

REABILITAÇÃO DE CENTROS URBANOS



M I N I S T É R I O D A S C I D A D E S

Presidente da República

Luiz Inácio Lula da Silva

Ministro de Estado das Cidades

Marcio Fortes de Almeida

Secretaria Nacional de Programas Urbanos

Raquel Rolnik

Diretor de Planejamento Urbano

Benny Schasberg

Diretora de Apoio à Gestão Municipal e Territorial

Otilie Macedo Pinheiro

Diretor de Assuntos Fundiários Urbanos

Celso Santos Carvalho

REABILITAÇÃO DE CENTROS URBANOS

Foto da capa:
Vista aérea do
Recife, com
Olinda ao fundo

PROJETO URBANÍSTICO
RECIFE/OLINDA (PE)



Chefe da Assessoria de Comunicação
Regina Pires

EDIÇÃO

Coordenadora Editorial
Dalva Helena de Souza

Editor Geral e Jornalista Responsável
Márcio Lima | DRT/MG 2.080

Redator
Cláudio Antonio Silva

Repórter
Júnia Lima Fonseca

Consultor de Informática
Jonil Voiski Junior

Projeto Gráfico
Prêmio Propaganda

Diagramação e Arte Final
Marcelo Terraza

Coordenação de Conteúdo
Raquel Rolnik, Renato Nunes Balbim

Assistente de Produção
Júlia Lins Bittencourt

Elaboração
Renato Nunes Balbim, Carolina Baima Cavalcanti, Letícia Miguel Teixeira

Colaboração
Margareth Matiko Uemura, Evaniza Lopes Rodrigues, Weber Sutti, Luis Gustavo Vieira Martins, Milton Bottler, Sérgio Andrade

Apoio Administrativo
Bruna Martins de Melo, Cláudia Nascimento Melo, Rhayra B. Cirqueira dos Santos, Renato Souza

Parcerias Institucionais

Órgão Federais e Estaduais, Gerência de Urbanismo da Caixa Econômica Federal do Rio Grande do Sul – GIDUR – Porto Alegre/RS, Governo do Estado da Bahia, Governo do Estado de Pernambuco Instituto Nacional do Patrimônio Histórico e Artístico – IPHAN, Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, Programa Monumenta – Ministério da Cultura, Rede Ferroviária Federal S/A – RFFSA, Secretaria de Patrimônio da União – SPU – Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Empresa Brasileira de Turismo – EMBRATUR, Ministério do Turismo.

Prefeituras Municipais

Amparo/SP – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Belo Horizonte/MG – Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, Natal/RN – Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças – SEMPLA, Olinda/PE – Secretaria de Planejamento Urbano, Transporte e Meio Ambiente – SEPLAMA, Recife/PE – Empresa de Urbanização do Recife – URB, Rio de Janeiro/RJ – Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos do Rio de Janeiro – IPP, Salvador/BA – Secretaria Municipal do Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente (SEPLAM), São Luis/MA – Núcleo Gestor do Centro Histórico/ Fundação Municipal de Patrimônio Histórico de São Luis – FUMPH/MA, Vitória/ES – Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade

Organizações Não-Governamentais
Escritório de Integração – PUC Minas, Pastoral da Rua – Arquidiocese de Belo Horizonte, Sociedade Mineira de Cultura

Brasil. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos
Reabilitação de Centros Urbanos/Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005.
84 p.

1. Política Nacional. 2. Reabilitação de Áreas Centrais
I. Título. II Secretaria Nacional de Programas Urbanos. III. Ministério das Cidades

ÍNDICE

- 
- 5** Apresentação
 - 7** Introdução
 - 9** Morar no Centro, opção que surge
 - 17** Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais
 - 25** O desafio de repovoar o centro da cidade do Rio de Janeiro
 - 37** Reabilitação da frente marítima dos centros históricos de Recife e Olinda
 - 51** Reabilitação associada ao patrimônio histórico
 - 63** Apoiando a revalorização dos centros históricos das cidades
 - 74** Tira-dúvidas sobre Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais
 - 79** Anexos



CHRISTIAN KNEPER • EMBRATUR / OLINDA (PE)



CHRISTIAN KNEPER • EMBRATUR / OLINDA (PE)

Apresentação

Pela primeira vez na História, o mundo terá mais gente vivendo nas cidades do que no campo. A previsão é da ONU e acontecerá dentro de alguns meses, já em 2007. Ao romper-se a barreira dos 50% de habitantes nas cidades, a demanda por recursos e serviços aumentará consideravelmente.

No Brasil já temos mais de 80% da população residindo em cidades, segundo o IBGE.

Desde 2003, com a criação do Ministério das Cidades, o Governo Federal vem aplicando o Estatuto da Cidade em busca de soluções para o crescimento desordenado das cidades. Nossa política neste sentido tem sustentação no incentivo à elaboração de Planos Diretores, na Regularização Fundiária e na Reabilitação de Centros Urbanos.

As cidades brasileiras vivem momento decisivo para o seu crescimento urbano e econômico. É hora de planejar o futuro dos municípios. O objetivo do Plano Diretor é encontrar soluções para cidades em crescimento ou que cresceram de maneira desordenada e excludente, penalizando principalmente pessoas de menor renda.

Promovemos ao mesmo tempo ações de Regularização Fundiária, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade em assentamentos precários, seja por meio de urbanização e recuperação ambiental, seja concedendo títulos de propriedades de imóveis.

A Reabilitação de Centros Urbanos, junto com os programas habitacionais, é fator determinante para a mudança do quadro preocupante que enfrentamos com um déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias. Ainda mais sabendo que nos centros das cidades, existem 4,5 milhões de moradias ociosas.

Quando decidimos pela publicação dos três livros – Plano Diretor, Regularização Fundiária e Reabilitação de Centros Urbanos – buscamos levar a todas as partes do Brasil as informações sobre esses programas. Ao mesmo tempo fazemos um balanço da atuação do Ministério das Cidades.

Cabe agora a todos nós, unidos, seguir nessa longa caminhada.

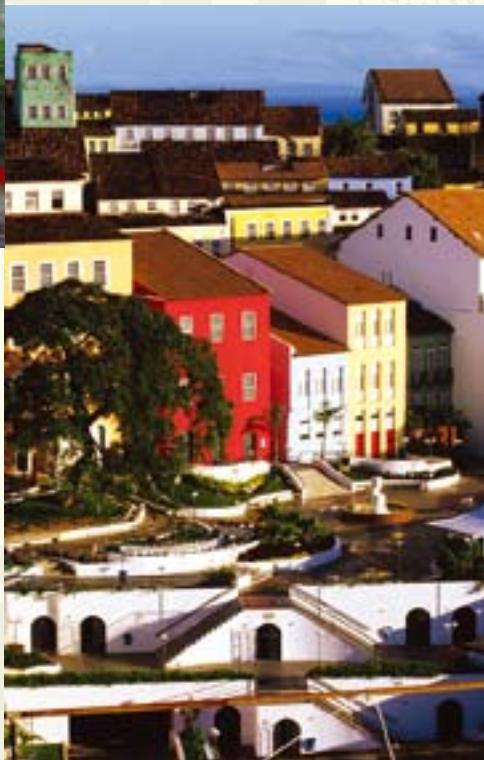
MARCIO FORTES DE ALMEIDA

MINISTRO DAS CIDADES

RENATO BALBIM • BELO HORIZONTE (MG)



CHRISTIAN KNEPPER • EMBRATOR / SALVADOR (BA)



Introdução

A Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades foi criada com o desafio de estruturar nacionalmente o planejamento territorial urbano e a política de gestão do solo urbano, na direção apontada pela Constituição de 1988 e pelo Estatuto das Cidades.

Esse desafio significava implementar uma política para ampliar o acesso à terra urbana para a população de baixa renda em condições adequadas, elemento fundamental para enfrentar o passivo de destruição ambiental e exclusão social existentes nas cidades do País. Significava estabelecer uma nova agenda de planejamento e gestão do solo urbano que possibilitasse incluir os mercados de baixa renda nos temas e estratégias contidos nos planos e projetos. Uma agenda que superasse o descrédito e a falta de cultura de planejamento das cidades e enfrentasse o desafio de fazer cidades para todos, sobrepondo-se à dualidade entre cidade formal e informal, urbanizada e precária, incluída e excluída dos plenos direitos de cidadania.

Registrarmos em três volumes as políticas e ações implementadas pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Um trabalho construído pela equipe da Secretaria em amplo diálogo com gestores públicos, com o Conselho Nacional das Cidades, com os mais diversos segmentos em todos os estados do País. Atuamos em políticas e ações complementares à obras de urbanização para alcançar a plena regularização dos assentamentos de baixa renda, bem como, realizamos ações preventivas para evitar a formação de novos aglomerados desse tipo. As ações preventivas abrangeram o fomento à atividade de planejamento municipal – Plano Diretor, planos municipais de redução de risco e de reabilitação de áreas consolidadas degradadas ou subutilizadas.

Nossas ações procuram também impedir ocupações e uso predatório do solo e do patrimônio cultural e ambiental, por meio do planejamento territorial municipal e do estímulo ao aproveitamento mais intenso das infra-estruturas instaladas, reabilitando-se áreas degradadas ou subutilizadas.

Buscamos, dessa forma, estimular os municípios e cidadãos a construírem novas práticas de planejamento e de gestão democráticas, includentes, redistributivas e sustentáveis. Os três volumes abordam o Plano Diretor Participativo, a Regularização Fundiária e a Reabilitação de Centros Urbanos. É o registro de experiências que mostra como as sementes plantadas na Constituição de 1988 germinaram e cresceram em cada canto do País.

RAQUEL ROLNIK

SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS



Morar no Centro, opção que surge

Além de verdadeiros tesouros arquitetônicos, os centros das grandes cidades brasileiras têm outra riqueza potencial: uma grande quantidade de imóveis vazios. Abandonados há décadas por uma série de razões, esses imóveis têm agora, também, a atenção do Governo Federal que colabora com a reabilitação dessas áreas, ou seja, com a retomada de vocações cultural, de lazer, comercial e habitacional.

Enquanto o déficit de habitações é calculado em 7,2 milhões¹ de novas unidades, existem hoje quase 5 milhões² de domicílios urbanos vagos. Em Recife e no Rio de Janeiro os imóveis vagos chegam a 18% do total de domicílios da área urbana. Só na cidade de São Paulo são 400 mil domicílios urbanos vagos, a maioria situada em áreas consolidadas e centrais.

O déficit habitacional é formado principalmente por famílias de renda inferior a cinco salários mínimos. Ao promover a reforma de parte desses imóveis centrais destinando-os a estas pessoas, a política pública cuida de incluir uma parcela desta população na cidade formal, levando-a a habitar uma região consolidada, provida de toda infra-estrutura e mais próxima de locais de trabalho. Com isso pretende-se também que exista uma diminuição da pressão pela expansão das fronteiras urbanas.

Para as famílias que vão morar nas áreas mais centrais, essa mudança também é transformadora. Afinal, as famílias economizarão recursos no transporte, terão maior acesso a serviços (escolas, postos médicos, creches, etc.). E ganharão tempo para outras atividades, antes perdido nas longas viagens de ônibus até as periferias.

Reverter o processo de expansão urbana através do constante alargamento de suas fronteiras periféricas e ao mesmo tempo repovoar e dinamizar áreas centrais já consolidadas: isto contribui com o arrefecimento da segregação social e espacial e melhora as possibilidades de integração de diversas classes de renda à economia e à vida urbana.

Esta é a política de reabilitação urbana.

¹ 7,2 milhões – déficit habitacional – Fundação João Pinheiro, 2005.

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

Programa nacional

No sentido de colaborar com os governos locais no enfrentamento de problema de tamanha dimensão, que não se resume apenas à questão habitacional, o Governo Federal criou em 2003 o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais.

Hoje o Programa exibe um avanço inédito ao integrar as ações de cinco ministérios, em um mesmo território que corresponde ao centro de cada uma das cidades onde o Programa atua, com objetivos e diretrizes pactuados.

Coordenados pelo Ministério das Cidades, responsável pelo Programa, estão envolvidos os ministérios do Turismo, da Cultura, do Planejamento e dos Transportes, além da Caixa Econômica Federal.

Deve-se ressaltar que na criação do Ministério das Cidades e do Programa de Reabilitação houve a preocupação de se cuidar de um território como um todo. Isso significa dizer que antes que se comecem os levantamentos para criar o plano de reabilitação é preciso saber de qual centro estamos falando. É preciso delimitá-lo, “cercar” um território e abordar todas as questões aí envolvidas.

Mas se é necessário delimitar o centro para poder concentrar esforços num local, fica a pergunta: mas o que é o centro? O que é tratado como “centro” é uma das áreas principais da cidade, uma área que reúne várias atividades e que tem o poder de congregar as pessoas através de valores concretos e simbólicos e não necessariamente apenas o centro tradicional que muitas vezes está ligado ao centro histórico.

Para o Programa, recuperação do centro envolve tudo que pertence àquela área, ou seja, reabilita-se aquele local visando uma infinidade de atividades, comércio, moradia, lazer, cultura.

Muitas vezes um tema como a violência pode estar ligado a uma outra questão, por exemplo, a do patrimônio público degradado, ou à falta de iluminação adequada, às calçadas destruídas, etc.

O uso do termo REABILITAR significa recompor atividades, habilitando novamente o espaço, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, para o exercício das múltiplas funções urbanas, historicamente localizadas numa mesma área da cidade, reconhecida por todos como uma centralidade e uma

referência do desenvolvimento urbano.

Por ser o centro a expressão de uma infinidade de funções de uma cidade, cada uma das cidades tem um tipo de centro, expressando práticas e formas próprias daquela cidade, daquela cultura, daquele conjunto de pessoas e histórias.

Território

Desta forma, para cada uma das cidades é preciso identificar qual é a habilidade que determinado centro perdeu, e para isso trabalha-se com o território urbano e não com políticas setoriais isoladas.

Pode-se dizer que a importância dos centros e das suas habilidades é a de que ele é um bairro comum a todos. Cada pessoa tem um bairro e, além dele, o centro.

Cabe ao município fazer o seu plano de intervenção, porque ele, mais do que ninguém, sabe das suas deficiências. Neste momento entra o Ministério no apoio a programas e projetos de reabilitação urbana e, na medida do possível, disponibilizando recursos ou linhas de crédito para sua efetiva concretização.

O importante então é a coordenação dos recursos, primeiro por não ser algo setorial ou temático. Segundo, porque os recursos do Governo Federal, estadual e municipal têm de estar aplicados no mesmo território com um mesmo objetivo e diretrizes que sejam pactuadas no sentido da reabilitação desejada.

Há ainda uma outra grande novidade, que é a destinação de terras públicas da União que podem ser disponibilizadas para os processos de reabilitação.

Em várias cidades do Brasil existem imóveis públicos subutilizados que continuam onerando a União com despesas de manutenção e segurança.

Critérios

As áreas urbanas centrais reúnem, atualmente, os elementos mais favoráveis para a implementação dos princípios e instrumentos contidos no Estatuto da Cidade.

Para este propósito, numa definição preliminar, as áreas urbanas centrais compreendem um bairro ou um conjunto de

Detalhe de fachada no Centro
do Rio de Janeiro (RJ)



Vista aérea central do Rio de Janeiro (RJ) **1**
Praça da matriz em Porto Alegre (RS) **2**
Vitória (ES) **3**



INSTITUTO PEREIRA PASSOS



MONUMENTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA (ES)

bairros consolidados, articulados ou não em torno do núcleo original da cidade, com forte poder de concentração de atividades e pessoas dotadas de infra-estrutura urbana, acervo edificado, serviços e equipamentos públicos, serviços de vizinhança e oportunidades de trabalho.

Essas áreas apresentam, porém, processos de evasão de população e de atividades e/ou degradação física relativa à infra-estrutura e ao ambiente construído.

A reabilitação é um processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas, de recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres; a melhoria dos espaços e serviços públicos; da acessibilidade, e dos equipamentos comunitários na direção do repovoamento e utilização de forma multiclassista.

A política de reabilitação deve atender às seguintes diretrizes:

- Integrar a totalidade das ações e programas previstos e em execução nas áreas centrais.
- Promover a conservação do patrimônio construído, cultural e ambiental das áreas centrais de forma a melhorar a qualidade de vida da população e de seus usuários.
- Estimular a consolidação da cultura da reabilitação urbana e de prédios públicos nas áreas centrais em oposição à cultura dominante das novas construções, da periferização e da expansão horizontal das cidades brasileiras.
- Promover e apoiar a integração das ações públicas municipais através de planos de gestão para reabilitação das áreas centrais.
- Estimular a gestão integrada e participativa. Promover a gestão democrática da cidade por meio da participação da população na formulação e implementação da política urbana e a integração da gestão pública e privada na reutilização das áreas já consolidadas da cidade.
- Fortalecer os vínculos da população com os bairros onde moram. A identificação e a valorização dos vínculos que a população mantém com o bairro são fatores fundamentais para aumentar a coesão social e garantir a diversidade social. Para isso é necessário criar estruturas de organização e par-

ticipação que envolvam, ao longo de todo processo, essa população, os novos moradores que serão atendidos pelo programa e os movimentos sociais organizados.

- Contribuir para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação dos vazios urbanos e da recuperação do acervo de prédios públicos, preferencialmente para o uso residencial, articulando esse uso a outras funções urbanas.
- Apoiar a permanência e inclusão social da população de baixa renda que reside ou trabalha na região, por meio da gestão de ações de melhoria das condições de acesso à moradia, ao trabalho e aos serviços públicos.
- Reforçar as funções econômicas e os pequenos negócios. Garantir a permanência dos pequenos negócios que, em geral, oferecem grande número de empregos e estimular a criação de novos empregos na região, contribuindo para o fortalecimento das funções econômicas e simbólicas das áreas centrais.
- Estimular a atuação integrada do setor público e da iniciativa privada com vistas a articular os investimentos, públicos e privados, no reaproveitamento do parque edificado, na conservação e melhoria da infra-estrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos.
- Impulsionar o desenvolvimento tecnológico e a formação profissional para a reforma e adequação dos edifícios para novos usos. É importante destacar que a reforma de edifícios para adequação a novos usos ainda é uma prática incipiente no Brasil, sendo necessário o desenvolvimento de técnicas, produtos e a formação de mão de obra adequada às suas características, podendo resultar no impulso às atividades deste segmento no setor da construção civil. Além de oferecer solução habitacional, a proposta de reforma ou reciclagem de edifícios contribui para recuperar o patrimônio histórico, reverter o processo de abandono e, por vezes, se tornar indutor de outras iniciativas de reabilitação do entorno.
- Adequar a legislação urbanística para que os padrões e as normas de construção (código de obras e edificações) sejam adequados para a reforma e reciclagem dos edifícios para produção de habitação.



Praça Raul Soares vista do alto em Belo Horizonte (MG)



Imóvel vazio no centro de Belo Horizonte (MG)



Imóvel Art Decó no centro de Belo Horizonte (MG)

- Adequar a legislação urbanística e administrativa para promover as parcerias público/privadas e públicas/públicas, assim como a gestão social da valorização do solo urbano decorrente das intervenções e a salvaguarda de bens e populações vulneráveis.

O Programa busca também definir financiamentos específicos e apropriados destinados à promoção da habitação e requalificação dos espaços públicos, de infra-estrutura, equipamentos e mobiliário.

Considerando que a gestão do uso e ocupação do solo, bem como a política urbanística é de competência municipal, o Programa de Reabilitação atua como apoiador, fomentador e mobilizador das ações a serem coordenadas e implementadas pelos municípios.

Fórum

O Programa de Reabilitação funciona como um fórum para articular as ações do Ministério das Cidades com outros ministérios e empresas e órgãos federais detentores de patrimônio imobiliário em áreas centrais. Busca-se assim integrar e potencializar os investimentos nesses territórios. Isto envolve política fundiária, de habitação, de mobilidade urbana e políticas culturais, de turismo, de geração de emprego e renda, entre outras.

Este fórum é composto pelo Ministério da Cultura que opera o Programa Monumenta e pelo Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional – Iphan, que elabora planos de preservação de

sítios históricos; além do Ministério do Turismo, que entra através do Prodetur estimulando atividades para ampliar o potencial turístico; o Ministério do Planejamento que atua por meio da Secretaria de Patrimônio da União, responsável pela gestão das áreas pertencentes ao Patrimônio Federal; e, o Ministério dos Transportes que atua nas grandes infra-estruturas rodoviárias, ferroviárias e portuárias.

O Ministério do Planejamento é também o responsável pelo acompanhamento do processo de liquidação de empresas federais como a Rede Ferroviária Federal. E, há ainda a Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU e a Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A. – Trensurb, que fazem parte do Ministério das Cidades. A CAIXA é o agente operador de parte dos recursos orçamentários e do MCidades e participa também através da cooperação estabelecida com o governo francês para a definição de Perímetros de Intervenção Integrados.

Toda esta ação é realizada por intermédio de um planejamento conjunto com municípios e/ou estados visando a elaboração de planos de reabilitação que integrem todos os programas, ações e financiamentos tanto locais e estaduais, quanto federais.

Esvaziamento

Por que as áreas centrais sofreram um processo de esvaziamento? Há muitas razões que levaram a isto e a principal foi a política habitacional do País que sempre privilegiou o financiamento para novas moradias, esquecendo-se da solução de refor-

mar e da moradia de segunda mão. Isto provocou a procura por terras de menores custos, localizadas nas periferias das cidades.

Do ponto de vista da estratégia de produção e financiamento das infra-estruturas, os centros tradicionais foram abordados apenas como centros econômicos saturados, devendo ser objeto de descentralização das atividades, inclusive administrativas.

Para os setores de menor renda, a alternativa do loteamento ou conjunto habitacional (lotes, apartamentos ou casas próprias) nas periferias consagrou-se como o modelo hegemônico, justificado pelo preço mais barato dos terrenos na franja externa e pela impossibilidade dos setores de menor renda arcarem com os custos dos alugueis nas áreas mais consolidadas.

Todo o desenho da política habitacional a partir daí – praticada por agentes públicos ou pelo setor privado – seguiu a mesma lógica gerando também um desenho de produção de infra-estrutura na mesma direção. Desta forma os mercados habitacionais, tanto de classe média como de baixa renda, pressionaram fortemente no sentido da expansão para os subúrbios e esvaziando as áreas centrais.

Outro fator que colabora com o esvaziamento de atividades do centro urbano é a alteração dos padrões de consumo com o surgimento, por exemplo, dos shoppings centers e seus fartos estacionamentos.

Essa forma de comércio teve repercussão nas atividades e lojas localizadas no passeio público das áreas centrais, diminuindo sua representação no total do comércio da cidade. Por outro lado, o incremento do comércio de produtos baratos, atendendo aos mais pobres que utilizam as facilidades do sistema de transporte coletivo que converge para as áreas centrais, se localiza em áreas

privilegiadas do ponto de vista da circulação pedestre, deixando outras áreas esvaziadas e descaracterizadas.

O automóvel é um dos principais meios catalisadores dessas profundas alterações. Durante a década de 1970, por exemplo, várias cidades investiram em calçadões para pedestres nas áreas centrais, servidas pelo transporte coletivo. Paralelamente foram feitos investimentos em aberturas de vias para os automóveis interligando bairros e novas centralidades, propiciando a fuga da parcela mais abastada da população da zona central tradicional.

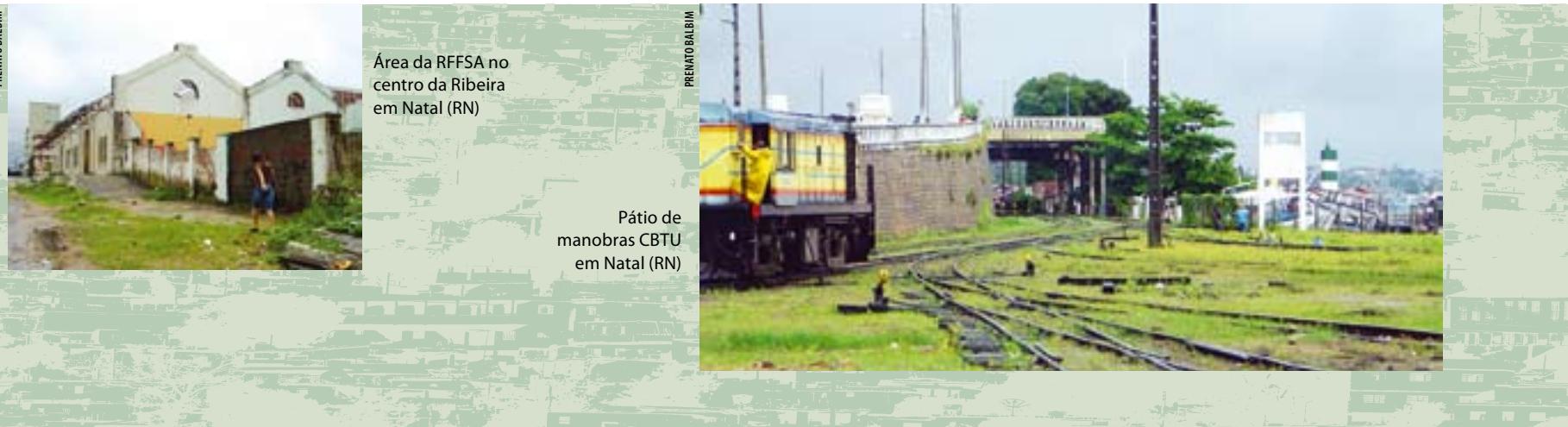
Tendência

Por mais parecidos que possam ser os grandes centros urbanos, nem todos comungam das mesmas carências, dos mesmos problemas e muito menos das mesmas soluções.

