

UCSAL



## RELATÓRIO TÉCNICO PARCIAL

# MANUAL DE REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SÃO PAULO/ SALVADOR/ RIO DE JANEIRO

Convênio MCT/FINEP/FVA – HABITARE 2004

Referência FINEP – 2330/04

Código I. Contratual – 0.1.04.1061.00



REABILITA

NOVEMBRO/2005

## **SUMÁRIO**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>2. RESULTADOS E DISCUSSÕES</b>	<b>3</b>
<b>2.1 SÍNTESE DE RESULTADOS</b>	<b>3</b>
<b>2.2 REABILITA SÃO PAULO</b>	<b>5</b>
2.2.1 Ambiente Urbano	5
2.2.2 Legislação	7
2.2.3 Financiamentos	10
2.2.3.1 <i>PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL -</i> <i>Reabilitação de edifícios</i>	10
2.2.3.2 <i>PAC – Pró-Lar Atuação em Cortiço.</i>	12
2.2.3.3 <i>Fundo Municipal de Habitação FMH</i>	14
2.2.4 Procedimentos	15
2.2.5 Tecnologia e Custos	16
2.2.5.1 <i>Tecnologia</i>	16
2.2.5.2 <i>Custos</i>	18
2.2.5.2.1 <i>Processo de Elaboração de Orçamentos da Caixa Econômica</i> <i>Federal</i>	18
2.2.5.2.2 <i>Comparação dos Custos Gerais das Reabilitações</i>	19
<b>2.3 REABILITA SALVADOR</b>	<b>23</b>
2.3.1 Conhecimento do Ambiente Urbano	23
2.3.2 Programas e Projetos de Intervenção	24
2.3.2.1 <i>7ª Etapa da Revitalização do Centro Histórico e o Programa</i> <i>Monumenta</i>	24
2.3.2.2 <i>O Projeto Rememorar</i>	26
2.3.2.3 <i>O Projeto de Revitalização do Pilar</i>	27
2.3.2.4 <i>Plano de Recuperação Integrada da Lapinha</i>	28
2.3.2.5 <i>Urbanização e Revitalização da Gamboa</i>	29
2.3.3 Tecnologia	30
2.3.4 Custos e Financiamento	32
2.3.4.1 <i>Custos</i>	32
2.3.4.2 <i>Financiamentos</i>	33
2.3.4.2.1 <i>Programa de Arrendamento Residencial (PAR)</i>	34
2.3.4.2.2 <i>Mecenato</i>	35

2.3.4.2.3	Ministério da Cultura – Minc/ Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)	35
2.3.4.2.4	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)	36
2.3.4.2.5	Pró-Moradia	36
2.3.4.2.6	Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza	37
2.3.5	Processo de Aprovação e Legislação	38
<b>2.4</b>	<b>REABILITA RIO DE JANEIRO</b>	<b>40</b>
2.4.1	Ambiente Urbano	40
2.4.2	Programas e Projetos de Intervenção	41
2.4.3	Estudos de Caso	45
2.4.3.1	<i>Viabilização</i>	46
2.4.3.2	<i>Tecnologia e custos</i>	46
2.4.3.3	<i>Linhas de Financiamento</i>	48
2.4.4	Legislação Pertinente	49
2.4.5	Processo de Aprovação	51
<b>2.5</b>	<b>EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS</b>	<b>52</b>
2.5.1	Portugal	52
2.5.2	Itália	53
2.5.3	França	54
<b>2.6</b>	<b>BIBLIOGRAFIA – REABILITA SÃO PAULO</b>	<b>56</b>
<b>2.7</b>	<b>BIBLIOGRAFIA – REABILITA SALVADOR</b>	<b>60</b>
<b>2.8</b>	<b>BIBLIOGRAFIA – REABILITA RIO DE JANEIRO</b>	<b>63</b>

# 1. INTRODUÇÃO

**Convênio** – Chamada MCT/FINEP/FVA – HABITARE – 02/2004

**Código Instrumento Contratual** – 0.1.04.1061.00

**Referência FINEP** – 2330/04

**Projeto:**

**“Manual de reabilitação de edifícios em Áreas Centrais” – REABILITA**

**Conveniente:** Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo – FUSP

**Executor:** Departamento de Engenharia da Construção Civil da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – PCC - EPUSP

**Co-executores:** Universidade Federal do Rio de Janeiro

Universidade Católica do Salvador

**Intervenientes:** Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo – SEHAB;

Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – CONDER

**Período referente ao relatório:** 23/12/2004 a 28/10/2005

**COORDENAÇÃO GERAL: PROF. DR. WITOLD ZMITROWICZ**

**Equipe técnica de São Paulo – EPUSP:**

**Coordenação:** Prof. Dr. Witold Zmitrowicz

**Co-coordenação:** Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Mércia M. S. Bottura de Barros

**Pesquisadores:** Valéria Cusinato Bomfim, Fabíola Garcia Vanderlinde, Fabio Alessandro Socci, Cristiano Mârques.

**Bolsistas de iniciação:** Débora Cristina Beraldes Costa, Cléber de Oliveira Moita, Ingrid Schmidt Ori, Martim Gross Rodrigues, Paulo da Rocha Gonçalves (atuou somente em junho) e Viviane Miranda Araújo(março e abril, sem bolsa).

**Colaboradores:** Arq. Alejandra Devecchi, Prof. Dr. Francisco Ferreira Cardoso, Prof. Dr. Luiz Reynaldo de A.Cardoso e Prof. Dr. Orestes M. Gonçalves.

#### **Equipe técnica de Salvador – UCSAL:**

**Coordenação:** Prof. Dr. Marcos Jorge Almeida Santana

**Pesquisadores:** Anderson Oliveira Santos; Joeliete Vitória de Mattos; Patrícia Miranda Lordêlo

**Bolsistas de iniciação:** Jutilane Brito da Guia e Poliana Santos Rodrigues

#### **Equipe técnica de Rio de Janeiro – UFRJ:**

**Coordenação:** Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Ângela Gabriella Rossi

**Co-coordenadores:** Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Angela Maria Moreira Martins

Prof. Dr. Camilo Michalka

**Pesquisadora:** Lorena Negri Castello,

**Bolsistas Iniciação:** Gabriela Carvalho da Silva, Phelipe P. Gouvêa e Marco Belotti

**Colaboradores:** Neuvania Curty Getti, Gustavo Moreira Carneiro, Priscyla Arias; Elinaldo Trindade, Gabriela Carvalho da Silva, Claudia Moraes e Camila Feijó.

## **2. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Para as três equipes, já é possível a descrição do processo de reabilitação de edificações em áreas centrais para HIS, seja em relação aos aspectos legislativos, tecnológicos, custos e financiamentos. A análise dos três processos aponta grandes diferenças no contexto das três cidades.

Além disto, também é possível conhecer parte dos processos de reabilitação de alguns países. Na conclusão da segunda meta, destaca-se a riqueza das discussões e os avanços consideráveis nas prévias conclusões alcançadas em função do alto nível do conhecimento científico e prático das três equipes envolvidas.

### **2.1 SÍNTESE DE RESULTADOS**

O projeto Manual de Reabilitação de edificações em áreas centrais (REABILITA), que tem como objetivo à elaboração de um manual técnico para orientação de reabilitação de edifícios em áreas centrais para a habitação de interesse social (HIS), contemplando contexto urbano, legislação, procedimentos e financiamentos, custos e tecnologia de forma a demonstrar e gerar informações que possam melhorar e otimizar os processos de reabilitação. O projeto REABILITA, neste contexto, tem um papel relevante no estabelecimento de regras e/ ou normas a fim de propiciar condições ideais para a moradia digna nesses espaços através da recuperação de imóveis degradados onde, no entorno exista toda infra-estrutura, já estabelecida.

Para tanto, elegeram-se áreas de estudos. Em Salvador, o local escolhido para desenvolvimento de pesquisa foi às adjacências do Centro Histórico de Salvador (CHS), uma área tombada pela Organização das Nações Unidas para a Ciência, Educação e Cultura (UNESCO) como patrimônio cultural da humanidade, acrescentando-se a esta região o bairro do Comércio, que sofreu grandes transformações urbanas, iniciadas na década de 70, que causaram um esvaziamento populacional no bairro deixando um grande número de imóveis completamente desocupados, alguns em estado bem degradado, servindo de abrigo para os sem-teto que os ocupam ilegalmente.

O estudo em São Paulo se deteve em Sé e República, considerados o Centro da cidade, palco atualmente do Programa Ação Centro desenvolvido pela Prefeitura Municipal de São Paulo e de reabilitações de edificações realizadas a partir do financiamento Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal e do Pró-Lar Atuação em Cortiços da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbana do Estado de São Paulo. Sé e República têm perdido população, apresentado incremento no número de domicílios vagos e de vacância imobiliária.

A pesquisa desenvolvida no Rio de Janeiro abordou a Região Centro' com ênfase em Santo Cristo, Gamboa e Saúde, áreas que sofreram mudanças em função cada vez maior do esvaziamento pelas camadas abastadas, e local de implantação de alguns projetos de reabilitação voltados para HIS.

## 2.2 REABILITA SÃO PAULO

### 2.2.1 Ambiente Urbano

O município, apesar dos 282 milhões de metros construídos regularizados, apresenta 1,9 milhões de seus habitantes em favela (FIPE, 1994) e 600 mil em cortiços (FIPE, 1997). Na cidade, há ainda cerca de 10 mil pessoas que moram nas ruas (FIPE, 2003).

A expansão territorial e o adensamento construtivo no espaço urbano permitiram o abandono de determinados lugares por parte de algumas demandas e, por conseguinte, outras demandas se apropriaram destes locais.

**Tabela 1 - População na Região Metropolitana nas últimas décadas**

Ano	Região Metropolitana	Município	Área de estudo	República	Sé
1980	12.588.725	8.587.665	93.873	60.940	32.933
1991	15.444.941	9.646.185	84.983	57.797	27.186
2000	17.834.664	10.434.252	67.833	47.718	20.115

Fonte: IBGE,2001.

Neste sentido, Sé e República, desde a década de 80 têm apresentado uma redução no número de moradores e domicílios. De um lado redução de moradores, por outro o aumento da presença de domicílios vagos. (TABELA 2)

**Tabela 2 - Domicílios vagos em Sé e República**

Distritos	Total de domicílios - 1991	Total de domicílios Vagos - 1991	Total de domicílios - 2000	Total de domicílios Vagos - 2000
<b>Município</b>	2.856.180	273.754	3.554.820	420.327
<b>Sé</b>	11264	1688	11384	3055
<b>República</b>	30520	4531	30634	7007

Fonte: IBGE,2001

Outro dado importante sobre áreas vazias é a estimativa da vacância imobiliária nesta área, realizada em 2003, apresentou cerca de 18% da área construída vaga (BOMFIM, 2004). A área vacante mais representativa está ligada a imóveis destinados ao uso de serviços e comércio (77%).

Há um grande potencial construído não aproveitado, como domicílios vagos e áreas de escritórios. O parque imobiliário é relativamente recente (consolidado entre 1930 e 1960) e não gera dificuldades na reabilitação, a exceção dos edifícios tombados. (DEVECHI, 2001)

O ambiente urbano é marcado pela presença de ambulantes, trabalhadores informais, comércio atacadista, alta densidade de população flutuante, de moradores de rua e de cortiço, além das inúmeras ocupações organizadas por movimentos sociais, o que de certa maneira demonstra a demanda presente por HIS.(POLIS, 2002)

A área central é marcada pela grande população flutuante (2 milhões de pessoas que circulam na área central entre 6 horas e 20 horas). Isto se dá ao grande número de linhas de ônibus e metros, de terminais, e o intenso uso comercial e serviços que há na região.

Apesar da grande concentração de serviços na áreas, percebe-se que, atualmente, o ambiente da área central é carente de equipamentos que atendam a uma nova demanda de famílias tornando importante uma ampliação dos equipamentos e de suas capacidades.(EMPLASA, 2000)

Em relação a carência de equipamentos, a área central de São Paulo apresenta poucas creches, escolas de nível fundamentais e até mesmo poucas praças com brinquedos e áreas verdes para crianças. Este ponto deve ser considerado no processo de reabilitação, onde o projeto deverá encaminhar recomendações para a possibilidade de atendimento da demanda futura. Atualmente, é também pequena a presença de equipamentos educacionais, o que pode ser justificável pelo perfil da população residente, com proporções mais significativas de adultos e idosos. .(EMPLASA, 2000)

Outro aspecto que se destaca é o setor de saúde, pois são poucos os postos de atendimento na área. Considera-se adequada uma revisão em diversos setores de atendimento ao público, como a possibilidade de ampliação de postos de saúde, a incorporação de formas compensatórias e de atendimentos para um novo público. .(EMPLASA, 2000)

A falta de elementos específicos no espaço público também é observada nos espaços privados. Os edifícios analisados e o parque construído existente pouco oferecem de áreas livres ou de equipamentos de lazer. Portanto, salienta-se a importância de desenvolver junto ao processo de reabilitação a adequação de um programa para os projetos de reabilitação de edificações que colaborem no atendimento desta deficiência.

Em São Paulo, existem programas que foram desenvolvidos com o intuito de aproveitamento do parque imobiliário existente e da presença da ampla infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos em áreas centrais, e da acentuada vacância imobiliária. Mas todos eles se deparam com as questões de custo, falta de tecnologia adequada, dificuldade de cumprir as exigências legais, morosidade dos processos, e poucas linhas de financiamento.

### 2.2.2 Legislação

Verifica-se que em São Paulo há grandes avanços em relação aos instrumentos, seja no âmbito urbano através dos instrumentos do estatuto da cidade regulamentados através do plano diretor, como no âmbito da legislação voltados para as edificações (TABELA SÍNTESE). Entretanto, ressalta-se que são parâmetros com certa flexibilidade em diversos aspectos relacionados aos aspectos urbanos e das edificações. Esta flexibilidade acaba por transferir para os técnicos ligados aos órgãos públicos envolvidos a decisão de aprovação ou não dos projetos e empreendimentos.

<b>TABELA SÍNTESE DE LEGISLAÇÃO</b>	
<p><b>Estatuto da Cidade: Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001</b></p> <p>Outorga Onerosa/ IPTU Progressivo/ Direito de preempção</p>	<p>Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, os quais conformam o capítulo relativo à Política Urbana, “estabelecendo normas de ordem pública e interesse social em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”</p>

<b>TABELA SÍNTESE DE LEGISLAÇÃO</b>	
<b>Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: Lei 13.430/09/ 2002</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidação da moradia social nas áreas centrais contribuindo para os programas de reabilitação dessas áreas;</li> <li>• Produção de unidades habitacionais nas regiões centrais da Cidade;</li> <li>• Intervenção nas habitações coletivas de aluguel por meio de reciclagem e requalificação de edifícios subutilizados e/ou desocupados</li> </ul>
<b>Direito de Preempção – Decreto Municipal nº 42.873/ 02/2003</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regularização fundiária;</li> <li>• Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;</li> <li>• Constituição de reserva fundiária;</li> <li>• Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;</li> <li>• Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;</li> <li>• Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;</li> <li>• Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;</li> <li>• Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.</li> </ul>
<b>LEI DE ZONEAMENTO – Lei Municipal 13.885/2004</b> <b>Habitação de Interesse social – HIS</b> – destina-se a famílias com renda igual ou inferior a seis salários mínimos, a partir da promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50 m <sup>2</sup> , com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;  <b>Habitação de Mercado Popular – HMP</b> – destina-se a famílias de renda igual ou inferior a 16 salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m <sup>2</sup> .	<b>ZEIS 3</b> - Objetivo de reocupação dos espaços construídos vazios localizados áreas com rica infra-estrutura urbana por famílias de baixa renda, conciliando a falta de recursos públicos e a possibilidade de envolvimento do setor privado Áreas com predominância de terrenos ou edifícios subutilizados, situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos.
<b>Plano Regional Estratégico – Municipal Sub-Prefeitura Sé</b>	Estabelece diretrizes de desenvolvimento econômico, social, urbano, ambiental e de qualidade de vida para a região.
<b>Operação Urbana Centro: Lei Municipal nº 12.350/06/1997.</b>	Intervenções conjuntas dos setores privado e público, destinadas a produzir transformações urbanísticas localizadas, proporcionando uma forma diversa de urbanização.
<b>Lei de Fachadas: Lei municipal nº 12.350/06/1997</b>	isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os proprietários de imóveis tombados da região central que recuperarem as fachadas de seus imóveis, por um período de 10 anos.

