

Política de habitação nas áreas centrais: retórica *versus* prática*

Mariana Fialho Bonates

Resumo

Em 1999 foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) que, dentre suas atribuições de construção de novos conjuntos habitacionais, também passou a promover a moradia nos centros urbanos, através da reabilitação de antigos edifícios. Sendo assim, várias cidades passaram a elaborar estudos de viabilidade em prédios abandonados, no entanto, poucos foram efetivados. O fato é que a ação do PAR em reabilitação é ainda muito tímida ante a sua outra modalidade – de construção de novas moradias –, beneficiando poucas edificações em algumas cidades. Assim, este artigo tem por objetivo compreender o potencial de utilização do PAR para a reabilitação das áreas centrais das cidades brasileiras. Os procedimentos de pesquisa adotados incluíram revisão bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo, visando levantar as características do PAR, bem como as características quantitativas e qualitativas dos imóveis reabilitados pelo programa.

Palavras-chave: centros urbanos; política habitacional; PAR; reabilitação de edificações; características da produção.

Abstract

In 1999, the Housing Leasing Programme (Programa de Arrendamento Residencial – PAR) was set up to build dwellings for low income people. PAR was not, at first, allowed to construct dwellings in peripheral areas, only in areas already equipped with infrastructure, occupying empty land (a problem which is very common in Brazilian cities). In addition to new housing, the programme also targeted on the rehabilitation of old buildings in city centres. Thus, several municipalities developed new projects and applied for funds from PAR to rebuild degraded residential buildings. However, few of these projects have been completed. This paper aims at analyzing PAR as a potential tool in the rehabilitation of city centres via housing revitalization.

Keywords: city centre; housing policy; housing leasing programme; rehabilitation of buildings; housing production.

Introdução

Muito tem mudado na economia internacional em seguida à crise do fordismo e com a emergência do modelo de acumulação flexível, refletindo no desenvolvimento urbano, sobretudo a partir da década de 1990, quando se consolida um novo modelo com base no planejamento estratégico, que tem os centros de cidade como um dos espaços privilegiados de intervenção.¹ Segundo Del Rio (2001),

[...] a globalização da economia tem acirrado a competição entre cidades na atração de novos investidores e na construção de novos mercados, o que faz destacar os diferenciais urbanísticos e, conseqüentemente, um cuidado cada vez maior na busca da qualidade para os modelos e processos.

Isso significa que investir na reabilitação urbana das áreas centrais é destacar o diferencial do local para a economia mundial, motivo pelo qual essa temática está inserida nas agendas políticas de muitas cidades.

No entanto, o que significa o termo reabilitação urbana no contexto do planejamento estratégico? De acordo com a Carta de Lisboa de 1995, a reabilitação urbana é entendida como

[...] 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. (Apud Vasconcellos e Mello, 2006, p. 59)²

O processo de reabilitação das áreas centrais, que segue um modelo internacional, materializa-se no espaço urbano tentando viabilizar duas vertentes. Uma vertente é a reabilitação por meio da espetacularização e da atividade turística, investindo, sobretudo, em espaços públicos e em infraestrutura, procurando potencializar as identidades do local; a outra vertente está voltada para a promoção da moradia nas áreas centrais. Para Silva (2006, p.15), inclusive, “a política habitacional [...] aparece em vários casos como o grande motor da reabilitação”, que eventualmente se desenvolve em conjunto com um processo de gentrificação social (esta, muitas vezes, mesmo não sendo planejada).

No entanto, a ideia de conjugar a política habitacional com a política de preservação dos sítios históricos, onde, em geral, localizam-se as áreas centrais, não é recente. A “Recomendação de Nairóbi”, de 1976, relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e de sua função na vida contemporânea, sugeria, entre outras coisas, a compatibilização entre a política habitacional e a salvaguarda do patrimônio arquitetônico:

O regime de eventuais subvenções deveria ser, conseqüentemente, estabelecido e modulado sobretudo para facilitar o desenvolvimento de habitações subsidiadas e de edifícios públicos através da reabilitação de construções

antigas. [...]. Além disso, uma parte suficiente de créditos previstos para a construção de habitações sociais deveria ser destinada à reabilitação de edificações antigas.

No Brasil, a partir da década de 1990, a questão da reabilitação das áreas centrais se destaca, sendo duplamente influenciada pelo cenário internacional do planejamento estratégico, como também pelo processo de degradação e de deterioração dos centros urbanos e sítios históricos. Segundo Silva (2006), essa degradação e deterioração é resultado de um longo processo histórico que envolve a descentralização das elites do núcleo central, devido à construção de novos bairros residenciais, de novos centros comerciais (como os shoppings centers), etc., levando ao surgimento de novas centralidades na cidade. Alia-se a isso a política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH – 1964-1986) que, com a utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), difundiu um modelo de implantação periférica dos seus conjuntos, contribuindo na extensiva expansão horizontal de muitas cidades.

Todos esses fatos levaram a um processo de evasão da população residente e de abandono de parte das estruturas físicas dos centros urbanos. Por outro lado, as estruturas que não foram abandonadas passaram por outro processo: o de transformação de uso e de perfil social, ou seja, passaram, de prioritariamente residencial, pertencente às elites, para uma área comercial e residencial das camadas populares. Além disso, as áreas centrais caracterizam-se na contemporaneidade pela atividade informal e pela estigmatização como lócus de violência urbana.

Em contraste com as unidades abandonadas nas áreas centrais, dados da Fundação João Pinheiro (2005) revelam um déficit de mais de sete milhões de habitações no país. O que se verifica, portanto, é que, mesmo diante do significativo déficit habitacional, há um descompasso entre a produção de novas moradias financiadas pelo governo e a subutilização de aproximadamente seis milhões de unidades fechadas, inclusive, nos centros. Todo esse quadro é, em grande parte, fruto de uma política habitacional voltada para a construção de novas moradias e de uma política de preservação focada no tombamento de monumentos.

Numa tentativa de conjugar tais questões, *a priori* independentes, a reabilitação das áreas centrais no Brasil tem buscado o tema da habitação como centralidade de várias ações, realizadas pelos governos municipal, estadual e federal. Além disso, a reabilitação das áreas centrais consiste em um item quase obrigatório nos planos estratégicos governamentais. Assim, algumas ações vêm sendo viabilizadas por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado em 1999. Esse programa se destaca pela construção de conjuntos habitacionais preferencialmente localizados em vazios urbanos, ou seja, não se refere unicamente à reabilitação de edifícios, embora também possa atuar para esse fim. No entanto, como será visto, sua intervenção nas áreas centrais é ainda bastante incipiente, com algumas poucas ações nas principais cidades brasileiras, como São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Salvador, etc. Não obstante, trata-se de um programa inovador, pois reflete uma nova forma de intervenção da política pública brasileira, diferentemente de períodos anteriores, quando não havia

políticas voltadas para as áreas centrais, apenas instrumentos, nem sempre efetivos, para a preservação do patrimônio histórico. Também se diferencia no rol das políticas habitacionais pela diferente forma de acesso à moradia – o arrendamento – quando a historiografia foi marcada pela difusão da casa própria.

