

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E
URBANISMO**

GILMAR DE SIQUEIRA COSTA

**REUTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DE INTERESSE
PATRIMONIAL, VOLTADOS PARA A HABITAÇÃO: UM
ESTUDO DE CASO NA RIBEIRA – NATAL/RN**

**NATAL – RN
2006**

GILMAR DE SIQUEIRA COSTA

**REUTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DE INTERESSE
PATRIMONIAL, VOLTADOS PARA A HABITAÇÃO: UM
ESTUDO DE CASO NA RIBEIRA – NATAL/RN**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como um dos requisitos para a obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dra. Maísa Veloso

**NATAL – RN
2006**

GILMAR DE SIQUEIRA COSTA

**REUTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL,
VOLTADOS PARA A HABITAÇÃO: UM ESTUDO DE CASO NA RIBEIRA –
NATAL/RN**

Dissertação apresentada por Gilmar de Siqueira Costa como requisito para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

Aprovada em: ___ / ___ / ___

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dra. Maísa Veloso (UFRN)
(Orientadora)

Prof. Dr. Marcelo Tinoco (UFRN)

Dr. Eugênio de Ávila Lins (UFBA)

AGRADECIMENTOS

À minha Orientadora, Prof. Máisa Veloso, pela leitura criteriosa e paciente das partes da Dissertação, à medida que eram lentamente escritas;

Aos Funcionários, Professores e Alunos do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU: pela seriedade com que encaram o trabalho;

Aos Amigos, Marília de França Rocha, Nwanda Costa, Ana Paula Azevedo, e Emmanuela Campos Arimatéia, pelos fortes laços de amizade e apoio nos momentos de *baixa*;

Ao Prof. Márcio de Lima Dantas, pelo incentivo e apoio sempre constantes;

À Prof. Edja Trigueiro, cuja orientação e apoio no início do Mestrado foram fundamentais para o despertar deste trabalho.

Aos meus queridos Pais e Irmãos: Geraldo de Siqueira Costa, Maria de Lourdes Costa, Grácia Maria de Siqueira Costa, Grácio de Siqueira Costa e Gilson de Siqueira Costa;

RESUMO

O trabalho analisa o potencial de reutilização de imóveis de interesse patrimonial voltados para a habitação. Entende-se como *imóveis de interesse patrimonial* os imóveis antigos que apresentam tipologias arquitetônicas relevantes que devam ser preservadas; algumas edificações representativas de estilos arquitetônicos característicos de um determinado período; alguns imóveis de valor para a história da cidade (significação histórica e de memória ou imagens que se têm de certos lugares) e prédios com elementos artísticos excepcionais. O sítio estudado foi o bairro da Ribeira, pois é uma área que resguarda um maior interesse para o Patrimônio Histórico da Cidade de Natal. O uso habitacional foi considerado como um elemento impulsionador de processos de revitalização de áreas históricas degradadas, contribuindo para a preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Arquitetônico, e assim estimulando a realização da requalificação do bairro da Ribeira. Pretende-se com o presente estudo examinar alternativas para viabilizar re-usos habitacionais no referido bairro histórico em edificações antigas de valor patrimonial.

Palavras-chave: Patrimônio Histórico, Revitalização, Habitação.

ABSTRACT

This work analyzes the reutilization of real estate of patrimonial interest, come back toward habitation. One understands as real estate of patrimonial interest the old ones that present relevant architectural typologies that must be preserved; some buildings that represent characteristic architectural styles of a determined period; some valued real estates for the history of the city (historical, memory and image signification that has of certain places) and buildings with exceptional artistic elements. In short, real estate of patrimonial interest. The place or site to be studied will be the neighborhood of the Ribeira, because is an area that protects a bigger interest for the historic patrimony of the city. The habitation use was thought as a booster element of revitalization processes of degradable historic site, contributing to the preservation of artistic, architectural and historic patrimony, and thus to stimulate the accomplishment of the re-qualification of the neighborhood of the Ribeira. It is intended with the present study to examine alternatives to make possible habitation re (uses) in the historical quarter of the Ribeira in old constructions of patrimonial value.