<b>TABELA SÍNTESE DE LEGISLAÇÃO</b>	
<b>Lei de Incentivos de IPTU: nº 13.496 de 07 de janeiro de 2003</b>	Concede incentivos fiscais aos proprietários que realizarem investimentos no local buscando promover o desenvolvimento da área central
<b>Resolução Municipal 37 – 1992 – tombamento do Anhangabau. CONPRESP 06/91</b>	Estabelece e define o perímetro de tombamento que envolve a área do Vale do Anhangabaú
<b>Resolução Municipal 11 – 2002 – tombamento do Centro Velho - CONPRESP (Triângulo Histórico Sé)</b>	Estabelece o processo de tombamento em relação a área Centro Velho.
<b>Lei Municipal - Decreto 44.667/04/2004</b>	Descreve os empreendimentos voltados para Habitação de Interesse Social e para Habitação de mercado popular, principalmente nas áreas ZEIS
<b>Decreto Lei Municipal de Dação em pagamento (13259/2001)</b>	Permite ao município receber imóveis como pagamento de dívidas de IPTU; estes imóveis podem ser repassados ao FMH para a reabilitação, reforma ou reciclagem com intuito de produzir HIS.
<b>Lei de Incentivos fiscais no ITBI (13.404/2002)</b>	As transações imobiliárias relacionadas à habitação de interesse social podem ser isentas do pagamento de ITBI Imposto de Transações sobre Bens Imobiliários.
<b>Lei de Isenção de ISS para Habitação de Interesse Social (13.476/2002)</b>	Concede isenção aos serviços prestados para construção de habitação de interesse social.
<b>Lei de Remissão de IPTU na compra de prédios (13.736/2004)</b>	Incentiva a remissão de IPTU para a aquisição de edifícios pela Prefeitura e outros agentes promotores para implementação de programas de HIS.
<b>Resolução Nacional 307/07/2002 – CONAMA Conselho Nacional do Meio Ambiente</b>	Dispõe sobre a geração de resíduos produzidos por obras da construção civil e sua destinação.
<b>Código de Obras e Edificações – Lei Municipal n.º 11.228/92</b>	Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações dentro dos limites dos imóveis
<b>Decreto Municipal – 44.667 04/2003 e 45127/2004</b>	Dispõe sobre normas específicas para a produção de empreendimentos de habitação de interesse social e de habitação do mercado popular
<b>Decreto Municipall – 24.714/1987</b>	Regulamenta o sistema de fiscalização, disposições gerais da utilização de gás combustível nos edifícios e construções em geral
<b>Decreto Estadual – 46.076 de 08/2001</b>	Regulamento de segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco
<b>NBR – 5626 de 09/1998 – Instalação predial de água fria</b>	Normatiza a reservação necessária ao abastecimento das edificações

### **2.2.3 Financiamentos**

Os projetos voltados para a produção de HIS na área central têm tido como agentes financiadores a CEF (Caixa Econômica Federal), o CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Governo do Estado de São Paulo) e a PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo). A CEF através do financiamento para o PAR Programa de Arrendamento Residencial (medida provisória n.1823 /1999), o CDHU através do PAC (Pró-Lar de Atuação em Cortiço – decreto estadual 43.132/06/1998), e a Prefeitura atuando diretamente na questão de aprovação de projetos e através do Fundo Municipal de Habitação na aquisição de imóveis.

Cada um desses programas tem uma concepção distinta, mas que de certa maneira tem contribuído na questão de reabilitação de edificações para habitação de interesse social na área central de São Paulo.

#### **2.2.3.1 PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - Reabilitação de edifícios**

Em 1999, com a finalidade de propiciar moradia à população de baixa renda<sup>1</sup>, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos<sup>2</sup>, foi lançado pelo Governo Federal o Programa de Arrendamento Residencial, também denominado como PAR.

O PAR consiste em uma operação de aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar. As unidades habitacionais dos empreendimentos adquiridos se destinam à oferta de moradias, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, às pessoas físicas enquadradas no Programa (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005).

---

<sup>1</sup> População com renda familiar mensal até 6 salários mínimos.

<sup>2</sup> Inicialmente o PAR foi concebido para atender capitais estaduais e regiões metropolitanas. Atualmente atua em cidades com mais de 100.000 habitantes, segundo o Censo Demográfico realizado pelo IBGE em 2000.

Com a finalidade de viabilizar esta operação, foi constituído um Fundo Financeiro denominado FAR, visando exclusivamente a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao PAR. Os recursos onerosos são provenientes de empréstimos do FGTS, sendo complementados por aporte de recursos próprios dos municípios, estados ou Governo Federal.

A CEF Caixa Econômica Federal é o agente executor do PAR, sendo responsável pela alocação dos recursos, definindo critérios e expedição dos atos necessários à operacionalização do programa. O PAR prevê recursos não só para reabilitação de edifícios, como também outras formas de produção de unidades. Aqui serão abordados os aspectos relacionados a empreendimentos cuja finalidade é de reabilitação de edifícios, o PAR-Reforma.

Tabela 3 - Condições básicas dos contratos de arrendamento (CEF, 2005)

REABILITAÇÃO - EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS								
Cidades	Empreendimentos concluídos		Empreendimentos em construção		Empreendimentos em análise		Empreendimentos em prospecção	
	imóveis	unidades	imóveis	unidades	imóveis	unidades	imóveis	unidades
São Paulo	5	464	2	245	8	706	–	–
Rio de Janeiro	7	182	2	10	5	80	58	3298
Salvador	5	41	1	4	22	94	93	377
São Luís	1	16	–	–	9	126	1	45
Pelotas	1	140	–	–	–	–	–	–
Porto Alegre	5	309	–	–	2	350	15	363
Belém	1	66	–	–	3	15	–	–
João Pessoa	–	–	–	–	4	21	21	–
Recife	–	–	1	56	14	175	–	–
Natal	–	–	–	–	1	80	5	110
Vitória	–	–	–	–	9	322	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>1218</b>	<b>6</b>	<b>315</b>	<b>77</b>	<b>1969</b>	<b>172</b>	<b>4193</b>

Fonte: CEF, 2005

Tabela 4 - Condições básicas dos contratos de arrendamento (CEF, 2005)

CONDIÇÕES BÁSICAS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO	
Valor Inicial da Taxa de Arrendamento	0,7% do valor de aquisição da unidade Nos casos de projetos com especificação técnica mínima e destinados a famílias com renda até 4 salários mínimos, a taxa de arrendamento será calculada a base de 0,5% do valor de aquisição da unidade.
Requisitos Básicos do Proponente ao Arrendamento	- Renda familiar de até 6 salários mínimos - Não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial em qualquer local do país - Apresentar idoneidade cadastral - Possuir capacidade de pagamento
Prazo do Contrato de Arrendamento	180 meses
Reajuste das Taxas de Arrendamento .	<i>Periodicidade:</i> Anualmente, na data de aniversário do contrato. <i>Indexador:</i> TR (taxa referencial) acumulada no período
Reajuste do valor do imóvel arrendado:	<i>Periodicidade:</i> Anualmente, na data de aniversário do contrato <i>Indexador:</i> 80% da TR, acumulado no período
Opção de Compra	Direito de opção findo o prazo contratual

### 2.2.3.2 PAC – Pró-Lar Atuação em Cortiço.

O PAC é um programa estadual voltado para moradores de cortiços em áreas de urbanização consolidada. Os estudos realizados pela CDHU, através do PAC, indicam que este *déficit* no município de São Paulo estaria em torno de 15.000 UH (unidades habitacionais).

O PAC apresenta diversas formas de atuação, diretas e indiretas. No caso específico da reabilitação a opção adotada pela CDHU está sendo a ação direta, onde a própria CDHU adquire o imóvel para a reforma, com a opção de comercialização ou aluguel das unidades.

Os recursos do PAC representam cerca de 510 milhões de reais e a previsão é que sejam aplicados até o ano de 2.006, onde cada UH no município de São Paulo não ultrapasse R\$ 34.000,00. Os recursos são da própria CDHU, do FGTS e do BID Banco Interamericano de Desenvolvimento.

O PAC para reforma é organizado a partir da aquisição do imóvel, projeto, obras e planejamento de gestão pós-ocupação.

O PAC apresenta algumas formas de viabilização para o atendimento do déficit estimado, são: carta de crédito ao morador para aquisição direta de imóvel; aquisição, reforma e/ou ampliação de cortiços pelo próprio CDHU; aquisição de imóveis vazios ou terrenos em áreas próximas aos cortiços pelo CDHU; e finalmente, a opção de ajuda de custo para famílias que não desejam participar dos financiamentos propostos.

O PAC considera como beneficiários: os moradores de cortiços há pelo menos dois anos; famílias com renda de 1 a 10 salários mínimos; e aqueles que não são proprietários de imóvel no estado de São Paulo.

Até julho de 2003, a tabela de custos das unidades produzidas e financiadas pelo CDHU no PAC atendia os seguintes valores:<sup>3</sup>

- Subsídio direto ao peço do imóvel: R\$ 14.000,00;
- Financiamento máximo de R\$ 28.000,0
- Valor máximo de subsídio e financiamento: R\$ 42.000,0
- Valor máximo de recursos próprios utilizando FGTS: R\$ 14.000,00
- Valor máximo do imóvel com recursos próprios (FGTS), subsídio e financiamento: R\$ 56.000,00
- Taxas de juro de 6,5% ao ano
- Prazo do financiamento de 25 a 30 anos
- Garantia: Hipoteca do imóvel

O PAC prevê um valor de R\$2.300,00 como ajuda de custo, no caso de famílias que moram em cortiços, os quais passarão por interferência e que as mesmas não têm interesse de adesão.

---

<sup>3</sup> Fonte: site CDHU, visitado em 25/09/2005.

### **2.2.3.3 Fundo Municipal de Habitação FMH**

O Fundo Municipal de Habitação foi instituído pela Lei Municipal nº. 11.632/1994, junto à COHAB-SP. O recurso é oriundo do orçamento municipal, podendo receber recursos de outras fontes, como de operações urbanas. O recurso do FMH é supervisionado pelo Conselho Municipal de Habitação, estabelecendo, acompanhando, controlando e avaliando a política municipal de habitação. O Fundo não atua somente na questão da reabilitação de edifícios, mas também na produção de novas unidades e outras modalidades de atendimento habitacional.

Nos últimos anos, o FMH adquiriu alguns imóveis que estavam vazios na área central para reabilitá-los para HIS, como é o caso do Hotel São Paulo, o Edifício São Vito, e os direcionou à CEF a fim de incluí-los no PAR. Outros edifícios nas mesmas condições tiveram sua reabilitação coordenada pela própria COHAB para reabilitação e destinação a locação social, como o Parque do Gato, o edifício na Rua Baronesa de Porto Carneiro e outros.<sup>4</sup>

Observa-se na análise dos procedimentos que a não familiaridade com a questão gera processos morosos. Falta uma formação e conhecimentos específicos a temática, não só aos projetistas, mas também, aos técnicos que avaliam a viabilização dos empreendimentos e projetos (formação: técnica, legal, financeira e social).

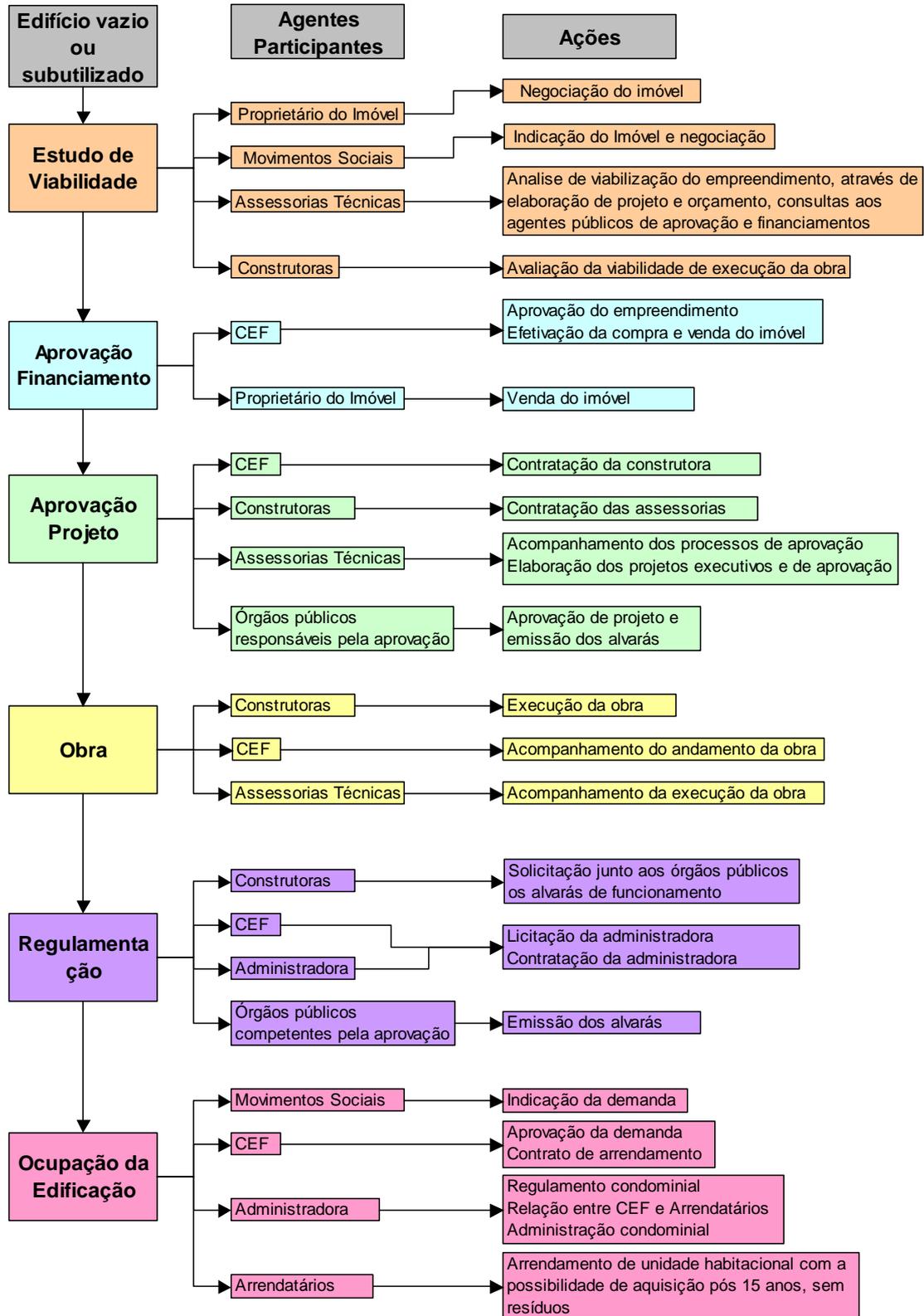
Na busca de informações sobre linhas de crédito para viabilidade econômica do empreendimento, verifica-se uma uniformidade nos valores de linhas de crédito, e que acaba por não atender famílias entre 1 a 3 salários mínimos e não atende pessoas a partir de um faixa etária. Por tanto, é importante o esforço de projetar e implementar linhas que viabilizem o atendimento de uma demanda que não consegue atender os requisitos das linhas convencionais de financiamento, principalmente, porque se percebe a presença de grupos sociais com faixas de renda inferiores aos atendidos e que são agentes importantes no contexto urbano.

---

<sup>4</sup> Fonte: Programa Morar no Centro, PMSP, SEHAB, 2004.

## 2.2.4 Procedimentos

O processo de reabilitação em São Paulo envolve diversos agentes e ações, conforme mostra o fluxograma síntese abaixo.



## 2.2.5 Tecnologia e Custos

### 2.2.5.1 Tecnologia

Nessa primeira etapa foram estudados quatro empreendimentos objetos de reabilitação, que fazem parte do Programa PAR Reforma da CEF, a saber: Ed. Riskallah Jorge, Ed. Maria Paula, Ed. Labor, todos já concluídos e ocupados e o Ed. Hotel São Paulo em fase de finalização.

A caracterização das edificações consistiu em verificar as tecnologias de construção e os materiais adotados nas obras de reforma, recolhendo dados em visitas técnicas e entrevistas com os técnicos das financiadoras, nestes casos a Caixa Econômica Federal, a CDHU, e com os profissionais ligados as assessorias responsáveis pelos projetos e as construtoras. Como insumos de trabalho foram utilizados os memoriais descritivos, planilhas de orçamentos discriminativos dos serviços realizados, cronogramas físico-financeiros, resumo dos orçamentos com os dados principais, projetos arquitetônicos e fotos da situação atual de cada edifício.

Os dados do memorial descritivo de cada empreendimento foram sistematizados de modo a possibilitar uma visão geral das tecnologias empregadas. Apesar da particularidade de cada reforma foi possível identificar alguns pontos em comum nos materiais e técnicas utilizados:

- **Alvenaria** – Foram empregados blocos cerâmicos nas dimensões 9 X 19 X 39 cm ou 14 X 19 X 39 assentados com argamassa industrializada, junta tipo amarração, ou ainda argamassa de cimento, cal em pasta e areia em traço volumétrico 1:2:9 e blocos de concreto celular de dimensões 40 X 60 X 7,5 cm.
- **Revestimento** – Em ambientes como banheiro e cozinha, foram adotados revestimentos cerâmicos de 20X 20 cm na cor branca sobre camada de regularização formada por chapisco em traço 1:3, emboço de espessura 1cm e traço 1:2:5
- **Pintura** – Nos ambientes como quarto e sala, foi adotada pintura látex PVA em 2 demãos. Em ambientes como banheiros e cozinha foi utilizada pintura com tinta acrílica em 2 demãos.