Enfim, tendo como pano de fundo a questão das políticas habitacionais, este artigo visa compreender o potencial de utilização do PAR para a reabilitação das áreas centrais. O artigo está estruturado em três partes. A primeira procura identificar e discutir as políticas públicas para as áreas centrais, tendo a habitação como foco; a segunda parte se refere à caracterização do PAR e, a terceira parte discute os aspectos quantitativos e qualitativos da ação do PAR na reabilitação.

As políticas públicas para as áreas centrais: habitação como foco

É na década de 1980 que o processo de degradação e de deterioração dos centros urbanos passa a ser discutido de modo mais intensivo no Brasil. O fato é que, inicialmente, a tônica da discussão girava mais em torno da preservação do patrimônio edificado, das ações e dos instrumentos para esse fim. De acordo com Vargas e Castilho (2006), a partir da década de 1990 a questão da reabilitação das áreas centrais se destaca (influenciado pelo cenário internacional do planejamento estratégico), tendo a habitação como centralidade de muitos debates.

Para Rolnik e Botler (2004), foi a partir do ano 2000 que, no âmbito do governo federal, a Caixa iniciou a implantação do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), e o Ministério da Cultura implantou o Programa Monumenta. Cada qual apresentava características distintas: enquanto o último estava mais direcionado para atividades de restauro em edificações localizadas dentro do perímetro dos sítios históricos tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico, Artístico Nacional (IPHAN), o primeiro visava reabilitar imóveis vazios, transformando-os em uso habitacional. Entretanto, esses imóveis vazios eram localizados em perímetros definidos dentro de áreas protegidas como patrimônio e não necessariamente aqueles tombados. Ainda segundo Rolnik e Botler (*ibid.*), o PRSH atuou baseando-se na formação de parcerias, sobretudo com o governo francês e tentando disponibilizar financiamentos através do PAR, conforme citação abaixo:

Sem um fundo específico de financiamento, contando apenas com recursos do Programa de Arrendamento Familiar – PAR – a Caixa viabilizaria algumas ações de reabilitação, agregando recursos da lei federal de incentivo à cultura, via renúncia fiscal, para complementar os custos da recuperação de imóveis históricos que abrangem obras de restauro que por isto ultrapassam os tetos de financiamento estabelecidos pelo PAR. (*Ibid.*)

No entanto, o PAR não é voltado especificamente para a reabilitação de áreas centrais; trata-se de um programa de habitação do governo federal, que tem a reutilização

da antigas estruturas para o uso habitacional como apenas uma de suas frentes de ação, como será explicado mais adiante.

Já em 2003, quando se iniciou o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, foi criado o Ministério das Cidades para tratar da questão urbana, e, dentre outros, o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. Este têm como principal objetivo:

[...] por meio da recuperação do estoque imobiliário subutilizado promover o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos, propiciando o acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda; além do estímulo à diversidade funcional recuperando atividades econômicas e buscando a complementariedade de funções e da preservação do patrimônio cultural e ambiental. Esses objetivos são parte integrante de uma nova política urbana baseada nos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade. (Brasil, 2005, p.18)

Na prática, o programa visa, através da promoção técnica, do apoio financeiro e da divulgação de experiências, fomentar a realização de Planos Locais de Reabilitação de Centros, financiados com recursos do Orçamento Geral da União (OGU). Na questão habitacional, atualmente, além do PAR, outros programas de habitação são passíveis de financiar a reabilitação de imóveis na área central para uso residencial: o Crédito Solidário, o Pró-moradia, o Apoio à Produção de Habitação, o Imóvel na Planta, o Carta

de Crédito Associativo, o Crédito Individual, a Resolução nº 460, isto é, quase todos os programas que compõem a Política de Habitação do governo federal, com recursos do FGTS e de outras fontes (ibid.).

Além de aumentar as linhas de financiamento para promover o repovoamento do centro, o Ministério das Cidades está tentando viabilizar a moradia nas áreas centrais através da alienação ou disponibilização de imóveis vazios ou subutilizados pertencentes à União, ao INSS, e à Rede Ferroviária Federal (RFFSA), para serem doados para as prefeituras, principalmente, para que estas também possam tentar viabilizar, por meio de parcerias, a moradia nesses imóveis doados.

Verifica-se, portanto, crescentemente, um número de ações do governo federal na tentativa de reabilitar as áreas centrais tendo a habitação como foco da sua intervenção. Os governos estaduais e municipais também vêm promovendo experiências nesse campo, principalmente, por meio de parcerias o governo federal. Por exemplo, segundo Gonçalves (2006), em São Luís-MA, entre 1991 e 1994, iniciou-se um Projeto Piloto de Habitação para o centro, com a recuperação de apenas um sobrado para moradia de uma população de renda mais baixa ou sem renda, mas que não logrou o sucesso esperado, pois não atingiu a “sustentabilidade desejada”. Diferentemente, entre 1996 e 1999, foi criado o Subprograma de Promoção Social e Habitação do Governo do Estado do Maranhão (PPSHGM), financiado com recursos do governo estadual, federal e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Em resumo, esse programa teve o seguinte perfil:

[...] como público alvo funcionários estaduais que não possuam imóvel próprio e que morem afastados da área de trabalho, do Centro Histórico de São Luís. A aquisição do imóvel é feita através de uma prévia inscrição desses funcionários e, posteriormente, é feito um sorteio para entrega dos apartamentos. O contrato é estabelecido na forma de aluguel dos apartamentos, no qual os moradores devem respeitar as normas de preservação e conservação do imóvel, sendo fiscalizados e orientados por técnicos do Programa. (Gonçalves, 2006, p. 48)

O contrato acima assinalado tem características próprias de um arrendamento residencial, uma vez que os moradores têm a opção de poder comprar o apartamento após um período 10 anos morando no imóvel. As prestações mensais, descontadas da folha de pagamento do servidor, serão contabilizadas como parte do pagamento, segundo indicado por Gonçalves (ibid.). Ainda segundo essa autora, até 2004, haviam sido entregues 5 imóveis, totalizando 38 unidades habitacionais e 18 lojas, e ainda estavam em processo licitatório outros 4 imóveis com 29 novas moradias e 16 lojas. Tal proposta do governo estadual é interessante para essa discussão, uma vez que, embora pouco mais antigo, trata-se de um financiamento muito parecido com a forma operacional do PAR, que financiou apenas um imóvel no caso da capital maranhense, como se verá adiante.

Além desta, a prefeitura do Rio de Janeiro tem o Programa Novas Alternativas, que se desenvolve tendo por base recursos municipais, bem como recursos federais.

Neste caso, destacam-se os programas Carta de Crédito Associativo e o PAR, que já financiaram várias obras no centro carioca – totalizando uma média de 119 unidades e mais 10 lojas em vários imóveis – destacando-se do ponto de vista quantitativo no cenário nacional (Heloui, 2008).