Key words: Historic Patrimony, Revitalization, Habitation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FOTOGRAFIA

1. Harbor Place (Baltimore)	69
2. Aquário Nacional (Baltimore)	70
3. Docklands (Londres)	72
4. Lisboa	75
5. Bairro do Recife Antigo	80
6. Bairro do Recife Antigo	81
7. Pelourinho.....	84
8. Pelourinho.....	85
9. São Luiz.....	91
10. Ribeira	98
11. Teatro “Alberto Maranhão”.....	104
12. Solar “Bela Vista”.....	105
13. Ed. “Bila”	127
14. Ed. “Nordeste Placas”	130
15. Ed. “Paris”, em Natal.....	133
16. Ed. “Tavares de Lira”	135
17. Ed. “Varela”	138
18. Ed. “A Samaritana”	140
19. Ed. “Casas Lamas”	143
20. Ed. “Nova Aurora”	145
21. Ed. “Galhardo”	147
22. Ed. “Azul”	151
23. Hotel “Cidade do Sol”	153
24. Ed. “Tavares de Lira”	156
25. Ed. “Bila”	186
26. Ed. “Paris em Natal”.....	196
27. Ed. “Travessa Aureliano”	208

PRANCHAS

1. Mapa do Estado do RN	13
2. Mapa das Regiões Adm. destacando a Ribeira	14
3. Mapa das Regiões Administrativas	15
4. Mapa com indicação dos imóveis selecionados	17
5. Mapa da Ribeira com a ocupação do uso do solo	21
6. Proposta do Ed. “Tavares de Lira”	158
7. Proposta do Ed. “Tavares de Lira”	159
8. Proposta da fachada do Ed. “Tavares de Lira”	160
9. Levantamento Ed. “Varela”	163
10. Levantamento Ed. “Varela”	164
11. Levantamento Ed. “Varela”	165
12. Proposta Ed. “Varela”	166
13. Proposta Ed. “Varela”	167
14. Corte AA Ed. “Varela”	168
15. Corte BB Ed. “Varela”	169
16. Planta de cobertura Ed. “Varela”	170
17. Proposta da fachada do Ed. “Varela”	171
18. Levantamento Ed. “Bila”	189

19. Proposta Ed. “Bila”	190
20. Proposta Ed. “Bila” (fachada)	191
21. Levantamento Ed. ”Nordeste Placas”	194
22. Proposta Ed. ”Nordeste Placas”	195
23. Proposta Ed. “Paris em Natal”	198
24. Proposta da fachada do Ed. “Paris em Natal”	199
25. Levantamento Ed. “A Samaritana”	202
26. Proposta Ed. “A Samaritana”	203
27. Proposta Ed. “Dr. Barata”	205
28. Levantamento Ed. “Dr. Barata”	206
29. Proposta Ed. “Dr. Barata”	207
30. Proposta Ed. “Nova Aurora”	210
31. Levantamento Ed. “Galhardo”	213
32. Levantamento Ed. “Galhardo”	214
33. Levantamento Ed. “Galhardo”	215
34. Proposta Ed. “Galhardo”	216
35. Proposta Ed. “Galhardo”	217
36. Proposta Ed. “Galhardo”	218
37. Levantamento Ed. “Azul”	221
38. Levantamento Ed. “Azul”	222
39. Proposta Ed. “Azul”	223
40. Proposta Ed. “Azul”	224
41. Levantamento Ed. “Hotel Cidade do Natal”	227
42. Levantamento Ed. “Hotel Cidade do Natal”	228
43. Levantamento Ed. “Hotel Cidade do Natal”	229
44. Proposta Ed. “Hotel Cidade do Natal”	230
45. Proposta Ed. “Hotel Cidade do Natal”	231

