

A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NO PROCESSO DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Anderson Oliveira Santos *

Patrícia Miranda Lordêlo **

Marcos Jorge Almeida Santana ***

Joeliete Vitória de Matos ****

RESUMO: Nas últimas décadas, têm-se observado um esforço dos poderes públicos em recuperar os antigos centros urbanos, no sentido de reverter o processo de degradação dessas áreas através da ocupação dos inúmeros imóveis vagos ou subutilizados localizados nas áreas centrais, atrelando a isso a preservação dos imóveis de valor histórico-cultural, muitos deles tombados pelo patrimônio histórico. Atualmente, existe uma tendência em adotar ações voltadas à revitalização de parte destes espaços para habitação de interesse social (HIS), considerando a falta de recursos públicos, o não cumprimento da função social da propriedade e a carência por moradias. Diante deste contexto, este artigo analisa a reabilitação de edifícios em áreas centrais como elemento essencial para a promoção da preservação do patrimônio histórico e cultural de cidades como Salvador. Apresentar-se-á inicialmente um levantamento histórico dos centros urbanos, do apogeu ao declínio; algumas intervenções de revitalização realizadas pelo poder público para a Cidade do Salvador; de que maneira o Projeto de Pesquisa Reabilita apresenta uma forma alternativa para a implantação da reabilitação em áreas centrais para HIS; e por fim, de que maneira o processo de reabilitação deve estar ligado à preservação do patrimônio histórico, principalmente em cidades onde a área central apresenta um elevado número de imóveis tombados. Os dados e informações aqui apresentados são resultados de uma pesquisa que vem sendo desenvolvida pelo Projeto Reabilita no Grupo Gestão Habitacional da UCSAL.

Palavras-chave: Reabilitação; Patrimônio histórico; Centros urbanos.

1. INTRODUÇÃO

Um dos desafios atuais para as gestões das grandes cidades brasileiras é a ocupação dos imóveis vagos ou subutilizados localizados em áreas centrais, muitos deles tombados pelo patrimônio histórico, locais estes onde há amplo capital social investido. Cidades como São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro, assim como outras capitais brasileiras, têm apresentado nas últimas décadas um crescimento significativo de áreas construídas vazias, abandonadas e degradadas nas áreas centrais. Estas áreas caracterizam-se por estarem em locais com infraestrutura e ampla rede de serviços instalados.

Há uma tendência atual, não só nestas cidades, mas também em outras grandes cidades do mundo, em adotar ações voltadas à reabilitação de parte destes espaços vazios para habitação de interesse social (HIS), considerando a falta de recursos públicos, o não cumprimento da

* Urbanista. **Especializando em Gestão Governamental / UNEB**. Pesquisador do Projeto REABILITA pela UCSAL. E-mail: andersons@ucsal.br – Autor.

** Engenheira Civil. Mestre pelo Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da USP. Pesquisadora do Projeto REABILITA pela UCSAL. E-mail: patricial@ucsal.br – Autora.

*** Engenheiro Civil. Doutor em Engenharia pela Escola Politécnica da USP. Coordenador Acadêmico da Escola de Engenharia da Universidade Católica do Salvador. Coordenador do Projeto REABILITA em Salvador. E-mail: marjoras@ucsal.br – Co-autor.

**** Arquiteta. Especialista em Design e Produto pela UNEB. Pesquisadora do Projeto REABILITA, E-mail: joeliete@ucsal.br – Co-Autora.

função social da propriedade e a carência por moradias. A reabilitação de edifícios atualmente abandonados ou degradados para HIS não se limita à problemática da execução de obra ou análise de créditos, mas se estende às relações sócio-econômicas do espaço urbano e suas dinâmicas, ou seja, não se trata apenas de programas de reabilitação de edificações, mas também de reabilitações de espaços urbanos. Cidades como Salvador apresentam um agravante a mais no processo de reabilitação, a questão da preservação do patrimônio histórico.