O fenômeno do esvaziamento é bastante complexo e cada cidade tem suas peculiaridades. Porto Alegre, por exemplo, não sofreu um forte esvaziamento de habitações. Este centro apresenta algumas áreas mais degradadas, mas ainda é local de moradia e eventos culturais de um número expressivo de habitantes.

Lá o centro sofre com problemas como poluição sonora, visual, atmosférica, o que pode descaracterizar a região, possível de, mais tarde, se tornar uma área vazia.

Rio de Janeiro e São Paulo, por exemplo, apesar de possuírem problemas semelhantes no que diz respeito ao esvaziamento e sub aproveitamento de seus patrimônios edificados, além de questões relativas ao comércio ambulante e moradores de rua, apresentam e devem ter formas de intervenção completamente diferentes.



O Rio de Janeiro é uma cidade que tem vários imóveis e terrenos que ainda pertencem ao Poder Público, seja da União, ou do estado. Mesmo porque o Rio foi capital do País até 1960. Já São Paulo tem pouquíssimas terras e imóveis públicos na área central, aspecto esse que altera a forma de intervenção em cada uma das cidades, sobretudo a partir do Governo Federal.

O que deve ser reforçado é que para a política urbana brasileira, a reabilitação dos centros tem um sentido totalmente diferente do sentido – e da agenda – que os processos de revitalização de áreas centrais tiveram em cidades de países do norte. Lá, a reconquista dos centros para a ampliação de espaços públicos de qualidade, a implantação de projetos turísticos através do trinômio equipamentos culturais/entretenimento/gastronomia e a atração de escritórios inteligentes para a gestão de negócios globalizados constituíram programas que reposicionaram essas áreas no ranking da competição global entre cidades.

O efeito imediato dessas medidas – enobrecimento das áreas ou gentrificação – superou, via valorização imobiliária, investimentos públicos feitos no processo de requalificação urbanística.

Entretanto, em nosso caso a agenda é bem mais complexa. Em primeiro lugar, se examinarmos o próprio movimento que esvaziou os centros da presença de classes mais abastadas, perceberemos que, toda vez que o diminuto mercado de classe média em nosso País abre uma nova frente de expansão, esvazia a anterior.

Significa que a produção de uma nova centralidade enobrecida decreta a morte de sua antecessora. Em segundo lugar, a expulsão das atividades e territórios populares que ocupam estes lugares – decorrência direta e imediata de seu enobrecimento – pressiona ainda mais a precarização da cidade. Cada porção do centro “enobrecida” é mais uma favela ou pedaço de periferia precária que se forma.

Reabilitar os centros, segundo a estratégia de ampliar o espaço de urbanidade para todos é um desafio de enorme complexidade. Entre outros fatores, porque não há solução possível que não rompa com a cultura corporativista dos vários entes públicos envolvidos na região (o “porto”, o “patrimônio”, o estado,

o município, a empresa ferroviária, a União, entre outros), naquela eterna luta entre órgãos setoriais e entes da Federação pelo controle e gestão do “público”. Significa romper o paradigma de que requalificar é sinônimo de excluir qualquer traço da presença dos mais pobres – a não ser como garçons, porteiros ou artistas envolvidos em espetáculos que compõem o cenário, pessoas que evidentemente viverão bem longe dali, em algum aglomerado ou periferia precária.

Exemplos

O Governo Federal, ao implementar o Programa de Apoio à Reabilitação de Áreas Centrais, está ousando romper esses paradigmas. Assim está sendo no Projeto Recife/Olinda, elaborado de forma conjunta entre governo do estado de Pernambuco, as prefeituras do Recife e de Olinda e quatro ministérios do Governo Federal. Assim também é no caso do Rio de Janeiro, onde foi assinado um Acordo de Cooperação Técnica que envolve cinco ministérios e a prefeitura.

Há também o esforço em Salvador, onde se conseguiu assegurar a permanência das 103 moradias populares que heroicamente resistiram ao processo de recuperação do conjunto do Pelourinho, que em suas etapas anteriores expulsou a população local.

Dessa maneira, utilizar os exemplos e práticas já desenvolvidas em outras cidades é uma boa forma de conseguir resultados. Basta adequá-las à realidade local, aos interesses envolvidos e às possibilidades encontradas, ou seja, através de uma visão estratégica que apenas o planejamento da intervenção pode oferecer.

Atualmente, as seguintes cidades elaboram seus planos de reabilitação de centros com o apoio técnico e financeiro do Ministério das Cidades: São Luis (MA); Recife e Olinda (PE) em projeto integrado; Porto Alegre (RS); Salvador (BA); Belo Horizonte (MG); Natal (RN); Fortaleza (CE); Vitória (ES), além de Amparo e Piracicaba (SP), Pelotas (RS), Aracaju (SE).

Contam com apoio técnico do Ministério, através sobretudo da elaboração, assinatura e efetivação de Acordos de Cooperação Técnica que coordenam investimentos e ações, às cidades do Rio de Janeiro (RJ); Recife e Olinda (PE), Porto Alegre (RS) e Natal (RN).



Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

Reabilitar os centros urbanos das grandes cidades brasileiras que passam por processos de esvaziamento e degradação em função da forma de ocupação e crescimento urbanos. Essa é uma das ações prioritárias do Ministério das Cidades, através do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais.

Nas grandes cidades brasileiras, as áreas centrais se caracterizam geralmente por um núcleo histórico envolto por bairros vizinhos com infra-estrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, comércio e prestação de serviços e oportunidades e trabalho.

Essas áreas, sobretudo nas maiores cidades e nas capitais de regiões metropolitanas, têm freqüentemente passado por um processo de esvaziamento, principalmente de moradias, mas também de empresas e instituições públicas e privadas.

As causas de tais processos são múltiplas, assim como as próprias características que definem cada localidade. No entanto, alguns fenômenos se repetem: a diminuição do número de moradores, a existência de muitos imóveis vazios e subutilizados, a degradação do patrimônio histórico, a precariedade habitacional, a concentração de atividades informais, a mudança no perfil socioeconômico dos moradores, dos usuários e das atividades locais, além da transferência de setores públicos e privados para outras localidades.

Prédio do INSS em Vitória (ES) alienado para a prefeitura municipal para produção de habitação de interesse social

A prática de expansão urbana baseada na construção nova como provisão habitacional em detrimento da recuperação do estoque construído foi um fator determinante nesse processo. A mancha urbana se estende em direção às periferias, para o assentamento da população de baixa renda, e em direção às novas áreas de expansão imobiliária para abrigar os setores de alta renda.

Essa situação resulta na subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais, como infra-estrutura, sistema de transportes e estoque imobiliário; no adensamento populacional de baixa renda em áreas não servidas de infra-estrutura e distantes dos locais de trabalho e na concentração de atividades econômicas em novas frentes de expansão imobiliária. Ou seja, é uma forma de crescimento urbano que se caracteriza pela separação das diferentes classes sociais na cidade e pela má utilização dos espaços e recursos públicos. Isso porque, além de não utilizar o que já existe, exige a ampliação de infra-estrutura e serviços públicos para áreas antes não ocupadas.

A perda de dinâmica urbana de certas áreas e a subutilização de equipamentos e infra-estruturas vem sendo objeto nos últimos anos de inúmeras experiências de intervenção nos centros urbanos. Essas experiências, inspiradas sobretudo nos projetos implementados em cidades da Europa e Estados Unidos constituem hoje um roteiro não sistematizado de orientações para as ações do Governo e da iniciativa privada.

No entanto, um dos efeitos dessas iniciativas tem sido a expulsão da população pobre das áreas centrais na medida em que as novas intervenções urbanísticas públicas e privadas promovem a revalorização imobiliária, processo conhecido como de "enobrecimento" da área em questão.

Nesse sentido, a promoção de habitação social nas áreas centrais constitui-se em um dos eixos de atuação do Programa Nacional de Reabilitação. Através desta diretriz o poder público favorece a melhoria da qualidade de vida da população e democratiza o acesso à cidade, além de induzir a diversidade, marca inconteste da cidadania e da democracia.

A intervenção regulatória do poder público para a promoção da habitação social nas áreas centrais é fundamental, pois,

na medida em que as ações de recuperação das áreas começam a ser implementadas, cresce a possibilidade de aumentar a disputa pelos imóveis por parte do mercado imobiliário, tornando-os indisponíveis principalmente para a habitação de interesse social.

Objetivos

A Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais por meio da recuperação do estoque imobiliário subutilizado promove o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos, propiciando o acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda; além do estímulo à diversidade funcional recuperando atividades econômicas e buscando a complementaridade de funções e da preservação do patrimônio cultural e ambiental. Esses objetivos são parte integrante de uma nova política urbana baseada nos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade.

O incremento do uso da infra-estrutura urbana já disponível por meio da ampliação da oferta de moradia reduz os investimentos públicos e promove a melhoria das áreas centrais, contribuindo para reverter os processos de esvaziamento e degradação. E mais, amplia o acesso da população à cidade, garantindo que uma parcela cada vez maior desta possa usufruir das áreas melhores equipadas e estruturadas.

Estratégias de atuação

O Programa de Reabilitação tem como estratégia básica de atuação a coordenação local das ações e investimentos realizados num território de intervenção definido. No entanto, em geral, os municípios não têm disseminado em suas administrações a visão de planejamento de conjunto e de ações e programas que superem as atividades setoriais, além de não agregá-los as ações dos governos estaduais e federal.

Nesse sentido, o Programa visa, através da promoção técnica, do apoio financeiro e da divulgação de experiências, fomentar a realização de Planos Locais de Reabilitação de Centros, em con-



Vista do Pier Mauá • porto do Rio de Janeiro (RJ)

INSTITUTO PEREIRA PASSOS



Vista aérea de Porto Alegre (RS)



Vista aérea da cidade de Salvador (BA)

LETICIA MIGUEL

sonância com os Planos Diretores Municipais que sejam implementados de forma cooperativa e intersetorial e que incorporam instrumentos de ações que assegurem a participação social em sua elaboração e implementação.

O Programa atua no patrimônio edificado, histórico e imobilizado e fomenta atividades econômicas buscando evitar o esvaziamento e atrair novos usuários aos centros. Diretamente, o Programa apóia com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) a elaboração de Planos de Reabilitação e as ações a ele relacionadas para definir as áreas a serem reabilitadas, além do conjunto de ações, estratégias e projetos locais de intervenção integrada, necessários para a requalificação do espaço urbano. Também através do OGU e das linhas de financiamento, o Governo Federal apóia a produção habitacional através da reforma de imóveis subutilizados ou vazios e a execução de planos, projetos e obras de transporte, mobilidade e de saneamento ambiental.

Desta forma o Programa atua como mobilizador, facilitador e fomentador das ações, considerando que a gestão e a ocupação do uso do solo, bem como a política urbanística é de competência municipal.

Através das iniciativas do Programa de Reabilitação foi criado em 2004 um grupo de trabalho integrado para coordenar o apoio e as ações nos municípios para além das visões setoriais das políticas de habitação, trânsito, transporte, mobilidade, saneamento e de instalação de equipamentos e infraestruturas urbanas e atividades sociais e culturais. Esse Grupo foi composto pelas Secretarias de Programas Urbanos, Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Transporte, Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A. (Trensurb); e Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU), todos do Ministério das Cidades, pelo Ministério da Cultura (Programa Monumenta e Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional – Iphan), pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério do Planejamento. Este trabalho integrado foi expandido em 2005 e atualmente conta também com o Ministério do Turismo e o Ministério dos Transportes.

São ações estratégicas do grupo a criação de ação intersetorial e interministerial, a definição de políticas e ações transversais nos três níveis de governo e a superação do trabalho

NÚCLEO GESTOR DO CENTRO HISTÓRICO - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS (MA)



Imóvel no bairro do Desterro, São Luis (MA)

CHRISTIAN KNEPPER - EMBRATUR

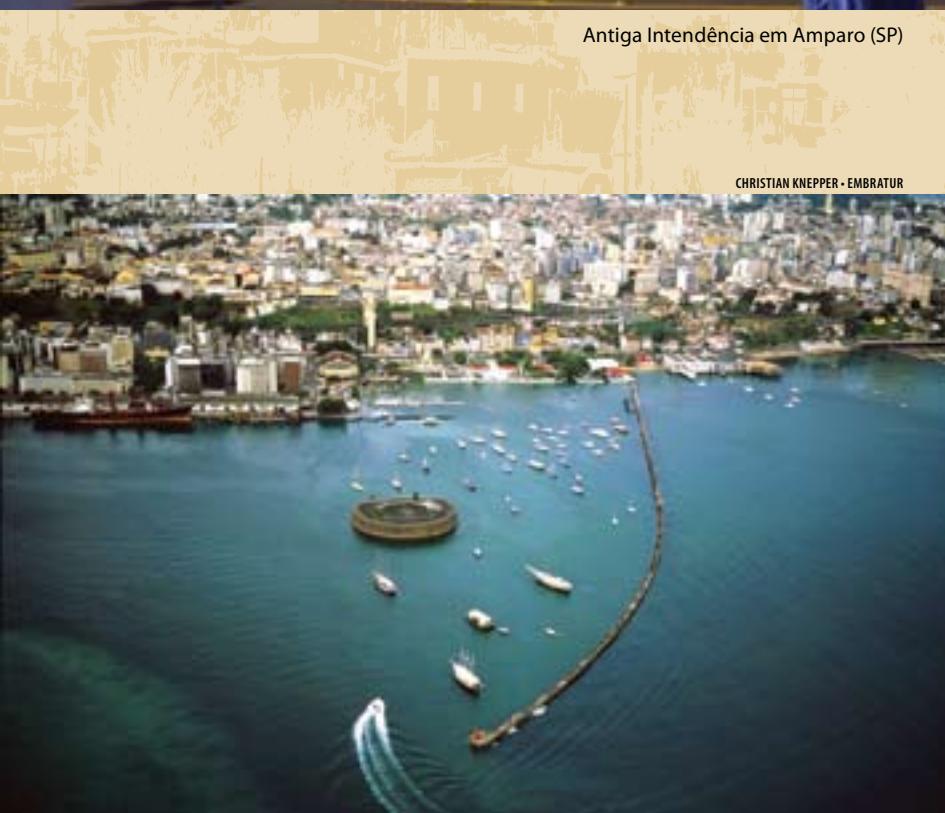


Fachada de casas coloridas, em Olinda (PE)



Antiga Intendência em Amparo (SP)

CHRISTIAN KNEPPER - EMBRATUR



setorial. Além desses princípios estratégicos houve um grande avanço no campo da cooperação federativa, com reforço das ações municipais através da consolidação de parcerias formalizadas em convênios e acordos com definição clara e pactuada de papéis e responsabilidades dos entes federados envolvidos.

A articulação financeira, institucional e fundiária envolve os Ministérios e Programas citados acima e ainda é completada pelas parcerias com a Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima (RFFSA), o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Todas essas parcerias permitem que o Programa de Reabilitação coordene e fomente estratégias e ações de desenvolvimento econômico, de instalação e valorização de equipamentos urbanos, de cultura, habitação, transporte e mobilidade, acessibilidade, saneamento ambiental, de instrumentos urbanísticos e tributários para a implementação de grandes operações urbanas, garantindo a participação social na definição dos planos e projetos urbanos.

Imóveis vazios

Nas áreas centrais e consolidadas das cidades que sofreram processo de esvaziamento de atividades e evasão populacional, é extremamente difícil hoje a venda de imóveis vazios, já que sua utilização requereria reformas que freqüentemente mudariam inclusive o tipo de uso do prédio.

Assim, freqüentemente os imóveis acabam permanecendo vazios por anos e acabam por ser ocupados ou sofrerem intenso processo de degradação física, chegando inclusive a apresentar riscos de desabamento para o seu entorno. Tal é o caso de vários imóveis pertencentes ao Fundo Previdenciário (INSS), ao Patrimônio da União e da RFFSA (em liquidação) em grandes cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Vitória e Recife.

Em sua maioria trata-se de imóveis construídos nos anos 40 e 50, inseridos nas centralidades daquele período e que hoje se encontram sem função e sem mercado.

Na perspectiva de cumprir a função social da terra urbana, o Ministério das Cidades assinou convênios com a RFFSA e o INSS

e vem trabalhando conjuntamente com a Secretaria do Patrimônio da União para permitir a alienação de terrenos e imóveis vazios e subutilizados para ações do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais. Esses imóveis poderão ser utilizados para fins habitacionais e/ou outros uso previstos nos Planos Municipais de Reabilitação.

Vários dos imóveis vazios já foram objeto de estudo para reforma e transformação em unidades residenciais por parte de prefeituras, COHABs, e outros agentes promotores de habitação, principalmente nos programas PAR e Crédito Associativo. Estes projetos, sempre de acordo com os Planos Diretores e a legislação urbanística do município, têm neste momento um potencial comprador imediato, seja ele prefeitura, COHAB ou FAR (Fundo do Programa PAR). A venda destes imóveis para estes agentes públicos atenderia de imediato aos dois grandes objetivos: a alienação do estoque não operacional e a reabilitação de áreas centrais, através da promoção do uso residencial e da mobilização de financiamento público.

INSS

O INSS, através de Convênio firmado com o Ministério das Cidades, o Ministério da Previdência e a CAIXA, está alienando terrenos e imóveis vazios e subutilizados pertencentes ao Fundo Previdenciário para fins de provisão habitacional e regularização fundiária.

O INSS encaminhou para alienação 1.073 imóveis em diversas cidades do Brasil que formam o estoque potencial da ação a ser viabilizada através do Convênio firmado. A viabilidade de destinação de cada um destes imóveis para a provisão habitacional foi analisada por uma Força Tarefa, integrada por representantes das quatro instituições, que formou uma lista de 126 terrenos e prédios que se localizam em áreas urbanas centrais e que podem estar aptos ao novo uso. Estes imóveis são atualmente objeto de vistoria para a avaliação da destinação para o uso habitacional para famílias com renda de três a seis salários mínimos.

RFFSA e SPU – Patrimônio da União

A partir das demandas formuladas pelas prefeituras municipais com relação aos imóveis de propriedade da RFFSA que são de interesse dos municípios para fins de regularização fundiária, reabilitação de áreas centrais e/ou preservação do patrimônio cultural, o Ministério das Cidades vem formulando uma política de atuação em conjunto com o Departamento de Extinção e Liquidação (DELIQ), do Ministério do Planejamento e com a Comissão de Liquidação da RFFSA.

Assim, foi proposta pela RFFSA a constituição de uma Comissão Especial para realizar estudos, análises e indicação de soluções administrativas, técnicas e jurídicas que permitam a alienação dos bens pertencentes à RFFSA – em liquidação, que se prestem aos programas federais de provisão habitacional e regularização fundiária.

A partir daí, foi celebrado, em maio de 2004, um Convênio entre o Ministério das Cidades, o Ministério dos Transportes, a Caixa e a RFFSA em liquidação, com o objetivo de viabilizar a alienação desses imóveis não operacionais e de propor soluções para o reassentamento da população que se encontra em faixa de domínio (área operacional). Em junho de 2004 foi assinado um Termo Aditivo incluindo no Convênio, o Ministério da Cultura, na figura do Iphan e o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, através da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

No caso da SPU do Ministério do Planejamento, o Ministério das Cidades trabalha desde 2003 no sentido de disponibilizar as áreas do Patrimônio da União, ocupadas ou não, para fins habitacionais e de regularização fundiária para as faixas de renda mais baixas, normalmente não atingidas através de outras ações em curso.

Isso é possível uma vez que a SPU pode fazer a cessão gratuita de seus imóveis dentro de uma política social. Assim, associados às prefeituras e governos de estados, os Ministérios das Cidades e do Planejamento têm conseguido destinar imóveis para famílias de até cinco salários mínimos.

Por outro lado, são feitos esforços para regularizar ocupações e empreendimentos nos chamados Terrenos de Marinha,



Vazios urbanos na área central e novos investimentos habitacionais, em Natal (RN)



Imóvel do INSS, em Vitória (ES)

RENATO BALBIM

que também constituem o Patrimônio da União, e que correspondem a uma faixa variável de terra nas áreas litorâneas de todo o País. Essas áreas, que tem a propriedade exclusiva da União, que pode ceder seu uso, têm sido importantes nos projetos de urbanização que vem sendo tratados na reabilitação, como é o caso de áreas em Natal, Recife e Rio de Janeiro.

A MP 292/06

Com o intuito de otimizar a regularização fundiária e a provisão habitacional de interesse social em áreas do Governo Federal, o Presidente da República assinou dia 26 de abril de 2006 Medida Provisória que retira entraves jurídicos e aperfeiçoa a legislação patrimonial, simplificando e desburocratizando a entrega de títulos de propriedade e a destinação de imóveis vazios e subutilizados às famílias de baixa renda.

Entre outras novidades, a MP 292 possibilita que a alienação dos imóveis pertencentes ao INSS, a RFFSA e a União seja feita diretamente aos beneficiários de programas habitacionais.

Além disso, a MP 292 determina que os imóveis destinados à habitação de interesse social e regularização fundiária devam ser objeto de avaliação em conformidade com sua destinação. Ou seja, assegura-se que os imóveis que não cumpram mais as finalidades para as quais foram edificados, que estejam vazios e sem interesse da administração pública, possam vir a cumprir uma nova destinação a partir de sua reforma.

É também importante ressaltar que com a assinatura da MP os instrumentos de regularização (Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e Direito de Superfície) podem ser dados como garantia ao Sistema Financeiro da Habitação, facilitando a obtenção de financiamento para a construção, melhorias e reformas habitacionais.

Essas medidas são de vital importância no combate ao déficit habitacional no País, facilitando a transferência de áreas subutilizadas pertencentes à União aos programas de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social, beneficiando diretamente cerca de 420 mil famílias.



3

O desafio de repovoar o centro da cidade do Rio de Janeiro

Aárea portuária do Rio de Janeiro vem passando por um processo de degradação que teve seu início ainda na década de 60 quando, à semelhança das áreas portuárias de outras diversas cidades, iniciou-se um processo de obsolescência do porto. Isto ocorreu em função de mudanças tecnológicas que acabaram por contribuir também com o esvaziamento dos bairros vizinhos, tanto em suas atividades econômicas relacionadas ao apoio portuário, quanto ao número de moradores na região.

A ação de reabilitação da zona portuária e do centro do Rio de Janeiro busca, através de ações municipais e federais integradas, devolver a importância e a dinâmica dessa área, a partir da qual a cidade cresceu e se desenvolveu.

Participam da execução do projeto o Governo Federal, através dos ministérios das Cidades, da Cultura, do Planejamento e dos Transportes; juntamente com a prefeitura do Rio de Janeiro. São objetivos comuns aos participantes, potencializar e qualificar as infra-estruturas, as atividades econômicas, turísticas e culturais; os recursos ambientais e os assentamentos já existentes; bem como atrair para o local novos empreendimentos, moradores e usuários, de forma sustentável do ponto de vista econômico e socioambiental, por meio de uma atuação integrada.



Vista da área portuária do Rio (RJ)



Área portuária do Rio de Janeiro (RJ)

Prainha e Porto do Rio de Janeiro

O Porto do Rio de Janeiro foi a primeira obra de infra-estrutura pública de transportes do País a ser construído pelo governo republicano. Quando foi inaugurado o primeiro trecho do Cais da Gamboa, em 1910, acontecia a primeira grande reforma urbanística da Cidade Maravilhosa, com a abertura das Avenidas Rio Branco e Beira-Mar. Esse trecho foi erguido sobre um aterro que sucedeu às praias e enseadas da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, bairros que integravam a região portuária. Com isso, a área conhecida como "Prainha" que correspondia à antiga faixa litorânea, ficou definitivamente isolada do restante da cidade.

A expansão da atividade portuária resultou na inauguração do Cais de São Cristóvão em 1927, do Cais do Caju em 1947 e do Píer Mauá em 1952, produzindo uma setorização e especialização do Porto do Rio que perdura até os dias de hoje.

