

HABITAR O CENTRO

UMA POSSÍVEL EXPERIÊNCIA DE OCUPAÇÃO



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

HABITAR O CENTRO

UMA POSSÍVEL EXPERIÊNCIA DE OCUPAÇÃO

por

BEATRIZ NASCIMENTO KO FONTENELE

Orientação

PROF. DR. ROMEU DUARTE JUNIOR

FORTALEZA | 2017

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

F763h Fontenele, Beatriz Nascimento Ko.
Habitar o Centro : Uma possível experiência de ocupação / Beatriz Nascimento Ko
Fontenele. – 2017.
235 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro
de Tecnologia, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2017.
Orientação: Prof. Dr. Romeu Duarte Junior.

1. Centros Urbanos. 2. Habitação de Interesse Social. 3. Segregação Urbana. 4.
Reabilitação. 5. Políticas Públicas. I. Título.

CDD 720

BEATRIZ NASCIMENTO KO FONTENELE

HABITAR O CENTRO

UMA POSSÍVEL EXPERIÊNCIA DE OCUPAÇÃO

Trabalho Final de Graduação, submetido à Coordenação do Curso de Arquitetura e Urbanismo como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Arquiteta e Urbanista, outorgado pela Universidade Federal do Ceará. Encontra-se à disposição dos interessados na biblioteca do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFC.

Aprovada em: ____/____/_____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Romeu Duarte Junior
ORIENTADOR

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva
MEMBRO DA BANCA EXAMINADORA

Arquiteta Milena Bezerra
MEMBRO DA BANCA EXAMINADORA

AGRADECIMENTOS

Àquelas pessoas que estiveram comigo ao longo dessa jornada e que colaboraram diretamente, *ou não*, com o produto final desses longos e árduos anos, que passaram de maneira tão breve e doce, às sombras das mangueiras.

A Deus, por ter me dado a serenidade em aceitar seus planos e a crença de que Ele não nos dá fardos maiores do que conseguimos carregar, por me amparar e me fazer fortaleza, por colocar pessoas incríveis ao longo do meu caminho.

À minha mãe, por ser meu maior exemplo de garra, de recomeço, de independência e de mulher; por ter sido responsável pelas saudosas lembranças de idas ao Centro quando criança.

Ao meu pai, por acreditar no meu potencial, pelo apoio diário e por me incentivar e me ajudar em todos os projetos da minha vida.

À Cynthia, pelo amparo em momentos ruins e pela felicidade compartilhada em momentos de vitória.

À Thais, ao Thiago e ao Gustavo, por serem válvula de escape em dias ruins e a razão dos meus anseios por um mundo melhor.

À Naza, por cuidar de mim e me ajudar, todos os dias, com pequenas coisas tão cheias de significado.

Ao Fred, pelas longas conversas, por me aconselhar e por esperar junto comigo, com tanta expectativa, por esse momento.

À Wlândia, por se fazer presente 24/7, por ter me ajudado com simplesmente tudo que estava ao seu alcance neste trabalho, por dividir comigo segredos, aprendizado, cervejas no bar e a conta do Netflix.

À Liza, por ser ombro e abraço certos em minha vida; por ser irmã e, por vezes, mãe; pelo companheirismo incondicional; por deixar minha vida mais leve...

Às 20 flores que alegam meus dias e são minha certeza de refúgio em dias ruins. Ao Breder, 22º integrante deste grupo, pelas conversas sobre arquitetura que sempre me ensinam tanto.

À Bitoca, Nay e Isabela: pela importância singular que têm na minha vida; pela troca de conhecimento e de ajuda no dia-a-dia universitário; por desejarem, tanto quanto eu, que esse dia chegasse. À Bichinha e à Bia Adjafre - minha companheira oficial do Centro: pela longa e duradoura amizade, que compreende a carga de um PA/ PU e que resiste, pacientemente, às frequentes conversas sobre arquitetura.

À Luana, Lia, Ana Bia e Uli: por fazerem parte das melhores lembranças de uma nova fase da minha vida e por seguirem comigo fazendo novas descobertas.

Ao Daniel, Humberto, Ítalo, Prê, Rick e Xu: por terem sido, cada qual à sua maneira, essenciais nessa jornada.

À Patrícia: pelos 60 minutos semanais que poupavam horas de angústia e de questionamentos e que foram determinantes para que eu chegasse até aqui.

Aos amigos que 2010.2 me deu: Arthur, Manu e Natália, com quem pude compartilhar, durante esses anos, o frequente sentimento de desespero pré-entrega de projeto e por deixarem essa *arquitortura* mais leve e engraçada; em especial à Josy, Lia, Lucas, Mandi e Mari, pela ajuda e companheirismo desses últimos meses.

À Bella Flach: que viveu - e sobreviveu - comigo as aventuras de estudar arquitetura na terra da rainha; por ter colocado um pouco de si nesse trabalho, de forma tão cuidadosa e linda, como sempre!

À Marcela (Miranda): por ter me permitido ver que o dia-a-dia profissional pode ser muito mais divertido do que estressante; por ter sido fundamental para a minha formação como arquiteta.

À equipe da Espaço Plano, em especial à Su e à Paulinha: pela ajuda diária e correções do trabalho; à Bel: por simplesmente toda a ajuda desde o primeiro momento em que soube do tema deste trabalho.

Aos membros da Ocupação Manoel Lisboa de Moura: pelas inúmeras vezes que me receberam, me ensinaram e me permitiram registrar um pouco do seu dia-a-dia de luta.

Aos queridos professores e demais funcionários do DAU, que me inspiraram, me desafiaram e me estimularam a seguir nesse mundo paradoxal de amor e ódio por arquitetura; à Mara: por sempre estar disponível a ajudar - apesar das abordagens, por vezes desesperadas, desta estudante cansada - e à Fatinha, que tanto faz falta nesta Escola.

Ao Prof. Ricardo Paiva, que tanto contribuiu para minha formação: por ter estado presente durante o segundo projeto que fiz nessa

Escola e por estar, no fechamento desse ciclo, contribuindo para o último.

À arquiteta Milena Bezerra: por aceitar de forma tão gentil o convite para compor essa banca.

E, finalmente, ao pisciano que lidou com as frequentes teimosias de uma ariana ansiosa: por acreditar, desde o início, na relevância deste trabalho; por ter despertado em mim o interesse pelo antigo; por dividir a crença de que a arquitetura se faz fora do papel e, buscando isso, por ter me ajudado a concluir esta etapa da melhor forma possível. Romeu, muito obrigada!

And in the end
the love you take
is equal to
the love you make
(The End)

“

Hoje em dia, como naquela época, as elites enxergam a cidade com um olhar ansioso, identificando em sua suposta desordem, a origem dos problemas sociais. Ontem, a crise sanitária era uma consequência dessa desordem. Hoje é a violência. Nesses dois momentos, a desordem emanaria dos espaços ocupados pelas camadas populares e de suas práticas. Ontem, os cortiços. Hoje, as favelas e periferias pobres das metrópoles. Discursos piedosos ou críticos, progressistas ou liberais, reeditam velhos mitos intelectuais embolorados para explicar as razões da “crise urbana” e para justificar certas soluções técnicas, nem sempre democráticas. (...) Isso pode ser encontrado no debate público, no qual nossas cidades aparecem estratificadas, com partes marginalizadas e partes integradas. (...) Trata-se da reedição da ‘razão dualista’ que reinava no meio intelectual da Primeira República e que está na origem da imagem dos dois Brasis. A questão urbana também reedita projetos de intervenção audaciosos que visam integrar as duas cidades’ graças à urbanização dos espaços marginais e à reconquista das zonas centrais.

”

RIBEIRO (2012, p. 95)



RESUMO

Este trabalho traz como principais objetos de estudo dois problemas advindos do processo de urbanização das cidades: a produção habitacional desenvolvida para as classes sociais de renda baixa ou incerta, que não têm condições financeiras para adquirirem ou alugarem uma habitação *regular*; e a segregação das classes sociais no espaço urbano, mais especificamente no que tange a problemática do esvaziamento dos centros das cidades. Em meio ao contexto em que se enquadram tais questões, destaca-se o envolvimento do mercado imobiliário e do capital privado, como frutos do sistema econômico excludente e, a partir disso, faz-se uma reflexão acerca da sua influência e do seu forte papel como agente segregador do espaço urbano. Contextualiza-se a temática no âmbito global e, em paralelo, faz-se uma explanação a nível nacional, bem como uma revisão crítica dos Programas Habitacionais já existentes no país, partindo, em seguida, para uma análise do contexto local. O projeto arquitetônico, produto deste trabalho, busca ser uma alternativa de ocupação do Centro da cidade, através da produção de novas unidades habitacionais e da intervenção em edifícios subutilizados, como reflexo de um novo plano habitacional de reabilitação da área central de Fortaleza.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário, Habitação de Interesse Social, Centros Urbanos, Reabilitação, Políticas Públicas, Segregação Urbana.

LISTA DE FIGURAS

- FIGURA 1.1** Vida e sem-vida.
- FIGURA 1.2** Largo do Pelourinho, Salvador.
- FIGURA 1.3** Edifício abandonado, São Paulo.
- FIGURA 1.4** Pier 17, Nova Iorque.
- FIGURA 1.5** Porto de Barcelona. Olimpíadas, 1992.
- FIGURA 1.6** Centro bombardeado. Londres, 1940.
- FIGURA 1.7** Construção do Lincoln Center. Nova Iorque, 1959.
- FIGURA 1.8** Tipologia de isolamento do entorno. Nova Iorque, 1970.
- FIGURA 1.9** Estilo de vida suburbano norte-americano, 1954.
- FIGURA 1.10** Edifício abandonado no centro. Curitiba, 2011.
- FIGURA 1.11** Rua Direita, 1860, São Paulo.
- FIGURA 1.12** Rua Direita, 1957, São Paulo.
- FIGURA 1.13** Favela do Pirambu.
- FIGURA 1.14** Intensa verticalização e investimento do mercado imobiliário.
- FIGURA 1.15** Contraste socioespacial.
- FIGURA 1.16** Evolução urbana do município de Fortaleza.
- FIGURA 1.17** Mapa das Centralidades do município de Fortaleza.
- FIGURA 1.18** Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza.
- FIGURA 1.19** Riacho Pajeú canalizado aos fundos do Mercado Central.
- FIGURA 1.20** Praça José de Alencar e o mercado informal.
- FIGURA 1.21** Vista da orla marítima a partir do Passeio Público.
- FIGURA 1.22** Proposta de reabilitação Novo Pajeú.
- FIGURA 2.1** Morar é ter uma janela.
- FIGURA 2.2** Desapropriações para as obras da Copa do Mundo, ONU, 2012.
- FIGURA 2.3** Jardim Atlântico - MCMV. Araçuba, SP, 2012.
- FIGURA 2.4** Desapropriações no Conjunto Habitacional Cingapura, 2011.
- FIGURA 2.5** Cidade cristã. Europa, 1440 e 1840.
- FIGURA 2.6** Redução de preços. Execução de hipotecas. Propriedade do banco. EUA, 2007.
- FIGURA 2.7** Processo de gentrificação: valorização e segregação.
- FIGURA 2.8** Desinfetador de casas operárias, 1894.
- FIGURA 2.9** Uma das ruas da Vila Maria Zélia. São Paulo, 1917.
- FIGURA 2.10** Planta da Vila Maria Zélia. São Paulo, 1917.
- FIGURA 2.11** Exploração do sonho da casa própria.
- FIGURA 2.12** Crise habitacional gerada pela Lei do Inquilinato.

- FIGURA 2.13** Vila dos Idosos. São Paulo, 2015.
- FIGURA 2.14** Parque do Gato. São Paulo, 2013.
- FIGURA 2.15** Palacete dos Artistas. São Paulo, 2014.
- FIGURA 3.1** Transitar ou estagnar [-se]?
- FIGURA 3.2** Edifício multifamiliar em péssimo estado de conservação.
- FIGURA 3.3** Edificação de uso misto subutilizada.
- FIGURA 3.4** Edificação adaptada ao uso comercial.
- FIGURA 3.5** Edificação de uso misto subutilizada.
- FIGURA 3.6** Edificações transformadas em estacionamento.
- FIGURA 3.7** Edificações transformadas em estacionamento.
- FIGURA 3.8** Contraste de gabarito.
- FIGURA 3.9** Edifício residencial.
- FIGURA 3.10** Classificação socioeconômica do frequentador do Centro. 2004.
- FIGURA 4.1** Realidade negada.
- FIGURA 4.2** Jardim Edith. São Paulo, 2013.
- FIGURA 4.3** Creche.
- FIGURA 4.4** Unidade Básica de Saúde.
- FIGURA 4.5** Circulação de acesso às unidades. Banco-degrau.
- FIGURA 4.6** Detalhes construtivos.
- FIGURA 4.7** Janela recuada. Aparência interna e externa.
- FIGURA 4.8** Perspectiva geral Jardim Edith.
- FIGURA 4.9** Entrada Edifício Corujas.
- FIGURA 4.10** Permeabilidade.
- FIGURA 4.11** Fachada do edifício.
- FIGURA 4.12** Vista a partir da entrada.
- FIGURA 4.13** Detalhe para a escada aberta e estrutura/ tubulação aparentes.
- FIGURA 4.14** Detalhe para o diálogo entre os níveis.
- FIGURA 4.15** Intervenção no Palacete.
- FIGURA 4.16** Diálogo entre os dois blocos.
- FIGURA 4.17** Vista da fachada lateral leste do conjunto.
- FIGURA 4.18** Relação estabelecida pela passarela.
- FIGURA 4.19** Vista do anexo a partir do Palacete.
- FIGURA 5.1** Marcas do tempo.
- FIGURA 5.2** Jesus, Maria e José.
- FIGURA 5.3** Jesus, Maria e José.
- FIGURA 5.4** Jesus, Maria e José.
- FIGURA 5.5** Jesus, Maria e José.
- FIGURA 5.6** Ocupação Manoel Lisboa de Moura.
- FIGURA 5.7** Retrato da luta por moradia.
- FIGURA 5.8** Crianças da Ocupação.

LISTA DE MAPAS

MAPA 3.1	Localização do Centro em Fortaleza.
MAPA 3.2	Localização.
MAPA 3.3	Limites do bairro.
MAPA 3.4	Equipamentos relevantes.
MAPA 3.5	Legislação.
MAPA 3.6	Sistema viário.
MAPA 3.7	Mobilidade.
MAPA 3.8	Gabarito existente.
MAPA 3.9	Uso comercial.
MAPA 3.10	Vazios urbanos.
MAPA 3.11	Usos de apoio à moradia.
MAPA 3.12	Uso residencial.
MAPA 3.13	Bens tombados.
MAPA 5.1	Contexto urbano.
MAPA 5.2	Legislação específica.

LISTA DE QUADROS E TABELAS

- QUADRO 1.1** Consequências da globalização.
- QUADRO 1.2** Sinais de uma zona urbana em declínio.
- QUADRO 1.3** Consequências da dispersão.
- QUADRO 1.4** Motivações que conduzem as intervenções em centros urbanos
- QUADRO 1.5** Princípios e diretrizes para a reabilitação urbana.
- QUADRO 1.6** Plano habitacional para reabilitação da área central de Fortaleza, 2009.
- QUADRO 1.7** Plano secundário para o Centro de Fortaleza, Fortaleza 2040, 2016.
- QUADRO 2.1** Análise comparativa entre as diferentes estratégias de habitação.
- QUADRO 2.2** Instrumentos franceses de apoio à reabilitação habitacional.
- QUADRO 2.3** As vantagens do modelo de locação social com base na experiência de São Paulo.
- QUADRO 3.1** Problemas e potencialidades do Centro de Fortaleza.

[0]

APRESENTAÇÃO

// 21

INTRODUÇÃO

JUSTIFICATIVA

OBJETIVOS

METODOLOGIA

ESTRUTURA

// 230

CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

[1]

SOBRE OS CENTROS URBANOS

// 30

1.1 O CONCEITO

1.2 A PROBLEMÁTICA

1.3 REABILITAR PARA DEMOCRATIZAR

1.4 O CONTEXTO INTERNACIONAL

1.5 O CONTEXTO NACIONAL

1.6 O CONTEXTO LOCAL

[2]

SOBRE A HABITAÇÃO

// 66

2.1 UM DIREITO FUNDAMENTAL

2.2 A PROBLEMÁTICA

2.3 A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

2.4 UMA FERRAMENTA DE REGENERAÇÃO

[3]

SOBRE A ÁREA ESCOLHIDA

// 92

[4]

SOBRE AS REFERÊNCIAS

// 132

[5]

SOBRE O PROJETO ARQUITETÔNICO

// 146

-
- 3.1 DIAGNÓSTICO
 - 3.2 PROGNÓSTICO

- 4.1 PROGRAMÁTICAS
- 4.2 PROJETUAIS
- 4.3 NOVO-ANTIGO

- 5.1 APRESENTAÇÃO
 - 5.2 ESCOLA JESUS,
MARIA E JOSÉ
 - 5.3 O PROJETO
-
-

A concepção deste Trabalho Final de Graduação iniciou-se com a seguinte inquietação: *Por que a problemática da habitação se mantém basicamente restrita ao meio acadêmico e à prática da fundamentação teórica?*

Apesar de ser um questionamento elementar e, por vezes, ingênuo, foi a partir dele que surgiram outras indagações a respeito do tema, tais como: *Por que existe tão extensa biografia sobre o assunto e os problemas perduram? Por que os programas habitacionais não apresentam sucesso? Por que os moradores contemplados pelos programas vendem suas casas e voltam para a favela? Por que não há um real investimento nesse setor? Quais os interesses políticos escondidos nessas ações?*

Em paralelo, outros questionamentos surgiram em relação ao processo de degradação do Centro. E dentro desse tema, os principais questionamentos eram: *Por que o Centro tem o aspecto de abandonado e, em contrapartida, é tão frequentado? Quais medidas devem ser tomadas para reabilitar essa área? Por que nenhum político faz nada a respeito?*

Foi buscando responder essas indagações que o presente trabalho se desenvolveu.

JUSTIFICATIVA

Na cidade de Fortaleza, assim como nas demais cidades do mundo, a *moradia* é um *problema*. Mas por que é um problema? *Problema para quem?*

Um dos argumentos utilizados é o de que essa problemática sempre existiu e sempre existirá. Não somente no Brasil, mas em todo o mundo, desde que houve a disputa de classes. Porém, essa forma de pensar é quase um aceite da situação e uma tentativa de explicar às classes que com ela sofrem sua tentativa frustrada em solucioná-la (VILLAÇA, 1986).

O que atualmente entende-se por *problema habitacional* é fruto do processo capitalista e do surgimento do homem livre, que migra do campo para a cidade em busca de trabalho.

De acordo com Bonduki (2004), na lógica do capitalismo a habitação se enquadra como mercadoria, assim como as demais. É nesse contexto que começam a surgir as moradias de aluguel e as vilas operárias oferecidas pela iniciativa privada. Seguindo a lógica de lucro do mercado imobiliário, os aluguéis passam a decair para se adequar aos níveis salariais dessa parte da população. Como consequência, o nível de qualidade dos empreendimentos cai, fazendo com que não se adequem aos padrões exigidos pela legislação urbanística vigente. Dessa forma, classificam-se como *construção clandestina*, estando condenados e estigmatizados, uma vez que não respeitam a lei e não oferecem as condições mínimas de habitabilidade encontrada na moradia *legal* -

feita para a minoria que participa do mercado.

Como reflexo, surge a política da casa própria e, nesse contexto, as moradias autoconstruídas, caracterizadas pela ocupação de loteamentos ilegais - ou da terra desprezada pela propriedade privada -, longínquos e desprovidos de infraestrutura pública, fruto do trabalho braçal do próprio trabalhador. É nesse período que surgem as favelas e o aumento da expansão suburbana.

Hoje, mais de um século depois, o problema persiste. Da mesma forma, a maneira de lidar com essa questão e as soluções pensadas mantêm-se intactas.

Cada vez mais a produção habitacional é refém do mercado imobiliário e da prática de geração de lucros, da mesma forma que os interesses políticos são cada vez mais transparentes. Surge o termo *déficit habitacional* e, com ele, inúmeras políticas públicas tentando *combatê-lo*. Porém, vários fatores podem ser pontuados como errôneos nesse processo e, nesse contexto, percebe-se a contradição em que se enquadra a tentativa de solução do problema em paralelo à obtenção de lucros do governo.

(...) o Estado capitalista tem de tentar desempenhar duas funções básicas e muitas vezes contraditórias: acumulação e legitimação. Isto quer dizer que o Estado deve tentar manter, ou criar, as condições em que se faça possível

uma lucrativa acumulação de capital. Entretanto, o Estado deve também manter ou criar condições de harmonia social (O'CONNOR, 1977, p. 19).

Com base em dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) e pela Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD), a Fundação João Pinheiro (FJP) afirma que, no ano de 2014, existiam, no Brasil, cerca de 6.068 milhões de domicílios em déficit habitacional. Trazendo para a realidade local, quase 2,04% desse total localizava-se *apenas* na região metropolitana de Fortaleza, o que representa um total de 123.644 mil unidades. O critério de inadequação dos domicílios que mais influenciou o censo foi o do ônus excessivo com aluguel¹, o qual foi o principal responsável, inclusive, pelo ligeiro aumento do número total de unidades em déficit habitacional em comparação ao ano anterior, que era de 5.846 milhões.

De acordo com a mesma pesquisa feita pela Fundação João Pinheiro (FJP), no ano de 2014, o Brasil teria um estoque de 7.241 milhões de domicílios vagos, dentre os quais 132.453 mil encontravam-se *somente* na região metropolitana de Fortaleza.

Uma forte estratégia de combate à problemática do déficit habitacional seria o uso e a recuperação do estoque imobiliário subutilizado nas metrópoles. O Plano Nacional de Habitação (PlanHab), realizado em 2007-2008 pelo arquiteto e urbanista Nabil Bonduki², reforça essa prática. Ele sugere que os municípios façam uso dos instrumentos urbanísticos para ampliar seu acesso à terra urbanizada e

destaca, como principais indicadores urbanos, as “Intervenções de reparcelamento do solo em vazios urbanos ou de reocupação de imóveis subutilizados localizados em áreas consolidadas”.

O espraiamento da malha urbana, consequência do processo de baixa densidade, devido a lotes com grandes dimensões, e da falta de continuidade da malha urbana, chamada também de vazios urbanos (MASCARÓ, 2001), traz consequências que atuam *negativamente* e de forma muito mais abrangente no âmbito do espaço urbano. É relevante lembrar que “O capitalismo provocou uma separação entre os locais de moradia e de trabalho” (VILLAÇA, 1986, p.38) e, nesse contexto em que a cidade é o novo local de viver, a má localização da casa torna-se um fator muito mais penoso para o cidadão de baixa renda. Além de onerar os gastos públicos com urbanização, rede de circulação e de abastecimento de água e esgoto, essa expansão horizontal das cidades e má condição da moradia prejudicam a própria sociedade *formal*, além de agravarem as condições ambientais, através da poluição, do aumento do consumo energético, entre outros.

Nesse sentido, deve-se buscar “uma forma urbana menos espalhada, mais compacta, mais densa (...)” (Instituto de Planejamento de Fortaleza-IPLANFOR, 2015b, p. 22) que proporcione o uso mais racional do espaço urbano e melhore a acessibilidade, através da maior concentração de pessoas e atividades, e redução da mobilidade urbana.

Buscando mitigar as questões citadas anteriormente, foi identificada outra problemática presente nas grandes metrópoles: o declí-

1. Em 2007, o ônus excessivo com aluguel correspondia a 29,8% do total do déficit. Em 2012, esse componente passou a responder por 42,5%, atingindo 43,7% no censo de 2013. O aumento do valor absoluto do déficit habitacional revela o peso relativo que esse componente representa na sua composição.

2. Disponível em: <http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id_submenu/230/publicacao_planhab_capa.pdf>. Acesso em: 22 de abril de 2016.

nio dos centros urbanos.

Pode-se dizer que, em decorrência das diversas mudanças no planejamento e nas políticas urbanas, além do desinteresse por parte do capital imobiliário e do próprio crescimento urbano, houve o surgimento de novas centralidades. É natural que, ao transitarem da escala urbana para a metropolitana, as cidades percam seu caráter de monocentralidade e presenciem o surgimento de novas regiões urbanas periféricas. Estas vêm para competir com o *antigo centro*, que passa a ser visto com desinteresse e é alvo da redução de investimentos e consequente degradação (IPLANFOR, 2015b).

Trazendo para a realidade local, pode-se perceber que o Centro de Fortaleza sofre com essa movimentação urbana. O seu estado atual é de abandono e pede por mudanças de usos do solo, que o transformem em um lugar com atrativos para a população local e para os visitantes turísticos (IPLANFOR, 2015a, p. 49). O processo de reabilitação urbana deve se basear em setores estratégicos de intervenção básicos para obtenção de sucesso.

No Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, desenvolvido pela Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) durante o governo da prefeita Luizianne Lins, em 2009, essas intervenções se agruparam em três eixos temáticos: sistema viário e de mobilidade, usos e habitação, os quais abrangem, ainda, o planejamento e a requalificação de espaços públicos, a proteção da herança cultural edificada, a priorização do pedestre e o incentivo ao uso de diferentes modais de transporte, além de prever o acesso à moradia para famílias com baixa renda.

É um setor que apresenta edifícios vazios, com potencial de reutilização para uso residencial (...) A proximidade com vias servidas por transporte coletivo, comércio diversificado, inclusive

de âmbito local e equipamentos institucionais favorece a implantação de usos residenciais na região (HABITAFOR, 2009, p. 46).

Além das inúmeras condições que definem o centro como um local adequado à moradia, “os usos comerciais e de serviços são geradores de emprego, o que pode atrair novos moradores para a região” (HABITAFOR, 2009, p. 45). O grande desafio é tornar essas moradias acessíveis para a parcela da população que não tem condições de assumir um financiamento. Os custos de produção de habitação nessa localidade são altos, em decorrência, principalmente do alto custo dos terrenos e/ou imóveis, dos gastos com obra, e devido à tecnologia primária disponível para esse tipo de obra no Brasil. Além disso, os custos de manutenção são elevados, sendo indispensável uma redução dos custos de produção, aliado à criação de alternativas de acesso à moradia pela população de mais baixa renda (HABITAFOR, 2009).

Naquele ano, o bairro havia um total de 36 imóveis com possibilidade de aproveitamento, totalmente ou parcialmente desocupados, além de uma considerável superfície aproveitável - atualmente ocupada por galpões, estacionamentos e terrenos vazios (HABITAFOR, 2009), o que aumenta seu potencialolutivo.

Em outras palavras, o Centro de Fortaleza apresenta espaços e edifícios subutilizados para exploração da questão da moradia, além de oferecer as condições necessárias para sua consolidação. Esta, por sua vez, pode atuar de forma relevante no processo de reabilitação dessa região.

Dessa forma, pergunta-se: *Como mitigar o déficit habitacional em Fortaleza? Como reabilitar o Centro?* Na tentativa de responder essas questões debruçamo-nos sobre este trabalho. ■

OBJETIVOS

GERAIS

Analisar a relação do processo de abandono e declínio dos centros urbanos com a problemática da moradia voltada para as classes não contempladas pelo mercado formal, identificando a possibilidade de uma intervenção integrada.

ESPECÍFICOS

Produzir uma experiência exequível no campo do projeto arquitetônico e urbano para a área central de Fortaleza, região que se encontra em crescente declínio, afim de estimular sua ocupação e reabilitação, através da implantação de novas unidades habitacionais no local. ■

METODOLOGIA

As problemáticas abordadas neste Trabalho são bastante subjetivas, pois envolvem questões que vão além do entendimento comum/popular e pedem por intervenções, tanto estratégicas, quanto difusas.

Dessa forma, foi definido o método capaz de conduzir a pesquisa ao seu objetivo final e, após isso, foram analisados e avaliados quanto às suas capacidades resolutivas, potencialidades, limitações e possíveis implicações no processo.

Buscou-se, ao longo do processo, não perder o contato direto com os usuários do Centro - tanto no início da pesquisa, no processo de definição do público-alvo, quanto posteriormente, na análise de seus interesses e definição das diretrizes projetuais. Eles, mais do que qualquer outra fonte de pesquisa, podem revelar as potencialidades e fragilidades do lugar, baseado em suas percepções e experiências junto ao objeto de estudo. É muito comum que as preferências do arquiteto se sobressaiam sobre as necessidades reais do usuário. Por esses motivos, além do conjunto de métodos práticos utilizados neste caso, pressupostos e embasamentos teóricos foram necessários para fundamentar este estudo particular.

Esse processo pode ser dividido da seguinte forma:

1. construção do referencial teórico;

Este primeiro momento será de fundamentação teórica e revisão bibliográfica, acerca

dos temas abordados no Trabalho - Habitação de Interesse Social e Centros Urbanos, objetivando uma melhor compreensão sobre:

- O que significa;
- O histórico no âmbito mundial;
- O histórico no âmbito nacional;
- O histórico no âmbito local;
- Identificação da problemática;
- Identificação do potencial;
- Identificação de projetos de referência.

Para, assim, podermos propor, de maneira consciente, os variados métodos, que buscam solucionar os problemas identificados.

2. a prática teórica:

Nesta etapa, iremos definir os passos que devem ser tomados para concretizar as soluções e, posteriormente, desenvolvê-los. Eles são:

- Revisão da legislação vigente;
- Mapeamento de todos os espaços e imóveis livres ou subutilizados no perímetro escolhido;
- Aplicação de questionário sobre as percepções do usuário acerca do Centro, com o objetivo de definir o público-alvo;
- Aplicação de questionário com o público-alvo, afim de traçar seu perfil e entender suas necessidades.

Com o cumprimento desses passos, o Trabalho caminha para a última etapa, que resulta no produto final desse processo.

3. a prática projetual:

É nesta etapa que todo o embasamento teórico e as atividades desenvolvidas na etapa anterior são aplicadas e culminam em um produto mais *palpável* - o projeto arquitetônico.

O produto final deste Trabalho Final de Graduação, desenvolveu-se nas seguintes etapas: 1. definição do programa de necessidades; 2. escolha de referencial programático/ arquitetônico/ urbanístico/ tecnológico; 3. criação de novas unidades habitacionais de uso misto no terreno vazio ou subutilizado escolhido; 4. reaproveitamento de um imóvel total ou parcialmente desocupado, que se encontre em terreno adjacente ou próximo ao lote vazio escolhido e que, após avaliação das condições da edificação, prove-se possível sua reutilização; 5. valorização do diálogo dos edifícios entre si e deles com o restante do bairro.

As propostas citadas serão pensadas dentro de um planejamento da cidade, favorecendo o diálogo das edificações com o restante do bairro, de forma a desmistificar a imagem simbólica do Centro como espaço de uso exclusivamente comercial/ diurno e induzindo-o a transpor seus limites de ocupação. ■

ESTRUTURA

Este trabalho encontra-se estruturado em cinco capítulos: **Sobre os Centros Urbanos, Sobre a Habitação, Sobre a Área Escolhida, Sobre as Referências e Sobre o Projeto Arquitetônico.**

Os dois primeiros capítulos referem-se à fundamentação teórico-conceitual. O primeiro identifica a problemática **Sobre os Centros Urbanos**, aponta possíveis ferramentas de solução e promove uma contextualização em três diferentes âmbitos - internacional, nacional e local. Já o segundo, fala **Sobre a Habitação** como um direito fundamental de todo cidadão e da sua evolução até envolver a atual problemática. Trata, ainda, das políticas brasileiras, desenvolvidas até o presente momento, que objetivam a solução dessa questão, além da alusão a alguns projetos que serviram como referência e inspiração para a intervenção proposta.

O capítulo seguinte tem o foco **Sobre a Área Escolhida**, o Centro de Fortaleza e, mais especificamente, a Escola Jesus, Maria e José, protagonista da intervenção. Configura-se, primeiramente, com um breve levantamento de informações históricas, seguido de uma análise da situação em que se encontram para, finalmente, indicar seus problemas e suas potencialidades.

O capítulo **Sobre as Referências** apresenta alguns projetos arquitetônicos que serviram de inspiração para o produto final deste Trabalho. Elas se destacam por seu caráter programático, arquitetônico e/ou tecnológico.

Culminando no último capítulo, o qual fala **Sobre o Projeto Arquitetônico**, o presente trabalho se encerra. Nele, apresenta-se a proposta de intervenção para a área em específico, que se configura em novas unidades habitacionais de uso misto, baseadas no conceito de diversidade social, as quais dialogam com o novo Centro Multiuso Jesus, Maria e José, que se configura afim de amparar os novos moradores da área. ■



FIGURA 1.1

@ VIDA E SEM-VIDA

FONTE: ACERVO DA AUTORA



[1.1] O CONCEITO

FIGURA 1.2

Largo do Pelourinho, Salvador.

FONTE: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Centro_Histórico_de_Salvador>



“

Não existe realidade urbana sem um centro; comercial, simbólico, de informações de decisão, etc.

”

LEFEBVRE (1990, p. 206)

O centro das cidades pode ser considerado o lugar mais dinâmico da vida urbana. Marcado pelo intenso fluxo de pessoas, de veículos e de mercadorias, transformou-se no referencial simbólico das cidades. Historicamente escolhido para dar lugar às instituições públicas e religiosas, teve sua centralidade fortalecida e sua relevância, por vezes, superou os limites da cidade (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Para Villaça (2001), a definição de centro surge a partir de um processo. O autor defende que uma área *torna-se centro*, e *não o é* por definição. Nesse contexto, o que caracterizaria o centro urbano seria sua localização estratégica, diretamente ligada à otimização dos deslocamentos da sociedade como um todo, e por abrigar, como consequência, uma maior quantidade de trabalho. Nesse sentido, agrega-se a essa região um alto valor de uso, o que acaba por estimular a luta de classes (VILLAÇA, op. cit.).

Em algumas cidades brasileiras, a definição de centro urbano perpassa a questão espacial. Devido à desigualdade relativa às condições de acesso aos serviços básicos por parte da população, a distância ao centro caracteriza-se também como uma questão social (BENTO e CARLEIAL, 2010).

Durante o século XX, as áreas urbanas apresentaram um intenso processo de expansão que se deu de forma espontânea ou, em alguns casos, de forma planejada. Em várias partes do mundo, esse padrão

de desenvolvimento físico incentivou a expansão das economias industriais ligadas à indústria automobilística, concreto e asfalto. O emprego, o comércio, as escolas, a moradia e demais funções desenvolvidas no dia-a-dia passaram a se localizar a determinadas distâncias, exigindo ampliação de vias, aumento de veículos, de investimentos e de infraestrutura, restringindo o acesso a oportunidades a uma pequena parcela da população.

Devido à urbanização de áreas não contíguas ao tecido urbano, presenciou-se o surgimento de uma rede de *subcentros*, que passou a concorrer com o centro principal (IPLANFOR, 2015a). A esses *novos* centros era necessária a atribuição de diferentes classificações, que se baseariam na especificidade e na funcionalidade de cada um. Por exemplo: à origem do núcleo urbano, resultado de processos históricos conflituosos com milhares de anos de existência em contradição, designou-se o conceito de **Centro Histórico (FIGURA 1.2)** (CARRION, 1998, apud VARGAS e CASTILHO, 2006). Quanto à hierarquia da espacialização das atividades urbanas, surgiram os conceitos de: centros principais, subcentros, centros regionais e centros locais (VARGAS, 1985).

A *polinucleação*, como chama Gottdiener (1985, apud VILLAÇA, 2001), apresenta como uma de suas consequências ou manifestações o enfraquecimento do centro principal. Fenômeno que iremos estudar a seguir. ■

[1.2] A PROBLEMÁTICA

FIGURA 1.3
Edifício abandonado, São Paulo.

FONTE: < https://rumoastrilhas.files.wordpress.com/2015/07/img_02851.jpg?w=676>



“

À pergunta: “Por que a construção de Tecla prolonga-se por tanto tempo?”, os habitantes (...) respondem: “Para que não comece a destruição (...)”. “Qual o sentido de tanta construção?”, pergunta. “Qual o objetivo de uma cidade em construção se não uma cidade? (...)”.

”

CALVINO (1997, p.117)

Durante todo o século XX, principalmente após os anos de 1950, no contexto pós Segunda Guerra Mundial, presenciou-se uma mudança (**QUADRO 1.1**) no papel das zonas centrais urbanas relacionada às suas funções primárias. Sobretudo nas maiores cidades e nas capitais de regiões metropolitanas, as áreas centrais passaram por processos de mudanças das atividades e de redução da população (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

As causas de tal processo são diversas e diferem assim como as características de cada cidade. No entanto, alguns fenômenos se repetem, como: o baixo coeficiente de uso da infraestrutura instalada, das estruturas construídas, dos marcos urbanos, dos espaços públicos e da herança cultural edificada (IPLANFOR, 2015a); a precariedade ambiental e habitacional; a mudança no perfil socioeconômico dos moradores e dos usuários; a concentração de grupos sociais vulneráveis (MINISTÉRIO DAS CIDADES, op. cit.); o foco convergente do comércio popular; a intensa vida diurna e *não-vida* noturna; e a carência de atrativos para a moradia (Instituto de Planejamento de Fortaleza-IPLANFOR, 2015a) (**QUADRO 1.2**).

A aceleração e a intensificação do processo de deterioração e degradação dos centros urbanos (**FIGURA 1.3**) podem ser relacionados à mudança de uso do solo, mais especificamente ao processo de **dispersão urbana**. Como consequência do pro-

cesso de **espraio** - ou espalhamentos das cidades (urban sprawl) -, a dispersão urbana nada mais é do que o crescimento desordenado, distribuído em zonas separadas, as quais se caracterizam por apresentarem usos especializados e por serem alimentadas pelo uso do automóvel (IPLANFOR, 2015a) (**QUADRO 1.3**). Segundo Mascaró [2001, apud IPLANFOR, 2015b), esse fenômeno pode ocorrer como consequência de outros dois processos: a **baixa densidade** urbana e a **falta de continuidade** da malha urbana.

Ao mesmo tempo em que essas áreas congestionaram-se pela intensidade de suas atividades, elas presenciaram, no decorrer do tempo, um aumento na concorrência de outros locais, considerados mais interessantes para moradia. Foi nesse contexto que houve um êxodo de atividades, ditas nobres, e de outras grandes geradoras de fluxos, como as implementadas pelas instituições públicas. Estas foram conseqüentemente substituídas por atividades de menor rentabilidade, informais e, por vezes, ilegais, praticadas por usuários e moradores com menor ou quase

nenhum poder aquisitivo (VARGAS e CASTILHO, 2016).

Esse processo de esvaziamento dos centros urbanos resultou na subutilização de diversos recursos disponibilizados por essas áreas. Dentre eles, pode-se citar a infraestrutura, o complexo sistema de transportes e o denso estoque imobiliário. Do ponto de vista dos recursos públicos, tal problemática, além de ocasionar o desperdício de serviços já existentes, exige novos investimentos em áreas antes não ocupadas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, op. cit.).

Outras conseqüências desse processo são a redução da arrecadação de impostos, em virtude da proliferação de atividades informais, em paralelo à limitação de investimentos públicos, principalmente nas áreas de limpeza e de segurança pública das áreas centrais, acentuando ainda mais o aspecto de degradação (CARRION, 1998).

A prática da “construção nova” como única forma de provisão habitacional - seja pelo setor privado ou através de programas públi-

Quadro 1.1 - Conseqüências da Globalização

Segundo PERLMAN (1991, p. 177-191), “*quadro dramáticas metamorfoses de caráter global*” obrigavam a revisão de questões sobre os assentamentos humanos:

- *Depois do ano 2000, mais de 50% da população mundial viveria nas cidades;*
- *Enquanto nos países industrializados a população havia se estabilizado (ou diminuía), o crescimento populacional nos países em desenvolvimento continuava desenfreado;*
- *O intenso crescimento nesses países não se deu de forma uniforme pelo tecido urbano. Enquanto a cidade formal crescia uma média de 3% a 4% ao ano, a informal crescia a um ritmo duas vezes mais rápido;*
- *As cidades transformaram-se em megalópoles. Até a virada do século, apenas uma cidade era habitada por mais de dez milhões de habitantes. Depois do ano 2000, 23 cidades apresentaram essa faixa populacional.*

Quadro 1.2 - Sinais de uma Zona Urbana em Declínio

- *Uso monofuncional - uso único predominando a zona urbana;*
- *Perda de competitividade em relação a outras regiões urbanas;*
- *Espaços desertos e sem uso à noite;*
- *Herança cultural edificada sem serventia e em estado de abandono;*
- *Baixa atratividade dos monumentos e equipamentos de uso público;*
- *Uso de suas estruturas construídas apenas durante o dia;*
- *Domínios públicos privatizados e com usos indevidos;*
- *Sistema de mobilidade priorizando veículos de uso particular, oprimindo os pedestres;*
- *Ausência de ofertas de construções novas com êxito em sua periferia imediata;*
- *Vazio de vida (IPLANFOR, 2015a).*

cos de habitação -, em detrimento da recuperação do estoque construído, foi um fator determinante nesse processo. Além de haver a expansão normal das cidades, devido ao crescimento populacional, essa cultura estimulou, ainda, a contínua extensão da mancha urbana 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 (MINISTÉRIO DAS CIDADES, op. cit.).

Na Europa e na América do Norte, a problemática dos centros urbanos passou a ser alvo de discussão a partir de 1950, enquadrando-se no contexto do pós-Segunda Guerra. No Brasil, essas questões passaram a ser debatidas mais tardiamente, somente após os anos de 1980 (VARGAS e CASTILHO, 2006).

■

Quadro 1.3 - Consequências da Dispersão

- *Concentração de pobreza nos subúrbios, o que provoca a disfuncionalidade da escala do convívio e do compartilhamento social. Consequências que geram alteração de valores não contabilizados e fundamentais, resultando numa sociedade segregada em termos físicos, em linhas econômicas, em padrões residenciais e no acesso a novas oportunidades;*
- *Fim do senso de comunidade, estimulação à especulação da terra, poluição;*
 - *Relação simbiótica com o automóvel;*
 - *Surgimento de novas centralidades;*
- *Investimentos públicos em serviços urbanos adquirem custos agigantados pelas grandes distâncias e dificuldades de mobilidade;*
- *Sendo amiga da baixa densidade, torna-se, portanto, a principal inviabilizadora de uma administração econômica, social e ambiental-mente bem sucedida; do transporte urbano; e da estabilidade do domínio público. (IPLANFOR, 2015a)*

[1.3]**REABILITAR PARA DEMOCRATIZAR**

Em resposta à problemática vivenciada pelos centros urbanos, fala-se em **recuperação** e **reabilitação** dessas áreas, como ações que surgem para proteger o que resiste da arquitetura histórica local, para otimizar o uso da infraestrutura estabelecida, para dinamizar o comércio com o qual se tem uma relação de origem e para promover a geração de empregos (IPLANFOR, 2015a).

REABILITAR um centro urbano significa recompor, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, suas atividades e vocações, habilitando novamente o espaço para o exercício das múltiplas funções urbanas, historicamente localizadas naquela área, que fizeram de sua centralidade uma referência para o desenvolvimento da cidade (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

A importância dessas áreas urbanas centrais é, além de cultural, econômica. Além da excelente qualificação de suas infraestruturas, esse patrimônio construído constitui um enorme capital imobilizado, sujeito a processos contínuos de valorização e desvalorização. A problemática em questão, de desvalorização-degradação dessas áreas, caracteriza-se como um desperdício inaceitável para as cidades, particularmente aquelas em países em desenvolvimento, que apresentam notória carência urbana (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. IX).

“

Cada intervenção urbana é uma leitura do passado feita pelo presente e que acrescenta, ela também, à história dessa cidade.

”

PESAVENTO (2012, p. 35)

A Reabilitação de Áreas Centrais, com prioridade na destinação de imóveis

vazios para programas de **habitação de interesse social**, contribui tanto para a superação (...) de déficit quanto para a transformação dos centros das cidades em locais de maior **diversidade** de uso e ocupação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, grifo nosso).

Vargas e Castilho (2006, p. 5) defendem a implementação de ações que atraiam investimentos - além de moradores, usuários e turistas - “que dinamizem a economia urbana e contribuam para a melhoria da qualidade de vida”. As autoras afirmam que, atualmente, há um consenso sobre os motivos que nortearam os processos de recuperação das áreas centrais (QUADRO 1.4).

Intervir nos centros urbanos pressupõe avaliar sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas, principalmente, precisar o porquê de se fazer necessária a intervenção (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 3).

Esse processo de intervenção em áreas urbanas deu-se de maneira diferenciada ao redor do mundo. Suas características dependiam do contexto em que se enquadrava o país/continente em questão e do período em que a intervenção era realizada.

Esses processos dividiram-se em três períodos distintos: *Renovação Urbana* (1950-1970), *Preservação Urbana* (1970-1990) e *Reinvenção Urbana* (1990 até os dias atuais) (VARGAS e CASTILHO, 2006).

As intervenções em áreas urbanas enquadradas como processos de *Renovação Urbana* tiveram como ideal os princípios modernistas, implícitos na Carta de Atenas (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna-CIAM, 1933, apud Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN et al., 1995) e defendidos, posteriormente, por Le Corbusier. Esse período foi conhecido como a *era das demolições* e deu-se no contexto do pós-guerra.

O estado em que se encontravam os países após a Segunda Guerra Mundial interferiu, diretamente, no cunho das intervenções nos

centros urbanos (VASCONCELLOS e MELLO, 2006). Segundo Choay e Merlin (1988, p. 580, apud VASCONCELLOS e MELLO, 2006, p. 57), a crítica que esse modelo sofre enquadra-se: na questão social, uma vez que, com a remoção dos habitantes da área *renovada*, há um rompimento dessa relação; e na questão morfológica, devido à quebra das características do tecido urbano original e da sua relação com a vizinhança.

Aos poucos, os paradigmas do urbanismo modernista passaram a ser revistos e as ideias de *Preservação Urbana* (FIGURA 1.4) a serem valorizadas. “O *continuum* do tecido urbano passara a ser considerado como espaço merecedor de valorização” (VASCONCELLOS e MELLO, 2006, p. 58). Nesse contexto, várias medidas integradas e simultâneas começaram a surgir, visando a recuperação dos imóveis e a fixação da população no seu local de origem. Foi nesse período que alguns termos passaram a ser usados: *valorização*, *revitalização* e *reabilitação*. Este último, segundo Choay e Merlin (1988, p. 573, apud VASCONCELLOS e MELLO, 2006, p. 58) é “a ação de recuperar a estima e a consideração”. Os autores consideram a *reabilitação* uma operação mais avançada e menos custosa que a *restauração*, pois ela vai além da mera proposição de melhorias no *habitat*, supondo trabalhos delicados que, frequentemente, desencorajam o poder público (QUADRO 1.5).

Através do Artigo 1º, a Carta de Lisboa, de 1995, define o termo:

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

Seu significado aproxima-se do conceito de *revitalização urbana*. Porém, de acordo com o mesmo artigo da Carta de Lisboa, este “aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas”.

De acordo com Vasconcellos e Mello (2006, p. 63), quando o processo de *renovação urbana* cedeu espaço para a *reabilitação* - e outros termos semelhantes, como *revitalização*, *regeneração* etc. - as práticas urbanísticas reconheceram “o valor da história na cidade e do homem enquanto ser cultural; constatações até então desnecessárias pelas ações das *terras arrasadas*”.

Devido à globalização, o conceito de cidade também havia mudado (CARRION, 1998, apud VARGAS e CASTILHO, 2006). O capital imobiliário, associado ao poder público, agia

buscando “a valorização positiva da imagem da cidade para a captação de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da economia urbana” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 32). Essas mudanças enquadraram as intervenções urbanísticas na fase de *Reinvenção Urbana* (FIGURA 1.5).

Nesse período, os projetos adquiriram uma escala global. Como consequência, a preocupação com a questão da preservação histórica manteve-se no centro histórico - retornando, nas demais áreas, o interesse pelo novo - e as propostas urbanísticas expandiram-se para toda a cidade.

Vasconcellos e Mello (2006, p. 65) afirmam que, independente da fase retratada, “não se pode esperar que quaisquer desses planos representem uma intervenção indolor.” Sem

Quadro 1.4 - Motivações que Conduzem as Intervenções em Centros Urbanos

REFERÊNCIA E IDENTIDADE	Os centros têm um papel essencial quanto à identidade e à referência de seus cidadãos e visitantes.
HISTÓRIA URBANA	É o lugar onde se encontram as sedimentações e as estratificações da história de uma cidade.
SOCIABILIDADE E DIVERSIBILIDADE	A variedade de atividades e a tolerância às diversidades reforçam o caráter singular dos centros urbanos em relação aos subcentros mais recentes.
INFRAESTRUTURA EXISTENTE	Geralmente há um sistema viário consolidado, saneamento básico, energia e serviços de telefonia, transporte coletivo, equipamentos sociais e culturais de diversas naturezas. O descarte dessa infraestrutura, tanto econômico quanto ambientalmente, é injustificável.
MUDANÇAS NOS PADRÕES SOCIODEMOGRÁFICOS	Alterações como: maior expectativa de vida e conseqüente envelhecimento da população; redução do número de componentes da família; ampliação do trabalho feminino, entre outros, facilitam e conduzem ao retorno de habitações nas áreas centrais .
DESLOCAMENTOS PENDULARES	Estatisticamente, ainda concentram um maior número de postos de emprego. O retorno do uso residencial para o centro diminui sensivelmente a necessidade de movimento pendular diário moradia-trabalho.
DISTRIBUIÇÃO E ABASTECIMENTO	Durante muitas décadas, ocorre a dispersão locacional dos negócios. Em diversas escalas, entretanto, os centros ainda retêm uma parcela da distribuição de bens e serviços.

Extraído de: VARGAS e CASTILHO, 2006, grifo nosso

considerar seu juízo de valor, eles acabam sempre por esbarrar nas diversas situações políticas e econômicas vigentes. Estas limitam e envolvem outras questões relevantes para os processos de intervenção, como a influência do capital e a propriedade da terra (VASCONCELLOS e MELLO, op. cit.). ■

Quadro 1.5 - Princípios e Diretrizes para a Reabilitação Urbana

- *Compatibilizar os planos, estratégias e ações de reabilitação com o Plano Diretor Municipal ou equivalente atualizado, atendendo as determinações de preservação ambiental e cultural.*
- *Integrar a totalidade das ações e programas de âmbito federal previstos e em execução nas áreas centrais.*
- *Promover e apoiar a integração das ações públicas municipais através de planos de gestão para reabilitação das áreas centrais.*
- *Estimular a formulação e a gestão participativa da sociedade dos planos de reabilitação.*
- *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 do reaproveitamento do parque construído das áreas centrais em oposição às tendências de exagerada expansão horizontal das cidades brasileiras.*
- *Contribuir para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação dos imóveis vazios, preferencialmente para o uso residencial, mas articulando esse uso a outras funções urbanas.*
- *Fomentar o desenvolvimento tecnológico e a formação profissional para a reforma e reciclagem de edifícios, tanto para viabilizar a preservação do patrimônio e garantir a destinação social desses bens, como para impulsionar a atividade de reabilitação, setor da construção civil que pode ter papel importante na geração de empregos.*
- *Fortalecer os vínculos da população com os bairros onde moram, como forma de aumentar a coesão social.*
- *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, especialmente aquelas que criam mais empregos.*
- *Estimular a atuação integrada do setor público e da iniciativa privada com vistas a articular os investimentos para reaproveitamento do parque edificado, na conservação e melhoria da infra-estrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos.*
- *Adequar as legislações urbanísticas, construtivas e administrativas no sentido de permitir as ações de recuperação e as parcerias necessárias nas intervenções.*
- *Promover a aplicação da legislação urbanística no sentido de garantir a gestão social da valorização do solo urbano decorrente das intervenções e a salvaguarda de bens e populações vulneráveis.*
- *Promover a integração e a urbanidade em grandes vazios urbanos remanescentes de áreas industriais, ferroviárias e ou portuárias subutilizadas e causadoras de isolamento, garantindo o aporte de novas infra-estruturas e equipamentos urbanos que possibilitem a circulação e o transporte universalmente acessível; o estímulo à permanência de atividades produtivas compatíveis com os novos usos; o desenvolvimento de projetos habitacionais com uso misto e diversidade de classes de renda e de geração de emprego e renda, associados às estratégias de reabilitação e modernização das atividades produtivas.*
- *Promover o desenvolvimento de uma política de atendimento à população em situação de rua.*

Extraído de: MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p. 27-28



1.4



1.5

FIGURA 1.4

Pier 17, Nova Iorque.

FONTE: <<http://www.fanpop.com/clubs/new-york/images/132230/title/pier-17-photo>>

FIGURA 1.5

Porto de Barcelona. Olimpíadas, 1992.

FONTE: <<https://portoimagem.wordpress.com/2011/05/27/o-exemplo-de-barcelona-espanha/>>

[1.4]

O CONTEXTO INTERNACIONAL

FIGURA 1.6

Centro bombardeado. Londres, 1940.FONTE: < <http://www.theatlantic.com/photo/2011/07/world-war-ii-the-battle-of-britain/100102/> >

1.6

“

Pensar em recuperar ou melhorar os projetos *como projetos* é persistir no mesmo erro. O objetivo deveria ser costurar novamente esse projeto, esse retalho da cidade, na trama urbana - e, ao mesmo tempo, fortalecer toda a trama ao redor.

”

JACOBS (2011, p. 437)

Mundialmente, a problemática dos centros urbanos começou a ser alvo de preocupação por volta de 1950. Encontrados no pós-guerra, os continentes lidavam de maneira distinta com a deteriorização e degradação de seus centros urbanos. Essa maneira de agir deu-se, principalmente, em dois contextos opostos, representados pela Europa, continente arrasado pela guerra (FIGURA 1.6) e pela América do Norte, que, devido ao êxito de sua atuação na Segunda Guerra Mundial, encontrava-se fortalecida (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Durante o período de *Renovação Urbana* (1950-1970) (VARGAS e CASTILHO, 2006), os países europeus atuaram, basicamente, na tentativa de resolução dos problemas de congestionamento, na recuperação dos espaços públicos e na reconstrução do pós-guerra. Os centros das cidades e seus fortes significados culturais foram capazes de “refrear o processo de deteriorização e impedir as demolições em larga escala, além daquelas já causadas pelas guerras” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 8).

A morte, que não poupa nenhum ser vivo, atinge também as obras dos homens. É necessário saber reconhecer e discriminar nos testemunhos do passado aquelas que ainda estão bem vivas. Nem tudo que é passado tem, por definição, direito à perenidade; convém escolher com sabedoria o que deve ser respeitado. (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN et al., 1995, p. 59)

Houve uma extrema valorização dos espaços públicos, reflexo da discussão apresentada pelo V Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), em 1947, que abordou a ampliação da relação entre os projetos de edificação e de planejamento urbano, como ocorre nas Ramblas em Barcelona, na Piccadilly Circus e no Hyde Park em Londres, nas galerias em Milão e nos cafés e boulevares em Paris (COSTA, 2004). Já o ideal de centro urbano foi exposto durante o Ciam de 1951. Com o tema central *The Heart of the City* ou *O Coração da Cidade*, foi defendida a ideia de que essa área deveria promover e facilitar os contatos interpessoais (VARGAS e CASTILHO, 2016).

Segundo Balsas (2000), a destinação do espaço das cidades europeias para o uso público foi essencial para a consolidação do patrimônio urbano restante e para que houvesse preocupação com sua preservação. Nesse contexto, foram iniciadas, na década de 1960, experiências de preservação dos valores emocionais contidos nas áreas antigas das cidades, como ocorreu na Holanda, na Inglaterra, na Polônia e em Bolonha³, já enquadradas na fase de *Preservação Urbana* (1970-1990).

