HAUER, AMEAÇA DE DESABAMENTO, DIR: DESTRUIÇÃO DEPOIS DE SER TOMADO POR INCÊNDIO
(FONTES: GAZETA DO POVO, 1998 / FOLHA DE LONDRINA, 1998).

6.2.2 ASPECTOS FÍSICOS

Localizado no Setor Histórico, em uma área exclusiva para pedestres, o lote em que está situada a Casa Hauer possui testada para a Rua José Bonifácio (20,40m) e com a Travessa Padre Júlio de Campos (42,00m), com área total de 1.430,00 m², conforme cadastro da Prefeitura Municipal.

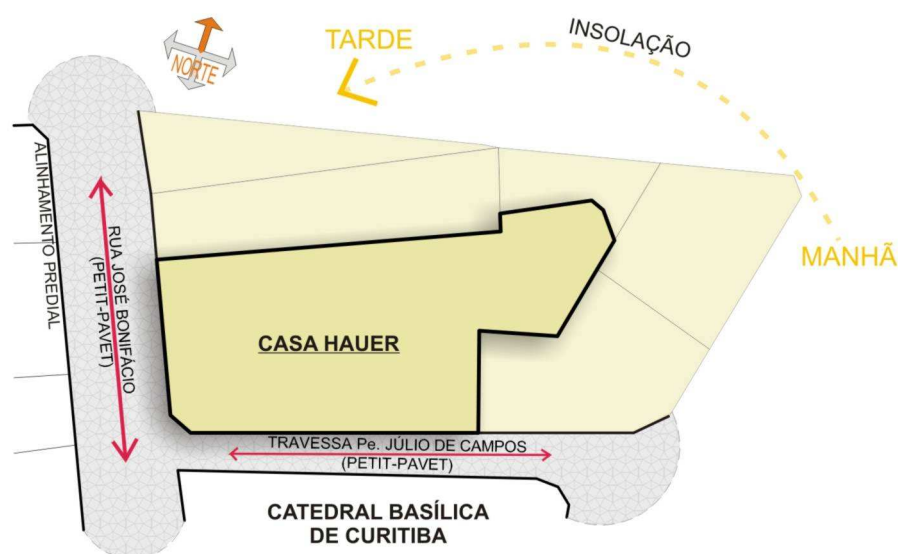


FIGURA 79 - IMPLANTAÇÃO DO LOTE
(FONTE: Arquivo da Autora, 2008).

Um levantamento realizado em fevereiro de 1987, por Roberto Felipe Gugelmin e Cleverson Tramuja, possibilita uma melhor percepção das características arquitetônicas (FIGURAS 81-83). Os ornamentos das fachadas, os guarda-corpos dos balcões e o coroamento do edifício são alguns dos detalhes que hoje não são claramente identificados pelas condições em que se encontra o edifício e pela obstrução do escoramento externo. Além disso, a planta mostra o espaço em que se dava o comércio de ferragens.

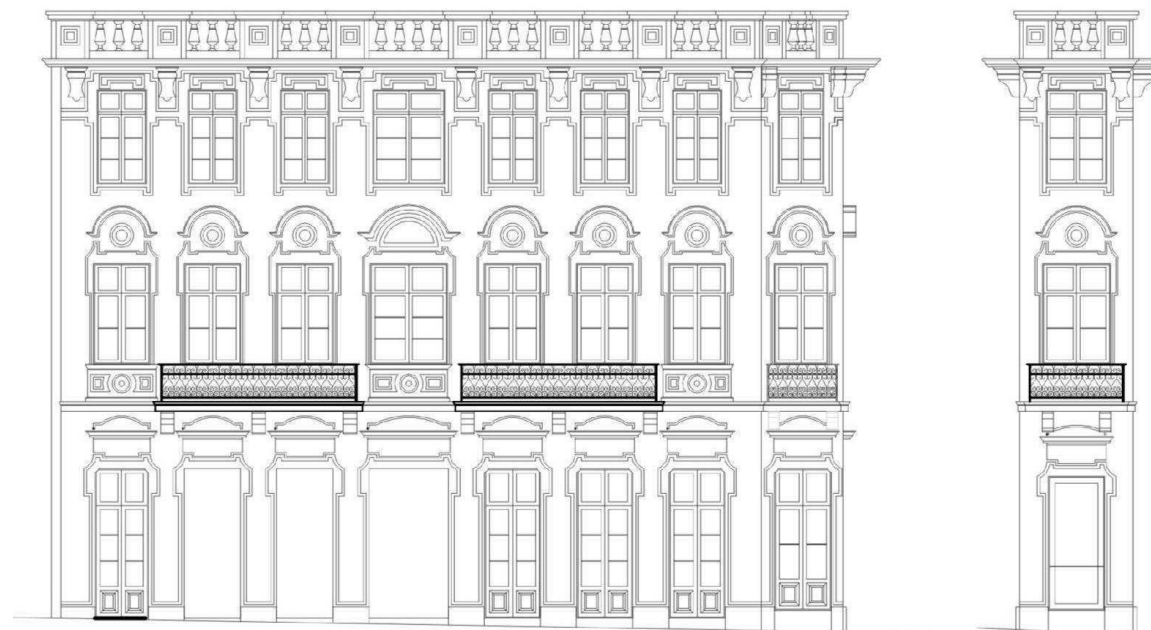
Hoje, o edifício encontra-se abandonado, aparentemente mantendo apenas suas fachadas principais e na parte interna escombros remanescentes do incêndio, conclusão a que se chega analisando uma vista aérea, já que os vão encontram-se lacrados com alvenaria (FIGURA 80). A cor da tinta aplicada na parte externa não foi mantida sempre a mesma, fato comprovado com antigas imagens do casarão, que mostram uma cor clara, branca talvez, e imagens atuais, em um tom terroso com