Como aconteceu com outros portos em outras regiões e países, devido a mudanças tecnológicas na armazenagem transportes de produtos, assim como na própria matriz de exportação do País, este trecho do Porto do Rio tornou-se obsoleto, acar-

retando nos bairros vizinhos um processo de esvaziamento de atividades econômicas relacionadas ao apoio portuário.

Na década de 60 o desenvolvimento viário desfigurou a região, com a construção de viadutos e pistas expressas elevadas. A vista da baía a partir da Avenida Rodrigues Alves tornou-se inacessível por conta da substituição das grades de ferro que cercavam a área do porto por muros de concreto. Os fatores recentes mais impactantes da ruptura no tecido urbano dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo foram: a construção da via expressa Perimetral, entre as décadas de 70 e 80, alterando a delimitação da Zona Portuária – ZP (ficando esta limitada ao lado direito da Avenida Rodrigues Alves), e a implantação da ligação expressa entre os bairros do Santo Cristo e Botafogo.

A região perdeu parte significativa de sua expressão econômica e várias de suas áreas progressivamente se degradam, acarretando um êxodo residencial e econômico, gerando desocupação e subutilização de imóveis e subsequentes ocupações irregulares.

Também os morros existentes na região sofreram ocupação irregular. Com o passar do tempo, o rico casario antigo existente



Morro de São Cristóvão, área central do Rio de Janeiro (RJ)



Área portuária do Rio de Janeiro (RJ)

nas principais e tradicionais ruas dos bairros da zona portuária, característico de uma época histórica de vitalidade da área, desvalorizou-se e degradou-se.

A legislação de zoneamento e uso do solo se reportava a uma destinação original da área, que privilegiava a atividade industrial e portuária, contribuindo, ainda mais, para uma função urbana única que acarretou na estagnação da área para outros usos que não o portuário.

Hoje, o quadro reinante é de espaços ocupados por armazéns vazios, galpões e linhas ferroviárias de alimentação ao porto desativado, ruas quase sem calçadas, moradias em estado precário, iluminação pública deficiente, grandes avenidas com tráfego pesado e desconexão econômica e social com o restante da cidade.

Há mais de duas décadas, a área portuária do Rio de Janeiro tem sido objeto de propostas de renovação urbana que até hoje não se efetivaram pela divergência de expectativas entre as principais partes envolvidas: o Governo Federal, por intermédio da Companhia Docas do Rio de Janeiro, e a Secretaria do Patrimônio da União, os maiores proprietários de terras da região; a Rede Ferroviária Federal (RFFSA), também proprietária e que possui

instalações desativadas no local, e a prefeitura da cidade do Rio de Janeiro.

Reciclagem urbanística

Em 1983, a Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ), havia proposto uma “reciclagem urbanística” da zona portuária, tendo em vista a transformação da cidade num importante pólo exportador. No projeto desta entidade foram previstos complexos comerciais que integravam hotéis, bares e restaurantes, auditórios e centros de convenções, “banco de dados internacional”, lojas, escritórios e áreas de lazer com o objetivo de reforçar a vocação econômica da cidade como prestadora de serviços e pólo comercial internacional do País. Além disso, a ACRJ também pretendia a cessão dos armazéns e de outras áreas pertencentes a Docas, para a construção de um show room e de um Centro de Exposição de Exportadores. Esta proposta não sensibilizou a Docas do Rio face às dificuldades institucionais e jurídicas de operacionalização de uma parceria na utilização das instalações portuárias.

Isso porque naquela época, a Autoridade Portuária ainda não pensava em interromper a movimentação de carga nos 3,5 km de cais que vão desde o Píer da Praça Mauá – Píer Oscar Wienshenk, incluída na área central de negócios – até a Rodoviária Novo Rio.

A prefeitura e o estado, àquela altura, também não pareciam muito interessados no projeto de reabilitação da região. Frente a uma forte pressão pela preservação das características históricas da região diante de uma possível ameaça de demolição em massa, a prefeitura formula dois projetos preservacionistas de grande apelo comunitário: o Corredor Cultural e o Projeto SAGAS – Projeto nos bairros Santo Cristo, Gamboa e Saúde.

A idéia de Revitalização Urbana

Após as eleições municipais de 1992, porém, houve mudanças de rumo. A situação também se alteraria no plano federal, em particular para a Docas do Rio, com a aprovação da Lei Federal nº 8.630/93 – a chamada Lei de Modernização dos Portos, que introduziu o arrendamento das instalações portuárias, dentre outros instrumentos.

Inúmeros estudos propondo a desativação operacional do Cais da Gamboa foram apresentados utilizando como justificativa que as atividades portuárias se encontravam constrangidas pelo crescimento do centro da cidade.

A participação do setor privado não se restringiria ao arrendamento das áreas, sendo também prevista a formação do consórcio Rioporto – constituído por instituições financeiras, órgãos governamentais, empresas imobiliárias, comunidade e as proprietárias dos terrenos: Docas do Rio e Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA), com vistas a coordenar a implementação do programa.

As obras de recuperação estrutural jamais foram iniciadas, em razão de uma série de impedimentos de natureza jurídica para a disponibilização da área pertencente à União. Por outro lado, as divergências entre a Docas do Rio e a prefeitura do Rio de Janeiro, tanto em torno do projeto arquitetônico do píer, quanto do projeto de reurbanização da região portuária – excetuando-se a área abrangida pelo SAGAS –, inviabilizaram a implementação do programa.

Plano Municipal de Recuperação da Área Portuária

O Plano de Recuperação e Revitalização da Área Portuária, elaborado pela prefeitura do Rio engloba: reestruturação do sistema viário; implantação de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e do sistema ciclovário; recuperação de imóveis preservados; construção de equipamentos culturais e de lazer; alteração da legislação para incentivar o uso habitacional e de serviços; criação de linhas de microcrédito para estimular a economia local. A área territorial abrangida pelo projeto é de 3.177.000 m² e são previstos investimentos públicos e privados de cerca de R\$ 3 bilhões.

A prefeitura, através do Instituto Pereira Passos (IPP), elaborou para esta área projetos de reurbanização de espaços públicos em diversos logradouros (nas ruas Sacadura Cabral, Livramento, Pedro Alves e Santo Cristo, Avenida Rodrigues Alves e Praça Mauá), e nos morros da Saúde, da Gamboa, do Livramento, do Pinto, e da Conceição. Além disto, a prefeitura calculou um potencial de renovação da área, a partir da demolição de construções não atingidas pelas salvaguardas de preservação e utilização de áreas vazias pertencentes ao Governo Federal.

A prefeitura espera que, com a implantação dos projetos urbanísticos e intervenções na circulação e mobilidade e atração de capitais privados para implantar novas construções na área, consiga reverter o processo de degradação da região, atraindo novos investimentos e incrementando atividades ligadas à cultura e ao entretenimento. Alguns projetos constantes do Plano já foram implantados pela prefeitura, como o pavilhão de São Cristóvão, a cidade do Samba, intervenções de reforma de casario e reaproveitamento de imóveis através do programa municipal Morar no Centro, entre outros.

A proposta da prefeitura do Rio de Janeiro demonstra a disposição e a preocupação do Poder Público local em reverter o processo de degradação da região. A estratégia adotada pela prefeitura está ancorada na implementação de vários projetos e intervenções pontuais, tanto em espaços públicos como privados, não estabelecendo entretanto um plano global para a área que contorne possíveis efeitos negativos para o patrimônio edificado, para as populações e as atividades econômicas presentes na região.



1 Vista da Praça Mauá, no Rio de Janeiro (RJ)

2 Imóvel do Programa de Arrendamento
residencial – Transformação de uso em área
tradicionalmente industrial e portuária (RJ)

3 Vazios urbanos na área central do Rio de Janeiro (RJ)

4 Vista da Gamboa no Rio de Janeiro (RJ)



Imóveis da União na Área do Porto

Na área de intervenção do Projeto de Revitalização da Prefeitura do Rio de Janeiro existe um grande estoque de imóveis públicos com potencial de renovação pertencentes aos órgãos federais. Os imóveis, em sua quase totalidade, perderam a função original, tanto em decorrência do processo de modernização das atividades portuárias, quanto pela transferência de atividades para outras localidades.

É inequívoca a necessidade de que estes imóveis cumpram sua função social na cidade voltando a ser plenamente utilizados. O encaminhamento começou a ser dado através da construção de uma parceria entre o Governo Federal e a prefeitura do Rio de Janeiro para implementação de todos os projetos de reabilitação. Projetos que podem integrar as intervenções no patrimônio Federal e agregar de forma articulada um conjunto de intervenções na área de transporte, mobilidade urbana e moradia através de programas federais.

Esta parceria começou a ser desenhada através do estabelecimento de um Grupo de Trabalho Interministerial para tratar de forma conjunta, no âmbito Federal, das demandas e propostas da prefeitura do Rio de Janeiro. O Grupo de Trabalho examinou as propostas da prefeitura e propôs uma série de revisões na estratégia, incorporando objetivos e diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Governo Federal.

Moinho na área industrial do Porto do Rio de Janeiro (RJ)



INSTITUTO PEREIRA PASSOS

Criação do GT Interministerial

O Governo Federal criou, por Decreto publicado em 9 de fevereiro de 2004, no Diário Oficial da União, um Grupo de Trabalho Interministerial com o objetivo de avaliar as propostas da prefeitura do Rio de Janeiro para a reabilitação da área portuária do Porto do Rio de Janeiro, especialmente envolvendo imóveis e recursos próprios da União para definir em que intervenções o Governo Federal poderia realizar parcerias e quais instrumentos poderiam ser utilizados ou criados para acompanhar e implementar as ações programadas. São integrantes do Grupo de Trabalho o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que o coordena; Ministério das Cidades; Casa Civil da Presidência da República; Ministério da Justiça; Companhia Docas do Rio de Janeiro; Companhia Nacional de Abastecimento (Conab); Caixa Econômica Federal e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

Desde logo, o Grupo considerou que, para poder discutir a participação do Governo Federal no Projeto, era fundamental proceder a uma avaliação geral conjunta das propostas. Isso para identificar possíveis pontos de convergência com os objetivos programáticos do próprio Governo Federal e superar uma avaliação setorial de cada um dos órgãos (Portaria nº 023 de 3 de março de 2004).

Área central do Rio de Janeiro (RJ)



INSTITUTO PEREIRA PASSOS

Subgrupos de Trabalho

Para a análise do Projeto foram criados quatro subgrupos de trabalho: Habitação, Transportes, Urbanismo e Arranjo Institucional, e Projetos Específicos.

O **Subgrupo Habitação**, coordenado pelo Ministério das Cidades, ficou encarregado de avaliar o conjunto de intervenções ligadas ao uso residencial proposta pelo Instituto Pereira Passos; avaliar o conjunto de projetos e propostas no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, tais como a produção habitacional; e analisar o potencial de articulação dos programas de repovoamento da área central do Rio de Janeiro.

Outra atribuição do subgrupo foi identificar e propor formas de viabilizar a utilização de imóveis e terrenos de propriedade da União ou de órgãos da Administração Pública Federal, buscando a reabilitação da região portuária do Rio de Janeiro por intermédio da ocupação das áreas sem uso operacional para o Governo Federal. Para cada um dos organismos públicos, o subgrupo verificou os procedimentos necessários para a alienação dos imóveis ou terrenos para fins habitacionais.

O **Subgrupo Transportes**, coordenado pela Secretaria de Mobilidade Urbana do Ministério das Cidades, analisou os projetos de intervenção no sistema viário, VLT, expressando a necessidade de coordenação de todas estas intervenções com um plano

global de mobilidade e trasnportes.

O **Subgrupo Urbanismo e Arranjo Institucional**, coordenado pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades e pelo Ministério do Planejamento, analisou a legislação em vigor no município, seus instrumentos urbanísticos e o potencial de ação por meio da mobilização destes instrumentos. Além de alternativas jurídicas de constituição de um Consórcio Público, formado exclusivamente com o objetivo de gerenciar a implementação das ações e atrair investidores privados.

O **Subgrupo Projetos Especiais**, coordenado pelo Ministério do Planejamento, examinou os projetos propostos e priorizados pela prefeitura do Rio de Janeiro envolvendo órgãos federais: Polícia Federal, Edifício A Noite (INPI), Museu de Ciência e Tecnologia e terrenos da RFFSA.

O Grupo Interministerial teve ainda a preocupação de promover a abertura de diálogo direto com instituições representativas, buscando o caráter participativo, o envolvimento e o compromisso com a execução do Projeto. Nesse processo foram convidados a participar ativamente das atividades dos Subgrupos a RFFSA, o Ministério da Cultura, por meio do Projeto Monumenta, o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

O Grupo ouviu outras entidades que apresentaram contribuições, tais como o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB),

Moradores de áreas tradicionais do centro do Rio de Janeiro (RJ)



a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro (Firjan), a Associação Comercial do Rio de Janeiro (ASCRJ), a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico, entre outras. Do Trabalho do GT resultou uma série de recomendações no sentido da revisão da estratégia adotada pela prefeitura, uma proposta de modelo de gestão e o encaminhamento de intervenções concretas.

Do ponto de vista da revisão das estratégias, o GT, incorporando objetivos e diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Governo Federal, propôs as seguintes recomendações:

- Revisão da abrangência e redefinição do perímetro do Projeto de Revitalização da Zona Portuária.
- Integração das Políticas Municipais.
- Elaboração de um Plano Urbanístico e revisão do Plano Diretor.
- Delimitação e regulamentação, por lei, de uma nova AEIU.
- Gestão Integrada e Participativa.
- Avaliação do mercado imobiliário.
- Integração das políticas municipais e estaduais de transporte.

Na proposição do Governo Federal, a moradia é o elemento fundamental na proposta da Área Portuária que liga os diversos projetos de melhoria urbana previstas para a região. Entretanto, devem ser incorporados ao Projeto formas de financiamento que promovam a permanência da população residente no local, buscando evitar sua expulsão no caso de eventual valorização imobiliária.

Na área habitacional, estudos indicam que há possibilidade de produção acima de 2 mil unidades habitacionais. A execução de alguns empreendimentos já foi iniciada – nove imóveis da União e um do INSS já foram disponibilizados para o Programa PAR. Outros dependerão de regularização dos registros ou atendimento dos atuais ocupantes. A proposta é disponibilizar áreas públicas para executar empreendimentos habitacionais para atender uma demanda de várias faixas de renda nos próximos anos com recursos provenientes do Orçamento Geral da União, do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e FGTS, a partir das

linhas de financiamento PSH, PAR, Imóvel na Planta, Carta de Crédito Associativa, Carta de Crédito Individual, etc.

Modelo de Gestão

Coube ainda ao Grupo de Trabalho do Governo Federal estudar um modelo de arranjo institucional que possa viabilizar o acompanhamento contínuo das ações do Governo Federal no projeto de reabilitação da área portuária do Rio de Janeiro.

Esse modelo tem como premissa básica a necessidade de facilitar a comercialização dos imóveis e a possibilidade de formação de parcerias entre entidades públicas e privadas, com o objetivo de viabilizar o surgimento de novas atividades na região, no menor espaço de tempo. Foram estudadas as seguintes alternativas:

- Formação de Fundos Imobiliários.
- Criação de um ente gestor do Patrimônio Imobiliário da Região Portuária.
- Formação de um Consórcio Público entre a União e a prefeitura da cidade do Rio de Janeiro ou outro instrumento de parceria.
- Utilização de instrumentos de parceria previstos no Estatuto da Cidade, como urbanização consorciada, consórcios imobiliários e operações interligadas.

O resultado das ações do Grupo de Trabalho foi a assinatura, no dia 24 de março de 2006, de um **Acordo de Cooperação Técnica** entre a União, por intermédio do Ministério das Cidades, do Ministério da Cultura; do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e do Ministério dos Transportes e o município do Rio de Janeiro, com a interveniência da Companhia das Docas do Rio de Janeiro e a participação do BNDES e CAIXA.

Acordo de Cooperação Técnica

O **Acordo de Cooperação Técnica** que compreende a área formada pelos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo, São Cristóvão, Benfica, Vasco da Gama e Caju. Esse Acordo visa a melhoria



INSTITUTO PEREIRA PASSOS



PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

1 Área central do Rio de Janeiro (RJ)

2 Mapa da área de abrangência
do Acordo de Cooperação
Técnica para a área portuária
do Rio de Janeiro (RJ)

3 Foto aérea do aglomerado do
Arara no Rio de Janeiro (RJ)

4 Imóvel do Patrimônio da
União cedido para o PAR na
rua Senador Pompeu (RJ)

dos acessos rodoviários, a execução de empreendimentos habitacionais em imóveis públicos da União e a transferência de terrenos públicos na área Portuária para usos sociais e projetos de reabilitação.

Encontram-se previstas no Acordo uma série de ações, já com recursos definidos totalizando um investimento inicial do Governo Federal de R\$ 232 milhões.

Entre os investimentos que já estavam em execução durante a assinatura do Acordo estão a melhoria do acesso ferroviário ao Porto do Rio de Janeiro – liberação do ramal ferroviário Arará-Jacarezinho e a disponibilização de nove imóveis da União (SPU) para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

O conjunto de ações para a melhoria do acesso ferroviário ao Porto do Rio de Janeiro – liberação do ramal ferroviário Arará-Jacarezinho, já em andamento, visa desimpedir a faixa de uso da linha férrea em trecho do ramal Arará-Jacarezinho que está ocupado por barracos. As cerca de 140 famílias no local serão realocadas para que se possa construir um muro de segurança entre a favela do Arará e o ramal ferroviário. O Acordo envolve recurso do MTransportes aplicados na realocação de parte dessas famílias e na melhoria das infra-estruturas; recursos da MRS Logística, atual concessionária, que deverá construir o muro de segurança; e ainda recursos do Ministério das Cidades para que sejam feitos os cadastros das famílias para viabilizar sua subsequente realocação.

A alienação de nove imóveis da União (SPU) para o Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa (FAR) e anúncio dos quatro empreendimentos do PAR para os mesmos nove imóveis, localizados nas ruas Senador Pompeu e Gamboa, atenderão 111 unidades habitacionais, até cinco salários mínimos.

Outras ações previstas no Acordo já com recursos estabelecidos são:

1 | Melhoria do acesso rodoviário, com a implantação da nova Av. Rio de Janeiro. Além de melhoria da circulação no Bairro do Caju, compreendendo um novo acesso e adequações viárias no traçado já existente no bairro.

2 | Estudo para a Implantação de sistema articulador dos princi-

país transportes coletivos no centro proposto pela prefeitura.

3 | Implantação do Centro de Inovação do BNDES.

4 | Melhoria das condições operacionais do Porto do Rio de Janeiro.

5 | Empreendimentos habitacionais a serem implantados em 57 imóveis e terrenos públicos (INSS, SPU, Incra e RFFSA) com recursos das linhas de financiamento do MCidades. Desses imóveis 15 contam com projeto arquitetônico e previsão de atendimento de 2.327 unidades.

6 | Realização de um concurso público para a utilização do Píer Mauá, promovido pelo IAB, Ministério da Cultura e prefeitura do Rio.

Grupo Executivo Permanente

Para a implementação e o acompanhamento das ações foi prevista a criação de um Grupo Executivo com a participação de todos os órgãos envolvidos.

Pela União estão representados o Ministério das Cidades; Ministério da Cultura; Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão; e o Ministério dos Transportes. Pelo município os representantes são a Secretaria Municipal de Urbanismo; Secretaria Municipal de Habitação; Secretaria Municipal de Transportes; e da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Participam também, na qualidade de intervenientes, os representantes da Companhia Docas do Rio de Janeiro; do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social; e da Caixa Econômica Federal.

Atribuições

São atribuições do Grupo Executivo providenciar a implementação das ações urbanísticas, turísticas, culturais, econômicas, financeiras e socioambientais; definir as estratégias de implementação dos programas e projetos; e viabilizar a elaboração de estudos técnicos, em especial os relativos à melhoria e articulação do sistema de transporte e empreendimentos habitacionais, necessários à reabilitação da área portuária do Rio de Janeiro.



O Grupo também acompanhará a elaboração e implementação dos programas e projetos, visando garantir os seus objetivos; instituir os subgrupos temáticos para a definição e aprovação dos projetos; e designar os técnicos para compor os subgrupos temáticos.

Para o alcance dos objetivos pretendidos, foram estabelecidas as seguintes diretrizes, a serem atingidas pela definição conjunta das partes:

- 1 |** Projetar e implementar a coesão territorial da Área de Intervenção com o seu entorno.
- 2 |** Projetar e implementar a infra-estrutura urbana e os equipamentos de serviços adequados às novas urbanizações.
- 3 |** Definir projeto para a ocupação do Píer Mauá.
- 4 |** Articular a infra-estrutura e os equipamentos de serviços projetados para a Área de Intervenção, com as respectivas redes metropolitanas em que estão inseridas.
- 5 |** Integrar os projetos e intervenções, previstos e em andamento, das esferas municipal, estadual e federal.
- 6 |** Observar as legislações federais, estaduais e municipais que incidem sobre a área demarcada.
- 7 |** Assegurar o atendimento às famílias a serem remanejadas pelas intervenções propostas.
- 8 |** Assegurar a participação da sociedade civil na elaboração dos projetos e no acompanhamento de sua implementação.



4

Reabilitação da frente marítima dos centros históricos de Recife e Olinda

Serão novos parques, áreas de lazer, espaços públicos para a população e projetos turísticos e culturais. Mais edifícios comerciais, recuperação do patrimônio existente, urbanização de assentamentos e quase 8.000 novas moradias. Esse é o cenário do futuro das áreas centrais urbanas das cidades de Recife e Olinda, após a adoção do plano Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda.

Serão investidos mais de R\$ 270 milhões só em infra-estrutura em um novo terreno urbano de 1,29 milhões de m².

Com o objetivo de reabilitar a área central da região metropolitana, o plano Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda, e seu projeto urbanístico, o Projeto Recife/Olinda, que atua especificamente na área entre Brasília Teimosa em Recife e o Sítio Histórico de Olinda, já estão mudando a cara e os ares da região e fazendo com que as cidades e a propriedade urbana, inclusive o patrimônio público, passem a cumprir a sua função socioambiental.

Passado e futuro

A frente marítima que se estende da Colina Histórica de Olinda ao Parque da Ex-Estação Rádio Pina ou Mangueais, em Recife, apesar de abrigar uma das maiores densidades de patrimônio cultural material e imaterial do País e de ser dotada de extraordinária beleza de paisagem natural, tem sido ocupada de forma esparsa, subutilizada e, em vários pontos, degradada. Grande parte das glebas e terrenos mal aproveitados pertencem ao Governo Federal.

A idéia de tratar este território como um conjunto especial, marcado por seus vínculos históricos e interação econômica e cultural, gerou uma série de investimentos na área de restauro de edificações e monumentos. Além do reaproveitamento de áreas subutilizadas, saneamento e urbanização de assentamentos precários, através de programas municipais, estaduais e federais.

Mas, a partir de meados dos anos 90, uma visão mais global se desenvolveu de forma mais estratégica e relacionada ao desenvolvimento metropolitano, através dos projetos Metrópole 2010 e o Metrópole Estratégica desenvolvidos em parceria pela Fundação de Desenvolvimento Municipal do Governo do Estado de Pernambuco e prefeituras do Recife e Olinda.

Em seguida, o plano para o Complexo Turístico Cultural do Recife/Olinda, elaborado pelas respectivas prefeituras, propõe intervenções e instrumentos para promover a integração do planejamento e da gestão territorial com a gestão das atividades turístico-culturais do centro da Região Metropolitana do Recife.

Delimitação geográfica

Adotando estes marcos como pressupostos e em resultado de uma conjugação de esforços e interesses, em abril de 2005 foi assinado entre as três esferas de poder Executivo (Federal, estadual e municipal), um Acordo de Cooperação Técnica visando à elaboração e a implementação do Projeto Recife/Olinda.

Este Acordo foi celebrado ao abrigo do Convênio para implementação do plano do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda, que lhe serve de enquadramento e que, inclusive, define

1 Mapa do complexo turístico cultural Recife/Olinda (PE)

2 Metrópole Estratégica 2002

3 Metrópole 2010 (1998)

4 Vista aérea da Colina Histórica de Olinda (PE)

5 Fachada de casa na cidade de Olinda (PE)

6 Vista aérea das cidades de Olinda e Recife (PE)

7 Zoneamento do Projeto Recife/Olinda (PE)





CHRISTIAN KNEPPER • EMBRATUR



An aerial photograph of a coastal town, likely Eymir in Ankara, Turkey. The town is built on a hillside overlooking a wide, sandy beach and a large body of water. A river flows from the town down to the sea, and a bridge spans the river mouth. The town features numerous buildings, some with red roofs, and green trees. The water is a deep blue, and the sky is clear.



CHRISTIAN KNEPPER • EMBRATU



PROJETO URBANÍSTICO RECIFE/OLINDA

o modelo de gestão. Assim foi constituído um Conselho Político, um Núcleo Gestor e uma Câmara Temática, esta última dedicada exclusivamente ao Projeto Recife/Olinda.