Neste contexto, este artigo analisa a reabilitação de edifícios em áreas centrais como elemento essencial para a promoção da preservação do patrimônio histórico e cultural de cidades como Salvador. Apresentaremos inicialmente um levantamento histórico dos centros urbanos, do apogeu ao declínio; algumas intervenções de revitalização realizadas pelo poder público para a Cidade do Salvador; de que maneira o Projeto de Pesquisa Reabilita, financiado pela Financiadora de Estudos e Projetos, apresenta uma forma alternativa para a implantação da reabilitação em áreas centrais para HIS, e por fim, como o processo de reabilitação deve estar ligado à preservação do patrimônio histórico, principalmente em cidades onde a área central apresenta um elevado número de imóveis tombados. Os dados e informações aqui apresentados são resultados de uma pesquisa que vem sendo desenvolvida pelo Projeto Reabilita no Grupo Gestão Habitacional da UCSAL.

2. O HISTÓRICO DOS CENTROS URBANOS: DO APOGEU AO SEU DECLÍNIO

Historicamente, na formação das cidades brasileiras, os centros sempre concentraram as principais atividades administrativas, financeiras e comerciais, além de outras funções. Mas é a partir de meados do século XIX, em decorrência de vários fatores, como a industrialização, a presença de capital oriundo de outras economias, a oferta de mão-de-obra e a presença de infraestrutura, que a população brasileira urbana sofreu um grande crescimento.

Como conseqüência, ocorreu um aumento da complexidade das funções urbanas e o incremento de problemas urbanos como: a falta de moradia para classes menos favorecidas, circulação e transporte público, saneamento básico, educação, entre outros. O aumento populacional e a evolução da mancha urbana vieram seguidos do aumento da desigualdade social e da dificuldade do acesso à terra pela população mais carente.

Na primeira metade do século XX, as elites instaladas nos centros das cidades paulatinamente abandonam suas residências em busca de espaços mais arejados em que pudessem usufruir de habitações mais espaçosas e mais afastadas da complexidade instaurada nestes centros, que passam a não responder aos anseios e às mudanças comportamentais destas classes. Conseqüentemente, as demais atividades e funções que acompanham estes grupos sociais também o fazem. Ressaltam-se também as mudanças comportamentais geradas pela presença do automóvel.

Durante o século XX, a política habitacional voltada para o atendimento da população de baixa renda foi apoiada na produção de conjuntos habitacionais periféricos através, principalmente, do Banco Nacional de Habitação (BNH), que entre 1964 e 1986 viabilizou a produção de inúmeros conjuntos. Estes conjuntos eram implantados em áreas distantes, sem infra-estrutura urbana e sem a presença de serviços e equipamentos públicos, gerando grandes bolsões de pobreza. As famílias de baixa renda que permaneciam nas áreas mais centrais ou nos anéis periféricos dos centros habitavam em cortiços, pensões ou através de invasão de lotes, construindo suas moradias, muitas vezes em favelas.

Estes elementos colaboraram como atrativo a esta dinâmica, além da aplicação dos investimentos públicos em infra-estrutura e a presença de terras com valores menores nas outras áreas das cidades. Esses elementos, associados à legislação urbana favorável, a verticalização em outras áreas e mais a possibilidade de financiamentos para a produção e comercialização imobiliária, também contribuíram para que o deslocamento de funções e atividades ocorresse.

Por conta desse processo, configura-se nas cidades o surgimento de outros centros, e os centros antigos começam a viver um processo de popularização, com uma crescente degradação e desvalorização imobiliária.

Com a saída das funções e atividades ligadas às classes mais favorecidas e o declínio da área central, o preço do solo urbano em alguns lugares ficou mais acessível às pessoas e às atividades ligadas à baixa renda que passaram a residir nas áreas centrais, seja através de imóveis próprios, ou de aluguel, invasão das propriedades particulares que estavam abandonadas, algumas em elevado estado de degradação.