Nos Estados Unidos, a cultura do automóvel e a intensa migração da população para os subúrbios, além do impacto dos shoppings periféricos, impulsionaram, primeiramente, o processo de *renovação urbana* em larga escala. Reichl (1999) ressalta que esse processo aconteceu de maneira oposta ao ocorrido na Europa, pois o desenvolvimento das cidades norte-americanas deu-se no contexto de demolição (FIGURA 1.7) e reconstrução de áreas consideráveis e não havia interesse na preservação das estruturas edificadas.

A maior preocupação era com a eliminação do congestionamento das áreas centrais,

com a criação de grandes espaços para vias mais amplas, estacionamentos e instituições culturais. Além disso, a área central e suas imediações presenciariam a saída de indústrias e dos armazéns, os quais sederiam espaço para torres de escritórios, bancos, agências, hotéis, restaurantes e lojas de departamento. Em um processo de *desfavelização* das áreas centrais e sob influência do setor imobiliário, foram desalojadas mais de 700.000 famílias de baixa renda, que foram *redistribuídas* pelo país em um média de 800.000 unidades habitacionais (FRIEDEN e SAGALYN, 1992; REICHL, 1999).

Percebe-se que, nesse período, a população teve papel secundário na tomada de decisões. Esta ficou concentrada nas mãos de políticos, empresários, agentes imobiliários e construtoras, os quais se preocupavam majoritariamente em demonstrar sua capacidade executiva para os eleitores. Suas atitudes eram segregacionistas, priorizavam os extratos sociais de alta renda e estimulavam o processo de gentrificação. Dessa forma, foram responsáveis pela construção marcante nesse período de grandes torres de escritórios e de apartamentos isolados por imensos jardins (FIGURA 1.8) (REICHL, 1999) além do fechamento de ruas de compras exclusivamente para pedestres, como uma tentativa de recuperar o comércio⁴ (VARGAS e CASTILHO, 2006). Diferentemente de como ocorreu na Europa, a fase de *Renovação Urbana* norte-americana não obteve sucesso (COPELAND, 1968; CAREY, 1988). O estilo de vida nos subúrbios (FIGURA 1.9) e a cultura dos *shopping centers* era muito forte e acabou por levantar discussões acerca da utilização de edifícios antigos e da preservação urbana como métodos de atrair o público de volta ao centro.

A parceria entre os setores público e privado era evidente nos diferentes períodos de

3. Exemplo pioneiro de intervenção em áreas centrais, em que se recuperou edifícios antigos, enfatizou a habitação e integrou-os a áreas remodeladas modernas (DEL RIO, 1991; LUCINI, 1996).

4. Nos subúrbios, havia maior oferta de estacionamentos para veículos, maior liberdade de horário de abertura das lojas, melhor manutenção e segurança. Já nos espaços públicos do centro, havia *mendigos*. Esses fatores estimularam os pedestres e o comércio a, gradativamente, deslocarem-se (VARGAS e CASTILHO, 2006).

com sentimento de lugar e com amor pela história foram recessivos, enquanto aqueles que preferiram o lucro financeiro e o retorno econômico foram dominantes.

Atrair a população de volta ao centro foi um grande desafio. Nessa tentativa, o ambiente de compras, inspirado na cultura dos *shopping centers* periféricos, foi “uma das opções mercadológicas mais utilizadas por vários projetos” da época (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 19) atuando, na maioria das vezes, como elemento catalisador do processo de recuperação urbana e representando um período de venda da história através do ambiente de compras e do fascínio⁵ que alguns projetos arquitetônicos causavam nos indivíduos (FRIEDEN e SAGALYN, 1992).

Na Europa, o Estado tinha maior poder sobre o desenvolvimento das cidades. Houve uma continuação das políticas públicas, que priorizaram o comércio central, a habitação de baixa renda, o sistema de transportes, os espaços públicos e o ambiente urbano no geral. Nota-se que, por não terem uma cultura tão refém do capital como a norte-americana, as políticas de intervenção nos centros europeus deram-se de maneira bem mais *responsável*, como ocorreu no centro histórico de Bolonha, na Itália, e em Docklands⁶, em Londres, na Inglaterra. O Centro Pompidou e as pirâmides do Louvre, em Paris, são exemplos de obras arquitetônicas que apelaram para o caráter tecnológico, de impacto visual e comercial para a promoção da gestão urbana (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Um exemplo característico do período seguinte de *Reinvenção Urbana* foram as obras para as Olimpíadas de 1992, em Barcelona, que se tornaram mundialmente conhecidas devido à sua ampla divulgação e serviram como elementos catalisadores do processo de reestruturação urbanística da cidade. Carrion (1998) afirma que, a partir da década de

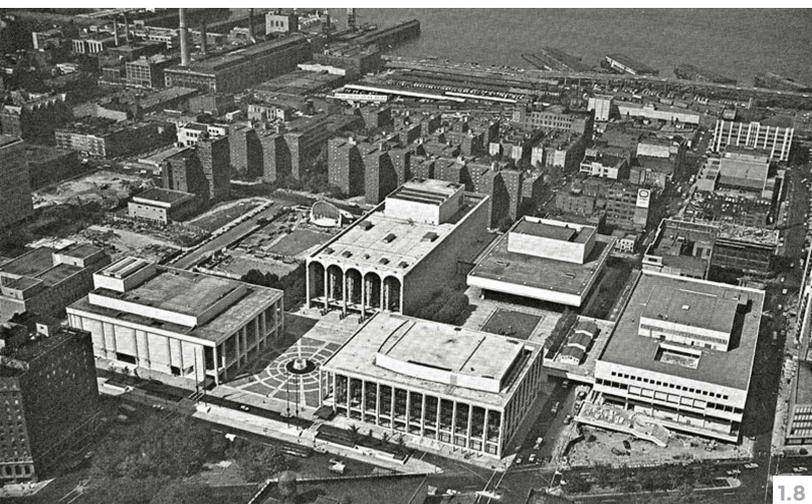


FIGURA 1.7

Construção do Lincoln Center. Nova Iorque, 1959.

FONTE: <<https://keithyorkcity.wordpress.com/2012/10/10/lincoln-center-making-music-atop-san-juan-hill/>>

FIGURA 1.8

Tipologia de isolamento do entorno. Nova Iorque, 1970.

FONTE: <http://www.pospotsnyc.com/west_side_story/>

intervenções urbanas norte-americanas. Nesse contexto, Huxtable (apud RIFKIND, 1998) descreve essa relação:

Desde a sua consolidação, os filhos desta união nasceram com maus genes: aqueles baseados na preservação,

5. Eram usados elementos construtivos, como: elevadores de vidro, lobbies com vários pavimentos e mezaninos, fontes de água decorativas, vegetação abundante e cafés aconchegantes (FRIEDEN e SAGALYN, 1992) Destaca-se o Hyatt Regency Hotel, como parte do Atlanta's Peach Center, de 1967. (VARGAS e CASTILHO, 2006)

1980, “não é o cidadão a razão do urbanismo ou da intervenção nos centros históricos”. A autora ressalta que, nesse contexto, a população flutuante passou a ditar essas ações, marcando um período em que a cidade passou a valorizar “exacerbadamente a imagem, a estética e a maquilagem”.

Vale ressaltar, ainda, que outros problemas, como a gentrificação⁷, marcam os processos de requalificação urbanística (REICHL, 1999). Tendo em vista que, na maioria das iniciativas desse tipo, há uma substituição da população moradora original, pode-se dizer que as políticas de regeneração urbana acabam por atuar de forma segregatória - principalmente quando envolvem o segmento habitacional privado (DEVECCHI, 2014).

Atualmente, fala-se de um novo modelo de desenvolvimento que represente a *cidade compacta*. Nele, “padrões eficientes de consumo do solo urbano” são adotados, de forma que estes reduzam a necessidade de deslocamentos motorizados e que apresentem densidades demográficas passíveis de alocar a totalidade da população nas áreas dotadas de infraestrutura (DEVECCHI, 2014, p. 32).

Um instrumento de incentivo à reutilização de setores da cidade onde existam construções subutilizadas e obsoletas é definir densidades demográficas mínimas por zonas, que funcionem como elemento-chave para a renovação urbana. Considerando que os distritos centrais concentram parte importante das atividades e dos empregos da metrópole, muitos deslocamentos poderiam ser evitados se tal população morasse nas áreas centrais (MASCARÓ, 1989, apud DEVECCHI, 2014, p. 43).

Nesse contexto, Breheny (2001, apud DEVECCHI, 2014) destaca a política habitacional atual inglesa, a qual determina que, desde 2008, 60% das novas edificações devem estar



FIGURA 1.9

Estilo de vida suburbano norte-americano. 1954.

FONTE: <<https://envisioningtheamericandream.com/2012/09/24/a-blueprint-for-the-middle-class/>>

em áreas de loteamentos já existentes ou sejam resultado da reabilitação de edificações antigas, afim de estimular a compactação urbana. Atualmente, “os centros são parte integrante das vitrines urbanas e devem sintetizar a sua ‘boa e bela’ imagem para garantir uma vantagem competitiva entre as cidades” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 46). ■

6. Iniciado em 1970, foi uma das intervenções urbanas de maior visibilidade da Europa (VARGAS e CASTILHO, 2006).

7. A valorização imobiliária, conseqüente das intervenções urbanas, gera um processo de expulsão dos moradores tradicionais da área, pertencentes a classes sociais menos favorecidas. (DEVECCHI, 2014)

[1.5] O CONTEXTO NACIONAL

FIGURA 1.10
Edifício abandonado no centro.
Curitiba, 2011.

FONTE: <<http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/centro-tem-dezenas-de-imoveis-abandonados-9l2smq5cbdtj7lpl3vb3cl4r2>>



“

A predominância do centro é congênita à vida das cidades, embora cada uma delas se diferencie das outras por seus tempos, seus modos, seus planos e seus projetos.

”

MEMOLI (2012, p. 307)

A partir do terço final do século XX, os atuais centros *históricos* das cidades brasileiras viram seu papel de principal centralidade metropolitana esvaír-se. Aos poucos, foram perdendo força como marco referencial de identidade de suas respectivas cidades, seus edifícios foram sendo desocupados (FIGURA 1.10), o comércio de rua mais qualificado transferiu-se para os *shopping centers* ou para regiões mais valorizadas e as ruas foram sendo ocupadas pela crescente atividade informal ambulante (PINTO e GALVANESE, 2006).

Segundo d’Arc (2012), essa problemática, relativamente recente no Brasil e na América Latina de forma geral, apresenta como uma de suas causas a difusão do modelo norte-americano de valorização da extensão espacial periurbana e da casa/jardim, o que estimulou o abandono das edificações por seus proprietários e consequentemente sua ocupação por migrantes pobres.

Deve-se lembrar que a *reforma urbana* é vista como uma questão necessária desde o início do século XIX. Nesse período, em que a classe operária aglomerava-se em habitações coletivas, houve a difusão de discursos positivistas, higienistas e moralizadores, absorvidos da Europa (BRESCIANI, 2002, apud D’ARC, 2012). Essa tendência de erradicação da moradia insalubre marcou a história das cidades latino-americanas.

Entre 1940-1955, esses bairros centrais

presenciaram uma substituição de habitantes, devido às, já citadas, políticas de *embelezamento*. Houve uma aspiração por parte da classe média de morar em bairros centrais, o que provocou a demolição de grande parte do *patrimônio* do século XIX (FIGURA 1.11) - edifícios com apartamento no primeiro andar e comércio no térreo e grandes casas com quintal - e na construção de novos edifícios residenciais e comerciais (FIGURA 1.12). d'Arc (2012, p. 296) afirma que foi "por volta dessa época que o centro de São Paulo (...) viu-se tomado pela função residencial de massa." Porém, sob influência norte-americana, as zonas residenciais começaram a migrar para fora dos centros urbanos, onde havia espaço sobrando para ocuparem loteamentos com casas individuais (D'ARC, 2012).

Essa corrente dominou a partir dos anos 1970 e valorizava a cidade americana, extremamente consumidora do espaço, com característica de abandonar um lugar depois que ele deixava de ser funcional. Essa foi a sorte dos centros, "históricos" ou não, abandonados pelas classes médias e médias "altas" (...) (D'ARC, 2012, p. 296-297).

Nesse contexto, a autora explica que essa posterior reapropriação dos centros urbanos pelas camadas populares deu-se em duas etapas: no contexto migratório de crescimento desenfreado das grandes cidades (1960-1980); e pela apropriação dos espaços comerciais e públicos pelo comércio popular e informal (D'ARC, 2012).

A densidade urbana residencial foi sendo, aos poucos, substituída pela proliferação de cortiços, pela ocupação de arranha-céus abandonados e pelo abandono dos andares residenciais das casas. Os bairros dos centros das cidades saíram do mercado imobiliário em desenvolvimento e os recursos fiscais que eram direcionados às prefeituras diminuíram consideravelmente. Essas regiões passaram a ser sinônimo de um conjunto de representações negativas para as camadas mais favorecidas da população, as quais, dentre outras, eram: poluição, ausência de espaços verdes,



FIGURA 1.11

Rua Direita, 1860, São Paulo.

FONTE: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=251315&page=8&pp=20>>

FIGURA 1.12

Rua Direita, 1957, São Paulo.

FONTE: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=398654>>

pobreza, violência e ilegalidade (D'ARC, 2012).

Villaça (2001, p. 282), ainda, complementa que o processo de abandono dos centros urbanos das cidades brasileiras, reflexo de um

um período em que a elite transferiu seu interesse para outras áreas da cidade, iniciou-se no Rio de Janeiro. Foi lá onde surgiram os primeiros subcentros voltados para a camada de mais alta renda. Segundo o autor, essa classe começou a abandonar o centro primeiramente como local de compras e de serviços e, posteriormente, como local de empregos (VILLAÇA, 2001).

O surgimento de subcentros voltados para as camadas de baixa renda, entre as décadas de 1920 e 1940, em outras metrópoles não teve impacto sobre a vitalidade do centro principal, como se deu, por exemplo, em São Paulo e em Porto Alegre (...). É que nessas metrópoles não havia - e ainda não há - subcentros voltados para as camadas de mais alta renda (VILLAÇA, 2001, p. 276).

Segundo o autor, apenas o Rio de Janeiro possui subcentros voltados para as camadas de alta renda. Zonas comerciais pouco diversificadas e com baixa proporção de serviços, como a Rua Augusta, em São Paulo, não podem ser consideradas como subcentros. Nesse sentido, explica-se o “enfraquecimento” do centro principal carioca já na década de 1950.

Como resposta ao questionamento “*O que fez com que as elites se desinteressassem pelos centros principais e resolvessem abandoná-los (...) ?*” Villaça (2001, p.279) cita: a taxa de motorização, o aumento da mobilidade espacial e a consequente expansão territorial, a construção de novos espaços urbanos, e o interesse do capital imobiliário em tornar obsoletos os centros já existentes e promover os novos.

Nesse contexto, à maioria de população restou os “centros velhos” (VILLAÇA, 2001, p. 280).

Aquilo a que se chama ideologicamente de “decadência” do centro é tão-somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. Nessas condições, sendo o centro realmente da maioria, ele é o centro da *cidade* (VILLAÇA, 2001, p. 283).

Devecchi (2014) aponta a crise econômica do final do século XX como principal responsável por essa nova organização espacial urbana da época, determinante para o abandono e obsolência das estruturas urbanas das áreas centrais. Essas alterações de ordem econômica influenciariam, posteriormente, as políticas públicas, que passariam a receber, de forma crescente, recursos da esfera privada.

O contexto brasileiro, semelhante ao dos demais países da América Latina de pós-ditadura militar, pedia por uma reconciliação entre o capitalismo e a democracia (BORÓN, 1994, 1995, apud DEVECCHI, 2014). Nesse processo de mudança, “o capital privado procura remercantilizar aqueles setores urbanos antes dominados pela ação do Estado”, cedendo lugar ao desenvolvimento imobiliário (MELLO, 1990, apud DEVECCHI, 2014).

Alguns edifícios com atividades tradicionais, segundo Pinto e Galvanese (2006), são capazes de gerar, ainda, um intenso fluxo diário *diurno* de pessoas nesses bairros. Em São Paulo, o Fórum, o Tribunal de Justiça, a Bolsa de Valores, o Teatro Municipal e a Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo desempenham esse papel.

As experiências de reabilitação dos centros urbanos europeus serviram como instrumentos de reflexão para a problemática no contexto brasileiro. A grande maioria dos projetos de reabilitação dos centros urbanos surgiu e/ou desenvolveu-se nos anos 2000 (D’ARC, 2012). De acordo com Botelho (2005), os programas de revitalização brasileiros têm foco nos centros históricos e possuem concepções que dão grande ênfase à revalorização urbana e à proposta de melhoria do espaço para o usufruto dos cidadãos.

O primeiro programa desse cunho a nível nacional foi o **Programa Integrado de Reconstrução de Cidades Históricas** (PCH), implantado em 1973. Criado pela Secretaria de Planejamento da Presidência da República, com o apoio do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), do Ministério do

Interior e do Instituto Brasileiro do Turismo (Embratur), o Programa, que inicialmente abrangia 28 cidades nordestinas, foi, em 1977, relançado como Programa de Cidades Históricas - após a inclusão das cidades do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo. Foi extinto em 1980, após sua incorporação ao IPHAN (CAMPOS, 2016).

Em meados de 2000, foi lançado, pela Caixa Econômica Federal, o **Programa de Revitalização dos Sítios Históricos** (PRSH), que tinha como objetivo principal promover a revitalização de sítios históricos de forma integrada ao desenvolvimento urbano. Dessa forma, investia-se em habitação, infraestrutura urbana, atividades comerciais, culturais e de serviços, equipamentos comunitários, geração de emprego e renda, e educação patrimonial (CAMPOS, op. cit.). Foi a primeira vez que se falou da questão habitacional como ferramenta para a reabilitação de áreas centrais e, nesse sentido, investiu-se recursos na recuperação de imóveis residenciais vazios e no incentivo ao uso misto das edificações. “Esta abordagem vem marcar uma nova perspectiva na intervenção em centros históricos onde há uma preocupação pela coesão social dos territórios locais e pela sua sustentabilidade” (RUFINO, 2005, p. 38).

Mais limitado que as iniciativas anteriores, o **Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos** (Urbis), lançado em 2001 pelo IPHAN, limitava seu campo de ação a sítios tombados a nível federal.

Merece destaque o **Acordo de Cooperação Técnica** para o intercâmbio de conhecimento e experiências entre a Caixa Econômica Federal e o Governo Francês, de 2001 a 2006. Com foco na habitação de interesse social, este acordo tinha como objetivos, ainda, a diminuição do déficit habitacional e o desenvolvimento de metodologias que garantissem a permanência dos moradores de baixa renda da região. Nesse período, foram realizadas mais de oitenta missões por parte dos técnicos franceses em cidades brasileiras (CAMPOS, 2016).

Atualmente, o único programa federal em atuação é o **Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais** (PRAUC). Lançado em 2004, pelo Ministério das Cidades, ele prevê:

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 multiclassista. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008)

Essa política, diferentemente das outras, não limita sua atuação ao centro histórico. Dessa forma, pode intervir em zonas onde há a presença de bens de interesse patrimonial, mas também onde não o há.

Além disso, entende-se que os problemas do centro são consequência da forma como ocorre o desenvolvimento das cidades, e que “suas soluções não podem ser desligadas da política urbana do município”, tendo que ser, assim, de responsabilidade municipal, coordenadas pelos governos locais ou com o seu total envolvimento (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p. 14).

O Programa apóia, através de recursos do Orçamento Geral da União (OGU), a elaboração de Planos de Reabilitação, além do conjunto de ações, estratégias, projetos e demais itens necessários para a requalificação do espaço urbano. Através do OGU e das linhas de financiamento, o Governo Federal também apóia “a produção habitacional através do financiamento para reforma de imóveis subutilizados ou vazios e a execução de planos, projetos e obras de transporte, mobilidade e de saneamento ambiental”. Diversas cidades brasileiras elaboraram planos de reabilitação de centros com o apoio técnico e financeiro do Ministério das Cidades (Ibid., p.20).

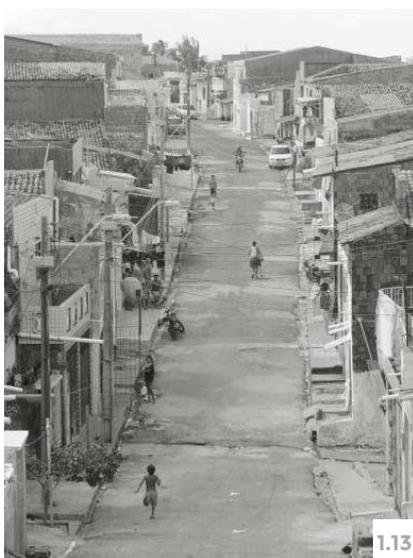
O conjunto desses programas federais favoreceu a consolidação de inúmeras experi-

ências locais que, por vezes, funcionaram de forma complementar aos programas nacionais. Chamaram a atenção do Governo Federal para a dimensão da problemática das áreas centrais e para a necessidade da existência de recursos para a consolidação de projetos desse cunho (RUFINO, 2005). ■

[1.6] O CONTEXTO LOCAL

FIGURA 1.13
Favela do Pirambu.

FONTE: <<http://www.fortalezanobre.com.br/2012/07/o-povoamento-do-pirambu.html>>



“

E dizia mais: há um aspecto ainda mais vil que a feiura ou a desordem patentes, que é a máscara ignóbil da pretensa ordem, estabelecida por meio do menosprezo ou da supressão da ordem verdadeira que luta para existir e ser atendida.

”

JACOBS (2014, p. 14)

O processo de enfraquecimento do centro principal fortalezense deu-se de maneira semelhante à forma como esse processo ocorreu no Brasil.

O tecido urbano da cidade desenvolveu-se com base em loteamentos justapostos em zonas urbanas, ignorando, por vezes, os recursos naturais, a criação de vias hierárquicas e a formação de espaços públicos. Esse crescimento deu-se por procedimentos típicos da dispersão urbana, mantendo oportunidades extremamente concentradas e convergentes (Instituto de Planejamento de Fortaleza-IPLANFOR, 2015a).

Até meados de 1940, a população de Fortaleza concentrava-se principalmente nos bairros centrais. Porém, a partir de então, o desenvolvimento das atividades comerciais, dos meios de comunicação e de transporte promoveu a expansão da cidade. A população vinda do interior do Estado acabou por ocupar áreas impróprias e, no período entre 1930-1950, a cidade presenciou um intenso surgimento de favelas afastadas do Centro (FIGURA 1.13) (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

A dispersão urbana (FIGURA 1.16) ocorreu antes que fosse atingido o nível suportável de intensificação do uso de áreas existentes, as quais ainda estariam em processo de estabilização. No decorrer de um século, amparada pelas ações do poder público de estímulo a essa expansão, Fortaleza condenou parte do seu tecido ur-

banos a uma desqualificação do uso do solo, ao declínio de parte de seu espaço público e ao abandono de sua herança cultural edificada (IPLANFOR, op. cit.).

Nesse processo de crescimento por dispersão urbana e extensão desnecessária de infraestruturas, movido pelo interesse de poucos, a metrópole cearense acabou por presenciar o abandono de diversas áreas infraestruturadas onde muitos viviam (IPLANFOR, op. cit.). Esse desordenado crescimento sem projeto intensificou-se a partir dos anos de 1970, quando Fortaleza passou a exercer forte influência econômica e social sobre os demais municípios, devido à grande concentração de empregos, de comércio e de serviços (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

Foi nesse contexto que, em meados dos anos 1990, novos bairros e, dessa forma, novas áreas centrais surgiram, marcando a saída das classes média e alta para os *sub-centros* da Maraponga, Parangaba, Aldeota, Montese, Alagadiço, São Gerardo, Antônio Bezerra, Barra do Ceará, Messejana, Seis Bocas, dentre outros (INSTITUTO PÓLIS, op. cit.).

A riqueza acabou por se concentrar na região leste da cidade (FIGURA 1.14), enquanto a pobreza na oeste, estabelecendo, assim, um cenário propício para a ação predatória do mercado imobiliário, que valoriza, cada vez mais, áreas consolidadas, dificultando o acesso à terra para a maioria da população (FIGURA 1.15) (INSTITUTO PÓLIS, op. cit.).

Esse intenso processo de expansão da cidade e de reorganização da sociedade na malha urbana contribuiu para que a região central da cidade, a partir de 1980, perdesse 35% da sua população (INSTITUTO PÓLIS, op. cit.). Com 38.545 habitantes naquele ano, o Centro de Fortaleza presenciou a queda desse número para 24.775 no ano 2000, segundo dados dos Censos do IBGE de 1991 e 2000. De acordo com os mesmos Censos, pode-se afirmar que essa perda de população aconteceu em paralelo ao aumento populacional em bairros mais periféricos, principalmente em regiões limítrofes do municípios, superando a taxa



FIGURA 1.14
Intensa verticalização e investimento do mercado imobiliário.

FONTE: <[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/cf/Fortaleza,_Brazil_\(3\).jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/cf/Fortaleza,_Brazil_(3).jpg)>

FIGURA 1.15
Contraste socioespacial.

FONTE: <<http://www.fiducialimobiliaria.com.br/assets/periferia.jpg>>

anual de 10%, como ocorreu em Canindezinho, Jangurussu, Passaré, Coaçu, Sabiaguaba, Siqueira, Lagoa Redonda e Lagoa da Sapiranga.

Uma das consequências desse processo, no contexto da cidade de Fortaleza em que a política habitacional estimula o espraiamento,

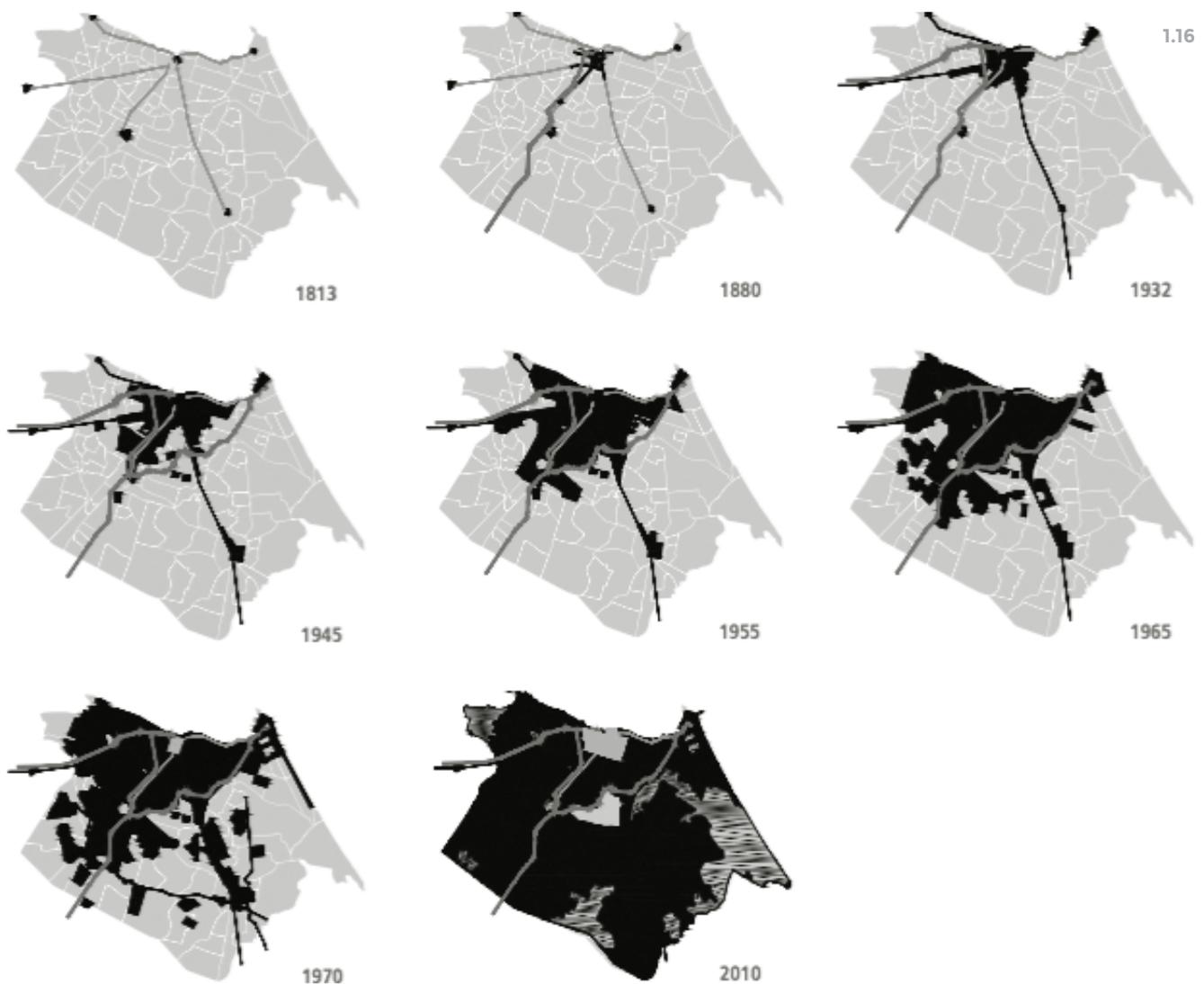


FIGURA 1.16
Evolução urbana do município de Fortaleza.
 FONTE: IPLANFOR, 2015a

foi o aumento do déficit habitacional, estimado em 77,6 mil moradias, de acordo com a Fundação João Pinheiro em 2000. Em contrapartida, o município possui em torno de 70 mil domicílios vagos, dos quais aproximadamente 20% encontram-se no Centro da cidade. Isso representa 2.087 de um total de 9.930 de domicílios existentes no bairro, posicionando o Centro como segundo bairro com maior número absoluto de domicílios vagos em Fortaleza (IBGE, 2000).

Esse desinteresse por parte de determinada camada social, principalmente por parte

do mercado imobiliário, acentua o contraste existente com a considerável oferta de infraestrutura e boa localização, inerentes ao Centro (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

Para reverter essa situação, desenvolveu-se, mais recentemente, o **Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza**. Elaborado no âmbito do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, do Ministério das Cidades, o plano é dividido em três etapas - planejamento, diagnóstico e consolidação - e propõe a reabilitação da

área urbana central, através da recuperação de parte dos imóveis vazios e subutilizados da área, para uma política de habitação de interesse social (HABITAFOR, 2009).

Atualmente, o Centro de Fortaleza continua sofrendo com os mesmos problemas apontados pelo Plano Habitacional de quase sete anos atrás. Ao longo desse intervalo de tempo, algumas ações pontuais foram realizadas no bairro, porém nenhuma ação isolada e superficial é capaz de solucionar os problemas de uma zona urbana em declínio.

É preciso aprofundar-se na real problemática que acomete o Centro de Fortaleza, que “demanda mudanças convenientes de usos do solo, transformando o velho centro num lugar com usos diurnos e noturnos, promovendo a recuperação da potência de seu coeficiente de uso, apoiando a manutenção do comércio popular, protegendo sua herança cultural edificada e atraindo visitantes turísticos” (IPLANFOR, 2015a, p. 49).

Além disso, é indispensável compreender, ainda, a impossibilidade da implantação instantânea de todos os componentes de renovação física da zona central de Fortaleza.

Através do Plano Fortaleza 2040, a Prefeitura abordou novamente com uma abordagem mais ampla. Buscando o fortalecimento das diversas centralidades existentes no município (FIGURA 1.17), as estratégias que o plano urbanístico aponta envolvem a implantação de corredores de urbanização orientados pelo transporte público, a estruturação de unidades de vizinhança e suas zonas secundárias e um conjunto de planos secundários em áreas estratégicas da cidade (IPLANFOR, 2016).

Para o centro principal da cidade, busca-se “valorizar a sua atividade comercial, incentivando o uso misto do solo, incrementando novas estruturas e estimulando a redução do uso de automóveis no seu espaço de circulação” (IPLANFOR, 2016, p. 29).

Como parte da política de desenvolvimento urbano de um plano que propõe estratégias solutivas às diferentes problemáticas da

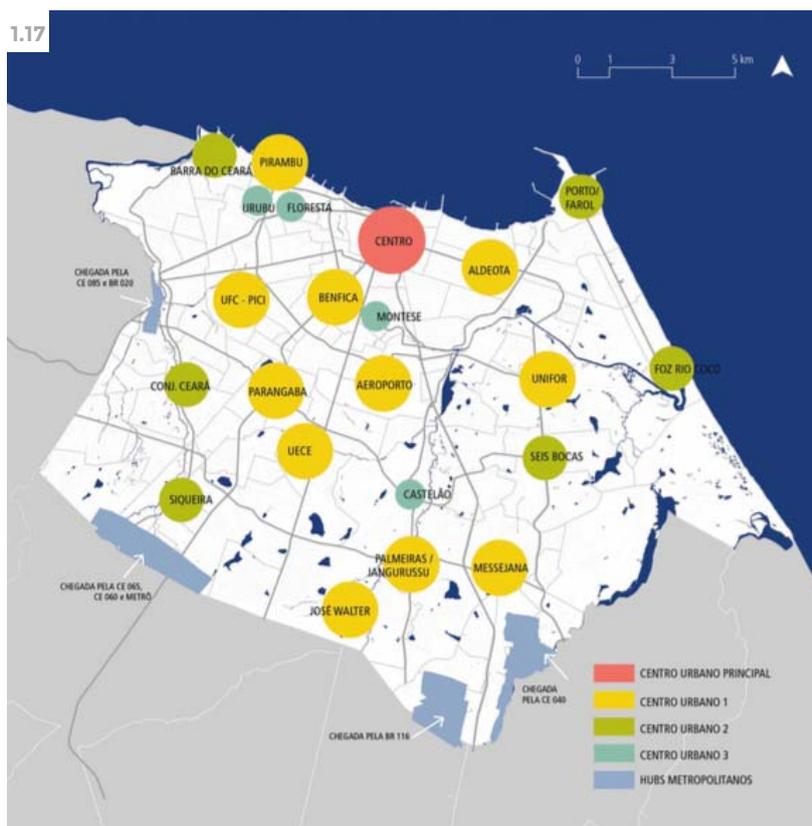


FIGURA 1.17
Mapa das Centralidades do município de Fortaleza.
 In: Plano Fortaleza 2040: síntese das proposições estratégicas, 2016, p. 25

região metropolitana, a Proposta ou Plano Secundário para o Centro da Cidade pode ser implementado a curto, médio ou longo prazo, até o ano de 2040. ■

[PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA, 2009]

Fonte: HABITAFOR, 2009

FIGURA 1.18

Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza.

FONTE: HABITAFOR, 2009.



LEGENDA

SETOR ESTRATÉGICO 1
 SETOR ESTRATÉGICO 2
 SETOR ESTRATÉGICO 3

PREDOMÍNIO - USO RESIDENCIAL - LESTE
 PREDOMÍNIO - USO RESIDENCIAL - OESTE
 → ARTICULAÇÃO/CONEXÃO - SETORES ESTRATÉGICOS

SETOR 1 - localizado ao entorno do Riacho Pajeú (FIGURA 1.18), concentra o significado histórico e ambiental da área central, devido à sua ocupação mais antiga e aos primeiros planos urbanísticos. Os maiores problemas estão ligados à degradação ambiental e à concentração de usos inadequados, como o comércio atacadista e a grande quantidade de estacionamentos não regularizados.

Para esta área o Plano propõe:

- **Aproveitamento dos espaços vazios ou subutilizados para moradia;**

- Recuperação dos espaços livres e dos equipamentos públicos existentes;
- Melhoria na drenagem/ rede de esgoto;
- Valorização paisagística;
- Exploração das articulações entre os setores, melhorando as condições de trafegabilidade dos pedestres.

SETOR 2 - marcado pelas intervenções de transporte público de massa - Metrofor e Transfor -, tem seu acesso privilegiado.

O mercado varejista, associado à oferta de transporte público, aumenta os conflitos de

circulação na área pelos diferentes modais, em especial nos espaços públicos ocupados pelo comércio informal (FIGURA 1.20). É neste setor que se localizam as famílias com renda inferior a 3 s.m. Para esta área propõe-se:

- Aumento do controle sobre tráfego de veículos com a instalação de semáforos para pedestres;
- Melhoria das condições de trafegabilidade dos pedestres;
- Fiscalização do uso dos espaços públicos, principalmente pelo comércio informal;
- **Atender à demanda habitacional** aos moradores dos cortiços; promover a urbanização e regularização fundiária das favelas Moura Brasil, Morro do Ouro e Mercado Velho.

SETOR 3 - é um importante eixo articulador entre as zonas Leste e Oeste, e entre o bairro

e a orla marítima (FIGURA 1.21). Ao mesmo tempo em que concentra conjuntos arquitetônicos e espaços abertos significativos do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural, apresenta grande quantidade de imóveis **va- zios, subutilizados e mal conservados**, além da grande presença de estacionamentos não regularizados. Foi alvo de diversas intervenções públicas - Passeio Público e Dragão do Mar. As diretrizes de intervenção são:

- Melhoria das condições de trafegabilidade dos pedestres;
- Regulamentação da implantação e funcionamento de estacionamentos;
- Melhoria da relação visual entre o bairro e a orla marítima;
- Atender à demanda habitacional aos moradores da comunidade Moura Brasil e prever como alternativa a **locação social**.



FIGURA 1.19
Riacho Pajeú canalizado aos fundos do Mercado Central.
FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 1.20
Praça José de Alencar e o mercado informal.
FONTE: <<https://i.ytimg.com/vi/maxresdefault.jpg>>

FIGURA 1.21
Vista da orla marítima a partir do Passeio Público.
FONTE: <<http://www.marolacomcarambola.com.br/wp-content/uploads/2015/01/passeio-publico.jpg>>

[PLANO SECUNDÁRIO PARA O CENTRO DE FORTALEZA, FORTALEZA 2040, 2016]

Fonte: IPLANFOR, 2016

O Plano Secundário para o Centro de Fortaleza enquadra-se no chamado *Eixo 1 - Cidade Conectada, Acessível e Justa*, no qual se desenvolvem as políticas de desenvolvimento urbano, de mobilidade e de acessibilidade do Plano Fortaleza 2040.

Ele é composto por uma série de propostas, que visam a reabilitação do Centro de Fortaleza de forma integrada com o restante da região metropolitana. Elas são:

- Incentivo à moradia em duas áreas revitalizadas: o Novo Pajeú (FIGURA 1.22) e a Nova Jacarecanga;
- Implantação de corredores de urbanização com pátios centrais;
- Construção de unidades habitacionais de

uso misto;

- Construção do centro administrativo municipal - entre a Praça José de Alencar e a Praça da Estação;
- Construção da escola de hotelaria e gastronomia - em andamento;
- Construção de edifícios empresariais na porção Norte do bairro;
- Construção de um edifício-elevador para conectar o bairro à região da Praia de Iracema;
- Incentivo à redução da motorização - bonde;
- Implantação de edifícios para estacionamentos localizados em áreas periféricas;
- Conexão e ampliação das áreas verdes.

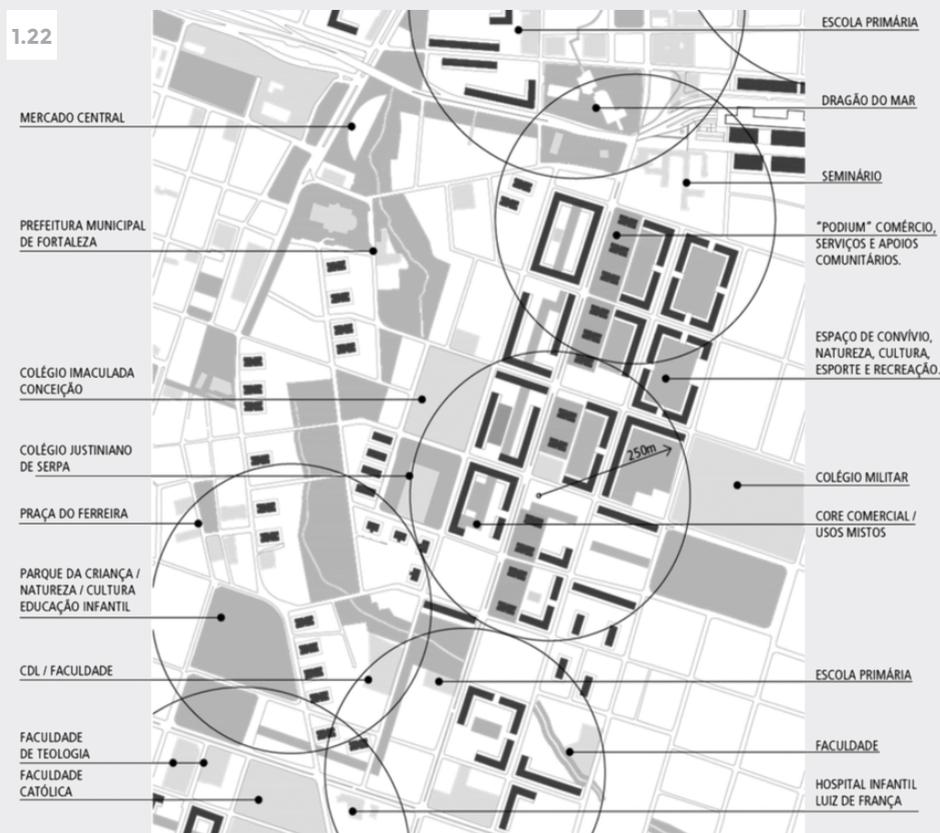


FIGURA 1.22
Proposta de reabilitação
Novo Pajeú.
FONTE: IPLANFOR, 2016.



FIGURA 2.1

@ MORAR É TER UMA JANELA

FONTE: ACERVO DA AUTORA



[2.1] UM DIREITO FUNDAMENTAL

FIGURA 2.2
Desapropriações para as obras da Copa do Mundo, ONU, 2012.

FONTE: <<http://direitoamoradia.org/?p=17801&lang=pt>>

**MINHA
CIDADE VIROU
SEDE DE UM
MEGAEVENTO
ESPORTIVO.
O QUE PODE
ACONTECER
COM MEU
DIREITO
À MORADIA?**

2.2

“

De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar como vestir, alimentar, é uma das necessidades básicas do indivíduo. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar.

”

RODRIGUES (1990, p.11)

O que poderia ser considerado como padrão de vida adequado? E qual é o padrão mínimo para que um ser humano viva com dignidade? Existem muitas necessidades a serem supridas para que uma pessoa tenha uma vida digna, porém existem algumas condições básicas que devem ser atendidas para que essa pessoa possa sobreviver. São elas: alimentação, saúde e moradia.

“Por essas e outras razões, a moradia adequada é um dos direitos humanos garantidos a todos pela legislação internacional e também pela Constituição brasileira.” (Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República-SDH/PR, 2013, p. 09)

Esse direito existe desde 1948, quando foi reconhecido, através do Artigo 25, pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (NAÇÕES UNIDAS, 1948), como integrante do direito a um padrão de vida adequada.

Após essa data, vários tratados internacionais reafirmaram esse direito, instituindo ao Estado a obrigação da promoção e proteção da moradia. Atualmente, existem mais de doze documentos da Organização das Nações Unidas (ONU) que reconhecem esse direito. Exemplo relevante é o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (NAÇÕES UNIDAS, 1992) que, em 1966, reconheceu a moradia como um **direito humano universal**, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como

um dos direitos fundamentais para a vida das pessoas⁸.

Esse contexto, consequência do processo de urbanização e seus impactos negativos na cidade, levou a ONU a criar, em 1978, a *Habitat* - agência para assentamentos humanos -, a qual lutou, até meados de 1997, praticamente sozinha, buscando amenizar os problemas advindos do crescimento urbano. Após duas conferências e guiado pela *Agenda Habitat*⁹, o **UN-Habitat** - Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos - tornou-se, em 2002, um programa de pleno direito do Sistema da ONU¹⁰. Com esse *status*, ele estabelece estratégias, para os seis anos seguintes, que buscam atingir o desenvolvimento urbano sustentável e social, de forma que todos os cidadãos passem a dispor de abrigo adequado¹¹.

Apesar de toda a proteção existente para garantir esse direito aos cidadãos, mais de um bilhão de pessoas em todo o mundo encontram-se alojadas de forma inadequada - em condições de risco para a saúde, em favelas superlotadas, em assentamentos informais ou em condições que desrespeitam os direitos e a dignidade humana -, correndo o risco de serem despejadas de suas casas ou ameaçadas à remoção forçada (Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights-OHCHR; UN-Habitat, 2009). Por esses motivos, a atenção internacional voltou-se de maneira crescente para a promoção do direito à moradia adequada, ampliando seu alcance e ajudando a esclarecer seu conteúdo.

Mais do que a estrutura física, o direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado. O Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais

(NAÇÕES UNIDAS, 1991) estabelece alguns critérios que, se cumpridos, classificam a moradia como adequada. São eles:

- **Segurança da posse:** deve haver garantia de proteção legal contra despejos forçados e outras ameaças aos ocupantes;
- **Disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos:** acesso à água potável, saneamento básico, energia, aquecimento, iluminação ou coleta de lixo;
- **Economicidade:** seu custo não pode ameaçar ou comprometer os outros direitos humanos dos moradores;
- **Habitabilidade:** deve haver tamanho adequado e a garantia da segurança física e estrutural, além da proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento e outros;
- **Acessibilidade:** devem ser levados em consideração as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados;
- **Localização:** não pode ser isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais, nem se localizar em áreas poluídas ou perigosas;
- **Adequação cultural:** deve-se considerar a expressão da identidade cultural.

Resumidamente, o direito à moradia adequada é composto por três elementos: liberdades, garantias e proteções. Dentre os elementos citados, deve-se destacar a relevância da garantia de proteção contra as remoções forçadas, a qual está intimamente ligada à segurança de posse, ferramenta de extrema relevância no processo de afirmação do direito à moradia adequada.

De acordo com o Programa de

8. Disponível em: <http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=pt>. Acesso em: 3 mai. 2016.

9. Documento político, produto da conferência Habitat II, de 1996, na cidade de Istanbul-Turquia, que definiu metas para o novo milênio e estabeleceu em torno de 100 compromissos e 600 recomendações.

10. Resolução A/56/206 Assembleia Geral da ONU.

11. Disponível em: <<http://unhabitat.org/about-us/history-mandate-role-in-the-un-system/>>. Acesso em: 3 mai. 2016.

Assentamentos Humanos das Nações Unidas (UN-Habitat, 2007), pelo menos dois milhões de pessoas no mundo são despejadas a cada ano, enquanto milhões de pessoas estão ameaçadas por remoções forçadas. Estas, ao contrário do que acontece constantemente e em uma variedade de circunstâncias - mais recentemente presenciadas no período que antecedeu a Copa do Mundo de Futebol da FIFA e os Jogos Olímpicos -, não devem resultar em pessoas desabrigadas, nem possibilitar outras violações de direitos humanos.

Outro elemento fundamental para realização do direito à moradia adequada, especialmente em áreas rurais e para os povos indígenas, é o direito à terra. Por vezes, o estado inadequado das habitações ou a prática de remoções forçadas são reflexo da negação do acesso à terra. Assim, em alguns casos, o gozo do direito à moradia adequada pode exigir o acesso e controle sobre a terra, porém a legislação internacional dos direitos humanos ainda não reconhece esse direito autônomo (KOTHARI, 2005).

Na Constituição brasileira, o direito à moradia é reconhecido como direito fundamental no artigo 6º:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988)

A Constituição defende, ainda, o direito de propriedade imobiliária, através do Artigo 183:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 1988)

Já a Lei nº 11.481, de 2007, prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interes-

se social em imóveis da União.

§ 1º Nas áreas urbanas, em imóveis possuídos por população carente ou de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as poses, poderá ser feita a demarcação da área a ser regularizada, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva (...) (BRASIL, 2007)

O direito à moradia adequada pode ser afetado na medida em que outros direitos humanos são garantidos. O acesso à habitação é limitado para aqueles que tiveram negado o direito à educação, ao trabalho ou à segurança social. A melhoria das condições de habitação e a proteção contra remoções forçadas dependem, muitas vezes, de reivindicações feitas por aqueles afetados. Em lugares onde os direitos à liberdade de expressão, de reunião ou de associação não são respeitados, a possibilidade de indivíduos e de comunidades defenderem a melhoria das condições de vida é significativamente reduzida. No entanto, defensores dos direitos humanos ainda têm sido submetidos à violência e à prisão arbitrária e prolongada (OHCHR; ONU-Habitat, 2009, p. 9). ■

[2.2] A PROBLEMÁTICA

FIGURA 2.3

*Jardim Atlântico - MCMV.
Araçatuba, SP, 2012*

FONTE: <http://www.aracatuba.sp.gov.br/userfiles_prefeitura/Atlântico.jpg>

FIGURA 2.4

Desapropriações no Conjunto Habitacional Cingapura, 2011

FONTE: <http://n.i.uol.com.br/ulnnot/album/111005centernorte_f_009.jpg>



“

A importância de definir o conceito de habitação dá-se exatamente pela sua peculiaridade: é uma mercadoria fundamental à vivência e à convivência humana.

”

VALENÇA (2003, p. 165)

A primeira constatação obtida a partir da análise da questão habitacional é que esta, independente dos diferentes graus de gravidade, existe nos Estados Unidos, no Japão, na França e em Cuba. Existiu no Brasil Escravocrata, na Idade Média e no antigo Egito (VILLAÇA, 1986).

Desde que existe a disputa de classes e, dessa forma, opressores e oprimidos, existem *diferenças* na forma de *morar*. Porém, antigamente, o direito à habitação era conceituado de forma totalmente diversa de como é apresentado atualmente. Não se pode desvincular a questão habitacional das determinações fundamentais que historicamente a engendram. Dessa forma, o que hoje entende-se por *problema da habitação* surgiu com o *homem livre* - produto do capitalismo - e após a determinação - pela Declaração Universal dos Direitos Humanos em meados do século XX, através do artigo 25º - de que a habitação é um direito do cidadão (VILLAÇA, 1986).

Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao **alojamento**, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade. (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS-ONU, 1948, grifo nosso)

Em um primeiro momento, pode-se iden-

tificar a origem da transformação da cidade a partir do fim da estrutura fundamental da cidade medieval. Esta podia ser caracterizada por unificar local de trabalho e moradia em um mesmo edifício. Em outras palavras significava a economia doméstica como unidade de produção e consumo. O fim dessa forma de vida básica gerou inúmeras reações. Nesse período, surgiram as moradias dos trabalhadores, as casas de massa, as casas de aluguel e, com elas, a questão da habitação vista como um problema urbano e social. Uma forte característica desse período, em termos espaciais, foi a ampliação da superfície urbana, uma vez que a residência e o local de trabalho eram pouco subdivididos na cidade. Outro sinal distintivo dessa fase foi a progressiva industrialização, que separou, de forma definitiva, a residência do local de trabalho e modificou as relações de vizinhança (ROSSI, 2001).

Nesse contexto, a expressão *problemática habitacional* é apresentada como uma maze-la resultante do processo capitalista industrial através da ascensão da classe burguesa (CALABI, 2012). Benévolo (2007) afirma que as principais consequências do processo industrial que influenciaram o ambiente construído foram: o aumento populacional, com a redução da taxa de mortalidade e aumento no número de jovens, o que provocou uma mudança na estrutura da população; o aumento dos bens e dos serviços - em quantidade e qualidade -, devido ao progresso tecnológico e ao desenvolvimento econômico que, dessa forma, promoveram o aumento da qualidade de vida das classes sociais; a redistribuição dos habitantes no território; e o desenvolvimento dos meios de comunicação, permitindo um aumento da mobilidade, tanto de mercadorias quanto de pessoas.

Vale ressaltar que o problema habitacional deve ser analisado de acordo com a conjuntura política e econômica em que se encontra determinada sociedade. Na Europa, essas mudanças ocorreram, como já citado, devido ao processo de industrialização, no início do século XIX (FIGURA 2.5); já no Brasil, esse pro-



FIGURA 2.5
Cidade cristã. Europa, 1440 e 1840.
FONTE: BENÉVOLO, 2007, p. 562

cesso ocorreu entre o final daquele século e o início do século XX, com destaque para as reformas de Pereira Passos, no Rio de Janeiro, quando as “preocupações com a saúde da cidade (higienismo) (...) a adesão ao ‘moderno’ e a ascensão de uma nova classe dominante (...) começam a propiciar intervenções nas cidades” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2013, p.2)

É relevante salientar como é antigo o processo de apropriação do solo como forma de obtenção de lucro da forma como conhecemos hoje. Segundo Mumford (1965), no período feudal, a porção de terra era concedida por um prazo que perdurava, pelo menos, três gerações, o que favorecia a continuidade e impedia o aumento considerável de preços. Já durante o processo migratório para as cidades, essa encontrou-se à venda e, como um novo meio de obtenção de lucro, fugiu de qualquer possibilidade de controle.

Nesse sentido, pode-se perceber claramente a forma como a mudança do sistema econômico e social influenciou, de maneira direta e negativa, a questão habitacional (MUMFORD, op. cit.).

A habitação tornou-se, antes de mais nada, coisa, objeto, produto, bem durável - *mercadoria*. Em outras palavras, tornou-se algo que pode ser comprado e vendido no mercado imobiliário. Porém, a habitação não pode ser comparada às demais mercadorias. Ela tem características peculiares e complexas, as quais interferem direta ou indiretamente na forma como ela é produzida e *consumida* atualmente (VALENÇA, 2003).

Segundo Valença (2003), a habitação é, em primeiro lugar, uma necessidade básica, ou seja, é imprescindível - é o espaço da vida privada e onde a maioria das necessidades humanas são satisfeitas. Em segundo lugar, ela tem um *alto valor agregado* e uma produção bastante complexa, o que explica seu preço elevado. Seu consumo é indivisível e pode ser classificada como um *bem imóvel*, ou seja, requer sua fixação à terra. Essas características trazem implicações profundas na **disponibilidade e distribuição espacial** das moradias (VALENÇA, op. cit). Outras condições que evidenciam sua complexidade são:

- Não é qualquer tipo de terra que serve para a habitação;
- Por ser um bem fixo, precisa estar bem localizada;
- Sua produção está sujeita a adversidades naturais e artificiais;
- O solo urbano é subdividido em pequenos lotes, induzindo à sua produção individualizada;
- O setor de construção tem baixa produtividade industrial;
- A *fábrica* deve ir ao local de produção e ao local de consumo da habitação - atualmente não se aplica mais como uma condição;
- Por necessitar de solo urbano, depende do mercado de terras. (VALENÇA, 2003)

Com isso, o autor acrescenta dois fatos que decorreram dessas condições:

(...) a propriedade da terra é um monopólio sobre uma mercadoria escassa, cujo acesso é controlado pelo proprietário através do mercado, condição

necessária à produção de habitação; condição essa não facilmente reproduzível, dado que requer expressivos investimentos em infra-estrutura (...) e de serviços (...) (VALENÇA, 2003, p. 169).

(...) a propriedade da terra é, dessa forma, obstáculo ao pleno desenvolvimento tecnológico do setor, também porque oportuniza "ganhos fundiários" que são, em muitos casos, maiores do que os "ganhos produtivos", facilitando a ação dos "especuladores imobiliários" (VALENÇA, 2003, p. 169).

Nesse contexto, há, ainda, a desigual distribuição de renda, típica do modo de produção capitalista. De forma agravante, essa problemática potencializa as diferenças entre a localização e as possibilidades de habitação. Essa relação está diretamente associada ao peso que o mercado imobiliário deposita na produção de moradias (RODRIGUES, 1990).

Somente os que desfrutam de determinada renda ou salário podem morar em áreas bem servidas de equipamentos coletivos, em casas com certo grau de conforto. Os que não podem pagar, vivem em arremedos de cidades, nas extensas e sujas "periferias" ou nas áreas centrais ditas "deterioradas". Nestes arremedos de cidades, há inclusive aqueles que "não moram", vivem embaixo de pontes, viadutos, em praças, em albergues, não têm um teto fixo ou fixado no solo. (RODRIGUES, 1990, p.12)

A intensa especulação imobiliária forçou, nesse contexto, a migração de grande parcela da população às periferias dos núcleos urbanos, alternativa mais acessível financeiramente (FIGURA 2.3) (RODRIGUES, op. cit.).