Outra cidade que também se destaca com a experiência isolada de um programa municipal para a reabilitação do seu centro é São Paulo, com o Programa Morar no Centro, que promoveu a reforma de alguns edifícios por meio do PAR. Esse programa foi implementado durante a gestão de Marta Suplicy, entre 2000 e 2003, e se tratava de um conjunto integrado de intervenções municipais coordenadas pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB). Além do PAR, atuou através de uma série de programas habitacionais, utilizando-se de recursos próprios, como o Locação Social, o Bolsa Aluguel, a Moradia Transitória e o Programa de intervenção em cortiços. No entanto, esse programa municipal não teve sua continuidade assegurada na gestão seguinte.

Além de São Luís, Rio de Janeiro e São Paulo, outras cidades também apresentam políticas ou planos locais de reabilitação em áreas centrais, em que a habitação tem papel de destaque, e que, muitas vezes estão associadas ao PAR. No entanto, essas ações, junto às ações federais, são ainda muito incipientes, podendo-se afirmar que

A ausência de uma política nacional de reabilitação e a fragmentação das articulações em torno do tema permitiu apenas o aparecimento de um formato voluntarioso de ação, sem que se alcançasse a consolidação de uma estrutura

de programa capaz de balizar uma relação “contratual”, como normalmente requer um programa federal de políticas públicas, entre as esferas do governo – federal, estadual e municipal. (Rolnik e Botler, 2004)

Em outras palavras, assiste-se a um conjunto de ações pouco articuladas que, de fato, não vêm alcançando o resultado esperado de reabilitar as áreas centrais. Nesse cenário, o PAR entra como um dos programas habitacionais mais visados para financiar o uso residencial na área central, motivo pelo qual vamos tentar entendê-lo um pouco melhor a partir de uma análise baseada nos documentos (leis e normativos da Caixa) que regem o seu funcionamento, em informações obtidas junto à Caixa e levantamento de campo em alguns conjuntos do PAR.

O programa de arrendamento residencial – a caracterização

O PAR e sua respectiva fonte de recursos, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR),³ foram criados em 1999, durante o segundo mandato do governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC) e assegurado pelo governo Lula. Trata-se de um programa habitacional do governo federal que funciona como um *leasing*, *a priori*, por um período de 15 anos,⁴ com opção de compra ao final do prazo contratado. Entretanto, recentemente, em maio de 2007, foi promulgada uma lei que possibilita a transformação do programa em um financiamento convencio-

nal depois de cinco anos de arrendamento.⁵ Não obstante, o principal objetivo do programa é:

Atender, sob a forma de arrendamento residencial, à necessidade de moradia da população de baixa renda, concentrada nas capitais e regiões metropolitanas definidas para o Programa e, nos municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes, com opção de compra ao final do prazo contratado, por meio da aquisição de unidades habitacionais a serem construídas, em construção, concluídas ou em reforma e recuperação de empreendimentos (normativo da Caixa-PAR, 2006, p. 7).⁶

Diante do tipo de acesso à moradia – o arrendamento residencial ou *leasing* habitacional –, o PAR consiste em uma diferente alternativa à casa própria: é uma política da casa própria, sem a casa ser própria, pois a Caixa é a proprietária fiduciária do imóvel durante o período do arrendamento. Na verdade, esse programa foi uma forma de financiamento encontrada pelo governo federal para tentar minimizar o problema da inadimplência. Como o arrendatário não é o proprietário da habitação, fica mais fácil para a Caixa reaver o imóvel caso ele atrase duas parcelas de qualquer uma das taxas de sua responsabilidade (taxa de arrendamento ou taxa condominial), pois o atraso de 60 dias no pagamento fica definido como quebra contratual. Salienta-se que o prazo máximo de inadimplência estipulado pelo programa vai de encontro à própria Lei do Inquilinato, que permite até 90 dias de atraso.

Além da particularidade de se tratar de um *leasing*, no conjunto de programas de

financiamento tradicionais da casa própria, o PAR se diferencia dos demais programas de habitação por vários motivos, sobretudo, pelos operacionais, mas também pela sua forma de produção no espaço urbano, atuando em duas frentes de ação no combate ao problema habitacional no país. Assim, como se observou na citação acima, o programa atua, por um lado, na construção de novas unidades unifamiliares ou multifamiliares, em condomínios fechados ou loteamentos; e, por outro lado, na recuperação ou na reforma de antigos edifícios, preferencialmente localizados nas áreas centrais. Para ambas as modalidades existem recomendações locais e tipológicas, normatizando o programa de necessidades e a localização dos conjuntos. Por exemplo: conforme o Normativo da Caixa-PAR (2006), o programa de necessidades básico é composto por dois quartos, banheiro, sala e cozinha em 37m², exceto nos projetos de reabilitação, em que as normas são mais flexíveis e específicas.⁷

O fato é que, seguindo a tradição das políticas da casa própria de produção de novas moradias, o PAR vem adotando mais a primeira vertente em detrimento da reabilitação de antigas estruturas. Assim, de modo geral, a produção através do PAR se caracteriza, sobremaneira, pela construção de novos conjuntos habitacionais semiverticalizados (até 4 ou 5 pavimentos, dependendo da região em que está inserido) e de pequeno porte (aproximadamente 160 unidades, conforme recomendado pelo próprio programa).

A princípio, seguindo as recomendações do normativo do programa, esses conjuntos foram preferencialmente implantados em vazios urbanos localizados na malha da

cidade, em áreas dotadas de infraestrutura e serviços,⁸ com o objetivo de evitar a sua implantação em locais longínquos e sem infraestrutura, como normalmente ocorria com o modelo empreendido pela política do BNH. Todavia, muitas das características acima assinaladas vêm se transformando, sobretudo desde 2003, quando têm sido produzidos conjuntos mais horizontalizados, organizados na forma de loteamentos (sem condomínios) e inseridos em áreas mais periféricas das cidades, provocando, inclusive, a distorção da proposta inicial do programa de implantar na malha urbana.⁹ Em suma, a localização dos conjuntos do PAR era, em essência, um dos principais diferenciais do programa.

A preocupação de se produzir habitações no tecido urbano, em locais dotados de infraestrutura, favorece o objetivo de reabilitar as áreas centrais, uma vez que são locais que apresentam tais características, além de uma série de outras qualidades como a concentração de atividades comerciais, de serviços, transportes públicos, etc. Em relação a isso, Amorim e Dufaux (2005) afirmam que:

Em um momento de evidente redução da renda familiar da classe média brasileira, a oferta de moradia econômica nas áreas urbanas centrais pode atrair aquela camada da população que deseja reduzir seus gastos mensais, seja pela diminuição do compromisso do orçamento familiar com a moradia (redução do preço de aluguel, taxa condominial e impostos municipais) e transporte, ou para aqueles que buscam outro estilo de vida, no qual a relação com o espaço público seja mais presente e a

proximidade com o centro de comércio e de serviços desejável.

Outra característica de fundamental importância é o valor pré-fixado do valor máximo das unidades – em geral inferior ao valor estabelecido no mercado imobiliário, pois é basicamente o valor industrial da construção do imóvel. Esse valor é, ainda, variável em função do tipo de especificação dos materiais de construção – especificação “padrão” ou especificação “mínima” – e da localização no território brasileiro. Em suma, em 2007, os valores variavam entre R\$30.000,00 e R\$40.000,00; especificamente para requalificação de áreas centrais ou recuperação de sítios históricos, o valor pode chegar até R\$40.000,00 para os estados de São Paulo e Rio de Janeiro, e R\$38.000,00 para os demais estados (Portaria nº 493/2007).