detalhes em branco. As estruturas de escoramento dispostas externamente geram um grande impacto sobre a paisagem e diminuem a área livre ao seu redor, o que reforça a sensação de abandono e cria um ambiente favorável a atividades ilícitas (FIGURAS 84 e 85). Usuários de drogas são presença constante à sombra do que resta da Casa Hauer, o que fez com que a Prefeitura Municipal providenciasse o fechamento dos vãos dos pavimentos inferiores com alvenaria, evitando a ocupação.

Faltam-lhe as esquadrias, parte de seus ornamentos, pintura, etc. Ainda assim, sua volumetria é imponente e parte fundamental do conjunto edificado da região e da história da cidade.



FIGURA 80 - VISTA AÉREA ATUAL DA CASA HAUER.
(FONTE: GOOGLE EARTH, 2008).



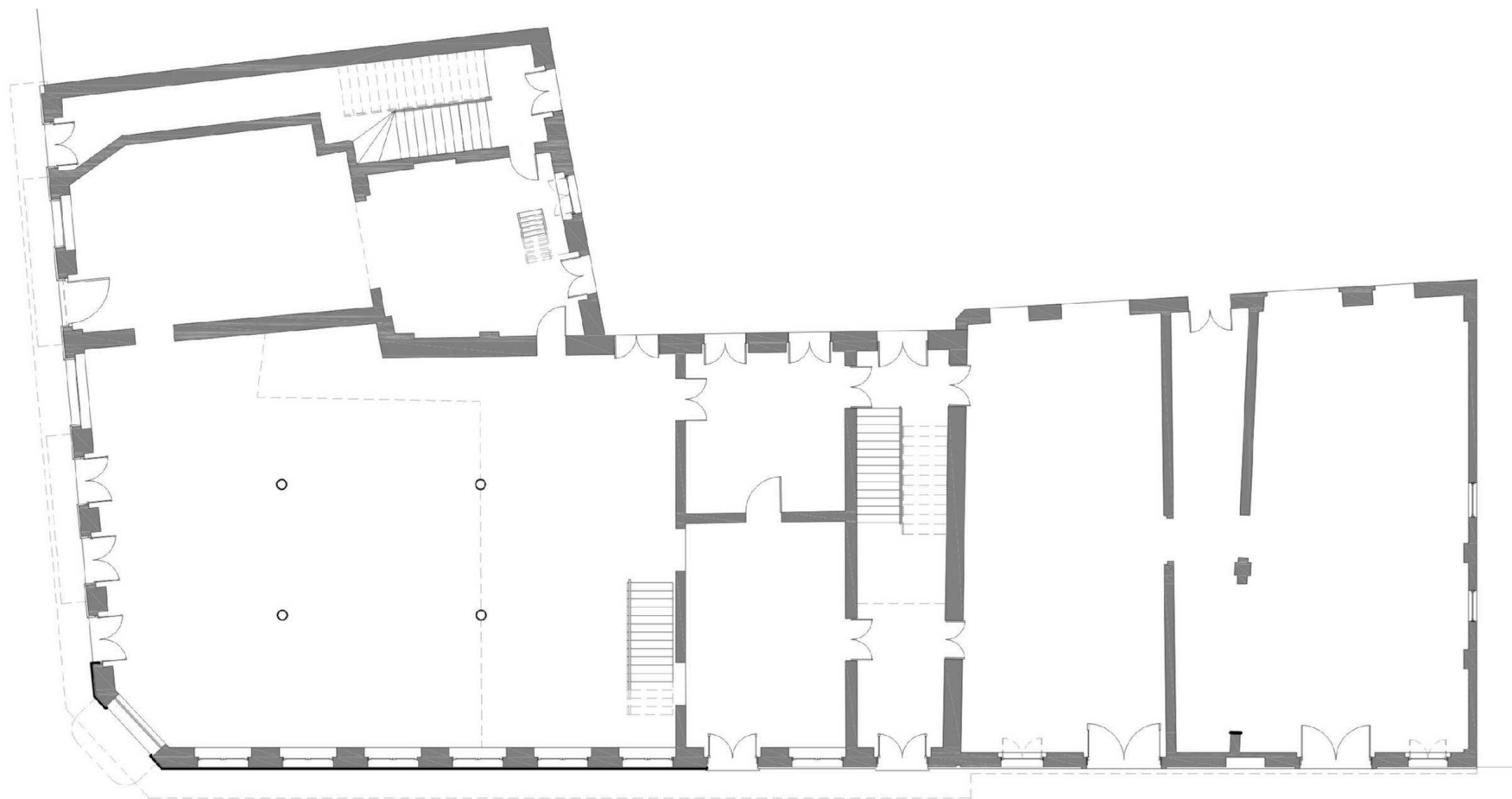
ELEVAÇÃO 1 - RUA JOSÉ BONIFÁCIO
ESC 1:200