Assim, essas áreas aos poucos deram lugar aos novos moradores, às novas firmas e aos novos usos, ou ficaram vagos à espera de atração de uma outra demanda que não a que se apresenta. Estes ambientes passaram a concentrar também cortiços, moradores de rua e trabalhadores informais. Os novos ocupantes se apropriam dos espaços dos centros urbanos, como forma de garantir seu direito de moradia e sua estratégia de sobrevivência.

Parte dessas ocupações aconteceu e continua acontecendo, não só como forma de provisão de moradia mesmo que informal e de baixa condição de habitabilidade, mas como forma de pressão para aplicação de políticas públicas. Em algumas cidades, parte destas ocupações tem ocorrido por uma população ligada a movimentos sociais de luta por moradia.

Os centros principais continuam com a sua importância e passam a ser os lugares mais democráticos e complexos da cidade, por serem onde se travam os maiores conflitos e disputas de forças sociais, políticas e econômicas. Estes centros trazem consigo a referência histórica, cultural e patrimonial dos habitantes da cidade (ARGAN, 1983).

Entretanto, fatores como a presença de imóveis vagos ou deteriorados, associados a uma baixa arrecadação tributária, a pressão por parte dos proprietários para a recuperação do valor imobiliário, a pressão por parte de movimentos sociais em busca de aplicabilidade de políticas e programas habitacionais em áreas centrais, os anseios dos diversos segmentos sociais na valorização do significado do centro enquanto patrimônio histórico cultura e social, trazem à tona a necessidade de recuperação da área central a partir da atuação do Estado, seja através de programas de reabilitação, requalificação ou revitalização.

3. INTERVENÇÕES NOS CENTROS URBANOS

Nas últimas décadas, têm-se observado um esforço, ainda que incipiente, dos poderes públicos em recuperar os antigos centros urbanos no sentido de reverter o processo de degradação dessas áreas. Inicialmente, a recuperação destes espaços priorizava a expulsão de grupos sociais de mais baixa renda ou mesmo sem renda, com valorização patrimonial e limpeza urbana, muitas vezes reduzindo a dinâmica e as atividades ali existentes. Já na última década, este processo passa a demonstrar uma preocupação maior com a garantia de participação e apropriação dos benefícios por parte dos grupos vulneráveis, e também de certa maneira a reduzir os impactos negativos da implementação dos programas e projetos urbanos em áreas centrais.

Segundo Vainer apud Mariuzzo (2006)¹, as regiões centrais perderam seu dinamismo porque o eixo econômico se deslocou, dispensando a região de seu papel de centralizar várias funções econômicas e sociais. A população rica desloca-se então desses locais que, conseqüentemente, perdem seu valor especulativo, tornando-se acessíveis às classes menos favorecidas. Com isso, tais locais deixam de receber a atenção do Estado e entram em contínuo processo de degradação.

Entretanto, ainda segundo este mesmo autor, como os custos da expansão da malha urbana (implantar sistema de transporte, levar energia elétrica, água e esgoto, escolas etc.) estão

¹ Informações disponíveis em: < <http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=105> > Acesso em: 23 jan. 2006.

cada vez mais altos, a racionalidade econômica determina então reconfigurar o uso de regiões já estruturadas. Então as atenções se voltam novamente para os centros antigos e surgem os programas que visam à recuperação dessas áreas, como se vê a seguir.

3.1 Soluções Adotadas Pelo Poder Público: O Caso de Salvador

Em Salvador, ao longo dos últimos anos foram realizadas diversas intervenções voltadas à recuperação da área central e à preservação do patrimônio histórico e cultural existente no local². A seguir são descritas as principais intervenções realizadas na cidade de Salvador na última década.