Assim, buscou-se definir valores máximos para a aquisição dos imóveis a fim de atender a um público-alvo com menor capacidade de pagamento. De modo semelhante, a taxa de arrendamento também é pré-fixada e mais barata, podendo corresponder a 0,7% ou 0,5% do valor de aquisição do imóvel (a depender do público-alvo, se PAR 1 o PAR 2, respectivamente),¹⁰ isento de valorização imobiliária. O valor da taxa de arrendamento é corrigido anualmente tendo-se por base apenas a correção anual da Taxa de Referência (TR). Com esse índice, o valor da taxa de arrendamento variava na faixa aproximada dos R\$ 200,00, em 2008, o que é, inclusive, muitas vezes, inferior a uma taxa de aluguel com as mesmas condições de habitabilidade e de localização.

Enfim, essas condições especiais, sobretudo em relação à operacionalização do programa, como o fato de o imóvel ser de propriedade fiduciária da Caixa, contribuem na requalificação de imóveis degradados nos centros urbanos para fins habitacionais, uma vez que o ramo da construção civil continua privilegiando a construção de novas moradias populares em terras mais baratas, ou seja, mais periféricas. A relativa baixa taxa de arrendamento dos imóveis é também outro fator fundamental para estimular o uso residencial da população de menores rendas no centro, já que aquelas faixas de maiores rendimentos não têm interesse nessas áreas da cidade – exceto em casos que passaram por um processo de gentrificação social como ocorreu em Nova York, no Soho, por exemplo. Isso tudo significa que para requalificar o centro com moradia, é importante a forte intervenção e o subsídio do Estado, como o PAR vem promovendo. As características quantitativas e qualitativas dessa produção do PAR na reabilitação das áreas centrais será melhor desenvolvida a seguir. Os dados apresentados na próxima seção tiveram por base um levantamento realizado em sites da internet (preferencialmente os oficiais da Caixa e das prefeituras) e publicações da Prefeitura de São Paulo. Também foram utilizados dados obtidos por meio de pesquisa de campo na Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), na Prefeitura Municipal de Natal (PMN) e entrevista com César Ramos¹¹ sobre o desenvolvimento do PAR no Brasil, destacando-se, em particular, a questão da reabilitação das áreas centrais.

O programa de arrendamento residencial – a ação

Entre 1999 e meados de 2005, o programa financiou a construção de 177.150 novas moradias em 1.223 novos conjuntos habitacionais, sendo, nesse universo, uma pequena parcela relativa à reabilitação de edifícios nas áreas centrais. De acordo com dados fornecidos pela Caixa (Gerência em Natal), em abril de 2008, complementados por Castro (2006), em relação à reabilitação de áreas centrais, foram financiadas 1.425 unidades em 26 edifícios, localizados nas principais capitais brasileiras – São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Porto Alegre, etc. – e também em Pelotas, conforme identificado na Tabela 1. Além dos empreendimentos discriminados, podem-se citar, ainda, aqueles que estão em processo de avaliação ou licitação como foi encontrado nas cidades de João Pessoa e Natal. Salienta-se que, em muitos casos, a reforma de edifícios pelo PAR está associada a uma política local, seja do gover-

no estadual ou municipal, formando parcerias com o governo federal e visando uma reabilitação urbana nos sítios históricos.

A partir desta tabela, é possível perceber que os edifícios localizados em São Paulo e em Porto Alegre têm maiores proporções, possibilitando a distribuição de um maior número de unidades habitacionais, ao passo que no Rio de Janeiro e em Salvador as edificações têm menor porte, tendo uma média inferior de unidades por empreendimento. São Luís, Pelotas, Belém e Recife, por sua vez, possuem exemplos isolados na cidade.

Todavia, a principal constatação apontada pelos dados quantitativos é que a atuação do PAR na reabilitação de áreas centrais vem se desenvolvendo ainda muito lentamente, contemplando poucas cidades, especialmente quando comparada com a produção global desse programa. Segundo César Ramos, alguns exemplos de reabilitação só foram possíveis mediante a formação de parcerias, sobretudo com os governos municipais e, no caso de São Paulo, especificamente com os movimentos sociais. Essas parcerias foram importantes na medida em

Tabela 1 – Financiamentos concedidos de reabilitação habitacional¹²

Cidade	Operações contratadas	Nº de unidades contratadas	Média de unidades por edifício
São Paulo	7	709	101
Rio de Janeiro	6	70	11
Salvador	5	41	8
Porto Alegre	4	309	77
São Luís	1	16	16
Pelotas	1	140	140
Belém	1	66	66
Recife	1	56	56
Total	26	1.425	54

Fonte: Levantamento realizado na Caixa (2008) e Castro (2006). Elaboração da autora.

que o custo de reforma é ainda muito alto ante o valor máximo estipulado para as unidades do PAR (até R\$ 40.000,00).

Em São Luís, por exemplo, foi necessária a parceria entre os recursos do FAR e da Lei Rouanet¹³ para viabilizar a reabilitação de um imóvel que foi inaugurado em 2005, conforme informações obtidas da Caixa (2008).¹⁴ Esse imóvel – um casarão com três pavimentos – transformou-se em um residencial de pequeno porte, contendo 16 unidades habitacionais (uh) com um quarto apenas.

De modo semelhante, na capital baiana, a atuação do PAR foi viabilizada com o auxílio da Lei Rouanet, por meio do programa estadual RemeMorar¹⁵ e parceira da ONG Moradia e Cidadania. Os cinco imóveis reabilitados (e inaugurados em 2005) eram do tipo casarões – tombados pelo patrimônio histórico – que apresentavam de um (térreo) a dois pavimentos, resultando em residenciais de pequeno porte, com unidades de aproximadamente 40m², como o imóvel da rua Deraldo Dias (15 uh); três imóveis na rua Joaquim Távora (com 4 uh ou 12 uh cada); e um na rua Ribeiro Santos, (6 uh)¹⁶ (Figuras 1, 2 e 3).