FIGURA 81 (FONTE: GUGELMIN, R. F.; TRAMUJAS, C. **Elevação 1- Casa Hauer**. Curitiba, 1987.
Levantamento Arquitetônico em pranchas. Reprodução em cópia heliográfica).



ELEVAÇÃO 2 - TRAVESSA PADRE JÚLIO DE CAMPOS
ESC 1:200

FIGURA 82 (FONTE: GUGELMIN, R. F.; TRAMUJAS, C. **Elevação 2- Casa Hauer**. Curitiba, 1987.
Levantamento Arquitetônico em pranchas. Reprodução em cópia heliográfica).



PLANTA TÉRREO - LOJA DE FERRAGENS

ESC 1:200

FIGURA 83 (FONTE: GUGELMIN, R. F.; TRAMUJAS, C. **Elevação 1- Casa Hauer.** Curitiba, 1987.

Levantamento Arquitetônico em pranchas. Reprodução em cópia heliográfica).



FIGURAS 84 E 85 – ESQ: VISTA DA RUA JOSÉ BONIFÁCIO; DIR: VISTA DA TRAVESSA PADRE JÚLIO DE CAMPOS. (FONTE: FLICKR / Arquivo de Autora, 2008).

6.2.3 LEVANTAMENTO DOS ASPECTOS JURÍDICOS

Em janeiro de 2002, o lote em que está situada a Casa Hauer foi bloqueado, seguindo a solicitação de ofício de 2.000 (PMC, 2008). Isso faz que os dados do imóvel fiquem retidos e não possam ser acessados através de uma consulta do Relatório Geral do Lote (Guia Amarela). Consta também na Prefeitura Municipal de Curitiba a transferência de potencial construtivo ²⁷ (FIGURA 86) do lote, que foi concedida, mas não teve em contrapartida o restauro do imóvel. Assim sendo, há uma ação tramitando na justiça. Por se tratar de uma Unidade de Interesse de Preservação - UIP, é admitido pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – CAPC ²⁸ em acordo com o IPPUC, o coeficiente de aproveitamento 4,0, que permite que a área total construída seja de 4 vezes a área do lote.

²⁷ A Lei 6.337 ou a Lei do Solo Criado, de 1982, institui incentivo construtivo para a preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico, permitindo avanços significativos quanto à recuperação do patrimônio cultural edificado da cidade. Esta lei permitia a comercialização do direito de construir, trocando a preservação do patrimônio histórico, por autorização para construção acima dos limites da legislação em vigor, no próprio terreno da unidade histórica ou em regiões previamente especificadas.

²⁸ Criada em 1982, a Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural analisa as Unidades de Interesse de Preservação - UIPs – e os projetos de intervenção, propondo alterações àqueles que não respeitarem os parâmetros de preservação do patrimônio.