SIGLAS

CECI - Centro de Conservação Territorial Urbano Integrado
 CEF – Caixa Econômica Federa
 FJA – Fundação José Augusto
 IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
 ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
 IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
 PDN – Plano Diretor de Natal
 PRBR – Plano de Revitalização do Bairro do Recife
 PRCHS – Programa de Revitalização do Centro Histórico de Salvador
 PRSH – Programa de Revitalização de Sítios Históricos
 MUSA - Morfologia e usos da arquitetura
 SEMTAS – Secretaria Municipal do Trabalho e Ação Social
 SEMURB – Secretaria Especial do Meio Ambiente e Urbanismo
 SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças
 SHU – Sítio Histórico Urbano
 SPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
 UFPE - Universidade Federal de Pernambuco
 UFRN – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
 ZPEH – Zona Especial de Proteção Histórica

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
CAPITULO 1 – ASPECTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS	26
1.1 BENS PATRIMONIAIS	27
1.2 SÍTIOS HISTÓRICOS URBANOS.....	34
1.3 CONCEITOS SOBRE RESTAURAÇÃO E CONSERVAÇÃO	41
1.4 TEORIAS DO RESTAURO	46
1.5 CARTAS PATRIMONIAIS.....	57
CAPÍTULO 2 – INTERVENÇÕES DE REVITALIZAÇÃO URBANA EM CENTROS HISTÓRICOS NO BRASIL E NO MUNDO	62
2.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE ALGUNS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA EM SÍTIOS HISTÓRICOS	63
2.2 ALGUNS EXEMPLOS EM NÍVEL INTERNACIONAL (BALTIMORE, LISBOA, LONDRES)	68
2.2.1 BALTIMORE	68
2.2.2 LONDRES (<i>DOCKLANDS</i>).....	72
2.2.3 LISBOA	75
2.3 ALGUNS EXEMPLOS EM NÍVEL NACIONAL (RECIFE, SALVADOR E SÃO LUÍS)	79
2.3.1 RECIFE	79
2.3.2 SALVADOR.....	84
2.3.3 SÃO LUÍS.....	91
CAPÍTULO 3 – O BAIRRO DA RIBEIRA	95
3.1 BREVE HISTÓRICO SOBRE A ÁREA	96
3.2 ACERVO ARQUITETÔNICO DO BAIRRO E LEGISLAÇÃO INCIDENTE	99
3.3 INTERVENÇÕES REALIZADAS E/OU PREVISTAS PARA A ÁREA ...	108

CAPÍTULO 4 – O FATOR HABITACIONAL EM PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS HISTÓRICAS	115
4.1 A HABITAÇÃO COMO ELEMENTO DINAMIZADOR	116
4.2 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS IMÓVEIS ANALISADOS	123
CAPÍTULO 5 – RESULTADOS DAS ANÁLISES DOS IMÓVEIS	125
5.1 LISTA DOS IMÓVEIS ANALISADOS	126
5.2 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	127
5.2.1 EDIFÍCIO “BILA”	127
5.2.2 EDIFÍCIO “NORDESTE PLACAS”	130
5.2.3 EDIFÍCIO “PARIS EM NATAL”	133
5.2.4 EDIFÍCIO “TAVARES DE LIRA”	135
5.2.5 EDIFÍCIO “VARELA”	138
5.2.6 EDIFÍCIO “A SAMARITANA”	140
5.2.7 EDIFÍCIO “CASAS LAMAS”	143
5.2.8 EDIFÍCIO “NOVA AURORA”	145
5.2.9 EDIFÍCIO “GALHARDO”	147
5.2.10 EDIFÍCIO “AZUL”	151
5.2.11 EDIFÍCIO “HOTEL CIDADE DO SOL”	153
5.3 ANÁLISE DOS IMÓVEIS	155
5.3.4 EDIFÍCIO “TAVARES DE LIRA”	155
5.3.5 EDIFÍCIO “VARELA”	161
CONSIDERAÇÕES FINAIS	172
REFERÊNCIAS	175
BIBLIOGRAFIA	180
ANEXOS	186