- **Piso** – Recuperação de tacos quando da possibilidade de reaproveitamento ou execução de contra piso desempenado para recebimento de carpete; em áreas molhadas, adoção de revestimento cerâmico 20 X 20 ou 30 X 30 cm, ardósia ou granilite.
- **Ferragens** – Em latão cromado, com maçaneta tipo alavanca, externa fixa, chave em cilindro espelho de chave separado, de 1º linha.
- **Vidros** – De espessura 3 ou 4 mm Liso, assentado com massa de vidro.
- **Portas** – Madeira, 1 folha de abrir, lisa, compensada, encabeçada, miolo colmeia, de dimensão 0,70 X 2,10 m.
- **Instalações elétricas** – PVC, completamente novas.
- **Instalações hidráulicas** – PVC, completamente novas.

Nota-se que para todos os empreendimentos as instalações elétricas e hidráulicas foram completamente refeitas por motivos de segurança e adequação às normas vigentes. Em todos os edifícios também foram instaladas redes de distribuição de gás, que serão alimentadas por sistema público (GNP) com medição individualizada e ramal de alimentação para o ponto do fogão.

Percebe-se nos estudos de caso, que não há o emprego de novas tecnologias, sistemas, técnicas e materiais na reabilitação das edificações. Seria importante uma análise comparativa entre o emprego de novas tecnologias (considerando custos/ tempo/ mão-de-obra) e as tradicionais soluções aplicadas.

### **2.2.5.2 Custos**

Para análise comparativa de custos os orçamentos dos empreendimentos foram calculados para a mesma data-base – Julho de 2005 utilizando-se a variação percentual mensal do custo médio da construção civil para a região Sudeste, cidade de São Paulo, fornecido pelo Sistema Nacional de Pesquisas e Índices da Construção Civil do IBGE - SINAPI. Com esses valores calculou-se o preço médio da unidade habitacional e o custo do metro quadrado de reforma para cada empreendimento, foram elaboradas tabelas comparativas da distribuição percentual de cada item do orçamento no custo total da reabilitação e Tabelas ABC, com o objetivo de verificar quais os serviços de maior impacto sobre o custo das reabilitações.

#### **2.2.5.2.1 Processo de Elaboração de Orçamentos da Caixa Econômica Federal**

A elaboração do orçamento e o levantamento dos custos dos projetos de reabilitação participantes do Programa PAR da Caixa Econômica Federal são feitos com referência nos índices do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil emitido pelo IBGE. O SINAPI<sup>5</sup> é referência para delimitação dos custos de execução de obras segundo a Lei de Diretrizes Orçamentárias aprovada pela Comissão Mista de Planos, Orçamentos Públicos e Fiscalização do Congresso Nacional.

Os principais resultados do SINAPI, de acordo com cada estado são:

- preços: de materiais de construção em geral;
- salários: principais categorias profissionais que atuam na construção civil;
- custos de projetos: residenciais e comerciais com tipologias arquitetônicas diferentes sob vários aspectos, tais como: n.º de salas, quartos, banheiros, etc., n.º de pavimentos (térreo ou pilotis) e padrões de acabamento (alto, normal, baixo e mínimo);
- custos médios da construção civil por estado, região e a nível nacional.

---

<sup>5</sup> Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Departamento de Índices de Preços, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

- Para o cálculo dos custos unitários são considerados os materiais e salários, sendo que aos salários são acrescidos os encargos sociais no montante de 122,82%.

Portanto, no cálculo do orçamento do final além dos custos calculados pelo SINAPI são acrescidos os valores de cada serviço individualmente e a parcela do BDI (equivalente as bonificações (B) e despesas indiretas (DI)).

No caso das obras de reabilitação, onde há vários serviços de recuperação e restauro de materiais e equipamentos, não há nenhuma diretriz ou índice para elaboração dos custos desses serviços, ficando a cargo da construtora determinar essas despesas e adaptar a matriz de orçamentos discriminativo para incorporar essas despesas no valor total da obra.

#### **2.2.5.2.2 Comparação dos Custos Gerais das Reabilitações**

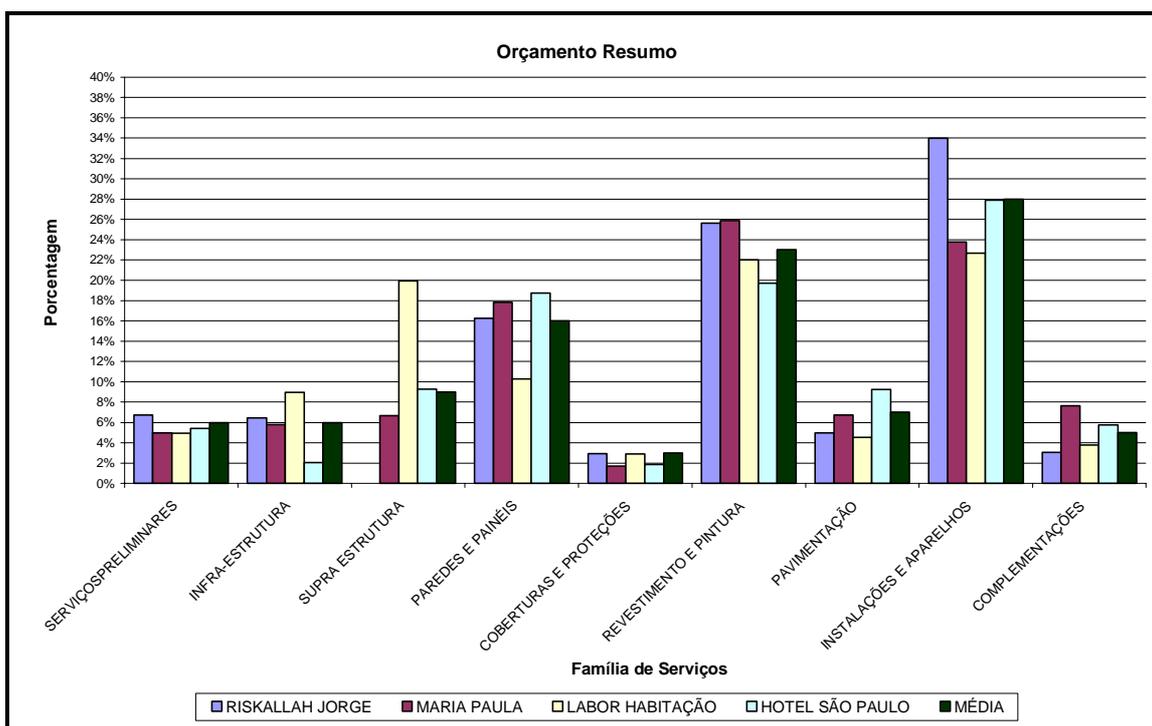
Com base nos orçamentos discriminativos e nos orçamentos resumo de cada empreendimento estudado foi possível elaborar tabelas comparativas de valores médios de construção e também verificar qual o peso de cada família de serviço para os respectivos empreendimentos em estudo.

Como os orçamentos foram elaborados em datas-base diferentes e a variação percentual mensal de cada serviço é diferente da variação média do custo do m<sup>2</sup> da construção, o estudo dos percentuais de cada serviço e/ou família de serviços nos permite identificar quais são os itens de maior impacto nos custos das obras e se eles são recorrentes em todos os empreendimentos.

Para melhor entender a composição dos custos, adotou-se uma seqüência de análise dos dados gerais para um detalhamento maior em um segundo momento. A Tabela 5 apresenta um quadro resumo desses valores e o peso de cada serviço no valor final orçado.

Tabela 5 - Orçamento Resumo dos Empreendimentos

ORÇAMENTO RESUMO		Riskallah Jorge		Maria Paula		Labor Habitação		Hotel São Paulo		
ITEM	SERVIÇOS	VALOR	PESO	VALOR	PESO	VALOR	PESO	VALOR	PESO	
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 118.800,00	6,73	R\$ 40.560,00	4,95	R\$ 78.133,77	4,94	R\$ 227.774,00	5,44	
2	INFRA-ESTRUTURA	R\$ 114.000,00	6,46	R\$ 47.569,21	5,8	R\$ 149.168,87	9,43	R\$ 85.899,59	2,05	
3	SUPRA ESTRUTURA			R\$ 54.681,49	6,67	R\$ 312.636,94	19,77	R\$ 388.466,30	9,28	
4	PAREDES E PAINÉIS	ALVENARIA	R\$ 159.241,20	9,02	R\$ 62.426,90	7,61	R\$ 107.443,22	6,79	R\$ 308.225,68	7,36
		ESQUADRIAS METÁLICAS	R\$ 64.645,20	3,66	R\$ 38.654,36	4,71	R\$ 32.471,06	2,05	R\$ 359.707,55	8,59
		ESQUADRIAS MADEIRA	R\$ 40.396,80	2,29	R\$ 40.294,80	4,91	R\$ 8.868,66	0,56	R\$ 36.652,70	0,88
		FERRAGENS	R\$ 12.971,04	0,73			R\$ 3.740,39	0,24	R\$ 26.521,58	0,63
		VIDROS	R\$ 9.565,80	0,54	R\$ 4.998,24	0,61	R\$ 3.949,43	0,25	R\$ 53.041,33	1,27
5	COBERTURAS E PROTEÇÕES	TELHADOS	R\$ 7.183,20	0,41	R\$ 5.123,02	0,62	R\$ 19.194,07	1,21	R\$ 13.947,04	0,33
		IMPERMEABILIZAÇÕES	R\$ 44.382,00	2,51	R\$ 810,00	1,1	R\$ 21.476,63	1,36	R\$ 63.990,83	1,53
		TRATAMENTOS								
6	REVESTIMENTO E PINTURA	REVESTIMENTO INTERNO	R\$ 112.293,00	6,36	R\$ 77.154,00	9,41	R\$ 56.223,08	3,55	R\$ 255.554,25	6,1
		AZULEJOS	R\$ 45.427,20	2,57	R\$ 31.018,68	3,78	R\$ 12.142,42	0,77	R\$ 36.813,74	0,88
		REVESTIMENTO EXTERNO	R\$ 72.000,00	4,08			R\$ 2.095,66	0,13	R\$ 67.645,34	1,62
		FORROS	R\$ 25.080,00	1,42	R\$ 4.646,88	0,57	R\$ 5.592,79	0,35	R\$ 84.692,40	2,02
		PINTURA	R\$ 194.347,08	11,01	R\$ 99.346,57	12,12	R\$ 242.515,64	15,33	R\$ 332.314,95	7,93
		ESPECIAIS	R\$ 3.360,00	0,19			R\$ 26.889,34	1,7	R\$ 48.180,24	1,15
7	PAVIMENTAÇÃO	MADEIRA	R\$ 30.240,00	1,71			R\$ 39.061,84	2,47		
		CERÂMICA	R\$ 13.603,68	0,77	R\$ 8.035,20	0,98			R\$ 62.413,74	1,49
		CARPETE							R\$ 48.190,00	1,15
		CIMENTADOS	R\$ 39.690,00	2,25	R\$ 42.352,20	5,16	R\$ 11.340,33	0,72	R\$ 36.830,58	0,88
		RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS					R\$ 8.766,00	0,55	R\$ 62.904,42	1,5
		ESPECIAIS	R\$ 4.200,00	0,24	R\$ 4.800,00	0,59	R\$ 11.212,31	0,71	R\$ 36.844,00	0,88
		DEMOL. DE PISO E REMOÇÃO DE ENTULHO P/BOTA FORA							R\$ 141.338,22	3,37
8	INSTALAÇÕES E APARELHOS	ELÉTRICAS	R\$ 258.480,00	14,65	R\$ 69.840,00	8,52	R\$ 134.995,98	8,54	R\$ 483.486,00	11,54
		HIDRÁULICAS/GÁS/INCÊNDIO	R\$ 176.760,00	10,02	R\$ 74.820,00	9,12	R\$ 116.643,81	7,37	R\$ 222.406,00	5,31
		SANITÁRIAS	R\$ 44.400,00	2,52	R\$ 9.480,00	1,16	R\$ 41.561,01	2,63	R\$ 69.784,00	1,67
		ELEVADORES/MECÂNICAS	R\$ 42.600,00	2,41			R\$ 62.522,74	3,95	R\$ 340.990,00	8,14
		APARELHOS	R\$ 77.218,55	4,38	R\$ 40.848,37	4,98	R\$ 18.199,86	1,15	R\$ 51.402,87	1,23
9	COMPLEMENTAÇÕES	CALAFATE E LIMPEZA	R\$ 18.000,00	1,02	R\$ 7.120,07	0,87	R\$ 16.627,51	1,05	R\$ 14.950,05	0,36
		LIGAÇÕES E HABITE-SE	R\$ 36.000,00	2,04	R\$ 13.200,00	1,61	R\$ 38.142,24	2,41	R\$ 209.571,60	5
		OUTROS			R\$ 42.240,00	5,15			R\$ 17.690,00	0,42
<b>CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO</b>		<b>R\$ 1.764.884,75</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 820.019,99</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 1.581.615,60</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 4.188.229,00</b>	<b>100</b>	
		<b>Data base = jan/2001</b>		<b>Data base = fev/2001</b>		<b>Data base = dez/2001</b>		<b>Data base = maio/2004</b>		



**Gráfico 1 - Comparativo Orçamentos Resumos dos Empreendimentos**

Através da análise do Gráfico 1, percebe-se que três famílias de serviços apresentam pesos significativos na distribuição dos orçamentos: Instalações e Aparelhos, com peso médio de 28,00%; Revestimento e Pintura, com peso médio de 23,00% e Paredes e Painéis com peso médio de 16,00% do total dos custos orçados, totalizando mais de 65% em média dos valores orçados (Tabela 6).

**Tabela 6 - Pesos Médios das Famílias de Serviço mais Significativas no Custo Total**

	RISKALLAH JORGE	MARIA PAULA	LABOR HABITAÇÃO	HOTEL SÃO PAULO	MÉDIA
INSTALAÇÕES E APARELHOS	33,98%	23,78%	22,66%	27,89%	28,00%
REVESTIMENTO E PINTURA	25,63%	25,88%	22,01%	19,70%	23,00%
PAREDES E PAINÉIS	16,24%	17,84%	10,27%	18,73%	16,00%
<b>TOTAL</b>	<b>75,85%</b>	<b>67,50%</b>	<b>54,94%</b>	<b>66,32%</b>	<b>67,00%</b>

Para cada empreendimento foi traçada a curva ABC <sup>6</sup>. A partir da análise das curvas ABC dos empreendimentos percebemos que entre os serviços mais significativos nos custos são: alvenarias; pintura, revestimentos internos, demolições e remoção de entulho, obras de Infra-estrutura e supraestrutura e instalações mecânicas – elevadores, totalizando cerca de 30% do custo total em média de cada obra.

Com esses valores calculados elaborou-se uma tabela com os custos totais já considerando o BDI, o total de unidades habitacionais e total da área construída de cada empreendimento (Tabela 7).

Tabela 7 - Tabela Comparativa de Valores

<b>Empreendimento</b>	<b>Riskallah Jorge</b>	<b>Maria Paula</b>	<b>Labor Habitação</b>	<b>Hotel São Paulo</b>
Número de unidades habitacionais	167 UH	75 UH	84 UH	152 UH
Área total construída	7.472,9 m <sup>2</sup>	3.909,14 m <sup>2</sup>	4.522,93 m <sup>2</sup>	8.102,14 m <sup>2</sup>
Conclusão da Obra	fev/02	dez/03	jan/04	em andamento
Valor orçado para reforma indexados para data-base de jul/05 <sup>(1)</sup>	R\$2.833.340,22	R\$1.314.221,02	R\$2.397.094,97	R\$4.661.511,94
<b>Custo total da unidade</b>	<b>R\$16.966,11</b>	<b>R\$17.522,95</b>	<b>R\$28.536,84</b>	<b>R\$30.667,84</b>
<b>Custo geral do m<sup>2</sup> de reforma</b>	<b>R\$379,15</b>	<b>R\$336,19</b>	<b>R\$529,99</b>	<b>R\$575,34</b>

(1) Fonte: IBGE - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

Portanto, podemos perceber que o valor da unidade habitacional varia de R\$ 17.000,00 a R\$ 30.000,00 em média dependendo do tipo de intervenção e tamanho da unidade. Se considerarmos o valor máximo de R\$ 40.000,00 financiado pela CEF para esses tipos de projetos temos que o valor da reforma pode chegar a 75% do valor total do financiamento.

<sup>6</sup> A Tabela ABC constitui-se em uma importante ferramenta de análise dos orçamentos pois relaciona todos os serviços realizados, classificando-os em ordem decrescente de participação em relação ao custo total da obra. Logo, o primeiro serviço da tabela é o que mais pesa sobre o custo total e assim por diante. Geralmente, um número reduzido de serviços é responsável por 50% do custo total (Itens A), somando-se mais ou menos o mesmo número de serviços normalmente temos cerca de 80% do custo total (Itens B) e os outros serviços (Itens C) ficam responsáveis pelos 20% restante do custo total. Portanto, com o conhecimento da Tabela ABC do orçamento podemos identificar quais serviços pesam mais no custo total da obra.

Como no valor financiado também incide o valor de compra do empreendimento é preciso um estudo cuidadoso do custo da reforma e também subsídios para aquisição dos imóveis de modo a tornar economicamente viável os projeto de reabilitação para todos os envolvidos.