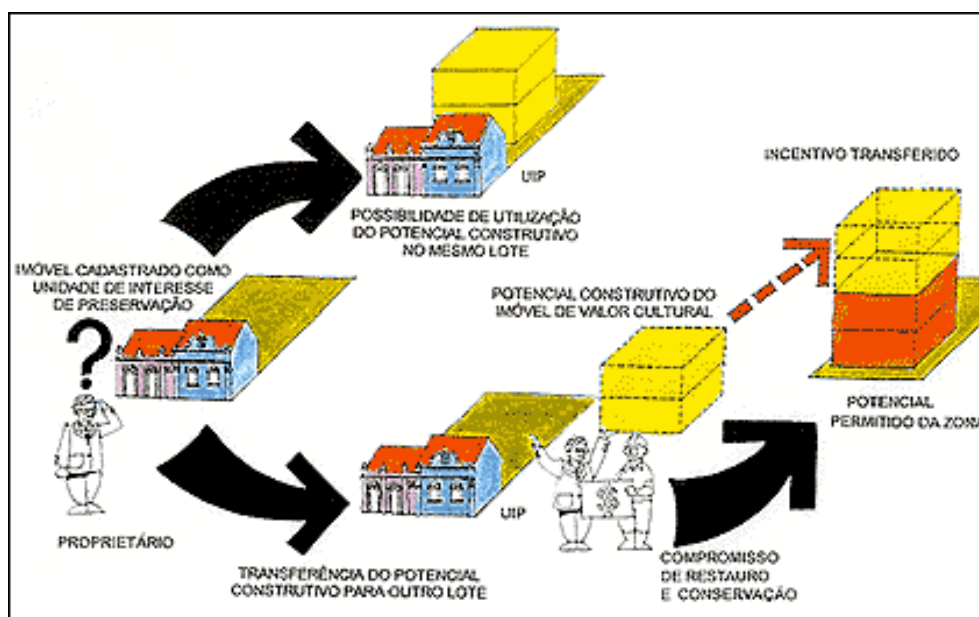


FIGURA 86 - TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO APLICADO A UIPs
(FONTE: IPPUC, 2008).

Por tratar-se de uma UIP, qualquer projeto de arquitetura a ser implantado no local deve respeitar parâmetros construtivos, além dos estabelecidos pelo Zoneamento ao setor em que se encontra o lote, referentes à preservação das características originais do objeto edificado, como a manutenção das fachadas, composição da cobertura, recuperação das esquadrias, etc. Para aprovação do projeto, este deve ser submetido à análise da já citada CAPC e estar de acordo com a legislação, como a Lei 9.800/00 de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Decreto 212/07, que se refere a UIPs.

Em 07 de junho de 2002, um ofício tornou proibida qualquer liberação no imóvel face ação em trâmite na justiça e pelo incêndio criminoso atestado pelo Instituto de Criminalística nos anos de 1998 e 1999 (PMC, 2008).

6.2.4 CARACTERIZAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO DO PROJETO

Uma grande porção do total do déficit habitacional é composta por famílias com renda de até 5 salários mínimos. É para esta parcela da população que se destina o projeto residencial a ser desenvolvido no centro de Curitiba. Neste perfil encaixam-se os trabalhadores do comércio da região que, com a oferta de moradia

próxima ao local de trabalho, têm o tempo de deslocamento reduzido e o número de usuários do transporte coletivo na hora do *rush* diminui, bem como os recursos despendidos para esse fim. Buscando a diversificação da população residente, composta basicamente por idosos e estudantes, pretende-se trazer ao centro famílias completas e com crianças, o que diminuiria a idade média da população local que hoje é de 35 anos. O objetivo é criar um ambiente que, em conjunto com a estrutura consolidada, permita ao morador viver de forma agradável e sem se privar de atividades cotidianas realizadas em outras áreas da cidade; reforçar a importância da vida na cidade e dos espaços públicos; possibilitar o acesso das pessoas a projetos habitacionais e aos benefícios que eles trazem, além de incentivar uma série de outros projetos habitacionais que podem vir a ser implantados.

7. DIRETRIZES PROJETUAIS

O processo de elaboração do projeto deve obedecer aos parâmetros construtivos estabelecidos para o lote através da Lei de Zoneamento. O terreno escolhido pertence ao Setor Histórico, no Setor Especial de Pedestres. Nesta área são permitidos usos habitacionais coletivos e unifamiliares, além de comércio, lazer e cultura. As taxas de ocupação do lote são de 100% no térreo e primeiro pavimento, e de 66% nos demais, sendo que estes devem ter afastamento mínimo das divisas de 2,00m. Em caso de mais de dois blocos no mesmo lote, é preciso consultar o IPPUC (PMC, 2008). Por se tratar de um projeto de readequação de uma UIP, existem restrições quanto às intervenções a serem realizadas. É obrigatória a permanência das fachadas do edifício, da configuração das aberturas, reconstituição da cobertura e das divisões internas, quando houver material que justifique sua permanência.

A forma de aquisição das unidades habitacionais, sendo proposta a inserção em programas de arrendamento como o PAR (descrito no Capítulo 1), é outro elemento responsável por estabelecer diretrizes. A Caixa Econômica disponibiliza parâmetros para que o edifício seja incluído como Unidade de Habitação de Interesse Social. Estes parâmetros influem, entre outras coisas, alguns elementos formais do projeto e características das unidades de moradia como a cobertura, área útil, fechamentos e esquadrias e acabamentos (CAIXA, 2008).