3.1.1 O Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador

As primeiras ações de recuperação do bairro datam de 1967. Durante os difíceis anos 80, o Estado deixou de investir na área e o bairro entrou em um processo acelerado de degradação física e social. No início da década de 90 o governo do estado iniciou um grande programa de recuperação do Centro Histórico de Salvador (CHS). Este não envolveu toda a área tombada e hoje conta com seis etapas totalmente concluídas e uma em desenvolvimento.

A intervenção buscava a recuperação do espaço público, a reabilitação dos imóveis por meio da relocação dos moradores, aumento de estacionamentos, melhoria da infra-estrutura e a recuperação de monumentos históricos e edificações de valor patrimonial. As seis primeiras etapas foram executadas entre 1993 e 1998. Negociações foram feitas com os proprietários dos imóveis que foram localizados. De modo a ressarcir o Estado pelo investimento em suas propriedades, foi proposto um sistema de doações ou cessões de unidades por um período entre 5 (cinco) a 15 (quinze) anos, o que permitiu ao governo manter o controle da execução da intervenção e, até certo ponto, o controle da utilização da área nos moldes pensados.

A intervenção, também, removeu e indenizou cerca de 1900 (um mil e novecentas) famílias a um valor médio de R\$ 1200,00 (um mil e duzentos reais) por indenização. Estas famílias foram transferidas para outros bairros distantes, ou se acomodaram nas imediações, invadindo outros imóveis abandonados.

Em 1999 acontecem mudanças significativas no modelo de intervenção com a implantação do Projeto Habitacional do Centro Histórico e com o desenvolvimento da 7ª etapa. De acordo com Sant'Anna (2003), baseando-se em estudos realizados entre 1997 e 98, a promoção do uso habitacional começou a ganhar força como um modo mais sustentável de intervir, de inserir o setor numa dinâmica de mercado e trazer investimentos privados. Assim, em 1999 foi assinado um convênio entre o Governo do Estado e a Caixa Econômica Federal (CEF) para desenvolver um projeto piloto com o objetivo de criar uma metodologia para a reabilitação de imóveis com uma participação menor de investimentos públicos.

As novas unidades a serem criadas receberam o financiamento da CEF, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR)³ e do Programa Habitacional do Servidor Público. Assim, somente os funcionários públicos estaduais e municipais concursados e com renda entre dois e seis salários mínimos, tiveram o direito de participar da seleção para a ocupação destas unidades.

Especialmente para a 7ª etapa, o Governo do Estado conseguiu integrar as suas ações ao Programa Monumenta (Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano) do Governo Federal, em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

² Maiores informações SANT'ANNA, M. A. (2004).

³ O PAR tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial (Arredamento: neste tipo de contrato, a CEF cede o uso do imóvel a pessoas físicas para fins residenciais, mediante pagamento de taxa de arrendamento, no período de 15 anos), com opção de compra ao final do prazo do contrato.

Para esta etapa, também, estão sendo desapropriados os imóveis cujos proprietários não foram localizados e, após as obras, as unidades habitacionais terão em média 37m². Diferentemente de etapas anteriores, o Governo do Estado não será responsável pela administração dos imóveis ou por sua manutenção, ficando essas a cargo dos novos e antigos proprietários e do fundo especialmente criado para garantir a sustentabilidade financeira da intervenção, o Fundocentro, item obrigatório em todas as ações do Monumenta (SANT'ANNA, 2003).

Conforme esta mesma autora, serão extintos, também, os subsídios diretos aos proprietários, na medida em que as intervenções em seus imóveis serão feitas mediante empréstimo cujo pagamento será revertido para o referido fundo, que direcionará as receitas geradas para o próprio projeto.