Essa tipologia de reabilitar casarões em residenciais de pequeno porte também é comum no Rio de Janeiro, cujos edifícios reabilitados se caracterizam por poucos pavimentos. Segundo Castro (2006), os seis imóveis reabilitados são: Residencial João Homem Ladeira (5 uh), na Saúde; Residencial Laurinda (5 uh) e Residencial André Luiz (5 uh), ambos na Rua do Livramento (Gambôa), Residencial Joaquim Silva (26 uh); Residencial João Caetano (6 uh), na Rua do Teatro; e Residencial Senador Pompeo (23 uh), sendo os três últimos localizados no

Centro.¹⁷ Destes, destaca-se o último, por se tratar de um antigo cortiço, com cerca de 120 anos e atualmente tombado pelo Patrimônio Cultural do Município (Figuras 4 e 5). Além disso, apresenta a particularidade de conjugar o uso residencial com duas lojas, caracterizando-se como de uso misto.¹⁸

Em Belém, o PAR Justo Chermont apresenta uma tipologia diferenciada daquela observada em São Luís, Salvador e Rio de Janeiro. Caracteriza-se por um edifício de 11 pavimentos, totalizando 66 unidades habitacionais. Cada qual é composta por quarto, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, distribuídos em 39m².¹⁹

Na capital gaúcha, a tipologia dos quatro edifícios reabilitados foi parecida com a da capital do Pará. Os imóveis são predominantemente verticais (acima de sete pavimentos), resultando em residenciais com maior número de unidades, como o Edifício Sul América (78 uh); o Residencial Umbu (123 uh); o Edifício Bento Gonçalves e Charrua (80 uh); e o Residencial Arachã (28 uh).²⁰ Anteriormente, alguns desses edifícios foram residenciais, outros foram hotéis. O Edifício Sul América, por exemplo, cuja construção foi concluída em 1938, antes de ser reabilitado pelo PAR, era um edifício residencial com 26 apartamentos para famílias ricas da cidade. Com a reabilitação (2003) passou a comportar unidades habitacionais com um dormitório e áreas oscilando entre 22 e 37m².²¹ Já o Edifício Bento Gonçalves e Charrua, cujas reabilitações foram inauguradas em 2004, contém apartamentos com dois quartos e áreas maiores, variando entre 42,62m² e 55,91m².²² De modo mais diversificado, o Residencial Umbu (2004), antigo hotel, apresenta tipos diferentes, variando entre

Figura 1 – Rua Deraldo Dias



Fonte: Castro, 2006

Figura 2 – Joaquim Távora nº 11



Figura 3 – Ribeiro Santos nº 56



Fonte: Castro, 2006.

Figura 4 – Senador Pompeo
situação anterior



Figura 5 – Senador Pompeo
situação reabilitado



Fonte: http://www.rio.rj.gov.br/habitat/novas_alt.htm. Acesso em 28/1/2009.

Figura 6 – Residencial Umbu, na cidade de Porto Alegre–RS



Fonte: Castro, 2006.

o *kitchenette* (32 unidades), um ou dois dormitórios (45 e 46 unidades, respectivamente). Como consequência, a área média das habitações também varia de 34,56m² a 54,06m²²³ (Figura 6).

Foi na capital paulista, contudo, que os projetos de reabilitação das áreas centrais por meio do PAR se desenvolveram mais enfaticamente (muitos em consonância com o programa do governo municipal – Morar no Centro). Para viabilizar a produção de moradias pelo programa no centro, fez-se necessário o estabelecimento de algumas parceiras com a SEHAB, além da colaboração dos movimentos sociais:

Para conseguir atender à população de mais baixa renda, a SEHAB negociou com o governo federal recursos específicos para subsídios ao PAR, além de ter proposto diversos incentivos fiscais ao programa. Vale notar que, em alguns casos, a SEHAB subsidia parcial ou totalmente o custo de compra do imóvel, para que o custo final da reabilitação seja mais acessível à população de baixa renda. Além disso, para adequar o PAR à realidade específica da área central de São Paulo, a SEHAB elaborou, em colaboração com os movimentos sociais do centro, um conjunto de propostas para melhorar seu desempenho quanto às exigências de qualidade, de custos e de prazos. (Prefeitura de São Paulo, 2004a, p. 31)

Segundo Maleronka (2005), até 2003, foram reformadas pelo programa 464 unidades em cinco edifícios: Fernão Sales (54 uh), Olga Benário Prestes (84 uh), Rizkallah Jorge (167 uh), Maria Paula (75 uh) e Edifício Labor (84 uh). Além destes, destacam-se

o antigo Hotel São Paulo (152 uh) e outro imóvel com 93 uh (Joaquim Carlos), conforme listado por Castro (2006).

O primeiro edifício reabilitado na capital paulista – e, inclusive, no país – foi o Fernão Sales (Maleronka, 2005). No entanto, segundo Maleronka (ibid., p. 77), merece especial atenção o edifício Rizkallah Jorge, de 17 pavimentos, que é “propagandeado afora como o grande exemplo de PAR-Reforma bem-sucedido. Este edifício foi construído na década de 1940 e passou por usos diversos antes de ser recuperado pelo PAR. Com a recuperação, o edifício passou a abrigar 167 novas unidades do tipo estúdio, contendo sala/dormitório, cozinha americana com área de serviço integrada e banheiro, distribuídos em uma área privativa média de 30m². Salienta-se, ainda, a recuperação da fachada, tombada pelo Patrimônio Histórico (Condephaat – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico), bem como o piso e as paredes em mármore carrara do saguão, e os pisos de taco, os quais, em conjunto, conferiram uma aparência de melhor padrão construtivo, como pode ser observado nas Figuras 7 e 8. Por fim, esse edifício foi entregue em 2003 para famílias indicadas pelo Movimento para a Moradia no Centro (MMC).²⁴

No final de 2006, foi entregue o antigo Hotel São Paulo, também construído na década de 1940. Esse edifício, que foi um hotel, passou a abrigar em seus 21 pavimentos, famílias ligadas ao Movimento do Fórum dos Cortiços (Moradia Popular no Lugar de Hotel) (Figura 9). As suas unidades habitacionais também apresentam tipos diferentes, 27 apartamentos do tipo *kitchenette*, 103 com um quarto e 22 com

Figura 7 - Fachada Frontal do edifício Rizkallah Jorge



Figura 8 – Apartamento do tipo estúdio do Rizkallah Jorge



Fonte: <http://cury.net/par02.htm> (acesso em: 11-4-2008).

Figura 9 – Antigo “Hotel São Paulo”, na capital paulistana



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo (2004c)

Figura 10 – Conjunto de casas da Rua São Suassuna

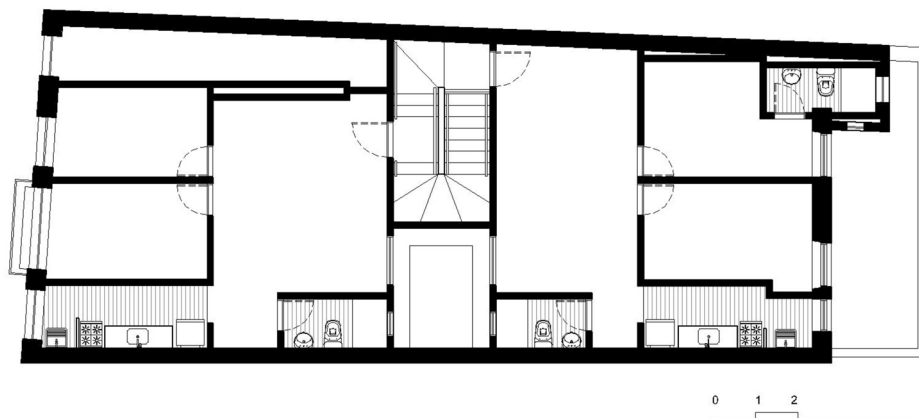


Figura 11 – Casarão 27 da Rua João Suassuna



Fonte: Acervo da autora, 2006.