Com este enquadramento institucional, é formulada uma proposta urbanística para a área de cerca de 280 hectares, dos quais 200 hectares estão localizados em Recife e 80 em Olinda.

O Projeto define três zonas: de Intervenção (ZI), de Enquadramento (ZE) e de Abrangência (ZA). A Zona de Intervenção compreende as áreas predominantemente vazias, ociosas ou com usos passíveis de desativação e abrange também as áreas ocupadas por favelas que serão objeto de urbanização. A ZI está dividida em 12 setores: Istmo e Coqueiral; Vila Naval; Porto do Recife; Cais José Estelita e Cais de Santa Rita; Ilha do Maruim; Santo Amaro; Comunidade do Pilar; Salgadinho; Azeitona; Coque; Coelhos e Brasília Teimosa. 71,4% das áreas que constituem a Zona de Intervenção ficam em Recife e 28,4% pertencem a Olinda.

A Zona de Enquadramento consiste nas áreas próximas às da Zona de Intervenção, que será foco de futuras operações urbanas ou investimentos complementares.

A Zona de Abrangência conta com as áreas do entorno das Zonas de Intervenção e de Enquadramento, desde a Colina Histórica de Olinda até o Parque da Ex-Estação Rádio Pina, correspondendo à área total do Complexo Cultural Recife/Olinda.

Imóveis Públicos

O Plano do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda articula e integra políticas, programas, projetos e ações, define intervenções prioritárias, indica novos usos e atividades para a área, bem como propõe um modelo de gestão compartilhada entre os entes federados. Estabelece circuitos entre seus quatro territórios: Olinda, Tacaruna, Recife e Brasília Teimosa. Em cada um destes territórios identifica núcleos e estabelece conexões entre eles.

Cada núcleo é constituído por um equipamento âncora e equipamentos secundários a partir dos quais se desenvolve um processo de requalificação urbana e de valorização cultural, e das atividades comerciais e de serviços do entorno.

A operação urbana denominada “Projeto Recife/Olinda” é

parte integrante do Plano do complexo, propondo uma nova ocupação urbanística para frente marítima do centro da metrópole.

Grande parte do solo a ser utilizado na operação urbana do projeto é de propriedade pública, sendo atualmente utilizado pela Marinha do Brasil (Vila Naval e Escola de Aprendizes de Marinheiros), pela Portobras (Porto do Recife) e pela Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima – RFFSA (Cais José Estelita), além das áreas de propriedade da União – terrenos de Marinha – sem utilização como o Coqueiral e Istmo de Olinda. No total, a área de terreno pertencente à União representa 67% da superfície total de intervenção do projeto Recife/ Olinda.

Além dos terrenos da União, complementa a área de intervenção do Projeto Recife/Olinda quatro setores urbanos compostos por lotes de menores dimensões e de propriedades diversas, em uma área de 101.000 m².

Um dos setores fica em Olinda, entre o Varadouro e a Praia de Milagres, na entrada para o Istmo. Com poucas quadras, esse trecho é composto por imóveis da prefeitura municipal de Olinda, atualmente utilizados por secretarias municipais, e de propriedade privada. No acesso ao Istmo fica uma pequena ocupação irregular de baixa renda e é um trecho relevante no projeto, por possibilitar o restabelecimento da histórica ligação entre Olinda e Recife.

O segundo trecho fica em Santo Amaro, no Recife. Além de lotes de instituições privadas, há ainda lotes da União (Camare), do governo de Pernambuco (Escola Pública Almirante Soares Dutra) e da prefeitura do Recife (Praça General Abreu e Lima, e Núcleo de Tecnologia Educacional 1). A importância desse setor no Projeto é que ele estabelece uma ligação entre a Vila Naval e o Bairro do Recife.

O terceiro trecho abrange o Cais de Santa Rita, às margens da bacia do Pina. Já o quarto setor abrange três quadras no bairro de São José, sendo uma delas o Mercado de Flores, perto do Camelódromo.

Patrimônio Histórico

A riqueza histórica e urbana contida na Zona de Intervenção do Projeto Recife/Olinda e no seu entorno imediato indica, por



CHRISTIAN KNEPPER - EMBRATUR

um lado, referências a serem seguidas e, por outro, cuidados na abordagem da área.

Além de vários edifícios significativos isolados, a área do projeto engloba cinco sítios históricos. Que são o Bairro do Recife, Santo Antônio, São José, Boa Vista e Colina Histórica de Olinda, cidade que, em 1982, recebeu o título de Cidade Patrimônio Cultural da Humanidade da Unesco.

Nesses sítios históricos está concentrada a maioria das edificações mais importantes quanto ao valor artístico, cultural e histórico, com destaque para as igrejas e suas torres marcantes, tanto no centro do Recife quanto na Colina de Olinda.

Existem também edificações tombadas dentro da área de intervenção, em especial as fortificações do Brum e das 5 Pontas. Ainda dentro da Zona de Intervenção encontra-se o conjunto de armazéns portuários ao longo da Av. Alfredo Lisboa e o conjunto da igreja de Santo Amaro das Salinas e do Cemitério dos Ingleses.

Há ainda a preocupação com o patrimônio arqueológico já que boa parte das áreas de intervenção está situada sobre um sítio arqueológico urbano. Existem duas ruínas arqueológicas nas áreas de intervenção: o Forte do Buraco e a fortificação da Porta da Terra.

PASSARINHO - PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA



PASSARINHO - PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA



1 Avenida com fachada de casas em Olinda (PE)

2 Cidade Alta em Olinda (PE)

3 Vista aérea da Cidade Alta em Olinda (PE)

Projeto Recife/Olinda

O Projeto Recife/Olinda é uma operação urbana de escala metropolitana que busca a reabilitação urbana e ambiental através da melhoria das infra-estruturas; da mobilidade, dos transportes e da rede de equipamentos coletivos e serviços à comunidade; valorização do espaço público; valorização paisagística; salvaguarda e proteção dos ecossistemas naturais e constituição da estrutura ecológica urbana (margens, áreas permeáveis e áreas plantadas); salvaguarda e proteção do patrimônio cultural (sítios, edifícios, ocorrências, etnografia); valorização das frentes de água consideradas “fundo de quintal”; ampliação da centralidade metropolitana, atração de novos residentes de vários grupos sociais e fixação dos atuais, através da melhoria das condições de habitabilidade da população existente e criação de novos empregos.

Muito além da construção de novos espaços públicos para o conjunto da cidade e para o turismo, trata-se da expansão das próprias cidades de Recife/Olinda, ocupando áreas extremamente bem localizadas e mal utilizadas.

As intervenções urbanas irão incorporar à cidade as margens d’água como o estuário dos rios Capibaribe e Beberibe, a bacia do Pina e o Oceano Atlântico, como áreas públicas de qualidade e locais para instalação de novos empreendimentos de residência, comércio e serviços, para segmentos que vão do interesse social, famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos, até faixas superiores a 12 salários mínimos de renda.

O plano prevê a criação de 1,29 milhão de m² de novo terreno urbano, infra-estruturado, que deve estar completamente vendido em 15 anos e inclui um forte componente de lotes para equipamento turístico e comunitário, dinamizando sua vocação de utilização pública e de atividades de lazer.

Pouco mais de 10% da área está destinada ao mercado popular de habitação, comércio e serviço. Serão criadas 7.696 novas unidades habitacionais, 1.826 delas (23,7% do total) destinadas ao mercado popular. Parques e outras áreas de lazer vão ocupar 800 mil m².

PROPOSTAS



TODAS AS FOTOS E PROJETOS ILUSTRADOS DESSA SEÇÃO SÃO DO PROJETO URBANISTICO RECIFE/OLINDA

ANTES



DEPOIS



1

1 | No **setor 1 • Istmo e Coqueiral**: garantia das visadas da Colina Histórica de Olinda, resgatando-a e promovendo novas visadas; garantia da relação da Colina Histórica com a planície e a característica de espaço de transição entre os centros históricos do Recife e de Olinda; garantia da viabilidade econômica e a qualidade urbanística da ocupação; e abertura de acesso à frente de água e recuperação da estuarina do Rio Beberibe.

ANTES



DEPOIS



2

2 | As propostas no **setor 2 • Vila Naval**: são as seguintes: valorização do patrimônio histórico no Cemitério dos Ingleses, Igreja de Santo Amaro das Salinas e Hospital de Santo Amaro; destinação de parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço; e diversidade funcional: escritórios, habitação, novas edificações para a moradia e lazer de Praças e Oficiais da Marinha do Brasil e equipamentos de lazer. E mais: passeios públicos; criação da praça de água de Santo Amaro; e construção de uma nova ponte que articula a área ao bairro do Recife.

ANTES



DEPOIS



3

3 | No **setor 3 • Porto do Recife**: reestruturação do Porto com a manutenção do cais norte; agregação de novas funções portuárias (terminal marítimo e de passageiros); valorização do patrimônio histórico e urbano (Forte do Brum, terminal de açúcar e silos portuários); resgate do antigo caminho de articulação entre Recife e Olinda; e destinação de parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço. Além de diversidade funcional (escritórios, habitação, comércio e equipamentos turísticos e de lazer); passeios públicos; e construção de nova ponte que articula a área a Vila Naval.

ANTES**DEPOIS****4****4 | No Cais José Estelita e Cais de Santa Rita**

• **setor 4** se propõe: articular a cidade com a frente de água; valorizar o patrimônio histórico (Forte das Cinco Pontas e seu entorno histórico configurado pelos bairros de São José e Santo Antônio); destinar parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço; passeios públicos; diversidade funcional (escritórios, habitação, comércio e equipamentos turísticos e de lazer).

5 | Na Ilha do Maruim • setor 5

as propostas são: complementar a urbanização através da construção de novas unidades habitacionais, equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda (construção do píer de apoio aos pescadores); passeios públicos e via de contorno; urbanização e recuperação ambiental da orla; e acesso a frente de água.

6 | Em Santo Amaro • setor 6

se propõe complementar a urbanização através da construção de novas unidades habitacionais, equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação com a cidade; acesso a frente de água; e passeios públicos e espaço público e de lazer ao longo do canal que corta a área.

7 | As propostas no Pilar • setor 7

são: urbanização da área através da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; acesso a frente de água; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário; e valorização do patrimônio histórico (igreja do Pilar).

8 | No Salgadinho • setor 8:

reestruturação da ocupação da área; agregação de novas fun-

**5****6****7**

ções de caráter metropolitano; destinação de parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço; diversidade funcional (escritórios, habitação, comércio e equipamentos turísticos e de lazer); redução das barreiras viárias; articulação da área com o parque Arcoverde, o Coqueiral e o Istmo de Olinda; e passeios públicos.

9 | Para o **Azeitona • setor 9**: urbanização da área através da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário; e recuperação das frentes de água.

10 | As propostas para o **Coque • setor 10** são: urbanização da área através da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação da comunidade com a cidade; e criação de espaços públicos e de lazer comunitário.

11 | No **Coelhos • setor 11**: urbanização com a construção de novas moradias, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário; e recuperação das frentes de água.

12 | E, para o **Brasília Teimosa • setor 12** as propostas são: complementar a urbanização construindo novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; e criação de espaços públicos e de lazer comunitário.



Obras em andamento

Com financiamento das mais diversas fontes, especialmente dos cinco grandes programas e projetos governamentais (Monumenta, Prodetur, Prometrópole, Porto Digital e Habitar Brasil) importantes obras foram concluídas recentemente ou estão em andamento nos diversos Núcleos do Complexo.

Entre essas obras podemos citar: o Paço da Alfândega, o Conjunto Chanteclair e a Restauração da Igreja Madre de Deus (Núcleo Alfândega); Porto Digital (Núcleo Marco Zero); Espaço Cultural Pátio de São Pedro (Núcleo São José); Cais da Aurora (Núcleo Aurora); Casario da Rua Ciência (Núcleo Tacaruna); Canal da Malária, Praça do Carmo e Cine Olinda (Núcleo Carmo).

Além destes, novos empreendimentos estão sendo iniciados ou retomados, como o Centro Cultural Banco do Brasil (Núcleo Casa da Cultura), o Centro Cultural dos Correios, e a Urbanização da Rua da Moeda e entorno (Núcleo Alfândega).

Porto Digital

Localizado no centro da região metropolitana de Recife, o Porto Digital é um projeto que transformou o Recife Antigo, bairro que deu origem à capital pernambucana, no maior parque tecnológico do Brasil, com produção de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e foco no desenvolvimento de software.

Com a preocupação de revitalização urbana, o porto tecnológico atrai uma nova ocupação no bairro e reintegra a população existente, de baixo poder aquisitivo, além de dotar a área de excelente estrutura de serviços e de telecomunicações.

São 94 instituições entre as 86 empresas de TIC, serviços especializados e órgãos de fomento, dois centros tecnológicos, oito quilômetros de fibra ótica e 26 quilômetros de dutos, gerando 2.500 empregos. De acordo com dados da Condepe-Fidem (Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Per-

nambuco), referentes a 2003, o Porto Digital responde por 3,5% do PIB de Pernambuco.

Entre os objetivos do Projeto estão duplicar a quantidade de empresas e quadruplicar os empregos nos próximos 10 anos, com o setor passando a responder por 10% do PIB do estado.

No bairro funcionam vários edifícios empresariais, que abrigam as empresas de tecnologia do Porto Digital, um distrito bancário, órgãos públicos e governamentais, estabelecimentos comerciais, de serviços e equipamentos culturais, cartórios, escritórios de advocacia, contabilidade, agências de publicidade, assessorias de marketing e comunicação, centros de capacitação, casa de recepção, dezenas de restaurantes, cinema, teatro e institutos de artes. À noite, as atrações culturais tomam conta do Recife Antigo, com restaurantes, boates, bares e eventos populares ao ar livre transformando o pólo tecnológico em pólo de cultura, dando destaque ao Patrimônio Histórico do local que consiste no Forte do Brum, a primeira Sinagoga das Américas, a Igreja da Madre de Deus e a Igreja do Pilar, todos monumentos tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Iphan.

Inclusão socioterritorial

A inclusão social é um dos objetivos do Projeto e se concretiza, entre outras iniciativas, através de intervenções de urbanização em Milagres, Maruim, Santo Amaro, Coque, Coelhos, Brasília Teimosa, Azeitona e Pilar. Um dos objetivos do Projeto é integrar plenamente estes assentamentos à cidade, abrindo novas possibilidades de desenvolvimento humano e econômico para estas comunidades.

Um outro aspecto relevante consiste na definição de solo para nova provisão habitacional popular conectada com comércio e serviços, que deve alcançar 140 mil m² de área construída, distribuída nos diversos setores da Zona de Intervenção.



Maquete do plano geral do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda (PE)



Lançamento da maquete urbana do Projeto Recife/Olinda

PROJETO URBANÍSTICO RECIFE/OLINDA

Implementação

Com duração prevista para duas décadas, o Projeto trabalha com o objetivo de construir 150 mil metros quadrados por ano, dentro de um planejamento que inclui, além da construção, infra-estrutura adequada e espaços públicos para a população.

Serão investidos R\$ 277,7 milhões em infra-estrutura, divididos em demolições, recuperação do patrimônio existente, modelação e preparação do terreno, redes hidráulicas (água, esgoto e drenagem pluvial), redes elétricas, redes de telecomunicações, pavimentação, acessibilidades especiais (pontes), espaços verdes e obras marítimas.

A estratégia de financiamento e implementação da operação urbana é a de constituição de uma sociedade implementadora, de propriedade dos entes públicos que participam do projeto (Governo Federal, estadual e municipais de Recife e Olinda). Esta sociedade, atraindo sócios privados, promoverá a implantação progressiva de infra-estrutura e urbanização das áreas de favela à medida que vender área construída dos mais diversos usos.

Esta organização implementadora assumirá a gestão do solo público da área abrangida pelo Projeto. Além dos investimentos da iniciativa privada a serem captados, o projeto também trabalhará com financiamentos públicos. Além daqueles já em andamento na área, citados anteriormente, estão previstos 100 milhões em financiamentos habitacionais, a serem obtidos através do MCidades/CAIXA.

A empresa pública portuguesa Parque Expo, responsável pela implantação do Projeto da Exposição Universal de Lisboa, participou como consultora do Projeto, contatada pelo Porto Digital, trazendo sua experiência na implementação de operações urbanas conduzidas por empresa pública e com mobilização de capital privado.

Participação popular

A informação, o envolvimento da população e a opinião pública das duas cidades são decisivas para o êxito do Projeto. É fundamental que tanto o cidadão comum quanto os agentes políticos, econômicos e culturais participem diretamente no processo de tomada de decisões sobre as propostas, já que sua participação será fundamental para sua concretização.

Nesse sentido, a partir do lançamento da proposta da operação urbana, em março de 2006, um calendário de discussões públicas foi iniciado e os projetos estão sendo desenvolvidos do ponto de vista do desenho urbano e do ponto de vista da constituição jurídica-institucional para sua implementação, assim como sua viabilidade econômico-financeira.

Ineditismo

O Projeto Recife/Olinda inova no sentido do desenvolvimento urbano por várias razões. Em primeiro lugar por ser construído de forma federativa: os projetos de reabilitação envolvem sempre diferentes atores governamentais e a constituição da uma plataforma de tomada de decisões e implementação formada por todos estes atores. Essa forma federativa é fundamental para a sustentabilidade do Projeto e para que ele sofra menos influências de disputas político-partidárias.

Em segundo lugar, na própria construção da proposta, o desafio lançado pelo projeto de reabilitação é atrair investimentos incluindo direta e imediatamente beneficiários de baixa renda. Esse compromisso, assumido por todos os parceiros envolvidos, representa uma formulação inovadora fundamental para projetos desse tipo em contextos como o brasileiro, no quais a maior parte da população não tem acesso às condições básicas de urbanidade.

A inclusão territorial – objetivo fundamental das estratégias de desenvolvimento urbano no País – deve ser uma marca dos projetos de reabilitação, pois se trata de uma problemática e de uma estratégia distintas dos paradigmas dominantes nos projetos de frente marítima já elaborados em outras cidades, sobretudo nos países do Hemisfério Norte.



Reabilitação associada ao patrimônio histórico

Historicamente, as iniciativas de reabilitação urbana seguiram, em um primeiro momento, os preceitos contidos nas cartas patrimoniais, com alcance restrito aos sítios históricos, ou parcelas deles, estimulados por políticas de preservação desenvolvidas ainda na década de 80. Com exceção de cidades históricas, como Ouro Preto, onde necessariamente o sítio histórico era praticamente a própria cidade, ou no caso emblemático de Olinda, onde houve uma adequação dos instrumentos financeiros do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) para a recuperação, para fins de habitação, dos imóveis que compunham seu sítio histórico, pouco se avançou no sentido de promover o uso contemporâneo dos sítios históricos.

Na maioria dos casos, os sítios históricos são reduzidos a fragmentos de cidades expandidas, não conseguindo agregar atividades, políticas ou ações culturais consistentes que garantissem a sustentabilidade das ações de recuperação ao restauro eventual dos imóveis históricos.

Preservar o patrimônio histórico é valorizar a memória de uma comunidade e fortalecer os laços de identidade entre as suas várias gerações.

Salvador e São Luis, duas das localidades brasileiras consideradas Patrimônios Culturais da Humanidade pela Unesco, estão desenvolvendo planos de reabilitação dos respectivos centros históricos com o apoio do Ministério das Cidades através do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais.

A manutenção da identidade dos centros históricos vem também ao encontro da necessidade de integrá-los ao desenvolvimento da economia da cidade, sobretudo através do turismo, mantendo a memória e o acervo arquitectônico e assumindo o seu compromisso social com a cidade através da reversão do processo de esvaziamento dos grandes centros.

O Programa Monumenta e o PRSH

Financiado com recursos do BID, do Governo Federal e contrapartidas locais, o Programa Monumenta busca não apenas restaurar imóveis integrantes de sítios históricos tombados pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), como também propiciar ações de fortalecimento institucional (como treinamento de equipes e atualização de legislação urbana e educação patrimonial), formação de mão de obra para restauro e fomento de atividades econômicas.

Já o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), lançado em dezembro de 2000 pela Caixa Econômica Federal, tem como foco as áreas protegidas como patrimônio cultural (não apenas as tombadas por Lei Federal) e procura disponibilizar financiamento e arregimentar parceiros para reabilitar imóveis vazios, destinando-os para o uso habitacional. Sem um fundo específico de financiamento, contando apenas com recursos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a CAIXA viabiliza algumas ações de reabilitação. Agrega ainda recursos da Lei Federal de incentivo à cultura – Lei Rouanet, via renúncia fiscal, para complementar os custos da recuperação de imóveis históricos que ultrapassam os tetos de financiamento estabelecidos pelo PAR.

Nesse sentido, em março de 2001 foi firmada Cooperação Técnica entre a CAIXA e a Embaixada da França, que resultou no desenvolvimento dos Estudos de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis para Uso Habitacional em Sítios Históricos.

Do ponto de vista metodológico, o PRSH procura adaptar às condições locais as experiências que acumularam em reabilitação urbana através da delimitação de Perímetros de Reabilitação Integrados (PRI).

Através do PRI são identificados os imóveis com potencial para reabilitação, quantificados os custos de recuperação e posteriormente há uma mobilização dos interessados. Além disso, a metodologia do PRI prevê a ação pública integrada, com melhoria da infraestrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos sem, entretanto, contar com recursos do próprio programa para esta finalidade.

Atualmente, o Governo Federal disponibiliza recursos para financiamento de reformas neste conjunto de imóveis para o uso

habitacional, através dos vários programas geridos pela Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério das Cidades e operacionalizados através da CAIXA, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Crédito Associativo, Crédito Solidário, Carta de Crédito, Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) e outros.

A Experiência de Salvador

O patrimônio histórico de Salvador, primeira capital do Brasil, constitui-se num dos mais ricos legados de sua trajetória secular e reúne casarões, prédios, sobrados, capelas, igrejas, basílicas, palácios, palacetes, parques, terreiros de candomblé e solares, além do refinamento da azulejaria portuguesa e relíquias em metais preciosos que adornam estes lugares.

Entretanto, as ações de reabilitação em Salvador se concentram, nos últimos anos, no perímetro de tombamento do Iphan e da Unesco, assumido também para definir a lógica de intervenção do Programa Monumenta. Atualmente defende-se um alargamento da área de ação de planos e projetos, compreendendo o entorno deste perímetro em áreas de ocupação mista que sofrem a influencia da patrimonialização de parcela do centro de Salvador durante as primeiras experiências aplicadas nessa cidade.

A partir daí, verificou-se que dentro do centro histórico existem várias barreiras estruturantes para a sua organização ou definição de perímetros complementares de intervenção. Ao todo foram identificadas quatro áreas de intervenção:

1 | Área do Pilar.

2 | As primeiras etapas do centro histórico – Pelourinho, intervenção bastante controversa, pois retirou todos os moradores da área, instalando apenas comércio na região. Na sétima etapa, com recursos do Programa Monumenta do MinCidades articulados a recursos do governo estadual e do Ministério das Cidades, implantou-se uma nova estratégia que inclui a produção de 316 unidades habitacionais de interesse social.

3 | Área do elevador Lacerda.

4 | Ladeira da Preguiça.



1 Vista da cidade de Salvador (BA)

2 Vista do Pelourinho, em Salvador (BA) • patrimônio mundial

3 Vista da cidade de Salvador (BA) a partir do elevador Lacerda

4 Vista aérea da 7ª etapa da revitalização do Pelourinho em Salvador (BA)

5 Rua do Pelourinho, no centro histórico de Salvador (BA)





1 Ruas do Pelourinho, no centro histórico de Salvador (BA)

2 Casario do bairro do Pelourinho em Salvador (BA)

Centro Histórico

A partir de 1991, com recursos próprios e financiamentos internacionais, o governo do estado da Bahia priorizou a revitalização do centro histórico, e já recuperou mais de 500 imóveis, divididos em 6 etapas, com investimento total de U\$ 89.635.188,00.

Quando as ações de recuperação da sétima etapa começaram, em 2000, a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia (Conder) deu início a um processo de remoção das famílias da área oferecendo aos moradores duas alternativas. A maioria das pessoas que vivem na área da sétima etapa do centro histórico possui baixos rendimentos. São ambulantes, lavadeiras, camelôs que ganham a vida no próprio local onde moram. Eles poderiam receber um auxílio relocação (valor que variava entre R\$ 1.500 e R\$ 3 mil) ou poderiam ser reassentados em um conjunto habitacional localizado na periferia da cidade. Das 1.674 famílias cadastradas pela Conder (aproximadamente 3.100 moradores em 73 imóveis), apenas algumas não aceitaram as condições apresentadas. Parte dessas famílias, que já morava em precárias condições, optou por permanecer na área apesar do acelerado processo de degradação dos casarões.