Apesar de ter sido implementada a habitação na 7ª etapa, não houve uma preocupação em atender a população de baixa renda que residia no local. Isso aconteceu somente após pressão popular com a abertura de uma ação civil no Ministério Público (MP). Para solucionar o problema entre as famílias e o governo houve a intervenção do Ministério da Cultura, que intermediou um acordo, utilizando os recursos do Programa Habitacional de Interesse Social do Ministério das Cidades, para não apenas recuperar os imóveis, mas destiná-los à moradia dos antigos habitantes. Neste acordo ficou estabelecido que a CONDER⁴ garantirá a remoção de 103 (cento e três) famílias que resistiram no local, para uma outra área no próprio centro histórico, com aluguel pago pelo Estado, sob caráter provisório até que os imóveis estejam recuperados.

Vale salientar que pela primeira vez o processo de recuperação do centro histórico ao longo de todas as suas etapas deixará que antigos moradores permaneçam no local, mostrando que é possível revitalizar com essas características, imprimindo um caráter social, diferentemente do espaço cênico até então alimentado.

3.1.2 O Projeto Rememorar

O Projeto Rememorar tem como objetivo recuperar imóveis em ruínas pertencentes ao patrimônio histórico de Salvador espalhados na área tombada do centro histórico, que tenham vocação habitacional, e transformá-los em moradia, através da disponibilização de unidades habitacionais (UH), com prioridade para o servidor público estadual, proporcionando dinamização, ampliando o número de pessoas residentes, ajudando a economia e trazendo vida para o centro histórico.

As obras da 1ª etapa do Rememorar consistiram na restauração da volumetria de cinco casarões, disponibilizando 44 UH, com a manutenção das fachadas e telhados com seu traçado original, por se tratar de área tombada.

A 2ª etapa do projeto, que está na fase de desapropriação, prevê a recuperação de 48 casarões, gerando após as intervenções 230 UH que serão financiados através do PAR da CEF a funcionários públicos estaduais com renda até seis salários mínimos, assim como na 1ª etapa.

3.1.3 A Revitalização do Bairro do Comércio

O crescimento e o desenvolvimento do bairro do Comércio acontecem simultaneamente com a evolução histórica dos aterros na cidade baixa, que começaram a ocorrer desde a cidade fundacional até o século XX. Da década de 30 até o final dos anos 70 o Comércio viveu seu período de apogeu, e ainda no final dos anos 80 a área do Comércio era o coração financeiro de Salvador, apesar do processo de esvaziamento que já tinha sido iniciado.

O quadro de esvaziamento se agravou na década de 90 com a saída de diversas agências bancárias e escritórios, que optaram por outras partes da cidade. Diversos casarões foram sendo

⁴ Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia.

completamente abandonados, assim como prédios comerciais inteiros, situação desencadeada pelo abandono do Governo com a região, assim como pela falta de acessibilidade e estacionamentos. Toda essa região é hoje um misto de um comércio que tenta resistir, apesar da menor circulação de pessoas, e uma espécie de submundo, onde vive uma população marginalizada. De acordo com dados de 2003 da Associação dos Empresários do Comércio (AECOM), existiam 101 prédios abandonados ou vazios na região do Comércio.

A mais nova proposta de intervenção do Governo na área do Comércio é a revitalização do porto de Salvador. A idéia é reestruturar oito armazéns da Companhia das Docas da Bahia (CODEBA). Na área que ocupa cerca de 54.000 m², deverão ser instalados quatro hotéis cinco estrelas, um terminal marítimo, dois cinemas, boates, lojas e uma arena destinada a atividades esportivas, em um investimento de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Para este projeto estão envolvidos: o Governo Federal por meio da CODEBA, o Governo do Estado e a Associação Comercial do bairro (OLIVEIRA, 2005). A concepção do projeto está sendo feita tendo em vista experiências bem sucedidas das cidades de Barcelona, Boston, Lisboa e São Francisco.

4. O PROJETO REABILITA: UMA PROPOSTA DIFERENTE PARA A REABILITAÇÃO EM ÁREAS CENTRAIS

De modo a amenizar o sofrimento da população é necessário desmistificar a ciência e a tecnologia para a população em geral e transformá-las em instrumento de inclusão social e combate às desigualdades. E aí cabe às Universidades o papel de produtora e disseminadora de conhecimentos.