Devido ao público a que se destina o edifício, com renda mensal de até 5 salários, é preciso tomar decisões quanto aos padrões de construção para alcançar qualidade com baixo custo. A área de cada unidade habitacional também é mínima, limitada pela área total e escala da construção a ser reciclada. Dentro do projeto, algumas diretrizes são estabelecidas pela própria cultura da população que mora em áreas afastadas do centro. Em São Paulo, por exemplo, notou-se a aversão total aos prédios de apartamentos, mesmo sem qualquer experimentação. Para as pessoas, as janelas altas tornam-nos perigosos para as crianças; é restrita a possibilidade de acréscimo de área, não há quintais, as crianças não têm onde brincar, etc. Várias são as características negativas apontadas, o que faz necessária a análise deste

ponto de vista por parte do arquiteto para que o produto final atinja as expectativas e atraia os usuários que se pretende. 29

Somados às diretrizes citadas, as condições ambientais são determinantes, assim como em outras tipologias arquitetônicas. Com tantos limites na legislação e exigências dos usuários, é preciso buscar um partido que tire proveito das potencialidades e das restrições envolvidas, criando assim espaços agradáveis à permanência e ao convívio social, sem que para isso seja necessária a existência de espaços destinados exclusivamente a este fim; fato comum a muitas das obras executadas nos últimos anos. A possibilidade existente no lote de ocupar uma área de miolo de quadra torna-o ainda mais interessante, já que este espaço, quando projetado ao uso comum, gera uma idéia de surpresa, cria-se uma atmosfera para descobertas e contemplação, emoldurada pelas edificações que compõem o cenário.

7.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES

Partindo da análise do lote escolhido para intervenção, com área de 1.430,00 m² e gabaritos de três e dois pavimentos, os quais devem ser mantidos por ser o edifício uma unidade de preservação, chega-se à possibilidade de área total construída de 3.573,80 m², respeitando as taxas de ocupação determinadas pelas leis de Zoneamento e os limites estabelecidos pela legislação para UIPs.

O programa básico a ser atendido em cada unidade é composto por cozinha/copa/lavanderia, sala de estar, banheiro e 2 ou 3 quartos. O objetivo é propor diferentes configurações para que sejam atendidas famílias com perfis diferentes, de forma funcional e sem desperdício de área. O pré-dimensionamento das unidades residenciais, com base em NEUFERT (1999), segue nos quadros abaixo:

²⁹ Informações obtidas através de uma pesquisa realizada entre moradores de casas autoconstruídas, com a presença da professora Maria Ruth Amaral de Sampaio, citada por Carlos A. C. Lemos no prefácio do livro *A Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna*.

ÁREAS ÚMIDAS (m ²)			ÁREA ÍNTIMA (m ²)		ÁREA SOCIAL (m ²)	TOTAL / UNID. (m ²)
LAVANDERIA	COZINHA	I.S.	QUARTO 1	QUARTO 2	SALA/ESTAR	
3,50	8,00	2,70	10,50	7,80	8,00	40,50

FIGURA 87 - QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO TIPO 1

(FONTE: A Autora, 2008).

ÁREAS ÚMIDAS (m ²)			ÁREA ÍNTIMA (m ²)			ÁREA SOCIAL (m ²)	TOTAL / UNID. (m ²)
LAVAND.	COZINHA	I.S.	QUARTO 1	QUARTO 2	QUARTO 3	SALA/ ESTAR	
3,50	8,00	2,7	10,50	7,80	7,80	8,00	48,30

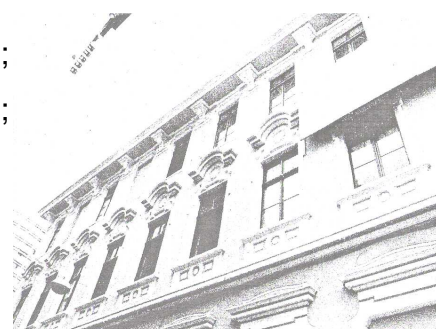
FIGURA 88 - QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO TIPO 2

(FONTE: A Autora, 2008).

Acrescentando-se o percentual aproximado de 20% à área ao apartamento, referentes às áreas comuns da edificação, os apartamentos Tipo 1 e 2 chegam a 48,60 m² e 58,20 m², respectivamente. No processo de elaboração do projeto as áreas comuns serão dimensionadas e distribuídas conforme adequação do programa ao lote.

O programa básico de necessidades é então formado por:

- Hall de Acesso;
- Área de apoio, composta por banheiro de serviços, depósito de materiais de limpeza e depósito de lixo;
- Áreas de lazer (9,00 m²/unidade residencial);
- Unidades de habitação do Tipo 1 (FIGURA 87);
- Unidades de habitação do Tipo 2 (FIGURA 88);
- Áreas de Circulação.