A elaboração de orçamentos é importante para a avaliação da viabilidade econômica e financeira do empreendimento, e esta deveria ser revista, buscando uma forma de sistematização e compilação de dados com base específica à reforma, de forma a ter uma aproximação entre custos previstos e custos efetivos.

O valor das unidades produzidas a partir da reabilitação deve ser posto lado a lado com o valor das unidades novas produzidas em áreas mais distantes, avaliando as também as condições urbanas das áreas de implantação.

## **2.3 REABILITA SALVADOR**

### **2.3.1 Conhecimento do Ambiente Urbano**

A Cidade é dividida em 17 Regiões Administrativas (RA) funcionando como subprefeituras. O Projeto REABILITA adotou como área de estudo a Região Administrativa I - Centro que se localiza na parte Sudoeste da cidade de Salvador. Essa RA é de grande importância para a pesquisa, pois foi a RA que apresentou a maior taxa de crescimento negativa na década e abrange o Centro Histórico de Salvador (o Pelourinho, a região do Pilar, o Bairro do Santo Antonio), o bairro da Lapinha e o bairro do Comércio, sendo locais que sofreram ou ainda irão sofrer (demonstrando a existência de um potencial na região) intervenção iguais ou semelhantes a da proposta do REABILITA, ou seja, reabilitação de edifícios em áreas centrais para fins de habitação de interesse social.

A expansão da mancha urbana de Salvador vem ocorrendo em ritmo bastante acentuado, ao longo das últimas décadas, novos e modernos subcentros de comércio e serviço floresceram, bem como um novo centro de atração e o antigo e tradicional Centro, núcleo inicial da Cidade, além de perder população, vêm tendo suas funções urbanas modificadas.

Nos dias de hoje, a região de estudo, apesar de todas as melhorias, vem perdendo a dinâmica da vida social fazendo-se necessário à revitalização urbana urgente do local. Entendendo o Centro Histórico e o entorno como uma área especial da cidade, tornou-se necessário, não apenas a preservação e consolidação das velhas estruturas, mas também a implantação e manutenção dos serviços básicos capazes de propiciar conforto urbano. A inserção da habitação talvez seja a melhor forma de reabilitação da área, devido a presença de diversas famílias que residem na região em péssimas condições de habitabilidade.

### **2.3.2 Programas e Projetos de Intervenção**

#### **2.3.2.1 7ª Etapa da Revitalização do Centro Histórico e o Programa Monumenta**

A poligonal da 7ª etapa é uma área tombada pela UNESCO como patrimônio cultural da humanidade, abrange 10 quarteirões, 130 imóveis, 06 monumentos tombados isoladamente e traz como elemento novo, ao contrário das etapas anteriores, que privilegiaram o comércio, a cultura, o lazer e a instalação de equipamentos públicos, a destinação para uso domiciliar. Com a recuperação, serão ofertados 360 apartamentos de um e dois quartos, 65 espaços para comércio voltado para moradores (padaria, açougue, farmácia etc) e 200 vagas de garagem.

Somente os funcionários públicos estaduais e municipais concursados e com renda entre dois e seis salários mínimos terão o direito de participar do financiamento da CEF, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). A previsão é de que os futuros moradores pagarão prestações que variarão de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) a R\$200,00 (duzentos reais) durante 15 anos, ou seja, o imóvel custará um valor entre R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e R\$30.000,00 (trinta mil reais) (CASTRO, 2004).

Especialmente para a 7ª etapa, o Governo do Estado conseguiu integrar as suas ações ao Programa Monumenta (Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano) do Governo Federal em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Sob coordenação nacional do Ministério da Cultura (MINC), o Programa Monumenta investe exclusivamente na recuperação de fachadas dos imóveis tombados. A parte interna dos imóveis, com a criação de apartamentos, será bancada pela Caixa Econômica Federal, que os disponibilizará à população, depois de prontos, através dos planos de financiamento.

É importante salientar que a iniciativa de destinar imóveis recuperados para habitação não foi uma iniciativa do Governo. Houve uma pressão por parte da comunidade local através da abertura de uma ação civil no Ministério Público (MP). Devido a esta ação civil pública, o BID, um dos financiadores desta etapa de recuperação, resolveu reter o dinheiro previamente acordado esperando uma solução para este impasse, e desde o final de 2002, as obras da 7ª etapa estavam paralisadas.

A maneira encontrada para solucionar o problema entre as famílias e o governo foi a intervenção do Ministério da Cultura que intermediou um acordo, utilizando os recursos do Programa Habitacional de Interesse Social do Ministério das Cidades, para não apenas recuperar os imóveis, mas destiná-los à moradia dos antigos habitantes. Assim a permanência dos reclamantes depois de um ano e meio de luta foi garantida em 1º de junho de 2005, com a assinatura de um Termo de Ajustamento da Conduta (TAC) entre as partes envolvidas. De acordo com o TAC, a CONDER garantirá a remoção das 103 famílias que resistiram até agora (das 656 que resistiam até o ano de 2004), para uma área no próprio centro histórico, com aluguel pago pelo Estado, sob caráter provisório até que os imóveis atuais estejam recuperados, cujo prazo para o final das obras desta etapa é dezembro de 2006. “O Ministério da Cultura vai investir R\$17 mil por cada nova moradia, sendo o restante complementado pelo governo do Estado” (FONSÊNCA, 2005). Com a solução deste impasse, as obras estão previstas para serem reiniciadas até o final do ano, e em um primeiro momento abrangerá 12 imóveis nas ruas São Francisco e 28 de setembro.

Ressalta-se que pela primeira vez o processo de recuperação do centro histórico ao longo de todas as suas etapas deixará que antigos moradores permaneçam no local, imprimindo a esta etapa um caráter social, diferentemente do espaço cênico até então alimentado.

### **2.3.2.2 O Projeto Rememorar**

O Projeto Rememorar tem como objetivo o resgate do uso habitacional para o Centro Histórico de Salvador, através da recuperação de antigos casarões pertencentes ao patrimônio histórico de Salvador e na disponibilização de unidades habitacionais, com prioridade para o servidor público estadual, proporcionando a dinamização do Centro Histórico, ampliando o número de pessoas residentes naquela área, ajudando a economia e trazendo vida para o Centro Histórico.

As obras da primeira etapa do Rememorar consistiram na restauração da volumetria de cinco casarões todos localizados no bairro de Santo Antônio Além do Carmo, com a manutenção das fachadas e telhados com seu traçado original, por se tratar de área tombada. Com a recuperação foram disponibilizadas 44 novas unidades habitacionais de dois e três quartos com área média de 43m<sup>2</sup> para funcionários públicos a uma prestação de R\$ 254,00 (média).

Os recursos investidos no Rememorar, da ordem de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), foram financiados pela Caixa Econômica Federal, Governo do Estado e Ministério da Cultura, através da Lei do Mecenato, com captação através da organização não-governamental Moradia e Cidadania. Por estarem localizados em área tombada pelo Governo Federal, os projetos arquitetônicos de recuperação dos cinco imóveis foram aprovados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

A segunda etapa do projeto, que está na fase de desapropriação, prevê a recuperação de 48 casarões, gerando após as intervenções 230 novos apartamentos que serão financiados através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da CEF a funcionários públicos estaduais com renda até seis salários mínimos. Este financiamento terá uma duração de quinze anos e o preço médio da unidade ficará em R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais).

Projetos como o Rememorar e a 7ª etapa da revitalização demonstram que o Centro Histórico de Salvador é viável e que a ocupação humana, através da geração de habitações é fundamental para se conseguir evitar uma rápida decadência.

### ***2.3.2.3 O Projeto de Revitalização do Pilar***

A área do Pilar – Taboão está situada próxima ao centro histórico, considerado como área de preservação rigorosa e outra parte é contígua à da preservação, fazendo parte do bairro do Comércio. Em consequência da expansão de Salvador e do fenômeno comum aos centros históricos de esvaziamento progressivo econômico e social, transformou-se em uma das áreas mais deterioradas do centro da cidade, com ocupações desordenada ao longo da encosta da falha geológica de Salvador, caracterizada como área de alto risco, susceptível a deslizamento de terras. A população atual possui baixo poder aquisitivo e habita em construções arruinadas e em favelas.

Desde 1999, o Seminário Internacional de Projeto de Requalificação Urbana e Cultural da Cidade vêm acontecendo em várias cidades do mundo com a participação de uma rede internacional de escolas de arquitetura. Durante o seminário equipes de estudantes, professores e arquitetos de países diferentes desenvolvem propostas de requalificação urbana para uma área degradada da cidade sede do evento.

Em Salvador foram realizados dois eventos (2001 e 2005). No ano de 2001, formou-se sete grupos para desenvolver propostas para a área do Comércio e do Pilar. Como resultado foi criado um laboratório que se chama Requalificação Urbana do Pilar (RUP) formado por estudantes da graduação e da pós-graduação e professores. O ano de 2005 teve como área de trabalho a área do porto na Conceição da Praia e a Ladeira da Preguiça o resultado deste seminário ainda está sendo discutido entre a Universidade e o Estado

Como proposta de requalificação para a área pretende-se, dentre outras ações, a requalificação da área da encosta e da ladeira do Pilar. Os recursos para a reabilitação do Antigo Frigorífico, e o reassentamento de 112 famílias e reabilitação desta encosta, já estão assegurados pelo Programa Viver Melhor do Governo do Estado da Bahia e pelo Pró-Moradia da Caixa Econômica Federal. O projeto traz a preocupação de manter a cultura e tradição local. O projeto prevê a instalação de uma fábrica de sorvete de cantipora, para ocupar uma das lojas e um outro serviço proposto é o da Lanchonete Popular. Quanto ao custo das unidades os casos serão analisados isoladamente, mas em princípio, os moradores arcarão com 20% e o restante seria subsidiado pelo Estado.

#### **2.3.2.4 Plano de Recuperação Integrada da Lapinha**

A área de intervenção no bairro da Lapinha localiza-se sobre a falha geológica e liga-se a cidade baixa através de uma ladeira bastante acentuada (declividade >20%). A encosta começou a ser ocupada com construções precárias e de forma irregular na década de 90 e continua até os dias de hoje.

Em 2002, foi realizado um cadastro pela CONDER e a área registrava uma população de 120 famílias, chegando a atingir 400 pessoas em uma área de 3,2ha. A pesquisa também demonstrou a predominância de residências e a presença de um pequeno comércio de bares e mercearias, as casas possuíam em média um vão dividido em dois cômodos e mais de 50% das casas tinham área inferior à 30m<sup>2</sup>;

A Proposta de Requalificação definida é uma poligonal de intervenção (32.500 m<sup>2</sup>) que foi dividida em 2 etapas: a 1ª etapa atendeu ao reassentamento de 36 famílias com renda até 1SM que viviam em risco de deslizamento através do Programa Viver Melhor II, onde foram construídos 8 blocos de edifícios totalizando 36 unidades habitacionais com 32m<sup>2</sup> de área.

O projeto conta ainda com infra-estrutura, contenção de encostas em alvenaria de pedra, abastecimento de água, esgoto, drenagem, escadarias e pavimentação de ruas e caminhos. Nesta etapa foi investido cerca de R\$ 1.200.000,00; a 2ª etapa prevê o remanejamento de mais 10 famílias e serviços complementares, onde serão aplicados cerca de R\$ 800.000,00 oriundos do Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza. Para esta etapa ainda são previstos projetos: de recuperação arquitetônica da igreja; de complementação da iluminação pública; de capacitação e treinamento; de geração de trabalho e renda; de ampliação de benefícios sociais e a Recuperação de imóveis degradados para diferentes usos.

### ***2.3.2.5 Urbanização e Revitalização da Gamboa***

A poligonal do bairro da Gamboa possui uma área de 39.600m<sup>2</sup> e está localizada no trecho da encosta próximo ao bairro do Largo 2 de julho. Esta região, além de ser um mirante natural, possui grande valor histórico e econômico, pois com a implantação do Governo Geral em 1549, ali se desenvolveram as primeiras edificações para servir de infra-estrutura (armazéns, para estoque de materiais e ferramentas, barracões e alojamentos para soldados).

As edificações residenciais demonstram contrastes. Existem edificações novas com predominância de 2 pavimentos e em bom estado de conservação e também construções do séc. XIX em estado de arruinamento total e parcial, além de existirem trechos com construções espontâneas muito adensadas e com acessos por escadarias em péssimo estado.

A proposta de requalificação para a área prevê a: melhoria das edificações existentes; transformação de ruínas da área residencial em habitações pluridomiciliares; novo acesso a Marina; restauração da fonte das Pedreiras e revitalização do antigo acesso; recuperação externa dos imóveis da Rua Jaqueira do Unhão; criação de uma praça e tratamento paisagístico da encosta.

### 2.3.3 Tecnologia

Para o desenvolvimento deste item procurou-se uma das maiores autoridades em tecnologia de Restauro da Bahia, Prof. Mário Mendonça que mencionou que as obras de reabilitação que estão sendo executadas no Centro Histórico de Salvador não obedecem as recomendações de materiais e processos indicados em Oliveira (2002).

Nas obras visitadas pela equipe de pesquisadores pode-se constatar, principalmente na 1ª Fase do Projeto Rememorar, que não há nenhuma inovação tecnológica nas construções realizadas no interior dos prédios tombados. As fachadas guardam a tipologia original, e aí, as técnicas tentam se aproximar do que recomenda Oliveira (2002).

Os edifícios estão sendo reformados e/ou construídos pelo processo convencional, sendo os elementos construtivos descritos abaixo:

- ✓ Fundação → direta. Em alguns casos rasa, com a confecção de sapatas, e em outros casos, de acordo com a necessidade foram utilizados tubulões, devido a presença de aterros em partes dos terrenos;
- ✓ Estrutura → convencional de concreto armado com lajes, vigas e pilares;
- ✓ Alvenaria → algumas paredes estruturais, com a presença de vigas e pilares e outras apenas de vedação com blocos cerâmicos;

✓ Revestimentos:

- de parede → os revestimentos internos nas áreas secas seguem a seqüência: massa única e duas demãos de pintura PVA látex; já nas áreas molhadas: massa única e azulejo. Vale ressaltar que no sanitário só foi colocado azulejo na faixa acima da pia e na área do chuveiro, já na cozinha só existe azulejo numa faixa acima da pia, no restante das áreas da cozinha e do sanitário foi aplicada duas demãos de pintura acrílica texturizada. Para os revestimentos externos usou-se massa única e duas demãos de pintura acrílica texturizada;
- de piso → revestimento cerâmico;
- de teto → pintura PVA texturizada a rolo diretamente sobre laje no térreo e no piso superior fôrro rebaixado em placas de gesso nas áreas molhadas e fôrro de madeira de lei nas áreas secas; e

✓ Cobertura → telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

Vale salientar que por se tratar de imóveis financiados pela CEF, toda a especificação de materiais e tamanhos das unidades são limitados pelas especificações mínimas exigidas para cada região da CEF, que para o nosso caso são as do nordeste.

## 2.3.4 Custos e Financiamento

### 2.3.4.1 Custos

Para análise de custo apresentaremos a seguir a tabela de custo do Programa Rememorar (Tabela 8).