Diante dessa situação, o Ministério da Cultura, representado pelo Programa Monumenta e o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria de Programas Urbanos (SNPU) e da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), juntaram esforços para formular uma alternativa que viabilizasse a permanência dessas pessoas na área de intervenção.

A solução encontrada foi utilizar recursos do Ministério das Cidades e do governo do estado da Bahia para subsidiar a habitação de interesse social, recuperando os imóveis que atenderão a essas famílias, residentes do centro histórico há mais de 20 anos. Os demais casarões localizados na sétima etapa serão financiados pelo Programa Monumenta do Ministério da Cultura associado aos recursos da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

Para que esta solução fosse efetivamente realizada foi necessário criar os instrumentos para que o governo do estado assegurasse a presença desses moradores no local. Foi então

assinado pelo governo do estado da Bahia, com a presença de representantes do Governo Federal na condição de Testemunhas do processo, um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) das ações previstas para a sétima etapa de recuperação do centro histórico de Salvador.

O Termo de Ajustamento de Conduta

A construção do TAC, termo de compromisso do governo do estado com o Ministério Público da Bahia, foi motivada pela interferência do Governo Federal (Ministério da Cultura e Ministério das Cidades). O termo foi elaborado para colaborar com o governo estadual no sentido de dar uma resposta às demandas feitas através de uma Ação Civil Pública contra a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (Conder) e o governo do estado da Bahia, devido à remoção de famílias da área de intervenção feita nas etapas anteriores.

Ou seja, o governo do estado foi acionado pelo Ministério Público para que fosse garantida a permanência no local das famílias que ocupavam os edifícios a serem reabilitados. O TAC estabelece essa e outras obrigações do governo do estado em 17 itens. Com a colaboração do Governo Federal e dos Movimentos Sociais, conforme diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades, o TAC instituiu um Comitê Gestor com representação da população, instalou a sede definitiva da Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico (AMACH) no centro histórico e desenvolveu curso de capacitação e atividades de geração de renda.

As condições do Termo

Foram definidas ainda algumas condições para a assinatura do acordo, como a garantia de que o remanejamento das famílias ocorra dentro dos limites da sétima etapa e a implantação do centro de recuperação de dependentes químicos no centro histórico. Além da discussão do projeto de recuperação com a comunidade e a incorporação da Secretaria de Combate

à Pobreza do Estado da Bahia ao processo para desenvolver o trabalho de geração de renda com os moradores.

A fiscalização de todas essas ações ficará a cargo do Comitê Gestor, que é composto por representantes da Conder, da Secretaria de Combate à Pobreza, da Secretaria de Desenvolvimento Humano, da AMACH, do Centro de Estudos Sociais, da Universidade Estadual de Feira de Santana e da Cooperação para o Desenvolvimento da Morada Humana.

O MCidades, através do Programa de Habitação de Interesse Social, liberou em novembro de 2005, R\$ 1,7 milhão para atender a demanda das 103 famílias. O valor do subsídio por unidade habitacional é de R\$ 17 mil. Igual valor deverá ser investido pelo governo do estado da Bahia para viabilizar a execução dessas unidades habitacionais.

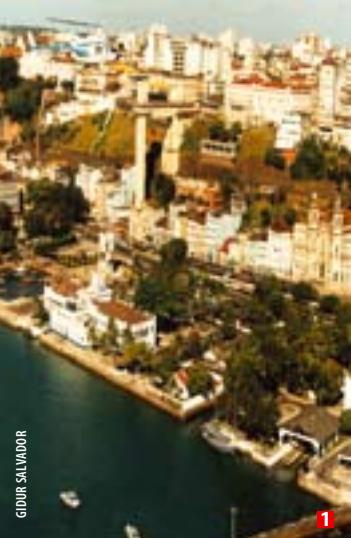
O trabalho com a AMACH estabeleceu a interlocução com os moradores como agentes do processo de recuperação da área e definiu as condições do acordo que deveria resultar num Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público. A lista de 103 famílias que poderão permanecer na área foi concluída em dezembro de 2004 após a realização de um novo cadastro das famílias residentes pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Sedur), Conder e AMACH.

O Projeto Pilar

O Projeto Pilar é uma iniciativa de reabilitação urbana da comunidade de Santa Luzia do Pilar, com ênfase na melhoria das condições de vida dos moradores do local.

Foram realizadas várias parcerias locais, e até mesmo internacionais, para a viabilidade do projeto, envolvendo o MCidades, o governo da Bahia, a prefeitura de Salvador e o Iphan. A idéia é transformar o local num ambiente de lazer e convívio social seguro, agradável de morar, onde a população possa contar com oportunidades de trabalho em distintas atividades produtivas.

O projeto será desenvolvido no bairro do Comércio, na Cidade Baixa, e espera-se que outras áreas da capital baiana com características similares possam vir a ser também beneficiadas.



1 Bairro do Comércio em Salvador (BA)

2 Vista da Cidade Baixa em Salvador (BA)

3 Vista do centro de Salvador (BA) a partir do bairro do comércio

4 Vista da região do Pilar em Salvador (BA)

A população da área habita a encosta da Ladeira do Pilar e, na parte baixa da área, ocupam prédios abandonados, transformados em cortiços.

A população que mora na área tem baixíssimos recursos ou nem mesmo conta com fonte de renda. Questões sociais ligadas ao tráfico e consumo de drogas e à exploração humana marcam a região.

Considerado um dos locais mais deteriorados da região central de Salvador, o espaço abriga antigos casarões em elevado estado de arruinamento. Os espaços públicos, assim como a pavimentação e a iluminação das ruas, encontram-se também em precário estado de conservação. Os levantamentos realizados pela Conder no local mostram que 55% das construções estão em péssimo estado de conservação, 23% em ruínas, e as demais variando entre regulares e boas.

O Plano de Reabilitação

A degradação da área definida como Projeto Pilar segue o padrão do esvaziamento econômico e social dos centros históricos das principais cidades da América Latina e do Caribe. Sua degrada-

ção intensificou na década de 70 e atualmente se busca recuperar sua vocação residencial e sua articulação com a área do comércio.

A Universidade Federal da Bahia (UFBA) fez um diagnóstico da área do comércio, com gabaritos, edificações, usos e conservação. O contrato foi ampliado para trabalhar um plano de intervenção para toda a área, onde existe uma preocupação explícita com a problemática social.

O MCidades investiu recursos para elaboração de um Plano de Reabilitação, aos quais se somam recursos do governo do estado da Bahia. A reabilitação da área constitui projetos integrados e articulados que buscam a recuperação do patrimônio arquitetônico, sua sustentabilidade e ações sociais.

Para o reassentamento da população que hoje habita barracos, estão previstos R\$ 2,3 milhões de recursos alocados desde 2004 no Programa Promoradia, gerando 106 unidades habitacionais.

O Programa de Reabilitação da área coordena ainda outras ações, como o Projeto de Recuperação Arquitetônica da Igreja e Conjunto do Pilar, com recursos do PRODETUR, e a Recuperação e Ativação do Plano Inclinado do Pilar, já iniciada com recursos da prefeitura municipal de Salvador. Além da Recuperação Urbanística da Encosta como área não edificável, projeto em andamento e que está sendo desenvolvido pela UFBA.

A Experiência de São Luís

Cidade com o maior conjunto arquitetônico histórico da América Latina, a capital do Maranhão, São Luis, recupera 27 casarões do seu centro histórico, numa grande operação envolvendo os Ministérios das Cidades e da Cultura, prefeitura de São Luis, cooperações técnicas francesa e espanhola, Iphan e CAIXA.

A iniciativa faz parte do Plano de Reabilitação do Centro Histórico de São Luis, que com recursos do Programa Nacional de Reabilitação foi lançado no segundo semestre de 2005 e prevê investimentos da ordem de R\$ 6 milhões.

A capital do Maranhão abriga nada menos que 5.607 imóveis dentro da área de tombamento. Desse total, cerca de 1,2 mil estão dentro da área de preservação considerada Patrimônio da Humanidade, sob a proteção do Iphan.

A recuperação dos casarões está prevista para ser realizada durante cinco anos, sendo que a primeira etapa foi iniciada em 2005. Só no primeiro ano o plano recuperou sete casarões, além de adotar ações que compreendem a dinamização cultural, educação patrimonial, capacitação e formação de mão-de-obra local e outras.

Para a elaboração do plano, a prefeitura realizou estudos na área do centro histórico durante um ano. Os estudos contaram com a cooperação técnica de consultores espanhóis e do grupo francês Sirchal, que colaboraram com a experiência adquirida na recuperação de patrimônio histórico e que já desenvolveram o mesmo tipo de trabalho em outras cidades brasileiras.

O plano inclui obras de melhorias físicas como recuperação de estruturas, de fachadas, coberturas e instalações em imóveis na rua Afonso Pena e rua da Palma. Prevê ainda a formação de mão-de-obra de pessoas que moram na área do centro histórico, incentivando a geração e emprego e renda.

Cerca de 70% das pessoas que moram na área do centro histórico de São Luis têm renda menor do que três salários mínimos. Por esta razão, foram discutidas ao longo da elaboração do Plano de Reabilitação, estratégias não só para a recuperação dos prédios históricos, mas também formas para garantir a moradia e a oportunidades de trabalho e renda para os moradores da área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS



NÚCLEO GESTOR DO CENTRO HISTÓRICO - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS

Plano Municipal de Gestão do Centro Histórico

O Plano Municipal de Gestão do Centro Histórico de São Luis, em elaboração com apoio do MCidades a partir de 2005, visa contribuir para o desenvolvimento e reabilitação da área, de reconhecido potencial econômico-cultural e turístico, e propiciar maior legitimidade e sustentabilidade ao processo através da integração dos agentes de preservação.

O projeto se desdobra em quatro etapas sucessivas. A primeira etapa corresponde ao diagnóstico da área de interven-



Foto aérea de São Luis (MA) com delimitação das áreas de intervenção

Mapa de localização do bairro do Desterro, São Luis (MA)



Degradação do Casario no bairro do Desterro, São Luis (MA)



Rua da Paz, degradação do patrimônio a partir de intervenções independentes, São Luis (MA)



ção. Na segunda etapa o sistema de gestão atual foi avaliado para identificar seus avanços e obstáculos significativos. Na fase seguinte será realizada a montagem dos cenários futuros da gestão para o centro histórico. Na quarta e última etapa do trabalho, será apresentada proposta de gestão baseada nos princípios de Desenvolvimento e Conservação Urbana Integradas.

Para atingir essas metas foi necessário definir políticas de orientação que proporcionem o debate e a mobilização social e a criação de mecanismos e instrumentos de planejamento que dêem subsídios às decisões no processo de gerenciamento. Foram criados canais para a participação social que estimulem o debate em torno das políticas de conservação e das suas estratégias de implementação, além de mecanismos de incentivo às parcerias para a captação de recursos, buscando o equilíbrio entre os investimentos públicos e privados na área. Era necessário ainda resguardar as especificidades do centro histórico, valorizando e explorando as suas potencialidades e as da população local.

Foi incluída no plano uma etapa de monitoramento e controle dos projetos implementados que oriente os futuros debates e propostas. Foi criada a possibilidade para o estabelecimento de um sistema conjunto de avaliação e fiscalização, com equipe administrativa-operacional para o centro histórico, escritório técnico do patrimônio e Legislação Municipal específica para o centro histórico.

O Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro

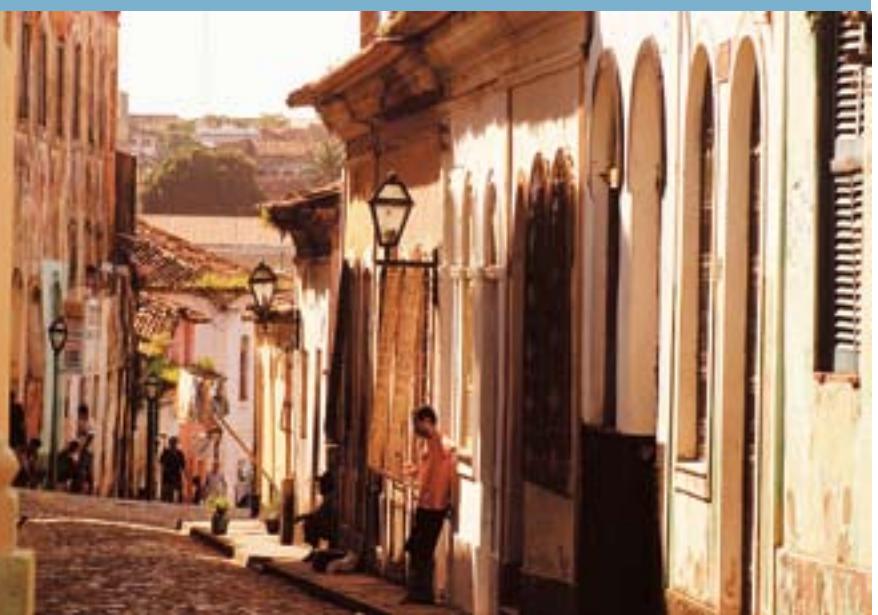
Concluído e lançado no segundo semestre de 2005, o Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro foi apoiado pelo Ministério das Cidades com recursos do OGU do ano de 2004.

O Bairro do Desterro localiza-se numa circunscrição geográfica bem acima do nível do mar que foi desenhada acompanhando o desenvolvimento urbano de São Luis. O bairro é composto de ruas estreitas e, por vários séculos, abrigou um porto com funções comerciais.

A partir de meados do século 20, com a expansão da cidade para a periferia, paralelo ao fim do porto, o bairro passou a viver um processo de isolamento, sendo estigmatizado como reduto da marginalidade. Os antigos casarões viraram pensões, cortiços ou residências coletivas para pessoas com pouca ou nenhuma renda. Também permaneceram no bairro famílias que habitam a área há gerações.

Elaborado com recursos do Programa Nacional de Reabilitação, o plano visa gerar um conjunto de ações técnicas, institucionais e financeiras para a reabilitação específica do bairro do Desterro e seu entorno, integrando-o às exigências contemporâneas de novos usos, funções e atividades, em um horizonte de cinco anos.

Casario degradado nas Ruas do Desterro, São Luis (MA)



Os Projetos Estruturadores

1 | Intervenções em Imóveis – obras de reabilitação em diversos imóveis no período de 2004 a 2009 com recursos de parcerias firmadas entre Ministério das Cidades, CAIXA, Lei Rouanet, Governo Espanhol, prefeitura de São Luis, Iphan e MCidades.

2 | Trecho de Melhorias Físicas – melhorias de estrutura, cobertura, fachada e instalações para 63 casas situadas na Rua Palma e Afonso Pena, destinadas a habitações para famílias de baixa renda com recursos do FGTS.

3 | Universo para Novos Estudos – delimitado universo para possíveis estudos de viabilidade em prédios nos quais já foi aplicado recurso público, através de projetos ou obras de estabilização realizadas pelo Iphan.

4 | Obras de Infra-estrutura Urbana – restauro do Mercado Central e Drenagem e Urbanização do Canal do Oscar Frota.

Além dessas definições o Plano detalhou com a participação da comunidade ações e intervenções de melhoria dos equipamentos urbanos, promoção de atividades econômicas, formação de mão-de-obra, dinamização cultural e educação patrimonial.

Através de reuniões com a comunidade foram identificadas demandas de equipamentos urbanos necessários ao bairro. Forma destacados; a **Casa do Bairro**, sede da União dos Moradores do Centro Histórico e local para oficinas de educação e capacitação patrimonial e, o **Centro de Saúde do Desterro**, Posto de Saúde local e serviços ambulatoriais.

A promoção de atividades econômicas

1 | Associação Comercial do Desterro e Portinho: visa fortalecer os comerciantes da área e servir de mediadora frente às instituições públicas e privadas, configurando-se como o primeiro passo para a fundação de uma Agência de Empregos do Desterro-Portinho.

2 | Entreposto Pesqueiro: fortalecimento da atividade pesqueira – cadastramento de pescadores e trabalhadores portuários, capacitação da comunidade, identificação do mercado de trabalho e inserção de produtos da atividade pesqueira neste



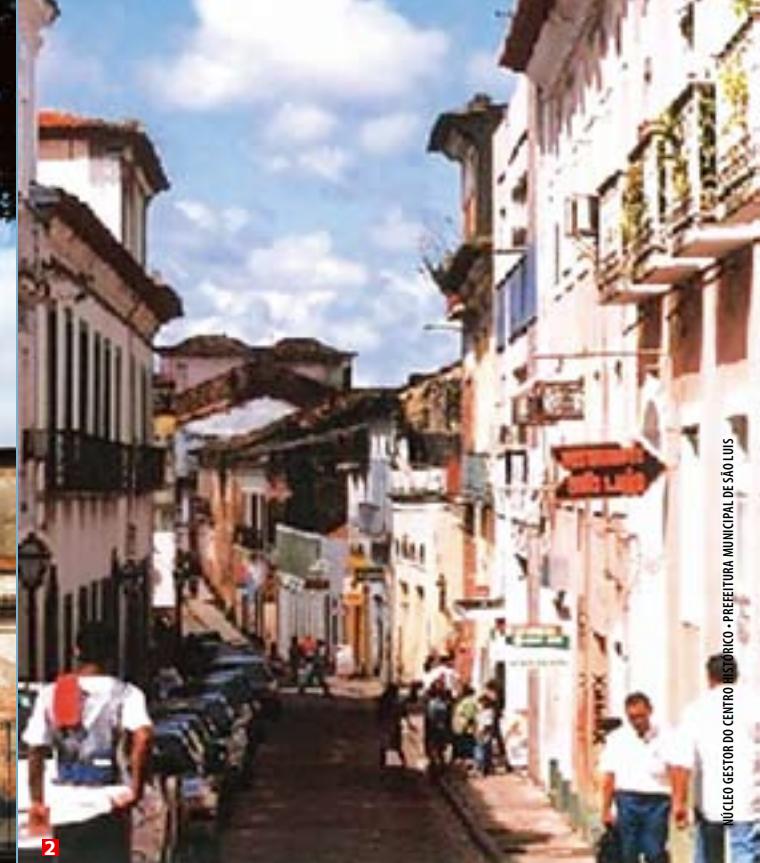
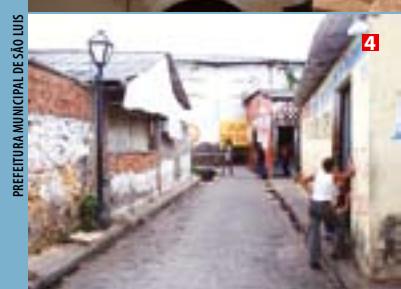
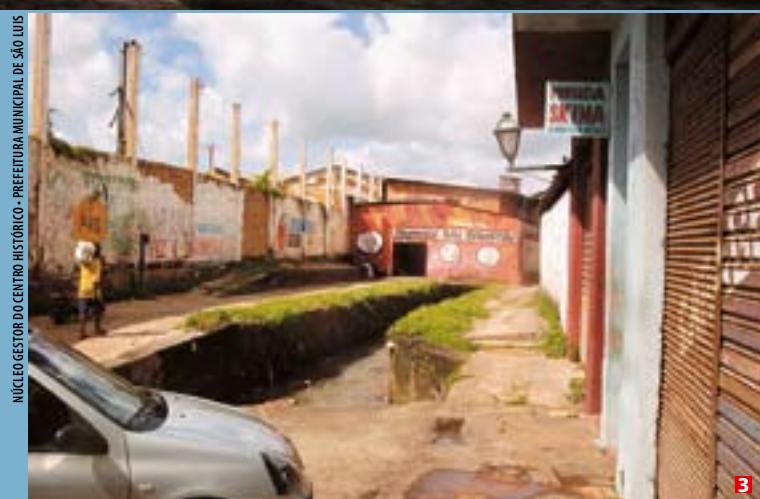
1 Imóvel vazio no bairro do Desterro, em São Luis (MA)

2 Rua em São Luis (MA)

3 Canal Oscar Frota, no Portinho, em São Luis (MA)

4 Canal Oscar Frota • bares localizados na travessa do Portinho, em São Luis (MA)

5 Área industrial no bairro do Desterro, em São Luis (MA)



1 2



6
Intervenção para recuperação de imóvel na Rua da Paz, no centro histórico de São Luis (MA)



Artesãos de azulejos em São Luis (MA)



Comércio de artesanato no Desterro, em São Luis (MA)



Degradação do Casario do bairro do Desterro, em São Luis (MA)



Igreja do Desterro, em São Luis (MA)

mercado. O projeto do Entreponto está atualmente sendo negociado como Programa Monumental do Ministério da Cultura.

A capacitação e formação de mão-de-obra

A capacitação e formação de mão-de-obra dos moradores são importantes fatores de desenvolvimento socioeconômico. O plano desenvolverá suas ações em conjunto com o Programa Nossa Vez – de geração de oportunidades de emprego e renda – capacitando pessoas na área de artesanato, da gastronomia, do turismo e em outras sugeridas pela comunidade, trabalhando em parceria com o SEBRAE, que já é um parceiro bastante atuante no bairro.

Outra proposta de projeto fundamental na área de capacitação será a implantação da Oficina-Escola de Restauro, que surge como a oportunidade de sanar duas grandes demandas: a qualificação de mão-de-obra especializada e a inserção social dos jovens, gerando uma oportunidade de trabalho. A primeira etapa da Oficina-Escola já foi implantada em janeiro de 2005: a Escola de

Azulejaria de São Luis, que contempla a formação no restauro de azulejos antigos e manufatura de peças de reposição. A Oficina-Escola de Restauro funcionará no edifício da Rua da Palma, 360 e já tem projeto executivo completo em fase final de aprovação. A obra está prevista de acontecer através da utilização de recursos do Convênio entre o Governo Espanhol (AECI), Iphan e prefeitura de São Luis, com o apoio da CAIXA, SEBRAE, UEMA e UFMA.

Dinamização Cultural

O projeto de dinamização cultural do bairro do Desterro será realizado através do incentivo, fortalecimento e divulgação das manifestações culturais e religiosas já existentes. Será desenvolvido amplo trabalho de resgate e registro da memória do bairro, material que estará abrigado no Museu da Memória do Desterro, funcionando no prédio sede da União de Moradores do Centro Histórico. Outras propostas: calendário oficial de manifestações religiosas, Museu do Azulejo, Escola Municipal de Música e Museu da Cidade.

Educação patrimonial e cidadã

As ações de Educação Patrimonial têm por perspectiva estimular a valorização do Desterro enquanto uma área que congrega bens culturais de sumária importância.

Essa ação educativa será desenvolvida em conjunto com entidades representativas da comunidade, priorizando as seguintes atividades:

- Oficinas de educação patrimonial para crianças do bairro, de acordo com o projeto piloto Viver o Desterro.
- Oficinas de educação patrimonial para os alunos e professores da rede pública – agentes modificadores.
- Capacitar agentes da comunidade – guardiões da memória.
- Recuperar e registrar fotografias pertencentes aos moradores do bairro.
- Levantamento da memória informal dos moradores – edição caderno do Bairro.
- Caminho da Memória – guia do pedestre aos marcos importantes do patrimônio cultural e ambiental do bairro.



Apoiando a revalorização dos centros históricos das cidades

Oque existe em comum entre as cidades de Belo Horizonte (MG), Porto Alegre (RS), Vitória (ES), Natal (RN) e Amparo (SP). Todas elas já compreenderam que é preciso reabilitar suas áreas centrais, buscando devolver sua importância arquitetônica e social no contexto da cidade e extraíndo delas uma riqueza disponível: os imóveis atualmente desocupados e que podem servir para novos usos.

Assim é que a capital de Minas, por exemplo, quer dar destinação a seus vazios urbanos e melhorar a qualidade da circulação e das áreas públicas do centro. Porto Alegre busca integrar a orla do Lago Guaíba com o resto da cidade. Vitória defende sua paisagem natural ofuscada pelos altos edifícios. Natal pretende criar um terminal pesqueiro, atuando, ao mesmo tempo, na preservação de prédios históricos para fins habitacionais e gerando emprego e renda para os moradores do centro e para aqueles que serão atraídos para essa área.

Experiência de Belo Horizonte (MG)

A prefeitura de Belo Horizonte vem trabalhando com apoio técnico do Ministério das Cidades na adequação de parâmetros da atual legislação municipal e elaborando planos de trabalho com o apoio do Governo Federal, através de financiamentos públicos e parcerias público-privadas.

Nesse sentido, está sendo apoiado desde 2004, pelo Ministério das Cidades, o Plano de Uso e Ocupação dos viadutos e passarelas da Área Central de Belo Horizonte. Este projeto específico trata dos baixos de viadutos ao longo da Via Expressa Leste-Oeste, propondo sua reabilitação físico-ambiental e integração ao patrimônio da cidade como áreas funcionais e socialmente úteis.