Com base em cálculos prévios, a proposta é readequar a edificação para que esta se torne apta a abrigar cerca de trinta famílias. As unidades residenciais estão sendo pensadas para abrigar núcleos familiares compostos por três a quatro pessoas, sendo que algumas delas podem ocasionalmente abrigar, além dessas,

mais uma ou duas pessoas. Estes números foram estipulados com base na média estabelecida para a população de Curitiba e Região Metropolitana – 3,3 pessoas por família (IBGE, 2005).

7.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta conclusão torna-se possível citar algumas das principais características a serem implantadas no projeto arquitetônico, levando-se em consideração o objetivo principal desta pesquisa, **“a proposta de reabilitação de um edifício abandonado inserido na área urbana, destinado à parcela dos trabalhadores do comércio do Centro de Curitiba com renda mensal de até 5 salários mínimos”**, e os objetivos específicos enumerados no Capítulo 1 – Introdução.

Quanto ao edifício, a escolha da Casa Hauer foi feita por sua relevância histórica e cultural para a cidade, sendo que sua reabilitação contribuirá consideravelmente para a melhoria da qualidade do espaço urbano em que está inserida e para o incremento da diversidade de usos na região.

Com relação ao a que se destina a intervenção, a população de comerciantes atuantes na área central mostrou-se como público potencial para que o uso habitacional seja reintroduzido no Centro, enquadrando-se, sobretudo, no perfil atendido pelo PAR – Programa de Arrendamento Residencial, de incentivo à política habitacional, da Caixa Econômica Federal.

A partir da definição do público alvo e da conseqüente caracterização de suas necessidades, chegou-se à definição do programa, com unidades habitacionais de 40,50 m² e 48,30 m² de área, cujo projeto deverá caracterizar-se pela racionalidade e otimização de função e fluxos para obtenção da maior praticidade e qualidade espacial em resposta aos anseios do público-alvo. Também relacionados ao público-alvo serão cuidadosamente estudadas as opções técnico-construtivas compatíveis com a proposta, dentro do possível valorizando critérios de adequação econômica, e energética, fazendo com que o edifício se encaixe nos parâmetros de sustentabilidade.

E finalmente, no que se refere à recuperação da edificação, deverão ser seguidos os parâmetros legais no que se refere à recuperação da sua fachada e à readequação do espaço interno, objetivando a clara diferenciação entre o edifício original e as alterações propostas e a valorização dos elementos da antiga Casa Hauer, como testemunho cultural da ocupação de Curitiba e um dos primeiros exemplares da arquitetura de imigrantes alemães na capital.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E WEBGRAFIA

Agência Brasil. Um em cada três brasileiros não tem condições dignas de moradia nas cidades. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 21 out. 2008, Vida e Cidadania. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br>>. Acesso em: 22 out. 2008.

ARQUÉTIPOS DE ARQUITETURA. O Retrofit no Brasil. 4 set. 2008. Disponível em: <<http://rseefo.com.br>>. Acesso em: 25 set. 2008.

AZEVEDO, Sérgio. Desafios da Habitação Popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOSO, A. L. (coord.) **Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Porto Alegre : ANTAC, 2007. p. 12-41.

BAGANHA, José. Reabilitação Urbana e Sustentabilidade. 19--.

BARDA, Marisa. Porque Conservar. **Revista AU**. São Paulo, ed. 163, p. 68-70, out. 2007.

BONDUKI, Nabil. A face da cidade brasileira. **Habitação Social – Urbanismo**. 28 jul. 2008. Disponível em: <<http://habitacao-social.blogspot.com>>. Acesso em: 11 ago. 2008.

BRITO, Marcelo. A hora e a vez da reabilitação. 9 jul. 2003. Disponível em: <<http://www.cultura.gov.br>>. Acesso em: 11 ago. 2008.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Disponível em: <<http://www.caixa.com.br>>. Acesso em: 14 out. 2008.

CEHAB-RJ. Mendes de Moraes. Disponível em: <<http://www.cehab.rj.gov.br>>. Acesso em: 3 out. 2008.

COHAB-CT. Disponível em: <<http://www.cohabct.com.br>>. Acesso em: 11 ago. 2008.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR. Disponível em: <<http://www.cohapar.pr.gov.br>>. Acesso em: 31 ago. 2008.

CUNHA, E. M. P.; ARRUDA, A. M. V.; MEDEIROS, Y. (org.) **Experiências em habitação de interesse social no Brasil**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007.

CURITIBA. Decreto 0184/2000. Institui incentivos para galerias comerciais e edifícios de uso habitacional na Zona Central, estabelece condições para implantação de estacionamentos privativos e coletivos e dá outras providências. **Câmara Municipal de Curitiba**, Curitiba, PR. Disponível em <<http://www.cmc.gov.br>>. Acesso em: 27/09/2008.

_____. Lei n.9800, de 03 de janeiro de 2000. Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba e dá outras providências. **Câmara Municipal de Curitiba**, Curitiba, PR, 03 jan. 2000. Disponível em <<http://www.cmc.gov.br>>. Acesso em: 27/09/2008.