De acordo com Campos; Nascimento (2005), “desmistificar a ciência e a tecnologia é demonstrar que não é necessário ser o professor Pardal ou um cientista da NASA para desenvolver e aplicar soluções, muitas vezes simples, que podem significar um alto ganho de produtividade, a melhoria de qualidade de vida e a inclusão social de contingentes representativos da população. O passo seguinte é exatamente mostrar como a ciência e a tecnologia podem ser instrumentos poderosos de inclusão social e como todo cidadão é um agente em potencial no desenvolvimento e aplicação desses instrumentos com essa finalidade”. Isso também deve ser aplicado ao setor da habitação tão carente de novas soluções. Há um leque de tecnologias simples, alternativas, que podem ser utilizadas na construção de novas HIS, com vistas a amenizar o drama vivido pela população que habita em condições sub-humanas, desprovida de esperança que a situação venha a mudar um dia.

A população carente não precisa de assistencialismo, pois este é destruturante da dignidade humana, o que ela precisa é de soluções práticas para gerar ferramentas para que sejam desenvolvidas as liberdades e capacidades individuais de cada ser humano; e este é o verdadeiro papel da ciência e da tecnologia.

Há diversas alternativas tecnológicas para amenização do drama habitacional no país. A solução para diminuição do déficit não precisa estar atrelada, unicamente, à produção de novas moradias, é necessário lembrar da grande quantidade de imóveis vagos que são encontrados na área central dos grandes centros urbanos. É nesse nicho que o *Projeto de Pesquisa Reabilita* foi proposto e está atuando.

O Reabilita, financiado pela Financiadora de Estudos e Projetos (FINEP), visa criar subsídios para o auxílio do planejamento estratégico de reabilitações de edifícios em áreas centrais para produção de HIS. O projeto se estrutura a partir da análise dos procedimentos, custos, tecnologias, financiamentos, legislações envolvidos nos processos de reabilitação. Este projeto está sendo desenvolvido tendo como parceiras três Universidades do país, a Universidade de São Paulo (USP), a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e a Universidade Católica do Salvador (UCSAL).

No desenvolvimento da pesquisa, pôde-se identificar que, nas últimas décadas, as intervenções nos centros urbanos aconteciam buscando garantir a dinâmica social dessas áreas e a preservação do patrimônio histórico cultural sem a preocupação de inserir a moradia nesse processo. Por outro lado, Maricato (2001) defende como alternativa interessante para revitalizar os antigos centros, a inserção do uso habitacional, ocupando os imóveis vazios ou subutilizados, como forma de aproveitar a infra-estrutura urbana disponível no local. Verificou-se ainda que as ações governamentais vêm sendo marcadas pela falta da participação popular, onde se observa como tendência a expulsão da população de baixa renda que reside nas regiões a serem revitalizadas para outros locais da cidade. Esta mesma autora aponta essas práticas como aspectos negativos nas iniciativas de revitalização, pois desencadeia um processo de “gentrificação”, isto é, o enobrecimento de locais anteriormente populares, contribuindo para a reprodução de uma sociedade desigual.

Nesse sentido o *Projeto Reabilita* traz uma proposta diferente, aponta caminhos para a ocupação de parte desses espaços pela população de baixa renda (0-3 salários mínimos), inserindo-a nos programas de reabilitação implementados pelo poder público, já que é esta faixa da população a que se encontra em maioria nas áreas centrais, seja habitando de forma legal ou ilegal. Ao longo do desenvolvimento da pesquisa percebeu-se que esta faixa da população, na maioria dos casos, vem sendo excluída dos programas (citados anteriormente), exceto quando busca a justiça para ter o seu direito à moradia garantido através de acordos judiciais, como se pôde ver no caso das 103 famílias beneficiadas na 7ª etapa do Programa de Recuperação do CHS.