EDIFÍCIO “BILA”	186
EDIFÍCIO “NORDESTE PLACAS”	192
EDIFÍCIO “PARIS EM NATAL”	196
EDIFÍCIO “DR. BARATA”, Nº 232 (“A SAMARITANA”)	200
EDIFÍCIO “DR. BARATA”, Nº 233	204
EDIFÍCIO “TRAVESSA AURELIANO”	208
EDIFÍCIO “GALHARDO”	211
EDIFÍCIO “AZUL”	219
EDIFÍCIO “HOTEL CIDADE DO SOL”	225

INTRODUÇÃO

O mal-estar generalizado do nosso tempo, causado por uma série de conflitos sociais e individuais, não poderia deixar de afetar a permanência da memória como valor que estrutura a constelação de signos, os quais fundam, por sua vez, as representações elaboradas sobre as cidades, perpetuando-se nas diversas manifestações artísticas ou mesmo no cabedal de tradições que compõem determinadas sociedades.

Com efeito, a Arquitetura, sobretudo quando se trata do Patrimônio Histórico, é um dos fenômenos da Cultura que mais sofreu e ainda sofre com o *modus vivendi* adotado nas últimas décadas. O fenômeno da descaracterização de conjuntos arquitetônicos legados pelas gerações passadas confirma-se apenas com um rápido olhar sobre as áreas mais antigas de nossas cidades. A vida social encontra-se fundamentada sobretudo no desprezo para com a lembrança e no pouco caso que se tem com relação ao futuro. Os altares da deusa Mnemósine são pouco incensados, visto que a preocupação maior e mais próxima é com o presente. O hedonismo foi elevado à categoria máxima de valor; despoticamente o presente instalou suas francas oficinas nos esquemas mentais dos homens contemporâneos.

Neste trabalho, interessa-nos destacar o reflexo deste mal-estar da Civilização Contemporânea, no que diz respeito à memória edilícia dos bens patrimoniais do passado, construções que englobam o acervo do Patrimônio Histórico e Artístico Estadual, especificamente na cidade do Natal.

Isto posto, vamos nos ater à conduta que nos diz respeito enquanto um dos Estados da Federação que mais sofreu, e ainda sofre, com a descaracterização da paisagem urbana constituidora de um passado produtor de liames identitários, atestados pela quantidade e qualidade de vestígios materiais ou abstratos, reveladores da maneira como uma comunidade se representa ou organiza o material simbólico integrante do seu imaginário coletivo.

Malgrado o desprezo, nas últimas décadas, pela tradição, por parte de gerações educadas numa sociedade na qual se tem pelo descartável uma estima quase absoluta, observa-se que, nos últimos tempos, houve de certo modo uma maior conscientização com relação à necessidade de se preservar nosso Patrimônio Histórico e Bens Culturais. Essa

consciência, atestada praticamente em todo o mundo, tem sido crescente e é evidenciada pela preocupação com a memória do passado.

Tal preocupação manifesta-se através de uma atitude mais ostensiva e responsável, concernente aos processos que impliquem – por parte de instituições responsáveis pelo tombamento e preservação dos bens históricos e culturais – o resguardo de elementos que integram a memória coletiva, de modo a legar às gerações futuras referências afetivas, capazes de proporcionar uma identificação e uma definição dessas gerações, a partir de um *ethos* comum, quer diga respeito às comunidades mais complexas, como as cidades, quer diga respeito a agrupamentos quedados em zona rurais.

Como sintoma dessa consciência, ocorreu em diversas partes do mundo a revalorização de conjuntos históricos, dentre os quais podemos citar cidades como: Sevilha (Espanha), Lisboa (Portugal), Quito (Equador) e Londres (Inglaterra). No Brasil, temos experiências em algumas grandes cidades como: São Luís, Salvador e Recife, por exemplo. Aqui, na cidade de Natal (RN), no Centro Histórico da Ribeira, ocorreram algumas intervenções - comentadas mais adiante -, com o intuito de revitalizar o espaço no qual se insere um conjunto arquitetônico de grande valor histórico e artístico.