Tabela 8 - Custo do Programa Rememorar

Nº	A. ÚTIL	TERRENO	CONSTRUÇÃO	TOTAL	AVALIAÇÃO	LIMITE	MECENATO	PAR
							DISTRIB.	TOTAL-Mecen
<b>TOTAL GERAL</b>	1776,63	20.500,00	1.907.583,74	1.971.085,30	1.432.604,90	1.366.420,00	604.655,30	1.366.420,00
<b>Rua Marchantes, 38, 40, 42</b>								
	623,16	7.500,00	620.506,38	641.137,31	536.010,00	516.690,00	124.447,31	516.690,00
Ap. 1	42,21	508,02	42.030,26	43.427,70	37.820,00	35.000,00	8.427,70	35.000,00
Ap. 2	42,93	516,68	42.747,19	44.168,47	38.000,00	35.000,00	9.168,47	35.000,00
Ap. 3	43,42	522,58	43.235,10	44.672,61	37.730,00	35.000,00	9.672,61	35.000,00
Ap. 4	44,21	532,09	44.021,74	45.485,40	38.460,00	35.000,00	10.485,40	35.000,00
Ap. 5	48,35	557,84	46.152,63	47.687,13	38.260,00	35.000,00	12.687,13	35.000,00
Ap. 6	47,76	574,81	47.556,62	49.137,81	39.050,00	35.000,00	14.137,81	35.000,00
Ap. 7	38,20	459,75	38.037,33	39.302,02	33.900,00	33.900,00	5.402,02	33.900,00
Ap. 8	38,20	459,75	38.037,33	39.302,02	33.900,00	33.900,00	5.402,02	33.900,00
Ap. 9	38,20	459,75	38.037,33	39.302,02	33.900,00	33.900,00	5.402,02	33.900,00
Ap. 10	38,20	459,75	38.037,33	39.302,02	33.900,00	33.900,00	5.402,02	33.900,00
Ap. 11	38,20	459,75	38.037,33	39.302,02	33.900,00	33.900,00	5.402,02	33.900,00
Ap. 12	38,20	459,75	38.037,33	39.302,02	33.900,00	33.900,00	5.402,02	33.900,00
Ap. 13	42,36	509,82	42.179,62	43.582,03	34.430,00	34.430,00	9.152,03	34.430,00
Ap. 14	42,36	509,82	42.179,62	43.582,03	34.430,00	34.430,00	9.152,03	34.430,00
Ap. 15	42,36	509,82	42.179,62	43.582,03	34.430,00	34.430,00	9.152,03	34.430,00
<b>Direita de Santo Antônio, 11 (R. Joaquim Távora)</b>								
	226,64	2.000,00	254.255,32	261.162,51	160.039,00	138.720,00	122.442,51	138.720,00
Ap. 1	60,89	537,33	68.309,24	70.164,96	43.124,00	35.000,00	35.164,96	35.000,00
Ap. 2	53,94	476,00	60.512,41	62.156,31	39.375,00	35.000,00	27.156,31	35.000,00
Ap. 3	44,96	396,75	50.438,22	51.808,45	33.720,00	33.720,00	18.088,45	33.720,00
Ap. 4	66,85	589,92	74.995,45	77.032,80	43.820,00	35.000,00	42.032,80	35.000,00
<b>Rua Direita de Santo Antônio, 19 (Rua Joaquim Távora)</b>								
	476,01	6.000,00	525.628,48	542.144,65	388.360,00	379.160,00	162.984,65	379.160,00
Ap. 1	22,64	285,37	25.000,00	25.785,60	22.180,00	22.180,00	3.605,50	22.180,00
Ap. 2	41,14	518,56	45.428,45	46.855,30	33.450,00	33.450,00	13.405,80	33.450,00
Ap. 3	37,99	478,86	41.950,09	43.268,16	31.455,00	31.455,00	11.813,16	31.455,00
Ap. 4	40,85	514,91	45.108,22	46.525,51	32.900,00	32.900,00	13.625,51	32.900,00
Ap. 5	41,68	525,37	46.024,74	47.470,83	34.445,00	34.445,00	13.025,83	34.445,00
Ap. 6	57,31	722,38	63.284,02	65.272,39	43.300,00	35.000,00	30.272,39	35.000,00
Ap. 7	27,41	345,50	30.287,23	31.218,22	26.555,00	26.555,00	4.683,22	26.555,00
Ap. 8	44,95	566,58	49.635,61	51.195,15	35.900,00	35.000,00	16.195,15	35.000,00
Ap. 9	40,51	510,62	44.732,78	46.138,27	32.200,00	32.200,00	13.938,27	32.200,00
Ap. 10	40,51	510,62	44.732,78	46.138,27	31.500,00	31.500,00	14.638,27	31.500,00
Ap. 11	40,51	510,62	44.732,78	46.138,27	32.000,00	32.000,00	14.138,27	32.000,00
Ap. 12	40,51	510,62	44.732,78	46.138,27	32.475,00	32.475,00	13.683,27	32.475,00
<b>Rua Direita Santo Antônio, 53 (Rua Joaquim Távora)</b>								
	181,44	2.000,00	206.789,64	213.374,66	139.095,00	132.850,00	80.524,66	132.850,00
Ap. 1	38,58	425,26	43.970,15	45.370,34	31.000,00	31.000,00	14.370,34	31.000,00
Ap. 2	56,55	623,35	64.450,81	66.503,18	40.045,00	35.000,00	31.503,18	35.000,00
Ap. 3	43,17	475,86	49.201,44	50.768,21	31.850,00	31.850,00	18.918,21	31.850,00
Ap. 4	43,14	475,53	49.167,25	50.732,92	36.200,00	35.000,00	15.732,93	35.000,00
<b>Rua Ribeiro Santos, 56</b>								
	269,38	3.000,00	300.402,92	313.266,17	209.100,00	199.000,00	144.266,17	199.000,00
Ap. 1	39,12	435,67	43.625,22	45.493,25	31.050,00	31.050,00	14.443,25	31.050,00
Ap. 2	56,29	626,88	62.772,59	65.460,51	43.500,00	35.000,00	30.460,51	35.000,00
Ap. 3	40,64	452,59	45.320,27	47.260,88	31.550,00	31.550,00	15.710,88	31.550,00
Ap. 4	40,34	449,25	44.985,72	46.912,01	31.400,00	31.400,00	15.512,01	31.400,00
Ap. 5	45,80	510,06	51.074,52	53.261,53	35.500,00	35.000,00	18.261,53	35.000,00
Ap. 6	47,19	525,54	52.624,60	54.877,98	36.100,00	35.000,00	19.877,98	35.000,00

Fonte: Caixa Econômica Federal (CEF).

Analisando o quadro geral de valores de construção dos imóveis do Rememorar, 1ª etapa, fornecido pela Caixa Econômica Federal, pode-se observar que para reabilitar cinco imóveis desta 1ª etapa, totalizando quarenta e um (41) apartamentos, foram aplicados R\$ 1.971.085,30 (um milhão, novecentos e setenta e um mil, e oitenta e cinco reais) na construção, o que significa um valor médio de R\$ 48.075,25 (Quarenta e oito mil, setenta e cinco reais e vinte e cinco centavos) por imóvel ou R\$ 1.109,45 (um mil, cento e nove reais, quarenta e cinco centavos) por área útil. As etapas anteriores de desapropriação, limpeza do terreno, cadastro e projetos não constam deste montante.

Se comparar este investimento com a construção de novas unidades habitacionais, no padrão convencional, o custo neste mesmo período (2003), segundo o gerente de Serviços de Engenharia e Social, Sr. Sotter José Gouveia era de R\$ 600,00/m<sup>2</sup>, hoje deve estar em torno de R\$900,00/m<sup>2</sup>.

Partindo-se desta constatação, pode-se concluir que a implementação de programas habitacionais nas áreas centrais é mais onerosa do que a construção de novas unidades habitacionais em outros bairros, embora não se possa deixar de ressaltar que a implementação destes programas otimize o uso da infraestrutura existente, que geralmente não existem em bairros de periferia.

#### **2.3.4.2 Financiamentos**

As modalidades de crédito, utilizadas nos programas de revitalização do centro histórico de Salvador, serão abordadas a partir de cada programa, destacando em cada uma delas suas principais características. Além destas, os programas analisados contaram também com contrapartidas locais.

<b>Programa</b>	<b>Recursos</b>	
Rememorar	Habitação	- Programa de Arrendamento Residencial (PAR)
	Restauro da volumetria	- Lei Rouanet – Mecenato
Monumenta	Do Programa	- Governo Federal - Governo do Estado - Banco Interamericano de Desenvolvimento
	Extra Programa	- Programa de Arrendamento Residencial (PAR) - Recursos do Estado - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)
Pilar	Pro-Moradia	
Lapinha	Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza	

Fonte: Caixa Econômica Federal (CEF)

#### **2.3.4.2.1 Programa de Arrendamento Residencial (PAR)**

Este programa de financiamento da Caixa Econômica Federal foi empregado na construção das unidades habitacionais da 1ª etapa do Programa Rememorar e está aprovado para ser utilizado nos imóveis residenciais da 7ª etapa do Centro Histórico de Salvador. Tem como objetivo, atender a demanda de moradia da população de baixa renda, nas capitais estaduais, nas regiões metropolitanas e nos municípios com população urbana superior a cem mil habitantes. A fonte dos recursos utilizados é do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), intermediado pela Caixa Econômica Federal. A aquisição de empreendimentos em construção ou a recuperar, por pessoas físicas enquadradas no programa, será na forma de arrendamento residencial (Arredamento: neste tipo de contrato, a CEF cede o uso do imóvel a pessoas físicas para fins residenciais, mediante pagamento de taxa de arrendamento, no período de 15 anos), com opção de compra ao final do prazo do contrato.

#### **2.3.4.2.2 Mecenato**

Os recursos provenientes do Mecenato foram utilizados nos custos com a recuperação da volumetria, incluindo fundações, coberturas e forros, restauro das fachadas dos cinco imóveis do Rememorar. Através da lei Rouanet é possível o investimento em projetos culturais mediante doações ou contribuições ao Fundo Nacional da Cultura, FNC, com a possibilidade do abatimento no imposto de renda devido do contribuinte investidor. O contribuinte pessoa física pode aplicar em projetos aprovados pela Comissão Nacional de Incentivo à Cultura (CNIC), até 6% do imposto de renda devido e o contribuinte pessoa jurídica este percentual é de até 4%.

#### **2.3.4.2.3 Ministério da Cultura – Minc/ Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)**

O Ministério da Cultura (MinC) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) criaram o programa Monumenta, com objetivo de resgatar conjuntos patrimoniais de maior significado e conta com o apoio de instituições nacionais e internacionais, a exemplo da UNESCO, por ser considerado o primeiro financiamento ao patrimônio histórico de abrangência nacional e ação continuada. Desde 1997, através do Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste – Prodetur, cidades como Salvador realizam um conjunto de obras, com recursos a fundo perdido do MinC e empréstimos do BID aos governos dos Estados envolvidos.

#### **2.3.4.2.4 Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)**

As obras da 7ª Etapa paralisadas há dois anos, em virtude da ação civil, em novembro de 2002, irão recomeçar com alterações de ocupação e de financiamento, devido ao Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre o Governo do Estado, o Ministério Público da Bahia e a CONDER garantindo a execução das ações previstas para a recuperação da área e destinando algumas quadras para as famílias de baixa renda que permaneceram no local. Para quadras destinadas às famílias de baixa renda, o Governo do Estado contará com o Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional destinada a Famílias de Baixa Renda (antigo Morar Melhor) do Ministério das Cidades, que integra o Programa Habitação de Interesse Social. Através do PHIS com investimentos da ordem de R\$ 17.000,00 por família, a serem complementados com recursos da Secretaria de Combate à Pobreza e às Desigualdades Sociais (Secomp). Com estas modificações as obras recomeçam, em 12 imóveis para abrigar primeiramente 52 destas famílias, que se encontram em prédios considerados de risco e tem o final previsto para dezembro de 2006.

#### **2.3.4.2.5 Pró-Moradia**

O Pró-Moradia é implementado por meio da concessão de financiamentos com recursos do FGTS aos Estados, Distrito Federal, Municípios ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, em programas de urbanização e regularização de assentamentos precários, produção de conjuntos habitacionais e desenvolvimento institucional dos poderes públicos. As administrações aportam contrapartida mínima de 5% ou 7,5% do valor de investimento, dependendo da modalidade de aplicação dos recursos e os Destinatários finais do programa são famílias com renda mensal preponderante de até três salários mínimos. Para participar do programa, o proponente deve apresentar a Caixa Econômica Federal a proposta e a Carta de Intenção acompanhada da Carta-Consulta e da documentação contábil referente aos quatro últimos anos. Após análise da viabilidade técnica da proposta e a adimplência do interessado, caso aprovada, providencia-se a formalização do contrato de financiamento.

#### **2.3.4.2.6 Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza**

O projeto da Lapinha foi fruto de um convênio de cerca de R\$ 1,5 milhão firmado entre a Secretaria de Combate à Pobreza e às Desigualdades Sociais (SECOMP) e a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER). O Fundo Estadual de Combate e Erradicação da Pobreza (FUNCEP) foi Instituído pela Lei nº 7.988/01 que criou a SECOMP. O FUNCEP tem como objetivo viabilizar a população do Estado o acesso a níveis dignos de subsistência, aplicando os recursos nas ações dos programas de relevante interesse social voltados para a melhoria da qualidade de vida. A receita do FUNCEP é constituída do produto da arrecadação equivalente a 2% (dois por cento) adicionais à alíquota do ICMS incidentes sobre diversos tipos de produtos: cigarro, bebida alcoólica, armas, jóias entre outros. As ações do programa de Melhorias Habitacionais incluem: revestimento e pintura de fachadas, melhorias elétricas e hidro-sanitárias e construção de novas unidades sanitárias. As ações implementadas para viabilização do programa partem da mobilização e participação da comunidade no levantamento dos dados sócio-econômicos e físicos da unidade beneficiada. Assim, em cada localidade, a proposta é diferente, adotando nomes personalizados: Cores da Cidade (Salvador), Aquarelas do Morro (Ilhéus), Minha Casa (Camacã e Mascote).

### 2.3.5 Processo de Aprovação e Legislação

Os programas habitacionais desenvolvidos na área da poligonal do Reabilita estão sob a égide das esferas federais, estaduais, municipais e das determinações dos agentes financeiros.

O setor estudado abrange a poligonal do Centro Histórico de Salvador, delimitada e tombada pelo IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, em 1959 e ampliada em 1984. Em dezembro de 1985 foi inscrito como Patrimônio da Humanidade, pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), onde qualquer intervenção encontra-se submissa às diretrizes traçadas pela lei de tombamento. Portanto, sobre a poligonal de estudo incidem as normas estabelecidas em conjunto pelo IPHAN (nível federal), pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia - IPAC (nível estadual), e pela Prefeitura Municipal de Salvador, através da Lei 3289/83 que determina sobre “o acervo arquitetônico tombado pela SPHAN e as áreas de proteção cultural e paisagística”.

Sobre esta área incide também a lei de proteção às áreas *non edificandi* (encostas) e a lei 3377/84, Lei de Ordenamento e Uso do Solo – LOUOS, dispondo para o trecho não sujeito à proteção rigorosa a concentração de usos comercial e de serviços, as normas das leis gerais das edificações, estabelecidas pelo Código de Obras da Cidade, pelo plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e o Estatuto da Cidade, no que tange ao uso, dimensionamento e ocupação do solo no município. Vale ressaltar que além destas exigências, deve-se obedecer também às normas de especificações mínimas, dos programas de financiamento habitacional. Como o exemplo do PAR, onde a CAIXA estabelece diretrizes para cada região do país.

Para atender as legislações pertinentes, os parceiros envolvidos assumem diferentes obrigações durante as etapas do programa:

- ✓ **O Estado da Bahia:** Elaboração do decreto de utilidade pública de interesse social dos imóveis selecionados (SEPLANTEC); Levantamento da situação fundiária do imóvel e sua regularização (CONDER); Avaliação imobiliária para efeito de desapropriação e alienação (CONDER); Elaboração do projeto arquitetônico executivo (CONDER); Compatibilização com o Programa Geral de Intervenções do Centro Histórico (IPAC); Estabelecimento de normas e critérios para a preservação dos imóveis incluídos, obedecendo-se à lei federal de tombamento (IPHAN / 7ª SR).
- ✓ **O Município de Salvador:** Articulação de órgãos e entidades municipais competentes para o exame dos projetos (Fundação Mario Leal Ferreira); Análises prévias e emissão de parecer técnico nos projetos que configurem o uso e a ocupação do solo do município (SUCOM); Emissão de alvarás de licença e de conclusão de obras (SUCOM).

O acompanhamento, análise e aprovação dos projetos de edificações residenciais, quanto aos usos, propostas de restauração ou novos projetos inseridos neste contexto, são analisados no Escritório Técnico de Licença e Fiscalização – ETELF, composto por técnicos dos diversos órgãos envolvidos.

## **2.4 REABILITA RIO DE JANEIRO**

### **2.4.1 Ambiente Urbano**

Desde sua fundação até os dias atuais a área central da Cidade do Rio de Janeiro veio sofrendo diversas intervenções no seu tecido urbano que refletem os interesses das classes mais abastadas da sociedade. No início do século XX essas intervenções se aprofundaram e se focaram em um processo de renovação urbana, com o arrasamento de morros e alargamento de ruas.

Toda essa modernização aplicada a região não conseguiu conter um fluxo migratório, que começou a atingir a população residente na área e acabou por fazer com que o centro se tornasse uma região aglutinadora de atividades voltadas a negócios. Em meio a essas transformações, o esvaziamento do centro da cidade era cada vez maior por parte das camadas abastadas, que se dirigiam para a zona sul da cidade, e os demais habitantes em direção ao subúrbio ou então ocupando espaços irregulares como encostas. Isso fez com que o centro da Cidade do Rio de Janeiro perdesse suas características habitacionais. Esse fluxo migratório fica claro ao analisar dados demográficos que mostram um decréscimo de 13% na população da Região Centro<sup>7</sup> entre os anos de 1996 e 2000.

Com o passar dos anos, imóveis que tinham como fim a moradia foram dando lugar a grandes prédios de escritórios, as residências que restavam, mesmo ocupadas, encontravam-se em estado de deterioração avançado e muitas em ruínas.

Diante a esse esvaziamento demográfico, torna-se clara a necessidade de uma política de recuperação da área central da cidade e de incentivos a construção de unidades habitacionais na região, pois é indiscutível o aparelhamento infra-estrutural que a região tem a oferecer.

---

<sup>7</sup> Região Centro: Região do município do Rio de Janeiro que acolhe os bairros de Benfica, Caju, Catumbi, Centro, Cidade Nova, Estácio, Gamboa, Mangueira, Paquetá, Rio Comprido, Santa Teresa, Santo Cristo, São Cristóvão e Saúde.