A pesquisa aponta também a existência de alguns empecilhos à reabilitação de edifícios, principalmente no âmbito jurídico-legal, o que torna ainda mais complexas intervenções dessa natureza. Para Diogo (2006), a reforma de edifícios para a adequação a novos usos ainda é uma prática incipiente no Brasil, sendo necessário o desenvolvimento de técnica, produtos e a formação de mão-de-obra adequada às suas características e peculiaridades.

De modo a auxiliar e facilitar o processo de reabilitação, o *Projeto Reabilita* tem como desafio a elaboração de um manual de reabilitação para HIS, que buscará organizar e traçar diretrizes dos procedimentos necessários para se reabilitar um edifício, desde a escolha do imóvel à sua ocupação e manutenção, passando por temas como legislação incidente, custos, projetos, execução da obra e tecnologia.

5. A REABILITAÇÃO E A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Os centros urbanos brasileiros, que foram constituídos ao longo de cinco séculos, ainda preservam as referências históricas e culturais dos diversos momentos vividos. Vale salientar que o processo de recuperação dos centros urbanos de cidades como Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo, está diretamente ligado à conservação do patrimônio histórico, pois muitas vezes os imóveis ou espaços públicos a serem recuperados são bens tombados.

A recuperação e conservação desse patrimônio histórico são de fundamental importância para a manutenção da história e da cultura dessas cidades. Porém, estas atividades são muito complexas, envolvem uma série de pré-requisitos como a conservação das fachadas e volumetria dos imóveis. Essas obras de restauro requerem um grande volume de recursos e mão-de-obra especializada, o que torna essa recuperação para HIS muito mais onerosa do que as obras em imóveis não tombados.

Além disto, o patrimônio histórico cultural tem sido justificativa para a implementação de intervenções urbanas voltadas às atividades culturais e turísticas. São intervenções construídas com intuito de transformar áreas centrais em “cenários contemplativos” e referências associadas à indústria turística e de lazer, atraindo novas demandas e novos usuários, muitas vezes

descoladas da realidade local (ARANTES, 1998; LIMA, 2000). Como exemplo de ações dessa natureza podemos citar o projeto de revitalização do comércio, já mencionado anteriormente.

Neste sentido, a recuperação dos centros urbanos brasileiros tem se apoiado inicialmente na recuperação do patrimônio histórico. Uma destas linhas de intervenções foi constituída através do Programa Monumenta do Governo Federal, recuperando e conservando o patrimônio histórico, como: museus, igrejas, monumentos, casarões, dentre outros imóveis, incluindo-se também as edificações privadas, como é o caso da cidade de Cachoeira no interior da Bahia.

Deve-se ressaltar que o Monumenta só realiza intervenções pontuais e com foco no restauro e que tais ações não estão incluídas em um plano mais abrangente de recuperação do centro histórico. Segundo Pallamin apud Cantarino (2006)⁵, ainda falta uma integração entre as políticas de preservação do patrimônio e o planejamento urbano.

Atualmente, o próprio programa Monumenta passa por um processo de revisão, resultado de mudanças no perfil das intervenções. Ao invés de deter-se somente nas edificações e monumentos, o foco agora, também, está voltado para a questão habitacional.

6. CONCLUSÃO

Como pôde ser visto, os governos iniciaram, nas últimas décadas, um processo de revitalização das áreas centrais, recuperando os seus edifícios e imóveis históricos através de intervenções públicas e privadas. Observou-se também, que essas intervenções visavam dar uma sustentabilidade e uma dinamização social à área, por meio da ocupação dos imóveis vazios e da preservação do parque imobiliário dos centros urbanos, muitos deles imóveis tombados.

Por outro lado, essas ações governamentais e/ou intervenções privadas foram marcadas pela falta da participação popular, onde se observou como tendência a expulsão da população de baixa renda que residia nas regiões a serem revitalizadas para outros locais da cidade, deixando os espaços revitalizados para novos moradores.