A produção de habitações resulta de uma complexa rede de agentes, inclusive comerciais e financeiros, na qual o controle sobre a terra urbana constitui um fator fundamental no preço das mercadorias colocadas no mercado. Do ponto de vista da realização do capital, os interesses tendem a produzir uma mercadoria socialmente adequada

quanto ao seu padrão de habitabilidade para as faixas de renda mais elevadas, vedando o acesso para a grande maioria dos trabalhadores que precisam (...), por conseguinte encontrar outras fórmulas para se reproduzir nas cidades enquanto mercadoria para o capital. (KOWARICK, 1993, p.60)

Percebe-se, então, que a lógica está na subordinação da política habitacional aos interesses das relações capitalistas de produção (FIGURA 2.4). Essas, que sempre orientaram a ação estatal, atraem maior interesse do Estado do que a superação do *déficit habitacional* (SANTOS, 1996).

Essa problemática é, para Santos (1996), consequência do que ele chama de “urbanização corporativa”, definida por “(...) uma expansão capitalista devorante de recursos públicos, uma vez que são [processos] orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais”. Dessa forma, o autor afirma que essa problemática consiste na negação do direito às camadas populares do acesso aos bens e serviços de consumo individual e coletivo, uma vez que a habitação vem cada vez mais se sujeitando às leis do mercado (SANTOS, op. cit.).

Essas transformações dos padrões de acumulação e a instauração do sistema financeiro como acumulador de riquezas transformaram, ainda, a forma de pensar as políticas públicas, as quais deveriam prezar pelo bem estar social. Em oposição a isso, elas acabaram por se submeter à lógica seletiva dos mercados a partir da primeira metade do século XXI (ROYER, 2009). A autora afirma que os padrões de financiamento da política habitacional são a tradução da transformação dos padrões de acumulação capitalista. Nesse sentido, ainda, contextualiza:

Na fase de expansão material do sistema capitalista no século XX, o fundo público, nos países desenvolvidos, constituía a principal fonte de financiamento da política habitacional. (...) A partir da década de 70, já na fase de expansão financeira do sistema mundial, a crise fiscal e a insuficiência dos



FIGURA 2.6

Redução de preços. Execução de hipotecas. Propriedade do banco. Estados Unidos, 2007.

FONTE: <<http://www.passapalavra.info/2010/08/28011>>

fundos administrados pelo Estado esvaziaram a sustentação estatal das políticas de bem-estar, deslocando para o mercado o atendimento das necessidades básicas da classe trabalhadora (ROYER, 2009, p. 13).

A financeirização da moradia, seja pelo modelo de subsídios à demanda - como acontece no Chile, México e Brasil -, como pelo sistema de hipotecas - como nos Estados Unidos, deveria ter como objetivo principal o atendimento às necessidades habitacionais do país. No entanto, de acordo com Royer (2009), parece que o *combate ao déficit*, objetivo das políticas do setor, é apenas pretexto para a criação de novos instrumentos de crédito, priorizando cada vez uma maior acumulação financeira de capital em detrimento da universalização do direito à moradia. Um forte exemplo desse fenômeno foi a crise econômica no mercado hipotecário que, desde 2007, atingiu o sistema financeiro internacional, a partir dos Estados Unidos (FIGURA 2.6).

Na literatura internacional sobre a economia política da habitação, esse processo tem



FIGURA 2.7

Processo de gentrificação: valorização e segregação.

FONTE: <<http://www.courb.org/wp-content/uploads/2016/04/gentrificacao.jpg>>

sido identificado como “financeirização” (AALBERS, 2015, p. 3).

Nesse contexto, Rolnik (2015) expõe sua hipótese de que um dos mecanismos mais poderosos no processo de exclusão territorial e de *desposseção* em prol de grandes projetos é a **hegemonia da propriedade individual**. Com a forte ideologia da casa própria, profundamente enraizada em algumas sociedades, e a facilitação do crédito, a inclusão de consumidores de média e baixa rendas e a tomada do setor habitacional pelo sistema financeiro abriram “uma nova fronteira para a acumulação de capital (...) e livre circulação de valores através de praticamente toda a terra urbana” (ROLNIK, 2015, p. 27).

Essa redução do vínculo do território ao seu valor econômico e sua posse relacionada à possibilidade de obtenção de rendimentos futuros são a causa de inúmeras mazelas presentes nas metrópoles contemporâneas. Algumas delas são: a grande quantidade de terrenos vazios e subutilizados, a má utilização da terra, o espraiamento urbano, o aumento crescente da segregação nas cidades

e a **gentrificação (FIGURA 2.7)** - evidente através das **remoções** e dos **deslocamentos forçados** (ROLNIK, op. cit.) -, responsável pelo esvaziamento das áreas centrais e pela suburbanização (GALIZA, 2015, apud CAMPOS, 2016).

Ao contrário da gentrificação nos países do Norte, que está associada com as cidades e sociedades pós-industriais e com um distanciamento da sociedade industrial e da modernidade (e, especialmente, dos subúrbios modernos como um reflexo disso), a gentrificação nos países do Sul está associada à industrialização, à modernização e à modernidade; na verdade, ela está acontecendo em conjunto com, e não em oposição à suburbanização. Ela também está acontecendo em paralelo com o aumento da favelização nos países do Sul, outro fator que diferencia a gentrificação nos países do Sul daquela observada nos países do Norte. (TRADUÇÃO J.C. Monteiro In: Galiza, 2015, apud CAMPOS, 2016)

Em outras palavras, as políticas habitacionais e urbanas renunciaram ao papel de distribuição de riqueza para se tornarem um mecanismo de extração de renda, de ganho financeiro e de acumulação de riqueza (ROLNIK, op. cit.). Esse processo de mercantilização da moradia afetou profundamente o exercício do direito à habitação adequada no mundo.

De acordo com Rolnik (2015, p. 32), “A crença de que os mercados poderiam regular a alocação da moradia, combinada com o desenvolvimentos dos produtos financeiros experimentais e ‘criativos’” resultou no abandono das políticas públicas voltadas para a habitação como bem social e como ferramenta para distribuição de renda. Nesse contexto, o problema habitacional não é considerado uma questão de **direito social**, mas sim um **problema individual do cidadão consumidor** (ROYER, 2009). ■

[2.3]

A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

FIGURA 2.8

Desinfetador de casas operárias, 1894.

FONTE: BONDUKI (1998, p. 26)



“

Moro, logo insisto.

”

FONTENELE, et. al. (2014)

Em pouco mais de 60 anos, o Brasil deixou de ser majoritariamente rural, para se tornar um país em que cerca de 84,4% da população habita as cidades (Censo IBGE, 2010). Esse processo de urbanização, consolidado em meados do século XX, trouxe consigo novas preocupações.

O inchaço populacional das cidades, não acompanhado pelo incremento da infraestrutura disponível, comprometeu as condições de vida da maioria da população. Foi nesse período que alguns termos surgiram, como: favelização, cortiços, problemas urbanos, transporte de massa, caos urbano, planejamento urbano, esvaziamento dos centros, dentre outros (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2013).

No entanto, Villaça (1999) afirma que o processo de planejamento urbano no Brasil teve início bem antes disso, por volta do final do século XIX, período fortemente marcado pelo higienismo (FIGURA 2.8).

Os novos bairros, habitados pela elite, abrigavam cafés e restaurantes à moda europeia e cresciam sob a influência do planejamento urbano e arquitetônico internacional. Já os demais bairros, habitados pela camada popular, abrigavam a maior parte do incremento populacional (BONDUKI, 1998).

Esse período foi marcado por um planejamento urbano que buscava corrigir sequelas, relativas à salubridade e ao crescimento desordenado das cidades, e não a propor uma nova ordem de desenvolvimento

(VILLAÇA, 1999)

Nesse primeiro período, as medidas tomadas para tentar sanar essa problemática partiram da iniciativa privada, que buscou alojar os setores sociais de baixa e média renda em moradias, quase sempre, de aluguel - **cortiços e vilas operárias** (FIGURA 2.9 E 2.10) (BONDUKI, 1998). Como não havia sistemas de financiamento na época, outra alternativa para os trabalhadores era a compra de um lote, em áreas menos valorizadas, e a própria construção da casa, executada em etapas (BENCLOWICZ, 1989, apud BONDUKI, 1998).

Vale ressaltar que, já nesse período, havia uma dependência da moradia popular em relação ao setor privado, que objetivava boa rentabilidade¹² (BONDUKI, op. cit.).

O investimento em casas de aluguel era seguro e lucrativo; os riscos eram baixos e certa a valorização imobiliária, sobretudo em cidades de grande crescimento e dinamismo econômico, como São Paulo. (BONDUKI, 1998, p. 44)

Essa situação perdurou até a Era Vargas, quando houve um desestímulo dos investimentos no setor, restando ao Estado as futuras intervenções. Nesse período, a habitação passou a ser vista como condição básica de reprodução da força de trabalho e como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador. Essa forma de enxergar a moradia condizia com o projeto nacional-desenvolvimentista do governo e foi decisiva na criação do “trabalhador-padrão que o regime queria forjar, como sua principal base de sustentação política” (BONDUKI, 1998, p. 73).

O período de 1920-1950 foi marcado pela transição para o modelo da casa própria para a maioria da população urbana brasileira (VILLAÇA, 1986).

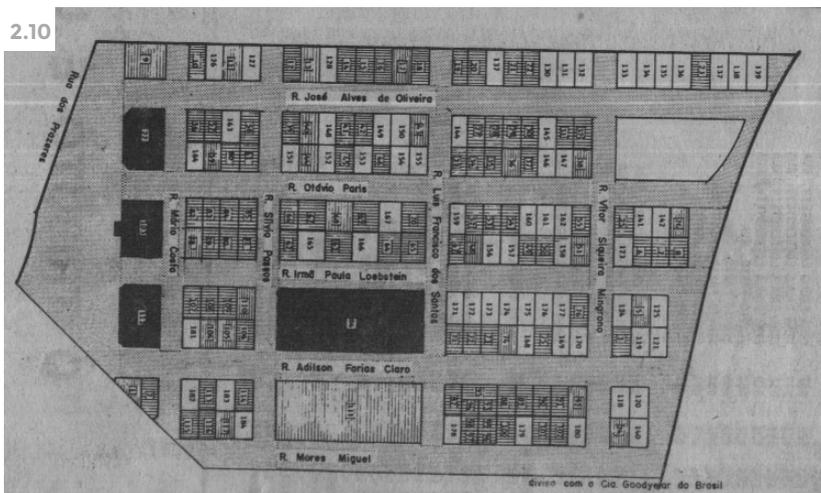


FIGURA 2.9
Uma das ruas da Vila Maria Zélia. São Paulo, 1917.
FONTE: <<http://www.saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>>

FIGURA 2.10
Planta da Vila Maria Zélia. São Paulo, 1917.
FONTE: <<http://www.saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>>

A transformação da habitação em casa própria é uma necessidade histórica do capitalismo. (...) Se ela for alugada, certamente o período de amortização do capital adiantado será de algumas décadas. É por essa razão que (...) desenvolveu-se o artifício do financiamento(...) que faz com que o capitalista produtor receba mais rapidamente o capital inicialmente investido, devidamente valorizado. (VILLAÇA, 1986, p. 20)

12. Em 1920, apenas 19,1% e em 1925, 23,8% dos edifícios eram ocupados por proprietários. A porcentagem da população que vivia em moradias de aluguel era superior a 80%. (BONDUKI, 1998)

Consolidou-se, assim, a noção de que a garantia das condições dignas de moradia eram de responsabilidade do Estado.

Nesse contexto, em meados de 1930, alguns órgãos governamentais, mais especificamente o **Instituto de Aposentadoria e Pensões** (IAPs), passaram a destinar seus recursos para o uso social, produzindo ou financiando habitação para seus pensionistas - classe média. Entre 1933-1938, foram criados seis IAPs: IAPM (marítimos), IAPB (bancários), IAPC (comerciários), IAPI (industriários), IAPETEC (condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo) e IAPE (estivadores). No entanto, como sua principal finalidade era proporcionar benefícios previdenciários, a questão habitacional era relegada a segundo plano (BONDUKI, 1986).

Em 1942, promulgou-se a **Lei de Inquilinato**, que representou a intervenção do governo no mercado de locação (BONDUKI, 1998). Sobre a medida utilizada para congelar o valor de todos os aluguéis, Villaça (1986, p. 22) afirma que seu objetivo era, na verdade, “destruir o modelo da casa alugada e implantar o da casa própria” (FIGURA 2.11).

Além de criar a ilusão do progresso econômico, contribuindo para a estabilidade da ordem macropolítica, a habitação passou a ser considerada fundamento da constituição moral da sociedade e do bom trabalhador (...). Portanto, se a casa própria e a difusão da propriedade garantiam a ordem política (...) a reprodução da moral burguesa e sua dócil aceitação do pelo operariado só seria possível através da moradia individual e da eliminação dos cortiços (BONDUKI, 1998, p. 84).

A Lei do Inquilinato apresentava diversas facetas (FIGURA 2.12), as quais atendiam a diferentes interesses e, por vezes, de forma contraditória. Eram elas: instrumento de defesa da economia popular, estratégia de destruição da classe improdutiva dos rentistas, medida para reduzir o custo de reprodução da força de trabalho, instrumento de política econômica para acelerar o crescimento do

setor industrial, forma de legitimação do Estado populista. Nesse sentido, os mais prejudicados foram os donos de imóveis de locação e os mais beneficiados, os empresários, especialmente os do setor industrial (BONDUKI, 1998).

Esse momento, de acordo com Villaça (1986), foi marcado pelo desenvolvimento simultâneo de diversos processos, todos eles conduzindo para a ideologia da casa própria. São eles: desenvolvimento do capital financeiro, abandono do setor de habitação popular por parte da construção civil e dos empreendedores imobiliários, desenvolvimento dos transportes urbanos - ampliação de fronteiras - e consequente expansão dos loteamentos “clandestinos”, dentre outros.

Em 1946, criou-se a **Fundação da Casa Popular**, que se propunha a “[...] proporcionar a brasileiros ou estrangeiros com mais de dez anos de residência no país ou com filhos brasileiros, a aquisição ou construção de moradia própria em zona urbana ou rural”. Este foi o primeiro órgão nacional criado com o objetivo exclusivo de oferecer habitação popular à população de baixa renda (VILLAÇA, 1986, p. 25).

Correia (2004, apud CAMPOS, 2016) afirma que a Fundação da Casa Popular foi utilizada como ferramenta de *regulação social*, uma vez que instituía penalidades aos seus beneficiários em caso de mau comportamento, havendo, inclusive, a possibilidade de perda do imóvel. Dessa forma, a moradia passava a ser encarada como um mecanismo de ordenar e educar as camadas operárias, tornando-as menos *perigosas*.

Ao longo da década de 1950, evidenciou-se ainda mais o papel da política habitacional como elemento capaz de atenuar a insatisfação popular. Sua ação fragmentada e pontual, era incapaz de conter o avanço da crise no setor (CAMPOS, 2016). Em paralelo, ainda, o “investimento autofinanciado esbarrava na própria lógica do populismo”. Apresentando-se de maneira contraditória “Como conciliar uma política de retorno de investimento com



2.11

FIGURA 2.11
Exploração do sonho da casa própria.
FONTE: BONDUKI (1998, p. 274)



2.12

FIGURA 2.12
Crise habitacional gerada pela Lei do Inquilinato.
FONTE: BONDUKI (1998, p. 268)

a imagem paternalista do Estado?” (VILLAÇA, 1986, p. 25).

Os anos de 1950 foram marcados pelo crescimento de loteamentos ilegais e pela autoconstrução de casas na periferia, predominando, em 1970, na maioria das cidades do Brasil. Nessa mesma época, as favelas começam a crescer de forma relevante (VILLAÇA, 1986). Elas representavam a resistência por parte dos inquilinos em se mudar das áreas centrais para a periferia (BONDUKI, 1998).

Com a expansão periférica garantia-se dois objetivos: desadensar e segregar. Deste modo, os investimentos públicos poderiam ser concentrados nas áreas habitadas pela classe média e alta e, por outro, seria viabilizada uma alternativa de baixíssimo custo para que os trabalhadores tivessem acesso à casa própria, sem onerar o poder público e o setor privado (BONDUKI, 1998, p. 288).

No período do Golpe Militar de 1964, foi criado, pela Lei nº 4.380, o **Banco Nacional da Habitação** (BNH) que, em sua emenda, diz:

“Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria (...)”. Centralizando praticamente todos os recursos disponíveis para o investimento em habitação - e grande parte dos disponíveis ao saneamento urbano -, o BNH difundiu um tipo de intervenção adotado em praticamente toda a extensão do país, sem considerar as especificidades urbanas, sociais e culturais, caracterizado pela gestão centralizada, ausência de participação comunitária, ênfase na produção de casas prontas por empreiteiras, localização periférica e projetos medíocres.

Devido ao seu modelo de concessão de financiamento ao produtor, e não ao usuário final, o programa excluiu grande parte da população que não possuía renda mínima, ou possibilidade de comprovação de renda, para obter financiamento. Como reflexo, tentou-se reduzir o custo da moradia para ampliar a abrangência do programa. Porém, ao invés de “alterar o processo de gestão e produção (...) optou por rebaixar a qualidade da construção e do tamanho da unidade” (BONDUKI, 1998).

(...) apesar de o BNH ter estruturado, pela primeira vez no país, uma verdadeira política habitacional (...) em muitos aspectos ele significou um retrocesso em relação ao que foi realizado pelos IAPs, como na qualidade dos projetos dos conjuntos residenciais. (...) a partir de 1964, ocorreu um divórcio entre arquitetura e moradia popular, com graves repercussões na qualidade do espaço urbano (BONDUKI, 1998, p. 317-318).

O padrão periférico do crescimento urbano, baseado na ocupação especulativa da terra e na expansão ilimitada, traduziu-se na ocupação de áreas de proteção ambiental, como mananciais, mangue, beiras de córregos e encostas. Os efeitos desse processo, cada vez mais intensos - com enchentes, poluição, ausência de áreas verdes etc -, são reflexo da falta de atitude frente às necessidades de habitação da população de baixa renda. Esse avanço do processo informal de resolução do problema habitacional tem reflexos até os dias de hoje (BONDUKI, op. cit.).

Após a extinção do BNH, a política habitacional foi subordinada a diversos órgãos, porém nenhum deles foi capaz de sanar a problemática a nível federal. Após tornar-se responsabilidade dos três níveis do governo, através da **Constituição de 1988**, a habitação passou a ser alvo de programas, municipais e estaduais, que atuavam através de ações fragmentadas na tentativa de solucionar as peculiaridades da problemática local (CARDOSO, 2013, apud CAMPOS, 2016).

Em 2001, após a aprovação da Lei Federal nº 10257, surge o **Estatuto das Cidades**¹³. Podendo ser considerado uma conquista social - foi resultado da luta de diversos grupos e movimentos sociais na persistência da questão urbana -, teoricamente, surge para oferecer um maior suporte jurídico às estratégias e medidas de planejamento urbano, para ga-

rantia da função social da propriedade, da regularização fundiária, do planejamento participativo nas políticas urbanas e do acesso universal à cidade.

Em 2003, houve novamente a unificação da política habitacional, a nível nacional, com a criação do **Ministério das Cidades**, mais especificamente através da **Secretaria Nacional de Habitação** (SNH). Responsável por implementar a **Política Nacional de Habitação** (PNH), seu objetivo é coordenar e elaborar diversos planos e programas, além de mecanismos de auxílio, afim de promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda¹⁴.

Nesse contexto, mais recentemente, o país presenciou o lançamento de dois programas federais que merecem destaque: o **Programa de Aceleração do Crescimento** (PAC), em 2008, e o **Programa Minha Casa Minha Vida** (PMCMV), lançado no ano seguinte. O primeiro, criado no intuito de retomar obras de infraestrutura econômica e social, possui, como uma de suas modalidades, a reinserção de assentamentos precários ao tecido urbano da cidade. Já o segundo, com o intuito de incentivar a produção e aquisição de unidades habitacionais, consolidou-se mais como uma ferramenta de injeção de capital no setor da construção civil. Apesar de se apresentar como um dos programas mais ambiciosos, de tentativa de combate ao *déficit*, desenvolvidos no Brasil, muitas críticas podem ser levantadas a seu respeito, como: prioridade de crédito dada ao setor privado; falta de articulação com a política urbana; ausência de instrumentos de enfrentamento à questão fundiária; localização essencialmente periférica dos empreendimentos; grande porte dos empreendimentos; baixa qualidade arquitetônica e construtiva; valorização da produção de moradia em massa, em detrimento da qualidade aplicada. (CARDOSO, 2013) ■

13. O Estatuto da Cidade : comentado = The City Statute of Brazil : a commentary / organizadores Celso Santos Carvalho, Anaclaudia Rossbach. – São Paulo : Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. 120 p. : il.

14. Disponível em <<http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades>> Acesso em: 3 out. 2016

[2.4]

UMA FERRAMENTA DE REGENERAÇÃO

O aumento do número de residentes em determinada localidade é amplamente reconhecido como um relevante fator de apoio ao alcance de objetivos sociais, econômicos e ambientais propostos no âmbito das estratégias de regeneração (RUFINO, 2005).

O investimento em habitação em regiões centrais é reflexo de uma agenda de planejamento global que busca a produção de áreas mais sustentáveis, através de maiores densidades, da priorização pelo uso misto e da redução da dependência do automóvel (CARMONA et. al., 2003, apud RUFINO, op. cit.).

Ao longo dos últimos 30 anos, houve uma evolução considerável relacionada às intervenções públicas, aos incentivos financeiros, às ações de urbanização coordenadas e à adaptação do aparato legislativo relacionados à promoção de habitação através da regeneração (HEATH, 2001, apud RUFINO, op. cit.).

No contexto internacional, a recuperação de imóveis existentes já é uma aposta antiga (QUADRO 2.1). De acordo com Alejandra Devecchi (2014), países como Holanda e Inglaterra possuem aproximadamente 70% da sua produção imobiliária pautada na reabilitação de edifícios para habitação. Nesse sentido, houve uma grande adaptação por parte da indústria da construção a essas novas demandas, atuando de forma menos invasiva e mais justaposta, adequando-se às necessidades

“

Nenhum bairro ou distrito (...) pode desconsiderar a necessidade da presença de pessoas ao longo do dia sem com isso frustrar seu potencial de gerar diversidade.

”

JACOBS (2014, p.176)

das edificações (DEVECCHI, 2014, op. cit.).

Já no Brasil, tal prática urbanística ainda é incipiente. No entanto, o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (PRAUC) “identifica no componente habitacional uma forma de evitar o uso sazonal da área central” (CAMPOS, 2016, p. 47).

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

Memoli (2012) afirma que os processos de renovação e de reabilitação urbana na América Latina, em geral, estão ligados ao exercício da cidadania e ao da *cidadinidade*, muitas vezes provocados por iniciativas de associações, partidos, movimentos ou particulares, posteriormente controlados pela iniciativa política. Por vezes, essas reivindicações partem desses moradores *solventes*, como chama Paquette (2012) aos grupos sociais vulneráveis que, emblematicamente, caracterizam os centros urbanos.

Os programas de habitação social assumem um papel ainda mais relevante no processo de regeneração urbana em locais onde pode-se presenciar mais facilmente problemáticas relacionadas às carências sociais, como a acentuada taxa de desemprego (CARLEY et al., 2003, apud RUFINO, 2005).

Cameron e Doling (1994, apud RUFINO, op. cit.) afirmam que existe grande vínculo entre habitação, emprego e *empowerment* - ou empoderamento - da comunidade. Nesse sentido, sugerem que, através da provisão de habitação, o processo de regeneração e o *empowerment* da comunidade são mais bem sucedidos. Além disso, os programas de

habitação desempenham um importante papel na retenção da população local, muitas vezes pressionada a se deslocar devido à valorização comercial causada pelos processos de regeneração (CARMONA et al., 2003, apud RUFINO, op. cit.).

A autora afirma que deve-se prezar pela ***mixidade do hábitat*** - “abordagem dominante da reabilitação desde o início dos anos 1990”. Apesar de as políticas urbanas com caráter higienista terem se generalizado e, ainda hoje, perdurarem, “[...] particularmente nos centros históricos, é sem dúvida difícil para as cidades pregar hoje algo diferente da mixidade social” (PAQUETTE, 2012, p. 156). Essa medida de promoção da heterogeneidade social é capaz de promover uma recuperação mista em que, ao mesmo tempo em que reabilita as áreas degradadas e melhora as condições de vida para seus atuais residentes, incentiva a ocupação - ofertas de novas moradias e/ou moradias reabilitadas, por locação e/ou concessão -, de modo significativo, por outra faixa da população - classe média (PAQUETTE, op. cit.).

Em diversas partes do mundo, essa ideia já é aplicada. Além de combater a gentrificação, elas geram centros urbanos socioculturalmente heterogêneos e integrados (BATALLER, 2012).

Certos programas de reabilitação a levam ao extremo e chegam mesmo a promover uma heterogeneidade social do povoamento no nível mais fino: no próprio interior dos prédios (PAQUETTE, 2012, p.156).

Essa estratégia buscou ser aplicada na cidade de Quito, no Equador, através do programa de de habitação popular, a partir de meados de 1990. Nele, estabeleceu-se o que a autora define como um “sistema de subvenções cruzadas no interior dos imóveis”, em que a venda dos apartamentos destinados à classe média por um preço de mercado normal permitia o financiamento de parte do custo com a reabilitação ou construção de moradias populares (PAQUETTE, op. cit.).

Trot (2002, apud RUFINO, op. cit.) aponta como questões essenciais à sustentabilidade das ações focadas na habitação social:

- **Diversidade:** em termos de oferta residencial, condições de propriedade e acesso à moradia;
- **Flexibilidade:** das condições físicas - possibilidade de reformas - e das condições de propriedade - possibilidade de futuras negociações;
- **Conexão:** garantir que os novos residentes sejam atraídos por demais interesses na área, além da própria habitação;
 - Desenvolvimento da comunidade;
 - Desenvolvimento econômico;
 - Trabalho em parceria.

Rufino (2005) destaca que, apesar de a mistura social ser muito pregada na teoria, na maioria dos casos, na prática, acaba por haver o predomínio de uma das tipologias - social ou privada. A insistência dos governos na aposta em **zonas de uso exclusivo** (ASCHER, 2001, apud RUFINO, 2005) resulta em cidades **monótonas e sem vida**, fragmentadas social e

funcionalmente, bem distantes do ideal de *cidade reunificada* (D'ARC, 2012).

Em paralelo a isso, é importante salientar a forte atuação dos processos de gentrificação ocasionados pelo desenvolvimento do mercado de habitação privado de alto padrão. A partir do reforço de determinado tipo de habitação, observa-se maior ou menor atuação do processo de gentrificação (**QUADRO 2.1**).

Galiza (2003, apud CAMPOS, 2016) relembra que, além do estímulo ao uso habitacional nos processos de reabilitação das áreas centrais, é importante valorizar a vida cotidiana, através da presença de serviços básicos, como padarias, supermercados, farmácias e escolas. No entanto, a implantação desses serviços pode também gerar um efeito de expulsão dos moradores locais na medida que, se houver valorização do uso turístico ou da habitação de mercado, estes serviços se voltariam novamente para as camadas de renda mais alta, impossibilitando seu usufruto por parte dos mais pobres. Bidou-Zachariasen (2003, apud CAMPOS, 2016) caracteriza esse processo como *gentrificação por uso*. ■

Quadro 2.1 - Análise comparativa entre as diferentes estratégias de habitação

ESTRATÉGIAS	CARACTERÍSTICA DAS ÁREAS IMPLEMENTADAS	CARACTERÍSTICAS DA ATUAÇÃO PÚBLICA	POSSÍVEIS RESULTADOS
Reforço da Habitação Social	<ul style="list-style-type: none"> • Tecidos com grande problemas sociais, grande conteúdo de habitações sociais; • Envelhecimento do edificado e baixa capacidade dos proprietários. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de financiamentos parcialmente subsidiados; • Programas de regeneração particularmente orientados à renovação das habitações sociais; • Incentivo à produção privada (cessão de terras, propriedades, subsídios). 	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenção da população no local; • Estabilidade e desenvolvimento econômico das populações locais.
Reforço da Habitação Privada	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas com grandes taxas de desocupação de estruturas comerciais e outros tipos de edificação; • Frentes de água, antigas áreas industriais; • Localização privilegiada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de condições de interesse dos investidores e da população: investimento em infraestrutura, equipamentos de cultura e lazer; • Adequação das regulamentações das construções. 	<ul style="list-style-type: none"> • Valorização comercial das propriedades em geral; • Alteração do padrão de comércio e de serviços locais; • Pressão para o aumento das populações locais.

Extraído de: RUFINO, 2005

[INSTRUMENTOS FRANCESES DE APOIO À REABILITAÇÃO HABITACIONAL]

Fonte: RUFINO, 2005

As políticas públicas brasileiras sofreram nítida influência dos modelos de Reabilitação Urbana desenvolvidos na França. Particularmente vinculados a estratégias de reabilitação residencial em áreas centrais, os planos urbanísticos franceses objetivam a **mistura de usos** e a **mistura social** (BOUCHÉ, 2000; REMMY, 2003, apud RUFINO, 2005) além de considerarem a relevância do patrimônio como um valor cultural, social e econômico (FORET, 2001, apud RUFINO, 2005)

Além disso, os instrumentos operacionais que amparam essas operações urbanas estão fortemente apoiados na negociação entre os proprietários e investidores (BOUCHÉ, 2000; REMMY, 2003, apud RUFINO, 2005), além de estarem amparados através da participação popular local. A natureza desses instrumentos varia de acordo a atuação pública face à atração de parceiros e classificam-se quanto ao seu caráter voluntário, incitativo ou coercivo. (RUFINO, 2005) Os principais são:

Instrumentos Operacionais das Operações Urbanas Francesas

VOLUNTÁRIOS	<ul style="list-style-type: none"> • Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) <p><i>Ferramenta do poder público, implica na realização de um importante programa de equipamentos e em uma redistribuição da terra para construtores profissionais em troca do custo dos equipamentos. Essa ferramenta envolve os três principais componentes do reordenamento: urbanismo, direção imobiliária e financiamento.</i></p>
INCITATIVOS	<ul style="list-style-type: none"> • Operation Programmé d'Amelioration de l'Habitat (OPAH) <p><i>Visa uma melhoria global em uma escala local - do bairro -, a partir de financiamentos e incentivos, através da: oferta de moradia, manutenção e desenvolvimento dos serviços da vizinhança e melhoria dos espaços públicos. Iniciada e conduzida pelo poder local, recebe subsídios do governo central para a concretização da operação e implementação das obras.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aluguel para Reabilitação <p><i>Visa mobilizar, sem a transferência de propriedade, um parque de moradias privadas e antigas, nas quais os proprietários não tem interesse ou não podem fazer obras. Dessa forma, o imóvel é arrendado, por no mínimo doze anos, a uma instituição sem fins lucrativos, encarregada de sua melhoria e de seu arrendamento à população desfavorecida. Ao final do período determinado, o imóvel é restituído ao proprietário.</i></p>
COERCIVOS	<ul style="list-style-type: none"> • Resolução de Perigo <p><i>Prescrito aos proprietários de edifícios que possam apresentar perigo para a segurança pública devido ao seu estado de degradação.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Declaração de Insalubridade <p><i>Após de declarada a insalubridade, inicia-se o procedimento de Résorption d'habitat insalubre - desapropriação, demolição e construção de moradias sociais nos terrenos liberados.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Perímetro de Restauração Imobiliária (PRI) <p><i>Procedimento de reordenamento restritivo, com objetivo de recuperação das condições de habitabilidade de um imóvel.</i></p>

As políticas habitacionais francesas são voltadas, majoritariamente, para a locação. Estas atendem o mercado comum e, em paralelo, os setores de habitação de interesse social. Outras opções de acesso à moradia por parte das camadas de baixa renda são o financiamento e/ou o recebimento de subsídios. No entanto, o público destinado a fazer uso desses métodos é diferente daquele contemplado pela **locação social**, que procura atender às necessidades de grupos específicos, sem levar em consideração critérios de renda.

É muito comum no país a existência de órgãos intercomunais. Em curso na França desde o processo de descentralização, em 2007, essas entidades são constituídas por mais de um município, fazendo com que dialoguem com as problemáticas em um contexto mais amplo*.

Nesse sentido, destaca-se a existência de um órgão metropolitano de habitação no país. Criado em 2013, ele objetiva a produção de 70 mil novas moradias por ano, de forma a contemplar todas as faixas de renda, além de buscar sua distribuição de forma equitativa e baseada na oferta de transporte e de serviços no território da aglomeração*.

Atualmente, o percentual direcionado à habitação de interesse social a partir de novos empreendimentos imobiliários é de 25%. Afim de objetivar essa viabilização, o setor imobiliário francês atua em parceria com os chamados *bailleurs sociaux* - entidades que recebem subsídios exclusivamente para a produção de habitação social. Municípios que não cumprem a lei podem transferir seus percentuais para outros, possibilidade que causa, por vezes, um desequilíbrio na distribuição de moradia social*.

Diante disso, é importante salientar três questões relevantes acerca da política exposta:

1. A importância dada ao percentual destinado à produção de habitação de interesse social em cada empreendimento, mecanismo que facilita o acesso à terra e promove a mistura social no território;

2. A valorização dada à distribuição da habitação ao longo do território;

3. A relação estabelecida entre a escala de planejamento - intermunicipal - com a oferta de transporte e de equipamentos públicos*.

Um dos grandes diferenciais do sistema francês é o caráter público das ações imobiliárias. O Estado, que detém instrumentos que visam uma produção equilibrada do espaço (HALL e HICKMAN, 2002, apud RUFINO, 2005), desempenha um controle bastante forte sobre o mercado e desempenha um papel chave sobre as intervenções nas habitações sociais e privadas, garantindo formas de financiamentos, de subsídios e demais garantias para o capital particular (COULON, 2000, apud RUFINO, op. cit.)

*. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2013/03/06/paris-cria-orgao-metropolitano-de-habitacao-temos-algo-semelhante-por-aqui/>>. Acesso em: 30 set. 2016.

[AS VANTAGENS DO MODELO DE LOCAÇÃO SOCIAL COM BASE NA EXPERIÊNCIA DE SÃO PAULO]

Fonte: KOHARA, et. al., 2015**

No contexto brasileiro, a produção pública da habitação de interesse social caracterizou-se pelo tripé: produção massiva, localização periférica e propriedade individual privada.

O modelo da locação social apresenta-se como alternativa ao acesso a essas unidades habitacionais financiadas, as quais carregam consigo alguns desafios referentes à sua acessibilidade e à sua permanência, do ponto de vista econômico-financeiro.

Um desses desafios é a dificuldade que algumas famílias têm de cumprir os requisitos mínimos exigidos pelos programas habitacionais, os quais demonstram clara dificuldade em privilegiar famílias com renda até 3 s.m.

Outra questão que vale ser ressaltada é o desafio da efetividade e durabilidade dos efeitos positivos da política habitacional. Em outras palavras, é o desafio que as famílias enfrentam na tentativa de permanecer nas moradias produzidas, uma vez que se desencadeia um processo de valorização imobiliária e conseqüente venda do imóvel.

Através do modelo de locação social, as famílias residem em um imóvel público e o valor do aluguel, subsidiado e vinculado normalmente à renda familiar, deve ser pago ao poder público. Nesse caso, a família tem o direito à moradia garantido, porém não tem o direito de venda. Em outras palavras, é concedido, às famílias, o direito de posse e não o de propriedade. Sendo o imóvel de propriedade pública, o locatário é protegido da expulsão forçada pelo mercado imobiliário, tem

acesso a um imóvel bem localizado e por um valor acessível de aluguel.

Um grande exemplo da aplicação desse modelo no Brasil é o **Programa de Locação Social**, desenvolvido, em 2002, em São Paulo. Com o objetivo de promover a inclusão habitacional da população de baixa renda - até 3 s.m. - na região central da cidade, o programa mantém o trabalhador próximo à infraestrutura urbana, promovendo a redução de gastos com transporte, facilitando o acesso ao lazer e à cultura e expondo menos os moradores à violência e criminalidade.

Como primeiro e único programa no país desse cunho, apesar de sua atuação limitada, viabilizou uma média de 903 unidades habitacionais, distribuídas em seis empreendimentos: Parque do Gato (2004) (FIGURA 2.14), Olarias (2004), Vila dos Idosos (2007) (FIGURA 2.13), Asdrúbal do Nascimento (2009), Senador Feijó (2009) e Palacete dos Artistas (2014) (FIGURA 2.15) - os três últimos foram viabilizados através de reforma.

No entanto, demonstra-se a necessidade de revisão de alguns pontos, principalmente quanto à inadimplência por parte de moradores em maior situação de vulnerabilidade social, uma vez que o programa não desenvolveu uma política social, para capacitação profissional e geração de emprego e renda.

Contudo, 80% dos beneficiados pelo programa dizem-se satisfeitos e, de 65% deles que já pagavam aluguel, a maioria afirma que obteve redução de gastos com esse item.

** Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2015/04/22/pela-retomada-dos-programas-de-locacao-social/>>. Acesso em: 2 out. 2016.



FIGURAS 2.13

Vila dos Idosos. São Paulo, 2015.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURAS 2.14

Parque do Gato. São Paulo, 2013.

FONTE: <http://darua.blogfolha.uol.com.br/files/2013/07/vivarte_br_4826.jpg>



FIGURAS 2.15

Palacete dos Artistas. São Paulo, 2014.

FONTE: <<http://www.hypeness.com.br/wp-content/uploads/2014/12/palacete-artistas1.jpg>>

Vantagens de um Programa de Locação Social Consolidado

- *Um serviço público permanente e contínuo para lidar com a condição da precariedade habitacional das famílias mais pobres;*
- *Propriedade pública e intransferível - isenção da pressão do mercado imobiliário e impossibilidade de revenda;*
- *Mais vantajoso a longo prazo - os valores dos investimentos nas unidades habitacionais podem retornar para um fundo -, uma vez que, nos programas de financiamento de casa própria, o subsídio público é transferido para o mercado imobiliário privado;*
- *A mobilidade residencial das famílias para outras localidades, fator condizente com as situações de instabilidade e transição do trabalho informal;*
- *A facilidade de migração para outros modelos de política habitacional, já que os vínculos na locação são muito mais flexíveis do que os vínculos criados com os financiamentos habitacionais;*
- *A possibilidade de interferir no mercado popular de aluguel, reduzindo os abusos praticados por proprietários de cortiços e também por proprietários privados.*

Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2015/06/22/o-programa-de-locacao-social-em-sp-uma-revisao-necessaria/>>
Acesso em: 2 out. 2016.



FIGURA 3.1

@ TRANSITAR OU ESTAGNAR [-SE]?

FONTE: ACERVO DA AUTORA

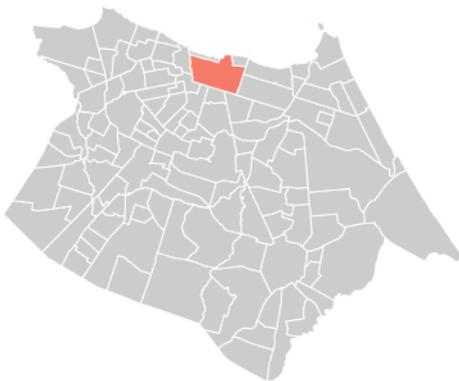


[3.1] DIAGNÓSTICO

MAPA 3.1

Localização do Centro em Fortaleza.

FONTE: PMF (elaborado pela autora)



[CONTEXTO URBANO]

O Centro situa-se na porção Norte da cidade de Fortaleza (MAPA 3.1). Composto, sozinho, a SERCEFOP (Secretaria Executiva Regional do Centro de Fortaleza), o bairro faz divisa com outras três SERs (I, II, e IV) e nove bairros: Praia de Iracema, Meireles, Aldeota, Joaquim Távora, José Bonifácio, Benfica, Farias Brito, Jacarecanga e Moura Brasil (MAPA 3.2).

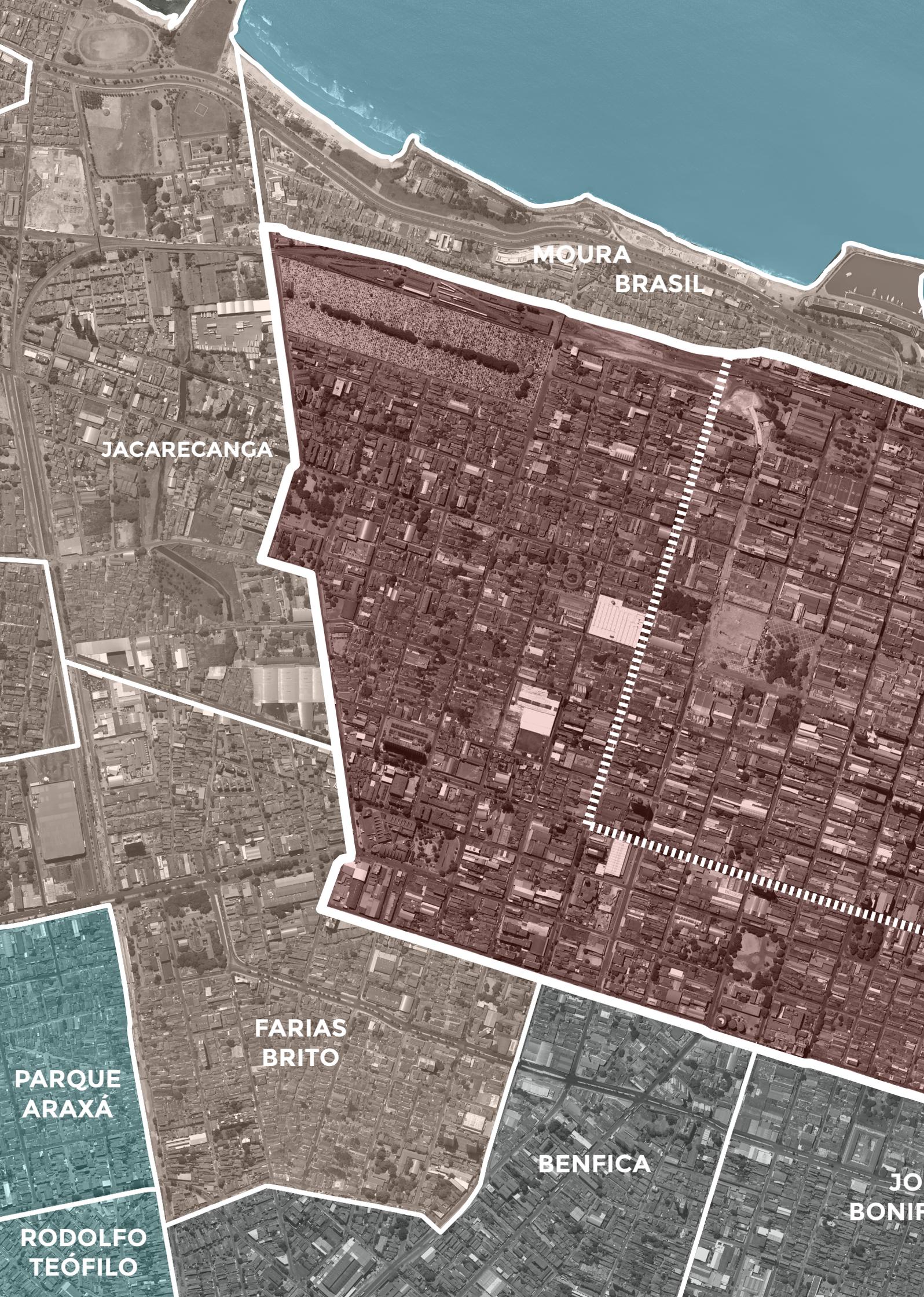
Seus limites administrativos, de acordo com a Prefeitura Municipal de Fortaleza, são: a Norte, a linha férrea, o Oceano Atlântico e a Avenida Presidente Castelo Branco; a Leste, a Rua João Cordeiro; a Sul, a Rua Antônio Pompeu; e a Oeste, a Rua Padre Ibiapina. Dentro desse perímetro, que perfaz 486 hectares (HABITAFOR, 2009), estabelecem-se duas áreas: os chamados *Centro Histórico* e *Centro Expandido*. Aquele corresponde, juntamente com a Avenida Presidente Castelo Branco (a Norte), ao quadrilátero formado pelos bulevares propostos por Adolfo Herbster, hoje conhecidos como Avenida Dom Manuel (a Leste), Avenida Duque de Caxias (a Sul) e Avenida Imperador (a Oeste); este corresponde à área restante, compreendida entre o *Centro Histórico* e os limites administrativos (MAPA 3.3). Aquele, concentra a maioria dos equipamentos relevantes do bairro (MAPA 3.4), já este é majoritariamente ocupado pelo uso residencial.

“

O Ceará não tem este ar triste, sombrio, que apresentam muitas cidades; sente-se ali movimento, vida e prosperidade (...) o murmúrio do mar batendo nos arrecifes chega a ouvir-se até no centro da cidade.

”

AGASSIZ (1866)



MOURA
BRASIL

JACARECANGA

FARIAS
BRITO

BENFICA

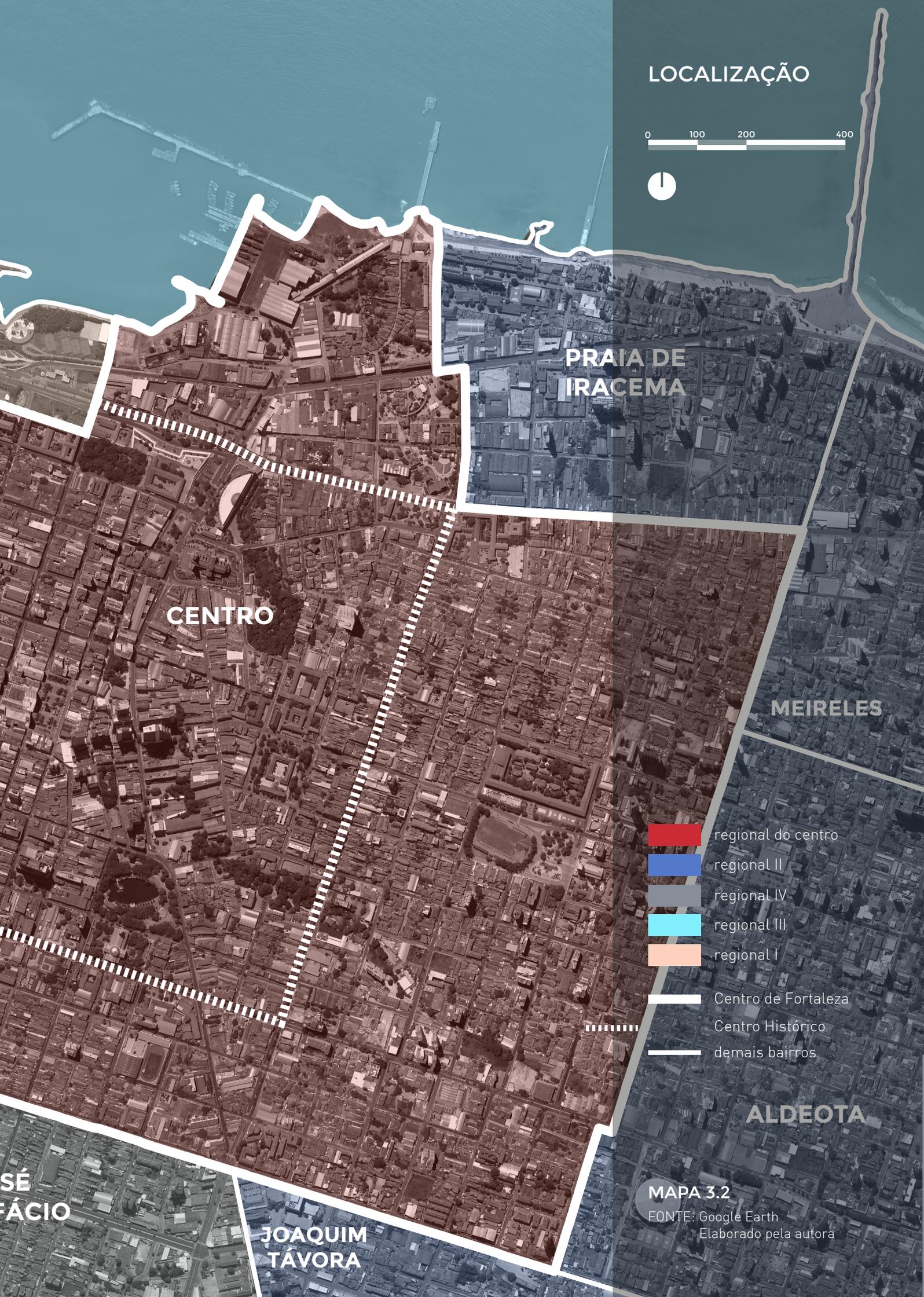
PARQUE
ARAXÁ

RODOLFO
TEÓFILO

JO
BONIF

LOCALIZAÇÃO

0 100 200 400



PRAIA DE IRACEMA

CENTRO

MEIRELES

- regional do centro
- regional II
- regional IV
- regional III
- regional I

- Centro de Fortaleza
- Centro Histórico
- demais bairros

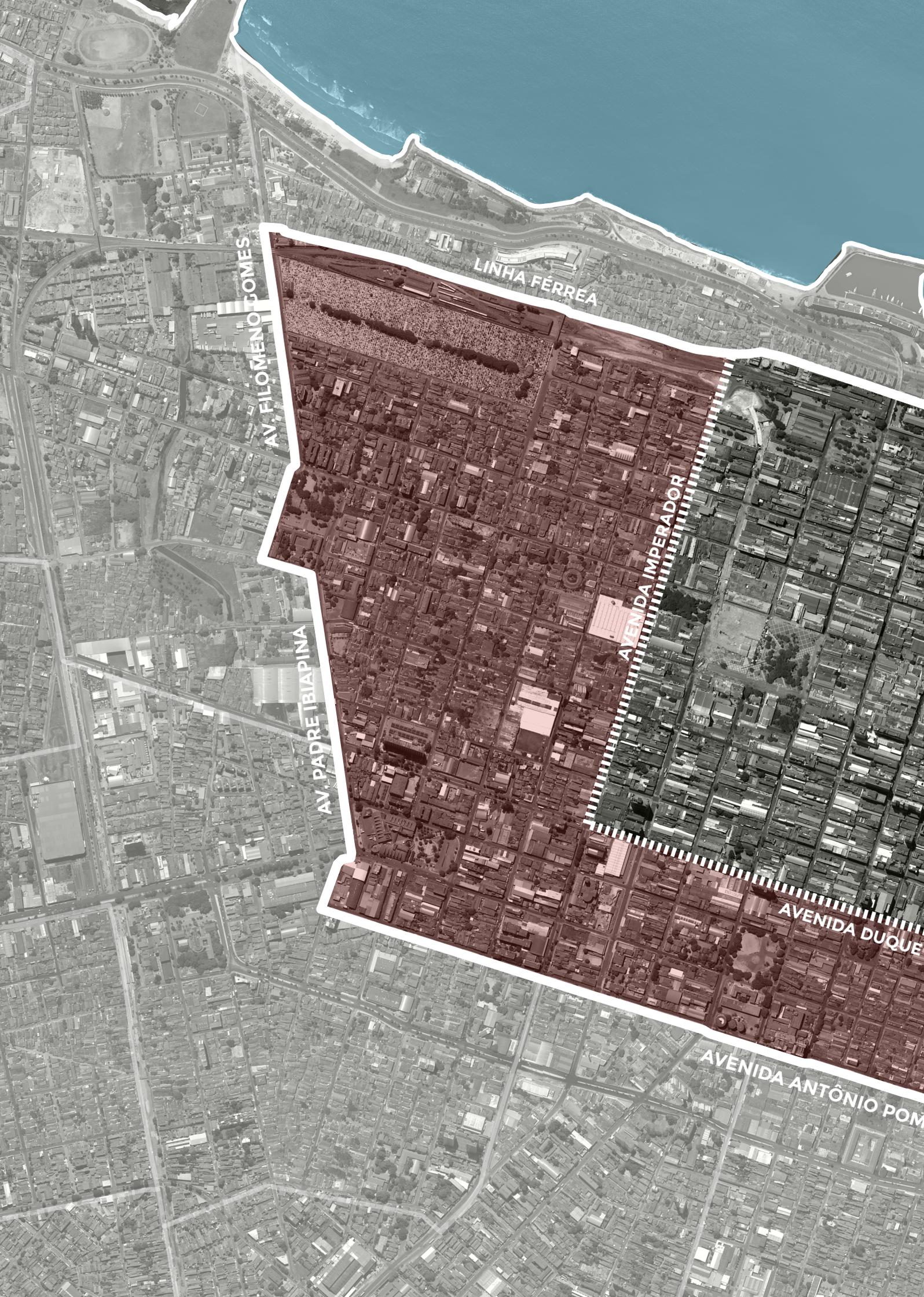
ALDEOTA

SÉ
FÁCIO

JOAQUIM
TÁVORA

MAPA 3.2

FONTE: Google Earth
Elaborado pela autora



AV. FILOMENO GOMES

LINHA FÉRREA

AV. PADRE IBIAPINA

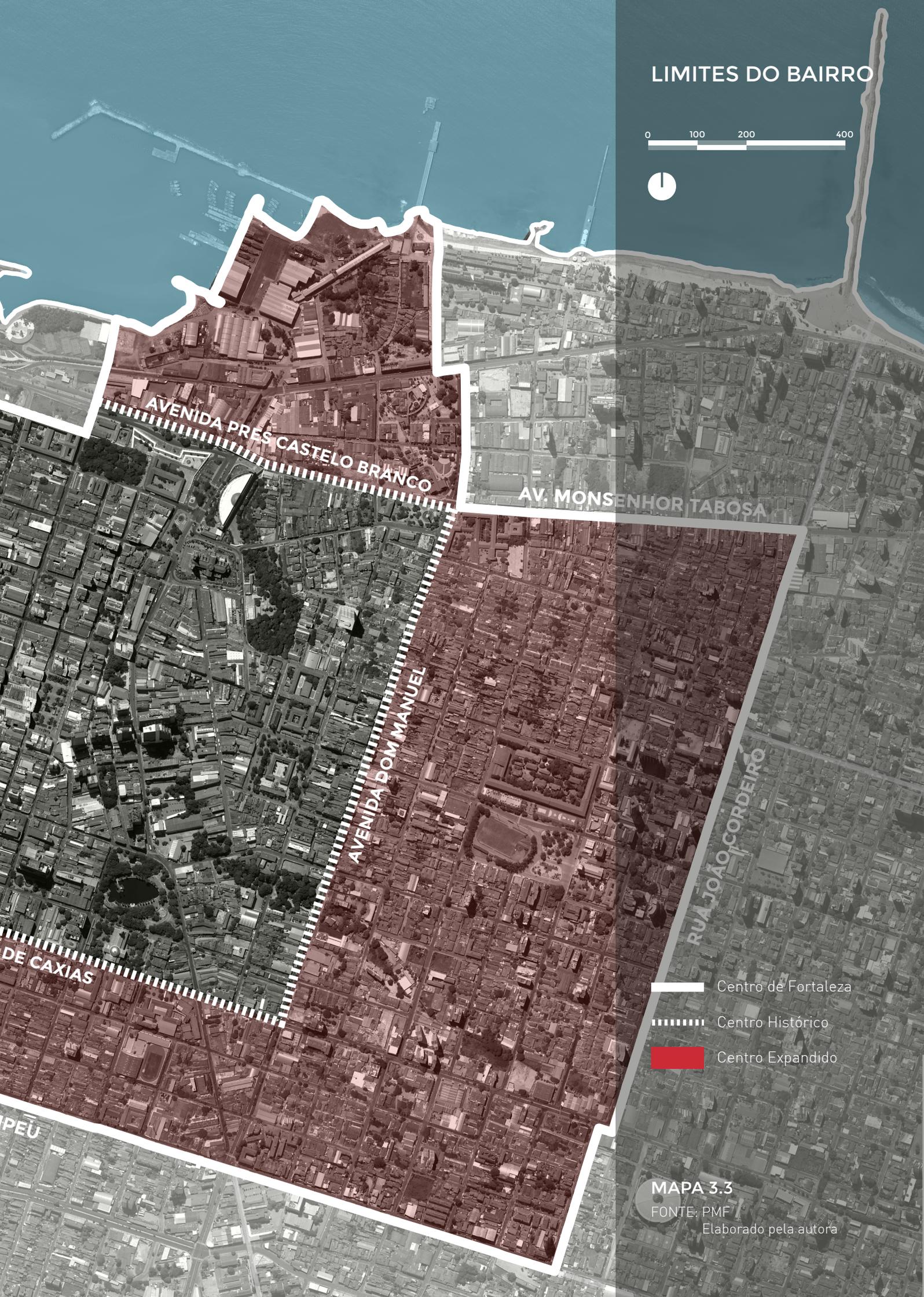
AVENIDA IMPERADOR

AVENIDA DUQUE

AVENIDA ANTÔNIO POM

LIMITES DO BAIRRO

0 100 200 400



-  Centro de Fortaleza
-  Centro Histórico
-  Centro Expandido

MAPA 3.3

FONTE: PMF

Elaborado pela autora



AV. FILOMENO COMES

LINHA FÉRREA

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM...