Hoje, na Região Central, estão alguns dos bairros mais tradicionais do Rio de Janeiro. Neles se localizam os principais monumentos arquitetônicos e artísticos da Cidade, além de algumas das edificações e marcos históricos mais importantes da história da sua evolução urbana. A região ainda é o segundo centro financeiro do País e abriga um maior número de prédios comerciais, museus, restaurantes tradicionais, centros de pesquisa e universidades do que qualquer outra região do município. Sua zona portuária é um dos principais portais de entrada e saída de mercadorias do Brasil.

Dentro desse contexto, surge a possibilidade de reabilitação de imóveis degradados de significativo caráter histórico com intuito de torná-los habitações com melhores condições de habitabilidade. Para viabilização destas reabilitações a SMH (Secretaria Municipal de Habitação) implanta o Programa Novas Alternativas.

Além do Novas Alternativas, outras ações voltadas para a questão habitacional na área central estão em desenvolvimento, como: revisão da legislação urbanística; revisão do plano diretor; fomento para o uso residencial na região; recuperação e construção de HIS; ampliação do Programa Favela Bairro e regularização fundiária nas comunidades.

#### **2.4.2 Programas e Projetos de Intervenção**

Em 1979, com o incremento internacional das idéias de salvaguarda do patrimônio cultural dos povos, surge na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, a idéia da Recuperação do Centro da Cidade através do Projeto Corredor Cultural. E, em julho de 1983 deu-se a aprovação, como norma legal, do Projeto Urbanístico do Corredor Cultural, pelo Prefeito Jamil Haddad. O Projeto abrangeu quatro áreas: Lapa-Cinelândia; Praça XV; Largo de São Francisco e imediações; e o SAARA.

---

8 Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/planoestrategico/>> acessado em setembro de 2005.

9 A Lei Complementar nº 16/92 que se refere ao Plano Diretor Decenal de 1992; o Art. 62 estabelece diretrizes de uso e ocupação do solo por Área de Planejamento. Nesta nova lei a área que correspondia aproximadamente a Área Central do Decreto n.º 322/76 é reavaliada e denominada Área de Planejamento 1 (AP-1), sendo esta dividida em subáreas chamadas Regiões Administrativas (RA). As áreas estudadas são: I.RA Portuária: inclui os bairros Gamboa, Santo Cristo e Saúde. (Decreto n.º7351/88) e II.RA Centro: bairro Centro.

10 Disponível no site <<http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/>> acessado em setembro 2005. Apud. Secretaria Municipal de Fazenda - SMF - IPP/DIG-ALFA, 2000.

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

A implantação do corredor cultural considerou como básicas as seguintes diretrizes:

1. A reformulação do traçado viário;
2. Fazer a manutenção do uso do solo através de legislação específica;
3. Manter os decretos e planos de preservação existente;
4. Promover a identificação do espaço do Corredor Cultural;
5. Programação de atividades culturais e eventos;
6. Promover a efetiva segurança da população e;
7. Adotar uma política de incentivo.

Apesar dos objetivos propostos, na prática, foi muito mais um plano que incrementou a conservação física de áreas de valor histórico e os imóveis em si mesmos, mas o programa não alterou funções, ou seja, manteve-se o comércio e não incentivou a troca do mesmo por habitações, principalmente as de uso social. Sua principal meta era manter a imagem do centro como o elemento básico da identidade da cidade, atuando em sua preservação.

Observando este fato, o Governo criou o Programa Novas Alternativas que tem como objetivo reabilitar os imóveis da cidade do Rio de Janeiro e recuperar a área do centro, através de uma atuação pontual, ou seja, caso a caso, para fins de habitação de interesse social. Seus setores de atuação são: os cortiços, as ruínas e as vilas operárias.

O Projeto Morando no Centro é um setor do Programa Novas Alternativas, pois este foca a habitação de interesse social na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro (sendo considerados os bairros Santo Cristo, Gamboa, Saúde e Centro) recuperando e reaproveitando imóveis vazios, em mal estado ou subutilizados ou em estado precário de manutenção. Essa reabilitação serve para otimizar o aproveitamento do grande número de sobrados antigos; desenvolver novas soluções projetuais; valorizar o patrimônio arquitetônico e cultural, e criar opções de moradia em bairros centrais e com infra-estrutura.

O Programa Novas Alternativas atua sobre ruínas, cortiços e favelas. Entretanto, como o âmbito deste trabalho está concentrado na área do centro, procurou-se focar na atuação somente: os cortiços e as ruínas. Este projeto de reabilitação de cortiços no centro da cidade foi iniciado em 1996 e surgiu como uma solução para pessoas solteiras, aposentadas e casais sem filhos.

Tendo em vista a área de atuação do Programa Novas Alternativas considera-se necessário expandir a área de estudo para os bairros periféricos ao Núcleo Central da Cidade. Todavia, ambos, centro e esses bairros periféricos em questão pertencem, hoje, à mesma área administrativa (Área Central) definida pelo Decreto municipal n.º 322 de 3 de março de 1976.

A Secretaria de Habitação da Prefeitura do Rio de Janeiro foi a responsável pelo desenvolvimento deste programa, que recebeu da Caixa Econômica Federal e da iniciativa privada o financiamento. A implantação do Programa Novas Alternativas ocorreu a partir de 1996 e segue desenvolvendo projetos e adquirindo imóveis, procurando parceiros para a viabilização de uma ampla ação de reabilitação de cortiços e casas de cômodos no Rio de Janeiro, especialmente na Área Central.

O Programa tem apresentado possibilidades para o incremento do uso habitacional no Centro, através da recuperação de sobrados e casarões mal conservados e/ou em ruínas, e da ocupação de vazios resultantes de demolição e desabamento de edificações, propondo sua adaptação para uso habitacional nos moldes atuais.

É preciso observar que, segundo a arquiteta Maria Helena MacLaren<sup>11</sup>, apenas 5% do parque imobiliário do Centro da Cidade do Rio de Janeiro tem função residencial. Além disto, as áreas que possuem uso residencial ou misto se situam em locais bem precisos, ou seja, na Lapa, na Cinelândia (misto) e na Região do Corredor Cultural que corresponde ao bairro da Glória (residencial propriamente dito). O maior problema para o incentivo da habitação de interesse social no centro da cidade e, em particular, no Corredor Cultural, é a falta de espaço para uma atuação mais incisiva.

Atualmente encontramos os seguintes planos ou programas atuantes nesta área:

1. Programa Novas Alternativas.
2. Programa PAR – No prédio de esquina entre a Constituição e Regente Feijó da Caixa Econômica Federal.

Segundo Helena Galiza<sup>12</sup> as Linhas de financiamento da Caixa provêm do Crédito Solidário do Ministério das Cidades – PAR<sup>13</sup>. Sua tendência atual é de financiar, além dos pequenos prédios já incorporados e que atendem ao Projeto do Corredor Cultural, grandes conjuntos e/ou prédios para classe média.

Projetos mais importantes financiados atualmente pela Caixa na cidade do Rio de Janeiro não estão em seu centro e sim em São Cristóvão e Santa Teresa (este junto em cooperação com o SEBRAE).

- ✓ No Distrito Cultural da Lapa, com o patrocínio da Petrobrás, através do INEPAC / sob a responsabilidade do arquiteto da prefeitura Roberto Anderson e no prédio do MIS – Museu da Imagem e do Som.
- ✓ Projeto Monumenta na Praça Tiradentes.

---

11 Diretora do Escritório Técnico do Corredor Cultural, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Rua da Constituição, 34, Centro, Rio de Janeiro. Entrevista feita em 07/06/2005.

12 Gerencia de Apoio ao Desenvolvimento Urbano – GIDUR /RJ. Av. Rio Branco 174, 22º andar. Cep 20040-003, Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Telefone: 2202-3007 E-mail: helena.galiza@caixa.gov.br Contatos: Rodrigo Uchoa e Claudia Breves 22023344 e 2202. Entrevista feita em 13/06/2005.

13 Programa PAR – Programa de Arrendamento Residencial, desde 1999, tem três bilhões de reais de crédito em todo o Brasil. Responsável pelo setor do Centro da Cidade do Rio de Janeiro: Gerencia de Reabilitação de Áreas Centrais do Ministério das Cidades – Planos de Preservação, pequenos recursos do Orçamento da União. Dentro deste Programa está sendo iniciado o incentivo a projetos maiores de habitação para as classes médias urbanas.

### 2.4.3 Estudos de Caso

Foram escolhidos como estudo de caso para o Manual de Reabilitação de Edificações em Áreas Centrais para HIS dois imóveis que são usados como residência desde suas origens. São dois cortiços que foram integrados em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC): um na Rua Senador Pompeu n.º 34, e o outro na Travessa do Mosqueira n.º 20. Ambos foram incorporados no Programa Novas Alternativas da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro / Secretaria de Habitação.

**SENADOR POMPEU, 34:** Casarão construído na segunda metade do século XIX e tendo as primeiras intervenções por meados de 1910 em que houve a verticalização da parte frontal e construção das cozinhas comunitárias, banhos e sanitários ao fundo do lote. O uso original do casarão era residencial unifamiliar e com o passar das décadas foi adquirindo, através de algumas mudanças, o caráter de residencial multifamiliar, tipo cortiço. O cortiço da Rua Senador Pompeu n.º. 34, por se tratar de uma edificação tombada, no seu processo de reabilitação teve que ficar atrelado as leis que regem o tipo de tombamento ao qual o bem foi inserido. Sua fachada teve que ser mantida intacta, passando apenas por um processo de restauração, recebendo a recomposição de partes degradadas e pintura

**TRAVESSA DO MOSQUEIRA, 20.** A construção da fachada do casarão ocorreu na segunda metade do século XIX. Na virada do século XX houve as primeiras modificações como intervenções para a adaptação de instalações prediais e equipamentos sanitários. O uso original do casarão era residencial unifamiliar e com o passar das décadas foi adquirindo, através de algumas mudanças, o caráter de residencial multifamiliar, tipo cortiço.

### **2.4.3.1 Viabilização**

A Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro/ Secretaria de Habitação incluiu os imóveis ao Programa Novas Alternativas, com o apoio da CEF, submetendo-os a uma reforma interna e restauro da fachada. Os empreendimentos foram entregues aos moradores em 1998. Hoje se encontram em bom estado de conservação com todos os cômodos ocupados, em sua maioria por idosos e solteiros.

Ambos os cortiços eram habitados, apresentavam-se muito degradados e com questões de insalubridade a serem solucionadas. Assim com o objetivo de torná-los habitações que pudessem oferecer o conforto adequado a seus moradores, conseqüentemente uma melhor qualidade de vida, sugeriu-se, e mais tarde foi posto em ação, a reabilitação total das edificações, mantendo ao máximo suas características originais.

### **2.4.3.2 Tecnologia e custos**

Ambos os estudos de caso seguiram a mesma tecnologia e materiais, de uso convencional, sem implementação de tecnologia nova.

- ✓ A substituição da laje intermediária e das paredes de taipa da parte superior foi efetuada por etapas, tomando extremo cuidado com a parede da fachada.
- ✓ O madeiramento do telhado foi substituído por partes, sempre deixando peças estruturais, fazendo a amarração entre as paredes do fundo e a parede de fachada. A cobertura com telhas francesas foi restaurada.
- ✓ A laje intermediária foi executada por partes, de dois em dois cômodos para não comprometer o resto da estrutura.
- ✓ A fachada foi limpa e recuperada para os dois empreendimentos, foram executados também o emboço, o reboco e a pintura. Houve a recuperação das esquadilhas. As fachadas interiores receberam tratamento no seu revestimento com argamassa de cal. Nas fachadas frontais foram feitas a reconstituição do madeiramento, colocação de vidros, raspagem e pintura com a cor determinada pelo estudo cromático orientado pelo “Corredor Cultural”.

- ✓ A escada interna teve nivelamento dos degraus, a substituição dos mesmos em concreto por pedra, e a recuperação do corrimão.
- ✓ As portas e janelas originais sofreram limpeza geral (decapagem química, emassamento, lixamento e pintura) com substituição de partes deterioradas por madeira de lei.
- ✓ As soleiras do pavimento térreo eram em gnaïsse e foram substituídas por similares.
- ✓ Cobertura:As telhas de fibrocimento e as de cerâmica danificadas foram devidamente substituídas por telhas de cerâmica novas. Parte do madeiramento foi trocada por se constatar a impossibilidade do aproveitamento das existentes. As calhas de escoamento de águas pluviais foram impermeabilizadas. Os condutores verticais foram desobstruídos e nas entradas de água foram colocados ralos do tipo hemisféricos.
- ✓ Instalações:Todas as instalações prediais existentes foram desprezadas e retiradas. Houve a necessidade da execução de novas instalações. Foram instalados novos pontos de água e esgoto, concentrado no nível inferior do quartos. Não houve a execução de instalações de gás, pois o sistema adotado foi o de bujão, fornecido pelos próprios moradores.

As soluções adotadas permitiram realizar as reformas de maneira a não elevar o custo e valor das unidades, a fim de permitir a permanência dos moradores que se encontravam antes da reabilitação dos imóveis. Pode-se verificar pelo quadro abaixo o valor das unidades do empreendimento na Senador Pompeu.

<b>Dados empreendimento Senador Pompeu</b>	
Ano da obra:	2000
Número de unidades habitacionais:	23
Número de loja:	2
Custo do projeto:	R\$ 15.000,00
Valor da aquisição do terreno:	R\$ 61.370,74
Valor da obra:	R\$ 550.000,00
Área total construída:	1.004,72 m <sup>2</sup>
Valor do metro quadrado da obra:	R\$ 547,42 /m <sup>2</sup>
Valor médio do metro quadrado da obra no estado do Rio de Janeiro*:	R\$ 601,51 / m <sup>2</sup>
Valor total do empreendimento:	R\$ 626.370,74

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – PROGRAMANOVAS ALTERNATIVAS, 2005.

\* Valor obtido através do índice SINAPI do IBGE, atualizado em setembro de 2005.

#### **2.4.3.3 Linhas de Financiamento**

Uma das linhas de financiamento utilizada para a viabilização da recuperação e reciclagem dos imóveis foi o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) financiado pela Caixa Econômica Federal.

Este programa é destinado ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, sob a forma de arrendamento residencial, com opção de compra ao final do prazo contratado.

O programa tem como o objetivo à aquisição de unidades residenciais em construção ou recuperação, também tem o objetivo de revitalizar centros históricos que possam se adequar a residências.

O programa atende famílias com renda mensais inferior a seis salários mínimos, sendo só admitidas renda superior a esta quando os projetos são voltados à recuperação.

Para o projeto ser aceito nessa linha de financiamento, o mesmo tem que atender a algumas características, tais como: valor máximo por unidade residencial, o número máximo de unidades, a área útil mínima e cada imóvel tem preencher um padrão mínimo exigido pela Caixa Econômica Federal.

Os empreendimentos devem estar inseridos na malha urbana, dotados de infra-estrutura básica como água, luz, soluções de esgotamento sanitário e serviços públicos essenciais como transporte, coleta de lixo, escola, posto de saúde, etc.

Os empreendimentos que compartilham banheiro, como o da Travessa do Mosqueira, utilizou o Programa de carta de Crédito Associativo, variando de R\$6.000 a R\$ 10.000,00 por unidade(Novas Alternativas, 2003), de forma que conseguiu atender famílias com renda familiar com até 3 salários mínimos.

#### **2.4.4 Legislação Pertinente**

O Centro do Rio de Janeiro pertence à Área de Planejamento 1 que é constituída também pelos bairros Benfica, Caju, Catumbi, Cidade Nova, Estácio, Gamboa, Mangueira, Paquetá, Rio Comprido, Santa Teresa, Santo Cristo, São Cristóvão e Saúde, e constitui a subárea II Região Administrativa, assim definido no Art. 62 do Plano Diretor de 1993. Este artigo da Lei Complementar nº 16/92 estabelece diretrizes de uso e ocupação do solo para a região que se referem ao incentivo do uso residencial e transitório; revitalização e renovação da Cidade Nova; compatibilização dos critérios de proteção dos bens preservados ou tombados com seu entorno; integração do Centro e dos diferentes bairros aos projetos de turismo da Cidade, com a melhoria de suas condições urbanas; valorização e conservação das edificações e dos conjuntos arquitetônicos de interesse cultural e paisagístico da área; etc.

Complementando o Plano Diretor, o Plano Estratégico considera separadamente as características, tendências e aspirações de cada região. Cada uma com sua identidade própria devendo definir seu Objetivo Central e sua estratégia específica para alcançá-lo. O Plano busca identificação de sua cultura e valores em suas próprias raízes, seus motivos de orgulho, identidade e vocação em sua formação e história. Visto que o desenvolvimento de uma região está diretamente ligado ao potencial de seus fatores internos e à qualidade de suas organizações sociais e cívicas.

No que tange a questão de moradia para população de baixa renda, o plano Estratégico da Região do Centro traçou como um dos objetivos

desenvolver ações visando à implantação de uma política habitacional no centro. Tornou-se necessária, uma política que recuperasse essas áreas degradadas, estimulando projetos destinados à criação de unidades habitacionais nos espaços vazios, prédios abandonados e edificações em ruínas.

O Plano Estratégico é ainda sustentado pela Lei Complementar 40/99 que se refere ao incentivo de edificações de interesse social que sejam destinadas a população de baixa renda, contanto que estejam vinculados ao programa e à política habitacional municipal, estadual e federal.