_____. Lei nº9802, de 03 de janeiro de 2000. Institui incentivos para a implantação de programas Habitacionais de Interesse Social. **Câmara Municipal de Curitiba**, Curitiba, PR, 03 jan. 2000. Disponível em <<http://www.cmc.gov.br>>. Acesso em: 27/09/2008.

DOIS prédios ameaçam desabar na Praça Tiradentes. **Gazeta do Povo**. Curitiba, 10 out. 1998.

Editorial do Jornal o Estado do Paraná. Centro Vivo. **Paraná Online**. Curitiba, 23 out. 2003. Disponível em:<<http://www.parana-online.com.br>>. Acesso em: 19 set. 2008.

EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTA. Disponível em: <<http://www.eru.gov.co>>. Acesso em: 28 out. 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br>>. Acesso em : set./out. 2008.

GADENS, L.; ULTRAMARI, C.; REZENDE, D. A. **Irracionalidades urbanas e requalificação de áreas centrais**. REDES, Santa Cruz do Sul, v. 12, n. 3, p. 21 - 35, set./dez. 2007

GARCEZ, Luiz Armando. Curitiba - Evolução Urbana. Rio de Janeiro. Curitiba, 2006.

GOVERNO DO MARANHÃO. Disponível em: <<http://www.ma.gov.br>>. Acesso em: 24 out. 2008.

GUIA GEOGRÁFICO CURITIBA. Disponível em: <<http://www.curitiba-parana.net>>. Acesso em: 7 nov. 2008.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. Disponível em: <<http://www.ippuc.gov.br>>. Acesso em: ago./set./out. 2008.

_____. **Memória da Curitiba Urbana**. Curitiba, setembro de 1991.

_____. **Plano Regional Matriz – 2008**. Disponível em: <<http://www.ippuc.org.br>>. Acesso em: 31 ago. 2008.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo : Martins Fontes, 2001.

LAN ARCHITECTURE. Disponível em: <<http://www.lan-paris.com>>. Acesso em: 24 out. 2008.

LEAL, Ledy V. Brilho de duas Épocas. **Revista AU**. São Paulo, n.160, p. 36-41, jul. 2007.

LIMA, C. M., HARDT, L. P. A. and OBA, L. T. **Áreas Vagas em Curitiba: Contraposição entre a Cidade Idealizada e a Cidade Realizada**. In: III Encontro da ANPPAS, 2006, Brasília.

MARICATO, E. **Brasil, cidades. Alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília, 2004.

MONUMENTA. Disponível em: <<http://www.monumenta.com.br>>. Acesso em: 14 out. 2008.

MUNICIPALIDAD DE MADRID. Disponível em: <<http://www.munimadrid.es>>. Acesso em: 26 out. 2008.

NEUFERT, P.; NEFF, Ludwig. **Casa – Apartamento - Jardim. Projetar com conhecimento - Construir corretamente**. Barcelona : INGOPRINT S.A., 1999.

POMPÉIA, R. M. O final infeliz de um prédio de muitas histórias felizes. **Estado do Paraná**. Curitiba, 07 jan. 1976.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. Disponível em <<http://www.cmc.gov.br>>. Acesso em: 27/09/2008.

_____. **Plano de Governo 2005-2008**. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br>>. Acesso em: 31 ago. 2008.

_____. **Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social**. Curitiba, 2008.

PROJETO REABILITA. Disponível em: <<http://reabilita.pcc.usp.br>>. Acesso em: 11 ago. 2008.

PROJETO REMEMORAR. Disponível em: <<http://www.projetoememorar.com.br>>. Acesso em: 14 out. 2008.

Revista do Seminário Habitacional. Curitiba: Gandhharvika Ocque Romenski, 2005-2008.

Revitalização do Centro Cívico. Direção de Nilson Müller Filho. Curitiba, 2006. Vídeo (10:43 min), color.

RIBEIRO, Adriana. Incêndio na Casa Hauer foi criminoso. **Folha do Paraná**. Curitiba, 30 ago. 1998.

RODRIGUES, Lessandro L. A habitação social pode e deve ser mais do que uma casa. **Revista ProjetoDesign**. São Paulo, n.282, ago. 2003.

ROSSETTI, Carolina Pierrotti. **FLÁVIO DE CARVALHO: CIDADE E HABITAÇÃO**. 18 páginas. Trabalho apresentado ao Programa de Pós-Graduação – Mestrado, USP, São Carlos, 2005.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo**. Trabalho apresentado no 7º Seminário do Do.co.mo.mo Brasil. Porto Alegre, out. 2007.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. **A Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna 1930 – 1964**. São Paulo: RiMa, 2002.