> cunho dos equipamentos

-  cultural
-  comercial
-  verde / livre
-  religioso
-  saúde
-  institucional
-  educacional

24

25

26

10

20

23

22

21

29

27

28

EQUIPAMENTOS RELEVANTES

0 100 200 400



> equipamentos relevantes

- 01 > antiga alfândega (caixa cultural)
- 02 > centro cultural dragão do mar
- 03 > sefaz
- 04 > mercado central
- 05 > fortaleza nossa senhora da assunção
- 06 > museu da indústria
- 07 > passeio público
- 08 > santa casa de misericórdia
- 09 > antiga cadeia pública (emcetur)
- 10 > estação joão felipe
- 11 > sobrado dr. josé lourenço
- 12 > catedral de fortaleza
- 13 > paço municipal
- 14 > centro cultural banco do nordeste
- 15 > praça dos leões
- 16 > igreja nossa senhora do rosário
- 17 > palácio da luz
- 18 > praça do ferreira
- 19 > cineteatro são luiz
- 20 > praça josé de alencar
- 21 > teatro josé de alencar
- 22 > iphan
- 23 > lord hotel
- 24 > colégio liceu do ceará
- 25 > dnocs
- 26 > mercado são sebastião
- 27 > faculdade de direito ufc
- 28 > Instituto dr. josé frota
- 29 > igreja do carmo
- 30 > justiça federal
- 31 > parque da liberdade
- 32 > igreja do sagrado coração de jesus
- 33 > parque do pajeú
- 34 > escola justiniano de serpa
- 35 > igreja do pequeno grande
- 36 > colégio da imaculada conceição
- 37 > igreja do cristo rei
- 38 > colégio militar de fortaleza
- 39 > casa do estudante
- 40 > mercado dos pinhões

— Centro de Fortaleza
- - - - Centro Histórico

MAPA 3.4

FONTE: Google Earth
Elaborado pela autora

[HISTÓRICO]

A evolução urbana do Centro de Fortaleza, tecido de formação mais antigo da cidade, foi marcada por intensas transformações e divide-se em três fases: **consolidação urbana** (1850-1930), **expansão urbana** (1930-1980) e **declínio urbano** (1980-?) (RUFINO, 2005). Elas demonstram o diferente papel desempenhado pelo bairro, no contexto da cidade, ao longo do processo de desenvolvimento urbano.

A primeira fase caracterizou-se pela ocupação e consolidação da área central, a qual atuou como suporte para praticamente todas as atividades urbanas, abrigando as instituições administrativas, religiosas e culturais do município. Foi neste período que ocorreu o processo de especialização urbana, definindo o núcleo central como uma área marcada pela grande concentração de atividades comerciais e de serviços (RUFINO, op. cit.). O padrão das residências deste período era a habitação unifamiliar de pequeno porte. As residências maiores concentravam-se nas ruas de sentido norte-sul, já os pequenos comércios e as residências menores estabeleciam-se nas ruas a leste-oeste (travessas), distribuição que permitiu grande mistura social no bairro (GIRÃO, 1979; CASTRO, 1983; apud RUFINO, 2005). Castro (1983, apud RUFINO, 2005) explica que essa predominância de edificações de pequeno porte dificultou a consolidação do uso misto na área.

A fase de Expansão Urbana foi marcada pela intensificação da atividade comercial e de serviços no bairro. Foi nesse período que, através de ações de adensamento e de melhoria das condições de mobilidade, a área central atingiu sua máxima extensão. Presenciou-se o surgimento de edificações verticalizadas (FIGURA 3.2 E 3.8), a maioria no centro expandido - até hoje predominantemente residencial -, as quais se encontram atualmente desvalorizadas e em más condições de conservação (FIGURA 3.3) (RUFINO, op. cit.). Em paralelo, as antigas residências passaram a sofrer adaptações para o uso comercial

(FIGURA 3.4) e, com a valorização do automóvel, os espaços públicos e as vias sofreram transformações - como a abertura da Avenida Presidente Castelo Branco e a transformação da praça José de Alencar em terminal de carros - que acabaram por prejudicar a circulação pedonal no bairro. O desconforto urbano, crescente neste período, acabou por causar uma perda de *status* em morar na área central, o que estimulou a saída das classes média e alta para novos bairros residenciais recém-consolidados, como a Jacarecanga (JUCÁ, 2000, apud RUFINO, 2005).

O processo de declínio urbano do Centro de Fortaleza "é marcado pela redução da diversidade de actividades, aumento do comércio informal e acentuada perda populacional" (RUFINO, 2005, p. 52). Foi nessa fase que grande parte das edificações de pequeno porte foram demolidas e transformadas em estacionamentos (FIGURA 3.6 E 3.7); e os investimentos privados passaram a se limitar à adaptação e à reforma das estruturas comerciais (FIGURA 3.5). O esvaziamento do bairro foi agravado devido ao deslocamento de parte das instituições públicas e do setor residencial (FIGURA 3.9), que incentivaram, ainda, a transferência de parte do comércio e dos serviços para outras regiões da cidade. Além disso, o abandono dos consumidores de maior renda financeira, devido à concorrência dos novos centros comerciais, e a oferta de imóveis a baixo preço no bairro reforçaram a ocupação da área central pelas classes de baixa renda e pelo comércio popular.

As grandes transformações físicas e a intensa dinâmica comercial favoreceram a segregação precoce do uso residencial e uma ocupação desequilibrada da área central que é, em grande medida, factor condicionante da decadência urbana e limitador das acções de recuperação. Embora a redução da importância da função residencial na área central tenha sido verificada antes do processo de declínio, essa tendência foi fortalecida nos últimos anos e representa hoje um desafio particular para a recuperação da área central (RUFINO, 2005, p. 56)

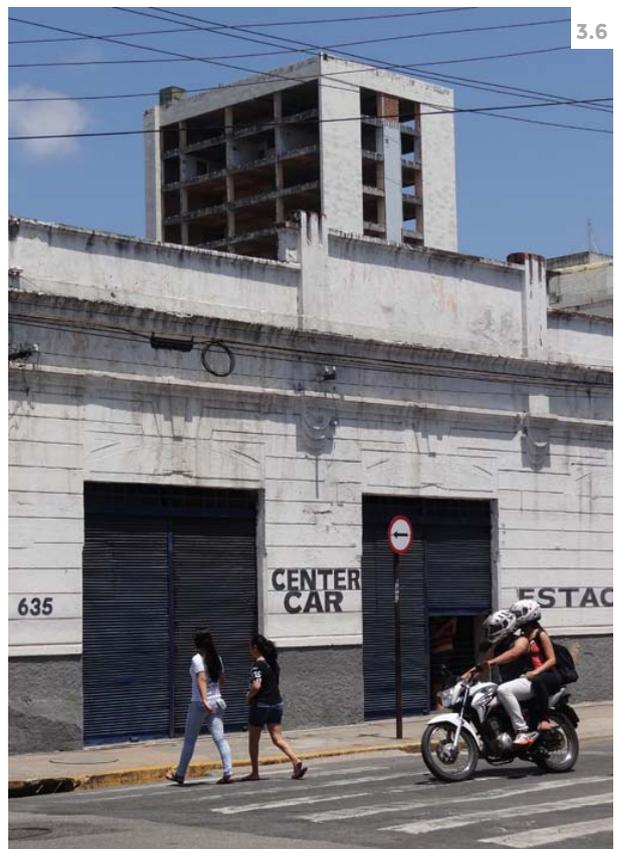
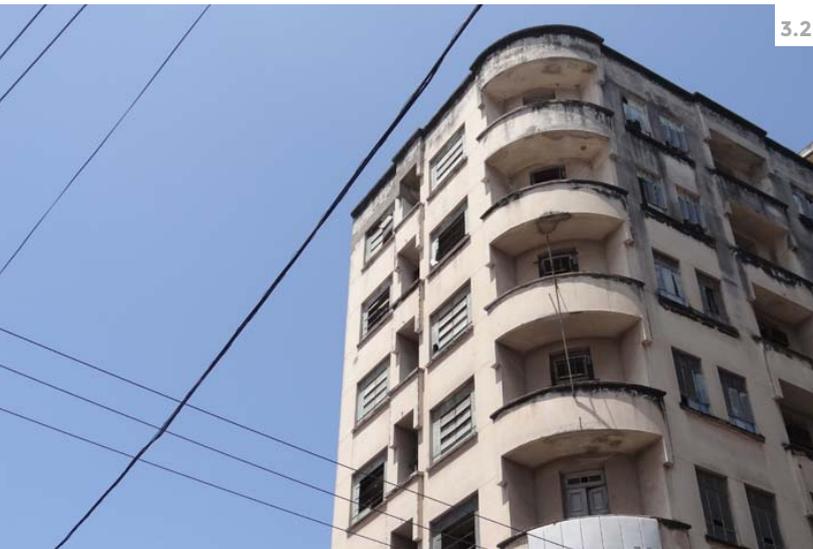




FIGURA 3.2
Edifício multifamiliar em péssimo estado de conservação.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.3
Edificação de uso misto subutilizada.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.4
Edificação adaptada ao uso comercial.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.5
Edificação de uso misto subutilizada.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.6
Edificações transformadas em estacionamento.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.7
Edificação transformada em estacionamento.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.8
Contraste de gabarito.

FONTE: Acervo da autora.

FIGURA 3.9
Edifício residencial.

FONTE: Acervo da autora.

[LEGISLAÇÃO]

De acordo com o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR 2009), legislação urbanística vigente, o Centro de Fortaleza enquadra-se na Macrozona de Ocupação Urbana, mais especificamente nas Zonas de Ocupação Preferencial - ZOP1 e ZOP2 -, e na Zona da Orla (ZO) Trecho III - Praia de Iracema. Alguns trechos do bairro enquadram-se, ainda, em Zonas Especiais, mais especificamente a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) e a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) (MAPA 3.5).

ZOP1 De acordo com o PDPFOR2009, na Seção II, do Capítulo III, Art. 79, a Zona de Ocupação Preferencial 1 “caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo”. Seus objetivos, de acordo com o Art. 80, são:

- I - possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços e à sustentabilidade urbanística e ambiental;
- II - implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade;
- III - incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico;
- IV - prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;
- V - prever a elaboração e a implementação de planos específicos, visando à dinamização socioeconômica de áreas históricas e áreas que concentram atividades de comércio e serviços;
- VI - promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social

existentes;

VII - promover programas e projetos de habitação de interesse social e mercado popular.

O Art. 81 define os parâmetros permitidos dentro dessa Zona, que induzem uma ocupação adensada:

- I - índice de aproveitamento básico: 3,0;
- II - índice de aproveitamento máximo: 3,0;
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação: 60%;
- VI - taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII - altura máxima da edificação: 72m;
- VIII - área mínima de lote: 125m²;
- IX - testada mínima de lote: 5m;
- X - profundidade mínima do lote: 25m.

ZOP2 De acordo com o PDPFOR2009, na Seção III, do Capítulo III, Art. 83, a Zona de Ocupação Prioritária 2 “caracteriza-se pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos e áreas com disponibilidade limitada de adensamento; destinando-se à intensificação condicionada da ocupação do solo”. Seus objetivos, de acordo com o Art. 84, são:

- I - possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e à sustentabilidade urbanística e ambiental;
- II - recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos;
- III - implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo;
- IV - prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;
- V - promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes.

Os parâmetros permitidos dentro dessa Zona são estabelecidos através do Art 85:

- I - índice de aproveitamento básico: 2,0;
- II - índice de aproveitamento máximo: 3,0;
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,2;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação: 60%;
- VI - taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII - altura máxima da edificação: 72m;
- VIII - área mínima de lote: 125m²;
- IX - testada mínima de lote: 5m;
- X - profundidade mínima do lote: 25m.

ZO - TRECHO III De acordo com o PDPFOR2009, na Seção X, do Capítulo III, Art. 111, a Zona da Orla “caracteriza-se por ser área contígua à faixa de praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas, e sua função na estrutura urbana, exige parâmetros urbanísticos específicos”. De acordo com o Art 112, ela divide-se em sete trechos, sendo o Trecho III referente à Monsenhor Tabosa. Os parâmetros exigidos para essa porção do bairro, de acordo com o Art. 116, Paragrafo 4º, são:

- I - índice de aproveitamento básico: 2,0;
- II - índice de aproveitamento máximo: 2,0;
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- IV - taxa de permeabilidade: 25%;
- V - taxa de ocupação: 60%;
- VI - taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII - altura máxima da edificação: 48m.

De acordo com o PDPFOR2009, na Seção I do Capítulo IV, Art. 122, as Zonas Especiais “compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento”. Das seis ZEs existentes, duas localizam-se no Centro.

ZEDUS De acordo com o PDPFOR2009, na Seção V, do Capítulo IV, Art. 149, as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica “são porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação

de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade”. Seus objetivos, de acordo com o Art. 150, são:

- I - promover a requalificação urbanística e a dinamização socioeconômica;
- II - promover a utilização de terrenos ou glebas considerados não utilizados ou subutilizados para a instalação de atividades econômicas em áreas com condições adequadas de infraestrutura urbana e de mobilidade;
- III - evitar os conflitos de usos e incômodos de vizinhança;
- IV - elaborar planos e projetos urbanísticos de desenvolvimento socioeconômico, propondo usos e ocupações do solo e intervenções urbanísticas com o objetivo de melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade da zona.

A ZEDUS do Centro divide-se nos trechos 1 e 2. O Projeto de Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza, de janeiro de 2016, estabelece algumas normas para essas Zonas, conforme consta na Seção III, Subseção I:

Art. 158. As edificações situadas na Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Centro - Trecho 1 - estão sujeitas às seguintes restrições:

- I - para os lotes lindeiros às ruas e avenidas de sentido norte-sul, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;
- II - para os lotes lindeiros às ruas de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 3,00m (três metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;
- III - para os lotes lindeiros às avenidas de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral.

Art. 159. A ocupação do Trecho 1 especificado no artigo anterior poderá utilizar-se dos seguintes incentivos:

I - em terreno de esquina, a dispensa dos recuos de fundo, até o quarto pavimento;

II - a dispensa dos recuos laterais até o quarto pavimento;

III - o avanço em balanço, até o alinhamento, dos três primeiros pavimentos acima do térreo, desde que o nível do piso pronto do quarto pavimento não ultrapasse a cota dos 12,00m (doze metros) contados do nível médio do passeio por onde existe acesso.

Art. 160. Acima do quarto pavimento, exceto para o Grupo de Uso Residencial, Subgrupo Residencial, os recuos são: frente - 6,00m (seis metros), para as vias de sentido norte/sul e avenidas de sentido norte/sul e leste/oeste; 3,00m (três metros) para as demais vias; lateral - 3,00m (três metros) e fundos - 3,00m (três metros).

Art. 161. É opcional a reserva de espaços destinados ao estacionamento de veículos vinculada às atividades nas edificações situadas dentro do perímetro definido pela Av. Presidente Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, Rua Conde D'Eu, Rua Sena Madureira, Av. Visconde do Rio Branco, Av. Duque de Caxias e Av. Tristão Gonçalves.

Os parâmetros urbanos estabelecidos para essa a ZEDUS Centro são:

- I — índice de aproveitamento básico: da zona em que estiver sobreposto;
- II — índice de aproveitamento máximo: 4,0;
- III — índice de aproveitamento mínimo: 0,20;
- IV — taxa de permeabilidade: 30%;
- V — taxa de ocupação: 60%;
- VI — taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII — altura máxima da edificação: 95m. (SEUMA, 2016, p.175)

A intenção da ZEDUS é, portanto, favorecer as atividades sociais e econômicas nos locais que possuem vocação para tal, através da flexibilização de padrões de ocupação. Porém, ela não garante geração de desenvolvimento social, o que acaba por favorecer ainda mais o mercado imobiliário. Além disso, por vezes coincide com áreas de patrimônio histórico, como é o caso do Centro de Fortaleza. Nesse

caso, os índices de aproveitamento seriam incompatíveis com os parâmetros estabelecidos para a preservação dos bens.

ZEPH De acordo com o PDPFOR2009, na Seção VI, do Capítulo IV, Art. 153, as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico “são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município”. De acordo com o Art 156, foram instituídas seis ZEPHs, estando a ZEPH I localizada no Centro, com quase sua totalidade dentro dos limites do *Centro Histórico*. Seus objetivos, de acordo com o Art. 154, são:

I - preservar, valorizar, monitorar e proteger o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, artístico, arqueológico ou paisagístico;

II - incentivar o uso dessas áreas com atividades de turismo, lazer, cultura, educação, comércio e serviços;

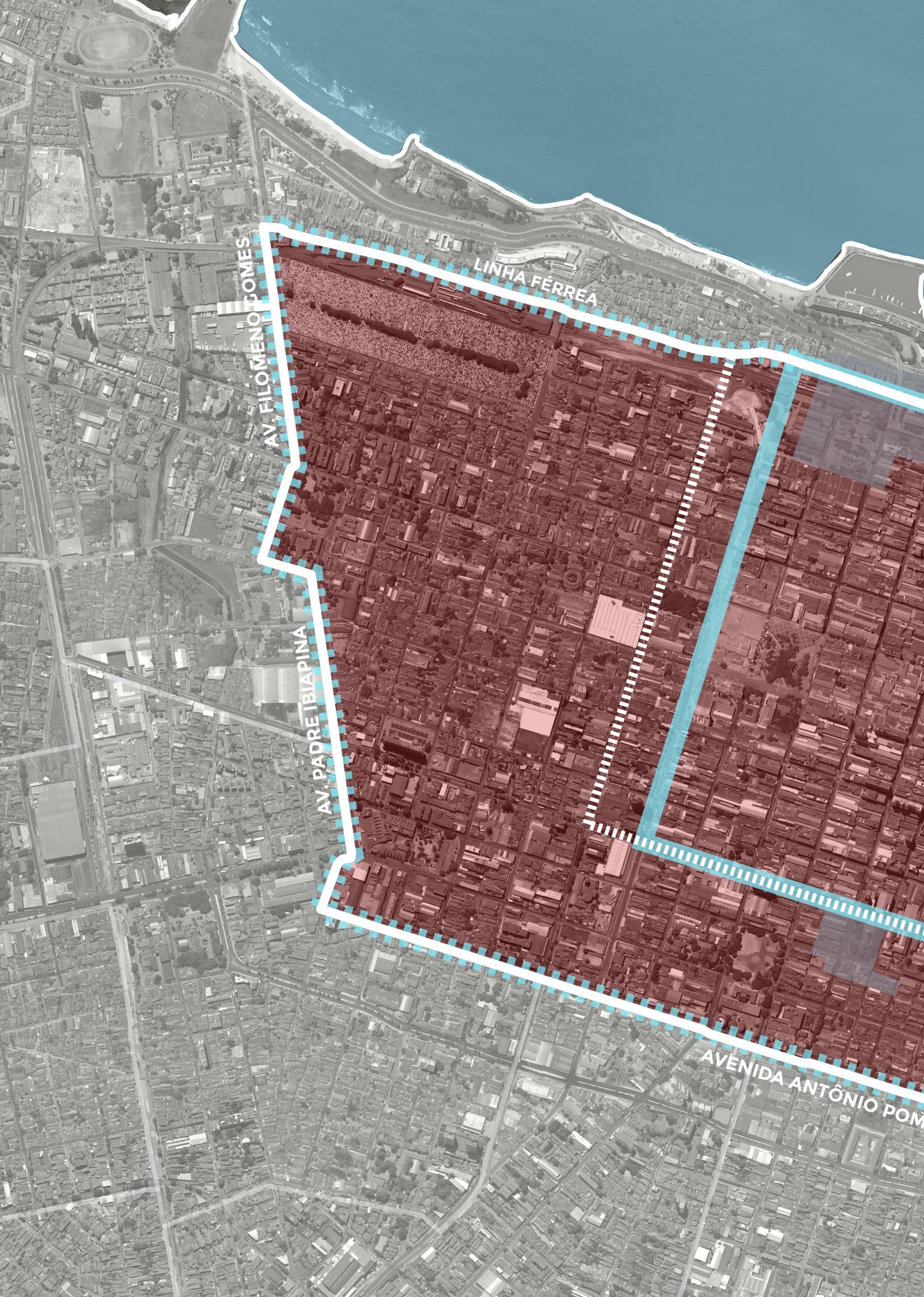
III - estimular o reconhecimento do valor cultural do patrimônio pelos cidadãos;

IV - garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com as edificações e paisagismo do entorno;

V - estimular o uso público da edificação e seu entorno;

VI - estabelecer a gestão participativa do patrimônio.

O Art. 159 levanta, ainda, a necessidade de previsão de planos específicos para conservação, restauração ou reabilitação dentro desta Zona. Também é importante salientar que as ZEPHs ainda não estão condicionadas a parâmetros urbanísticos pré-determinados, devendo ser respeitada, dessa forma, a legislação definida para a Zona em que está inserida. No entanto, ela restringe a aplicação de alguns instrumentos urbanísticos que poderiam viabilizar e incentivar a ocupação residencial no bairro, como o IPTU progressivo no tempo, a operação urbana consorciada, o consórcio imobiliário, as ZEIS, dentre outros.



AV. FILOMENO LOMES

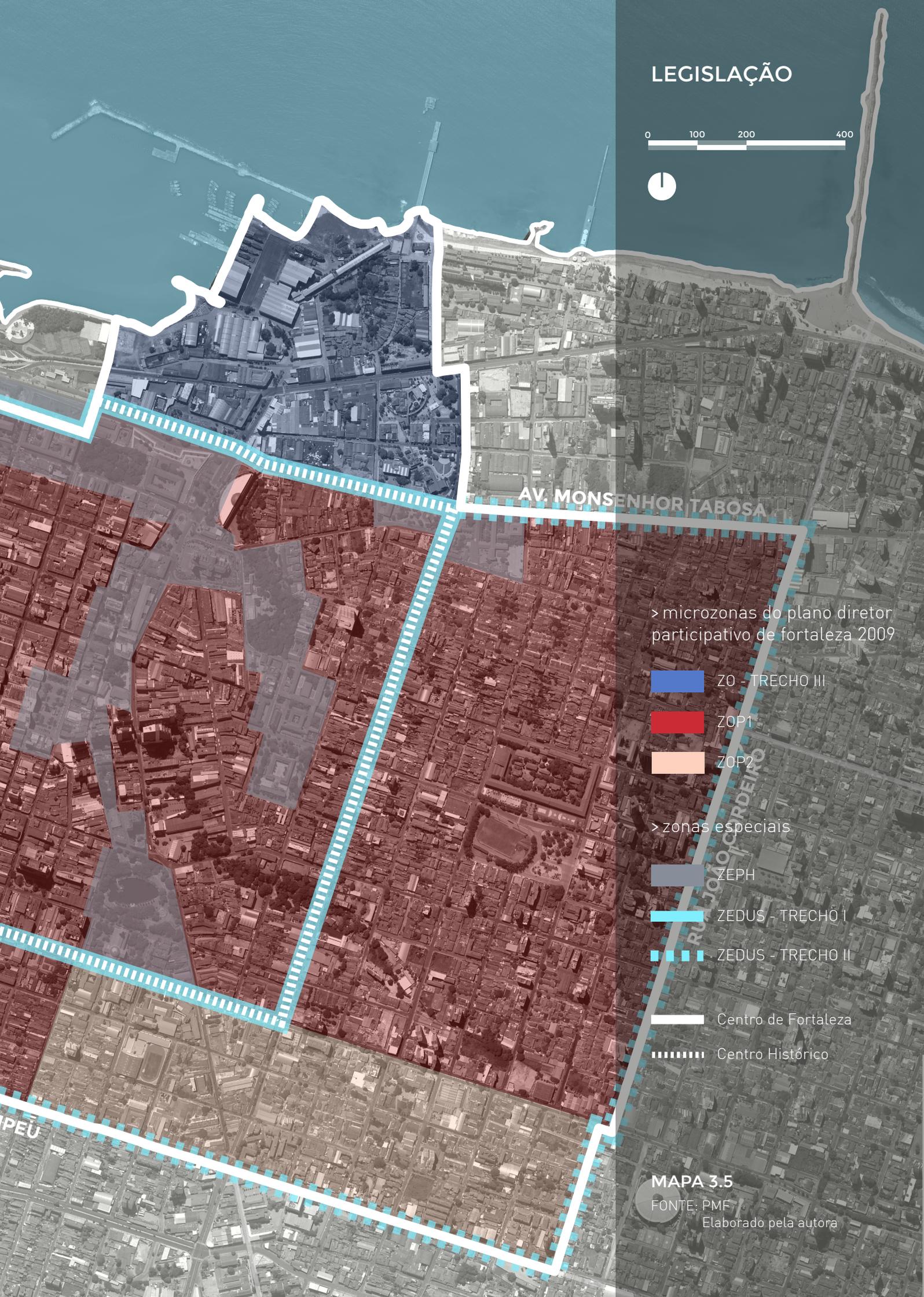
LINHA FÉRREA

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM

LEGISLAÇÃO

0 100 200 400



> microzonas do plano diretor participativo de fortaleza 2009

- ZO - TRECHO III
- ZOP1
- ZOP2

> zonas especiais

- ZEPH
- ZEDUS - TRECHO I
- ZEDUS - TRECHO II
- Centro de Fortaleza
- Centro Histórico

MAPA 3.5

FONTE: PMF

Elaborado pela autora

[ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE]

A região central apresenta excelente acessibilidade por diversas modalidades de transporte público. Isso reforça seu caráter aglutinador e sua vocação comercial. No entanto, é fundamental regulamentar e racionalizar o uso do sistema viário (MAPA 3.6) para eliminar os conflitos entre as diferentes modalidades de transporte e investir na melhoria da infraestrutura para garantir boas condições de mobilidade aos pedestres.

O bairro continua sendo referência de polo comercial, principalmente para a população com menor renda, devido ao seu fácil acesso, pela abundante oferta de transporte coletivo (MAPA 3.7) e pela presença de estações de transbordo. De acordo com uma pesquisa realizada pelo SEBRAE (2004), cerca de 70% dos frequentadores do Centro da cidade desloca-se por meio de ônibus, 15% por meio de trem e apenas 5% dos frequentadores vai ao Centro de carro próprio.

[PERFIL DOS FREQUENTADORES]

A maioria dos frequentadores do bairro reside em bairros periféricos de Fortaleza e do próprio Centro - cerca de 80% pertence às classes socioeconômicas C e D. Destes, aproximadamente 29% vão ao bairro diariamente, 23% semanalmente e 20% eventualmente. A maioria tem entre 20-49 anos (55,7%), cerca de 31,4% recebe até 3 s.m., 55,7% são mulheres e a maioria mora de aluguel - 44,3% dos domicílios são alugados. Vale ressaltar que cerca de 63% destes frequentadores não vão fazer compras. Dentre os aspectos positivos levantados pelo usuários, os principais foram: a variedade de lojas e produtos (58,43%), as praças (25,17%), os preços oferecidos (24,50%), os cinemas e o lazer (18,33%), o shopping (14,13%) e o fácil acesso (12,21%). O bairro tem cerca de 1130 trabalhadores ambulantes nas ruas (SEBRAE, 2004).

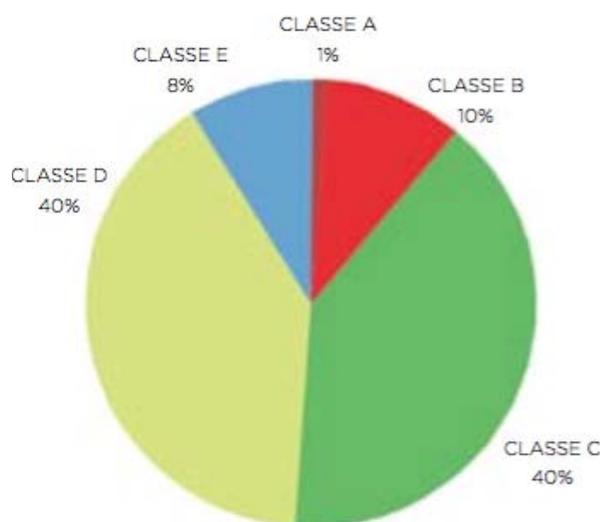


FIGURA 3.10
Classificação socioeconômica do frequentador do Centro, 2004.

FONTE: Instituto Pólis (2009).

[USO E OCUPAÇÃO DO SOLO]

O Centro de Fortaleza não possui características uniformes, e apresenta, dentro do seu perímetro mais externo, predominâncias e usos diversos.

A maioria dos lotes é profunda e estreita, principalmente se orientados no sentido Norte-Sul, e sua ocupação é quase que completa. Esse padrão se estende até o lado Oeste, porém, a Leste, os lotes são mais vazios, alinhados à rua e com espaços livres aos fundos.

Uma das características que mais se destaca no bairro é a predominância do baixo gabarito (MAPA 3.8). A maioria das edificações possui, no máximo, três pavimentos, exceto nas proximidades da Praça do Ferreira, área mais valorizada da área central, e no *Centro Expandido*, que presenciam um intenso processo de verticalização desde a fase de expansão urbana até os dias de hoje, principalmente na porção Leste, através do crescente surgimento de novos empreendimentos.

No perímetro do *Centro Histórico*, a grande maioria do pavimento térreo das edificações é destinada ao uso comercial e de serviços

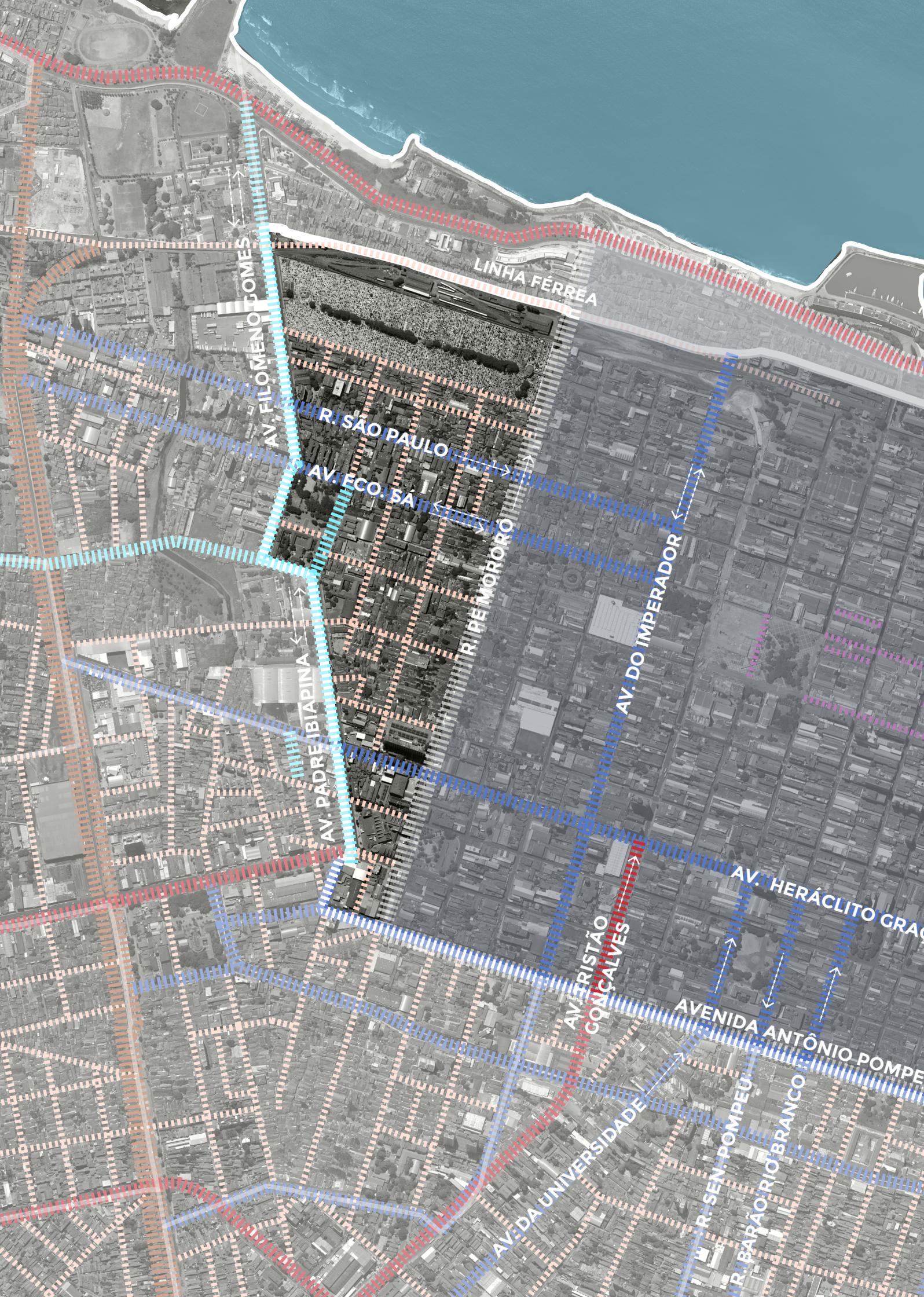
(MAPA 3.9). Dependendo da porção do bairro, pode-se perceber uma predominância dos diferentes tipos de comércio - atacadista, varejista, formal ou informal. Isso, por vezes, agrava o processo de degradação das estruturas físicas e ambientais da área e limita ainda mais o uso habitacional, como pode ser visto nas proximidades do Riacho Pajeú devido ao forte comércio atacadista. A carência do uso habitacional na área reforça ainda mais o uso sazonal do bairro, o qual atrai o público apenas nos horários comerciais.

O termo *vazio urbano* pode ser ressignificado no contexto da área em estudo. Como ela já foi completamente parcelada e ocupada, o termo foi adotado, nesse caso, para designar edificações ociosas e/ou que não atendem à função social da propriedade. Nesse sentido, pode-se perceber que o Centro de Fortaleza apresenta uma grande quantidade de edificações nesta situação (MAPA 3.10) Elas podem estar parcialmente desocupadas, com o térreo ativo e normalmente ocupado por atividades comerciais (15%); podem estar totalmente desocupadas - e degradadas -, fechadas para venda ou aluguel ou sem nenhuma sinalização para tal (37%); podem ser galpões desocupados (7%); podem ser terrenos vazios ou subutilizados (1%); e podem ser estacionamentos (40%). Ao todo, ocupam uma área de 353.705,69m² que se estende ao longo do bairro, principalmente dentro dos limites do *Centro Histórico* (HABITAFOR, 2009). Parte desses vazios apresentam potencial de ocupação para uso habitacional, principalmente na porção Norte do bairro, nas proximidades do Passeio Público e, se amparados pela complexa rede de transportes públicos oferecida, pelo comércio diversificado, pelos diversos equipamentos de uso institucional (MAPA 3.11) existentes na área, são uma das mais significativas formas de atrair o público de outras regiões da cidade, além de novos moradores para o bairro, potencializando a requalificação do Centro de Fortaleza. No Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009), foi feita uma amostra com 36 imóveis vazios ou subutilizados no

bairro, os quais foram avaliados quanto ao seu potencial de reaproveitamento para o uso habitacional, e representam o panorama do estoque imobiliário da área central de Fortaleza (MAPA 3.10).

Com relação ao uso habitacional nessa porção do território (MAPA 3.12), é relevante considerar a limitação da população moradora da área central para acesso a financiamento. As condições socioeconômicas e, conseqüentemente, as habitacionais diferem, dependendo da porção em que se encontram no contexto do bairro. A Leste, o uso predominante é o residencial unifamiliar, em casas térreas ou sobrados, porém a verticalização é frequente e cada vez mais intensa. No entorno do Riacho Pajeú, registra-se a existência dos chamados cubículos (cortiços), habitações insalubres, relacionados, principalmente, às atividades comerciais, como o Mercado Central. A Norte do bairro, próximo ao Passeio Público, pode-se notar uma maior presença do uso misto, porém é nesta porção do bairro que se concentra o maior número de edifícios vazios e subutilizados. A Oeste, o uso residencial predominante é unifamiliar, em casas térreas ou sobrados. Porém, nas proximidades das áreas de comércio varejista popular, os cubículos surgem com maior frequência.

A presença de edificações tombadas nos âmbitos federal, estadual e municipal ocorre principalmente nos limites do *Centro Histórico* (MAPA 3.13). Alguns encontram-se em péssimo estado de conservação, devendo ser recuperados e valorizados, outros abrigam equipamentos institucionais e culturais, como é o caso do Cine-Teatro São Luiz, que abriga a SECULT (Secretaria de Cultura do Estado do Ceará). Algumas poligonais de tombamento restringem as construções no bairro, como ocorre no entorno da Praça General Tibúrcio (Praça dos Leões) e devido à poligonal formada pelo conjunto recém-tombado da Escola Jesus, Maria e José, Igreja Pequeno Grande, Colégio Justiniano de Serpa e Colégio Imaculada Conceição, o que demonstra a relevância do bairro como palco de desenvolvimento da educação fortalezense. ■



LINHA FÉRREA

AV. FILOMENO COMES

R. SÃO PAULO

AV. ECO: SÁ

R. PÉ MORORO

AV. PADRE BIAPINA

AV. DO IMPERADOR

AV. HERÁCLITO GRAC

AVENIDA ANTÔNIO POMPE

R. SEN POMPEU

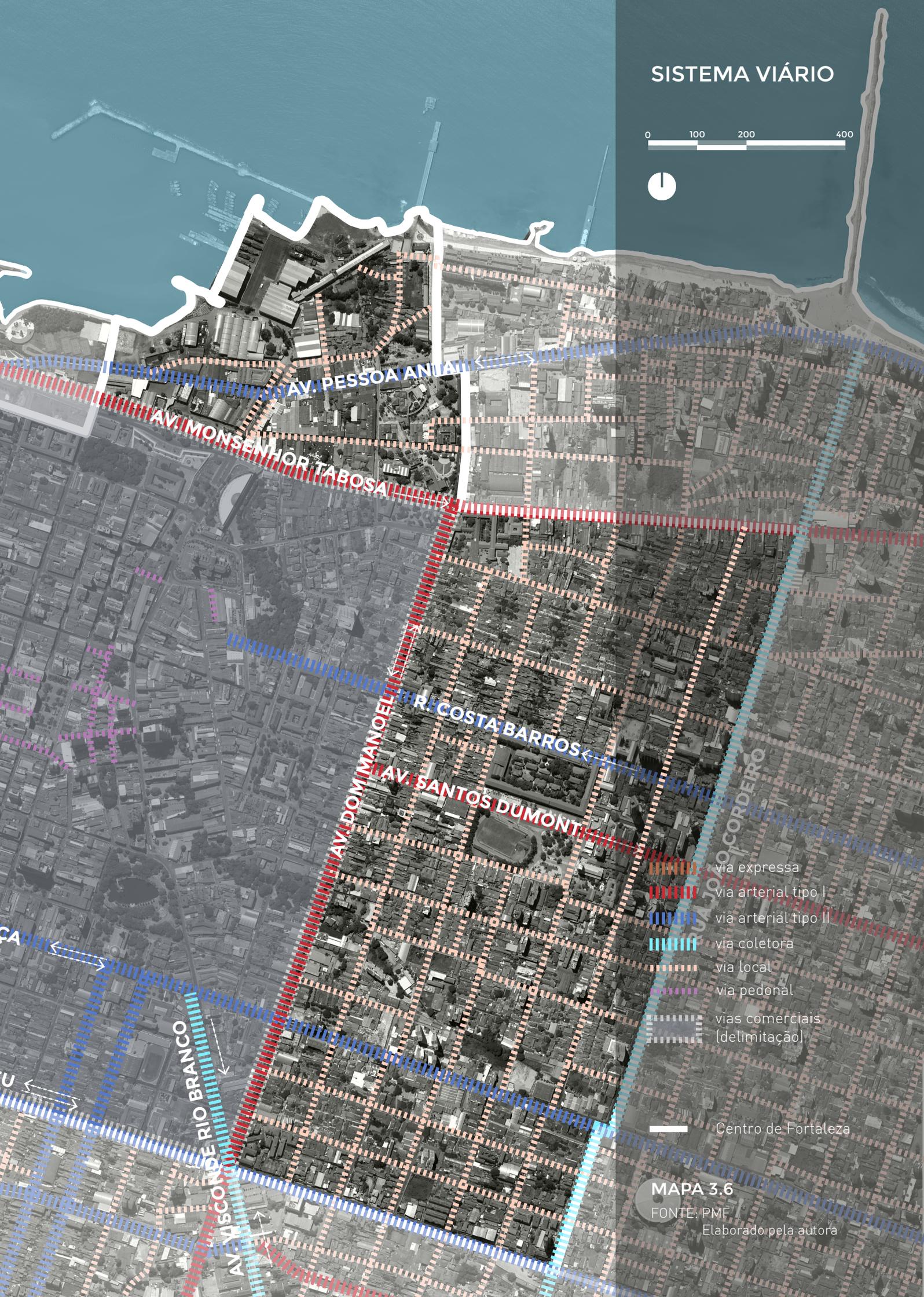
R. BARÃO RIO BRANCO

AV. TRISTÃO GONÇALVES

AV. DA UNIVERSIDADE

SISTEMA VIÁRIO

0 100 200 400



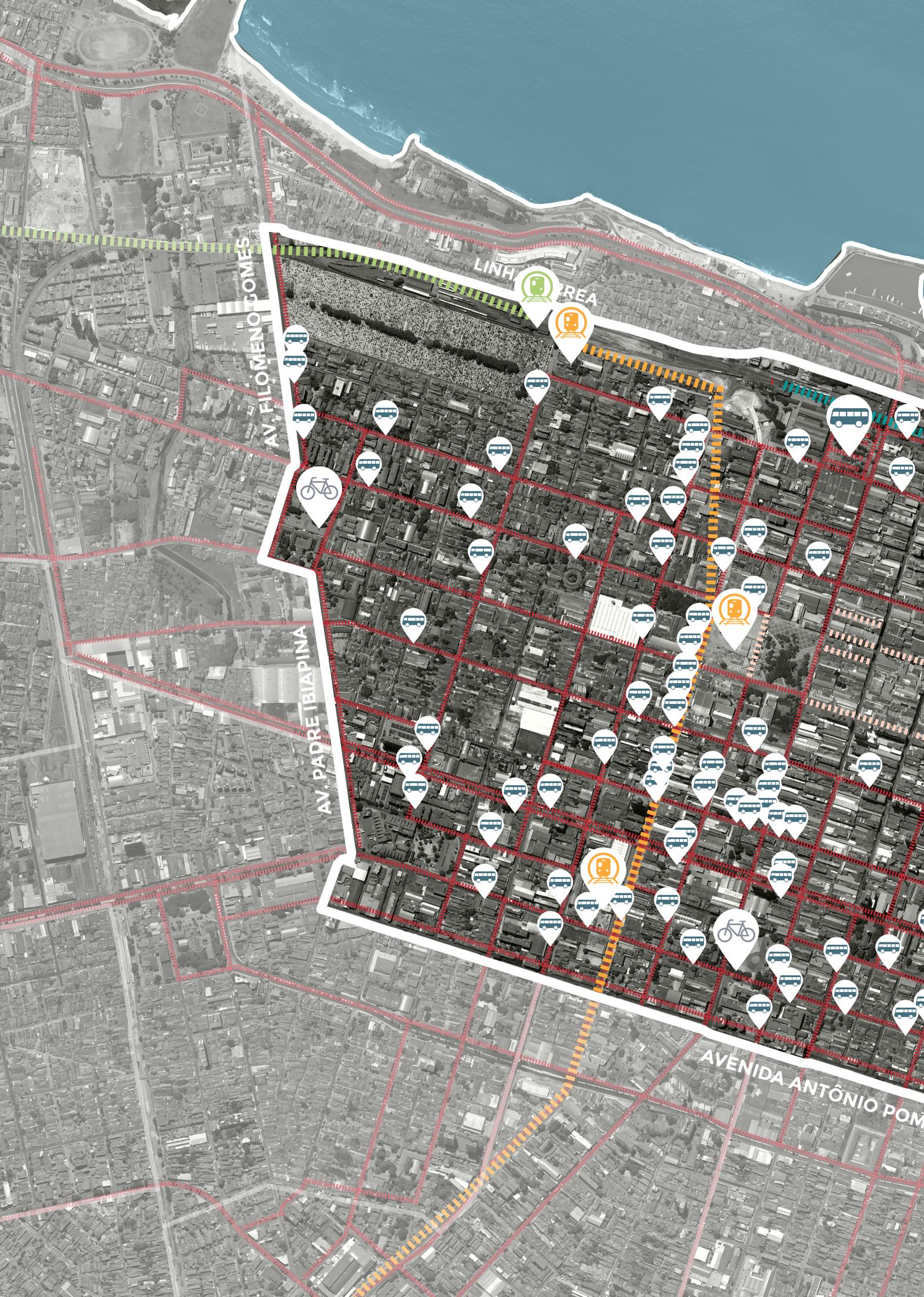
- via expressa
- via arterial tipo I
- via arterial tipo II
- via coletora
- via local
- via pedonal
- vias comerciais (delimitação)

— Centro de Fortaleza

MAPA 3.6

FONTE: PMF

Elaborado pela autora



AV. FILOMENO LOMES

AV. PADRE IBIAPINA

LINHA AREA

AVENIDA ANTÔNIO POMER

MOBILIDADE

0 100 200 400



AV. MONSENHOR TABOSA

> transporte viário

terminal aberto de ônibus

parada de ônibus

linha de ônibus

> transporte ferroviário



estação de metrô

linha sul (em operação)

linha oeste (em operação)

linha leste
(em construção)

> outros modais



estação do biciletar

vias pedônais

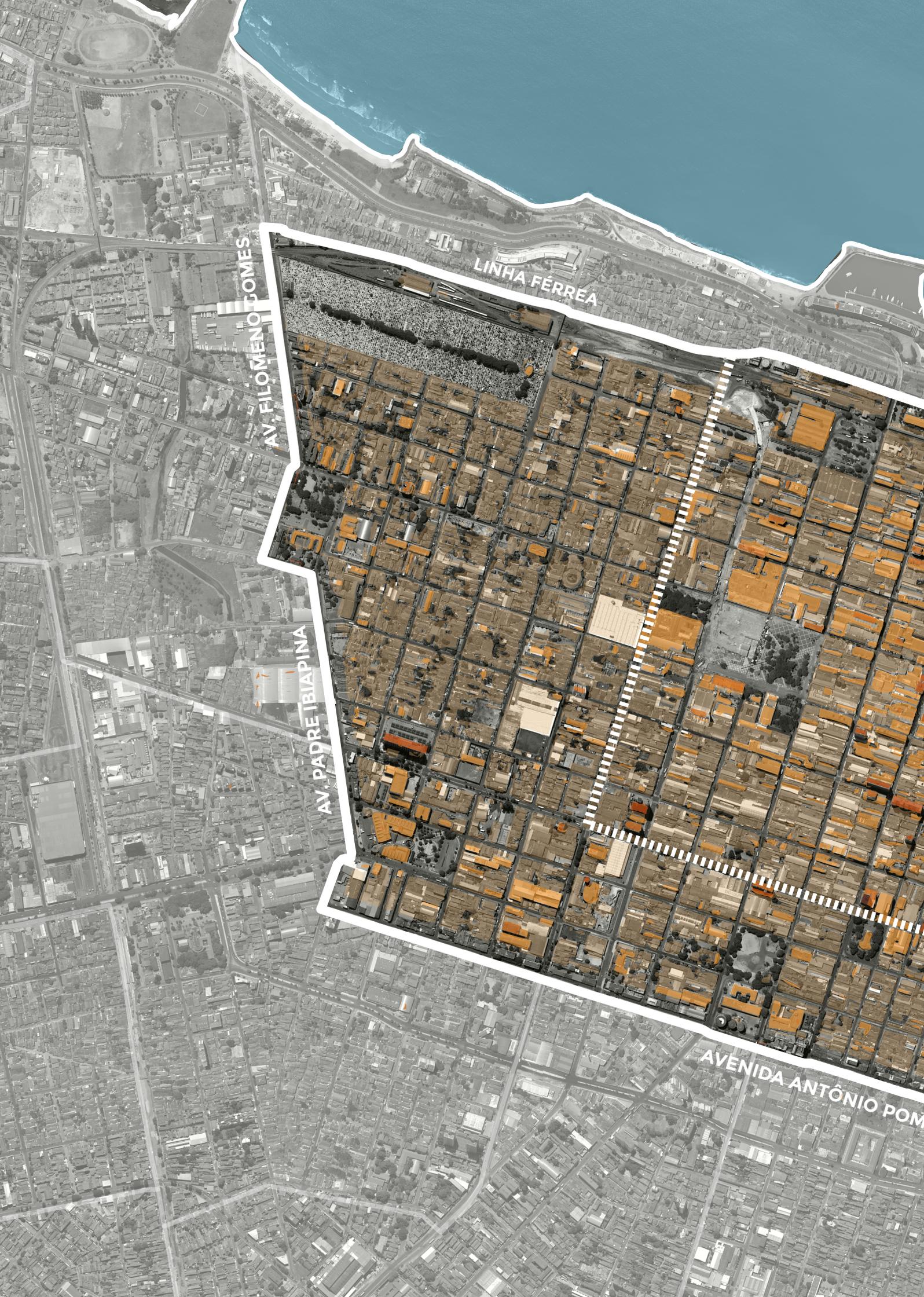
Centro de Fortaleza

MAPA 3.7

FONTE: ETUFOR, 2016;

METROFOR, 2016

Elaborado pela autora



AV. FILOMENO COMES

LINHA FÉRREA

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM

GABARITO EXISTENTE

0 100 200 400



AV. MONSENHOR TABOSA

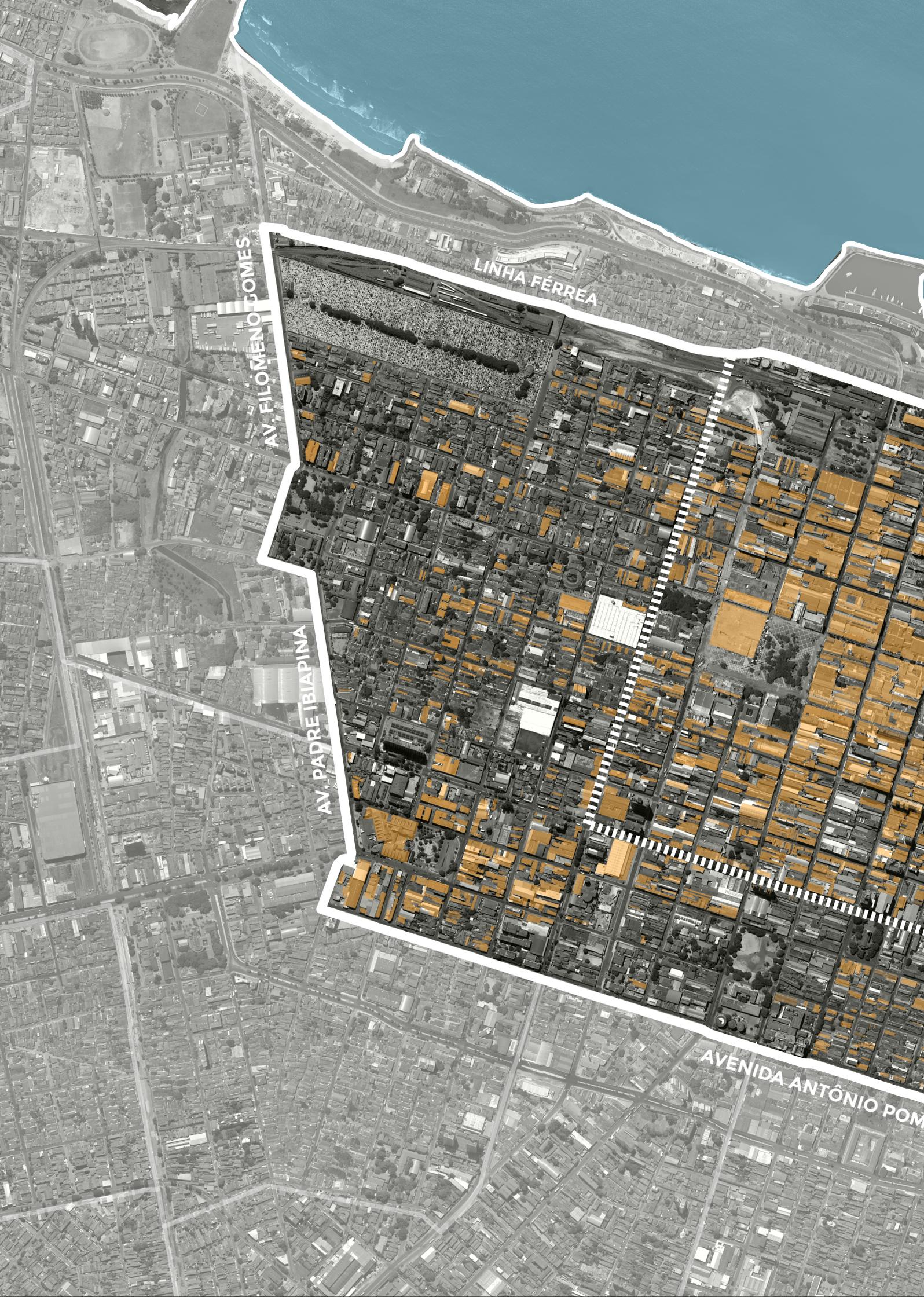
RUA JOÃO CORDEIRO

RUA PEPEU

- até 9m
- entre 9-21m
- entre 21-33m
- entre 33-51m
- acima de 51m

- Centro de Fortaleza
- ||||| Centro Histórico

MAPA 3.8
FONTE: CAMPOS, 2016
Elaborado pela autora



LINHA FÉRREA

AV. FILOMENO COMES

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM

USO COMERCIAL

0 100 200 400



AV. MONSENHOR TABOSA

RUA JOÃO CORDEIRO

comércio
* de acordo com o uso atribuído ao pavimento térreo

— Centro de Fortaleza
||||| Centro Histórico

MAPA 3.9

FONTE: PMF

Elaborado pela autora



AV. FILOMENO COMES

LINHA FÉRREA

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM

VAZIOS URBANOS

0 100 200 400



AV. MONSENHOR TABOSA

edificações subutilizadas
(parcialmente
desocupadas)



edificações vazias
(totalmente desocupadas)



edificações com potencial
para uso habitacional



estacionamentos



parques/ praças



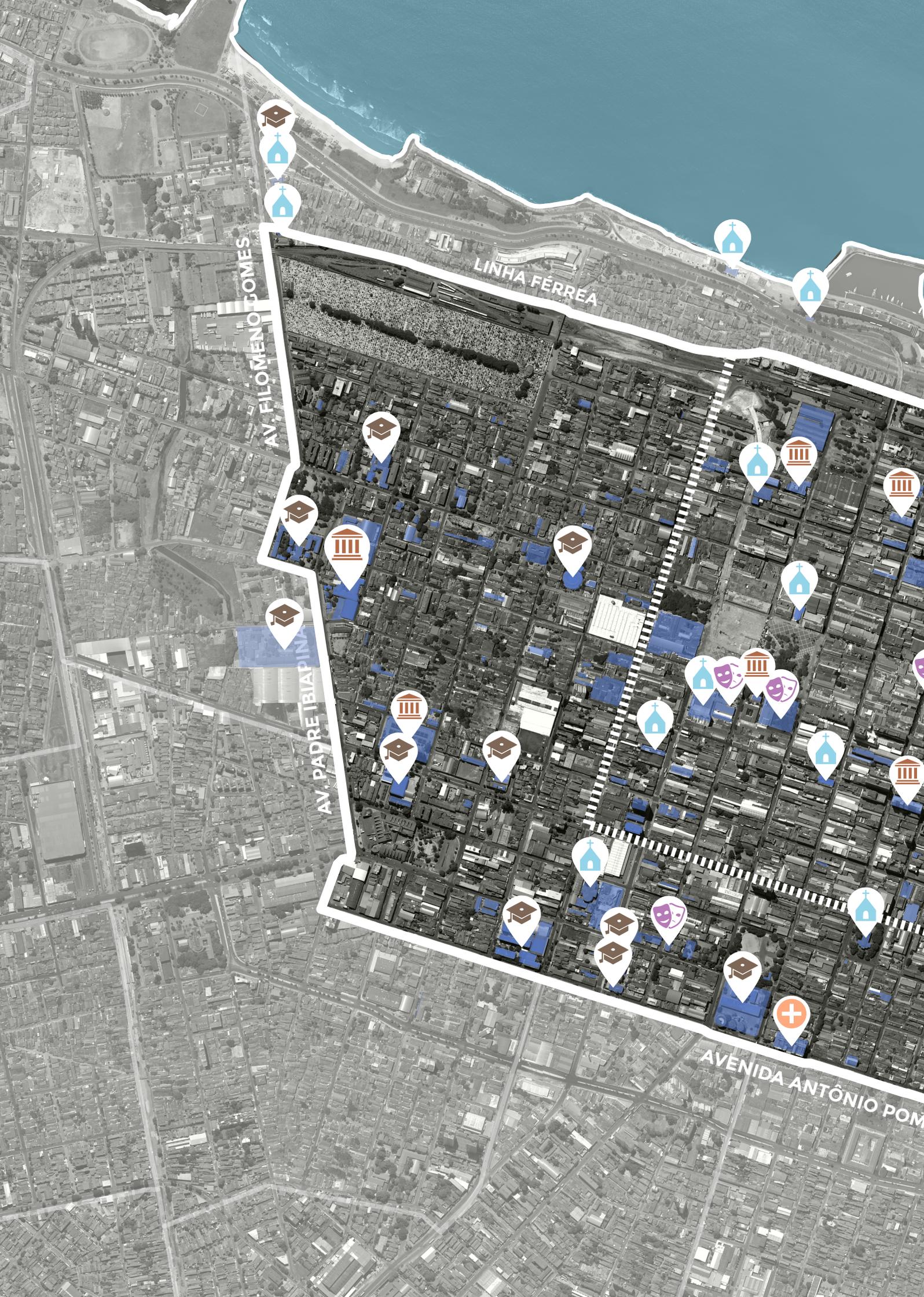
— Centro de Fortaleza
- - - - - Centro Histórico