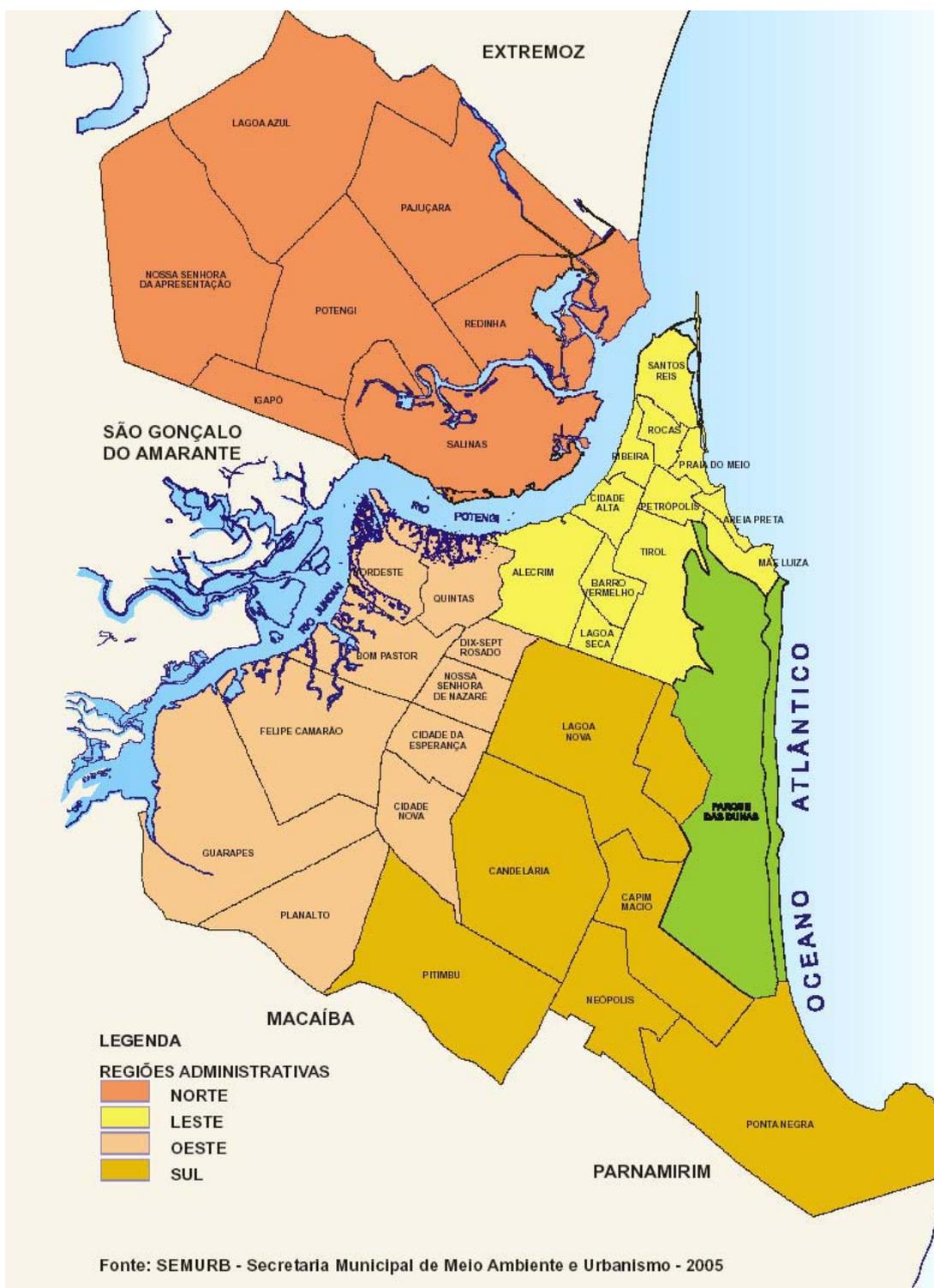
A nossa pesquisa se inscreve, neste contexto, como um elemento a mais que se propõe a contribuir para o debate sobre a questão da preservação. O **objetivo específico** é o estudo do potencial de reutilização de imóveis de interesse patrimonial, direcionados à habitação. Por *imóveis de interesse patrimonial*, consideramos alguns prédios que guardem vestígios de gerações passadas e que detenham elementos históricos, artísticos e arquiteturais dignos de serem preservados e de integrarem os Bens Patrimoniais.