SANTOS, A. L. T. et al. (Org). **Requalificação de cortiço: o projeto da Rua Ouvidor, 63 no centro de São Paulo**. São Paulo : FAUUSP, 2002.

SATO, Eliane E. Incêndio destrói prédio histórico no centro. **Folha de Londrina**. Londrina, 28 mai. 1998.

SILVA, Helga Santos da. **Ensinando a Morar**. 17 páginas. Trabalho apresentado ao PROARQ - FAU/UFRJ, Rio de Janeiro, 2005.

SILVA, Rafael S. da. O Conjunto Pedregulho e algumas relações compositivas. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**. Belo Horizonte, p. 77-93, dez. 2005.

SINDICATO DA HABITAÇÃO E CONDOMÍNIOS. Disponível em: <<http://www.secovipr.com.br>>. Acesso em: 6 set. 2008.

SINDUSCON. Disponível em: <http://www.fiepr.org.br/sindicatos/sinduscon_nortepr>. Acesso em: 11 ago. 2008.

Tá Certo? Então Muda!. **Revista Cidades do Brasil**. Ed. 05, nov. 1999. Disponível em <<http://www.cidadesdobrasil.com.br>>. Acesso em: 10/set./2008.

Planejamento Urbano. _____. Ed. 48, mar. 2004. Disponível em: <<http://www.cidadesdobrasil.com.br>>. Acesso em: 10/set./2008.

TREACHER, R. M. Realidade Habitacional Brasileira – a solução do déficit. **Revista Engenharia e Construção**. São Paulo, p.43, set. 2006.

REVITALIZAÇÃO de Centros Urbanos. _____. São Paulo, p. 14-18, set. 2006.

ULTRAMARI, C.; DUARTE, F. **Esvaziamento demográfico e permanência de centralidades**. In: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, 2006, Caxambu.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES. Disponível em: <<http://www.ciens.ula.ve>>. Acesso em: 28 out. 2008.

VILELA, Ronise. Incêndio destrói edifício histórico. **Estado do Paraná**. Curitiba, 29 mai.1998.

VILLAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo : Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

FONTES DAS ILUSTRAÇÕES

CEHAB-RJ. Mendes de Moraes. Disponível em: <<http://www.cehab.rj.gov.br>>. Acesso em: 3 out. 2008.

COHAB-CT. Disponível em: <<http://www.cohabct.com.br>>. Acesso em: 11 ago. 2008. DOIS prédios ameaçam desabar na Praça Tiradentes. **Gazeta do Povo**. Curitiba, 10 out. 1998.

EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTA. Disponível em: <<http://www.eru.gov.co>>. Acesso em: 28 out. 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br>>. Acesso em : set./out. 2008.

GOVERNO DO MARANHÃO. Disponível em: <<http://www.ma.gov.br>>. Acesso em: 24 out. 2008.

GUGELMIN, R. F. and TRAMUJAS, C. **Levantamento Arquitetônico Casa Hauer**. Curitiba : 1987. Levantamento Arquitetônico em 7 pranchas. Reprodução em cópia heliográfica.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. Disponível em: <<http://www.ippuc.gov.br>>. Acesso em: ago./set./out. 2008.

LAN ARCHITECTURE. Disponível em: <<http://www.lan-paris.com>>. Acesso em: 24 out. 2008.

LEAL, Ledy V. Brilho de duas Épocas. **Revista AU**. São Paulo, n.160, p. 36-41, jul. 2007.

MUNICIPALIDAD DE MADRID. Disponível em: <<http://www.munimadrid.es>>. Acesso em: 26 out. 2008.

POMPÉIA, R. M. O final infeliz de um prédio de muitas histórias felizes. **Estado do Paraná**. Curitiba, 07 jan. 1976.

PROJETO REABILITA. Disponível em: <<http://reabilita.pcc.usp.br>>. Acesso em: 11 ago. 2008.

PROJETO REMEMORAR. Disponível em: <<http://www.projetorememorar.com.br>>. Acesso em: 14 out. 2008.

Revista do Seminário Habitacional. Curitiba: Gandhharvika Ocque Romenski, 2005-2008.

SATO, Eliane E. Incêndio destrói prédio histórico no centro. **Folha de Londrina**. Londrina, 28 mai. 1998.

SILVA, Helga Santos da. **Ensinando a Morar**. 17 páginas. Trabalho apresentado ao PROARQ - FAU/UFRJ, Rio de Janeiro, 2005.

SILVA, Rafael S. da. O Conjunto Pedregulho e algumas relações compositivas. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**. Belo Horizonte, p. 77-93, dez. 2005.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES. Disponível em: <<http://www.ciens.ula.ve>>. Acesso em: 28 out. 2008.

VILELA, Ronise. Incêndio destrói edifício histórico. **Estado do Paraná**. Curitiba, 29 mai.1998.