Entre as alternativas para aproveitamento desses espaços estão a construção de unidades habitacionais, pequenos comércios, postos de inclusão digital e internet, postos policiais, médicos e de outros serviços de apoio à comunidade, banheiros públicos, áreas de lazer e oficinas de capacitação.

Ou ainda pontos de apoio para taxistas, agências de emprego, agências de prestação de serviços na construção civil, fábricas não poluentes de produtos derivados de materiais reciclados, postos policiais, áreas para camelôs, postos de triagem/reciclagem, hortas comunitárias, lanchonetes, áreas de exposição e eventos culturais, áreas esportivas voltadas para funcionários do comércio local, estacionamentos, áreas de lazer públicas e feiras.

Podem se tornar também jardins, dormitórios, passarelas para pedestres, lojas de pequeno porte voltadas para o comércio local, depósitos, guarda-móveis, lavanderias comunitárias, áreas de apoio para garis, creches, áreas para pasto e criação de ani-

mais, venda de adubo, unidades de recolhimento de pequenos volumes (descarte de aparelhos danificados, móveis velhos, etc.), comércio de amplo atendimento, cozinhas comunitárias, áreas para produção e venda de artesanato, entreposto acadêmico, bancas de jornal, áreas para eventos de grande porte, parques ecológicos, jardim botânico e horto.

Já o Plano de Reabilitação Urbana da Área Central de Belo Horizonte, apoiado no ano de 2005, atua no chamado Hipercentro da capital mineira. Definido como uma macrozona pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, de 1996, acrescidos do Parque Municipal, parte de quarteirões ao longo do Ribeirão Arrudas e de áreas adjacentes à Praça Raul Soares, o Hipercentro compreende a área entre a Avenida Bias Fortes, Rua Timbiras, Avenida Afonso Pena, Avenida Assis Chateaubriand, Rua Sapucaí e o leito dos trilhos do metrô.

O Plano visa apresentar a situação atual da área, com suas deficiências e potencialidades, e indicar ações e instrumentos (incluindo aqueles previstos no Estatuto da Cidade) necessários à implementação de propostas para o local, em especial de uma proposta de gestão democrática da implementação e de monitoramento das ações indicadas no plano.

Algumas providências têm sido tomadas no decorrer do processo de elaboração e implementação do plano:

- revisão da estratégia da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) em relação ao planejamento e operação do sistema viário e de transporte coletivo, de modo a efetivamente utilizá-lo como indutor da proposta de estruturação geral da cidade e da estrutura interna desejada para o Hipercentro;
- prioridade ao pedestre nas áreas de interesse histórico-cultural, a exemplo da Rua Caetés, na região da Praça da Estação;
- utilização da área da Casa do Conde para parque linear e centro de convenções;
- implantação do “Boulevard Turístico” da Av. Amazonas, entre Praça da Estação e Praça 7;
- elaboração, com o apoio técnico do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, de Projeto de Lei que flexibiliza parâmetros para possibilitar a reforma de imóveis que tenham seu uso transformado de comercial para habitacional.



Baixos de viadutos • pesquisa de ocupação alternativa apoiada pelo Ministério das Cidades



Modelo de Gestão

A fim de viabilizar a construção do Plano, a prefeitura apontou mecanismos legais e urbanos já existentes no conjunto urbano tombado:

- direito de construir como incentivo para a recuperação de imóveis tombados (mecanismo utilizado nos shoppings populares);
- isenção de IPTU para recuperação de imóveis;
- ateliê de acompanhamento de projetos;
- projeto de despoluição visual (em andamento);
- inventário de patrimônio por bairro.

Outros mecanismos foram propostos pela prefeitura como estratégia para implementação das disposições do Plano, como a criação do **Comitê do Centro**, instituído pela prefeitura de Belo Horizonte, através da portaria nº 4.262, de fevereiro de 2005, que constituiu o Grupo Gerencial para Hipercentro, destinado a estudar e definir procedimentos relativos à implantação de empreendimentos residenciais no Hipercentro.



5 Mapa do Hipercentro, em Belo Horizonte (MG)

1 Praça Raul Soares, Hipercentro de Belo Horizonte (MG)

2 Praça da Estação em Belo Horizonte (MG)

3 Rua Caetés entre a Rua Espírito Santo e a rua Rio de Janeiro, trecho não refeito, edifício do INSS disponibilizado para habitação

4 Rua Caetés entre a Rua Espírito Santo e a rua Rio de Janeiro, trecho requalificado

Disponibilização de edifício do INSS

Em Belo Horizonte, na área da Rua Caetés, já está sendo encaminhada pelo MCidades e pela PBH a destinação de um imóvel para habitação de interesse social, pertencente ao INSS, mas ocioso há anos. Isto é resultado de assinatura de Convênio entre os Ministérios das Cidades, Ministério da Previdência, o INSS e a Caixa Econômica Federal, para destinação dos imóveis vazios e subutilizados do Fundo Previdenciário para habitação e regularização fundiária.

Este edifício foi incluído na lista dos imóveis que vem sendo trabalhados pelo Convênio citado, por localizar-se numa área que até pouco tempo era totalmente ocupada por comércio ambulante, motéis e estabelecimentos informais, além de estar em péssimo estado de conservação.

A viabilidade da destinação habitacional do imóvel do INSS pode se concretizar através do Programa de Arrendamento Social (PAR), da CAIXA, ou de associação de investimentos federais e municipais. Pelo PAR o morador, que deve ter renda familiar mensal de até seis salários mínimos, tem a opção de compra ao fim do contrato de arrendamento.

Além disso, foi constituída equipe técnica em Belo Horizonte, com a participação das prefeituras e universidades, para elaborar, em parceria com a Junta de Andaluzia, um Plano Guia de Arquitetura de Belo Horizonte.

Experiência de Vitória (ES)

A prefeitura de Vitória está desenvolvendo o Plano de Reabilitação do Centro de Vitória com recursos do orçamento do Ministério das Cidades e da própria prefeitura, tendo como principais enfoques a ocupação da área central e a preservação da paisagem urbana.

O Plano define normas especiais que possam garantir a preservação visual dos elementos naturais e construídos, que compõem a imagem da cidade e sua identidade coletiva. Atua através de estímulos e incentivos fiscais aos proprietários para que recuperem e conservem seu patrimônio edificado e de investimentos públicos na melhoria dos espaços urbanos.



1 Imagem de satélite de Vitória (ES)

2 Centro de Vitória (ES)

3 Porto de Vitória (ES)





Imóvel do INSS alienado para produção de habitação social

Planejamento Urbano Interativo para o Centro de Vitória

A elaboração do Planejamento Urbano Interativo para o Centro de Vitória, apoiado pelo MCidades com recursos do OGU em 2004, compreende a Zona de Reabilitação Urbana, abrangendo a Administração Regional I e parte da II. O Plano visa a interação direta da Administração Municipal com os grupos sociais na definição de diretrizes e na elaboração de propostas de ações, políticas de gestão e projetos de reestruturação física, ambiental e econômica da área, a fim de definir ações voltadas para o fortalecimento da identidade do centro.

O Plano de Preservação da Paisagem

Apoiado em 2005, o Plano de Preservação da Paisagem – Plano de Reabilitação para a Área Central de Vitória, pretende identificar os elementos paisagísticos marcantes da identidade e memória da cidade a partir do olhar da sociedade. Estuda-se a ocupação do centro e de seu entorno de modo a construir uma regulamentação de ocupação do solo que favoreça, valorize ou resgate a presença destes referenciais.

A partir daí, vem sendo elaborado um Plano de ocupação para a área central de Vitória com definição de legislação urbanística e índices específicos de uso e ocupação do solo que garantam e potencializem a preservação da visibilidade dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade. Além disso, está sendo feito o inventário dos imóveis de interesse histórico-cultural e dos monumentos naturais de valor ecológico e paisagístico que ainda não são protegidos por lei. Também se elabora o parecer técnico para submissão a processo de identificação ou tombamento, garantindo sua preservação.

O Plano tem como objetivo garantir a visibilidade dos principais marcos estruturadores da imagem da cidade e da identidade coletiva, a partir de áreas públicas de grande concentração de pessoas, tais como eixos viários e praças. Pretende-se, assim, preservar o meio ambiente, promover o uso e ocupação democrática do centro e requalificar os espaços públicos de grande concentração de pessoas, a fim de impulsionar a recuperação física e econômica do centro de Vitória, e estimular o desenvolvimento das atividades turísticas na área.

Habitação no centro

Vitória, assim como outras cidades do País, possui uma área central em processo de degradação, iniciado a partir do surgimento de novas áreas de interesse econômico e vem sofrendo um processo de esvaziamento dos imóveis do centro. Esses imóveis vazios – dotados de toda infra-estrutura, próximos a equipamentos públicos e de lazer, bem servidos de transportes coletivos – muitas vezes apresentam boas condições de ocupação, mas encontram-se abandonados e em processo de arruinamento. Outros, mesmo tombados pelo Patrimônio Histórico, já estão em estado de abandono tal que podem ter a sua preservação inviabilizada num futuro próximo.

Nesse contexto, o aproveitamento dos investimentos já feitos em infra-estrutura a partir da utilização de imóveis vazios na área central, irá contribuir para a Revitalização do Centro de Vitória, aliando a busca da redução do déficit habitacional e diminuição do custo das novas moradias.

Para isso foi criado o Programa Morar no Centro que tem como objetivo a reforma e reabilitação de imóveis vazios na área central para que sejam utilizados como moradia, promovendo desta forma seu repovoamento. O Ministério das Cidades, através do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, articulou as ações para a utilização de um imóvel do INSS anteriormente destinado ao uso comercial para fins habitacionais. Este empreendimento de reforma e adaptação de uso conta com recursos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Este imóvel, situado a Rua General Osório 26, terá uso misto. O térreo será ocupado pela prefeitura, que instalará uma farmácia popular, e os outros pavimentos serão ocupados por moradias (49 unidades habitacionais).

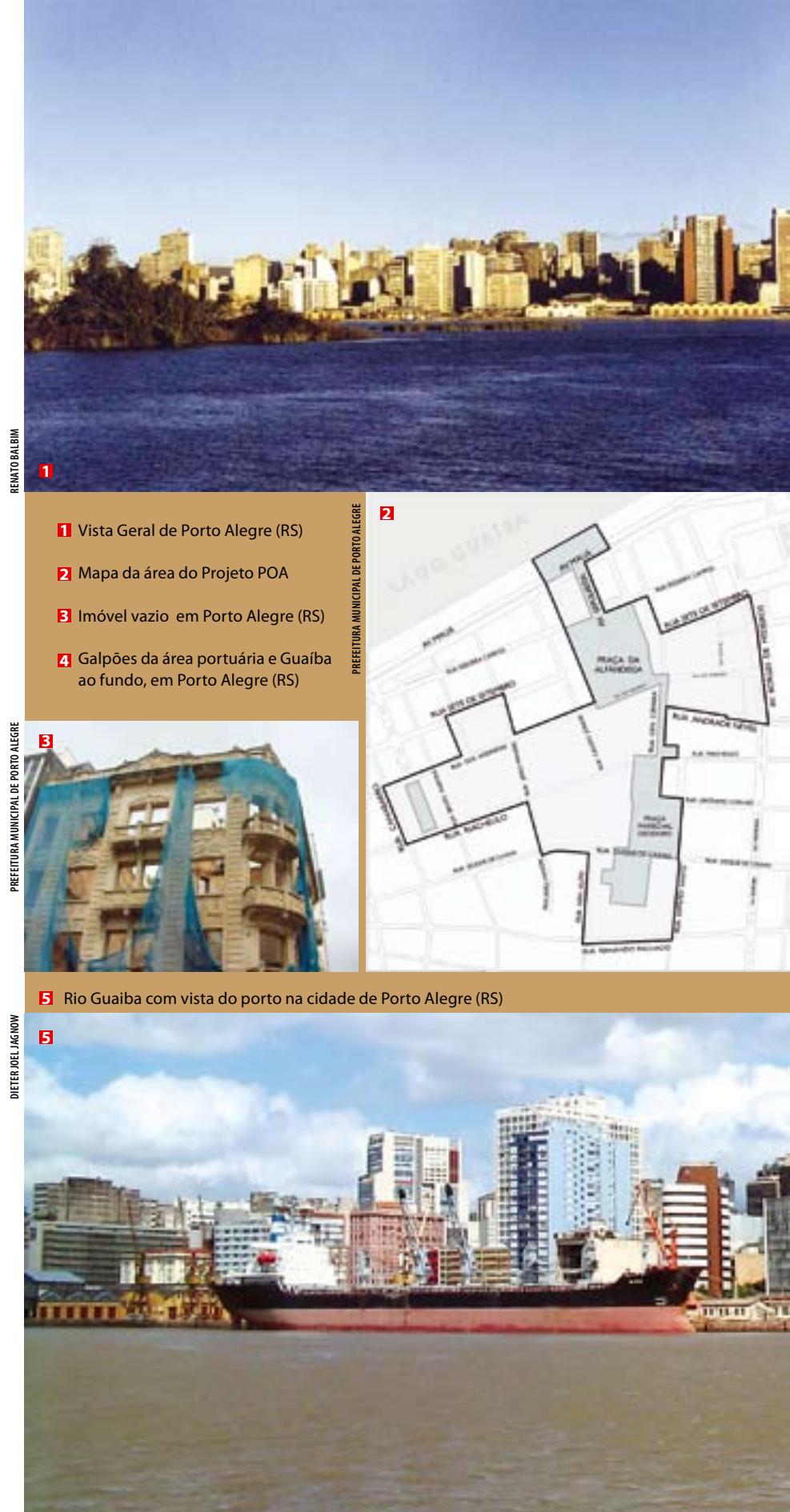
Experiência de Porto Alegre (RS)

A abordagem fragmentada da questão do mobiliário urbano através de enfoques parciais e isolados gerou em Porto Alegre uma crescente desqualificação de seu espaço público. Os levantamentos e ações efetuados pelo Programa Monumental (Ministério da Cultura) ao longo da Rua dos Andradas, principal via do centro da cidade destinada em grande parte aos pedestres, confirmam a falta de uma política integrada para a questão: os elementos do mobiliário urbano foram implantados por diferentes órgãos e entidades privadas, muitas vezes sem licença e autorização da prefeitura, localizados aleatoriamente e acumulados em locais já saturados.

Esses fatores comprovam que a área central de Porto Alegre está desqualificada, com perda de dinamismo ou desvalorizada econômica e simbolicamente. No entanto, segundo as pesquisas do próprio município, concentra variados usos, inclusive o uso habitacional.

Dessa forma, a intervenção no centro de Porto Alegre tem como eixo principal a melhoria das condições do espaço público e das possibilidades de convivência entre as diferenças, além da adaptação das condições de identificação da população com a área central e com a história da formação da cidade.

O Plano de Reabilitação do Centro de Porto Alegre nasceu do convênio, assinado em dezembro de 2004, entre o Ministé-





RENATO BALBIM



MONUMENTA

6 Pórtico do Cais do Porto, Porto Alegre (RS)



rio das Cidades e a prefeitura municipal de Porto Alegre. Neste momento o Ministério já apoiava a prefeitura na elaboração de estudos para a ampliação do vão da comporta de cheias, que se localiza no pórtico central do Porto da cidade.

A finalidade do plano geral de reabilitação é a elaboração e implementação de uma política municipal que congrega ações de diversos órgãos federais e municipais envolvidos na recuperação e preservação da área central e em seu desenvolvimento econômico.

O Plano de Reabilitação está sendo desenvolvido com recursos do Programa Nacional de Reabilitação a partir de 2005. Sua elaboração está apoiada na promoção da melhoria da qualidade de vida da população residente e dos usuários da área central. Isto se dá através do estímulo de atividades econômicas na região; incentivo à participação da população local, como fator fundamental do processo de reabilitação urbana, mediante a inclusão de programas associados à educação ambiental e patrimonial; e melhoria da acessibilidade da área central, com atenção especial para pessoas portadoras de necessidades especiais e adaptação da estrutura do transporte coletivo.

O Plano associa as diretrizes da prefeitura com as ações anteriores já apoiadas pelo Ministério das Cidades (Programa de Reabilitação, Secretaria Nacional de Transporte e da Mobilidade, e da Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A. – Trensurb), além das ações e diretrizes do Programa Monumenta do Ministério da Cultura.

Abertura da comporta do Lago Guaíba

Um dos projetos mais importantes do processo de reabilitação em Porto Alegre refere-se à abertura do acesso ao Lago Guaíba. Através de recursos do OGU de 2004 do Programa Nacional de Reabilitação, a prefeitura desenvolveu estudos e projetos que permitem alargar o vão da comporta das cheias do Lago Guaíba, localizado em frente ao Pórtico Central do Porto da Cidade.

A idéia é permitir o acesso à área portuária, na qual são recuperados galpões com recursos do Monumenta, desde o Centro Histórico, possibilitando o desenvolvimento futuro de atividades culturais, de lazer e de turismo junto à orla do Lago Guaíba.

A ampliação do vão da comporta de 7 m para 12 m, irá garan-

tir além do melhor acesso à frente d'água do lago do rio Guaíba, de extrema importância para a assimilação da lógica urbana de Porto Alegre, a visibilidade do próprio centro da cidade e de seus principais monumentos a partir do rio, contribuindo para a assimilação de conjunto da área central.

Projeto Bonde Histórico

Na mesma perspectiva de resgate dos padrões urbanos, e fazendo parte das diretrizes do Programa de reabilitação de toda a área central, está o Projeto Bonde Histórico, um esforço concentrado de diversas instituições públicas e privadas, sobretudo da Trensurb, no sentido de resgatar a memória do transporte coletivo em Porto Alegre. O projeto constitui-se de um museu montado em uma linha de bonde histórica, percorrendo o "Corredor Cultural" da cidade.

Além de constituir uma atração turístico-cultural por si só, esse verdadeiro museu vivo poderá, através de programas educativos, assegurar às futuras gerações noções de cidadania vinculadas à importância do transporte público, à preservação cultural, etc. O Projeto é composto pelas seguintes intervenções: Centro de Memória do Transporte Público Porto-Alegrense; Estações para embarque e desembarque; e Linha de Bonde Histórico.

O trajeto conta com uma extensão de 1.500 m de trilhos e via aérea dupla. Dois bondes do fabricante J. G. Brill, da Filadélfia, EUA, restaurados, comporão a frota. O itinerário retoma o antigo trajeto do bonde, iniciando na Praça XV (Largo Glênio Peres), seguindo pela Av. Sete de Setembro até a Rua João Manoel, seguindo pela Rua da Praia até a Usina do Gasômetro.

O imóvel da Borges de Medeiros

Entre os imóveis do INSS que estão sendo destinados para fins habitacionais ou de regularização fundiária a partir do Convênio firmado com o Ministério das Cidades, em Porto Alegre, há um edifício modelo para as ações de reabilitação de centros segundo as diretrizes expressas pelo Governo Federal.

Este imóvel, situado na Av. Borges de Medeiros, 727, centro,

foi ocupado por 120 famílias durante o Fórum Social Mundial e negociado durante o evento pelo Ministério, que apontou a possibilidade de destiná-lo para habitação de interesse social e ainda apontou para a possibilidade de fazê-lo com recursos do Governo Federal, através do Crédito Solidário.

No início de 2006 o Programa Nacional de Reabilitação se reuniu com o INSS, a CAIXA, o Movimento Nacional de Luta pela Moradia – que havia promovido a ocupação durante o Fórum – e o Governo do estado, para formular um acordo que possibilitasse a aquisição, recuperação e destinação do imóvel para famílias com renda máxima de três salários mínimos.

Foi então firmado um Termo de Compromisso envolvendo as partes citadas no qual o Governo do estado se compromete a adquirir o imóvel e destiná-lo à habitação de interesse social, e sua reforma se fará com recursos dos programas habitacionais do Ministério das Cidades.

Experiência de Natal (RN)

A ação de Reabilitação da Área Central de Natal, Bairro da Ribeira, teve início com uma solicitação do governo do estado do Rio Grande do Norte ao Ministério das Cidades para cessão de área, atualmente ocupada pela CBTU, para instalação de um Terminal Pesqueiro Público.

A solicitação foi analisada pelo SNPU do MCidades e CBTU concluindo-se que a instalação do Terminal Pesqueiro na área da CBTU não seria adequada, uma vez que ao tirar parte dos trilhos que chegam ao centro da cidade e ao Porto, inviabilizaria qualquer expansão futura do sistema.

O Programa Nacional de Reabilitação elaborou então uma proposta alternativa para a instalação do Terminal Pesqueiro em área contínua ao Porto, prevendo a expansão associada do Porto à instalação do Terminal Pesqueiro, minimizando custos e ordenando o território comum aos dois locais.

A partir deste ponto o MCidades promoveu reuniões entre representantes do Governo Federal e dos governos estadual e municipal para definição e cessão de área para instalação do Terminal Pesqueiro, e de área para expansão do Porto de Natal, além de viabiliza-



ARQUIVO MELDADAS



1 Imóvel do INSS na Av. Borges de Medeiros, Porto Alegre (RS)

2 Praça da Alfândega – Projeto de reordenamento da vegetação, Porto Alegre (RS)

3 Centro de Porto Alegre (RS)

4 Projeto do percurso do bonde histórico, Porto Alegre (RS)

5 Frente D'Água, bairro da Ribeira, área proposta pelo PRAUC para instalação do TPP, Natal (RN)

6 Vista aérea da área do Projeto Ribeira, Natal (RN)

7 Vazio urbano e edifício da RFFSA, Natal (RN)



Panorâmica da cidade de Amparo (SP) em 2004

rem a coordenação de investimentos na área central da cidade.

Em sua nova proposta, o Terminal Pesqueiro terá 22 mil m², com a possibilidade de uso de uma pequena parte da CBTU, integrando projeto com proposta de atracação de barcas e com as necessidades de expansão do porto. A grande importância desse projeto está na sua capacidade de reabilitar urbanisticamente o centro, aliado à geração de emprego e renda ligada à expansão da indústria pesqueira local.

A partir de 2005 o Programa Nacional de Reabilitação apóia a cidade de Natal para que o município aprimore seus estudos anteriores e tenha capacidade técnica e operacional para liderar um processo de coordenação da transformação de toda sua área portuária, localizada justamente em seu centro e na área histórica da cidade.

A intenção é integrar o Programa de Reabilitação da Ribeira com a instalação do Terminal Pesqueiro e a expansão do Porto, assegurando e investindo em ações de intermodalidade, valorização e uso de frentes de água, além das diretrizes traçadas pelo Plano Metropolitano de Transporte e Trânsito.

Programa Rehabitar de Natal

O Programa Rehabitar foi elaborado pela prefeitura em conjunto com a CAIXA e a Cooperação Francesa. Neste Programa a habitação na área central de Natal é um dos temas emergentes, tendo em vista as diversas peculiaridades locais, bem como as recentes conquistas, em nível nacional, relacionadas à questão da moradia.

Dessa forma, foram geradas as condições ideais para a elaboração de estudos de viabilidade para a instalação do uso habitacional no Sítio Histórico de Natal. Este uso deve ser implementado de acordo com as recomendações da Legislação de Política Urbana vigente e com os dispositivos legais que permitam a flexibilização das normas urbanísticas a favor da revitalização do bairro.

Experiência de Amparo (SP)

A cidade de Amparo, estância hidromineral no interior de São Paulo, é um precioso exemplar do Ciclo do Café, no século 19,



um rico período de acontecimentos históricos que marcaram a nova face da cultura e da sociedade brasileira. Tais acontecimentos puderam ser formalizados num conjunto de sucessivas ações modernizadoras sobre a cidade, incrementando a vida urbana e colaborando para a definição do conteúdo patrimonial de Amparo.

Deste modo o maior bem de preservação de Amparo são as marcas de seu crescimento e de sua evolução urbana junto aos aspectos da natureza de modo que se construa uma política de preservação do meio ambiente urbano, natural e construído, valorizando o patrimônio cultural e a paisagem urbana.

Estudos contratados pela prefeitura municipal tiveram sua atenção voltada para a chamada área do centro expandido, área bem provida de infra-estrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos.

Assim, o Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Amparo, com o apoio do Ministério das Cidades, busca garantir mecanismos eficazes de preservação e a valorização do seu patri-

mônio cultural (material e imaterial), incluindo bens e conjuntos edificados, o mobiliário, os equipamentos urbanos, bem como as características da paisagem e do traçado urbano.

O Plano visa também incentivar novas e melhores condições de acesso à moradia, principalmente da população de baixa renda, estabelecendo mecanismos legais eficazes que contemplam a habitação social no centro, priorizando, como incentivo, o “aluguel social” nos imóveis de interesse histórico e que não cumprem a sua função social. Para isso, propõe a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades, preferencialmente a “utilização compulsória”, o IPTU progressivo, o direito de preempção e incentivos fiscais para possíveis empreendedores que invistam na recuperação de imóveis indicados.

O Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Amparo foi elaborado através de uma parceria entre a prefeitura municipal de Amparo e a equipe técnica da Casa de Arquitetura. O Plano foi finalizado em dezembro de 2005, com previsão de quatro anos para sua implementação.



Tira-dúvidas sobre Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

CÂMARA DE
TURISMO

1. O que é o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais?

O Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais é um programa coordenado pelo Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Programas Urbanos. O Programa tem como seus principais parceiros os Ministérios da Cultura, do Planejamento, do Turismo e as demais secretarias do MCidades, visando reverter o processo de esvaziamento e degradação das áreas centrais a partir do estímulo à utilização de imóveis ociosos promovendo seu repovoamento com todos os grupos sociais, inclusive famílias com renda de até seis salários mínimos. Criado em 2003, o objetivo do Programa é aproveitar parte dos 4,5 milhões de imóveis residenciais urbanos subutilizados ou em desuso localizados nas áreas centrais buscando construir formas para reverter o modelo de urbanização baseado na contínua expansão das fronteiras das cidades, propiciando a moradia nas áreas consolidadas que contam com urbanidade garantida. Tal objetivo é assegurado por meio de ações setoriais integradas, envolvendo o esforço e a pactuação entre instituições da Federação, que promovam e sustentem a diversidade funcional e social dessas áreas, sua identidade cultural e sua vitalidade econômica. Esse Programa é parte integrante de uma nova política urbana que se apóia na utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade e na articulação entre os mais diversos agentes públicos e privados implicados em ações de urbanização nessas áreas.

2. O que é um Plano de Reabilitação de Áreas Centrais?

O Plano de Reabilitação Urbana da Área Central é um instrumento que orienta e define diretrizes de intervenção física, social, econômica e de regulação urbanística. O Plano pode apresentar a situação atual da área, suas deficiências e potencialidades, a formulação das propostas, a indicação das ações e dos instrumentos (incluindo aqueles previstos no Estatuto da Cidade) necessários à implementação desses projetos, uma proposta de gestão da implementação e de monitoramento das ações indicadas.

3. Quem elabora e qual é o conteúdo dos Planos de Reabilitação?

Os Planos de Reabilitação de Centros apoiados pelo Ministério das Cidades são elaborados pelos municípios, governos estaduais ou empresas da administração direta. Os planos, programas e projetos

podem envolver:

- definição e delimitação de um perímetro de reabilitação;
- levantamento da situação socioeconômica dos moradores da área a ser reabilitada e dos possíveis habitantes após a realização das intervenções;
- mapeamento dos grupos organizados da sociedade civil (ONGs, entidades de classe e empresariais, associação de moradores, sindicatos, associações comerciais, clubes de lojistas) com os quais o plano será discutido e construído;
- levantamentos, coleta, sistematização ou análise de diagnósticos ambientais e/ou estudos históricos, geográficos, sociológicos, econômicos, urbanísticos, dentre outros, já realizados sobre a área a ser reabilitada;
- levantamento físico que consta de mapeamento de vazios urbanos, imóveis desocupados, terrenos e imóveis subutilizados, estado de conservação dos imóveis e dos espaços urbanos, usos do solo e atividades dos imóveis e dos espaços urbanos;
- levantamento e avaliação da situação fundiária e jurídica dos imóveis públicos e privados;
- avaliação da infra-estrutura urbana (redes de distribuição de água, esgoto, drenagem urbana, iluminação pública, telefonia e cabos óticos), da acessibilidade e do mobiliário urbano;
- avaliação de áreas de oportunidade para promover parcerias público-privadas;
- avaliação da legislação local, estadual e federal urbanística e de preservação do patrimônio, se houver, identificando pontos conflitantes quando estes existirem;
- estudo de viabilidade econômico-financeira, estabelecendo os custos, as possibilidades de fontes de financiamento e de subsídios;
- proposição das intervenções urbanas e arquitetônicas em suas diferentes modalidades (reforma, restauração, adaptação, conservação, requalificação) e graus (parcial, total, preventiva, emergencial) com diversificação social e de usos dos imóveis;
- proposição de formas de gestão que visem o apoio ao fortalecimento institucional, definindo alternativas para a gestão integrada da área a ser reabilitada, contemplando os aspectos legais, financeiros, institucionais, administrativos e operacionais;
- proposição de projetos de educação patrimonial e projetos de turismo cultural e de promoção das ações a serem implementadas, entre outros;
- proposição de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e definidos no Plano Diretor, como as Zonas Especiais de Interesse Social, Operações Urbanas Consorciadas, ou outros instrumentos que constituem o marco regulatório da área a ser reabilitada;
- proposição de programas que visem à dinamização da economia local com geração de emprego e renda com a inserção da população no mercado de trabalho, por meio de projetos de capacitação profissional, incentivos fiscais para atividades de prestação de serviços, entre outros;
- estudo ou proposta de modelagem de gestão condonarial;
- elaboração de proposta de lei ou decreto municipal para definição de normas de ocupação de áreas urbanas centrais;

4. O que é “reabilitação” urbana?

Reabilitação urbana é o processo de recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação a fim de reintegrá-las à dinâmica urbana, criando condições e instrumentos necessários para conter os processos de esvaziamento de funções e atividades. Repovoar-se essas áreas de forma multiclassista, respeitando-se as habilidades originais de cada um dos centros, analisadas e pesquisadas no processo de elaboração e implantação dos planos de reabilitação.

5. O que se entende por “área central”?

A área central é formada por um ou diversos bairros, densamente urbanizados e consolidados, que contam com infra-estrutura urbana, concentrando serviços, equipamentos culturais e urbanos e de transporte coletivo e que, em muitos casos, polarizam o emprego na cidade.

As áreas urbanas centrais são bairros de uso misto, que concentram diversidade de serviços, comércio e oportunidades e contam com características que os identificam e permitem seu reconhecimento, quer devido a sua arquitetura, ao período histórico que foi edificado, aos equipamentos culturais e urbanos existentes, etc. O centro de uma cidade corresponde a uma área reconhecida pela população como aquela que atrai a todos. O centro, que pode ser mais que um, é normalmente designado como aquela área correspondente ao centro mais antigo ou o centro de concentração de atividades

administrativas, comerciais e empresariais.

6. O que são “vazios urbanos”?

Os vazios urbanos consistem em espaços abandonados ou subutilizados inseridos dentro de uma malha urbana consolidada em uma área caracterizada por uma grande densidade de espaços edificados. Esses vazios podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados, corredores e pátios ferroviários desativados.

7. Como o município poderia dispor de imóveis vazios pertencentes a empresas públicas e/ou à União para fins de habitação?

Numa primeira etapa, o Ministério das Cidades está viabilizando a alienação ou disponibilização de imóveis vazios ou subutilizados pertencentes à União, ao INSS, e à Rede Ferroviária Federal (RFFSA) para uso habitacional nas áreas centrais. Para cada um dos organismos federais foi estabelecida uma forma de disponibilização dos terrenos. Em todos os casos o município deve encaminhar para essas entidades, através de suas gerências locais, no caso dos imóveis do INSS e do Patrimônio da União, e para a sede da RFFSA, um ofício citando o interesse em adquirir o imóvel. Como nesses casos o repasse é feito entre órgãos públicos, não é necessário se fazer uma licitação para a venda do imóvel. Ainda assim, esses imóveis serão avaliados segundo as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas para definir o seu valor de venda. Em seguida eles são ofertados pelo valor de avaliação ao órgão interessado. Além deste mecanismo podem ser feitas cessões reais de uso público no caso dos imóveis do Patrimônio da União e da RFFSA. O MCidades tem acordos e convênios firmados com cada um desses agentes e os casos de interesse dos municípios podem também ser comunicados ao Ministério para que esse aponte as possibilidades específicas. No caso da RFFSA existe um formulário com o nome da RFFSA no site do Ministério que pode ser acessado para informar o interesse em aquisição de áreas ociosas ou subutilizadas pertencentes à Rede no município.

8. Por que reabilitar áreas centrais consolidadas?

Existem dois fatores principais que devem ser levados em consideração no momento da decisão da destinação e priorização dos investimentos públicos e que, devido à cultura urbana brasileira, não

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

9. Como se pode dimensionar o aproveitamento das áreas centrais?

A forma mais comum de dimensionamento do aproveitamento ou subaproveitamento de uma determinada área da cidade é analisar a taxa de vacância de seus imóveis, ou seja, o numero de imóveis destinados a um determinado uso que se encontram vazios em relação ao número total dos imóveis destinados a esse mesmo uso. No Brasil o IBGE divulga através de suas pesquisas, sobretudo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) e do Censo, o levantamento de domicílios urbanos ociosos.

Outros levantamentos podem ser feitos para dimensionar o aproveitamento de uma determinada área da cidade: levantamento do mercado imobiliário, do mercado de aluguel, do uso das infra-estruturas de transporte coletivo, dos equipamentos de cultura e lazer, o volume de ISS arrecadado na área e mesmo o volume de ICMS. Para tanto as bases cadastrais do município devem estar atualizadas e metodologias de pesquisa devem ser aplicadas com critérios e relativa estabilidade que permita comparações históricas.

10. Como o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais apóia os municípios?

O Ministério das Cidades apóia a reabilitação urbana através do repasse de recursos a fundo perdido para a elaboração de Planos e Projetos de Reabilitação, através da coordenação setorial, interministerial e federativa das ações, através da disponibilização de programas e linhas de financiamentos para reforma, para fins habitacionais e para

projetos de saneamento e transporte, e também a partir da disponibilização de imóveis subutilizados da União e de suas autarquias localizadas em áreas centrais. Desta forma, é estimulada a utilização dos vazios urbanos ou subutilizados cumprindo diretrizes do Estatuto da Cidade. O Programa atua como mobilizador, facilitador e fomentador das ações, considerando que a gestão e a ocupação do uso do solo, bem como a política urbanística, são de competência municipal.

11. Quem se enquadra no Programa?

Municípios integrantes de regiões metropolitanas e das capitais que tenham sofrido processos de esvaziamento populacional e de atividades na área central, que tenham acervo edificado subutilizado com potencial de uso habitacional ou que apresentem processos de degradação física relativa à infra-estrutura e ao ambiente construído na área central. Também se enquadram no programa municípios que apresentem áreas deterioradas sujeitas a fatores de risco, insalubridade ou degradação ambiental na área central

12. O que é habitação de interesse social?

Habitação de interesse social é aquela voltada para à população de baixa renda (famílias com renda familiar mensal de até cinco salários mínimos). Está sendo criado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com objetivo de centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, a nível Federal, estadual ou municipal, utilizando a habitação digna como vetor de inclusão social. Estas alterações na política de habitação foram possíveis a partir da aprovação do Projeto de Lei, de iniciativa popular, que propôs um Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, com um Fundo destinado para esta finalidade. Depois de tramitar 13 anos no Congresso Nacional, foi aprovado em maio de 2005 e sancionado em junho do mesmo ano.

13. Por que é importante promover o uso residencial nas áreas centrais?

A promoção do uso residencial das áreas centrais visa, sobretudo, possibilitar que essas áreas, assim como outros bairros da cidade, tenham um uso 24 horas. É comum existirem centros urbanos que se tornam vazios durante o período noturno e nos finais de semana. Ou seja, o uso quase que exclusivo para atividades comerciais e de serviços faz com

que essas áreas só sejam usadas no horário comercial, ficando subutilizadas nos outros períodos, gerando a idéia de que o centro é um lugar vazio. O uso residencial imprime ao centro a qualidade de bairro, como no restante da cidade.

14. Por que é importante a participação da sociedade na elaboração dos Planos?

Nas áreas centrais encontram-se moradores (inclusive de cortiços), comerciantes, pessoas de passagem por diversos motivos, trabalhadores de diversos setores, moradores de rua, ambulantes, entre outros. Todos os usuários dessa área conhecem os problemas e pensam em soluções para a melhoria destas áreas. Estas pessoas devem ser ouvidas para que se possam reconhecer os aspectos relevantes a serem tratados no plano de reabilitação.

15. Por que é importante a multidisciplinaridade para tratar as questões da degradação dos centros?

O centro da cidade é uma área que congrega uma diversidade enorme de atividades e usos, além dos mais diversos problemas encontrados muitas vezes de forma isolada em outras áreas. Subutilização de imóveis, degradação do patrimônio histórico, artístico e cultural, problemas com violência, trânsito e consumo de drogas, problemas ambientais de diversas ordens, problemas ligados ao trânsito e ao transporte, comércio ambulante, moradores de rua e vários outros convivem numa mesma área que é freqüentada por uma enorme população de passagem e por moradores e atividades. A solução para todas essas questões deve ser dada de maneira conjunta. As equipes multidisciplinares de engenheiros, arquitetos, assistentes sociais, sociólogos, antropólogos, urbanistas, geógrafos, economistas, etc, têm o mérito de conseguir vislumbrar soluções de problemas que um olhar setorial é incapaz de detectar.

16. Qual a origem dos recursos financeiros aplicados a partir do Governo Federal?

Diretamente o Programa de Reabilitação do Ministério das Cidades apóia com recursos não onerosos ou a fundo perdido do Orçamento Geral da União (OGU) a elaboração de Planos de Reabilitação e as ações a ele relacionadas para definir as áreas a serem reabilitadas. Além do conjunto de ações, estratégias e projetos locais de intervenção integrada necessários para a requalificação do espaço

urbano. Também através do OGU e de outras diversas linhas de financiamento, o Ministério das Cidades apóia a produção habitacional e a execução de planos, projetos e obras de transporte, mobilidade e de saneamento ambiental. Entre os recursos onerosos para habitação existem os Programas Crédito Solidário, que conta com forte subsídio do Governo Federal; Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, em que as famílias pagam um arrendamento durante 15 anos com direito de compra ao final; os recursos do FGTS, através dos Programas Pró-Moradia, Apoio à Produção de Habitação, Imóvel na Planta, Crédito Associativo, Carta de Crédito Individual; e os recursos da Resolução 460 para construção, reforma e compra de material. A Secretaria de Mobilidade apóia planos de acessibilidade e mobilidade com recursos a fundo perdido do OGU e financia obras e projetos executivos com recursos onerosos, além de trabalhar com recursos onerosos do FGTS, no Programa Pró-Transporte, e do FAT, no Programa ProMob. A Secretaria de Saneamento conta com recursos onerosos, do FGTS e do FAT, através dos programas de financiamento para implantação de ampliação de redes de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, redes de drenagem urbana, limpeza pública e destinação de resíduos sólidos, de fortalecimento institucional das concessionárias e ainda através do Programa Pró-Saneear, que utiliza recursos do FGTS; e recursos não onerosos nos programas de apoio a planos de saneamento integrado, drenagem urbana, limpeza e disposição de resíduos sólidos, esgotamento sanitário e combate ao desperdício de água.

Entre os parceiros do Programa no Governo Federal podem ser citados como fonte de investimentos financeiros os recursos de empréstimos do BID, através do Prodetur (Ministério do Turismo) e do Monumenta (Ministério da Cultura), recursos onerosos e não onerosos do Ministério dos Transportes, do Ministério da Cultura (IPHAN) e financiamentos da CAIXA.

17. O Programa de Reabilitação de Áreas Centrais tem recursos financeiros para elaboração de Planos?

Sim, os recursos para o financiamento de planos podem ser acessados através de Consultas Prévias enviadas ao Programa, respeitando as regras e prazos definidos no inicio de cada ano nos manuais in-

cluídos na chamada Sistemática de Contratação.

18. Existem recursos do orçamento para realizar obras?

Hoje, os recursos para realizar obras têm sido destinados apenas através de emendas parlamentares. Ou seja, através da atual sistemática, os municípios devem discutir com a base de apoio parlamentar a inclusão de uma emenda para realizar obras em centros.

19. Quem pode solicitar estes recursos?

Prefeituras e governos estaduais, na figura do Chefe do Poder Executivo dos estados, do Distrito Federal e dos municípios, ou seu representante legal, e os dirigentes máximos de órgãos da administração indireta dos estados, do Distrito Federal e dos municípios.

20. Quais são os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade que podem ser utilizados para induzir o reaproveitamento destas áreas?

São vários os instrumentos urbanísticos oferecidos pelo Estatuto a fim de incrementar a ocupação de áreas subutilizadas. Entre eles pode-se citar;

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), que são trechos do zoneamento da cidade destinados à produção de habitações de interesse social. Podem englobar áreas ou prédios vazios ou subutilizados para provisão, ou assentamentos populares irregulares para consolidação, urbanização e regularização.
- A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU): direito real resolúvel, pelo qual se transfere o domínio útil de um imóvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.
- Usucapião Especial de Imóvel Urbano: forma originária de aquisição de direito de propriedade, legalmente dada ao possuidor, que ocupa áreas de terras – como sendo suas – sem oposição, pelo prazo, fixado em lei, de cinco anos. É utilizado para regularização fundiária de áreas privadas.
- Direito de superfície: através de tal instrumento o proprietário de imóvel urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície que é o direito de fazer e manter construção em propriedade alheia. Este instrumento confere ao superficiário (titular do direito de superfície) a propriedade li-

mitada da construção separada da propriedade do solo que, por sua vez, continua a ser do proprietário da área (que possui escritura do imóvel). A transferência do direito de superfície deve ser registrada através de escritura pública no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

- Direito de Preempção: instituto jurídico que visa conferir em determinadas situações o direito de preferência para o poder público municipal adquirir, mediante compra, um imóvel que esteja sendo alienado pelo seu proprietário. Esse instrumento é utilizado no caso de haver um plano ou uma política que defina o melhor uso para a área em questão. Para ser exercido, esta área precisa estar demarcada e a destinação pretendida definida e vinculada a este instrumento no Plano Diretor.
- Transferência do Direito de Construir: possibilidade conferida ao poder Público municipal para permitir a um proprietário exercer um direito de construir que não pode ser exercido em determinado local em função de uma necessidade social ou ambiental, em outro local da cidade. Poderá ser autorizada através de Lei Municipal, desde que haja previsão no Plano Diretor do Município neste sentido. Assim, a Lei poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano (público ou privado) a exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir quando o referido imóvel for necessário para: implantação de equipamentos públicos; preservação histórica, ambiental, social, paisagística ou cultural; para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou interesse social. O mesmo direito poderá ser concedido ao proprietário de área urbana que doar ao poder público imóvel para os fins acima. A transferência do direito de construir deverá ser feita mediante escritura pública.
- Operações Urbanas Consorciadas: parceria público-privada para a implementação de um conjunto integrado de intervenções e medidas, a ser coordenado pelo poder público, definidos previamente no Plano Diretor. Cada Operação Consorciada deve ser regulamentada através de Lei Municipal, a partir de sua inclusão no Plano Diretor. A lei pode definir condições especiais, distintas do conjunto da cidade para a promoção de intervenções públicas na área. Geralmente, a Operação inclui a produção de infra-estrutura e investimentos públicos em parceria com a iniciativa privada.

• Consórcio imobiliário: instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços e contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados. Através do Consórcio, o poder público realiza obras de urbanização e o proprietário da área recebe uma quantidade de lotes urbanizados ou edificações, cujo valor é proporcional ao valor da gleba antes das obras. Assim, o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas. Deve ser regulamentado pelo município no Plano Diretor que deverá dispor sobre os seus objetivos, critérios, etc.

• Parcelamento e Edificações Compulsórios e Imposto Progressivo no Tempo: instrumentos urbanísticos a serem utilizados pelo Poder Público municipal como forma de induzir os proprietários de imóveis urbanos vazios ou subutilizados a utilizar esses imóveis, de acordo com o disciplinado no Plano Diretor do Município dentro de um prazo determinado pela municipalidade. No caso de expiração desse prazo, o Município pode aplicar o IPTU Progressivo no tempo, instrumento tributário que trata do aumento da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. A alíquota máxima que poderá ser aplicada é de 15% do valor do lançamento fiscal do imóvel, até que proprietário cumpra a obrigação de utilizar o imóvel em questão segundo sua função social. Caso isso não aconteça, o Poder Público municipal poderá efetuar a desapropriação do imóvel para fins de reforma urbana mediante indenização paga por meio de títulos da dívida pública.

O município, através do Plano Diretor e legislação pertinente, deverá impor ao proprietário de área que for considerada não edificada, subutilizada ou não utilizada no Plano Diretor Municipal, o parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, conforme prazos e condições pré-estabelecidos, visando induzir a ocupação de áreas já dotadas de infra-estrutura e equipamentos.

• Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de mediação entre os interesses privados dos empreendedores e os moradores e usuários do local, democratizando a tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos urbanos, dando voz à população diretamente afetada pelos impactos desses empreendimentos.

Estes instrumentos podem, a partir de uma estratégia estabelecida no Plano de Reabilitação, ser combinados para induzir as transformações desejadas. Por exemplo – Edificação Compulsória e Direito de Preempção ou Consórcio Imobiliário. A utilização combinada destes instrumentos evita o uso sistemático da desapropriação (que muitas vezes leva a precatórios que endividam o município), além de possibilitar o estabelecimento de parcerias com o setor privado (proprietários e investidores) ao invés de depender exclusivamente dos orçamentos públicos. Anexo a essa publicação pode-se conferir o quadro dos instrumentos urbanísticos mais relevantes e o Projeto de Lei encaminhado no inicio de 2006 pela Prefeitura de Belo Horizonte para a readequação da legislação de reforma e adequação de imóveis, que também é um instrumento – no âmbito do Código de Obras – para estimular a reforma de imóveis em áreas centrais.

21. Como atrair investimentos para as áreas centrais integrando a população residente no local?

Através de estudos e pesquisas podem ser cadastrados os moradores dessas áreas segundo suas atividades e aptidões. Associado a esse cadastro devem ser levantadas a adequação dessas áreas para cumprir determinadas atividades econômicas e a possibilidade dessas atividades serem complementares às demais atividades econômicas do município e da região de sua influência. A partir do cruzamento dessas informações, o município passa a dispor de um banco de dados que qualifica o processo decisório sobre qual atividade econômica fomentar que resulte em qualificar a população residente e fazer com que ela permaneça na área central. Além disto, os instrumentos listados acima – de regularização e de indução – poderão também contribuir para uma não expulsão branca das populações e atividades populares da área.

22. O que é o Programa de Revitalização de Bens do Patrimônio Histórico Nacional?

Este Programa, que também está sob a gerência da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, foi criado pelo Congresso Nacional e visa executar obras de recuperação de bens históricos tombados pelo Iphan. Trata-se de programa constituído apenas com recursos provenientes de emendas parlamentares.



MONUMENTA, NÚCLEO GESTOR DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUIS, LETÍCIA MIGUEL E INSTITUTO PEREIRA PASSOS



Anexos



**MINUTA DE PROJETO DE LEI
APRESENTADA PELA PMBH A CÂMARA
MUNICIPAL EM 2005, EM ANÁLISE**

Dispõe sobre normas específicas para adaptação de edificações situadas no Hipercentro de Belo Horizonte.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS NORMAS GERAIS**

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre normas específicas para a adaptação de edificação localizada no Hipercentro de Belo Horizonte.

§ 1º – Considera-se Hipercentro, para efeito desta Lei, a área definida no parágrafo 1º do art. 7º da Lei n.º 7.165/96.

§ 2º – A adaptação de edificação referida no caput deste artigo somente poderá ser efetuada, nos termos desta Lei, para os usos residencial e misto e, desde que, cumulativamente:

I – a existência da edificação seja comprovada até a data de publicação desta Lei;
II – não haja acréscimos de área líquida, exceto para os casos de que dispõe a Seção II do Capítulo II desta Lei.

Art. 2º – Nas adaptações de edificações, o número de unidades residenciais existente não poderá ser reduzido.

Art. 3º – As edificações adaptadas conforme os critérios desta Lei deverão respeitar as seguintes exigências:

I – fossos existentes deverão ser mantidos e utilizados como área para ventilação;
II – apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) que ateste sobre a não redução da eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio, conforme legislação pertinente;
III – apresentação de solução de sistema de armazenamento dos resíduos sólidos a ser analisada e aprovada pela Superintendência de Limpeza Urbana – SLU para as edificações que não atenderem às normas técnicas do Regimento de Limpeza Urbana.

Parágrafo Único – A solução a que se refere o inciso III deste artigo deverá contemplar aspectos referentes ao acondicionamento e armazenamento dos resíduos sólidos, considerando a quantidade e o tipo de resíduos gerados, classificados em conformidade com legislação pertinente.

Art. 4º – Para os casos de que dispõe esta Lei, serão aceitos parâmetros diferenciados daqueles exigidos pela Lei nº 7.166/96 e suas alterações posteriores com relação à “Coeficiente de Aproveitamento”, “Quota de Terreno por Unidade Habitacional”, “Taxa de Permeabilização” e “Áreas de Estacionamento”.