Os imóveis estudados neste trabalho se enquadram neste Plano pois estão dentro da II RA, o Centro, onde são só permitidos projetos com objetivo de recuperação ou revitalização de unidades já existentes, com isso não se faz necessário atender as normas edilícias, uma vez que atendam as condições de higiene, segurança e habitabilidade.

Os terrenos também devem ser localizados com testada para logradouros e ter uma infra-estrutura básica, tais como: abastecimento d'água, iluminação, transporte, tratamento de esgoto, proximidades com a rede de saúde e educação pública e drenagem pluvial.

Deve-se ainda ressaltar que os imóveis abordados no estudo de caso se enquadram na legislação cultural que aplica uma política de proteção do patrimônio cultural da cidade. O imóvel da Rua Senador Pompeu n.º 34 é um bem tombado pelo Patrimônio Cultural do Município e o imóvel da Travessa do Mosqueira n.º 20 está dentro da APAC (Área de Proteção do Ambiente Cultural em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro) do Corredor Cultural. Portanto, de acordo com a Lei n.º 1139 de 16 de dezembro de 1987, devem ser *“mantidas todas as características artísticas e decorativas que compõem o conjunto das fachadas e coberturas dos prédios existentes na área, inclusive clarabóias e suas projeções, e retirados os elementos que comprometem a morfologia original das edificações, tais como, empachamento e marquises”*, e ainda, *“serão permitidas modificações internas, desde que garantam acessibilidade às janelas e sacadas dos mesmos.”*

<b>Incidência</b>	<b>Leis/ Decretos</b>	<b>Assunto</b>
Impostos	DECRETO N. 6.404 DE 29 DE DEZEMBRO DE 1986	Disciplina os procedimentos para o reconhecimento das isenções tributárias relativas aos imóveis de interesse histórico, arquitetônico, cultural e ecológico ou de preservação paisagística e ambiental.
Plano Diretor Urbano	LEI Nº 16 ART. 62, DE 1992	Diretrizes de uso e ocupação para a Área de Planejamento 1 da cidade do Rio de Janeiro.
Habitação de interesse social	LEI COMPLEMENTAR 40, DE 20 DE JULHO DE 1999	Estabelece normas para edificações de interesse social destinado a população de baixa renda inclusos em programas de ordem municipal, estadual ou federal.
	DECRETO Nº 17772 DE 27 DE JULHO DE 1999	Cria o Plano De Incentivo À Produção Habitacional Na Cidade Do Rio De Janeiro.

#### **2.4.5 Processo de Aprovação**

O Processo de Aprovação de empreendimentos de interesse social é iniciado com a abertura de um processo nas unidades descentralizadas da Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística (Departamentos ou Gerencias) que irá analisar a adequação do projeto às condições da Lei 40/99. E em seguida o Departamento ou Gerência local encaminha o processo para análise do Grupo de Trabalho.

O Grupo de Trabalho se reúne semanalmente é coordenado pela SMU (Secretaria Municipal de Urbanismo) e composto por representantes da SMU, SMH (Secretaria Municipal de Habitação), SMAC (Secretaria Municipal de Meio Ambiente), SMO (Secretaria Municipal de Obras e Srvços Públicos), FPJ (Fundação de Parques e Jardins), Rio-Águas (Fundação Instituto das Águas), Geo-Rio (Fundação Instituto de Geotécnica), Rio-Luz (companhia Municipal de Energia e Iluminação), CET-Rio (Companhia de Engenharia de Tráfego) e COMLURB (Companhia Municipal de Limpeza Urbana). Se a legislação urbanística vigente dispensar a audiência a qualquer dos órgãos que o compõem, não será necessária a aprovação do projeto por parte desse órgão.

Num segundo momento, o Grupo de Trabalho irá analisar a adequação do projeto às condições locais, podendo estabelecer exigências específicas quanto aos aspectos analisados pelo Departamento ou Gerencia.

## **2.5 EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS**

### **2.5.1 Portugal**

Portugal localiza-se no extremo oeste do continente Europeu, limitando-se com o Atlântico Norte e a Espanha. Possui uma população de aproximadamente 10 milhões de pessoas, e uma área total de 92.152 km<sup>2</sup>, possuindo uma densidade populacional de 114 hab/km<sup>2</sup> em 2000.

Portugal apresenta diversas experiências no tocante à reabilitação de edifícios, porém estes projetos são divididos por cidades, em especial Coimbra (Plano de Requalificação da Periferia Urbana em Santa Clara), Évora (Programa Municipal de Reabilitação de Fogos, Programa Casa Caiada), Guimarães (Plano Diretor Municipal de Guimarães), Lisboa (Plano de Pormenor do Calhariz de Benéfica (Buraca), Recuperação da Vila Ventura) e Porto (Programa Viv'A Baixa, Regime Especial de Com participação na Recuperação de Imóveis Arrendados – RECRIA).

Percebe-se que na grande maioria dos processos de requalificação portugueses analisados pressupõem métodos específicos visando a identificação e organização as múltiplas inter-relações que ocorrem entre a área da periferia urbana e a cidade central, exigindo uma ação específica de base na requalificação ambiental, a favor de uma nova política de ordenamento “rural e urbano” .

Como medidas de intervenção tem-se o cuidado de respeitar: o desenho urbanístico, arquitetônico e paisagístico integrando e harmonizando a imagem da periferia urbana; salvaguardando o patrimônio histórico, arquitetônico, e arqueológico da cidade periférica; o desenvolvimento de sinergias integradoras visando uma sustentabilidade na relação entre o “rural e urbano”; a obtenção de uma sustentabilidade ambiental no ordenamento da periferia urbana; e a

ponderação das formas de administração local ajustada às realidades espaciais, que contribuem para quebrar as síndromes da disparidade do “rural e urbano”.

Os planos de requalificação do centro das cidades e das áreas periféricas, visam contribuir para o desenvolvimento e aplicação das técnicas de gestão da sustentabilidade, reconciliador do ambiente urbano e periférico urbano, considerando para o efeito, o envolvimento das múltiplas inter-relações concorrentes para o enquadramento urbanístico, arquitetônico, paisagístico e natural, procurando-se simultaneamente na relação do “rural e urbano”, um incremento da produtividade com vista à progressiva redução dos níveis de subdesenvolvimento da cidade periférica.

Muitos destes programas envolvem a recuperação de imóveis, prédios ou frações de prédios, de habitação própria ou arrendado para a reutilização para fins habitacionais. Para viabilização há a participação direta do poder municipal, envolvendo e conduzindo os proprietários a realizarem obras e apresentando os meios para a reabilitação, como financiamentos de acordo com renda familiar. Além disto, nas experiências portuguesas nota-se a grande ênfase dada na legislação urbanística, envolvendo as questões fundiária e imobiliária.

### **2.5.2 Itália**

A grande ênfase é encontrada na legislação urbanística e a maneira de intervenções. Foram estudadas as intervenções em Turim projeto denominado “Progetto Periferie” que tem como proposta principal o desenvolvimento da cidade por completo. Uma preocupação do projeto é a constante participação da população residente ou que trabalha na região. Esta reunião da comunidade local juntamente com grupos associativos, forma uma unidade de discussão que interfere diretamente nas propostas do plano.

Na última década e as legislações implementadas no âmbito federativo nas duas últimas décadas, sendo destacadas:

- ✓ **LEI 865/ 1971:** “Lei sobre a casa”: define e especifica a possibilidade de intervenção pública nas construções, estendendo a opção de expropriação e recuperação, quando o objetivo for a habitação econômica e popular.
- ✓ **LEI 10 /1977:** “Normas para a edificação do solo”: Direciona a atividade de construção habitacional em função das prioridades identificadas na programação regional e municipal. Estrutura a dinâmica das expropriações e reduz os custos das autorizações para executar recuperações e reformas. Os proprietários podem receber autorização para reforma mediante acordo sobre preços de venda e aluguel a fixar após as obras, obrigando-os a manter os antigos inquilinos dentro da edificação recuperada. Poucos operadores privados aceitaram este acordo, significando uma estagnação dos processos de recuperação de edificações.
- ✓ **LEI 457/1978:** “Normas para a construção habitacional”: Define os prazos máximos para a execução das intervenções em construção habitacional, com o objetivo de eliminar a incerteza e a aleatoriedade da produção no setor. Estrutura as formas e modalidades de financiamento para a recuperação urbana e de edificações. Obriga os municípios a investirem no mínimo 15% dos recursos destinados à habitação em recuperação urbana e de edificações.
- ✓ **LEI 25/1980:** Define aquisição de imóveis degradados para posterior recuperação, reduzindo exigências hipotecárias de garantia de empréstimos para este fim.

As leis citadas definem instrumentos urbanísticos de níveis territorial-regional até os específicos de intervenção em edificações.

### 2.5.3 França

A experiência francesa foi analisada em duas partes: a primeira com aspectos mais gerais como as Diretrizes, Estratégias e Planos da **Cidade de Paris** como um todo; a segunda parte, a partir dos aspectos mais específicos como a **Cidade-Jardim** conhecida pelo nome de **Butte Rouge**.

Os principais pontos verificados nos processos de reabilitação francesa são: o subsídio as famílias, a grande presença de locação social, a forma de gestão dos empreendimentos, os mecanismos de produção de HIS e a legislação urbanística.

Para algumas áreas de reabilitação foram criadas as **OPAHs**, que são áreas de **Operações Programadas de Melhoria na Habitação**, e têm como objetivo a:

- ✓ Reabilitação dos imóveis privados e a melhoria da qualidade da habitação privada, através de realização de obras de intervenções. As OPAHS envolvem:
- ✓ Ajudas Técnicas, Sociais e Financeiras Oferecidas;
- ✓ Operações de Melhoria da Habitação;
- ✓ Operações de Melhoria da Habitação Degradada.

As operações são efetivadas conjuntamente entre a Prefeitura de Paris e a ANAH (Agencia Nacional para a Melhoria do Habitat). As OPAHs permitem a utilização de empréstimos dos seguintes organismos: da ANAH; da própria cidade de Paris; do Centro de Ação Social da Cidade de Paris; da Região de Île-de-France 4; dos Fundos de Pensão; da Caixa de Alocação familiar; das Caixas Econômicas e dos Organismos Coletores do Empréstimo de 1% para a Habitação.

Além das OPAHs, há outras possibilidades, que são **OAHDs - Operações de Melhorias em Habitações Degradadas**. Estas operações ajudam na absorção da habitação privada e na prevenção da degradação dos imóveis que encontram-se nos setores de uma OPAH.

As OAHDs envolvem:

- ✓ A definição de um mercado e público;
- ✓ Empresas encarregadas pelas intervenções;
- ✓ Apoio técnico.
- ✓ Assistência administrativa gratuita.

- ✓ acompanhamento de operadores de OAHD, atentos a questão de salubridade

Como exemplo de implementação, tem-se a Reabilitação da Cidade - Jardim da Butte Rouge com 1600 residências e situada no território do Município de Châtenay-Malabry, departamento Hauts de Seine. (ao sul de Paris), lugar classificado como Patrimônio Histórico da República Francesa. Esta operação comportou elementos que revisaram o programa urbano e arquitetônico inicial do projeto, atendendo as atuais necessidades da sociedade local.

## 2.6 BIBLIOGRAFIA – REABILITA SÃO PAULO

### Ambiente Urbano

BARBOSA, Eunice. Evolução do uso residencial na área central do Município de São Paulo. São Paulo: dissertação (mestrado), EPUSP, 2001.

BONDUKI, Nabil. Do cortiço à habitação digna: uma questão de vontade política. São Paulo, **Revista Urbs**, Associação Viva o Centro, ano II, nº 11, mar, 1999.

\_\_\_\_\_. Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/ FAPESP, 1998.

COMISSÃO de estudos da Câmara Municipal. **Relatório final sobre Habitação na área central**. São Paulo, Câmara Municipal, 2001.

DEVECCHI, Alejandra. **Indicadores para reabilitação de edifícios na área central de São Paulo**. PROCENTRO, SEHAB, PMSP. São Paulo: 2001. material de acesso restrito.

EMPLASA. Empresa de Planejamento da Grande São Paulo. **Por dentro do município de São Paulo**. São Paulo, EMLASA, 2000. 1 CD-ROM.

EMURB Empresa Municipal de Urbanização (org.). **Diagnóstico da área central e ações do programa Pró-Centro**. Texto apresentado ao BID. São Paulo, 2002. Não publicado.

\_\_\_\_\_. Cadastro de imóveis da área central para subsidiar a reciclagem de áreas construídas. Marilda Stenghel Fróes (org). São Paulo, 2000. Não publicado

\_\_\_\_\_. **Cartilha da área central**. São Paulo: EMURB, 1997.

FIPE Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Estimativa do número de moradores de rua e estudo dos resultados obtidos com SIS RUA. São Paulo: FIPE, 2003.

\_\_\_\_\_. **Diagnóstico e Plano de Ações**. vol. 1. São Paulo, FIPE, out, 1997.

\_\_\_\_\_. Estudo de favelas e cortiços da cidade de São Paulo, relatório final. São Paulo: FIPE, 1994.

IBGE. Sinopse Preliminar do Censo Demográfico. Rio de Janeiro, IBGE, 2000.

\_\_\_\_\_. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, IBGE, 1991.

LANGENBUCH, Juergen R. A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana. Rio de Janeiro, IBGE, 1971.

LEME, Maria Cristina da Silva. Urbanismo no Brasil: 1895-1965. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

PICCINI, Andrea. **Cortiços e Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo** – Habitação e Instrumentos Urbanísticos. São Paulo: Annablume, 1999.

POLIS. Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais. **Áreas centrais do Município de São Paulo: análise da Legislação urbanística**. São Paulo, POLIS, 2002.

\_\_\_\_\_. Contribuição para um diagnóstico da área central do Município de São Paulo. São Paulo, POLIS, 2002.

ROLNIK, Raquel. **Cada um no seu lugar** São Paulo, início da industrialização : geografia do poder . São Paulo, dissertação (mestrado), FAU USP, 1981.

\_\_\_\_\_. ; KOWARICK, Lúcio. **São Paulo: crise e mudança**. São Paulo: PMSP: Brasiliense, 1991.

SACHS, Céline. **São Paulo: Políticas Públicas e Habitação Popular**. Tradução de Cristina Murachco. São Paulo: EDUSP, 1999.

SAMPAIO, Maria Ruth do Amaral O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. São Paulo, **Espaço & Debates**, nº 37, ano XIV, 1997.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SÃO PAULO (cidade) SEMPLA Secretaria Municipal de Planejamento. **Minuta do Projeto Lei do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**. São Paulo: SEMPLA, 2002.

\_\_\_\_\_. **Evolução do uso do solo nos anos 90**. São Paulo: SEMPLA, 2000.v 1.

\_\_\_\_\_. **Globalização e desenvolvimento**. São Paulo: SEMPLA, 2000.v 2.

\_\_\_\_\_. **Revisão e adaptação da legislação urbanística.** São Paulo: SEMPLA, 2000.v 7.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Documento preparatório.** Encontro: Habitação no centro de SP: como viabilizar essa idéia. São Paulo, 2000.

SOMEKH, Nádia. **A (des)verticalização de São Paulo.** São Paulo, dissertação (mestrado), FAUUSP, 1987.

SOUZA, Maria Adélia Ap. **A identidade da metrópole.** São Paulo: HUCITEC: EDUSP, 1994.

TASCHNER, Suzana Pasternak. Favelas e Cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas. São Paulo, **Cadernos de Pesquisa do LAP 18**, FAU USP, abr 1997.

\_\_\_\_\_; Política Habitacional no Brasil: Balanço e Perspectivas. In: 2º ANPUR. São Paulo: autor, 1987.

\_\_\_\_\_ & BOGUS, L. Como Anda São Paulo. In: Cadernos Metrópole. Especial. EDUC, São Paulo, 1 sem 2004.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ZMITROWICZ, Witold. As obras públicas de engenharia e sua função na estruturação da cidade de São Paulo. São Paulo, tese (doutorado), EPUSP, 1984.

### **Legislação**

MEYER, Regina Maria Proserpi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole.* São Paulo: EDUSP, 2004.

PLANO Diretor Participativo. Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos, 2004.

POLIS Instituto de estudos, formação e acessória em políticas sociais. *Áreas centrais do município de São Paulo: análise da legislação urbanística.* São Paulo 2002.

### **Sítios eletrônicos consultados**

Prefeitura de São Paulo: [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br) - acesso em 06/2005

Câmara Municipal de São Paulo: [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br)

Presidência da República: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)

Ministério das Cidades: [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br) - acesso em 06/2005

## **Experiência Internacional - Itália**

BARRIENTOS, Maria Izabel & QUALHARINI, Eduardo Linhares. **Intervenção e reabilitação nas edificações**. In: V Congresso de Engenharia . Minas Gerais, 2002.