Figura 12 – Planta baixa do 2º pavimento da proposta de reuso para o casarão 27



Fonte: Levantamento na PMJP, 2006.

Figura 13 – Residencial Tambiá,
em João Pessoa



Fonte: Acervo da autora, 2005.

Figura 14 – Residencial Ribeira I,
em Natal



Fonte: Acervo da autora, 2006.

dois quartos, com áreas variando entre 25,70 e 49,81m².²⁵

Por fim, segundo Castro (2006), outras cidades vêm sendo alvo de estudos de viabilidade para reabilitação de edifícios, destacando-se: Fortaleza, Natal, João Pessoa, Maceió, Aracaju, Belo Horizonte, Vitória, Cuiabá, Teresina e Olinda.

João Pessoa, até junho de 2007, apresentava oito imóveis em processo de licitação, embora a tentativa de reabilitar edifícios pelo PAR já vem sendo feita desde 2004 (Figuras 10 a 12). Segundo o secretário de Habitação, João Azevedo,²⁶ o Ministério Público promoveu uma ação contra os proprietários dos casarões para que estes recuperassem seus imóveis que estavam abandonados e em estado avançado de degradação. Como os imóveis eram detentores de elevados débitos com a prefeitura – referentes ao IPTU ou de outra natureza –, os proprietários negociaram a retirada das dívidas em troca da doação dos imóveis ao governo municipal.

Após essa etapa, previu-se a reabilitação e a reutilização das casas por meio dos recursos do FAR, para serem destina-

das preferencialmente ao uso habitacional dos funcionários da própria prefeitura.²⁷ O projeto de reabilitação prevê cinco unidades habitacionais em cada casarão (total de 80 uh), e estas são compostas por dois quartos em uma área oscilando entre 40m² e 60m², como pode ser visto na Figura 12.

Importante mencionar que, em 2001, em consonância com as características locais do programa, o PAR ocupou um vazio urbano próximo ao centro da cidade de João Pessoa, com a construção do Residencial Tambiá. De modo semelhante, seguindo os parâmetros do programa de implantar nos vazios urbanos, inseridos na malha urbana dotada de infraestrutura, na capital do Rio Grande do Norte, em 2001, o PAR implantou no bairro contíguo ao seu centro histórico, Rocas, o Residencial Ribeira I e o Residencial Ribeira II (Figuras 13 e 14).

Todavia, a tentativa de reutilização de antigos edifícios no centro da capital potiguar vem encontrando sérias dificuldades que impedem a concretização do financiamento. As principais dificuldades são: 1) falta de imóveis adequados ao uso habitacional e, ao mesmo tempo, disponíveis para venda

Figura 15 – Antigo Hotel Central e possível edifício a ser financiado pelo PAR, na cidade do Natal-RN



Fonte: Prefeitura Municipal do Natal, 2007.

ou para doação; 2) a compatibilização entre o custo máximo preestabelecido para a reabilitação e a quantidade de unidades habitacionais em cada empreendimento; e 3) empresas construtoras interessadas em participar do processo. Estas não demonstram qualquer interesse nesse tipo de projeto, por se tratar de uma reforma com poucas unidades e que demandaria um investimento de maior risco, uma vez que o valor de avaliação da Caixa é baixo (pois é valor de mercado e, geralmente, esses centros encontram-se degradados), e o PAR não permite suplementação de recursos, caso o orçamento previsto inicialmente não corresponda à realidade da obra executada.²⁸

Apesar disso, a Prefeitura Municipal do Natal instituiu em 2004 uma lei criando o programa ReHabitatar (Lei nº 5567, de 2 de julho de 2004), como forma de estimular preponderantemente a produção de moradias para a população de baixa renda nos bairros históricos da Ribeira e da Cidade Alta. Em consonância com essa “política” municipal, a prefeitura comprou e desapropriou, em 2005, um edifício na Ribeira, – o antigo Hotel Central –, desenvolvendo, em seguida, um projeto com 8 apartamentos (alguns com um quarto, outros com dois) para serem financiados pelo PAR (Figura 15).²⁹ Com essa mesma finalidade, também desenvolveu um projeto de reuso

habitacional para uma outra edificação que foi doada pela GRPU³⁰ e localizada no mesmo bairro – o edifício Valparaíso – prevenindo seis unidades habitacionais, com um (2 uh) ou dois quartos (4 uh).

Enfim, depois de um período de aproximadamente dois anos, muitos projetos de reforma elaborados e revisados, e muita negociação com construtoras e a agência financeira, em junho de 2007, ambas as propostas de reuso estavam em fase de avaliação na Caixa. Porém, no final daquele ano, as duas construtoras haviam desistido e iniciou-se, novamente, a busca por novos interessados.

Esses dois últimos casos – João Pessoa e Natal – exemplificam algumas dificuldades enfrentadas pelas cidades brasileiras para a reabilitação de suas estruturas nas áreas centrais, motivo pelo qual ainda são poucas as intervenções do PAR no cenário nacional.

Conclusão

Em particular para cidades de médio e grande porte, a reabilitação das áreas centrais é hoje um item de destaque nas agendas do poder público, influenciadas por uma filosofia típica do planejamento estratégico. A partir da década de 1990, a esfera municipal, com a especial ajuda do governo federal, vem ampliando a sua atuação através da elaboração de planos de reabilitação, perímetros de reabilitação integrada (PRI), projetos urbanos predominantemente para espaços públicos e reuso de antigas edificações. No entanto, o que se verifica é que a reabilitação de antigas estruturas é tratada apenas como “obras complementares”,

integrantes de um Grande Projeto de Desenvolvimento Urbano (GPDU),³¹ que causa impacto na área central. A reforma da Estação da Luz e seu entorno é um dos mais significativos exemplos encontrados em São Paulo; a obra do Largo do Teatro na capital potiguar e outras ações mostram que os projetos urbanos vêm sendo executados.

Por outro lado, a reabilitação de edifícios para uso residencial encontra dificuldades para se viabilizar. Alguns exemplos citados ao longo deste trabalho até o final de 2008 não haviam sido concretizados ainda. Primeiro: as ações do PAR voltadas para habitação nas áreas centrais são poucas. No entanto, pode-se dizer que se trata de uma ação inovadora, uma vez que procura atender concomitantemente ao problema do déficit habitacional em contraposição aos domicílios desocupados, além de se preocupar com a reabilitação das áreas centrais, que são particularmente caracterizadas como ambientes degradados e abandonados, apesar dos inegáveis valores culturais que oferecem para a cidade. Ademais, o PAR apresenta uma formatação que facilita o acesso à moradia da população de menores rendas a um menor custo. Talvez seja pelo próprio modelo operacional diferenciado – o arrendamento residencial –, que possibilita ao PAR mais facilidade para atuar em relação aos demais programas habitacionais do governo federal nas áreas centrais, todos, porventura, seguindo o modelo tradicional da política da casa própria. Sendo assim, a medida de transformação do arrendamento em financiamento (Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007) pode ser considerada um problema futuro para esse tipo de intervenção, uma vez que fatalmente surgirá uma série de dificuldades

de ordem administrativa (gestão) e condominial do imóvel. Amorim e Dufaux (2007, p. 14) citam, ainda, como problemas para a atuação do PAR nas áreas centrais a liberação de recursos para edificações de uso misto, já que o programa se destina ao uso estritamente residencial – apesar disso, o Residencial Senador Pompeo, no Rio de Janeiro foi excepcionalmente financiado mesmo tendo o uso misto. Também se pode dizer que é necessário haver uma maior promoção do programa no sentido de viabilizar a reforma das unidades, incluindo a criação de novas parcerias com governos ou outras instituições interessadas em incentivar o desenvolvimento do PAR, bem como mais subsídios.