Para que o poder público possa intervir nos centros sem a expulsão dos pobres do local, é necessário a efetivação de programas habitacionais voltados para HIS nos centros, incorporando a população mais pobre nas discussões e execução de projetos, para que ela possa se apropriar também dos benefícios gerados pela reabilitação. O que existe na verdade é uma distorção com relação à demanda. Existem programas voltados à reabilitação para habitação, mas não para o atendimento da classe que recebe de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos.

O Poder Público deve levar em consideração que as conseqüências da degradação das áreas centrais das cidades não se resume somente aos aspectos econômicos, e que a reabilitação deve considerar também os critérios políticos, ambientais e principalmente os sociais. Levando-se em consideração todos esses critérios na reabilitação, como aponta o *Projeto Reabilita*, essas intervenções tenderão para construção de uma nova realidade mais justa e democrática, permitindo assim que o local tenha uma sustentabilidade e uma utilidade social, não se transformando em espaço meramente turístico, ou seja, “cenográfico”.

É inegável a importância do centro, ele é signo da cultura, da identidade no processo de formação da cidade e de sua sociedade, além de ser um espaço democrático. Assim não se pode negar a necessidade de revitalizar esta área. Entretanto, a revitalização em cidades históricas como Salvador, encontra alguns empecilhos, pois a maioria dos imóveis são tombados ou se encontram em áreas tombadas, existindo assim necessidade de técnicas específicas de restauro, além de se buscar profissionais especializados e empresas de construção civil voltadas para este nicho do mercado.

Por fim, diante de todos estes aspectos da requalificação urbana no que tange à reabilitação de edifícios nas áreas centrais para a HIS, cabe ao poder público regulamentar a ação

⁵ Informações disponíveis em: < <http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=103> > Acesso em: 23 jan. 2006.

do mercado imobiliário e estimular este tipo de habitação como forma de dinamizar e garantir o aproveitamento da infra-estrutura instalada dos centros.

O poder público deve inserir a reabilitação de edifícios em um projeto de reabilitação urbana macro, para que toda área central seja valorizada e se possa garantir a preservação do patrimônio histórico presente neste local, garantindo nesse processo (mediante alterações na legislação, abertura de créditos e isenção de impostos) que as empresas / construtoras se tornem suas parceiras nos locais possíveis de intervenção para HIS.

REFERÊNCIAS

ARANTES, O. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo: EDUSP, 1998.

ARGAN, G. C. **Historia del arte como Historia de la ciudad**. Barcelona: Ed Saia, 1983.

CAMPOS, M.C.; NASCIMENTO, P.A.M.M. **Ciência e Tecnologia como Instrumentos de Inclusão Social e Combate às Desigualdades**. In: Conferência de Ciência e Tecnologia e Inovação do Estado da Bahia 2005. Salvador-BA. 2005.

CANTARINO, C. **Monumenta muda pelos moradores dos centros**. Disponível em: <<http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=103>>. Acesso: 11 jan. 2006.

DIOGO, E. **Habitação social nas áreas centrais**. Disponível em: <http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/dicas_internas_asp?>. Acesso: 11 jan. 2006.

LIMA, E.F.W. **Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos**. 2000.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 2 ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARIUZZO, P. **O Centro em disputa**. Disponível em: <<http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=105>>. Acesso em: 23 jan. 2006.

OLIVEIRA, C. Projeto de Lazer e Cultura no Porto. **Jornal A Tarde**. Salvador, 10 ago. de 2005. Caderno Local, p. 03.

SANT'ANNA, M. A. Recuperação do Centro Histórico de Salvador: origens, sentidos e resultados. **RUA – Revista de Urbanismo e Arquitetura**. UFBA – Universidade Federal da Bahia – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Salvador, n.08, julho-dezembro/ 2003.

_____. **A Cidade-Atração: a norma de preservação de centros urbanos no Brasil dos anos 90**. 2004, 399 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia – UFBA.