MAPA 3.10

FONTE: PMF

Elaborado pela autora



AV. FILOMENO COMES

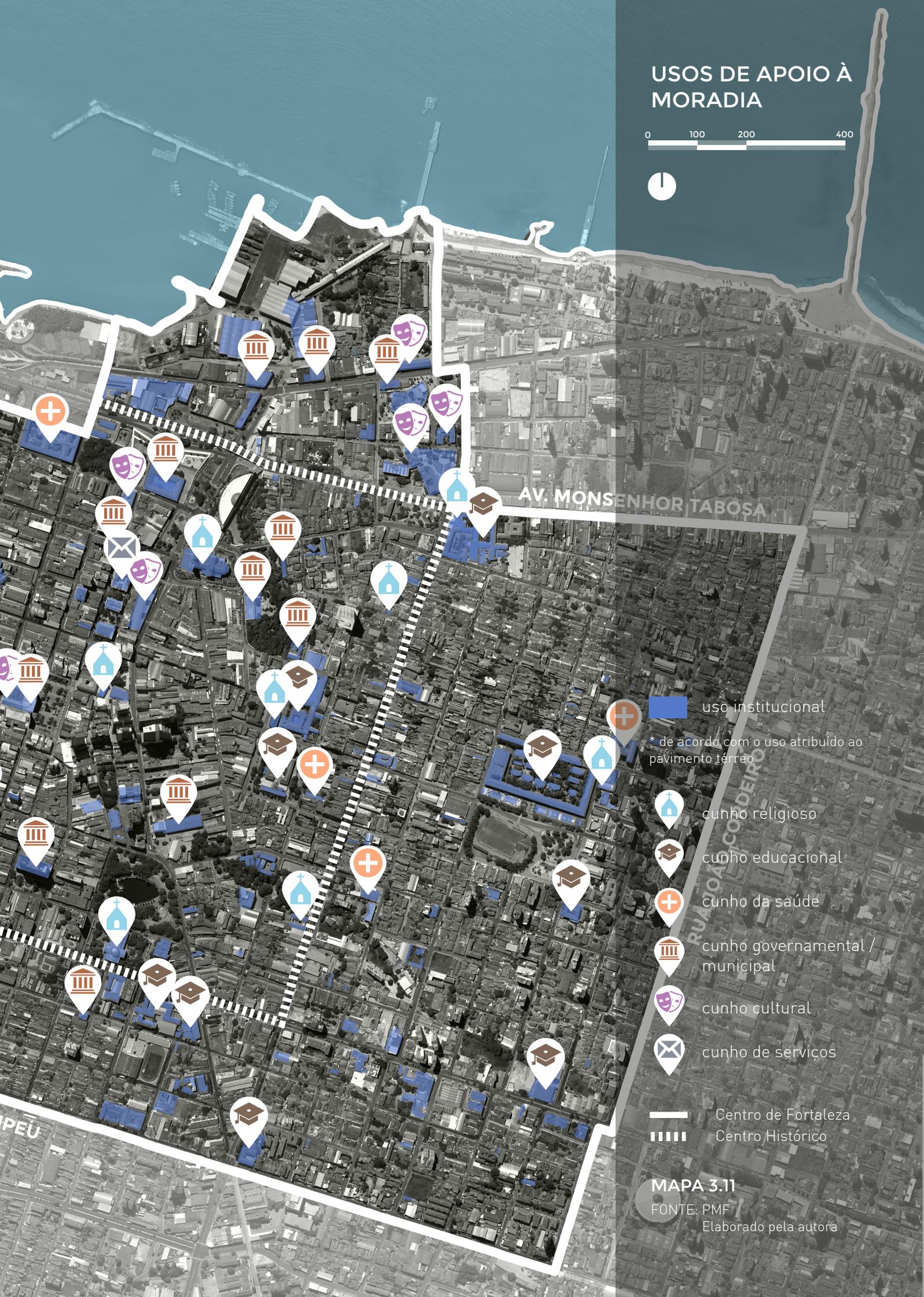
LINHA FÉRREA

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM

USOS DE APOIO À MORADIA

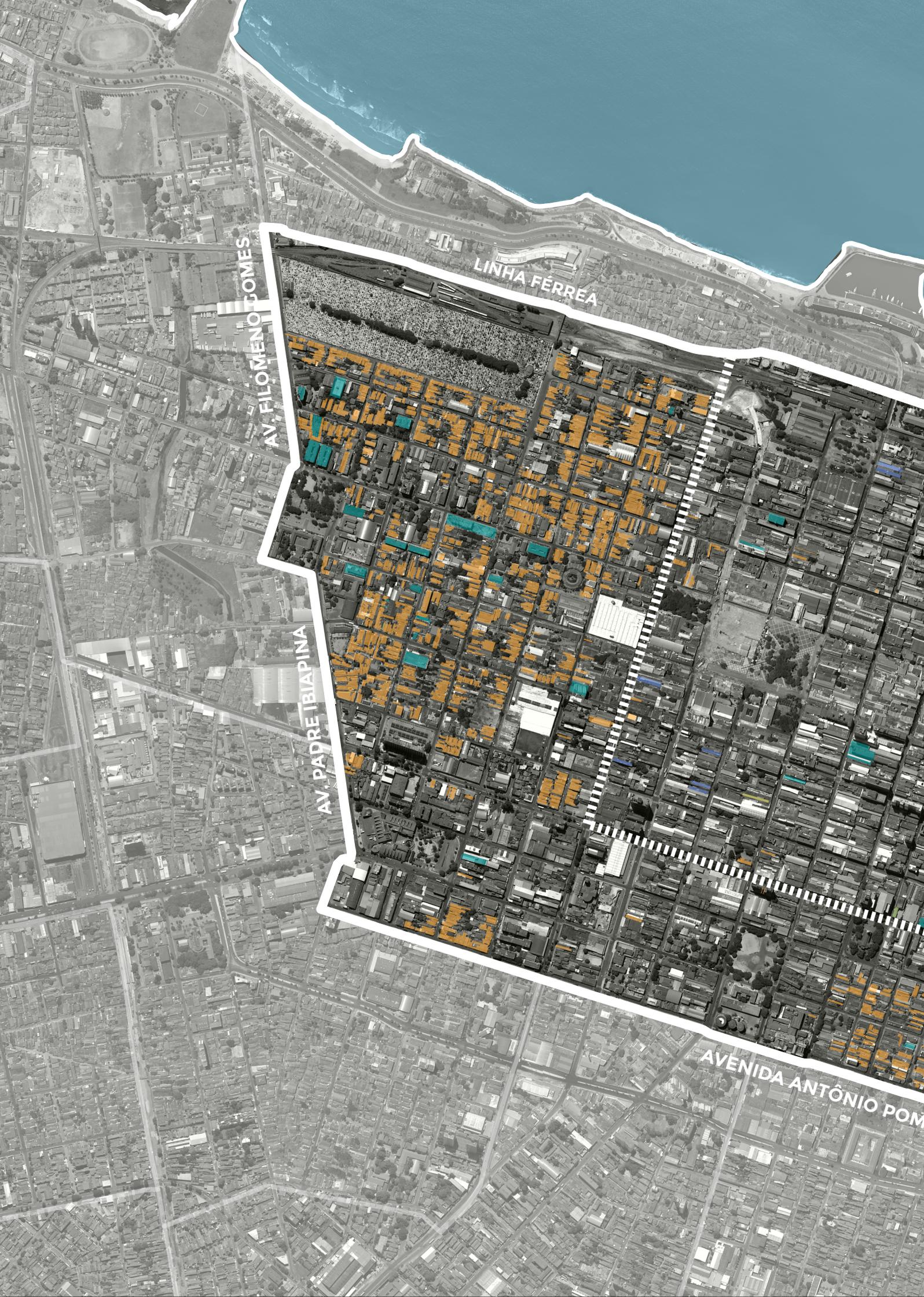
0 100 200 400



AV. MONSENHOR TABOSA

-  uso institucional
- * de acordo com o uso atribuído ao pavimento térreo
-  cunho religioso
-  cunho educacional
-  cunho da saúde
-  cunho governamental / municipal
-  cunho cultural
-  cunho de serviços
-  Centro de Fortaleza
-  Centro Histórico

MAPA 3.11
FONTE: PMF
Elaborado pela autora



LINHA FÉRREA

AV. FILOMENO COMES

AV. PADRE IBIAPINA

AVENIDA ANTÔNIO POM

USO RESIDENCIAL

0 100 200 400



- unifamiliar
- multifamiliar
- corticos
- quitinetes
- pensões
- ocupações

* de acordo com o uso atribuído ao pavimento térreo

- Centro de Fortaleza
- ▤▤▤▤ Centro Histórico

MAPA 3.12

FONTE: PMF

Elaborado pela autora



AV. FILOMENO COMES

AV. PADRE IBIAPINA

LINHA FÉRREA

AVENIDA ANTÔNIO POM

- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 08
- 09
- 10
- 21

BENS TOMBADOS

0 100 200 400



 tombamento federal

- 01 > passeio público
- 02 > teatro josé de alencar
- 03 > palacete carvalho mota
- 04 > assembleia provincial (museu do ceará)

 tombamento estadual

- 01 > armazéns particulares
- 02 > secretaria da fazenda
- 03 > antiga cadeia pública (emcetur)
- 04 > estação joão felipe
- 05 > galpões da rffsa
- 06 > sede do iphan
- 07 > cineteatro são luiz
- 08 > palacete ceará
- 09 > praça dos leões/ palácio da luz/ igreja do rosário
- 10 > solar fernandes vieira
- 11 > sobrado josé lourenço

 tombamento municipal

- 01 > antiga alfândega (caixa cultural)
- 02 > seminário igreja da prainha
- 03 > teatro são josé
- 04 > casarão dos fabricantes
- 05 > fortaleza nossa sra da assunção
- 06 > hotel do norte (museu da indústria)
- 07 > santa casa de misericórdia
- 08 > igreja do patrocínio
- 09 > praça josé de alencar
- 10 > lord hotel
- 11 > farmácia osvaldo cruz
- 12 > escola de música luiz assunção
- 13 > parque da liberdade
- 14 > bosque do pajeú
- 15 > colégio justiniano de serpa
- 16 > escola jesus, maria e josé
- 17 > colégio imaculada conceição
- 18 > antigo mercado central municipal
- 19 > palácio joão brígido
- 20 > mercado dos pinhões
- 21 > palacete do barão de camocim

* o tombamento a nível federal atribui o tombamento da edificação nas demais esferas

 Poligonal de tombamento do conjunto (15/16/17)

 Centro de Fortaleza

 Centro Histórico

MAPA 3.13

FONTE: PMF

Elaborado pela autora

[3.2] PROGNÓSTICO

A partir do diagnóstico feito do Centro de Fortaleza, pôde-se identificar algumas problemáticas e potencialidades (**QUADRO 3.1**) que se apresentam no bairro. Estas irão nortear a proposta arquitetônica.

O principal ponto identificado, de extrema relevância para este trabalho, foi a grande quantidade de edificações vazias ou subutilizadas com potencial de aproveitamento para o uso habitacional na região central.

Essa **problemática** pode ser revertida em uma ferramenta com **potencial** para mitigar o problema do *déficit habitacional*, estimado em 77,6 mil moradias, de acordo com a Fundação João Pinheiro (2000). A relevância desta questão é clara ao considerar que aproximadamente 20% do total de 70 mil domicílios vagos no município encontram-se no Centro da cidade. Esse valor representa 2.087 de um total de 9.930 domicílios existentes no bairro, o que classifica o Centro como **segundo bairro com maior número absoluto de domicílios vagos em Fortaleza** (IBGE, 2000).

Em paralelo, ações desse tipo, apesar de bastante complexas, apresentam-se como uma **condição** para a sustentabilidade do processo de requalificação global da área, tendo em vista que a segregação precoce desse do uso habitacional foi atuante no processo de declínio urbano do bairro.

O conjunto de potencialidades encontradas na área central, como grande oferta de empregos e condições favoráveis de

“

Quando o coração urbano para ou se deteriora, a cidade, enquanto conjunto de relações sociais, começa a sofrer (...) Sem um coração forte e abrangente, a cidade tende a tornar-se um amontoado de interesses isolados.

”

JACOBS (2014, p. 181)

mobilidade, além de oferta de infraestrutura e boa localização geográfica, dentre outras, demonstram como o desenvolvimento deste tipo de empreendimento é propício no bairro. Em contrapartida, os altos custos dos terrenos na área central, além do impacto da legislação para o reforço da função residencial, são capazes de inviabilizar qualquer empreendimento popular desse cunho. Naquele caso, o terreno pode chegar a representar mais de 20% do custo de construção, o que demonstra a relevância da questão fundiária na viabilização dos empreendimentos - principal fator que diferencia um empreendimento periférico de um central (HABITAFOR, 2009).

As alternativas para facilitar o acesso da população mais pobre às unidades produzidas no Centro podem estar no barateamento da produção - por meio da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e incentivos tributários para a redução dos preços dos imóveis (...) ou ainda da adoção da visão de habitação como serviço e não como produção de patrimônio imobiliário, a exemplo do **programa de locação social** (HABITAFOR, 2009, p. 85, grifo nosso).

Já no caso da legislação vigente, algumas observações merecem ser levantadas. Além de não estimular a recuperação ou reconversão dos imóveis para o uso residencial, por tratar da mesma forma a reforma de construções existentes e novas construções, os altos valores do solo exigem certo adensamento para garantir a viabilidade econômica dos empreendimentos. Nesse caso, é extremamente necessário o uso de alguns instrumentos do Plano Diretor, como:

- Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- Da Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- Do Consórcio Imobiliário;
- Das Operações Urbanas Consorciadas;
- Do Direito de Preempção;
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

O Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009) sugeriu uma revisão da legislação vigente, na qual, dentre outros pontos, propôs:

- Previsão de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) para terrenos vazios e/ou estacionamentos irregulares;
- Previsão de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) para edifícios vazios ou subutilizados com vacância ou dívidas de IPTU de cinco anos ou mais;
- Incentivar o adensamento da porção Oeste do bairro.

A reabilitação do Centro pode acabar estimulando um processo de *gentrificação* na área, o que acabaria por expulsar a população de baixa renda do bairro. Reforça-se, assim, a relevância do sistema de **locação social** para as habitações reabilitadas nesse processo.

Pensar que ações de ocupação habitacional em estruturas sem uso, isoladas, são capazes de deflagrar o processo de reabilitação urbana é, até certo ponto, ingenuidade, porém pode-se dizer que essas ações formam o foco reabilitador (IPLANFOR, 2015a).

É imprescindível que haja **diversidade**, tanto socioeconômica quanto de usos. De acordo com Jacobs (2014), essa diversidade promove melhorias espontâneas, estimuladas pela diferente distribuição horária das pessoas e pela flexibilização de uso dos espaços, os quais não serão utilizados apenas esporadicamente, como acontece no bairro. "Sendo assim, os trabalhadores e os moradores, juntos, conseguem gerar mais do que a soma das duas partes" (JACOBS, op. cit., p. 168).

Para viabilizar esse processo, as unidades habitacionais devem estar amparadas por equipamentos de usos diversos que supram as necessidades básicas diárias. Através do mapeamento feito (MAPA 3.11), pôde-se perceber a boa cobertura de escolas de nível médio, porém é insuficiente a cobertura do ensino fundamental e infantil na área; da mesma forma é a cobertura dos serviços básicos de saúde; em contrapartida, é ampla a oferta de instituições governamentais e culturais.

A adoção de tipologias de uso misto, com comércio e/ou serviços no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores, é recomendada, especialmente em lotes próximos às vias comerciais. O uso misto favorece a integração do edifício com a cidade e, no caso da locação social, em que a Prefeitura é a proprietária do imóvel, a exploração comercial do pavimento térreo pode contribuir financeiramente para a manutenção do edifício. Consequentemente, outros problemas

identificados na área, como a insegurança pública, seriam mitigados.

Essa situação representa um prejuízo para a metrópole, uma vez que um bairro com a qualidade do Centro apresenta-se subutilizado, enquanto crescem as áreas periféricas onde a população vive de forma precária e onde não há postos de trabalho suficientes, obrigando os trabalhadores a grandes deslocamentos diários. ■

Quadro 3.1 - Problemas e potencialidades do Centro de Fortaleza

PROBLEMAS	POTENCIALIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Ocupação dos ambulantes nos passeios e praças. • Degradação ambiental do Riacho Pajeú. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elementos naturais significativos, associados a um conjunto de praças e áreas verdes.
<ul style="list-style-type: none"> • Circulação de veículos sem controle de tráfego. • Circulação de pedestres desfavorecida frente aos outros modais de transporte. 	<ul style="list-style-type: none"> • Excelente rede de infraestrutura e de serviços urbanos, além do fácil acesso ao bairro por todos os meios de transporte público.
<ul style="list-style-type: none"> • Setorização das atividades econômicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bairro com maior oferta de empregos da cidade.
<ul style="list-style-type: none"> • Degradação da estrutura física das edificações. • Baixa diversidade socioeconômica dos usuários. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vigoroso comércio varejista, que atrai cerca de 100.000 pessoas para a área diariamente.
<ul style="list-style-type: none"> • Má conservação de alguns relevantes exemplares do patrimônio histórico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grande concentração de edifícios arquitetônicos significativos do patrimônio histórico de Fortaleza.
<ul style="list-style-type: none"> • Ausência de políticas habitacionais específicas para a área. 	<ul style="list-style-type: none"> • Presença significativa de imóveis fechados com potencial de reabilitação para uso residencial.
<ul style="list-style-type: none"> • Desvalorização do uso habitacional por parte das camadas de média renda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Presença significativa de imóveis subutilizados com potencial de reabilitação para uso misto.
<ul style="list-style-type: none"> • Segurança pública. 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilidades de aumentar o mix social de moradores e frequentadores.
<ul style="list-style-type: none"> • Baixa presença de equipamentos comerciais e de serviços que atendam aos moradores do bairro. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rede de equipamentos públicos e instituições governamentais.
<ul style="list-style-type: none"> • Falta de conectividade entre os bens de interesse cultural existentes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Presença de diversos bens de interesse cultural. • Proximidade à zona hoteleira.
<ul style="list-style-type: none"> • Uso sazonal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Presença de estabelecimentos potencializadores do uso além do horário comercial.
<ul style="list-style-type: none"> • Passeios estreitos e/ou ocupados irregularmente. • Falta de infraestrutura acessível. • Falta de sombreamento dos passeios e ruas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Circulação pedonal intensa.

Extraído de: HABITAFOR, 2009 | CAMPOS, 2016
Elaborado pela autora.



FIGURA 4.1

@ REALIDADE NEGADA

FONTE: ACERVO DA AUTORA



[4.1] PROGRAMÁTICAS

[JARDIM EDITH, SÃO PAULO, 2008-2013]

ITAIM BIBI / ZONA OESTE
MMBB ARQUITETURA E URBANISMO
H+F ARQUITETOS

FIGURA 4.2

Jardim Edith. São Paulo, 2013.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>



“

O projeto possui uma série de estratégias de desenho para que não se torne um gueto.

”

MONOLITO (2012, p. 25)

O Conjunto Habitacional Jardim Edith encontra-se implantado na esquina das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho - uma das mais valorizadas da cidade -, onde antes encontrava-se a favela Jardim Edith.

Promovido pelo Programa de Urbanização de Favelas da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (Sehab), o Conjunto Habitacional proporcionou a permanência, pelo menos em parte, dos moradores da comunidade que ali residiam. São 252 unidades habitacionais, distribuídas em 25.714m² de área construída, o que representa uma densidade de 477 hab/ha - supondo-se uma média de 3,6 habitantes por unidade habitacional (Censo IBGE, 2010)

A escolha deste edifício deu-se em virtude de dois importantes fatores. Localizado em uma área de relevante visibilidade - caracterizada pela predominância de edifícios empresariais -, o conjunto encontra-se a apenas 10,9 km do Centro de São Paulo, em uma região bem estruturada e atendida por transporte público. Além disso, o pavimento térreo é público (FIGURA 4.2) quase em sua totalidade, com equipamentos que visam atender principalmente à comunidade.

A presença de equipamentos públicos em conjuntos habitacionais é de extrema relevância, uma vez que amparam e dão ferramentas para o crescimento socioeconômico de seus habitantes. No caso do Jardim Edith, uma creche (FIGURA 4.3) e uma Unidade Básica de Saúde (FIGURA 4.4) foram pensadas para atender à demanda dos moradores. Já o restaurante-escola apresentou-se como uma ferramenta de integração da comunidade com a vizinhança, além de qualificar e empregar os interessados. Há, ainda, salões condominiais, que servem como espaços de reunião entre os moradores.

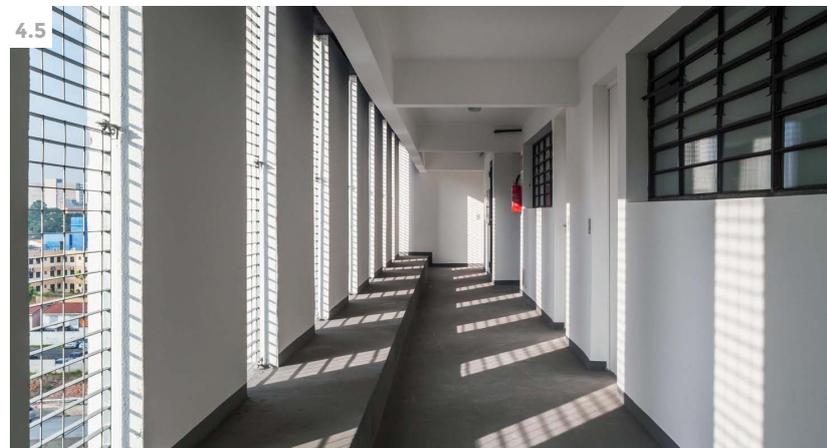
Apesar de se destacar, em parte, por apresentar uma aparência formal rígida e uma tipologia tradicional de torre (FIGURA 4.8), o projeto apresenta uma série de estratégias que buscam o melhor aproveitamento e a diminuição de gastos. Algumas delas são: a ausência do gradil e a incorporação dos recuos às calçadas, eliminando possíveis espaços residuais o que e, dessa forma, reduz os gastos do condomínio e estimula o uso público do térreo; as circulações com dimensões generosas, como uma espécie de extensão do espaço comum, ampliando o convívio (FIGURA 4.5); e uma área comunitária localizada no primeiro andar, que separa o espaço público do privado das unidades.

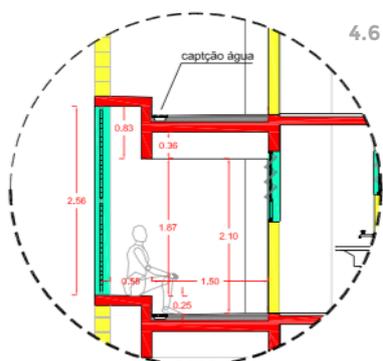
Outra característica importante do conjunto é sua setorização, tanto dos equipamentos do pavimento térreo, quanto dos diferentes acessos. Eles foram projetados para serem independentes e incomunicáveis.

Há, ainda, a provisão de espaços destinados ao abrigo de objetos pessoais maiores, como bicicletas, carrinhos de compra, carrinhos de bebê, e de objetos de uso profissional, como, por exemplo, carrinhos de pipoca. É importante valorizar a inclusão desses espaços de uso específico, devido às dimensões reduzidas das unidades habitacionais.

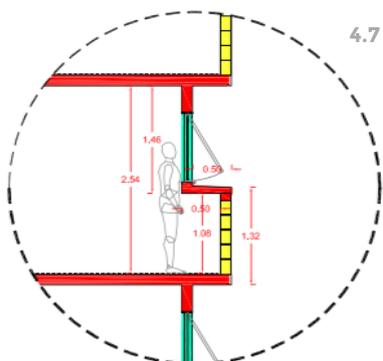
Quanto aos detalhes construtivos, dois merecem destaque: as janelas recuadas (FIGURA 4.7 E 4.8), que formam, na parte de baixo, espaços horizontais que podem ser ocupados

- e estão fora da área computável; e o *banco-degrau* (FIGURA 4.5 E 4.6), localizado nos corredores de acesso às unidades, que nada mais é do que um detalhe construtivo da viga.

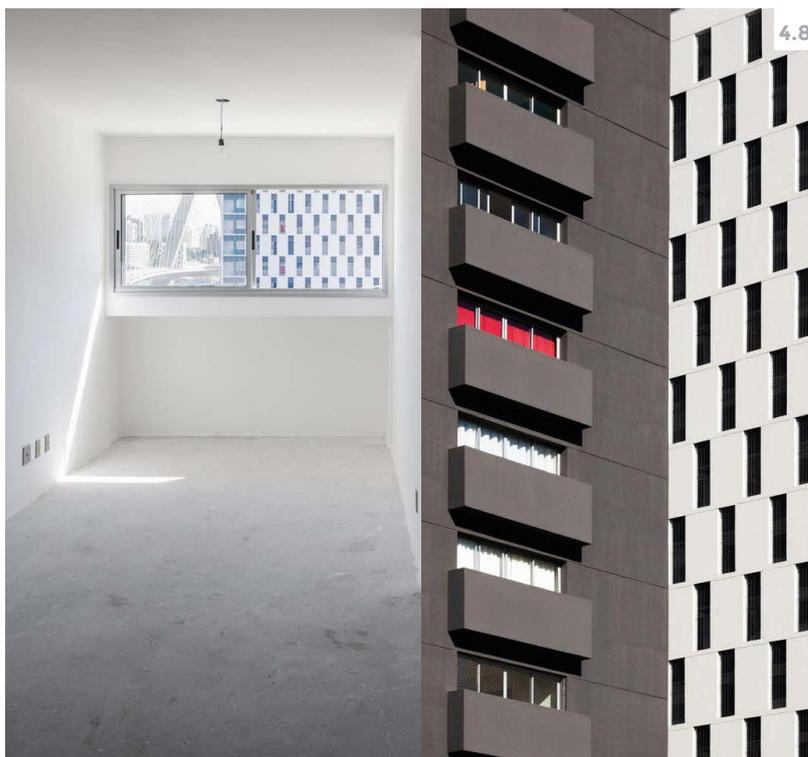




4.6



4.7



4.8



4.8

FIGURA 4.3

Creche.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURA 4.4

Unidade Básica de Saúde.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURA 4.5

Circulação de acesso às unidades.

Banco-degrau.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURA 4.6

Detalhes construtivos.

FONTE: CORADIN, 2014

FIGURA 4.7

Janela recuada.

Aparência interna e externa.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURA 4.8

Perspectiva geral Jardim Edith.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

[4.2] PROJETUAIS

[EDIFÍCIO CORUJAS, SÃO PAULO, 2014]

VILA MADALENA / ZONA OESTE
FGMF ARQUITETOS

FIGURA 4.9

Entrada Edifício Corujas.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>



“

O ponto de partida foi tentar criar um prédio de escritórios que fosse agradável, que se assemelhasse um pouco a uma casa ocupada por escritórios.

”

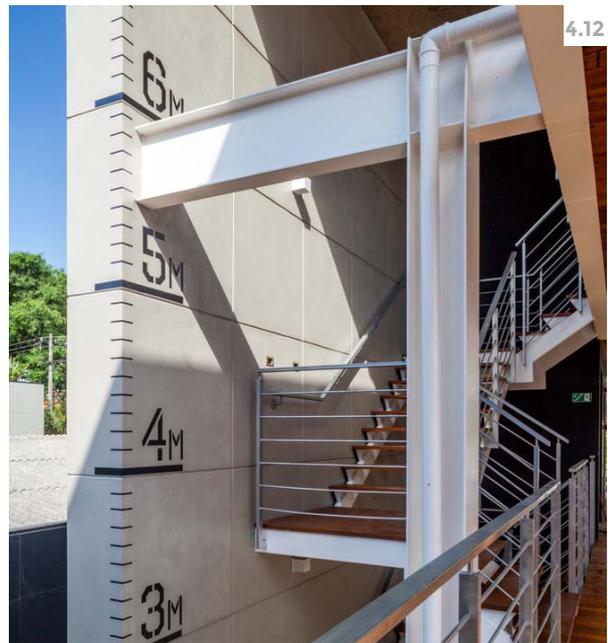
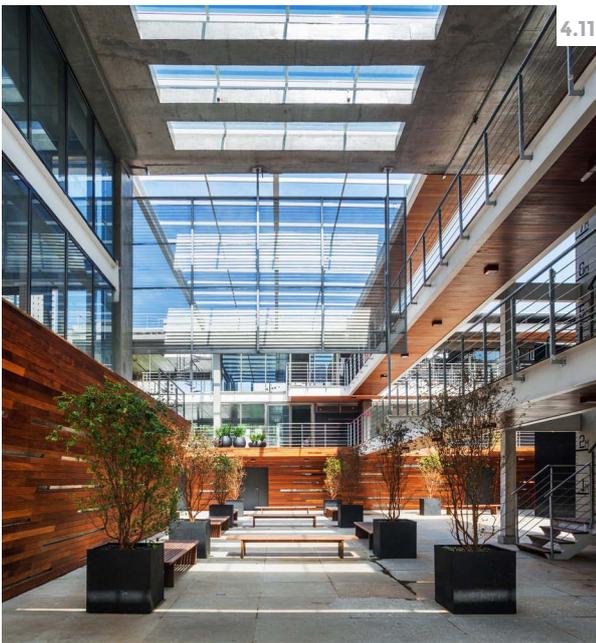
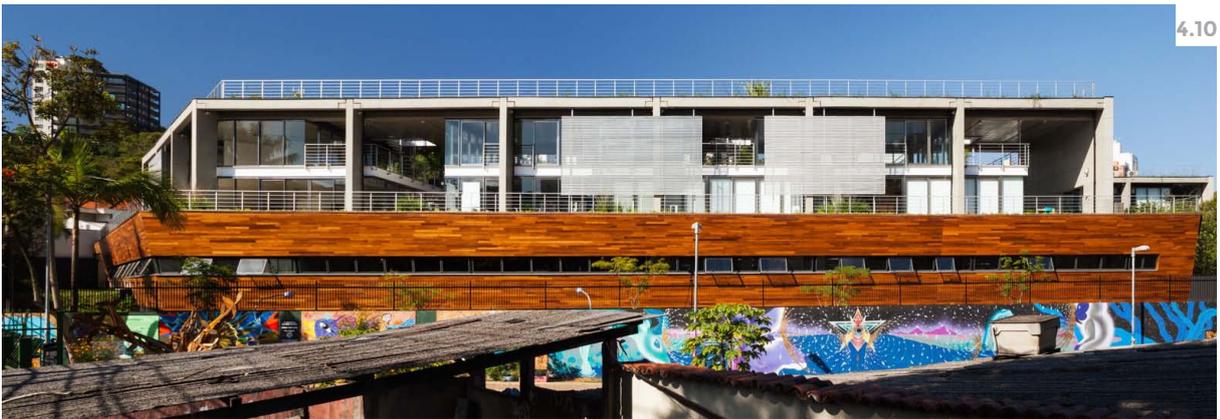
EQUIPE FGMF (2015)

O Edifício Corujas é um edifício de escritórios, na Vila Madalena, que se apresenta como uma **alternativa** às torres empresariais envidraçadas tão comumente vistas na paisagem paulistana.

Através de amplas áreas de convivência, jardins suspensos, terraços, passarelas e circulações abertas, o edifício promove a **humanização** do ambiente de trabalho, assim como uma maior **socialização** entre seus usuários.

Busca-se absorver do edifício em questão os seguintes elementos:

- Permeabilidade (FIGURA 4.9);
- Diálogo - entre os pavimentos e do edifício com o ambiente externo;
- Ir na contramão do que seu caráter empresarial pede;
- Simplicidade formal (FIGURA 4.10);
- Simplicidade estrutural (FIGURA 4.12);
- Caráter aberto (FIGURA 4.14);
- Variedade de níveis (FIGURA 4.13);
- Variedade de materiais utilizados;
- Uso de passarelas (FIGURA 4.11);
- Abundância de áreas para o convívio;
- Abre-se para uma praça central;
- Preocupação com o conforto térmico;
- Escala linear do edifício (FIGURA 4.10).





FIGURAS 4.14

Permeabilidade.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURAS 4.10

Fachada do edifício.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURAS 4.11

Vista a partir da entrada.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURAS 4.12

*Detalhe para a escada aberta e estrutura/
tubulação aparentes.*

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

FIGURAS 4.13

Detalhe para o diálogo entre os níveis.

FONTE: <<http://www.archdaily.com.br/>>

[4.3] NOVO-ANTIGO

[PALACETE DAS ARTES RODIN BAHIA, SALVADOR, 2002-2006]

GRAÇA / ZONA SUL
BRASIL ARQUITETURA

FIGURA 4.15

Intervenção no Palacete.

FONTE: <<http://brasilarquitectura.com/>>



“

Convivência é a palavra que melhor expressa o ideário-guia do projeto de arquitetura do Museu Rodin Bahia. Convivência de dois edifícios com diferença de idade de um século.

”

VITRUVIUS (2006)

O Palacete das Artes Rodin Bahia é composto por dois edifícios: o Palacete Catharino, de 1912 - tombado a nível estadual; e a chamada Sala Contemporânea - volume linear de concreto aparente que se conecta, por passarela, ao outro edifício.

É na relação entre os dois, e não na leitura isolada de cada um, que se demonstra a relevância deste projeto. Através do térreo ou da passarela é possível acessar o antigo edifício por vários pontos, o que proporciona, ao visitante, diferentes perspectivas e percursos, além da valorização da relação interior-exterior (FIGURA 4.15).

Quanto ao anexo, ressalta-se sua implantação, quase simétrica (FIGURA 4.19), à construção preexistente - a projeção que ambos ocupam é a mesma. Sua volumetria é simples, assim como os materiais utilizados, afim de ressaltar a riqueza das peças e os relevos decorativos do Palacete (FIGURA 4.18). Para criar uma relação de escala que respeitasse o edifício preexistente, um dos pisos do novo edifício foi enterrado no subsolo e uma distância relevante (FIGURA 4.17) entre os dois foi estabelecida. A leitura do conjunto como um todo foi potencializada, ainda, através do reforço da fachada lateral leste do anexo, tido como elemento principal de cada volume (FIGURA 4.16).





FIGURAS 4.19

Diálogo entre os dois blocos.

FONTE: <<http://brasilarquitectura.com/>>

FIGURAS 4.16

Vista da fachada lateral leste do conjunto.

FONTE: <<http://brasilarquitectura.com/>>

FIGURAS 4.17

Relação estabelecida pela passarela.

FONTE: <<http://brasilarquitectura.com/>>

FIGURAS 4.18

Vista do anexo a partir do Palacete.

FONTE: <<http://brasilarquitectura.com/>>



FIGURA 5.1

@ MARCAS DO TEMPO

FONTE: ACERVO DA AUTORA



[5.1] APRESENTAÇÃO

FIGURA 5.2

Escola Jesus, Maria e José.

FONTE: Arquivo Nirez [RuaCelFerra-
z003pb] [s/ data].

FIGURA 5.3

Escola Jesus, Maria e José.

FONTE: Régis Capibaribe.



5.2



5.3

“

Eu te vejo sumir por aí
Te avisei que a cidade era um
vão
Dá tua mão
Olha pra mim
Não faz assim
Não vá lá não

”

BUARQUE (As Vitrines, 1982)

[ESCOLHA DO TERRENO]

Com base no mapeamento que identificou os vazios urbanos do bairro (MAPA 3.10), escolheu-se uma edificação de importância histórica subutilizada, que estivesse imediata a um lote também subutilizado, para proposição de um *modelo de ocupação* que refletisse todos os conceitos expostos anteriormente, básicos para reverter a situação atual do bairro.

É importante salientar que o presente trabalho não visa solucionar a problemática do Centro de Fortaleza, e sim propor **uma possível tentativa de ocupação habitacional** na área.

Nesse sentido, o edifício da Escola Jesus, Maria e José (MAPA 5.2) foi escolhido para receber a intervenção arquitetônica. Tombado individualmente e em conjunto a nível municipal, ele se encontra em atual estado de arruinamento (MAPA 5.3), porém com grande potencial de ocupação para uso institucional de apoio à moradia.

Sua escolha deu-se devido à sua relevância histórica, tanto para o bairro, quanto para a escala do município; por ter um alto potencial de reaproveitamento, o qual, no momento, encontra-se desperdiçado; por se localizar na porção do bairro em que a faixa de renda predominante é intermediária - entre 3 e 5 s.m.; e por pertencer a uma quadra, com uma considerável quantidade de edificações subutilizadas, que

poderia ceder espaço à construção de novas unidades habitacionais.

Essas condições, se somadas, representam, de certa forma, a situação atual do Centro em uma **escala pontual**, que se traduz através da: desvalorização do patrimônio edificado; degradação das estruturas físicas, devido ao comércio atacadista; presença de edifícios desocupados e/ou com potencial desperdiçado; monofuncionalidade; e uso sazonal.

[A PROPOSTA]

O produto final deste trabalho conta com três intervenções pontuais na quadra escolhida: 1. Restauração e adaptação física do edifício da Escola Jesus, Maria e José para uso institucional; 2. Demolição do anexo do edifício da Escola Jesus, Maria e José, que descaracterizava o bem tombado, e proposição de um novo edifício de uso institucional; 3. Proposição de novas unidades habitacionais de uso misto, baseadas no sistema de locação social e no conceito de *mixidade social*, no meio da quadra.

Os novos usos atribuídos às edificações foram determinados após análise e comprovação de demanda no bairro e pelo potencial identificado em atrair um público intenso e socioeconomicamente diverso, com uma frequência diária - e em diferentes horários - e em gerar renda.

[CONTEXTO URBANO]

A quadra escolhida para a intervenção encontra-se na porção central do Centro de Fortaleza. Caracterizada por abrigar um maior uso comercial e de serviços, é zona de transição entre as regiões a Leste e a Oeste, majoritariamente residenciais, e entre o bairro e a orla marítima. É uma das áreas mais problemáticas do Centro, estando associada

à imagem de abandono e de insegurança. A faixa de renda varia de 2 a 5 s.m., meio termo entre a que predomina as demais regiões do bairro - a Leste, varia entre 10 e 20 s.m. e a Oeste, entre 3 e 10 s.m.

Caracteriza-se pela proximidade de importantes equipamentos institucionais, como o Paço Municipal, sede da Prefeitura Municipal de Fortaleza, e de algumas ruas com concentração de imóveis residenciais, como a Pereira Filgueiras, a Afonso Vizeu - por trás do Paço Municipal -, a Travessa Faustino e a própria Cel Ferraz.

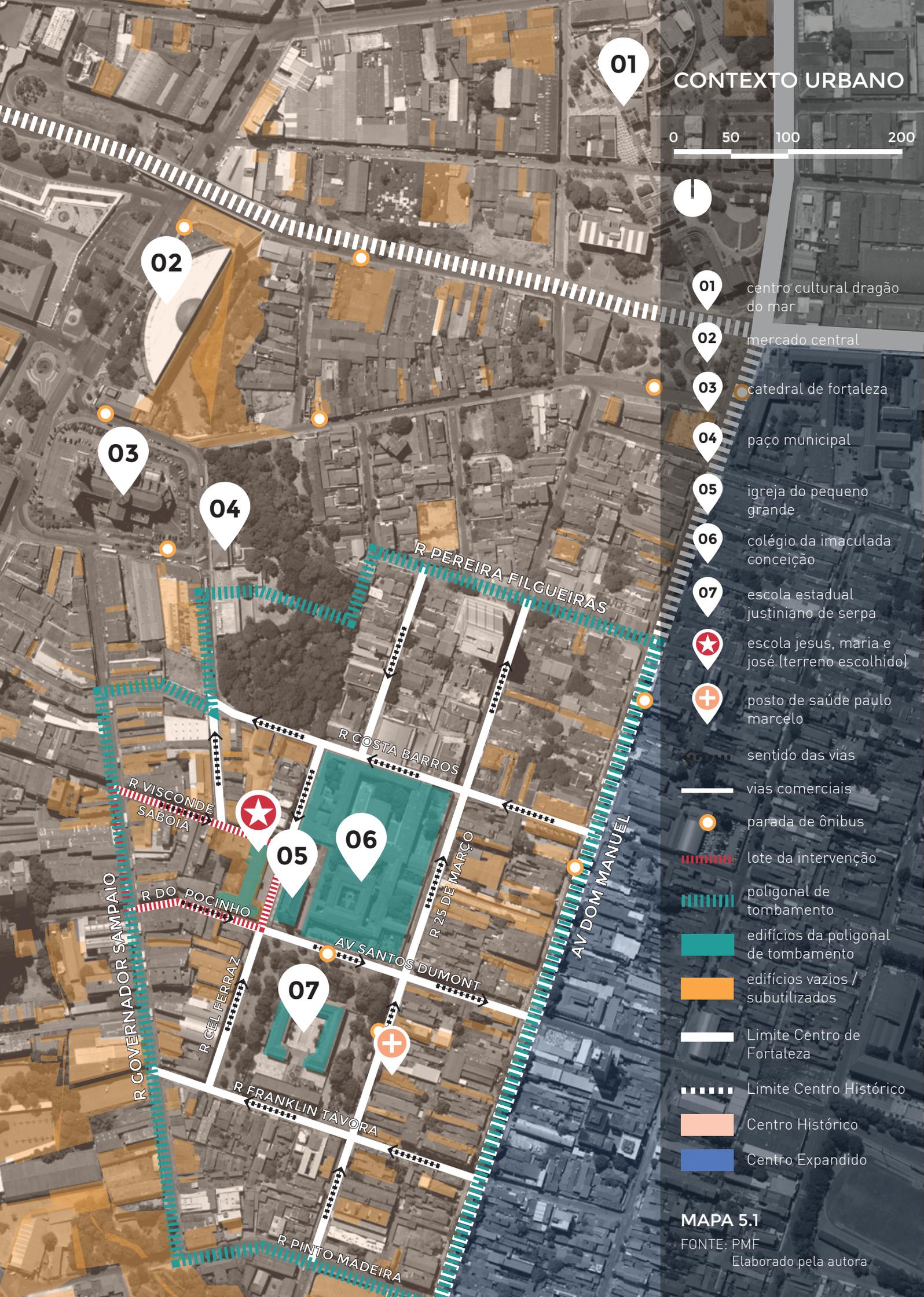
Sua acessibilidade é facilitada devido à considerável oferta de transporte público.

Apresenta um forte apelo ambiental devido à intensa arborização da Praça Figueira de Melo - situada em frente ao Colégio Estadual Justiniano de Serpa -, do Paço Municipal e do Riacho Pajeú, que ameniza o clima.

É nessa porção do bairro onde há maior concentração de diversidades tipológicas e de edifícios com potencial de ocupação habitacional. No entanto, ao contrário do que se presencia de forma crescente nas regiões Leste e Oeste, essa porção do bairro não sofre pressões do mercado imobiliário para produção de unidades habitacionais para o mercado formal.

Como reflexo da situação encontrada no entorno, a quadra na qual o edifício se encontra é atualmente ocupada por edificações subutilizadas, onde o comércio atacadista atua, ocupando o pavimento térreo. Esse tipo de comércio é, em boa parte, responsável pela degradação das estruturas físicas do bairro e foi considerado, pelo Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009), como inadequado.

Pode-se considerar os fatores negativos desta área como oportunidades encontradas para viabilizar propostas habitacionais. A promoção da recuperação dessa porção central do bairro é essencial para estimular a recuperação global do Centro de Fortaleza.



01

CONTEXTO URBANO

0 50 100 200



01

centro cultural dragão do mar

02

mercado central

03

catedral de fortaleza

04

paço municipal

05

igreja do pequeno grande

06

colégio da imaculada conceição

07

escola estadual justiniano de serpa



escola jesus, maria e josé (terreno escolhido)



posto de saúde paulo marcelo

sentido das vias

vias comerciais

parada de ônibus

lote da intervenção

poligonal de tombamento

edifícios da poligonal de tombamento

edifícios vazios / subutilizados

Limite Centro de Fortaleza

Limite Centro Histórico

Centro Histórico

Centro Expandido

MAPA 5.1

FONTE: PMF

Elaborado pela autora

02

03

04

05

06

07

R GOVERNADOR SAMPAIO

R VISCONDE SBOIA

R DO POCINHO

R CEL FERRAZ

R FRANKLIN TÁVORA

R PINTO MADEIRA

R COSTA BARROS

R PEREIRA FILGUEIRAS

R 25 DE MARÇO

AV SANTOS DUMONT

AV DOM MANUEL

[LEGISLAÇÃO]

Incidem sobre a quadra escolhida três diferentes zoneamentos do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR 2009), que vão, desde as mais gerais, como a Zona de Ocupação Preferencial 1, até as mais específicas, como a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) e a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS). Além destas, a quadra escolhida sofre restrições de construção quanto à sua localização dentro da poligonal de entorno do conjunto arquitetônico tombado (Escola Jesus, Maria e José, Escola Estadual Justiniano de Serpa, Colégio da Imaculada Conceição e Igreja do Pequeno Grande).

Como a legislação vigente do PDPFOR 2009 já foi detalhada anteriormente, o foco desta análise será analisar os limitantes construtivos impostos à área através da **Instrução de Tombamento Municipal** do conjunto de valor **Patrimonial, Histórico e Arquitetônico** constituído pelos seguintes Bens Culturais, localizados no entorno da Praça Figueiras de Melo, em Fortaleza: Colégio da Imaculada Conceição, Igreja do Pequeno Grande, Escola Jesus, Maria e José e Escola Estadual Justiniano de Serpa. Este documento visa a proteção do conjunto, a preservação da sua ambiência, a valorização e a requalificação da área, como disposto na Lei de Patrimônio Histórico-Cultural e Natural do Município de Fortaleza (Lei nº 9347, de 11 de março de 2008). A efetivação do tombamento da Escola Jesus, Maria e José, no entanto, deu-se através do Decreto Municipal 12.303 de 05 de dezembro de 2007 (Processo 09/2006).

As diretrizes estabelecidas especificamente para a Escola Jesus, Maria e José, que têm relevância para a intervenção em questão são:

- Manter e recuperar os pisos de ladrilho hidráulico existentes. Onde não for possível a recuperação, substituir por

uma peça nova no mesmo padrão e cores, dando o acabamento adequado em todo o piso;

- Recuperação total da cobertura (estrutura de madeira e telhas) de acordo com o edifício original;
- Recuperar a forma original do pátio (varanda e jardim), mantendo a permeabilidade do solo e a vegetação;
- Recuperar as esquadrias de madeira (portas, janelas e veneziana) e vidro, conforme iconografia, mantendo as proporções de altura e largura e o ritmo de composição;
- As futuras reformas deverão seguir o partido original da edificação, amenizando o impacto das adaptações necessárias e procurando valorizar as características do edifício original;
- Em caso de novas construções, no espaço ocupado pelo bloco anexo, estas deverão ter um **gabarito máximo de 2 pavimentos**, assim como, respeitar o enquadramento e a valorização do edifício em estudo;
- Adequação às normas de acessibilidade e segurança sempre que necessário.

Recomenda-se, ainda:

- **Demolição do bloco anexo**, construído posteriormente nos fundos do terreno;
- **Recuperação da forma original de toda a ala direita do edifício**, no que diz respeito à volumetria e a disposição dos espaços.

Quanto às diretrizes estabelecidas para a poligonal de entorno, que limitam e regulamentam as construções, deve-se ressaltar:

- Impossibilitar a unificação e o re-parcelamento dos lotes atuais de forma a resguardar a ambiência;
- As novas edificações deveram ter **altura máxima de 12m ou 4 pavimentos** de forma a não bloquearem visualmente os imóveis em estudo e manterem a ambiência do entorno;
- **Incentivar o uso dos imóveis desocupados**, possibilitando o cumprimento da função social da propriedade, conforme indicado no PDPFOR, adotando um uso condizentes com o entorno. ■

LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

0 50 100 200



> plano diretor participativo de fortaleza 2009

ZO - TRECHO III

ZEDUS | ZOP1

ZEPH

> limitantes específicos

poligonal de tombamento

escola jesus, maria e josé

lote da intervenção

Limite Centro Histórico

Limite Centro Fortaleza

MAPA 5.2

FONTE: PMF

Elaborado pela autora

[5.2]

ESCOLA JESUS, MARIA E JOSÉ

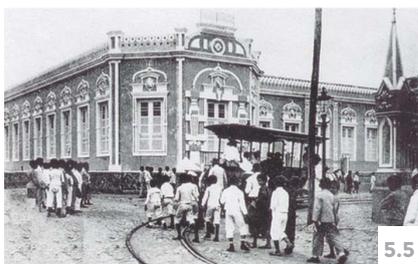
FIGURA 5.4

*Escola Jesus, Maria e José.*FONTE: Arquivo Nirez [RuaCelFerra-
z003pb] [s/ data].

FIGURA 5.5

*Escola Jesus, Maria e José.*FONTE: <http://www.fortalezaemfotos.com.br/2013_03_01_archive.html>

5.4



5.5

“

O que será do século XX? Não sei. Limitar-me-ei, por enquanto, a dizer que, hoje, ele não passa de um problema que só poderá ser resolvido no futuro.

”

NETTO (2014, p. 97)

[HISTÓRICO]

Localizado entre as ruas Coronel Ferraz, do Pocinho e Visconde Saboia, destaca-se não somente pela importância de sua criação enquanto meio de instrução primária, mas também de orientação religiosa. Abrigou inúmeras atividades no decorrer dos anos, em sua maioria, refletindo as condições sociais e políticas pelas quais Fortaleza passava, através, principalmente, da visão da Igreja, considerando ser a edificação de propriedade da Arquidiocese de Fortaleza. A pedra fundamental do edifício foi lançada no dia 14 de setembro de 1902, e sua inauguração é datada em 22 de janeiro de 1905.

A iniciativa para fundação da Escola foi de Dom Joaquim José Vieira, segundo bispo do Ceará, ainda em fins do século XIX. Objetivava fornecer, aos meninos carentes, filhos de operários, uma educação básica, voltada para o trabalho, mas conciliada à educação cristã.

A partir de 1920, o edifício passou a abrigar a Casa Paroquial da Catedral da Sé. Em meados de 1930, o Cine Paroquial, o qual apresentava as censuras religiosas, foi inaugurado no local, cedendo lugar, no ano seguinte, à Associação O Berço do Pobre. Quase três décadas depois, a Rádio Assunção Cearense, vinculada à Rede Nacional de Educação de Base, também de caráter religioso e educacional, passou a ocupar o edifício, que, em concomitância,

abrigava o jornal *O Nordeste*. No ano de 1979, o prédio abrigou ainda vários cursos e o secretariado da Arquidiocese e, a partir do ano seguinte, passou a ser também a nova instalação da Escola de Nossa Senhora Aparecida.

Em 2006, a edificação foi desapropriada e tombada pelo município através do Decreto no 11.956, de 11 de janeiro. Dois anos depois, o prédio foi cedido à prefeitura por regime de comodato com duração de 20 anos.

[ASPECTOS CONSTRUTIVOS]

A solução plástica do edifício segue o Estilo Eclético, comum no início do século XX.

A planta original em forma de *H* dá a sua fachada principal, voltada para o leste, duas protuberâncias laterais chanfradas, atualmente abrigando quatro janelas e uma porta. Os chanfros das esquinas recebem valorização, destacando-se do eixo central da edificação.

Pilastras marcam a porta principal em arco pleno e se elevam até a platibanda, coroada com as imagens de Jesus, Maria e José. A platibanda, sobre a cornija, possui elementos decorativos vazados em toda sua extensão.

As vergas dos vãos são retas, com janelas em madeira e vidro, encimadas por elementos decorativos elaborados em reboco.

As fachadas laterais repetiam os mesmos elementos do corpo central do edifício, porém a fachada lateral direita foi alterada posteriormente.