Outras dificuldades enfrentadas na reabilitação de antigas estruturas nas áreas centrais passam, em especial, pela questão fundiária, uma vez que a maioria dos imóveis é de propriedade privada, outros são objetos de espólio, etc. Há também a indisponibilidade de edificações adequadas para se transformar em uso habitacional multifamiliar e o desinteresse dos empresários do ramo da construção civil, devido ao alto custo de se reformar antigas estruturas, ante a capacidade de pagamento da população de mais baixa renda e do valor preestabelecido pelo PAR (até R\$40.000,00, em 2007). Maleronka (2005, p. 69) indica, ainda, a dificuldade do tempo de viabilização das obras e de que “são comuns os casos de terrenos apresentados à CEF cuja escritura não confere com o real ou de proprietários que desistem do negócio no decorrer do processo por julgar que o valor avaliado de seu imóvel não é justo”. Porém, possivelmente, a questão mais importante talvez seja a falta de uma política e

recursos específicos para a reabilitação das áreas centrais no rol das políticas urbanas do país. O que se verifica é a alocação de esforços, recursos e de programas de outras políticas para a reabilitação.

Apesar desses entraves, os poucos imóveis reabilitados no Brasil servem como exemplo do que se deve vislumbrar como política pública urbana. Muitos foram os ganhos com cada reabilitação, dos quais se podem citar: 1) a restauração de imóveis tombados pelo patrimônio histórico, 2) a ocupação de estruturas abandonadas, garantindo sua função social; 3) enfrentamento do déficit habitacional; 4) diversidade de soluções arquitetônicas, 5) requalificação de zonas degradadas, em oposição à dispersão centrífuga pela expansão das fronteiras urbanas, etc. Quanto à tipologia reabilitada, percebeu-se uma variedade de tipos edificados, desde sobrados, casarões, até edifícios de vários pavimentos. A variedade também está presente na organização espacial das novas moradias do tipo *kitchenette*, com um ou dois dormitórios, além de variadas áreas privativas, embora tenham predominado as unidades de menores dimensões, em função de necessidade de “comportarem o número máximo possível de unidades habitacionais ao invés do número ideal” (Maleronka, 2005, p. 72), chegando, inclusive a produzir soluções projetos inadequados.

Verificam-se, assim, aspectos positivos com a reabilitação dos edifícios nos centros das cidades para uso residencial, a despeito das dificuldades mencionadas e da pequena representatividade numérica das ações. Sendo assim, a reabilitação é uma forma de intervenção que pode vir a crescer e trazer benefícios para a dinâmica das áreas

centrais e a preservação do sítio histórico, através da provisão de habitação, unindo os objetivos econômicos do planejamento estratégico com os sociais. No entanto, para que isso aconteça é preciso rever alguns aspectos característicos do PAR, como já mencionado, para que ele continue atuando nessa frente de ação.

Mais do que ilustrar casos do PAR, em especial, este artigo conclui com uma reflexão direcionada para a política habitacional brasileira. Além de programas habitacionais e recursos, no caso da reabilitação das áreas centrais, é necessário pensar em uma política de locação social (como o programa municipal de Locação Social de São Paulo, mas que não logrou o sucesso esperado), uma vez que a predominância das ações estatais sempre esteve voltada para a casa própria,

até mesmo o PAR. Reabilitar o centro e enfrentar o problema habitacional são tarefas muito árduas, em que são necessárias somas vultosas de capital em grandes intervenções governamentais para a aquisição dos imóveis, a reforma e a construção das unidades habitacionais até a posterior manutenção e conservação dos imóveis. É o caso das vilas militares, que são eficientemente produzidas e geridas pelo poder público, por meio de uma política de locação (moradias funcionais), motivo pelo qual são bem preservadas e conservadas no contexto atual das cidades, destacando-se como pontos de cristalização no cenário urbano. Outros exemplos de política de locação social bem-sucedidos são também encontrados em países europeus, como Inglaterra, França, Suécia, entre outros.

Mariana Fialho Bonates

Arquiteta e urbanista pela Universidade Federal da Paraíba. Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Foi chefe do Setor de Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Arqueológico da Prefeitura Municipal do Natal entre 2007 e 2008. Professora do Departamento de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (Rio Grande do Norte, Brasil).
marianabonates@hotmail.com

Notas

(*) Trabalho previamente apresentado no Arquimemória 3, em Salvador-BA, no dia 9 de junho de 2008. Agradecimento ao Prof. Dr. Márcio Moraes Valença pela leitura inicial e pertinentes comentários.

(1) Sobre planejamento estratégico, ver Vainer (2000).

- (2) Quanto à reabilitação de edifícios, ela pode ser entendida como “toda a série de ações empreendidas com vista à recuperação, à beneficiação de um edifício tornando-o apto para o seu uso atual. Seu objetivo consiste em resolver as deficiências físicas e as anomalias construtivas, ambientais e funcionais acumuladas ao longo dos anos, procurando ao mesmo tempo uma modernização e uma beneficiação geral do imóvel sobre o qual incide – atualizando as suas instalações, equipamentos e a organização dos espaços existentes, melhorando o seu desempenho funcional e tornando esses edifícios aptos para a sua mais completa e atualizada reutilização” (Cabrita, et al. apud Moreira, 2008).
- (3) Fundo que alimenta o programa, composto com recursos onerosos (como o FGTS) e não-onerosos.
- (4) Para maiores detalhes a respeito das características do PAR, ver Bonates (2007).
- (5) A Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007, possibilita a desmobilização das unidades da Caixa em favor da opção dos arrendatários, antes do fim do contrato.
- (6) Embora o objetivo classifique o público-alvo como “baixa renda”, o programa atende, na verdade, aquele segmento da sociedade mais conhecido como de renda média baixa.
- (7) De acordo com o manual de especificações técnicas mínimas, uma proposta de regionalização elaborada para manter um mínimo de qualidade quanto à construção dos conjuntos, a área mínima pode ser até 33m² para as unidades construídas na região Sul do país.
- (8) Para maiores detalhes a respeito das características arquitetônicas e urbanísticas da produção do PAR, ver Bonates (2007).
- (9) Ver Bonates (2008).
- (10) Inicialmente, o programa foi destinado a atender a população com renda variando entre 3 e 6 salários mínimos, podendo chegar até 8. Em 2007, a faixa de renda atendida passou a ser, em geral, até R\$1.800,00 (aproximadamente 4,7 s.m., considerando-se o salário mínimo da época – R\$380,00); até R\$2.100,00 (5,52 s.m.) nos casos de reforma de edifícios em centros históricos; e, até R\$2.800,00 (7,36 s.m.) nos casos de profissionais da segurança pública (Portaria nº 493, 2007). O PAR 1 atende a uma população com faixa de renda variando entre 3 e 8 salários mínimos, enquanto o PAR 2 atende a uma população com rendimentos de até 4 salários mínimos, aproximadamente.
- (11) Entrevista semiestruturada realizada com César Ramos, gerente de Projetos do Ministério das Cidades, no I Seminário Internacional das Cooperativas Habitacionais, realizado no Hotel Blue Tree Park, em Natal-RN, entre os dias 28-2-2007 e 1-3-2007. A entrevista ocorreu no segundo dia do evento.
- (12) De acordo com Castro (2006), há um imóvel em Recife, porém não foi identificado na Caixa a sua forma de financiamento.
- (13) Lei federal de incentivo à cultura.
- (14) Informações obtidas de Elisabeth Silva, arquiteta da GIDUR-RN, no dia 9-4-2008.
- (15) O Programa RemeMorar é executado pelo governo do Estado da Bahia através da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia, Conder/Sedur.
- (16) Mais informações disponível em: <<http://www.projetorememorar.com.br/index.html>> e <<http://www.conder.ba.gov.br/webnews/news/noticia.asp?NewsID=705>>. Acesso em: 30-1-2009. Castro (2006) também foi uma fonte utilizada.