**CAPÍTULO II
DA ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO
PARA O USO RESIDENCIAL**

**SEÇÃO I
DAS NORMAS GERAIS**

Art. 5º – A adaptação de edificação para o uso residencial fica submetida às normas e critérios definidos no Capítulo I e neste Capítulo.

Art. 6º – Nos casos de que dispõe este Capítulo, é obrigatório o respeito às seguintes exigências:

I - previsão de 01 (um) banheiro e 01 (um) cômodo de uso comum do condomínio.

II - previsão de espaço para uso comum do condomínio, com área mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento tipo, nas edificações destinadas ao uso residencial e que apresentarem mais de cinco pavimentos.

Art. 7º – Quanto às condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene e salubridade, os empreendimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I - área útil interna da unidade habitacional de, no mínimo, 24 m² (vinte e quatro metros quadrados), respeitando os cômodos e os parâmetros relativos ao mobiliário e circulação mínimos, constantes do Anexo I desta Lei;

II - profundidade máxima igual a três vezes a medida do pé-direito para que o compartimento seja considerado iluminado e ventilado;

IV - total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não inferior a 1/8 da superfície do piso, podendo ser utilizada exaustão mecânica nos compartimentos destinados a banheiro e à área de serviço.

§ 1º – Os cômodos da unidade residencial poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, excetuado o banheiro.

§ 2º – Os equipamentos constantes no Anexo I para a Área de Serviço poderão estar previstos no compartimento do banheiro.

§ 3º – Em respeito aos parâmetros técnicos

dispostos nos incisos anteriores deste artigo desconsidera-se, para os efeitos desta Lei, os Capítulos VII e VIII do Decreto-Lei n.º 84/40.

Art. 8º – Os edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar deverão apresentar unidades acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida correspondentes a, pelo menos, 2% (dois por cento) do total das unidades residenciais de todo o empreendimento.

Parágrafo Único – Para os casos dispostos no caput não se aplica o disposto no art. 23 da Lei Municipal n.º 9.078/05.

Art. 9º – Os empreendimentos adaptados nos termos desta Lei, enquadrados nos casos dispostos neste Capítulo, não serão considerados empreendimentos de impacto para efeitos de licenciamento.

**SEÇÃO II
DAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA
EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
DE INTERESSE SOCIAL (EHIS)**

Art. 10 – Para efeito desta Lei, considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) aquele vinculado ao atendimento por um dos programas de financiamento público subsidiado, bem como aquele que atende aos critérios da Lei n.º 6.326/93 e da Resolução n.º II de 01/12/1994 do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 11 – A adaptação de edificação que resultar em unidades residenciais de Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS), deverá atender às normas definidas no Capítulo I e neste capítulo, prevalecendo as seguintes normas específicas:

I - Poderá a edificação acrescer área líquida, desde que a área acrescida se destine a unidades habitacionais de interesse social ou à área de uso comum do condomínio.

II – Os cômodos da unidade residencial poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, excetuados o banheiro e, pelo menos, um dormitório.

Art. 12 – Para os casos de que dispõe esta Seção, o Executivo deverá definir procedimentos específicos para facilitar a aprovação de projetos.

Art. 13 – Não será cobrado preço público referente à aprovação de projeto de edificação

no caso de Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS), nos termos desta Lei.

**CAPÍTULO III
DA ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO
PARA O USO MISTO**

Art. 14 – Considera-se uso misto o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial em uma mesma edificação.

Parágrafo Único – Para efeito de aplicação desta Lei, considera-se uso misto quando, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área líquida da edificação for ocupada por unidades de uso residencial.

Art. 15 – Para os casos de que dispõe esta Seção não se aplica o disposto no art. 68 da Lei n.º 7.166/96.

Art. 16 – A parte residencial das edificações de uso misto fica submetida às normas e critérios definidos nos Capítulos I e II desta Lei. Parágrafo Único – A parte residencial dos empreendimentos de uso misto enquadrados nos casos de que dispõe este Capítulo não serão considerados empreendimentos de impacto para efeitos de licenciamento.

Art. 17 – A parte não residencial da edificação de uso misto, adaptada nos termos desta Lei, fica submetida às normas e critérios definidos no Capítulo I desta Lei, devendo atender às normas de acessibilidade previstas em lei federal.

Parágrafo Único – Não se enquadra nesta exigência a parte não residencial da edificação cuja atividade já se encontrar instalada no momento do licenciamento da edificação e se a área ocupada pela atividade não for alterada.

Art. 18 – Na adaptação de edificação para uso misto, nos termos desta Lei, as vagas destinadas a estacionamento ou carga e descarga, quando existentes, deverão ser mantidas.

Art. 19 – Na adaptação de edificação para uso misto deverão ser previstos acessos independentes para cada uma das atividades, sendo o cumprimento desta exigência necessário para o licenciamento da edificação.

Art. 20 – O projeto de adaptação de edificação para o uso misto deverá ser licenciado pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU.

Parágrafo único – Caberá ao Executivo definir, em Decreto, os procedimentos e critérios

para facilitar o licenciamento das edificações de uso misto.

Art. 21 – O licenciamento de atividades sómente será permitido após o licenciamento da edificação.

Art. 22 – No caso de adaptação de edificação para o uso misto em que a parte residencial ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área total da edificação e seja considerado EHIS, considera-se válido o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 – Caberá ao Conselho Municipal de Políticas Urbanas - COMPUR definir diretrizes específicas para os casos omissos desta Lei.

Art. 24 – Integra esta Lei o Anexo I que define os parâmetros mínimos relativos ao mobiliário e à circulação a serem considerados nas Unidades Residenciais Multifamiliares resultantes da adaptação de edificação nos termos desta Lei.

Art. 25 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, permanecendo válida por 4 (quatro) anos contados da data de sua publicação, podendo este prazo ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos, desde que haja interesse público atestado por parecer do COMPUR.

Belo Horizonte,... de.... de 2005.
Fernando Damata Pimentel.

PROJETO RECIFE/OLINDA. CONVÉNIO ENTRE OS GOVERNOS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL – 2005

Convênio de Cooperação Técnica que entre si celebram a União, por intermédio do Ministério das Cidades; Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão; Ministério da Cultura; Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; Ministério do Turismo; o Estado de Pernambuco; o Município do Recife e o Município de Olinda visando a implementação das políticas, diretrizes, programas, projetos e ações referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda.

A UNIÃO, por intermédio do MINISTÉRIO DAS CIDADES, criado por medida provisória nº 103, publicada no DOU em 1º de janeiro de 2003, transformada em Lei nº 10.683 publicada no DOU em 29 de maio de 2003, inscrito no CNPJ/MF nº 05.465.986/0003-50, com sede na Esplanada dos Ministérios, Bl. A, sala 206, Brasília – DF, CEP 70050-901, doravante denominado neste instrumento MCidades, neste ato representado Exmo. Sr. Ministro de Estado OLÍVIO DE OLIVEIRA DUTRA, portador do R.G nº 8.008.464.417 SSP/RS, CPF nº 050.126.430-20, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto Presidencial de 1º de janeiro de 2003, publicado no Diário Oficial da União do mesmo dia, residente nesta capital; do MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORCAMENTO E GESTÃO, inscrito no CNPJ/MF nº 00.489.820/0002-36, com sede na Esplanada dos Ministérios Bl. K, sala, Brasília –DF, CEP 70040-906, doravante denominado neste instrumento MPO, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Ministro de Estado PAULO BERNARDO, portador da RG nº 128.200 SSP/MS, CPF nº 112.538.191/49, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto Presidencial de 22 de março de 2005, publicado no Diário Oficial da União do mesmo dia, do MINISTÉRIO DA CULTURA, inscrito no CNPJ/MF o nº 01.264.142/0002-00, com sede na Esplanada dos Ministérios, Bl. B, Brasília-DF, CEP 70068900, doravante denominado neste instrumento MinC, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Ministro de Estado GILBERTO PASSOS GIL MOREIRA, portador do RG nº 02.493.945-6 SSP/BA, e CPF nº 000.309.618-15, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto Presidencial de 1º de janeiro de 2003, publicado no Diário Oficial da União do mesmo dia, do MINISTÉRIO DO TURISMO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05457283/0002-08, com sede na Esplanada dos Ministérios Bl. U - 2º e 3º andares, Brasília - DF, CEP 70065-900, doravante denominado MTur, neste ato representado pelo

O Anexo - Tabela é parte integrante da minuta do Projeto de Lei

Anexo I - Parâmetros mínimos relativos ao mobiliário e à circulação a serem considerados nas Unidades Residenciais Multifamiliares

Compartimentos ou cômodo único	Móvel ou equipamento	Dimensões			Circulação
		Largura	Profundidade	Diâmetro	
Estar	Sofá	2,00	0,80	-	0,60
	Estante/armário para TV	1,20	0,50	-	0,60
	Mesa retangular ou mesa redonda	1,20	0,80	-	0,75
		-	-	0,95	0,75
Primeiro Dormitório (* Os demais dormitórios devem ter área mínima de 6 m ²)	Cama de casal	1,40	1,90	-	0,55
	Guarda-roupa	1,60	0,53	-	0,55
	Criado-mudo	0,50	0,50	-	0,55
Cozinha	Pia	1,20	0,50	-	0,85
	Fogão	0,55	0,60	-	0,85
	Geladeira	0,70	0,75	-	0,85
Área de serviço	Tanque	0,55	0,55	-	0,60
	Máquina de lavar roupa	0,65	0,65	-	0,60
Banheiro (*O lavatório pode ser externo ao cômodo do banheiro)	Lavatório ou lavatório com bancada	0,40	0,30	-	0,50
		0,80	0,55	-	0,50
	Espaço para vaso sanitário (caixa acoplada) ou espaço para vaso sanitário (descarga)	0,60	0,65	-	0,45
		0,60	0,60	-	0,50
	Box quadrado ou box retangular	0,80	0,80	-	0,50
		0,70	0,90	-	0,50

Exmo. Sr. Ministro de Estado, WALFRIDO DOS MARES GUIA, portador do RG. Nº M1600.749-SSP/MG e do CPF nº 006900906-68, nomeado pelo decreto de 1º de janeiro de 2003, publicado no DOU do mesmo dia, residente nesta capital; o INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN, autarquia federal vinculada ao Ministério da Cultura, criada e constituída nos termos das Leis nº 8.029 e 8.113, respectivamente, de 12 de abril e de 12 de dezembro, ambas de 1990, inscrito CNPJ nº 26.474.056/0001-71, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Norte, Quadra 02 – Edifício Central Brasília – 6º andar, neste ato representado por seu Presidente, nomeado por Portaria Ministerial da Casa Civil nº 295, publicado no DOU de 16/03/2004 – Seção II, ANTONIO ARANTES NETO, residente na cidade de Brasília/DF, portador da Carteira de Identidade nº 2639605 – SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 330.126.958-34; o ESTADO DE PERNAMBUCO, representado pelo Exmo. Sr. Governador do Estado de Pernambuco, JARBAS DE ANDRADE VASCONCELOS, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade nº 595.946 da SSP-PE, inscrito no CPF/MF nº 001.054.574-34, o MUNICÍPIO DO RECIFE pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC/MF sob o nº 10.565.000/0001-92, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito, JOÃO PAULO DE LIMA E SILVA, brasileiro, casado, técnico em edificações, portador da cédula de identidade nº 1020874 da SSP-PE, inscrito no CPF/MF nº 079931374-20, /MF sob o nº 02.965.057/0001-50, o MUNICÍPIO DE OLINDA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob o nº 10404184/0001-09, neste ato representado pela Exma. Sra Prefeita, LUCIANA BARBOSA DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, solteira, engenheira, portadora da cédula de identidade nº 2070831 da SSP-PE, resolvem celebrar o presente CONVÉNIO, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e do que mais consta do processo administrativo nº 80000.034147/2004-74, mediante as cláusulas seguintes que mutuamente outorgam e aceitam.

DO OBJETO

Cláusula Primeira - Constitui objeto do presente CONVÉNIO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA, a implementação das políticas, diretrizes, programas, projetos e ações referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda (Anexo Convênio I), visando promover a inclusão social, a integração do planejamento e gestão territorial, a requalificação

de áreas urbanas centrais e o desenvolvimento de atividades econômicas, turísticas e culturais na região que vai do Sítio Histórico de Olinda, Município de Olinda até o Parque da Ex-Estação Rádio Pina, no bairro do Pina, Município do Recife, doravante denominada área de interesse comum, conforme delimitado em mapa (Anexo Convênio II).

Parágrafo Único – Os projetos e ações que importem execução parcial do objeto do presente Convênio de Cooperação Técnica serão implementados através de Acordos Específicos.

DOS OBJETIVOS E DAS METAS

Cláusula Segunda - São objetivos comuns às partes: potencializar e qualificar as atividades econômicas e culturais e os assentamentos já existentes; promover a atração de novos moradores, usuários e empreendimentos de forma sustentável do ponto de vista econômico, turístico, cultural e sócio-ambiental, através de uma atuação integrada, envolvendo a União, o Estado de Pernambuco e os Municípios do Recife e de Olinda.

Parágrafo Único – Os objetivos e metas deverão ser alcançados através da atuação conjunta dos CONVENENTES, buscando:

I. Articulação dos programas, projetos e ações previstas ou em andamento promovidos por cada um dos CONVENENTES;

II. Observação das legislações aplicáveis, norteando-se pelos princípios da legalidade, desenvolvimento turístico e econômico sustentável, inclusão social, preservação do meio ambiente e dos valores naturais, históricos, culturais e arquitetônicos, assegurando, inclusive, a participação da sociedade civil no acompanhamento das implementações;

III. Integração da gestão dos equipamentos turísticos e culturais sob sua responsabilidade, articulando a programação turística e cultural na área de interesse comum;

IV. Estabelecimento de diretrizes gerais para a área de interesse comum;

V. Promoção da coesão do território de grande potencial econômico, turístico, cultural e urbanístico com as áreas de baixa renda nele inseridas e/ou localizadas em seu entorno;

VI. Definição dos programas e projetos a serem implementados;

VII. Definição de estratégia de Regulação Urbanística geral para a área de interesse comum;

VIII. Demarcação de perímetros e definição de macro diretrizes para a viabilização de operações urbanas consorciadas na área de

interesse comum;

IX. Estabelecimento das estratégias de implementação dos programas e projetos definidos.

DAS OBRIGAÇÕES DOS CONVENENTES

Cláusula Terceira - Para a consecução do objeto pactuado neste instrumento as partes obrigam-se a:

I – UNIAO e IPHAN:

- a) Disponibilizar informações e diretrizes das Políticas Nacionais de Desenvolvimento Urbano, de Desenvolvimento Turístico, de Valorização do Patrimônio Cultural Material e Imaterial e de Mobilidade e do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais;
- b) Disponibilizar informações sobre terrenos de sua propriedade e localizados na área de interesse comum;
- c) Envidar os melhores esforços relativamente à colaboração por parte da União Federal e suas entidades autárquicas próprias, objetivando a viabilização dos programas e projetos definidos;
- d) Disponibilizar informações sobre legislação federal;
- e) Disponibilizar informações sobre linhas e fontes de financiamento para implementar os programas e projetos definidos;
- f) Indicar os 5 (cinco) representantes para compor o Núcleo Gestor, bem como os seus representantes nas Câmaras Temáticas;
- g) Incluir as ações que implementam as políticas, diretrizes, programas e projetos definidos em seus Planos Plurianuais e Leis Orçamentárias; e
- h) Articular as ações dos órgãos federais afetas aos temas e envidar esforços no sentido de promover a integração das mesmas com os programas e projetos definidos;

II – ESTADO DE PERNAMBUCO:

- a) Disponibilizar informação sobre linhas e fontes de financiamento para implementar os programas e projetos definidos;
- b) Promover e articular as iniciativas de interesse metropolitano aos programas e projetos definidos;
- c) Articular a participação da sociedade civil e dirigentes metropolitanos, através dos fóruns e conselhos pertinentes;
- d) Incluir as ações que implementam as políticas, diretrizes, programas e projetos definidos em seus Planos Plurianuais e Leis Orçamentárias;

e) Indicar os 4 (quatro) representantes para compor o Núcleo Gestor, bem como os seus representantes nas Câmaras Temáticas;

f) Articular as ações dos órgãos estaduais afetas aos temas e envidar esforços no sentido de promover a integração das mesmas com os programas e projetos definidos;

g) Disponibilizar suporte técnico operacional.

III – MUNICÍPIOS DO RECIFE E OLINDA:

- a) Viabilizar a implementação das políticas, diretrizes, programas, projetos e ações referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda, através dos instrumentos legais, jurídicos e urbanísticos adequados;
- b) Articular a participação da sociedade civil, através dos fóruns, conselhos e entidades de classe;
- c) Articular os agentes econômicos, em especial aqueles com maior representação na área de interesse comum, tais como: setores de turismo, cultura, comunicação, tecnologia da informação, saúde e comércio;
- d) Incluir as ações que implementam as políticas, diretrizes, programas e projetos referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda definidos em seus Planos Plurianuais e Leis Orçamentárias;
- e) Indicar os 4 (quatro) representantes para compor o Núcleo Gestor, bem como os seus representantes nas Câmaras Temáticas;
- f) Articular as ações dos órgãos municipais afetas aos temas e envidar esforços no sentido de promover a integração das mesmas com os programas e projetos definidos; e
- g) Disponibilizar suporte técnico operacional.

DOS RECURSOS HUMANOS

Cláusula Quarta - O Estado de Pernambuco, em conjunto com os municípios do Recife e de Olinda, disponibilizará, de acordo com os termos da Cláusula Segunda e Terceira do Protocolo de Intenções, celebrado em 21 de outubro de 2003, entre as referidas entidades, uma equipe técnica que coordenará a elaboração e implementação do Projeto Recife-Olinda, já definido entre os projetos a serem implementados na área de interesse comum. A União, através do Ministério das Cidades (Secretaria Nacional de Programas

Urbanos), do Ministério do Planejamento (Secretaria do Patrimônio da União), do Ministério da Cultura, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e do Ministério do Turismo, participará desta elaboração e implementação de acordo com o especificado no Plano de Trabalho (Anexo Convênio III).

DOS RECURSOS FINANCEIROS

Cláusula Quinta - Não haverá repasse de recursos financeiros entre os participantes deste Convênio, sendo cada um deles responsável pela mobilização de recursos humanos, materiais e financeiros decorrentes das atribuições ora assumidas.

Parágrafo único - os compromissos de desembolso financeiro de quaisquer das partes signatárias deverão ser objeto de instrumento específico e terão a sua operacionalização vinculada aos normativos próprios de cada uma das instituições, com definição prévia das condições de realização dos trabalhos, atribuições, responsabilidades técnicas, administrativas e financeira dos CONVENENTES, inclusive, de terceiros participantes, investidos de funções executoras ou de outra natureza.

DA GESTÃO

Cláusula Sexta – Para a gestão e implementação das políticas, diretrizes, programas, projetos e ações referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda serão constituídas as seguintes instâncias:

- I. Conselho Político;
- II. Núcleo Gestor;
- III. Câmaras Temáticas.

Parágrafo Único - Estas instâncias se articulão, ao nível governamental, com os órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas ações de planejamento e execução operacional que tenham relacionamento com as políticas, diretrizes, programas, projetos e ações referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda e, externamente, com a sociedade civil através dos respectivos Conselhos Institucionais e Fóruns Setoriais, bem como com os agentes econômicos, culturais e sociais atuantes na área de interesse comum.

DO CONSELHO POLÍTICO

Cláusula Sétima - O Conselho Político terá como papel definir as políticas e as diretrizes

referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda, sendo composto pelos titulares dos Ministérios das Cidades, do Planejamento, Orçamento e Gestão, da Cultura e do Turismo, pelo Presidente do IPHAN, pelo Governador de Pernambuco e pelos Prefeitos do Recife e de Olinda.

DO NÚCLEO GESTOR

Cláusula Oitava - O Núcleo Gestor dirigirá as atividades previstas neste convênio, tendo as seguintes atribuições:

- I. Definição e aprovação das diretrizes gerais (urbanísticas, turísticas, culturais, econômicas, financeiras e sociais) da área de interesse comum;
- II. Definição e aprovação dos programas, projetos e das operações urbanas na área de interesse comum;
- III. Definição da(s) estratégia(s) de implementação dos programas e projetos definidos;
- IV. Acompanhamento da elaboração e implementação dos programas e projetos decorrentes do presente Convênio, visando garantir os seus objetivos;
- V. Criação de Câmaras Temáticas;
- VI. Definição das diretrizes e estratégias de divulgação dos programas, projetos e ações referentes ao Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda;
- VII. Definição dos fóruns e do calendário de discussão dos programas e projetos definidos;
- VIII. Aprovação do(s) Termo(s) Aditivo(s);
- IX. Designação de técnicos para compor as equipes; e
- X. Articulação de outros órgãos da União, Estado de Pernambuco e dos Municípios de Olinda e Recife e outros atores afetos aos temas das Câmaras Temáticas.

Parágrafo Único - O Núcleo Gestor será constituído por:

- a) 5 representantes da União: Ministérios das Cidades, do Planejamento, Orçamento e Gestão, da Cultura, do Turismo e do IPHAN;
- b) 4 representantes do Estado de Pernambuco: Gabinete do Governador, Secretarias de Planejamento, de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente e de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Esportes;
- c) 4 representantes do Município do Recife: Secretarias de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, de Cultura, de Desenvolvimento Econômico e de Turismo e Esportes.
- d) 4 representantes do Município de Olinda:

da: Secretarias de Planejamento e Gestão Estratégica, de Planejamento Urbano, Transportes e Meio Ambiente, de Patrimônio, Ciência, Cultura e Turismo e de Desenvolvimento Econômico; e

DAS CÂMARAS TEMÁTICAS

Cláusula Nona - As Câmaras Temáticas terão como objetivo desenvolver (elaborar e implementar) os programas e projetos definidos pelo Núcleo Gestor.

Parágrafo Primeiro - Serão criadas e terão as respectivas composições definidas pelo Núcleo Gestor, cabendo as mesmas elaborar os termos aditivos correspondentes a serem submetidos à aprovação do Núcleo Gestor.

Parágrafo Segundo - As Câmaras Temáticas terão o acompanhamento dos entes participantes do Núcleo Gestor, os quais poderão ser representados por consultores ou entidades participantes, desde que previamente acordado entre os entes.

Parágrafo Terceiro - O primeiro termo aditivo ao presente convênio, deverá corresponder ao Projeto Recife-Olinda e terá sua criação e composição definidas naquele instrumento.

DO PLANO DE TRABALHO

Cláusula Décima – Integra o presente Convênio, o respectivo Plano de Trabalho (Anexo Convênio III).

DA VIGÊNCIA

Cláusula Décima Primeira - O presente Convênio vigorará pelo prazo de vinte e quatro meses e poderá ser renovado ou ter seu prazo dilatado, mediante a assinatura de Termo aditivo, a critério das partes CONVENENTES.

DA MODIFICAÇÃO E RESCISÃO

Cláusula Décima Segunda - Durante sua vigência, este Convênio poderá ser alterado no todo ou na parte mediante Termo Aditivo, desde que de comum acordo entre as partes; rescindido pelo descumprimento das obrigações pactuadas e pela superveniência de norma legal ou fato que o torne unilateralmente inexequível, observado o aviso prévio de 30 (trinta) dias.

DA PUBLICAÇÃO

Cláusula Décima Terceira - O presente Convênio será publicado no Diário Oficial da União de acordo com o artigo 61 da Lei no. 8666/93, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, às expensas do Ministério das Cidades. Ao Estado cabe a publicação no Diário Oficial do Estado de Pernambuco e aos Municípios a publicação nos Diários Oficiais dos Municípios. É de responsabilidade da União, do Estado e dos Municípios do Recife e Olinda o encaminhamento às respectivas imprensa oficiais e as despesas decorrentes de publicação.

DO FORO

Cláusula Décima Quarta - As partes aceitam este instrumento tal como se acha redigido e se obrigam ao seu cumprimento, elegendo o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal do Distrito Federal, com privilégio sobre qualquer outro, para a solução de todas e quaisquer questões decorrentes deste Convênio, que não possam ser resolvidas administrativamente.

E tendo assim, ajustado, assinam os CONVENENTES o presente Instrumento em 08 (oito) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Recife, 27 de abril de 2005.

OLÍVIO DE OLIVEIRA DUTRA
Ministério das Cidades

PAULO BERNARDO
Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

GILBERTO PASSOS GIL MOREIRA
Ministério da Cultura

WALFRIDO DOS MARES GUIA
Ministério do Turismo

ANTONIO AUGUSTO ARANTES NETO
IPHAN

JARBAS DE ANDRADE VASCONCELOS
Estado de Pernambuco

JOÃO PAULO DE LIMA E SILVA
Município do Recife

LUCIANA BARBOSA DE OLIVEIRA SANTOS
Município de Olinda