A estrutura do edifício consiste em alvenaria autoportante, com cobertura de telhas canal sustentada por estrutura de madeira com asna de paládio, ou simples. As salas tinham, ainda, forro em placas de gesso.

O hall de entrada, que tinha forro de gesso trabalhado e metade de suas paredes revestidas com pastilha cerâmica, separava-se do auditório, ao lado direito, por uma divisória de madeira, situada entre duas colunas, ligadas

por um arco abatido com fuste revestido por pastilhas de cerâmica e capitéis de inspiração coríntia.

As salas de aula e o auditório têm piso em tábua corrida. Já na varanda, no hall e em algumas poucas partes da edificação foi usado ladrilho hidráulico policromático.

[IMPLANTAÇÃO]

O edifício encontra-se alinhado às ruas laterais e recuado frontalmente, à rua Cel Feraz. Esse recuo frontal é atualmente destinado ao estacionamento de automóveis, contudo já foi, no passado, murado e com um pequeno jardim, o qual conferia privacidade ao edifício.

Possui apenas um pavimento, elevado do nível da rua, mas que não interfere na integração visual do entorno. Seu acesso é feito por uma escadaria central que conduz à porta principal e ao vestíbulo. Existem, ainda, mais duas escadarias laterais que dão acesso às salas correspondentes aos volumes chanfrados da fachada.

Sua implantação configura um pátio interno, que permitia maior ventilação para as salas de aula.

Em sua planta original possuía forma de *H*, disposta simetricamente, com volumes chanfrados destacados da fachada. Porém, com o decorrer do tempo, sofreu algumas reformas, que descaracterizaram o edifício e que interferiram na sua simetria original. Toda a ala norte encontra-se alterada e, aos fundos do terreno, pode-se notar a presença de um bloco anexo que em nada dialoga com o restante da edificação.

[ESTADO DE CONSERVAÇÃO]

O atual estado de conservação do prédio é de arruinamento. Os principais danos, que podem ser vistos em toda a sua extensão, são: infiltrações e suas consequências; fissuras e

e trincas, tanto na estrutura como no revestimento da edificação; desprendimento de revestimento das paredes; perda de materiais na alvenaria ou demais materiais, tecnicamente chamado de *perda suporte*; anomalia na cobertura, devido a intempéries, mais agravada na ala sul do edifício; anomalia nas esquadrias; presença de vegetação parasitária, principalmente na ala sul do edifício; abaulamentos e perdas de suporte na estrutura das coberturas e em esquadrias, tecnicamente chamado de *térmitas*; descaracterizações causadas por intervenções posteriores, tanto internas como externas, alterando o aspecto das fachadas.

[ESTADO DE OCUPAÇÃO]

O edifício da Escola Jesus, Maria e José tem sido alvo de ocupações há mais ou menos dez anos. Um dos fatores relevantes para sua escolha é o fato de levantar o interesse de ambas a Prefeitura e a Arquidiocese por sua desocupação, o que gera, nesse sentido, uma maior urgência na resolução do problema. Além disso, sua proximidade ao Paço Municipal e suas dimensões generosas são fatores que estimulam sua ocupação.

Desde julho de 2016, a Ocupação Manoel Lisboa de Moura, do Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB) do Estado do Ceará, reivindica a entrega das unidades habitacionais prometidas no Jangurussu. Conta com aproximadamente 150 famílias que, oriundas dos bairros Curió, Conjunto Ceará, Antônio Bezerra e Panamericano, expõem os reais conflitos entre a problemática do *déficit habitacional* - ou mesmo sobre a implantação de conjuntos habitacionais distantes do contexto urbano - e o grande número de edifícios ociosos na área central, tema abordado neste trabalho e resumido por Elieuda do Nascimento, coordenadora do MLB, através da afirmação: "A gente entende que todos os espaços desocupados no Centro deveriam ser reativados em benefício das pessoas".



FIGURA 5.6
Ocupação Manoel Lisboa de Moura.

FONTE: Acervo MLB.

FIGURA 5.7
Retrato da luta por moradia.

FONTE: Acervo MLB.

FIGURA 5.8
Crianças da Ocupação.

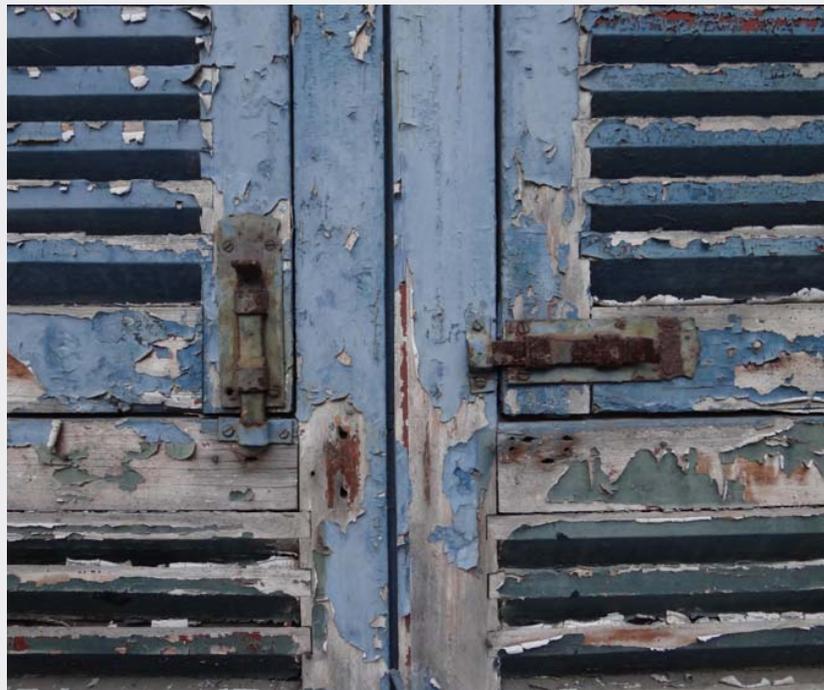
FONTE: Acervo MLB.











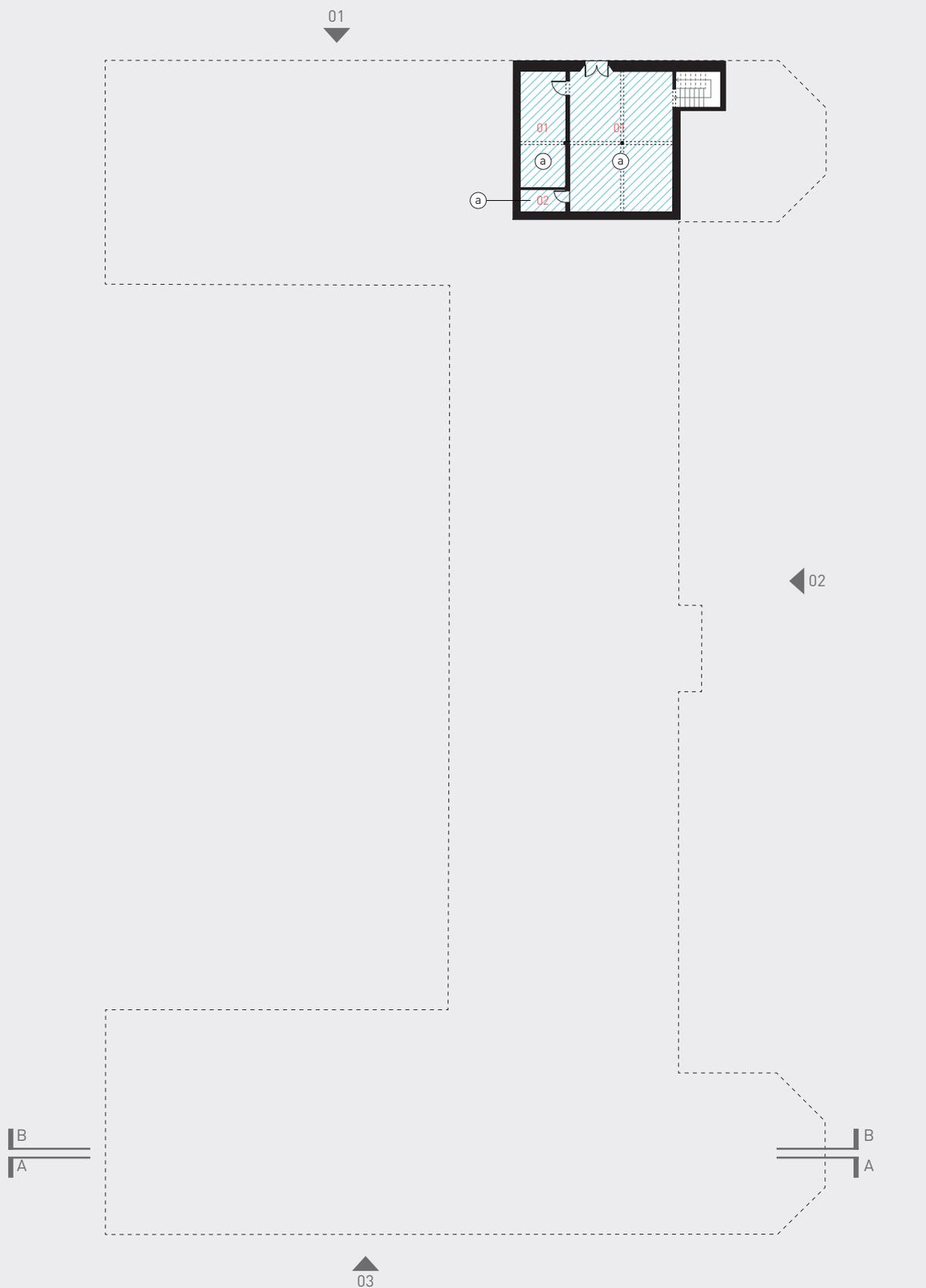












MAPA DE DANOS

PAVIMENTO -01 | NÍVEL -2.45m
 ESC: 1/300

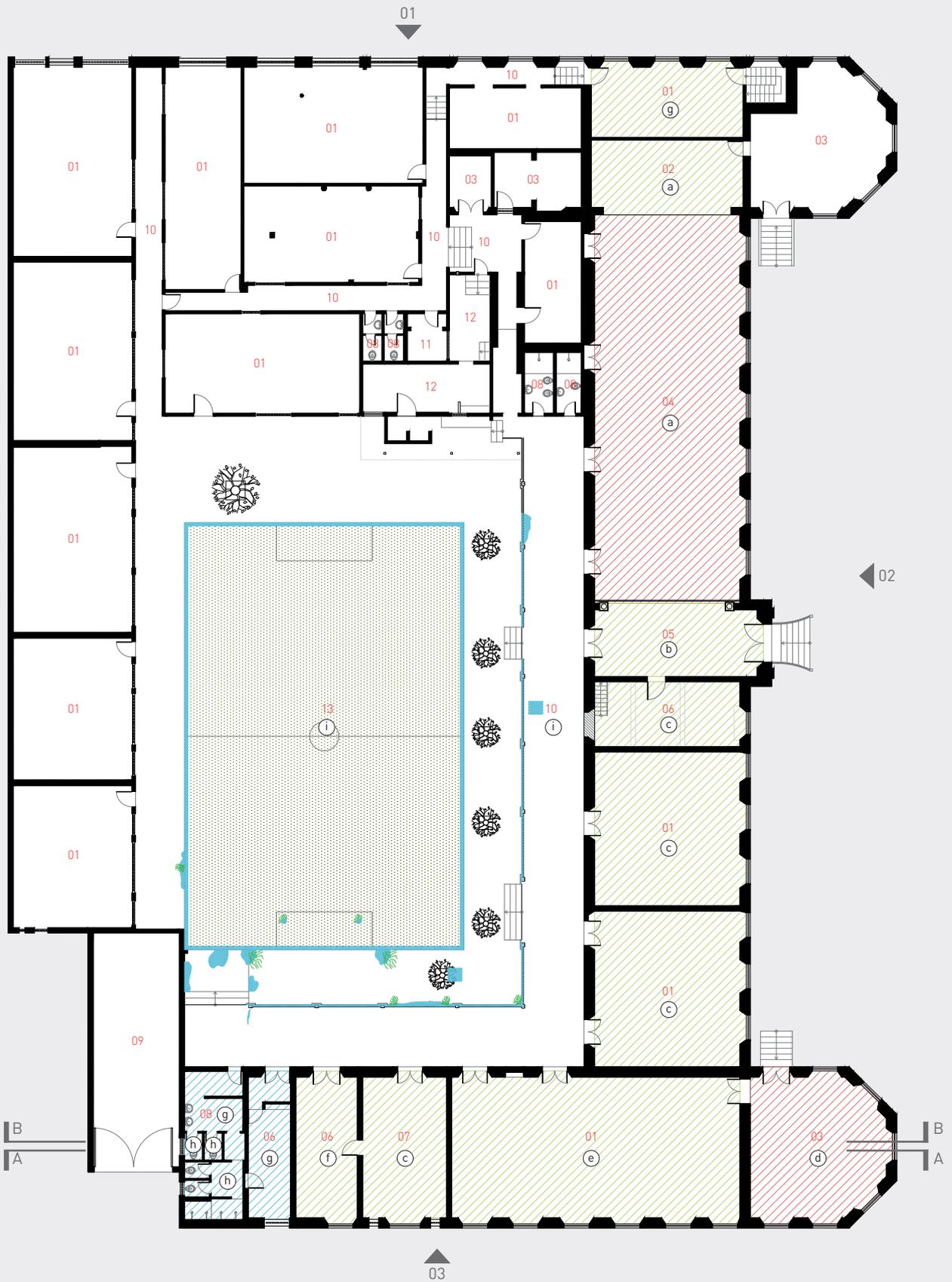
// LEGENDA

a  CERÂMICA
 ESMALTADA 8x16cm
 VERMELHO TIJOLO

01 > DEPÓSITO
 02 > WC

 PISO SEMI DEGRADADO





MAPA DE DANOS

PAVIMENTO TÉRREO | NÍVEL +1.00m
ESC: 1/300

// LEGENDA

a		PISO EM TABOADO DE MADEIRA	d		CONTRAPISO SEM ACABAMENTO (DETERIORADO)	g		CERÂMICA 20x20cm COR BRANCA	01 > SALA DE AULA	08 > WC
b		LADRILHO HIDRÁULICO 20x20 COLORIDO TIPO 01	e		LADRILHO HIDRÁULICO 20x20 COLORIDO TIPO 03	h		CERÂMICA 20x20cm COR VERMELHO TIJOLO	02 > PALCO	09 > LIVRE
c		LADRILHO HIDRÁULICO 20x20 COLORIDO TIPO 02	f		LADRILHO HIDRÁULICO 20x20 COLORIDO TIPO 04	i		CIMENTADO DESEMPOLADO REJUNTADO	03 > DEPÓSITO	10 > CIRCULAÇÃO
									04 > AUDITÓRIO	11 > COPA
									05 > HALL DE ENTRADA	12 > CANTINA
									06 > ADMINISTRAÇÃO	13 > QUADRA
									07 > DIRETORIA	
										PISO EM BOM ESTADO
										PISO SEMI DEGRADADO
										PISO TOTALMENTE DEGRADADO

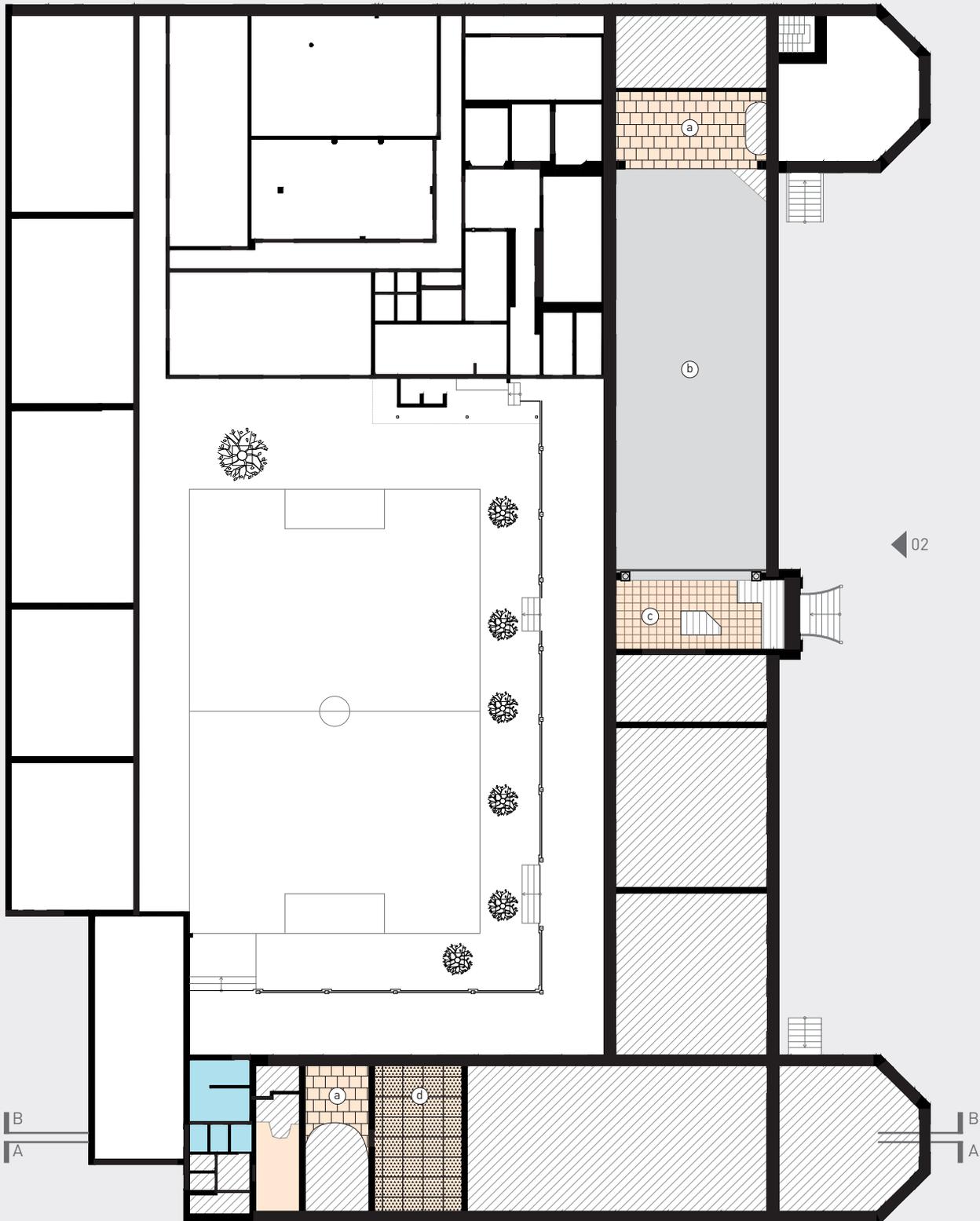
[PAVIMENTO TÉRREO]

- Paredes de alvenaria com trechos danificados, sem revestimento, com alvenaria aparente, manchas de umidade, pichações e vegetação de pequeno/ médio porte em crescimento;
- Esquadrias originais danificada e com pintura desgastada/ descascada;
- Vãos originais fechados com alvenaria;
- Colunas e gradis metálicos danificados com pintura desgastada e, por vezes, encobertos por alvenaria extemporaneamente construídas;
- Revestimentos de piso danificados;
- Piso em tábua corrida irrecuperável;
- Piso cimentado do pátio interno desgastado, desnivelado e danificado devido ao crescimento das raízes das árvores existentes;
- Presença de degraus em concreto construídos em período posterior.





01



02

03

MAPA DE DANOS

PLANTA DE FORRO
ESC: 1/300

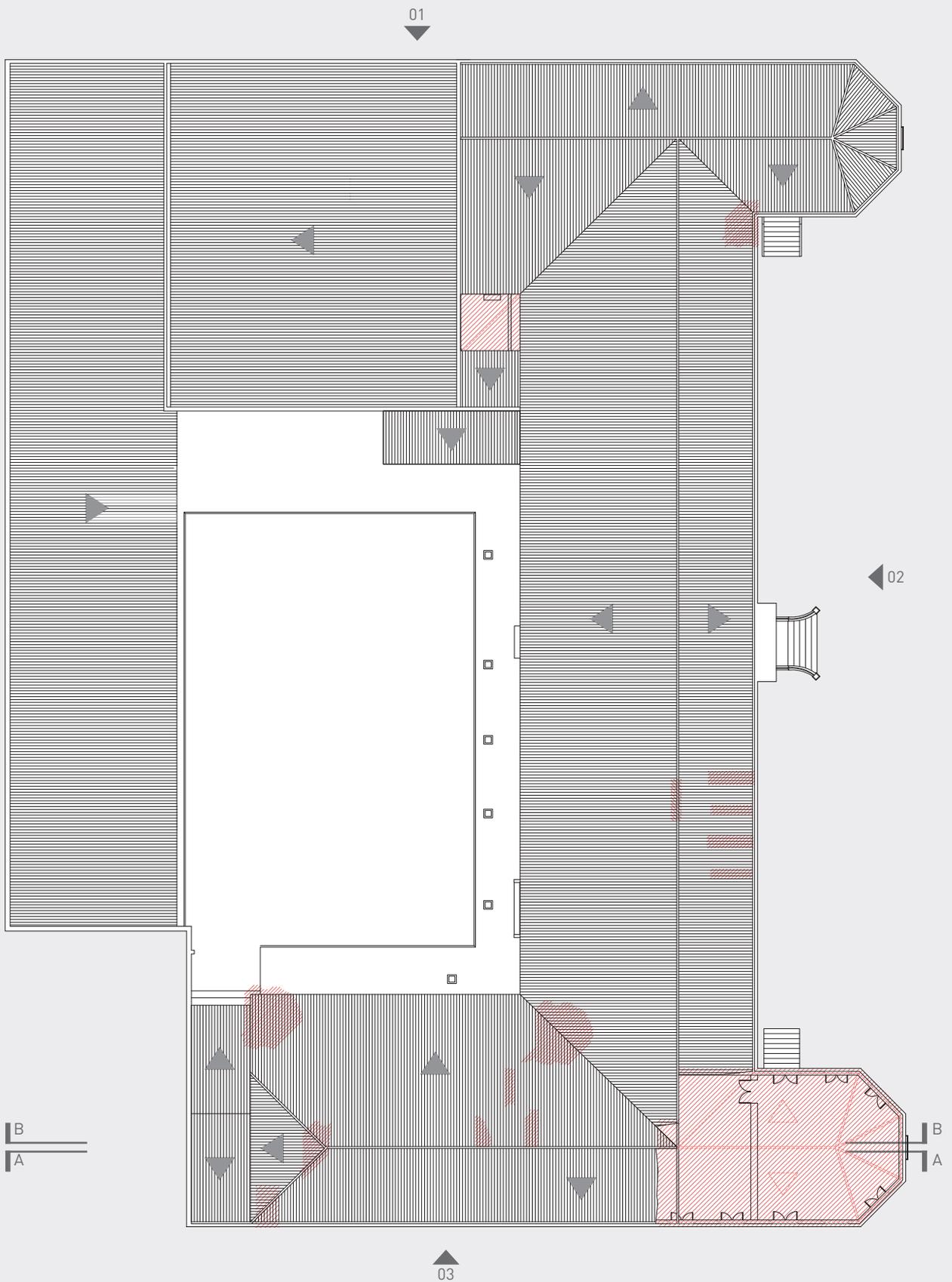
// LEGENDA

	MADEIRAMENTO DA COBERTA APARENTE (SEM FORRO)
	ESTRUTURA EM MADEIRA APARENTE
	FORRO DE GESSO
	FORRAMENTO NA LAJE
	FORRO DE MADEIRA

	a FORRO EM GESSO ACARTONADO
	b MADEIRA PINTADA NA COR BEGE

	d GESSO TRABALHADO TIPO 01
	e GESSO TRABALHADO TIPO 02





MAPA DE DANOS

PLANTA DE COBERTA
 ESC: 1/300

// LEGENDA

 DANOS NA ESTRUTURA DA
 COBERTA/ AUSÊNCIA DE TELHAS

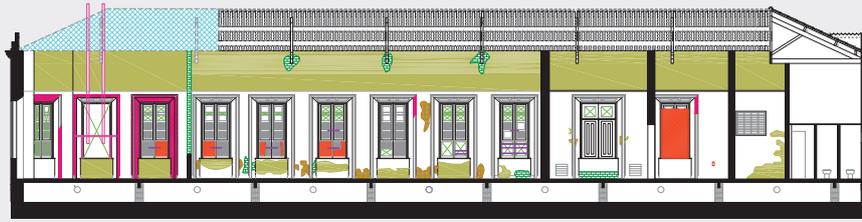


[FORRO | COBERTA]

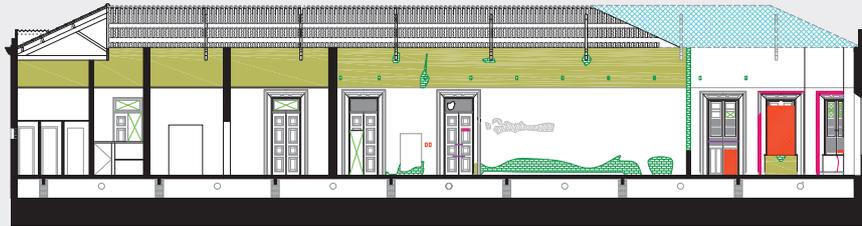
- Forro de gesso do hall de entrada danificado;
- Estrutura de madeira aparente, danificada e com pintura desgastada/ descascada;
- Forro em gesso acartonado ausente em praticamente todos os ambientes devido ao alto grau de degradação;
- Forro em madeira do auditório levemente danificado e com pintura desgastada/ descascada;
- Estrutura em madeira da cobertura completamente danificada e, por vezes, ausente;
- Telhas cerâmicas danificadas e ausentes em alguns trechos;



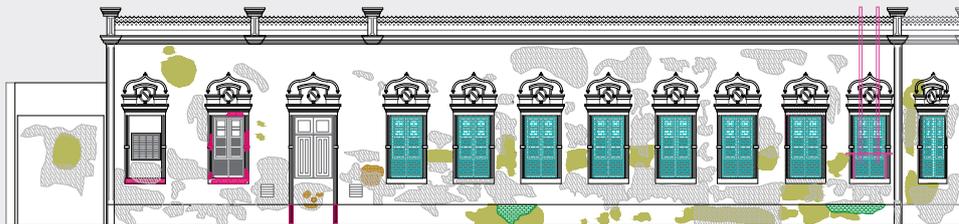




1 > CORTE AA
ESC: 1/300



2 > CORTE BB
ESC: 1/300



3 > ELEVAÇÃO 03 {SUDOESTE}
ESC: 1/300

// LEGENDA

	GRAFITAGEM		PISO QUEBRADO OU TRINCADO
	PERDA PARCIAL DA POLICROMIA		MANCHAS DE UMIDADE
	ORNATO DEGRADADO		FISSURAS DE RECALQUE
	PERDA PARCIAL DO EMOLDURAMENTO DA ESQUADRIA		AUSÊNCIA DE ESQUADRIA
	ESQUADRIA OBSTRUÍDA		OXIDAÇÃO DE GRADIL
	AUSÊNCIA DE TELHAS		REBOCO SEM PINTURA
	DANO NA ESTRUTURA DA COBERTA (AUSÊNCIA DE TELHAS)		PERDA TOTAL DA POLICROMIA (ATÉ O EMBOÇO)
	INSTALAÇÃO ELÉTRICA DEFICIENTE		PERDA TOTAL DO REBOCO (TIJOLO APARENTE)
	REFORÇO ESTRUTURAL EM MADEIRA PARA SUSTENTAÇÃO DA ALVENARIA		REFORÇO ESTRUTURAL EM MADEIRA PARA ESQUADRIAS



[FACHADA SUDOESTE]

- Ornamentos danificados ou ausentes e com pintura desgastada;
- Parede em alvenaria com trechos desgastados, sem revestimento e com alvenaria aparente;
- Vãos originais fechados com alvenaria;
- Vãos abertos extemporaneamente;
- Esquadrias danificadas ou ausentes e com

pintura descascada;

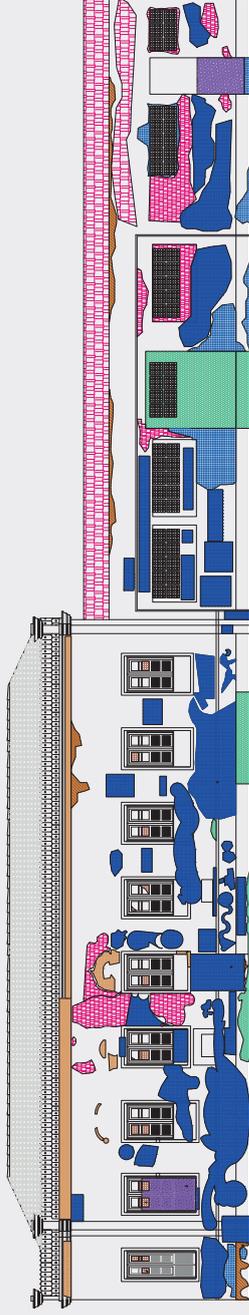
- Presença de crosta negra devido à poluição e falta de limpeza;
- Presença de pichações;
- Presença de manchas de umidade;
- Edifício anexo em estado de deteriorização avançado e com linguagem arquitetônica destoando da original.



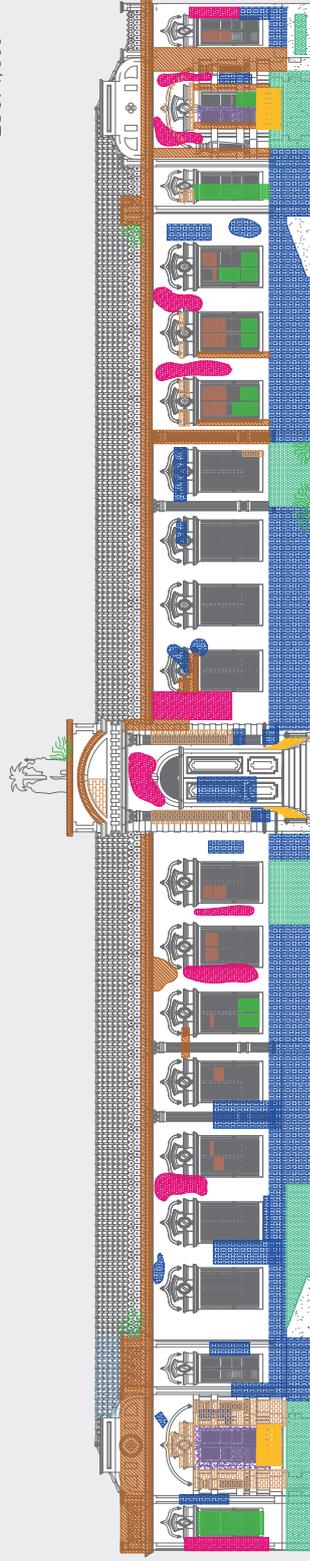
[FACHADA NOROESTE E SUDESTE]

- Ornamentos danificados ou ausentes e com pintura desgastada;
- Parede em alvenaria com trechos desgastados, sem revestimento e com alvenaria aparente;
- Vãos originais fechados com alvenaria;
- Vãos abertos extemporaneamente;
- Esquadrias danificadas ou ausentes e com pintura descascada;
- Presença de crosta negra, devido à poluição

- e falta de limpeza, e manchas de umidade;
- Presença de pichações;
- Edifício anexo em estado de deteriorização avançado e com linguagem arquitetônica distoando da original;
- Degraus em mármore danificados e ausência de guarda-corpo;
- Estátua coberta com crosta negra devido à poluição e falta de limpeza; vegetação de pequeno porte em crescimento.



1 > ELEVAÇÃO 01 {NOROESTE}
ESC: 1/300



2 > ELEVAÇÃO 02 {SUDESTE}
ESC: 1/300

// LEGENDA

	OXIDAÇÃO DE GRADIL		PERDA DE ESQUADRIA DE MADEIRA
	AUSÊNCIA DE GUARDA CORPO		INFILTRAÇÃO DE UMIDADE
	PILAR DEGRADADO		FISSURAS NO TETO
	PISO QUEBRADO OU TRINCADO		MANCHAS DE UMIDADE
	VEGETAÇÃO CRESCENDO NA ALVENARIA		FORRO DE GESSO DANIFICADO
	FUNGO/LIQUEN DE ALVENARIA		GRAFITAGEM
	PERDA DE PINTURA		ORNATO DEGRADADO
			DANO NA ESTRUTURA DA COBERTA/ AUSÊNCIA DE TELHAS
			ESQUADRIA DANIFICADA
			ALVENARIA APARENTE
			PERDA DE REBOCO

[A RESTAURAÇÃO]

Com base no Artigo 4º da Carta de Restau-
ro (1972):

(...) entende-se por restauração qual-
quer intervenção destinada a manter
em funcionamento, a facilitar a leitura
e a transmitir integralmente ao futuro
as obras e os objetos definidos nos ar-
tigos precedentes.

E norteados pela Carta de Veneza (1964),
que defende que “A conservação e a restau-
ração dos monumentos visam a salvaguardar
tanto a obra de arte quanto o testemunho his-
tórico”, propõe-se a intervenção ao edifício da
Escola Jesus, Maria e José, o qual se carac-
teriza pela: **restauração de suas fachadas e dos
espaços internos das alas central e sul**; além
da **demolição e reconstrução da ala norte**, de
forma a recuperar a volumetria e os aspectos
externos originais, uma vez que a configura-
ção interna sujeita-se ao programa de neces-
sidades definido; e a **demolição do anexo**, loca-
lizado aos fundos do edifício em questão, cuja
linguagem arquitetônica em nada dialoga
com o restante. Resta, dessa forma, às alas
central e sul a preservação da configuração
interna original do edifício.

A Carta de Burra (1980), quanto às suas
definições, descreve esse processo, através
do Artigo 1º, como:

- A restauração será o restabelecimento da substância de um bem em um estado anterior conhecido.
- A reconstrução será o restabelecimento, com o máximo de exatidão, de um estado anterior conhecido; ela se distingue pela introdução na substância existente de materiais diferentes, sejam novos ou antigos. A reconstrução não deve ser confundida, nem com a recriação, nem com a reconstituição hipotética, ambas excluídas do domínio regulamentado pelas presentes orientações.

Prezou-se pela preservação das principais

características do espaço, porém algumas al-
terações mostraram-se necessárias ao longo
do processo projetual, tendo em vista a mu-
dança de usos e, conseqüentemente, progra-
ma de necessidades e a necessidade do cum-
primento das normas de acessibilidade. Esse
processo foi respaldado pela Carta de Burra
(1980), que determina:

Artigo 17º - A reconstrução deve ser
efetivada quando constituir condição
sine qua non de sobrevivência de um
bem cuja integridade tenha sido com-
prometida por desgastes ou modifi-
cações, ou quando possibilite resta-
belecer ao conjunto de um bem uma
significação cultural perdida.

Artigo 19º - A reconstrução deve se
limitar à reprodução de substâncias
cujas características são conhecidas
graças aos testemunhos materiais e/
ou documentais. As partes recons-
truídas devem poder ser distinguidas
quando examinadas de perto.

Artigo 20º - A adaptação só pode ser
tolerada na medida em que represente
o único meio de conservar o bem e não
acarrete prejuízo sério a sua signifi-
cação cultural.

É relevante citar Camillo Boito (1836-1914),
um dos mais importantes pensadores da te-
oria do patrimônio, que, através da análise
crítica das obras de Ruskin e Viollet-le-Duc,
buscou harmonizar as arquiteturas do passa-
do e com as marcas do presente (OLIVEIRA,
2009, apud FROTA, 2016).

Os pensamentos de Cesare Brandi (1906-
1988) buscavam abolir o caráter empírico
dos processos de restauração e iam, de certa
forma, ao encontro dos ideais defendidos por
Boito. Sua obra defende que a forma material
da obra de arte é o lócus de manifestação do
seu discurso (imagem artística), devendo esta
ser protegida afim de que aquela seja preser-
vada. Seu pensamento acerca do processo de
restauro basea-se em dois axiomas:

1º AXIOMA: através da afirmação “restau-
ra-se somente a matéria da obra de arte”
(BRANDI, 2005, p. 31) defende que a matéria
é apenas uma manifestação da obra de arte.

Neste sentido, o processo de restauro define-se basicamente pela recuperação desta.

2º AXIOMA: defende, através deste, que o resgate de uma unidade potencial, embora desejada, não deve ser realizada, caso interfira na veracidade da obra, caracterizando o falso histórico.

(...) a restauração deve visar ao restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, desde que isso seja possível sem cometer um falso artístico ou um falso histórico, e sem cancelar nenhuma traço da passagem da obra de arte no tempo (BRANDI, 2005, p. 33).

Defende, ainda, os princípios de reversibilidade, no sentido de que “[...] a integração deverá ser sempre e facilmente reconhecível; mas sem que por isto se venha a infringir a própria unidade que se visa a reconstruir” (BRANDI, 2005, p. 47).

Os conceitos citados nortearam as intervenções realizadas no edifício em estudo.

[HIPÓTESES DE RESTAURO]

Tem como objetivo descrever e justificar as intervenções propostas e baseia-se nos estudos de prospecção realizados, assim como registros fotográficos e textuais e identificação de patologias presentes.

ALVENARIAS • Reconstrução do reboco das alvenarias internas e externas conforme o traço original;

- Nivelamento e preenchimento das imperfeições detectadas;
- Abertura de vãos de esquadria anteriormente fechados;
- Fechamento de vãos extemporaneamente abertos;
- Proteção das alvenarias sujeitas à umidade e/ou infiltração através do processo de impermeabilização;
- Retirada das camadas de

tinta na parede para sua posterior pintura, seguindo os dados fornecidos pelo relatório de prospecção pictórica.

ESQUADRIAS • Retirada e substituição das peças existentes por unidades semelhantes, preservando o desenho e a materialidade.

FORROS • Reconstrução dos forros rebaixados de gesso, no hall e no auditório, conforme os originais.

COBERTA • Substituição das antigas tesouras em madeira, atualmente irrecuperáveis, por tesouras metálicas, garantindo a distinguibilidade;

- Substituição das telhas originais por novas telhas cerâmicas.

PISO • Reconstrução do piso em tábuas corridas do auditório;

- Recuperação do ladrilho hidráulico policromático da varanda e hall.

- Substituição do ladrilho hidráulico policromático, onde houver impossibilidade de recuperação, por peças de desenho semelhante, garantindo a distinguibilidade.

OUTROS • Restauração das peças decorativas das fachadas, remoção das excessivas camadas de tinta e reconstrução dos ornamentos quebrados e/ou ausentes;

- Recuperação e substituição das pastilhas cerâmicas, onde estas estiverem ausentes ou danificadas, garantindo a distinguibilidade;

- Reconstrução do guarda-corpo da escada de acesso principal conforme características originais;

- Restauração das colunas e do gradil metálicos; reconstrução e instalação de exemplares semelhantes a estes nos trechos onde foi constatada sua ausência;

- Remoção de degraus em concreto, construídos posteriormente, para acesso da varanda ao pátio;

- Instalação de peças sanitárias, as quais se encontram completamente deterioradas, quando existentes.

[ADAPTAÇÕES]

Algumas alterações fizeram-se necessárias para que houvesse uma melhor adaptação do edifício aos novos usos a ele atribuídos.

Para recuperar a simetria e o formato em U, característicos à edificação, foi necessária a reconstrução da ala norte do edifício com a volumetria e fachadas semelhantes ao original. A disposição dos espaços internos, no entanto, sujeitou-se à adequação do novo programa de necessidades.

Propôs-se a construção de um novo bloco em substituição ao anexo, que respeite as diretrizes estabelecidas pela Instrução de Tombamento.

A circulação avarandada da ala norte foi prolongada, com o objetivo de servir à doca, a qual supre ambos os blocos anexo e principal.

Foi necessária a remoção dos degraus em mármore da escada de acesso principal para instalação de rampa acessível, em estrutura metálica, no local. A escada foi remontada e implantada sobre nova fundação a uma distância de 1,20m do local anterior e encaixada à rampa metálica. A posição desta foi pensada de forma a interferir minimamente na perspectiva principal - a partir da Rua do Pocinho.

Para permitir o acesso de deficientes físicos da varanda ao pátio a instalação de uma rampa, também em estrutura metálica, fez-se necessária. Atualmente encontram-se degraus em concreto que devem ser retirados, devido à sua construção extemporânea.

Foi proposta a construção de um sanitário na ala central do edifício para o setor administrativo.

O sanitário existente da ala sul foi reduzido, cedendo parte de sua área para o vestiário acessível e toda a estrutura por ele exigida.

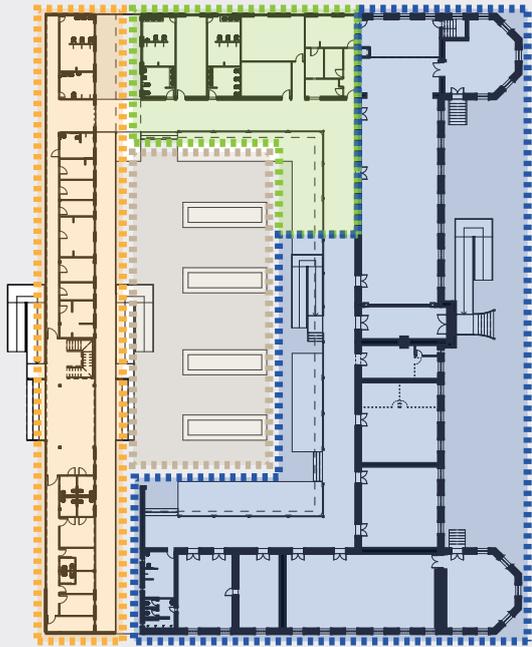
O palco do auditório, localizado na ala central do edifício, teve que ser rebaixado. Devido a essa adaptação, o reboco das paredes foi retirado, registrando sua altura original, e

seus limites foram demarcados no chão.

[PINTURA]

Devido à falta de informações em documentos e impossibilidade de identificação da cor original das fachadas e ambientes internos através de fotografias antigas, optou-se por usar o último tratamento cromático nas áreas externas do edifício. Atualmente, a cor amarelo-suave é utilizada nas fachadas e a cor branca nos detalhes.

Para o ambiente interno optou-se pela pintura na cor branca, para que a estrutura, os materiais e os elementos restaurados destacassem-se. Devido ao grande número de demãos de tinta, nos mais variados tons, pôde-se concluir que a cor não é um fator relevante para a identidade do edifício. ■



PLANTA ESQUEMÁTICA DE INTERVENÇÃO

PAVIMENTO TÉRREO | NÍVEL +1.00m
SEM ESCALA

// LEGENDA

- INTERVENÇÃO 01 > ADAPTAR E RESTAURAR
- INTERVENÇÃO 02 > DEMOLIR E ADAPTAR
- INTERVENÇÃO 03 > DEMOLIR E RECUPERAR
- INTERVENÇÃO 04 > DEMOLIR E CONTRUIR

INTERVENÇÃO 01

- > CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO
- > PRESERVAÇÃO DOS ASPECTOS ORIGINAIS
- > ALTERAÇÕES PARA MELHOR ADAPTAÇÃO AO NOVO PROGRAMA DE NECESSIDADES E CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE ACESSIBILIDADE
- > APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DE REVERSIBILIDADE E DISTINGUIBILIDADE
- > MANUTENÇÃO DA CONFIGURAÇÃO INTERNA CONFORME O DESENHO ORIGINAL
- > USO INSTITUCIONAL

INTERVENÇÃO 02

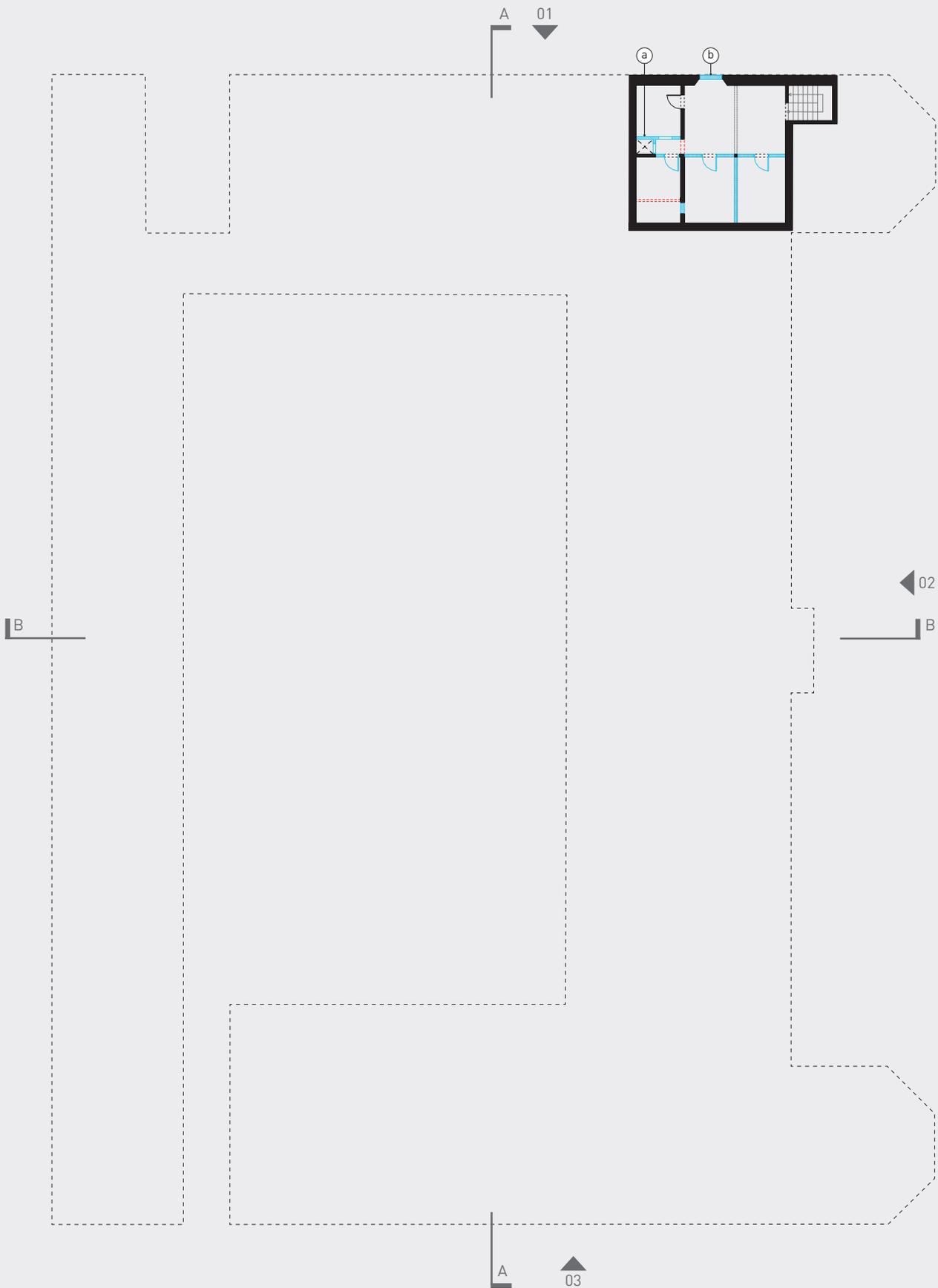
- > CRIAÇÃO DE CANTEIROS
- > RECONSTRUÇÃO DE PARTE DO PÁTIO CONFORME DESENHO ORIGINAL
- > DEMOLIÇÃO DA QUADRA EXISTENTE (NIVELAMENTO DO PISO)
- > PRESERVAÇÃO, QUANDO POSSÍVEL, DAS ÁRVORES EXISTENTES
- > CONSTRUÇÃO DE MOBILIÁRIO URBANO EM ALVENARIA

INTERVENÇÃO 03

- > DEMOLIÇÃO DA ALA NORTE (DESCARACTERIZADA)
- > RECONSTRUÇÃO CONFORME O DESENHO ORIGINAL
- > RECUPERAÇÃO DA SIMETRIA
- > RECUPERAÇÃO DA VOLUMETRIA
- > RECUPERAÇÃO DA FACHADA
- > ADEQUAÇÃO DOS ESPAÇOS INTERNOS AO NOVO PROGRAMA DE NECESSIDADES
- > USO INSTITUCIONAL

INTERVENÇÃO 04

- > DEMOLIÇÃO DO BLOCO ANEXO EXISTENTE
- > CONSTRUÇÃO DE UMA NOVA EDIFICAÇÃO
- > DIRETRIZES ESTABELECIDAS PELA INSTRUÇÃO DE TOMBAMENTO
- > USO INSTITUCIONAL



PLANTA DE DEMOLIR / CONSTRUIR

PAVIMENTO -1 / DE SERVIÇO | NÍVEL -2.45m
 ESC: 1/300

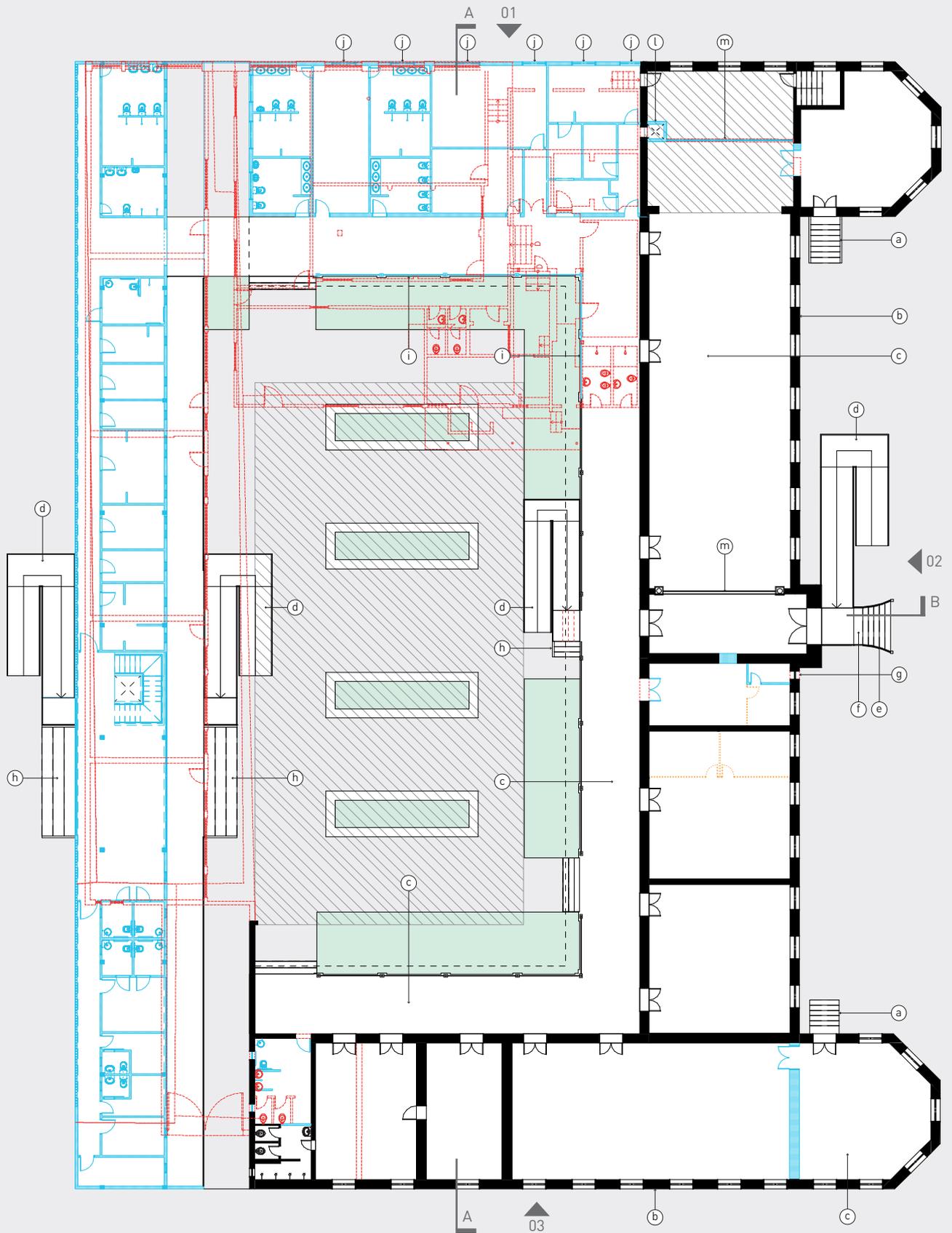
// LEGENDA

- ALVENARIA EXISTENTE
- ALVENARIA A CONSTRUIR
- ALVENARIA A DEMOLIR
- PROJEÇÃO DO PAVIMENTO TÉRREO

// PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

- (a) INSTALAÇÃO DE MONTA-CARGA
- (b) RETIRADA DA ESQUADRIA E FECHAMENTO DO VÃO EXTEMPORANEAMENTE ABERTO





PLANTA DE DEMOLIR / CONSTRUIR

PAVIMENTO TÉRREO | NÍVEL +1.00m

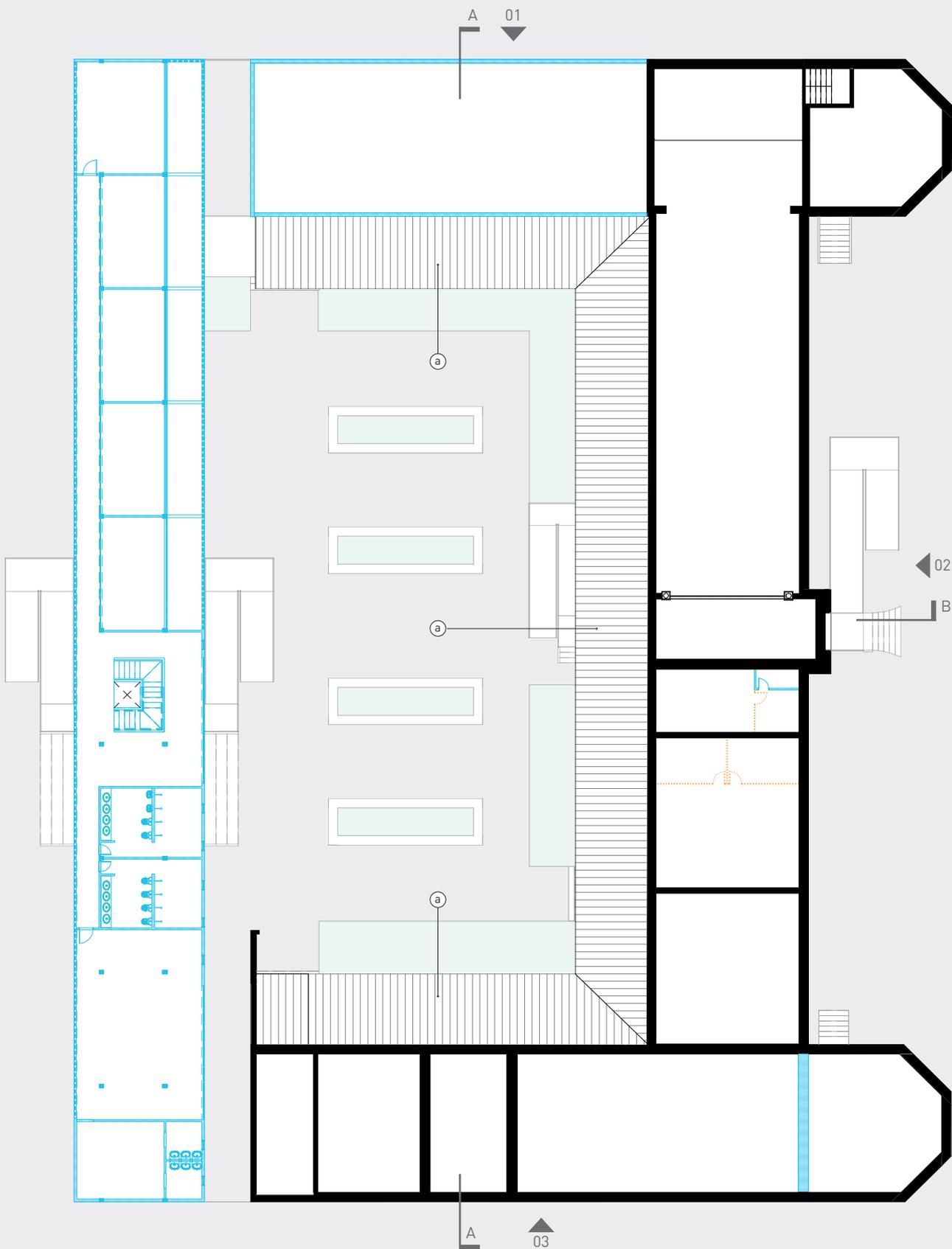
ESC: 1/300

// LEGENDA

- ALVENARIA EXISTENTE
- ALVENARIA A CONSTRUIR
- PISO A DEMOLIR/ REBAIXAR
- DIVISÓRIA EM PVC A INSTALAR
- ALVENARIA A DEMOLIR
- ASSENTO EM ALVENARIA A CONSTRUIR
- JARDIM

// PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

- (a) RECONSTRUÇÃO DOS DEGRAUS EM ALVENARIA
- (b) RECUPERAÇÃO DO REBOCO E RESTAURAÇÃO DOS ELEMENTOS DECORATIVOS DA FACHADA
- (c) RETIRADA E RECONSTRUÇÃO DO PISO
- (d) INSTALAÇÃO DE RAMPA METÁLICA
- (e) RESTAURAÇÃO DO GUARDA-CORPO
- (f) INSTALAÇÃO DE RAMPA METÁLICA
- (g) ABERTURA NA ALVENARIA PARA SETEIRA
- (h) INSTALAÇÃO DE RAMPA METÁLICA
- (i) RECONSTRUÇÃO DOS GRADIS E COLUNAS METÁLICAS
- (j) NOVAS ESQUADRIAS > MATERIAL, DIMENSÕES E RITMO SIMILARES AOS ORIGINAIS
- (l) INSTALAÇÃO DE MONTA-CARGA
- (m) VIDRO TEMPERADO 10mm



PLANTA DE DEMOLIR / CONSTRUIR

PAVIMENTO 01 | NÍVEL +4.50m

ESC: 1/300

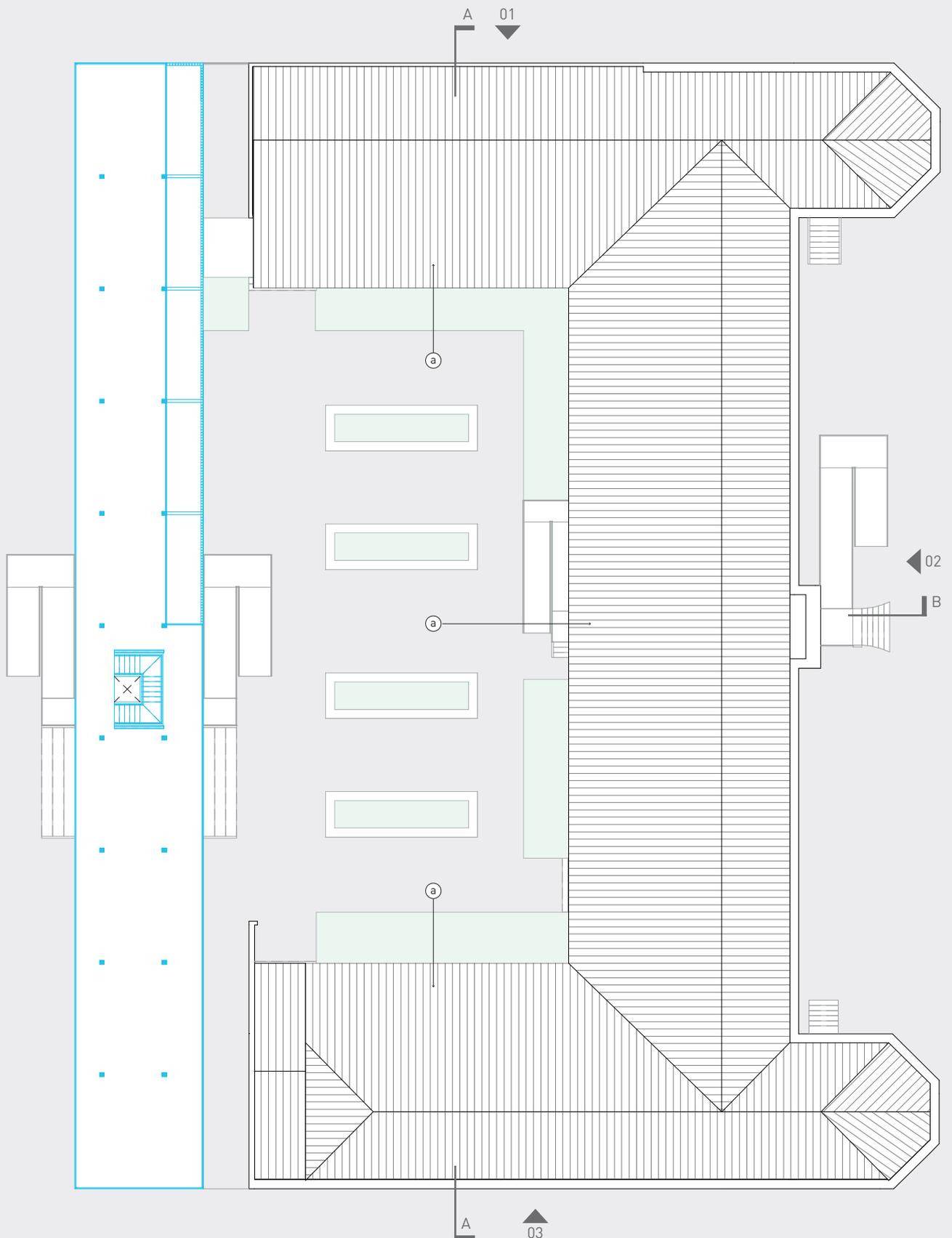
// LEGENDA

- ALVENARIA EXISTENTE
- ALVENARIA A CONSTRUIR
- PISO A DEMOLIR/ REBAIXAR
- DIVISÓRIA EM PVC A INSTALAR
- ALVENARIA A DEMOLIR
- ASSENTO EM ALVENARIA A CONSTRUIR
- JARDIM

// PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

- a SUBSTITUIÇÃO DAS TELHAS ORIGINAIS POR NOVAS TELHAS CERÂMICAS E DAS ANTIGAS TESOURAS DE MADEIRA POR TESOURAS METÁLICAS





PLANTA DE DEMOLIR / CONSTRUIR

PAVIMENTO 02 | NÍVEL +7.65m
 ESC: 1/300

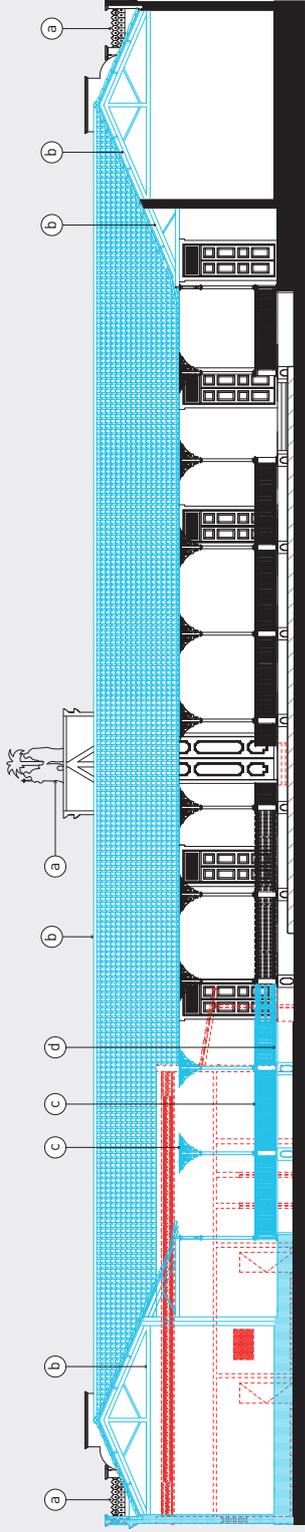
// LEGENDA

- ALVENARIA EXISTENTE
- ALVENARIA A CONSTRUIR
- PISO A DEMOLIR/ REBAIXAR
- DIVISÓRIA EM PVC A INSTALAR
- ALVENARIA A DEMOLIR
- ASSENTO EM ALVENARIA A CONSTRUIR
- JARDIM

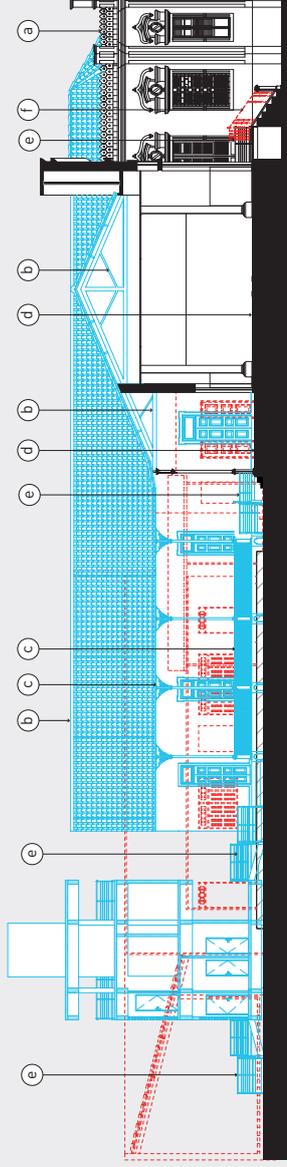
// PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

- a SUBSTITUIÇÃO DAS TELHAS ORIGINAIS POR NOVAS TELHAS CERÂMICAS E DAS ANTIGAS TESOURAS DE MADEIRA POR TESOURAS METÁLICAS





1 > CORTE LONGITUDINAL {AA}
 ESC: 1/300



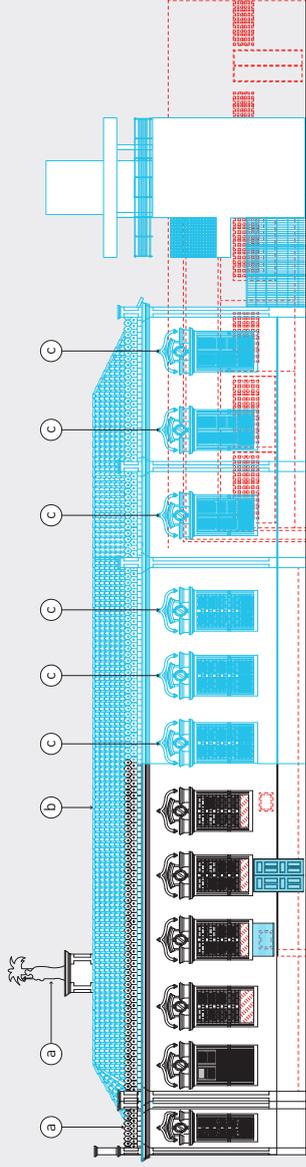
2 > CORTE TRANSVERSAL {BB}
 ESC: 1/300

// LEGENDA

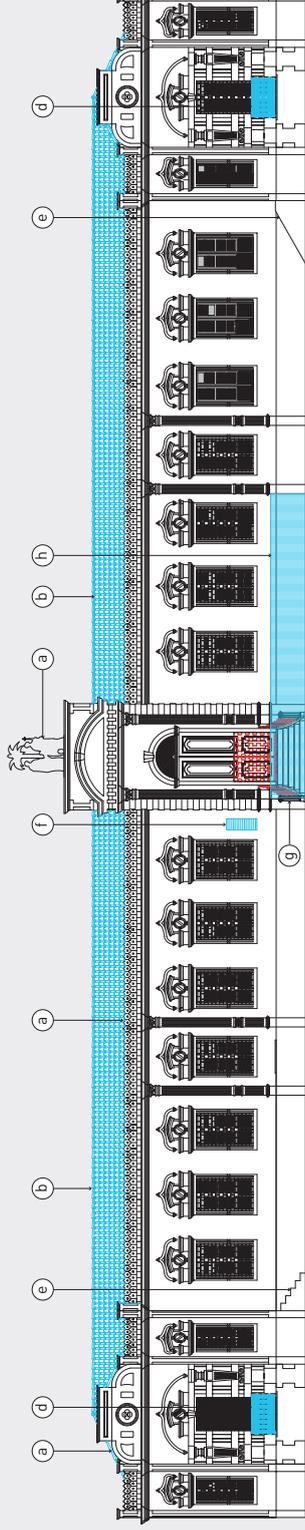
- ALVENARIA EXISTENTE
- ALVENARIA A CONSTRUIR
- PISO A DEMOLIR/REBAIXAR
- ALVENARIA A DEMOLIR

// PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

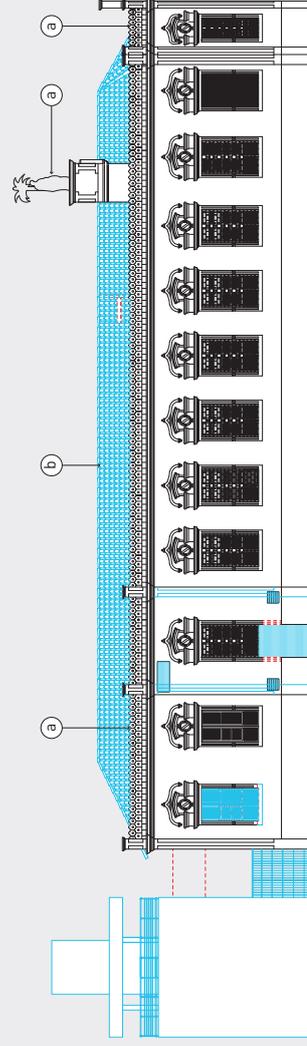
- (a)** RECUPERAÇÃO DO REBOCO E RESTAURAÇÃO DOS ELEMENTOS DECORATIVOS DA FACHADA
- (b)** SUBSTITUIÇÃO DAS TELHAS ORIGINAIS POR NOVAS TELHAS CERÂMICAS E DAS ANTIGAS TESOURAS DE MADEIRA POR TESOURAS METÁLICAS
- (c)** RECONSTRUÇÃO DOS GRADIS E COLUNAS METÁLICAS
- (d)** RETIRADA E RECONSTRUÇÃO DO PISO
- (e)** INSTALAÇÃO DE RAMPAS METÁLICAS
- (f)** RECONSTRUÇÃO DO GUARDA-CORPO



1 > ELEVAÇÃO 01
ESC: 1/300



2 > ELEVAÇÃO 02
ESC: 1/300



3 > ELEVAÇÃO 03
ESC: 1/300

// LEGENDA

- ALVENARIA EXISTENTE
- ALVENARIA A CONSTRUIR
- ALVENARIA A DEMOLIR

// PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

- (a) RECUPERAÇÃO DO REBOCO E RESTAURAÇÃO DOS ELEMENTOS DECORATIVOS DA FACHADA
- (b) SUBSTITUIÇÃO DAS TELHAS ORIGINAIS POR NOVAS TELHAS CERÂMICAS E DAS ANTIGAS TESOURAS DE MADEIRA POR TESOURAS METÁLICAS
- (c) NOVAS ESQUADRIAS > MATERIAL, DIMENSÕES E RITMO SIMILARES AOS ORIGINAIS
- (d) RECONSTRUÇÃO DOS GRADIS E COLUNAS METÁLICAS
- (e) RECONSTRUÇÃO DOS DEGRAUS EM ALVENARIA
- (f) ABERTURA NA ALVENARIA PARA SETEIRA
- (g) RESTAURAÇÃO DO GUARDA-CORPO
- (h) INSTALAÇÃO DE RAMPA METÁLICA

[5.3] O PROJETO

O objetivo a ser alcançado nessa proposta de projeto é transformar a quadra escolhida em um modelo possível de ocupação habitacional, conectado com o bairro e capaz de mitigar alguns pontos negativos identificados na área, já citados anteriormente. Para tal, foram adotados alguns conceitos de *Place-making*, que vão além da linguagem projetual. Baseados nos princípios e práticas da Project for Public Places (PPS), definem as qualidades fundamentais de um espaço público bem sucedido. Com base nisso, definiu-se algumas premissas subjetivas básicas de projeto, que determinam que o edifício proposto seja/tenha:

- Acessível;
- Ativo;
- Confortável;
- Imagem convidativa;
- Sociável;
- Diversidade;
- Usos ao anoitecer;
- Histórico;
- Atrativo;
- Lugares para sentar;
- Vivo;
- Conectado;
- Conveniente.

Quanto ao objeto arquitetônico, busca-se:

- Integração à escala do entorno;
- Permeabilidade, dentro das possibilidades do programa de necessidades;

- Comunicação física e estética entre os edifícios;
- Linguagem sóbria, materialidade, fluxogramas e volumetria simples;
- Estética e aparência coerentes com o edifício tombado, sem se omitir;
- Aproveitamento de ventilação e iluminação naturais;
- Afirmação das áreas de convivência como locais de encontro e troca de experiência;
- Prover o conforto necessário e evitar o isolamento no edifício.

Buscando alcançar as premissas determinadas, algumas perguntas básicas foram lembradas ao longo do processo projetual:

- O espaço é acessível para pessoas com necessidades especiais?
- As ruas e os caminhos do espaço levam as pessoas para onde elas querem ir?
- As pessoas podem usar uma variedade de transporte/ caminhar facilmente para chegar ao local?
- A primeira impressão do espaço é positiva?
- Existem lugares suficientes para sentar?
- O espaço atrai pessoas de diferentes idades e grupos étnicos, em grupos e/ ou pessoas sozinhas?
- O espaço possibilita o desenvolvimento de diferentes atividades?
- Há uma presença de gestão? Quem é responsável pelo espaço?

Através disso, o projeto é capaz de ultra

passar os limites do espaço construído, permitindo que sua experiência pós-ocupação (hipotética) seja positiva.

[PROGRAMA DE ATIVIDADES]

Após análise e comprovação de demanda no bairro e buscando atrair um público intenso e socioeconomicamente diverso, com uma frequência diária - e em diferentes horários -, além de geração de renda, determinou-se o programa de atividades.

É relevante salientar, ainda, que o processo de restauro deve ocorrer em paralelo ao planejamento urbano e territorial. A atribuição de um uso relevante para a população à edificação restaurada é de extrema relevância para evitar que esta volte a ser subutilizada e, conseqüentemente, novamente degradada.

Durante o desenvolvimento desse trabalho, provou-se que apenas o uso residencial não é capaz de transformar positivamente uma área. Assim, para que o uso residencial instale-se de maneira eficaz e para que haja um impacto positivo no bairro como um todo, foram propostas as seguintes atividades:

- **EDUCACIONAL** Programas desse cunho são relevantes para o bairro como um todo e, principalmente, como apoio à moradia.
- **CAPACITAÇÃO** Atrai um público diverso, constante e rotativo. Garante o uso constante do edifício, gera renda, transforma pessoas e o aprendizado aplicado por ser revertidos em ações benéficas para o bairro.
- **PRODUÇÃO ARTÍSTICA** Permite o intercâmbio de ideias, o incentivo e a valorização dos produtores locais, além de ser uma ferramenta de constante renovação e de expressão de identidade, essenciais, principalmente, para reverter o caráter estagnado do bairro.
- **COMERCIAL** Estabelece relação com as atividades acima citadas e com o uso

residencial, suprindo condições atualmente ausentes no bairro, essenciais para seu desenvolvimento.

[PROGRAMA DE NECESSIDADES]

Com base nesse entendimento, pôde-se estabelecer quatro diferentes programas de necessidades, que deram origem a três equipamentos institucionais, além das unidades habitacionais: um **Restaurante-Escola**, que articularia o fornecimento de refeições de baixo custo, nos três turnos, a atividades de ensino, pesquisa e extensão, podendo receber investimentos de instituições privadas brasileiras de interesse público, como o SENAC e o SENAI, além de firmar parcerias com a UFC; um **Co-Sewing**, que atuaria para suprir a demanda do setor de moda autoral cearense, cedendo o espaço e os equipamentos necessários para o desenvolvimento de pequenas e microempresas ou, ainda, para o desenvolvimento de ideias iniciais na área, podendo receber investimentos de empresas privadas sem fins lucrativos, como o SEBRAE, e firmar parcerias com a UFC; e uma **Creche/ Berçário**, que atuaria como um apoio, essencialmente às moradoras do Centro da cidade, principalmente as que apresentam faixa de renda de 1-3 s.m., que têm dificuldade em conciliar seu emprego com a atividade materna.

Amparadas pelos equipamentos institucionais acima citados, as unidades habitacionais distribuem-se em um edifício de caráter misto, sendo o pavimento térreo ocupado por atividade comercial voltada para a moradia.

Além disso, foram estabelecidos alguns critérios de ocupação afim de garantir diversidade, explicitados a seguir.

ADMINISTRAÇÃO		53,30m ²
HALL DE ENTRADA / RECEPÇÃO	1	27,73m ²
ADMINISTRAÇÃO / TESOUREARIA	1	18,00m ²
DIREÇÃO	1	5,20m ²
WC DA DIREÇÃO	1	2,37m ²

CAPACITAÇÃO		461,42m ²
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIAS	1	15,62m ²
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS	1	15,87m ²
SALA FUNCIONÁRIOS	1	24,26m ²
SALA DE AULA PRÁTICA	1	27,87m ²
SALA DE AULA TEÓRICA	1	17,24m ²
LAVAGEM	1	15,60m ²
ESTOQUE	2	5,32m ²
DML	1	8,38m ²
CÂMARA FRIA	1	9,46m ²
DEPÓSITO ALIMENTOS SECOS	1	9,10m ²
CONTROLE DE PRODUTOS	2	6,30m ²
COZINHA	1	28,50m ²
CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO	1	33,95m ²
LOJA	1	43,15m ²
SALÃO REFEITÓRIO	1	189,18m ²

EDUCACIONAL		962,37m ²
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIAS	1	18,60m ²
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS	1	8,98m ²
VESTIÁRIO ADAPTADO	1	8,32m ²
CIRCULAÇÃO	1	9,95m ²
WC PROFESSORES ADAPTADO	2	3,20m ²
COORDENAÇÃO	1	5,62m ²
WC COORDENAÇÃO	1	1,80m ²
ADMINISTRAÇÃO	1	5,58m ²
WC ADMINISTRAÇÃO	1	1,80m ²
TESOUREARIA	1	7,05m ²
ALMOXARIFADO	1	5,62m ²
CIRCULAÇÃO	1	16,65m ²
CONTROLE DE PRODUTOS	1	6,74m ²
DEPÓSITO	1	6,50m ²
CÂMARA FRIA	1	5,22m ²
COZINHA	1	13,34m ²
COPA FUNCIONÁRIOS	1	8,11m ²
DML	1	5,78m ²
LAVANDERIA	1	12,05m ²
CIRCULAÇÃO	1	39,63m ²
HALL DE ENTRADA / RECEPÇÃO	1	64,70m ²
WC PÚBLICO ADAPTADO	2	3,20m ²
CIRCULAÇÃO	1	193,68m ²
SALA DE AULA TIPO 01	1	28,95m ²
SALA DE AULA TIPO 02	4	21,28m ²
VARANDA TIPO 01	1	11,07m ²
VARANDA TIPO 02	4	12,24m ²
VESTIÁRIO INFANTIL	2	19,59m ²
BERÇÁRIO	1	68,60m ²
APOIO DO BERÇÁRIO	1	19,64m ²
PÁTIO COBERTO	1	361,93m ²

RESTAURANTE-
ESCOLA

CRECHE /
BERÇÁRIO

APOIO		1.199,12m ²
WC PÚBLICO MASCULINO	1	9,62m ²
WC PÚBLICO FEMININO	1	9,47m ²
VESTIÁRIO / WC ADAPTADO	1	14,00m ²
CARGA E DESCARGA	1	37,77m ²
PÁTIO INTERNO	1	852,80m ²
CIRCULAÇÃO AVARANDADA	1	275,46m ²

PRODUÇÃO ARTÍSTICA		361,81m ²
CO-WORKING INDIVIDUAL	2	9,42m ²
CO-WORKING	1	42,62m ²
AUDITÓRIO	1	62,22m ²
CO-FÁBRICA	1	112,47m ²
SALA DE REUNIÃO	1	30,65m ²
ESTÚDIO	1	40,73m ²
VESTIÁRIO	1	6,00m ²
LOJA COLABORATIVA	1	48,28m ²

CO-SEWING

ÁREA TOTAL ESTIMADA		3.038,02m ²
---------------------	--	------------------------

MISTO {RESIDENCIAL + COMERCIAL}		4.478,89m ²
TIPOLOGIA COMERCIAL 01	2	36,95m ²
TIPOLOGIA COMERCIAL 02	9	21,80m ²
TIPOLOGIA COMERCIAL 03	1	22,07m ²
TIPOLOGIA COMERCIAL 04	2	33,29m ²
SERVIÇO TIPO 01	2	6,77m ²
SERVIÇO TIPO 02	9	3,15m ²
SERVIÇO TIPO 03	1	3,23m ²
SERVIÇO TIPO 04	2	5,74m ²
WC SERVIÇO TIPO 01	12	1,95m ²
WC SERVIÇO TIPO 02	2	2,15m ²
ENTRADA PRINCIPAL	1	40,58m ²
PORTARIA	1	3,45m ²
WC DA PORTARIA	1	2,25m ²
HALL DE ACESSO AOS APARTAMENTOS	2	27,45m ²
BICICLETÁRIO	1	23,08m ²
SALA DE ESTUDOS	1	12,43m ²
SALA DE REUNIÃO	1	13,81m ²
BRINQUEDOTECA	1	13,76m ²
ACADEMIA	1	29,82m ²
DEPÓSITO 01	1	17,70m ²
WC ADAPTADO	2	3,38m ²
SALÃO DE FESTAS	1	115,72m ²
COPA	1	7,33m ²
DEPÓSITO 02	1	2,10m ²
WC SALÃO DE FESTAS ADAPTADO	2	4,43m ²
CIRCULAÇÃO	1	252,95m ²
DECK	1	100,30m ²
PÁTIO INTERNO	1	939,97m ²
TIPOLOGIA HABITACIONAL 01	12	45,30m ²
TIPOLOGIA HABITACIONAL 02	18	50,30m ²
TIPOLOGIA HABITACIONAL 03	12	32,00m ²
CIRCULAÇÃO	3	185,69m ²

[GARANTIA SOCIAL]

Com base na *Lei da Solidariedade e Renovação Urbana* francesa, determinou-se que 30% das unidades habitacionais do empreendimento imobiliário proposto sejam destinadas à Habitação de Interesse Social, para a faixa de renda de 1-3 s.m., podendo as demais serem direcionadas à locação ou financiamento de mercado. Os beneficiados teriam a opção de escolher quaisquer das três diferentes tipologias existentes.

Essas unidades funcionariam com base no sistema de locação social, o qual não permite a posse do imóvel por parte do morador, somente sua propriedade, e comprometeria 15% da renda familiar.

No entanto, para que essa experiência funcione na prática, seria necessária a elaboração de um programa habitacional específico, uma vez que essa ainda não faz parte da realidade local. A gestão seria feita por um órgão específico, responsável, também, pela negociação com agentes públicos e privados, como a Caixa Econômica Federal, para a obtenção de financiamento.

[O PROCESSO]

O processo projetual iniciou-se com o desenho do bloco anexo da Escola Jesus, Maria e José. A área de projeção da edificação, assim como sua altura máxima permitida, já haviam sido pré-estabelecidas pela Instrução de Tombamento.

A partir disso, estabeleceu-se os eixos de modulação estrutural, que, além de otimizar a obra, contribuíram para definir a linguagem do edifício.

A distribuição dos espaços em apenas dois pavimentos foi determinante para que a distribuição dos usos ocorresse de forma linear, longitudinal, gerando duas únicas fachadas, de mesma importância: a sudeste, permitindo o acesso a partir do edifício tombado e, a noroeste, a partir do edifício de uso misto.

Essa conformação deu à edificação o papel de intermediador de quadra, permitindo a circulação entre todos os blocos edificados.

Após verificadas as condições de insolação e ventilação do local e, diante da impossibilidade de inutilizar a fachada voltada para o poente, optou-se por dispor a circulação interna em um percurso contínuo e linear, protegida por cobogós, os quais promovem o condicionamento ambiental da edificação, ao mesmo tempo em que garantem certa permeabilidade e diálogo com o meio externo.

Em uma tentativa de seguir o padrão de circulação horizontal da Escola Jesus, Maria e José, recuou-se o pavimento térreo voltado para sudeste, criando um espaço coberto de acesso ao edifício, quase como uma releitura da circulação avarandada do bem tombado.

A construção do edifício misto sujeitou-se à intervenção descrita acima. Esta foi tomada como um eixo de simetria, estabelecendo uma implantação regular, conformando os espaços de forma a livrar o meio de quadra. Isso permitiu a livre circulação, além do aproveitamento da luz e da ventilação natural.

A modulação estrutural manteve-se presente - nesse caso, em três sistemas independentes. Além disso, as unidades habitacionais, distribuídas a partir do primeiro pavimento superior, foram recuadas do alinhamento da via, para maior privacidade, e *descoladas* 1,00m da laje de cobertura do pavimento térreo, permitindo a circulação de ar. Essas decisões contribuíram para a quebra de linearidade da fachada e aparência de leveza da edificação. Nesse mesmo sentido, a cobertura de polipropileno translúcida foi utilizada. Esta dá um sentido de unidade à edificação, traz leveza e permite, ainda, a criação de colchões de ar que, através do mecanismo de ventilação cruzada sob a laje, garantem melhor conforto térmico às habitações.

A circulação horizontal dos pavimentos superiores voltada para o meio de quadra permite, além da ventilação natural das unidades habitacionais, a interação entre os pavimentos e o pátio interno.

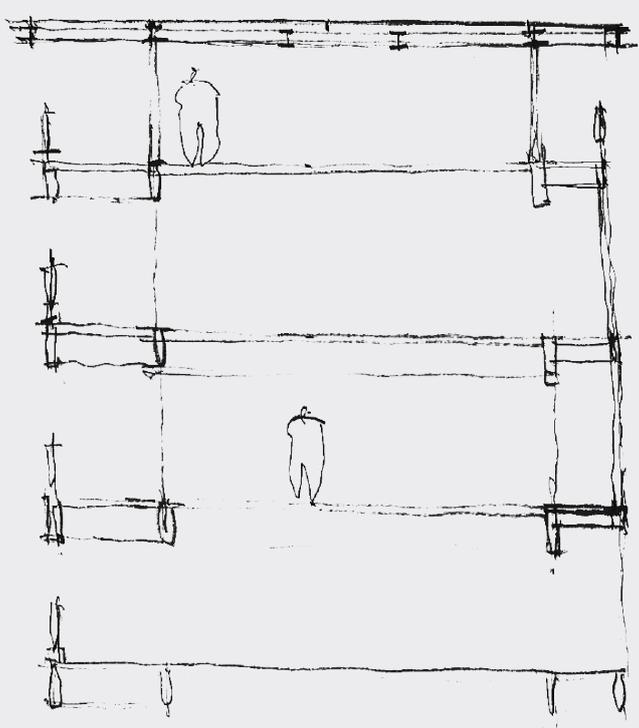
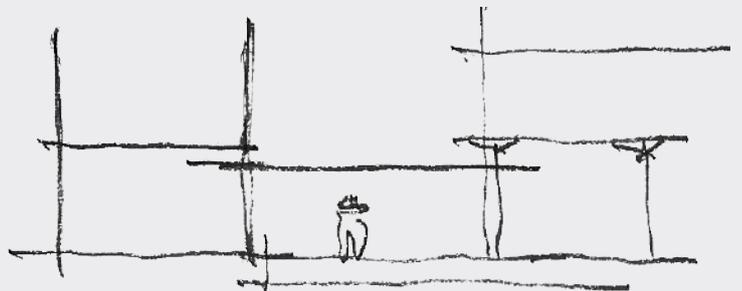
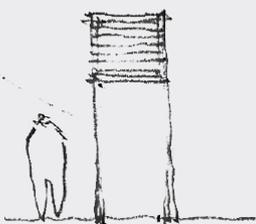
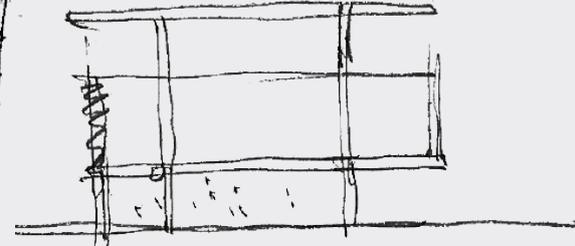
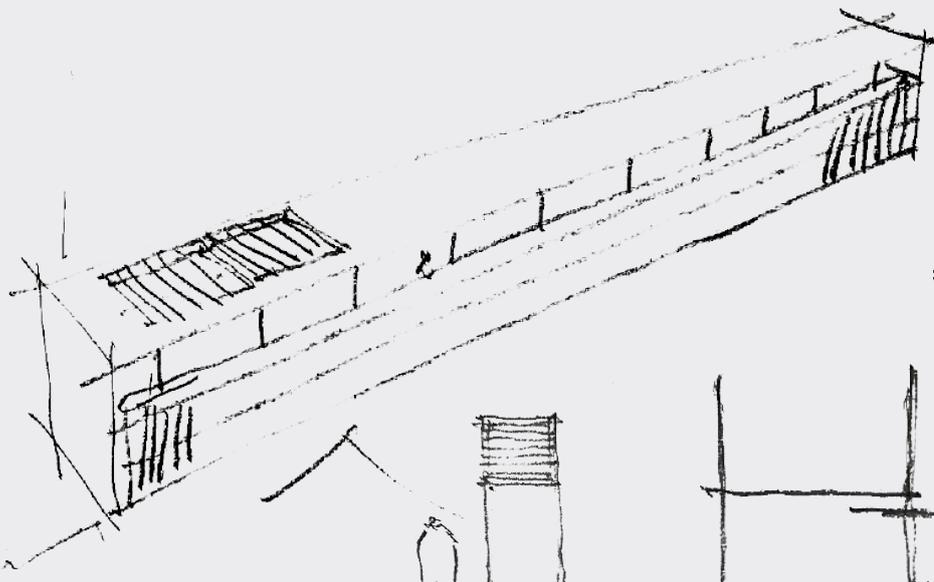
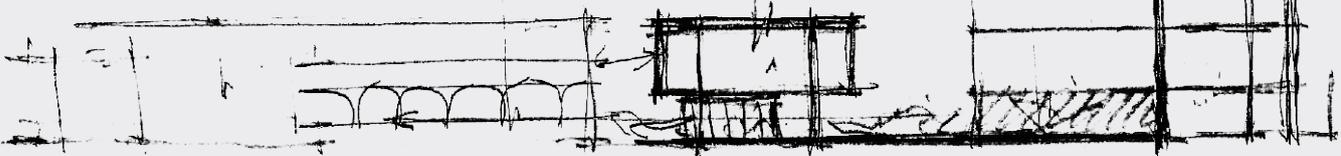
CENTRO

PATIO
CENTRO

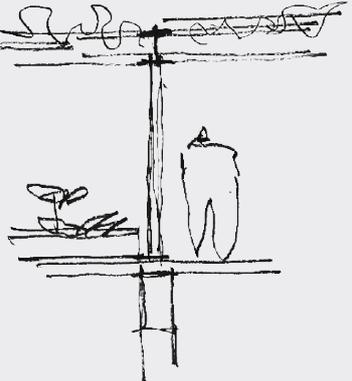
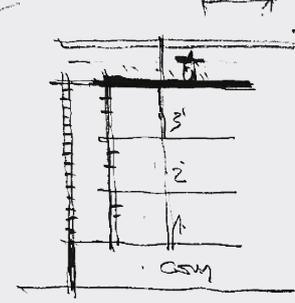
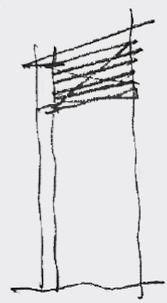
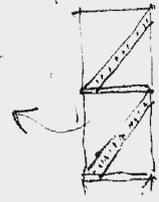
CENTRO

PATIO HAB

HAB/LOCACION

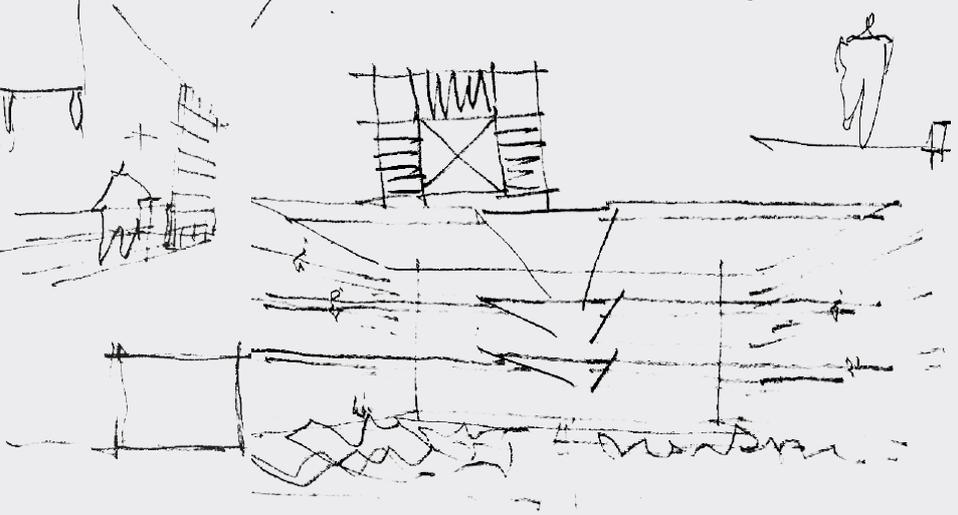
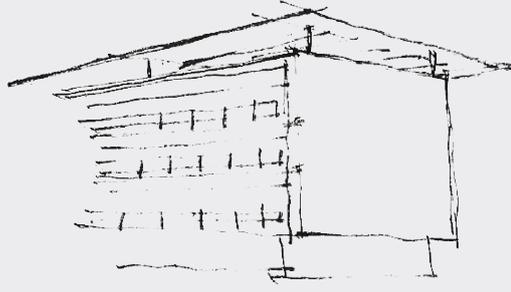


2



1/100

1/20



[O PROJETO]



r. senador alencar

r. major lacundo

r. floriano peixoto

r. general bezerril

r. conde d'eu

r. visconde de saboia

r. sobral

r. são josé

r. deputado joão lopes

r. são paulo

r. costa Barros

r. sena madureira

r. governador sampalo

r. são josé

r. coronel ferraz

r. visconde de saboia

r. guilherme rocha

r. do pocinho

r. 25 de março

r. dr pedro borges

r. governador sampalo

r. coronel ferraz

av. santos dumont

1 > PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



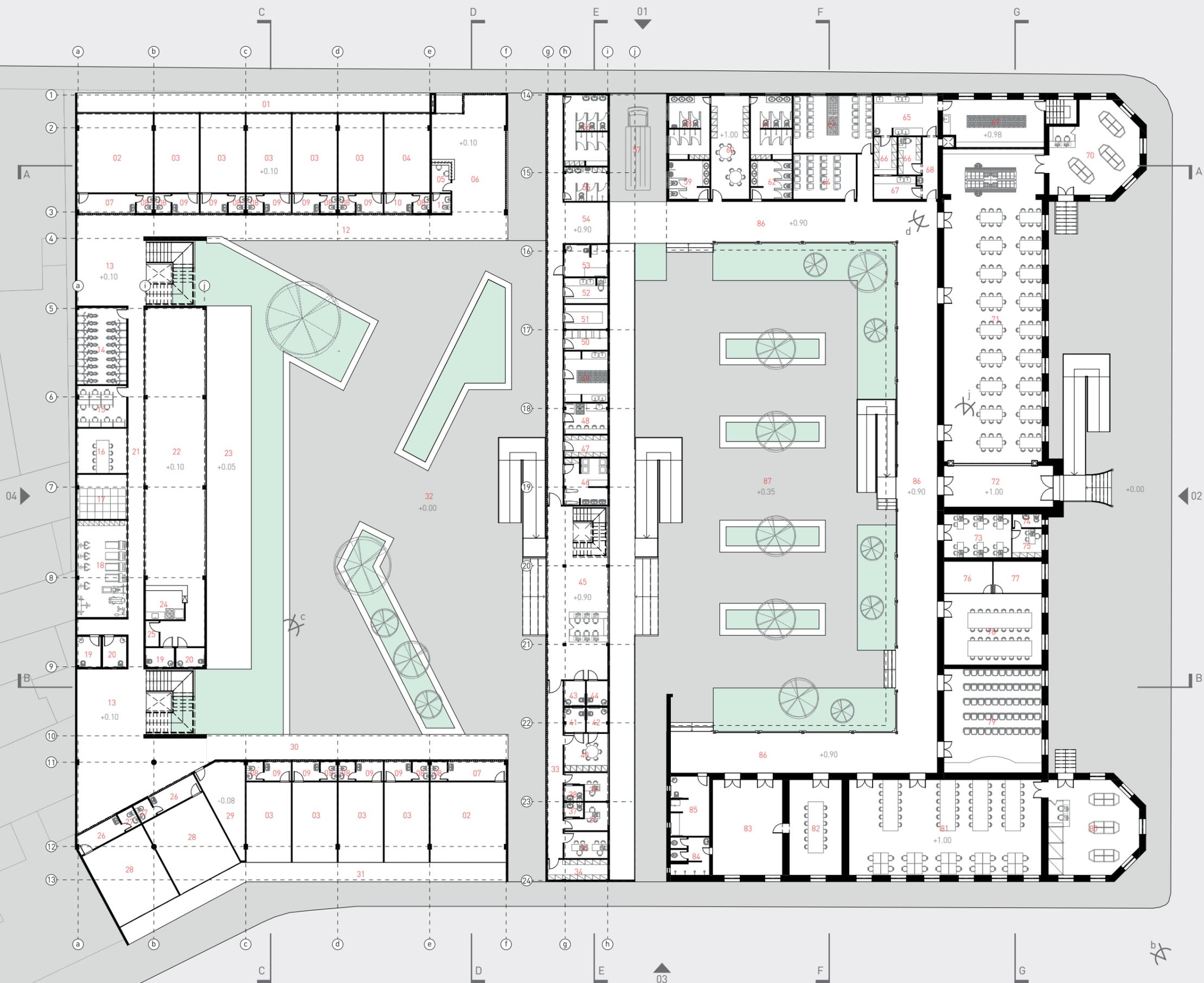


// LEGENDA

EDIFICAÇÃO 03
(RESTAURANTE-ESCOLA / CO-SEWING)

- 01 > CONTROLE / RECEBIMENTO PRODUTOS
- 02 > DML
- 03 > CÂMARA FRIA
- 04 > DEPÓSITO ALIMENTOS SECOS

1 > PLT BAIXA PAVIMENTO -01
ESC: 1/300



// LEGENDA

- EDIFICAÇÃO 01
(UNIDADES HABITACIONAIS)**
- 01 > CIRCULAÇÃO
 - 02 > LOJA TIPO 01
 - 03 > LOJA TIPO 02
 - 04 > LOJA TIPO 03
 - 05 > PORTARIA
 - 06 > HALL DE ENTRADA
 - 07 > SERVIÇO TIPO 01
 - 08 > WC SERVIÇO TIPO 01
 - 09 > SERVIÇO TIPO 02
 - 10 > SERVIÇO TIPO 03
 - 11 > WC PORTARIA
 - 12 > CIRCULAÇÃO
 - 13 > HALL DE ACESSO
 - 14 > BICICLETÁRIO
 - 15 > SALA DE ESTUDOS
 - 16 > SALA DE REUNIÃO
 - 17 > BRINQUEDOTECA
 - 18 > ACADEMIA
 - 19 > WC ADAPTADO MASC
 - 20 > WC ADAPTADO FEM
 - 21 > CIRCULAÇÃO
 - 22 > SALÃO DE FESTAS
 - 23 > DECK
 - 24 > COPA
 - 25 > DEPÓSITO 01
 - 26 > SERVIÇO TIPO 04
 - 27 > WC SERVIÇO TIPO 02
 - 28 > LOJA TIPO 04
 - 29 > DEPÓSITO 02
 - 30 > CIRCULAÇÃO
 - 31 > CIRCULAÇÃO
 - 32 > PÁTIO INTERNO

- EDIFICAÇÃO 02
(CRECHE / BERÇÁRIO)**
- 33 > CIRCULAÇÃO
 - 34 > ALMOXARIFADO
 - 35 > TESOURARIA
 - 36 > DIREÇÃO
 - 37 > WC DIREÇÃO
 - 38 > COORDENAÇÃO
 - 39 > WC COORDENAÇÃO
 - 40 > SALA PROFESSORES
 - 41 > WC ADAPTADO PROFESSORES
 - 42 > WC ADAPTADO PROFESSORAS
 - 43 > WC ADAPTADO MASC
 - 44 > WC ADAPTADO FEM
 - 45 > RECEPÇÃO
 - 46 > LAVANDERIA
 - 47 > ALMOXARIFADO
 - 48 > COPA FUNCIONÁRIOS
 - 49 > COZINHA
 - 50 > CÂMARA FRIA
 - 51 > DEPÓSITO
 - 52 > CONTROLE / RECEBIMENTO DE PRODUTOS
 - 53 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS ADAPTADO
 - 54 > CIRCULAÇÃO
 - 55 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS
 - 56 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIAS

- EDIFICAÇÃO 03
(RESTAURANTE-ESCOLA / CO-SEWING)**
- 57 > CARGA E DESCARGA
 - 58 > VESTIÁRIO FUNC MASC
 - 59 > WC MASCULINO
 - 60 > SALA FUNCIONÁRIOS
 - 61 > VESTIÁRIO FUNC FEM
 - 62 > WC FEMININO
 - 63 > SALA DE AULA PRÁTICA
 - 64 > SALA DE AULA TEÓRICA
 - 65 > LAVAGEM
 - 66 > DEPÓSITO
 - 67 > ESTOQUE
 - 68 > CIRCULAÇÃO
 - 69 > COZINHA
 - 70 > LOJA RESTAURANTE
 - 71 > SALÃO DE REFEIÇÃO
 - 72 > HALL DE ENTRADA
 - 73 > ADMINISTRAÇÃO / TESOURARIA
 - 74 > WC DIREÇÃO
 - 75 > DIREÇÃO
 - 76 > CO-WORKING INDIV 01
 - 77 > CO-WORKING INDIV 02
 - 78 > CO-WORKING
 - 79 > AUDITÓRIO
 - 80 > LOJA COLABORATIVA
 - 81 > CO-FÁBRICA
 - 82 > SALA DE REUNIÃO
 - 83 > ESTÚDIO
 - 84 > SANITÁRIO UNISSEX
 - 85 > VESTIÁRIO ADAPTADO
 - 86 > CIRCULAÇÃO AVARANDADA
 - 87 > PÁTIO INTERNO

1 > PLT BAIXA PAVIMENTO TÉRREO
ESC: 1/300



// LEGENDA

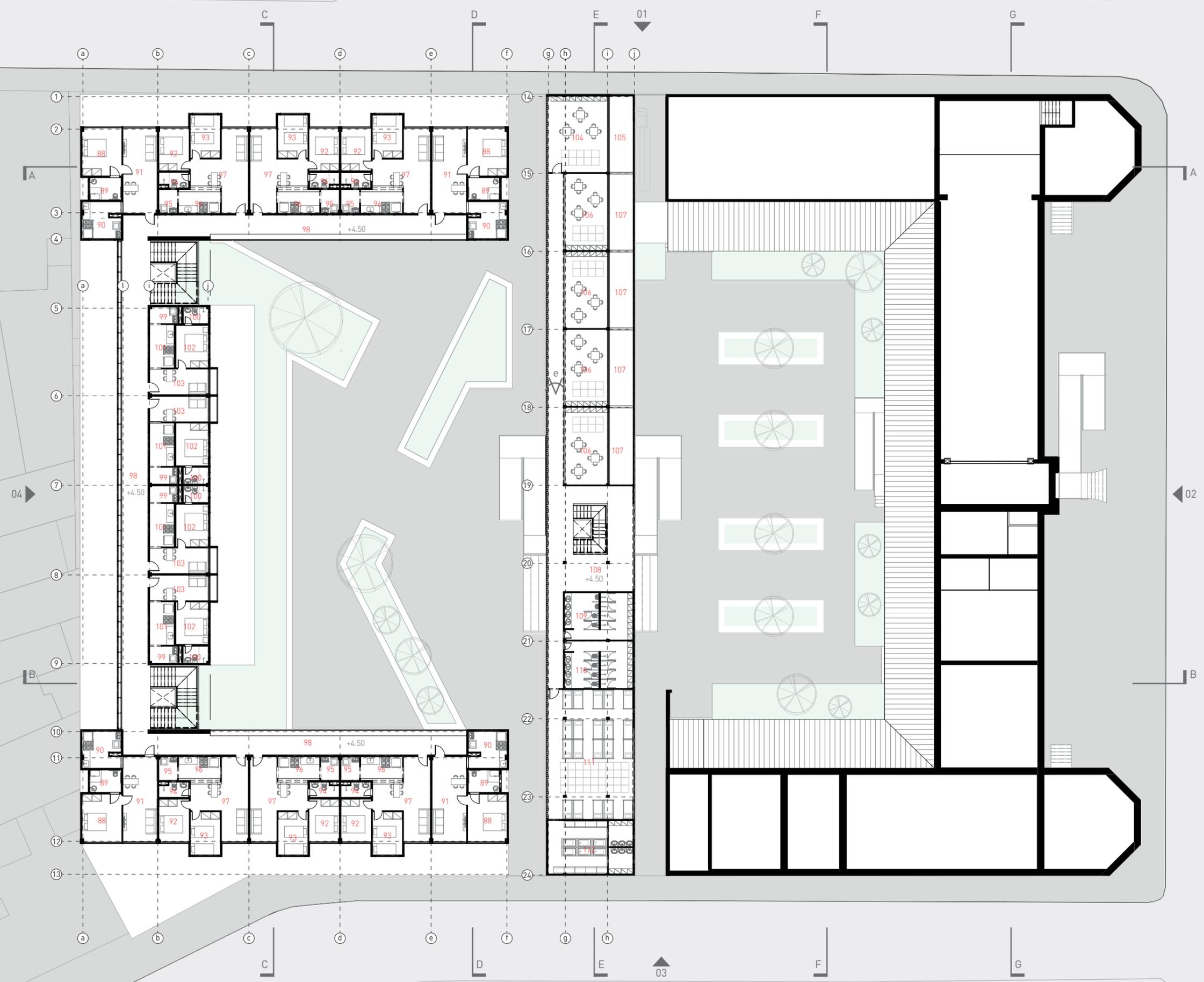
EDIFICAÇÃO 01
{UNIDADES HABITACIONAIS}

- 88 > SUÍTE TIPO 01*
- 89 > WC TIPO 01*
- 90 > COZINHA TIPO 01*
- 91 > SALA TIPO 01*
- 92 > QUARTO TIPO 02**
- 93 > QUARTO TIPO 03***
- 94 > WC TIPO 02**
- 95 > SERVIÇO TIPO 01**
- 96 > COZINHA TIPO 02**
- 97 > SALA TIPO 02**
- 98 > CIRCULAÇÃO
- 99 > SERVIÇO TIPO 02***
- 100 > WC TIPO 03***
- 101 > COZINHA TIPO 03***
- 102 > SUÍTE TIPO 02***
- 103 > SALA TIPO 03***

*: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 01 (ADAPTADO)
 **: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 02
 ***: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 03

EDIFICAÇÃO 02
{CRECHE / BERÇÁRIO}

- 104 > SALA TIPO 01 INFANTIL FEMININO
- 105 > VARANDA TIPO 01 110 > VESTIÁRIO
- 106 > SALA TIPO 02 INFANTIL MASCULINO
- 107 > VARANDA TIPO 02 111 > BERÇÁRIO
- 108 > CIRCULAÇÃO 112 > APOIO BERÇÁRIO
- 109 > VESTIÁRIO



1 > PLT BAIXA PAVIMENTO 01
 ESC: 1/300

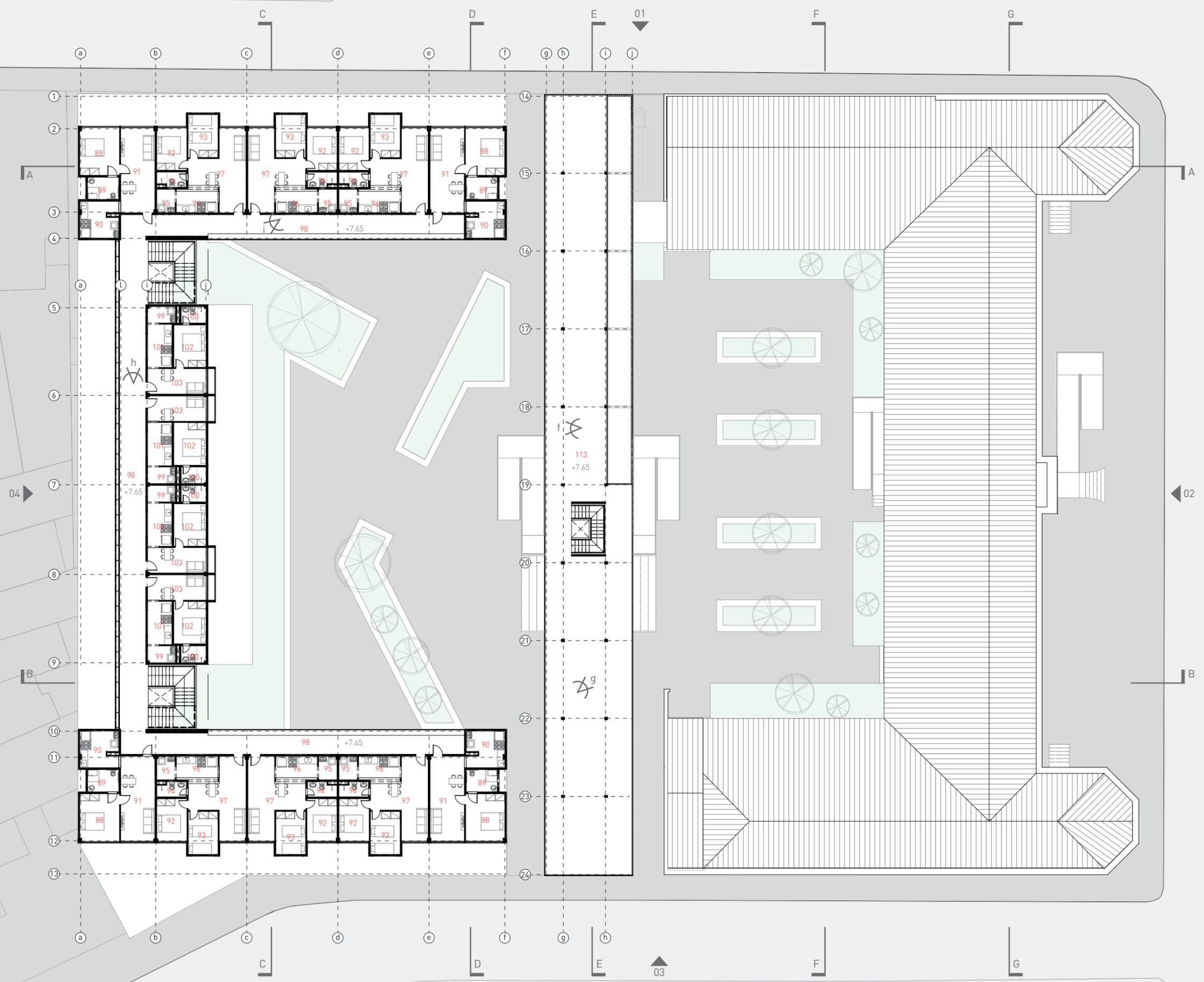


// LEGENDA

- EDIFICAÇÃO 01
(UNIDADES HABITACIONAIS)
- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 88 > SUÍTE TIPO 01* | 96 > COZINHA TIPO 02** |
| 89 > WC TIPO 01* | 97 > SALA TIPO 02*** |
| 90 > COZINHA TIPO 01* | 98 > CIRCULAÇÃO |
| 91 > SALA TIPO 01* | 99 > SERVIÇO TIPO 02*** |
| 92 > QUARTO TIPO 02** | 100 > WC TIPO 03*** |
| 93 > QUARTO TIPO 03** | 101 > COZINHA TIPO 03*** |
| 94 > WC TIPO 02** | 102 > SUÍTE TIPO 02*** |
| 95 > SERVIÇO TIPO 01** | 103 > SALA TIPO 03*** |