- (17) Esses dados foram também confrontando com os dados quantitativos fornecidos pela Caixa em 2005 (GIDUR-PB).
- (18) Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/habitat/novas_alt.htm> e <<http://www.rio.rj.gov.br/habitat/morcentro.htm>>. Acesso em: 11-4-08.
- (19) Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=6304253&tipo_noticia=13>. Acesso em: 11-4-08.
- (20) Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?reg=2&p_secao=80>. Acesso em: 11-04-08.
- (21) Disponível em: <https://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=2401272&tipo_noticia=0>. Acesso em: 11-04-08.
- (22) Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=4802021&tipo_noticia=0>. Acesso em: 11-04-08.
- (23) Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=4901935&tipo_noticia=0>. Acesso em: 11-06-2007.
- (24) Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=1701102&tipo_noticia=0> e <<http://cury.net/par02.htm>> Acesso em: 11-04-08.
- (25) Disponível em: <https://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=6405349&tipo_noticia=>. Acesso em: 11-04-08.
- (26) Entrevista realizada no dia 24 de abril de 2006.
- (27) Durante a realização da entrevista com o secretário de Habitação, João Azevedo, no dia 24 de abril de 2006, o prefeito Ricardo Coutinho entrou na sala em que ocorria a entrevista e expressou tal vontade.
- (28) No Recife, também foi constatado tal desinteresse, segundo Amorim e Dufaux (2005).
- (29) Podemos citar, ainda, outras ações da prefeitura em consonância com a reabilitação das áreas centrais, como a Lei de Operação Urbana de 1997, revalidada em 2007 por mais seis anos.
- (30) Gerência Regional do Patrimônio da União.
- (31) Em relação a esse tema, ver Sanchez, et al. (2004).

Referências

- AMORIM, L. e DUFAUX, F. (2005). Lições das margens do Rio São Lourenço: aprendendo com a experiência de requalificação urbana de Montreal, Canadá. *Arquitextos*, texto 067, dez., 2005. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq067/arq067_03.asp>. Acesso em: 5/9/2007.
- BONATES, M. F. (2007). *Ideologia da casa própria... sem casa própria. O Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB. Natal-RN*: UFRN. Dissertação. Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

- BONATES, M. F. (2008). O Programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade. *Revista Risco*, n. 7, pp. 147-164, São Carlos.
- BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS. (2005). In: ROLNIK, R. e BALBIM, R. (coords.). *Reabilitação de centros urbanos*. Brasília, Ministério das Cidades.
- CASTRO, T. (2006). Financiamentos habitacionais em áreas centrais. Resultados e perspectivas. LabHab/USP – Curso de Capacitação – Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, maio 2006. Disponível em: < www.cidades.gov.br/.../textos/apresentacoes/Tania_Castro.pdf/view>. Acesso em: 12-4-08.
- DEL RIO, V. (2000). Em busca do tempo perdido. O renascimento dos centros urbanos. *Arquitextos*, texto especial 028, nov., 2000. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp028.asp>>. Acesso em: 4/9/2007.
- _____ (2001). Voltando às origens. A revitalização das áreas portuárias nos centros urbanos. *Arquitextos*, texto especial 091, ago., 2001. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp091.asp>. Acesso em: 25-8-2008.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO; CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES. (2005). *Déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte.
- GONÇALVES, D. S. (2006). *Moro em edifício histórico, e agora? Avaliação pós-ocupação de habitações multifamiliares no centro histórico de São Luís-MA*. Natal-RN. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.
- HELOUI, A. N. M. (2008). A habitação na preservação do patrimônio arquitetônico e cultural do Rio de Janeiro. Anais do Encontro Nacional de Arquitetos – ArquiMemória 3 – sobre preservação do patrimônio edificado. Salvador.
- MALERONKA, C. (2005). *PAR-Reforma: quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial - modalidade reforma: 1999-2003*. São Paulo. Dissertação de Mestrado em Habitação do IPT.
- MORADIA POPULAR NO LUGAR DE HOTEL. (2007). *O Estado de S. Paulo*, 25-2-2007.
- MOREIRA, A. (2008). Turismo e arquitetura: a produção do atrativo via singularidade/notoriedade do lugar. *Arquitextos*, texto especial 460, fev., 2008. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp460.asp>>. Acesso em: 15/03/08.
- NORMATIVO DA CAIXA. (2006). Normativo da Caixa sobre o Programa de Arrendamento Residencial.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (2004a). Balanço qualitativo de gestão 2001-2004. São Paulo.
- _____ (2004b). Relatório de gestão 2001-2004. São Paulo, Graphis Studio.
- _____ (2004c). Programa Morar no Centro. São Paulo.
- ROLNIK, R. e BOTLER, M. (2004). Por uma política de reabilitação de centros urbanos. *Revista Óculum*, São Paulo.
- SÁNCHEZ, F. et al. (2004). Produção de Sentido e Produção do Espaço: convergências discursivas nos grandes projetos urbanos. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, nº 107, pp. 39-56.

- SILVA, H. M. B. (2006). "Apresentação". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. (coord.). *De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. Trad. Helena Mena Barreto Silva. São Paulo, Annablume, pp. 7-19.
- VAINER, C. (2000). "Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano". In: ARANTES, O.; VAINER, C. e MARICATO, E. (orgs.). *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ, Vozes.
- VARGAS, H. C. e CASTILHO, A. L. H. de (orgs.). (2006). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, SP, Manole.
- VASCONCELLOS, L. M. de e MELLO, M. C. F. de (2006). "Re: atrás de, depois de..." In: VARGAS, H. C. e CASTILHO, A. L. H. de (orgs.). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, SP, Manole.

Recebido em dez/2008
Aprovado em mar/2009