LUCINI, Hugo Camilo. Requalificação urbana e novos assentamentos de interesse social FAU /USP - 1996

### **Sítios eletrônicos consultados**

[www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

<http://pt.wikipedia.org>

<http://www.sansalvariosviluppo.it/>

[www.quartieri.torino.it/sansalvario](http://www.quartieri.torino.it/sansalvario)

## **Linhas de Financiamento**

São Paulo. (cidade). PROCENTRO, SEHAB, PMSP. Programa Morar no Centro. São Paulo: SEHAB, 2004

Revista Conjuntura da Construção. Resolução 461/2004. mar, 2005.

### **Sítios eletrônicos consultados**

CEF, [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br). Acesso em 25/09/2005. PAR Programa de Arrendamento Residencial (medida provisória n.º 1823 /1999),

CDHU, [www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br). Acesso em 25/09/2005: PAC (Pró-Lar de Atuação em Cortiço – decreto estadual n.º 43.132/06/1998),

## **Procedimentos**

Entrevistas:

- Assessorias técnicas: Grão, Fábrica Urbana e Helena Saia;
- Construtoras: Cury e Tarraf.
- Técnicos :
  - APROV – SEHAB PMSP
  - DPH SMC PMSP
  - COHAB PMSP

- CDHU ESP
  - Administradora; Acessional S/C
  - Moradores dos empreendimentos analisados
  - Integrantes de movimentos sociais de luta por moradia

### **Tecnologia e Custos**

COSTA NETO, Pedro Luiz de Oliveira, 1939 – *Estatística por Pedro Luiz de Oliveira Neto*. São Paulo, Edgard Blücher, 1977.

#### **Sítios eletrônicos consultados:**

Caixa Econômica Federal:

<https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/programas/programas.asp#inf> – acesso em 29/09/2005

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano:

<http://www.cdhu.sp.gov.br/http/indexhtm.htm> – acesso em 29/09/2005

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística:

<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/default.shtm>  
acesso em 12/09/05

## **2.7 BIBLIOGRAFIA – REABILITA SALVADOR**

AZEVEDO, Estezilda Berenstein de (org.). Requalificação urbana e cultura da cidade. Salvador: Faculdade de Arquitetura da UFBA, 2003. Tradução de Matteo Viola.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. 5 de outubro de 1988.

CARVALHO, I.M.M. de; PINHO, J.A.G. Duas lógicas em confronto: solo urbano e moradia em Salvador. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio de (org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Ed UFRJ, 1996.

CASTRO, Izail Arnaldo de. **População e setores dos bairros de Salvador**. 2005.

CASTRO, J. Pobres Fora do Novo Pelourinho. **Jornal A Tarde**. Salvador, 23 de jan. 2004. Caderno Local, p. 3.

CASTRO, J. Pobres Fora do Novo Pelourinho. **Jornal A Tarde**. Salvador, 23 de jan. 2004. Caderno Local, p. 3.

FONSÊCA, A. Decadência Camuflada sob o Cartão-Postal. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de ago. 2000. Caderno Local, p. 07.

FONSÊCA, A. Famílias Vão Permanecer no Pelourinho. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de set. de 2005. Caderno Local, p. 09.

FONSÊCA, A. Famílias Vão Permanecer no Pelourinho. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de set. de 2005. Caderno Local, p. 09.

FONSÊCA, A. Residências para Salvar o Comércio. **Jornal A Tarde**. Salvador, 04 de nov. 2003. Caderno Local, p. 03.

FUNDAÇÃO Gregório de Mattos (FGM)/ Universidade Federal da Bahia (UFBA)/ Centro de Estudos de Arquitetura na Bahia (CEAB). **Evolução física de Salvador: 1549 a 1800**. Edição especial. Salvador: Pallotti, 1998. 184 p.

FUNKE, K. Habitação é Desafio. **Jornal A Tarde**. Salvador, 12 de jun. 2005. Caderno Local, p. 03

INSTITUTO PÓLIS. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Lei n.º 10 257, de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001. 273 p. Série fontes de referência. Legislação, n.º 40.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. 2 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993. 204 p

MENDONÇA, J. Referencial Econômico da Cidade. **Jornal A Tarde**. Salvador, 04 de nov. de 2003. Caderno Local, p. 03.

MOURA Milton. Organizações populares, cultura e habitação em Salvador. In. SOUZA, Ângela Gordilho de (org.). **Habitar Contemporâneo**: novas questões no Brasil dos anos 90. Salvador: Ufba/ Faufba/ Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/ Lab-Habitar, 1997. 225-235 p.

OLIVEIRA, C. Projeto de Lazer e Cultura no Porto. **Jornal A Tarde**. Salvador, 10 de ago. de 2005. Caderno Cidade.

OLIVEIRA, **Mário Mendonça de**. **Tecnologia da conservação e da restauração: materiais e estruturas**. Salvador: EDUFBA: ABRACOR, 2002.

OLIVEIRA, Mário Mendonça de. **Tecnologia da conservação e da restauração: materiais e estruturas**. Salvador: EDUFBA: ABRACOR, 2002.

PEREIRA, Manoel Passos. **História do bairro de Nazaré**: uma experiência participativa em Salvador. Salvador: Fundação Cultural do Estado da Bahia/ Faculdade de Turismo da Bahia, 1994, 155 p.

PORTO, E.; CARVALHO, E. Salvador na “globalização”. In **BAHIA – Análise & Dados: retrospectiva 2000 e perspectivas**. Salvador: SEI, v.10, n.3, 29-42 p., dez. 2000.

PREFEITURA desconhece seu patrimônio. **Jornal A Tarde**. Salvador, 07 de jun. 2005. Caderno Local, p. 05.

SALVADOR. Lei Municipal n.º 3 415, de 13 de novembro de 1984. **Lei Orgânica do Município de Salvador**.

SALVADOR. Lei Municipal n.º 3 377/84. Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (LOUS).

SAMPAIO, A. H. Lima. **Formas urbanas: cidade real & cidade ideal: contribuição ao estudo urbanístico de Salvador**. Salvador: Quartelo Editora /PPG/ AU, Faculdade de Arquitetura da Ufba, 1999. 432 p.

SANT’ANNA, M. A. **Recuperação do Centro Histórico de Salvador: Origens, Sentidos e Resultados**. RUA – Revista de Urbanismo e Arquitetura. UFBA – Universidade Federal da Bahia – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. N<sup>o</sup>08. Julho-Dezembro/2003.

SANTOS, A. O. **Investimentos do Município de Salvador em Infra-Estrutura Urbana no período de 1997-2000**. 2004, 86 f. Monografia (Graduação em Urbanismo) – UNEB. Salvador.

SILVA, Bárbara-Christine Nentwing; SILVA, Sylvio Carlos Bandeira de Mello e. **Cidade e região no Estado da Bahia**. Salvador: Centro Editorial e Didático da Universidade Federal da Bahia, 1991. 206 p.

SILVA, Sylvio C. Bandeira de Mello. **Urbanização e metropolização no estado da Bahia: evolução e dinâmica**. Salvador: Centro Editorial de Didático da Ufba, 1989. 262 p.

VERÔNICA, S. Pelourinho Revivido para Poucos. **Jornal A Tarde**. Salvador, 06 de out. de 2003. Caderno Local, p. 07.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 1998.

WEINSTEIN, M. Ruínas serão Transformadas em Moradias. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de jul. 2005. Caderno Local, p. 12.

#### **Sítios Eletrônicos Consultados**

**INSTITUTO Nacional de Habitação**. Disponível em: <<<http://www.inh.pt/WebInh/index.jsp?iddes=20&lg=1>>>. Acesso em: 16 de maio de 2005.

**LISBOA – Portugal**. Disponível em: <<<http://www.cm-lisboa.pt>>>. Acesso em: 9 de maio de 2005.

**PORTAL do Governo de Portugal.** Disponível em: <<<http://www.portugal.gov.pt>>>. Acesso em: 13 de maio de 2005.

PORTUGAL. Disponível em: <<<http://www.epul.pt>>>. Acesso em: 16 de jun. 2005.

**PROJETO Rememorar.** Disponível em: <<<http://www.projetoememorar.com.br/index.html>>>. Acesso em: 24 de jul. 2005.

**REGISTRO do Patrimônio Arquitetônico de Lisboa.** Disponível em: <<<http://www.lisboa-abandonada.net/>>>. Acesso em: 13 de maio de 2005.

**SOCIEDADE de Reabilitação Urbana.** Disponível em: <<<http://www.portovivosru.pt/>>>. Acesso em: 15 de maio de 2005.

[www.conder.ba.gov.br](http://www.conder.ba.gov.br).

[www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br)

[www.pms.ba.gov.br](http://www.pms.ba.gov.br).

## 2.8 BIBLIOGRAFIA – REABILITA RIO DE JANEIRO

Abreu, Maurício A. de **A Evolução Urbana da Cidade do Rio de Janeiro.**, (IPLANRIO – 1997-2º Edição-Rio de Janeiro).

**Anuário do Instituto de Geociências - UFRJ Volume 21:**O Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá e a expansão Urbana da Cidade do Rio de Janeiro , Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação-Geral 1998

CARVALHO, M. L. **O Corredor Cultural.** Rio de Janeiro: Revista Módulo, nº 77, 1983.

CARVALHO, M. L. **O Corredor Cultural.** Rio de Janeiro: Revista Módulo, nº 77, 1983.

COHEN, Allberto A. e FRIDMAN, Sérgio A. Rio de Janeiro Ontem & Hoje2.Rio de Janeiro:O Autor,2004.

**Corredor Cultural: como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no.** Rio de Janeiro: RIOARTE, IPP, 2002

**Corredor Cultural: projeto básico.** Rio de Janeiro: Prefeitura Municipal, 1979.

**Corredor Cultural: projeto básico.** Rio de Janeiro: Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro – Secretaria municipal de Planejamento e Coordenação Geral, 1979.

CZAIKOWSKI, Jorge(org.). **Guia da Arquitetura Eclética no Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Prefeitura do Rio de Janeiro, 2000.

DAMAZIO, S. **Retrato Social do Rio de Janeiro na virada do século.** Rio de Janeiro: Ed. UERJ, 1996.

PINHEIRO, A. I. **Corredor Cultural, um projeto de preservação para o centro do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Prefeitura do rio, 1979. Rio de Janeiro

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO . **Levantamento Físico-cultural- Área da SAARA – Pç. Tiradentes – Corredor Cultural.** RIOPLAN – Fundação Municipal de Planejamento. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1981.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO . **Não deixe o fogo destruir o seu e o nosso Patrimônio.** Rio de Janeiro: RIOARTE, 1992.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO / SECRETARIA DE TURISMO. **Plano Decenal da Cidade.** Março de 1993.

**REZENDE**, Vera F. & **LEITÃO**, Gerônimo; O Plano Piloto para a Barra da Tijuca e a Baixada de Jacarepaguá Intenções Após três Décadas, Niterói Universidade Federal Fluminense, Abril de 2004.

### **Sítios Eletrônicos Visitados**

[http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq046/arq046\\_01.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq046/arq046_01.asp) - Acesso: 07/07/2005

[www.hcgallery.com.br/cidade22.htm](http://www.hcgallery.com.br/cidade22.htm) - Acesso: 13/07/2005

<http://www.pitoresco.com.br/laudelino/grandjean/grandjean2.Htm> - Acesso: 07/07/2005

[http://www.rainhadapaz.g12.br/projetos/artes/arte\\_brasileira/missao\\_francesa.htm](http://www.rainhadapaz.g12.br/projetos/artes/arte_brasileira/missao_francesa.htm) - Acesso: 07/07/2005

<http://geocities.yahoo.com.br/zostratus14/rio-urb.htm> - acessado em Ago de 2005

<http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/> - acessado em Ago de 2005

<http://www.rio.rj.gov.br> acessado em Julho de 2005

<http://www.geoheco.igeo.ufrj.br/mt/historia.htm>

[http://www.portalbrasil.net/brasil\\_cidades\\_riodejaneiro.htm](http://www.portalbrasil.net/brasil_cidades_riodejaneiro.htm) 25/06/05

[http://www.naya.org.ar/turismo/congreso2003/ponencias/Cristiana\\_Tramonte\\_2.htm](http://www.naya.org.ar/turismo/congreso2003/ponencias/Cristiana_Tramonte_2.htm) 25/06/05

[www.probrasil.com.br/historia.php3?CIDADE=55330455](http://www.probrasil.com.br/historia.php3?CIDADE=55330455)

<http://www.gidion.com.br/hp/curiosidades/historia.asp>

[www.planeta.terra.com.br/.../proclamacao/](http://www.planeta.terra.com.br/.../proclamacao/)

<http://geocities.yahoo.com.br/zostratus12/pedestres.htm>

<http://www.scielo.br/back59#back59>

<http://memoriaviva.digi.com.br/ocruzeiro>

[www.viveridades.org.br/.../\\_template02/printerview.htm?inoid=906&editionsectionid=14&user=reader](http://www.viveridades.org.br/.../_template02/printerview.htm?inoid=906&editionsectionid=14&user=reader) 15/09/05

[http://www.coc.ufrj.br/teses/mestrado/geotecnia/2003/teses/RAMOS\\_CR\\_03\\_t\\_M\\_geo.pdf](http://www.coc.ufrj.br/teses/mestrado/geotecnia/2003/teses/RAMOS_CR_03_t_M_geo.pdf) - Acesso em 13 de julho de 2005.

<http://www.rio.rj.gov.br> - Acesso em 17 de agosto de 2005

<http://www.rio.rj.gov.br/urbanismo/> acessado em 03/10/2005

Disponível em < <http://www2.rio.rj.gov.br/smu/> > em 1º de set. De 2005

Disponível em < <http://www2.rio.rj.gov.br/smu/> > em 19 de out. De 2005

Disponível em < <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/> > em 20 de out. De 2005

[http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/E1\\_079.htm](http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/E1_079.htm) - Acesso: 07/07/2005

### **Experiência Internacional - França**

AKRICH, M. et MEADEL, C. **Technologies de sécurité et organisation**. In «Les Cahiers de la Sécurité Intérieure . Les technologies de la Sécurité», N° 21, Paris, Ed. IHESI, 3º trimestre 1995.

CHOAY, F. Urbanismo. Utopias e realidades. São Paulo, Perspectiva, 1985.

CLARKE, R. V. La prévention situationnelle. In «Les Cahiers de la Sécurité Intérieure. Les Technologies de la Sécurité», N° 21, Paris, Ed. IHESI, 3º trimestre 1995.

COHEN, J-J ; ELEB, M. ; MARTINELLI, A. Paris Architecture 1900-2000. Paris, Norma Ed., 2000.

COLEMAN, A. Le procès de l. utopie. Visions et réalité dans les conceptions de l. habitat. In «Les Cahiers de la Recherche Architecturale et Urbaine - Espace et Sécurité», Paris, Les Editions du Patrimoine, vol. 1, mai 1999.

MARTINS, A.M.M. "Les possibilités de l'utilisation de la Prévention Situationnelle : Du cadre de vie au cadre touristique ." - Relatório Técnico de Pós-Doutorado. Paris, Université de Paris I Panthéon - Sorbonne / CNPq, 2001.

MARTINS, A.M.M. Segurança e espaço. Novas idéias francesas acerca desta relação. Anais do Seminário Nacional X ENA, Belo Horizonte, ANPUR, 2003.

MATHIEU, J-L. L'insécurité. Paris, PUF, Collections « Que sais-je ? », nov. 1995.

SELLIER, H. Une cité pour tous. Paris, Ed. du Linteau, 1998.

### **Sítios Eletrônicos –experiência francesa**

Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale » [www.travail.gouv.fr](http://www.travail.gouv.fr)

Ministère délégué au Logement et à la Ville » [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

Caisse des Dépôts » [www.caissedesdepots.fr](http://www.caissedesdepots.fr)

Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) , le " 1% logement "

» [uesl.fr](http://uesl.fr)

Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) » [www.anpeec.fr](http://www.anpeec.fr)

Fonds de Solidarité Logement (FSL)

» [www.logement.org](http://www.logement.org)

Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)

» [www.cglls.fr](http://www.cglls.fr)

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

» [www.renovation-urbaine.fr](http://www.renovation-urbaine.fr)

Les caisses d'allocations familiales (CAF)

» [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Le PACTE de Paris (Protection Amélioration Conservation Transformation et Entretien des Locaux d'Habitation à Paris)

29 rue Tronchet , 75008 Paris, Tél : 01 42 66 35 98

Mouvement " PACTE ARIM " pour l'amélioration de l'habitat

» [www.pact-arim.org](http://www.pact-arim.org)

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

» [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

L'ADIL 75 (Association Départementale d'Information sur le Logement)

46 bis boulevard Edgar Quinet - 75014 Paris - tél : 01 42 79 50 34 » [adil75.org](http://adil75.org)

L'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement)

» [www.anil.org](http://www.anil.org)

L'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne)

» [www.olap.asso.fr](http://www.olap.asso.fr)

L'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France)

» [www.iaurif.org](http://www.iaurif.org)

L'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme)

» [www.apur.org](http://www.apur.org)

Documentation française

» [www.vie-publique.fr](http://www.vie-publique.fr)

Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale

» [www.travail.gouv.fr](http://www.travail.gouv.fr)

Ministère délégué au Logement et à la Ville

» [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

(Dossier sur la politique du logement et les aides financières de l'Etat)

Juri-Logement

» [www.juri-logement.org](http://www.juri-logement.org)