*: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 01 (ADAPTADO)
 **: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 02
 ***: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 03

- EDIFICAÇÃO 02
(CRECHE / BÉRCÁRIO)
- 113 > PÁTIO COBERTO



1 > PLT BAIXA PAVIMENTO 02
 ESC: 1/300

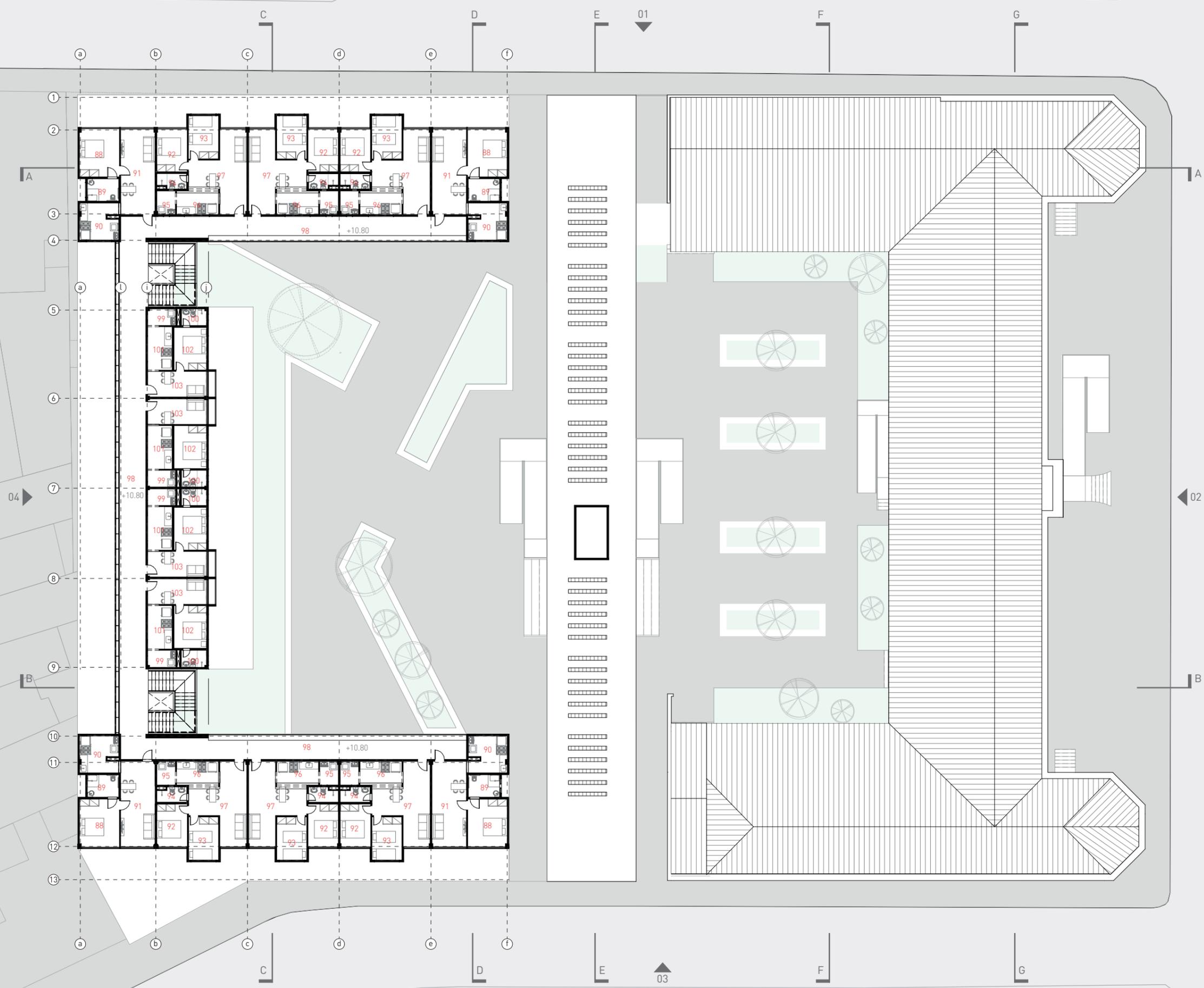


// LEGENDA

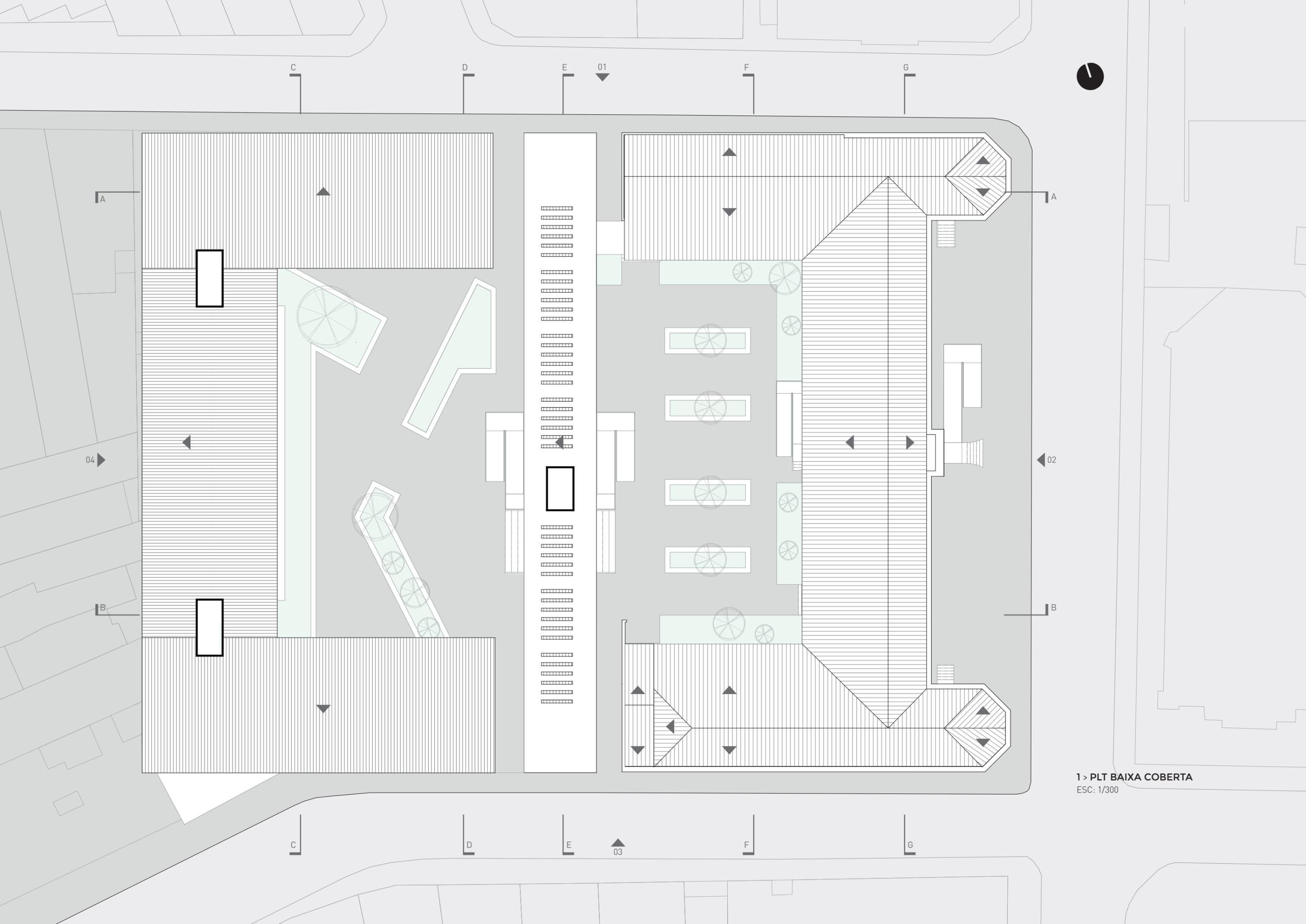
EDIFICAÇÃO 01
{UNIDADES HABITACIONAIS}

- 88 > SUÍTE TIPO 01*
- 89 > WC TIPO 01*
- 90 > COZINHA TIPO 01*
- 91 > SALA TIPO 01*
- 92 > QUARTO TIPO 02**
- 93 > QUARTO TIPO 03**
- 94 > WC TIPO 02**
- 95 > SERVIÇO TIPO 01**
- 96 > COZINHA TIPO 02**
- 97 > SALA TIPO 02**
- 98 > CIRCULAÇÃO
- 99 > SERVIÇO TIPO 02***
- 100 > WC TIPO 03***
- 101 > COZINHA TIPO 03***
- 102 > SUÍTE TIPO 02***
- 103 > SALA TIPO 03***

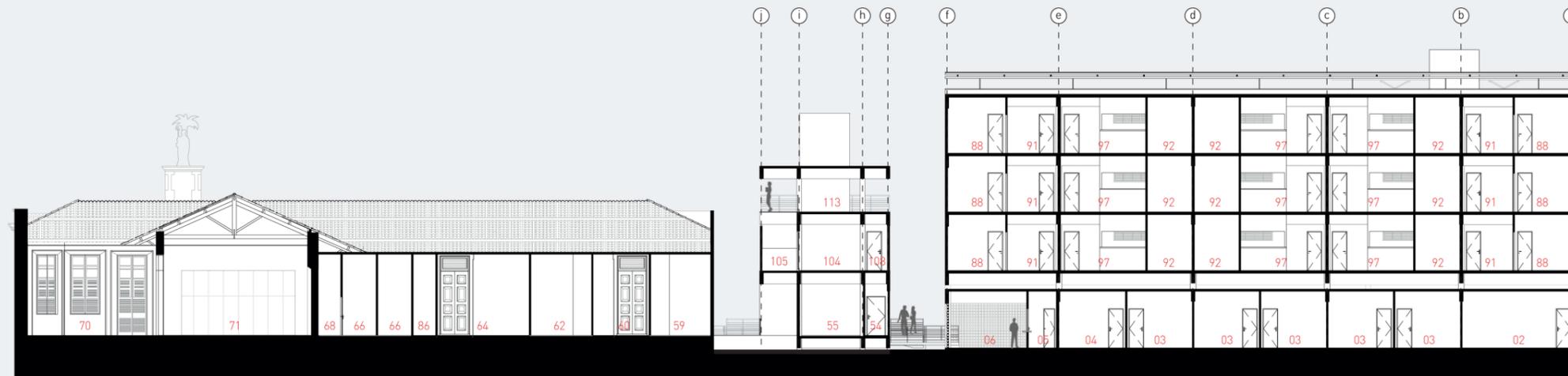
*: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 01 (ADAPTADO)
 **: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 02
 ***: UNIDADE HABITACIONAL TIPO 03



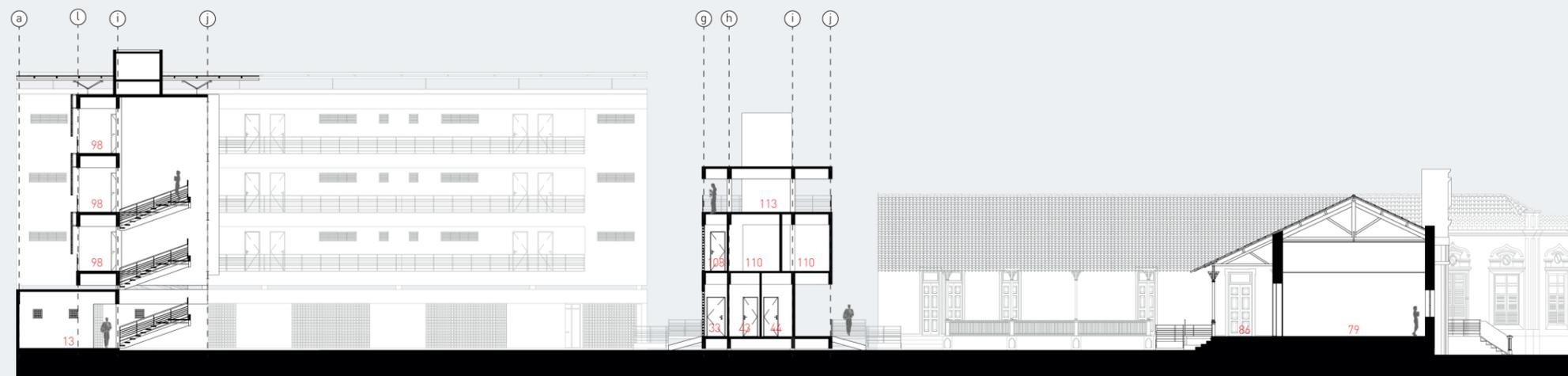
1 > PLT BAIXA PAVIMENTO 03
 ESC: 1/300



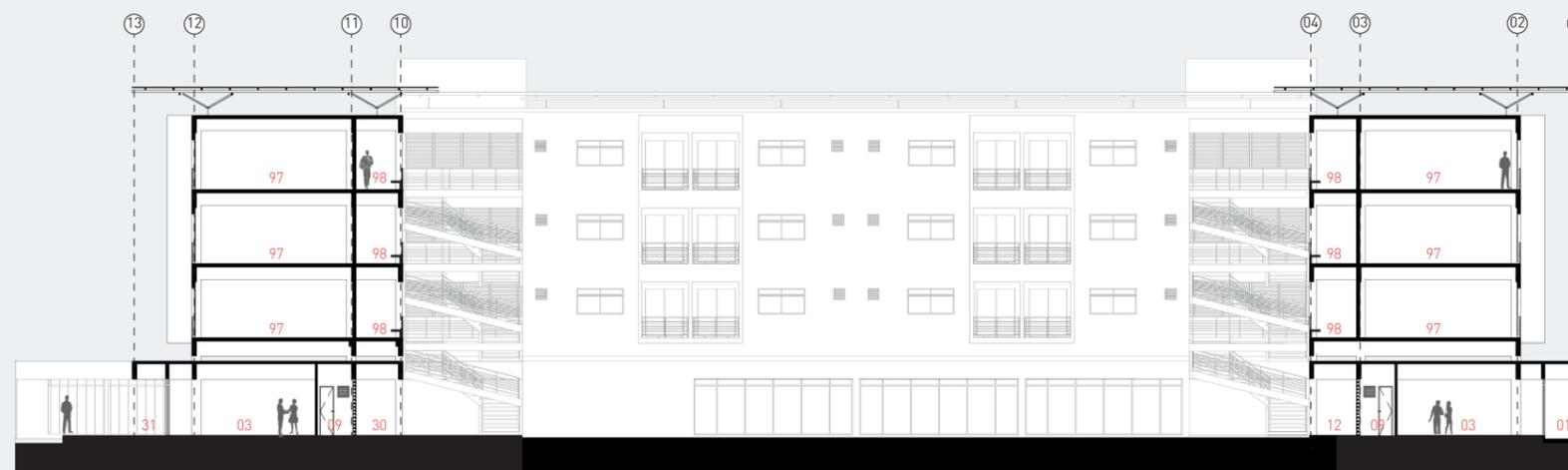
1 > PLT BAIXA COBERTA
ESC: 1/300



1 > CORTE LONGITUDINAL {AA}
ESC: 1/300



2 > CORTE LONGITUDINAL {BB}
ESC: 1/300



3 > CORTE TRANSVERSAL {CC}
ESC: 1/300

EDIFICAÇÃO 01
{UNIDADES HABITACIONAIS}

- 01 > CIRCULAÇÃO
- 03 > LOJA TIPO 02
- 04 > LOJA TIPO 03
- 05 > PORTARIA
- 06 > ACESSO PRINCIPAL
- 09 > SERVIÇO TIPO 02
- 13 > HALL DE ACESSO
- 30 > CIRCULAÇÃO
- 31 > CIRCULAÇÃO
- 88 > SUÍTE TIPO 01
- 91 > SALA TIPO 01
- 97 > SALA TIPO 02
- 98 > CIRCULAÇÃO

EDIFICAÇÃO 02
{CRECHE / BERÇÁRIO}

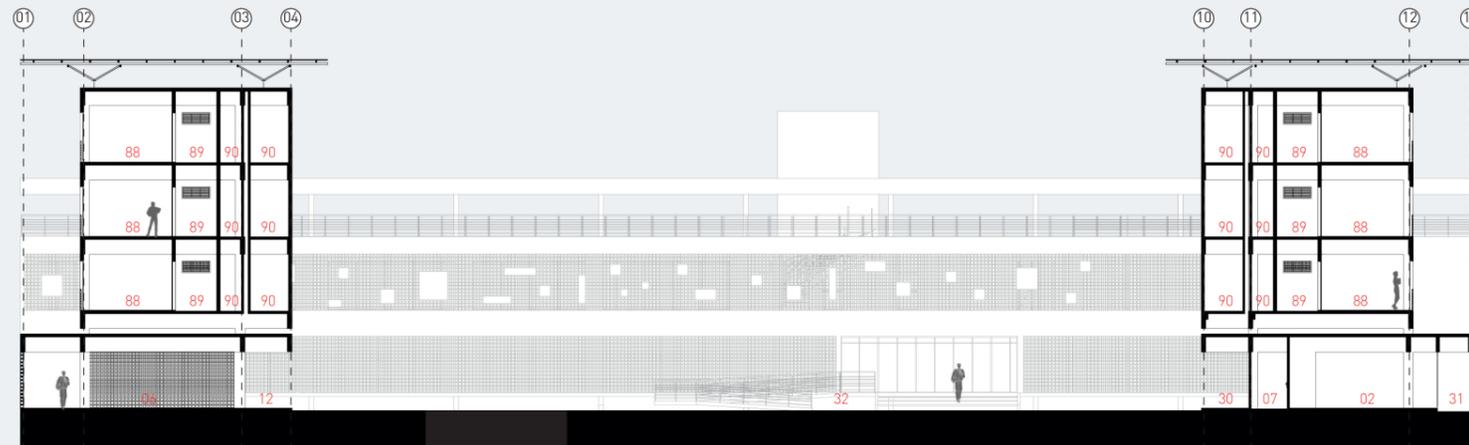
- 33 > CIRCULAÇÃO
- 43 > WC ADAPTADO MASC
- 44 > WC ADAPTADO FEM
- 54 > CIRCULAÇÃO
- 55 > VESTIÁRIO
- 55 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS
- 104 > SALA TIPO 01
- 105 > VARANDA TIPO 01
- 108 > CIRCULAÇÃO
- 110 > VESTIÁRIO INFANTIL
- 110 > VESTIÁRIO MASCULINO
- 113 > PÁTIO COBERTO

EDIFICAÇÃO 03
{RESTAURANTE-ESCOLA / CO-SEWING}

- 59 > WC MASCULINO
- 60 > SALA FUNCIONÁRIOS
- 62 > WC FEMININO
- 64 > SALA DE AULA
- 64 > SALA DE AULA TEÓRICA
- 66 > DEPÓSITO
- 68 > CIRCULAÇÃO
- 71 > SALÃO DE REFEIÇÃO
- 79 > AUDITÓRIO
- 86 > CIRCULAÇÃO AVARANDADA

EDIFICAÇÃO 01
{UNIDADES HABITACIONAIS}

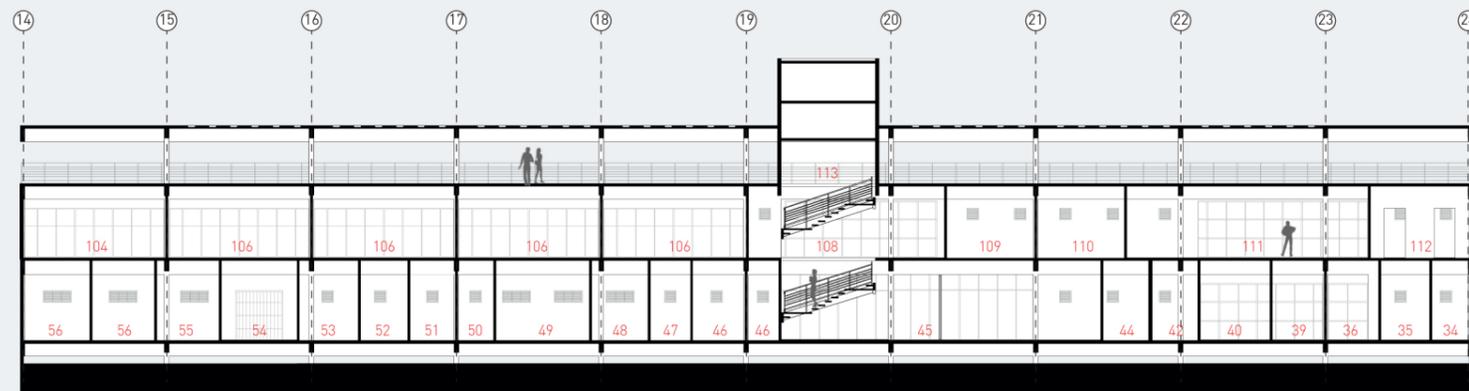
- 02 > LOJA TIPO 01
- 06 > ACESSO PRINCIPAL
- 07 > SERVIÇO TIPO 01
- 12 > CIRCULAÇÃO
- 30 > CIRCULAÇÃO
- 31 > CIRCULAÇÃO
- 32 > PÁTIO INTERNO
- 88 > SUÍTE TIPO 01
- 89 > WC TIPO 01
- 90 > COZINHA TIPO 01



1 > CORTE TRANSVERSAL {DD}
ESC: 1/300

EDIFICAÇÃO 02
{CRECHE / BERÇÁRIO}

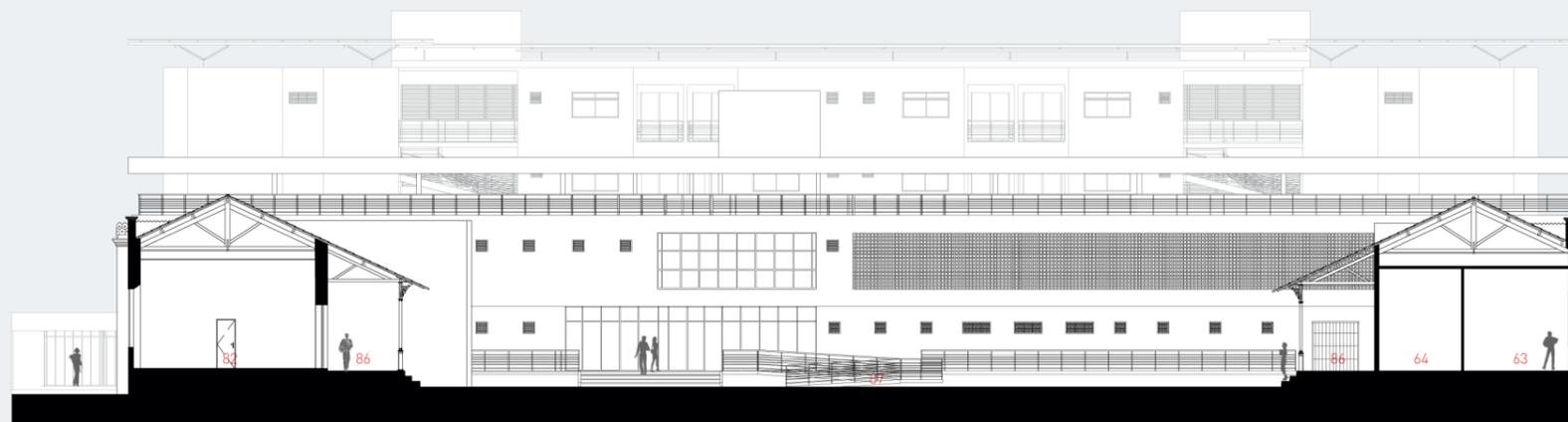
- 34 > ALMOXARIFADO
- 35 > TESOURARIA
- 36 > DIREÇÃO
- 39 > WC COORDENAÇÃO
- 40 > SALA PROFESSORES
- 42 > WC ADAPTADO PROFESSORAS
- 44 > WC ADAPTADO FEM
- 45 > RECEPÇÃO
- 46 > LAVANDERIA
- 47 > ALMOXARIFADO
- 48 > COPA FUNCIONÁRIOS
- 49 > COZINHA
- 50 > CÂMARA FRIA
- 51 > DEPÓSITO
- 52 > CONTROLE/ RECEBIMENTO DE PRODUTOS
- 53 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS ADAPTADO
- 54 > CIRCULAÇÃO
- 55 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS
- 56 > VESTIÁRIO FUNCIONÁRIAS
- 104 > SALA TIPO 01
- 106 > SALA TIPO 02
- 108 > CIRCULAÇÃO
- 109 > VESTIÁRIO INFANTIL FEMININO
- 110 > VESTIÁRIO INFANTIL MASCULINO
- 111 > BERÇÁRIO
- 112 > APOIO DO BERÇÁRIO
- 113 > PÁTIO COBERTO



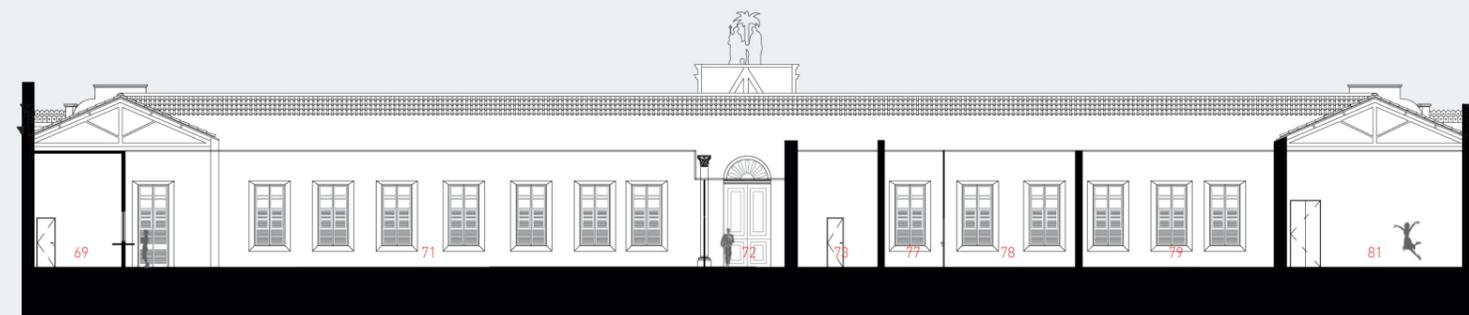
2 > CORTE TRANSVERSAL {EE}
ESC: 1/300

EDIFICAÇÃO 03
{RESTAURANTE-ESCOLA / CO-SEWING}

- 63 > SALA DE AULA PRÁTICA
- 64 > SALA DE AULA TEÓRICA
- 69 > COZINHA
- 71 > SALÃO REFEIÇÃO
- 72 > ACESSO PRINCIPAL
- 73 > ADMINISTRAÇÃO/ TESOURARIA
- 77 > CO-WORKING INDIV 02
- 78 > CO-WORKING
- 79 > AUDITÓRIO
- 81 > CO-FÁBRICA
- 82 > SALA DE REUNIÃO
- 86 > CIRCULAÇÃO AVARANDADA
- 87 > PÁTIO CENTRAL



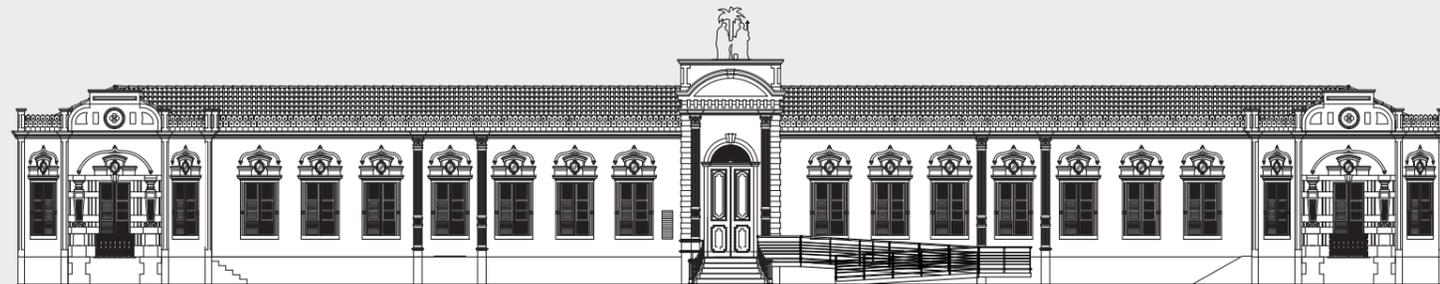
3 > CORTE TRANSVERSAL {FF}
ESC: 1/300



4 > CORTE TRANSVERSAL {GG}
ESC: 1/300



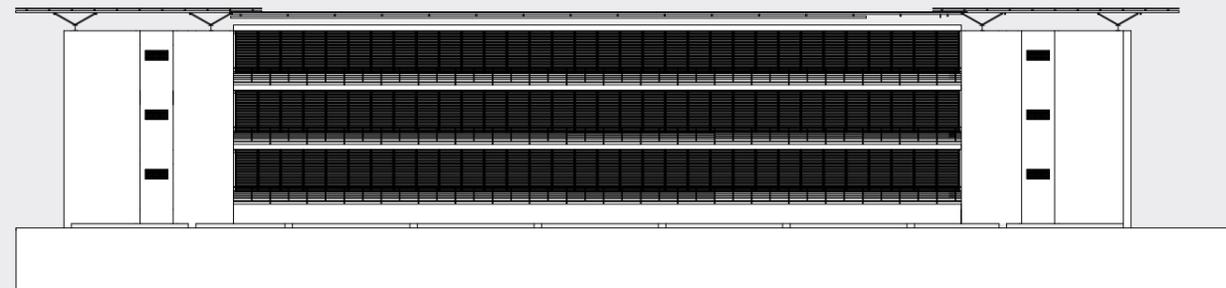
1 > ELEVACÃO 01 {NORDESTE}
ESC: 1/300



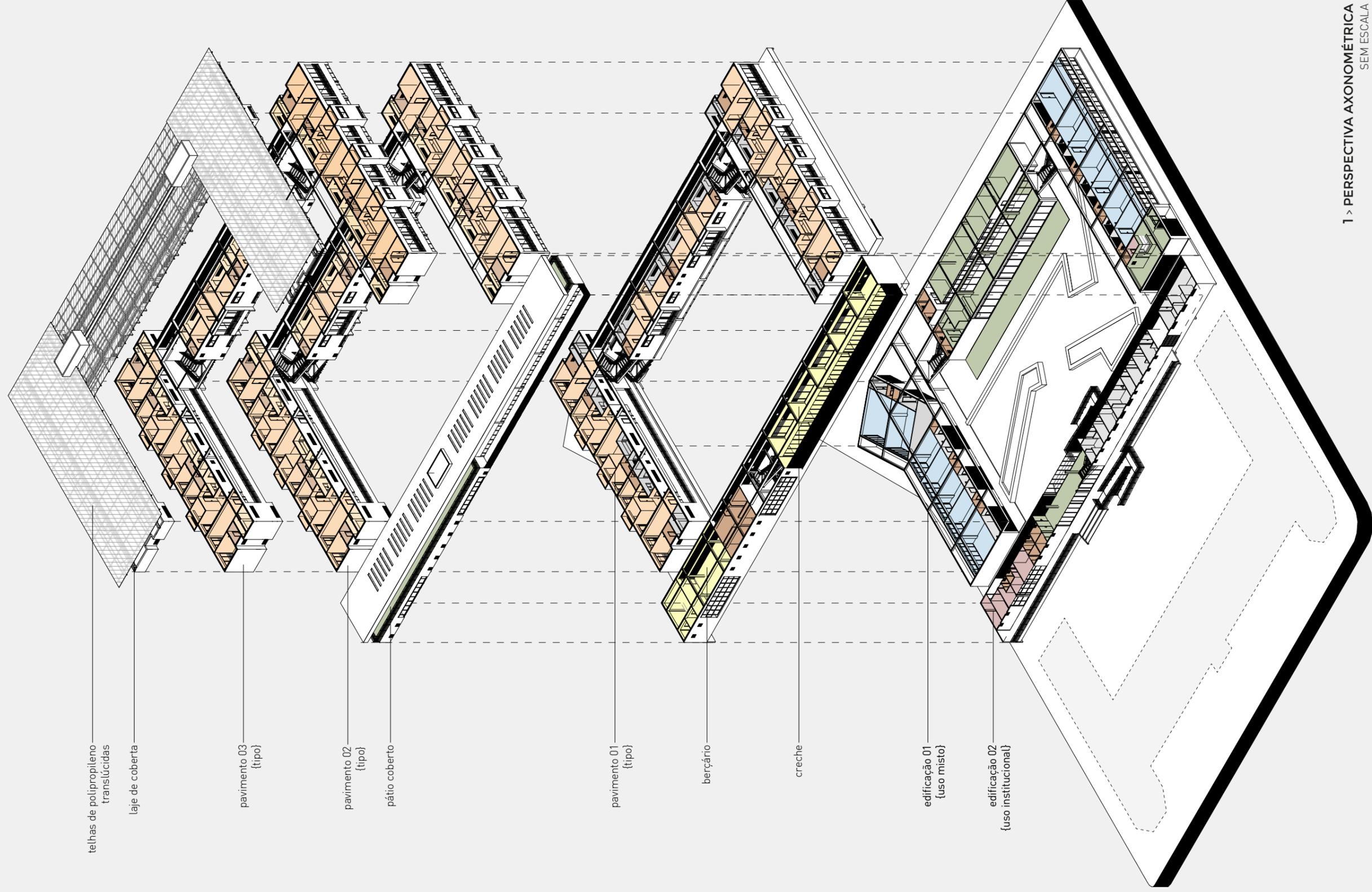
2 > ELEVACÃO 02 {SUDESTE}
ESC: 1/300



3 > ELEVACÃO 03 {SUDOESTE}
ESC: 1/300

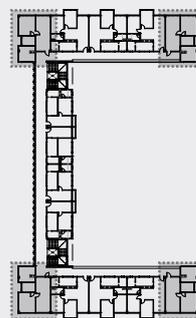


4 > ELEVACÃO 02 {NOROESTE}
ESC: 1/300



1 > PERSPECTIVA AXONOMÉTRICA
SEM ESCALA

[AS UNIDADES HABITACIONAIS]

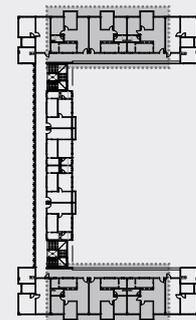


1 > TIPOLOGIA HABITACIONAL 01 {ADAPTADA}

A=45,30m²

TOTAL: 12 unidades {4 em cada pavimento}

ESC: 1/125

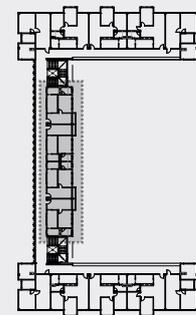


2 > TIPOLOGIA HABITACIONAL 02

A=50,30m²

TOTAL: 18 unidades {6 em cada pavimento}

ESC: 1/125



3 > UNIDADE HABITACIONAL TIPO 03

A=32,00m²

TOTAL: 12 unidades {4 em cada pavimento}

ESC: 1/125

[SISTEMA ESTRUTURAL]

EDIFICAÇÃO 01

- Convencional;
- Modulada em 3 sistemas diferentes;
- Pilares e vigas em concreto;
- Laje maciça em concreto;
- Escada metálica;
- Estrutura metálica da cobertura apoiada sobre vigas metálicas com perfil em "I" suspensas da última laje;
- Painel metálico fixo de proteção solar.

EDIFICAÇÃO 02

- Convencional;
- Modulada em 1 sistema;
- Pilares e vigas em concreto;
- Laje maciça em concreto;
- Escada metálica;
- Acesso através de rampas e degraus metálicos;
- Cobertura em laje maciça com aberturas regulares para instalação de peças de polipropileno translúcidas.

EDIFICAÇÃO 03

- Estrutura original;
- Auto-portante;
- Cobertura com novas tesouras metálicas;
- Acesso através de rampas e degraus metálicos.
- Acréscimos em alvenaria de concreto.

[CONFORTO AMBIENTAL]

PROTEÇÃO SOLAR

- Cobogós de cimento;
- Painel metálico fixo;
- Telhas de polipropileno translúcidas filtram a entrada de luminosidade e radia-

ção;

- Marquises.

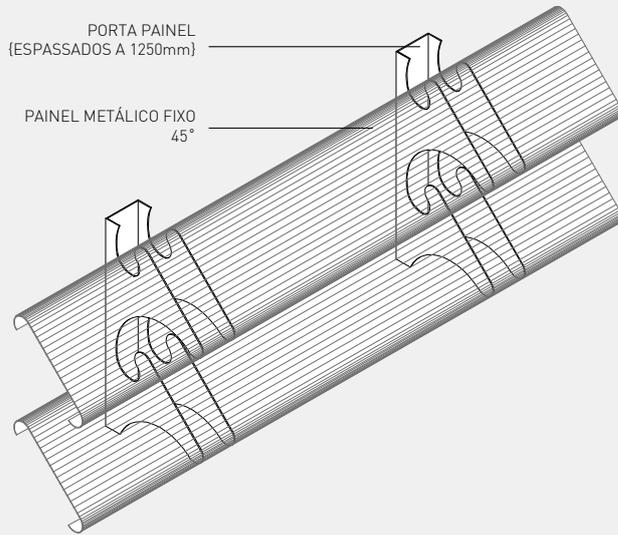
VENTILAÇÃO NATURAL

- Pátio interno;
- Pavimentos superiores suspensos a 1,00m da laje de cobertura do pavimento térreo;
- Bandeiras sobre as portas e janelas permitem a ventilação cruzada mesmo se estas estiverem fechadas;
- Habitações com varandas;
- Quartos e salas com portas de correr protegidas por gradil substituindo esquadria tradicional;
- Grandes aberturas;
- Cobogós de cimento;
- Circulação aberta e voltada para o pátio interno;
- Escadas não-enclausuradas;
- Cobertura de estrutura metálica suspenso da última laje do edifício, criando um colchão de ar que permite a ventilação cruzada sob a laje.

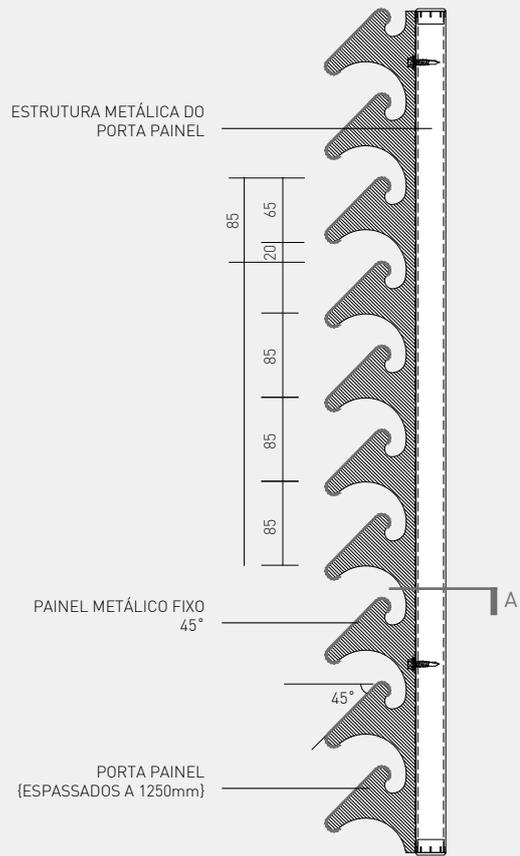
ILUMINAÇÃO NATURAL

- Pátio interno;
- Quartos e salas com portas de correr protegidas por gradil substituindo esquadria tradicional;
- Grandes aberturas;
- Cobogós de cimento;
- Circulação aberta e voltada para o pátio interno;
- Escadas não-enclausuradas. ■

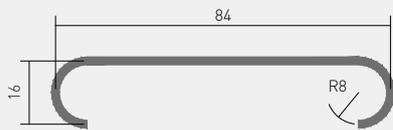
[PAINEL METÁLICO FIXO]



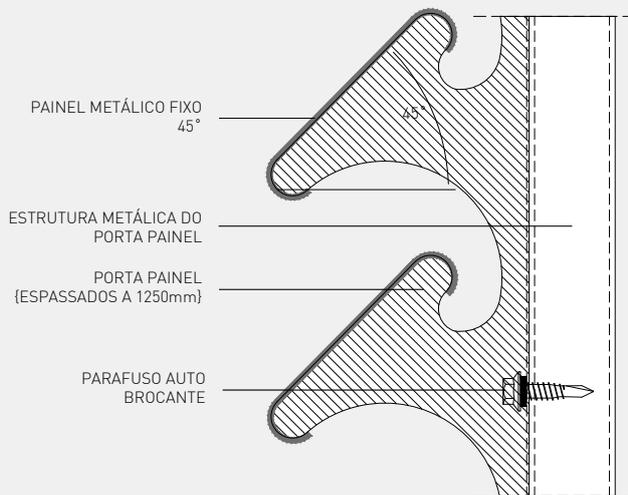
1 > PERSPECTIVA SIMPLES
SEM ESCALA



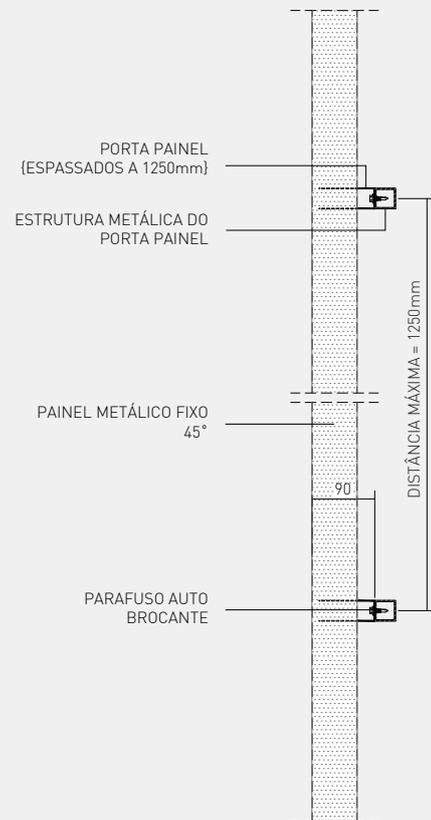
2 > CORTE LONGITUDINAL
SEM ESCALA



3 > DETALHE DO PAINEL {01}
SEM ESCALA

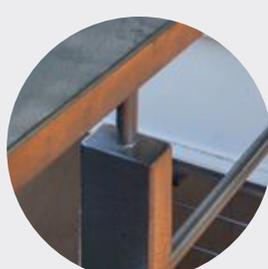
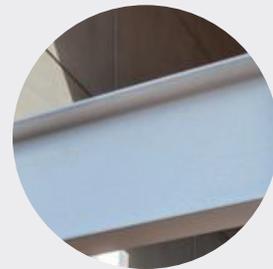
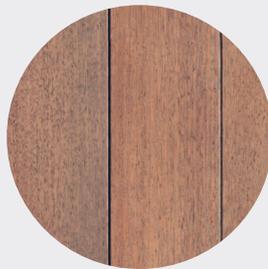
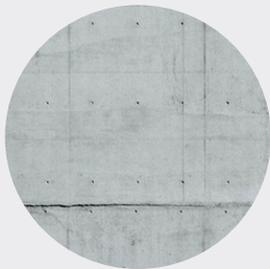


4 > DETALHE DO PAINEL {02}
SEM ESCALA



5 > CORTE AA
SEM ESCALA

[MATERIALIDADE]



- 1 > concreto aparente
- 2 > tábuas de madeira
- 3 > vigas metálicas com pintura na cor branca
- 4 > cobogó de cimento
- 5 > metal
- 6 > placas de concreto
- 7 > polipropileno
- 8 > painel fixo metálico
- 9 > vidro

// PERSPECTIVA a
FACHADA SUDOESTE





O AMOR É IMPORTANTE

CENTRO DE COMPRAS



// PERSPECTIVA b

RELAÇÃO DA INTERVENÇÃO COM O ENTORNO









// **PERSPECTIVA c**

RELAÇÃO DO PÁTIO INTERNO DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO
COM A CRECHE-BERÇÁRIO



// PERSPECTIVA d

RELAÇÃO DO PÁTIO INTERNO DA EJMJ
COM À CRECHE-BERÇÁRIO





// PERSPECTIVA j

SALÃO REFEITÓRIO DO NOVO CENTRO JMJ





// PERSPECTIVA e

CIRCULAÇÃO DE ACESSO ÀS SALAS
DA CRECHE-BERÇÁRIO



// PERSPECTIVA 9

CIRCULAÇÃO DE ACESSO ÀS UNIDADE
HABITACIONAIS



TUDO
PODE
SER...
MAIS
BONITO





// PERSPECTIVA f

RELAÇÃO DO PÁTIO COBERTO DA CRECHE-BERCÁRIO
COM O PÁTIO INTERNO DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

// PERSPECTIVA g

PÁTIO COBERTO DA CRECHE-BERÇÁRIO







// PERSPECTIVA i

RELAÇÃO DA CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO
COM O PÁTIO INTERNO



CONCLUSÃO

O Centro de Fortaleza possui grande potencial de ocupação.

Sua situação atual, de subutilização, é prejudicial tanto para a memória da cidade, quanto para o funcionamento desta como um todo. A necessidade de reverter esse quadro é urgente.

Com este Trabalho, provou-se que o bairro necessita de uma intervenção integrada, que perpassa o desenho arquitetônico. Para mudar a realidade encontrada - ou qualquer situação vigente -, no entanto, é necessário que haja uma **mudança de mentalidade** da sociedade - combustível para o desenvolvimento.

Diversidade, nesse caso, é a palavra-chave e foi isto que este Trabalho Final de Graduação buscou provar através de **uma possível experiência de ocupação** no Centro de Fortaleza - traduzida em uma tentativa de levar, ao desenho arquitetônico, as condições e qualidades necessárias para que o uso habitacional se desenvolvesse no bairro, de forma a atrair novos investimentos e, conseqüentemente, atingir sua reabilitação integrada.

É importante ressaltar, no entanto, que uma ação desse cunho carrega uma certa carga de complexidade, pois aborda problemas subjetivos, que vão além do entendimento comum e pedem por intervenções, principalmente, difusas.

Acredito que o papel do arquiteto seja sonhar e fornecer as bases para que esse sonho se concretize. Este trabalho representou a materialização dessa crença.

O pior mal que pode vir a acometer uma sociedade é a descrença na mudança. É caracterizar novas experiências como surreais. É atribuir uma visão negativa ao que não foi ainda experimentado.

Ao fim deste processo, chego a conclusão de que problemas extremos pedem por soluções extremas; e, a problemas únicos, deve-se buscar uma solução única.

Se a princípio a ideia não é absurda, então não há esperança para ela.

(Albert Einstein)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, Manuel; FERNANDEZ, Rodrigo. **Housing and the Variations of Financialized Capitalism**. Artigo apresentado no seminário internacional The Real Estate/Financial Complex (Refcom), Leuven, 2014, mimeo.

AALBERS, Manuel. Corporate financialization. In: Castree, N. et al. (orgs) **The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology**. Oxford: Wiley, 2015. Disponível em: <http://www.academia.edu/7359027/Corporate_Financialization_includes_new_definition_of_financialization_>. Acesso em: 10 mai. 2016

AMORE; SIMBO; RUFINO, Beatriz (coord.) **Minha casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. 1 e.d. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luis Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

Banco Mundial. **Housing: Enabling Markets to Work** (Washington-DC, Banco Mundial, 1993).

BENÉVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. 4 ed. São Paulo: Perspectiva, 2007.

BOELHOUWER, Peter. **Social Housing Finance in the Netherlands: the road to independence (Finanças de Habitação Social na Holanda: a estrada para independência)**. *Housing Finance International (Finança Habitacional Internacional)*, Online, v. 2/2014, n. 2003, p.17-21, jun. 2003.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4 e.d. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

_____. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, 2008.

_____. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida**. *Revista Teoria e Debate*, ed. 82, 2009. Disponível em: <www.teoriaedebate.org.br/materias/nacional/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida?page=full>. Acesso em: 3 maio 2016.

BOITO, Camillo. **Os Restauradores**. 1 e.d. São Paulo: Ateliê Editorial, 2002.

BRANDI, Cesari. **Teoria da Restauração**. 2 e.d. São Paulo: Ateliê Editorial, 2004.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

_____. Lei n 10.998, de 3 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlatada**. 2 e.d. Brasília: Senado Federal, 2002.

- _____. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada**. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, 2013.
- CALABI, Donatella. **História do urbanismo europeu: questões, instrumentos, casos exemplares**. São Paulo: Perspectiva, 2012.
- CALVINO, Italo. **As Cidades Invisíveis**. São Paulo: Cia das Letras, 1990.
- CAMPOS, Isabelly. **Cidade Centro: uma proposta de reabilitação**. Trabalho Final de Graduação - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, 2016.
- D'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012.
- DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. São Paulo: Editora Senac, 2014.
- ENGELS, Friedrich. **A situação da classe operária na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2008.
- _____. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- FERRAZ, Marcelo Carvalho. **Arquitetura conversável**. 2 e.d. Rio de Janeiro: Beco do Azougue, 2011.
- FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. **Instrução de Tombamento do Conjunto**. Fortaleza, 2015.
- _____. Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – HABITAFOR. **Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza**. Fortaleza, 2009.
- _____. **Lei de Uso e Ocupação do Solo**, 1996.
- _____. **Plano Diretor Participativo de Fortaleza**, 2009.
- HARVEY, David. **Seventeen Contradictions and the End of Capitalism**. Oxford: Oxford University Press, 2014.
- HEEMANN, Jeniffer; SANTIAGO, Paola Caiuby. **Guia do Espaço Público: para inspirar e transformar**. Disponível em <<http://www.placemaking.org.br/home/wp-content/uploads/2015/03/Guia-do-Espaço-Público1.pdf>>. Acesso em: 10 jan 2017.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico do Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 1991-2000.
- INSTITUTO PÓLIS. **Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade**. Fortaleza: Instituto Pólis, 2009.
- _____. **Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade**. São Paulo: Instituto Pólis, 2012.
- IPHAN; MINC; CURY, Isabelle (coord.) **Cartas Patrimoniais**. Brasília, 1995.
- IPLANFOR. **Fortaleza Hoje**. Revista Fortaleza 2040, Fortaleza: IPLANFOR, v. 5, n. 2, 2015a.
- _____. **Padrões de Urbanização**. Revista Fortaleza 2040, Fortaleza: IPLANFOR, v. 4, n. 2, 2015b.

- _____. **Plano Fortaleza 2040: síntese das proposições estratégicas**. Revista Fortaleza 2040, Fortaleza: IPLANFOR, v. 7, n. 3, 2016.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 e.d. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- LEFEBVRE, H. **Espacio y política: El derecho a la ciudad, II**. Barcelona: Ediciones península, 1972.
- MARICATO, Erminia. Reabilitação de Centros Urbanos e Habitação Social. In: _____ **Brasil, Cidades: Alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Petrópolis Vozes, 2002.
- MASCARÓ, J. **Desenho urbano e custos de urbanização**. Porto Alegre: D. C. Luzza, 1989.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Manual de Reabilitação de Áreas Centrais**. 2 e.d. ed. Brasília: [s.n.], 2008.
- MRVDV (Holanda). SILODAM. Disponível em: <<http://www.mvrdv.nl/en/projects/SILODAM/#>>. Acesso em: 25 set. 2014.
- MEMOLI, Maurizio. Centros históricos: ideias e políticas. In: In: D'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012. p. 307-315.
- MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.
- NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Brasília: Ministério das Relações Exteriores, Ministério da Justiça, 1948. Disponível em: <http://portal.mj.gov.br/sedh/ct/legis_intern/ddh_bib_inter_universal.htm> Acesso em: 10 abr 2016.
- NETO, Raymundo. **Centro: o coração malamado**. Fortaleza: Secultfor, 2014.
- NEUFERT, Peter. **Arte de projetar em arquitetura**. 14ª e.d. São Paulo: Gustavo Gili, 2000.
- O'CONNOR, James. **USA: a crise do Estado capitalista**. São Paulo: Paz e Terra, 1977.
- PAQUETTE, Catherine. Moradores para o centro histórico? A cidade do México diante de um dos maiores desafios de reabilitação. In: D'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012.
- PESAVENTO, Sandra. Cidade, espaço e tempo: reflexões sobre o patrimônio urbano no Brasil. In: D'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012. p.23-37.
- PINTO, Maurício; GALVANESE, Horacio. Requalificação do centro de São Paulo - Projeto Corredor Cultural. In: VARGAS, Heliana; CASTILLO, Ana Luisa Howard de (orgs.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole Ltda, 2006. p. 101-125.
- POLETO, Sálua Kariuz Manoel. **Referências européias de arquitetura e urbanismo nas orgens da produção de habitação de interesse social no Brasil (1930-1964)**. 2011. 364 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2011. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-16082011-093055/en.php>>. Acesso em: 22 set. 2014.

RIBEIRO, Luiz. Classes sociais e políticas urbanas no Brasil. In: D'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012. p. 95-125.

RODRIGUES, Arlete. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1990.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1 e.d. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

ROYER, Luciana. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas**. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Regeneração Urbana e Estratégias Residenciais em Áreas Centrais: o caso de Fortaleza**. Dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Portugal, 2005.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2009.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar**. Cadernos Metrôpole, n. 9, pp. 165-171, 2003.

VARGAS, Heliana C. **A importância das atividades terciárias no desenvolvimento regional**. São Paulo, 1985. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. Mimeo).

VARGAS, Heliana; CASTILLO, Ana Luisa Howard de (orgs.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole Ltda, 2006. p. 1-52.

VASCONCELLOS, Lélia; MELLO, Maria. Re: atrás de, depois de... In: VARGAS, Heliana; CASTILLO, Ana Luisa Howard de (orgs.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole Ltda, 2006. p. 53-65.

VAZ, Lilian; SILVEIRA, Carmen. A Lapa boêmia na cidade do Rio de Janeiro: um processo de regeneração cultural? Projetos, intervenções e dinâmicas do lugar. In: VASCONCELLOS, Lélia; MELLO, Maria. Re: atrás de, depois de... In: VARGAS, Heliana; CASTILLO, Ana Luisa Howard de (orgs.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole Ltda, 2006. p. 67-99

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986. Disponível em: < <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>>. Acesso em: 27 abr. 2016.

_____. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In: DEAK, C; SCHIFFER, S. R. O Processo de Urbanização no Brasil. São Paulo: EdUSP, 1999.

_____. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. 2 e.d. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ZANETTI, Valdir Z. **Planos e projetos ausentes: desafios e perspectivas da requalificação das áreas centrais de São Paulo**. São Paulo, 2005. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

SEM TEMER!
Pelo poder popular e pelo socialismo!
Unidade Popular pelo Socialismo-UP



TE PODE VER
DA A...