Este estudo procura verificar, na cidade do Natal/RN (ver mapa 01 e 02), quais as potencialidades e limites dos imóveis (representativos em termos patrimoniais) na Ribeira (ver mapa 03), visando a trabalhar tanto no que diz respeito à restauração, quanto no que se refere ao reuso para fins habitacionais, do ponto de vista dos limites espaciais e das potencialidades inerentes aos imóveis.

Pretendemos averiguar se determinados prédios podem ser adaptados ao uso habitacional, sem transformações ou modificações internas que descaracterizem por completo seus espaços.







Há prédios, por exemplo, que foram concebidos para determinados usos e reutilizá-los para outras funções só mesmo com muitas modificações, para não dizer, descaracterizações.

Todos os imóveis analisados no presente trabalho localizam-se no bairro da Ribeira, área histórica da cidade de Natal (*vide* mapa 04). Neste trabalho, a partir de alguns critérios, que serão detalhados posteriormente, definimos alguns imóveis históricos como de interesse para o Patrimônio Cultural da Cidade.

Será estudado também o reuso habitacional, entendendo-se por habitação, a *moradia*, o *ato*, ou o *efeito de habitar*. A habitação será considerada no seu sentido de permanência, ou seja, no sentido de fixar as pessoas no Bairro não só no horário comercial, mas também durante qualquer período de tempo do dia (manhã, tarde e noite). Esclarecemos que o enfoque dado à questão da reutilização dos imóveis voltados para a habitação será direcionado para a problemática do restauro e da revitalização de edifícios antigos.

Nesse sentido, o trabalho pretende identificar e agrupar, no bairro da Ribeira, imóveis antigos com valor patrimonial e, ao mesmo tempo, possíveis de reutilização para habitação, sem, no entanto, elaborar projetos de *curetagem*¹. Melhor dizendo, conciliar restauro/reuso, sem fazer alterações mutiladoras nos interiores dos edifícios.

Nossa investigação busca responder a alguns questionamentos, a saber: Há condições de atender às necessidades do mercado econômico, sem agredir o Patrimônio, inclusive quanto à sua configuração espacial interna? É possível reutilizar como habitação prédios com características patrimoniais na Ribeira?

Estas questões foram analisadas durante a pesquisa. Nossa hipótese é: pode-se preservar e dar um novo uso ao imóvel sem fazer mutilação interna.

Há alguns anos, uma das mais renomadas teorias concernentes aos bens culturais criticava esse tipo de intervenção que fazia uso da descaracterização interna dos imóveis:

¹ O termo *curetagem* foi abordado inicialmente por Choay, referindo-se a projetos de intervenção urbana, em áreas históricas, que não levam em conta a parte interna (alvenarias) das edificações, preservando apenas as fachadas (CHOAY, 2001).



FIGURA 04 - MAPA COM IMÓVEIS SELECIONADOS

FONTE: CAERN, SEMURB-SPH
 ESCALA: 1/ 9000 DATA: 23.03.03
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
 04/48

[...] é difícil garantir que a reutilização seja rentável, o que em geral só se consegue em prejuízo da funcionalidade. Nesse caso, resta apenas uma casca vazia de seu conteúdo por ‘curetagem’: procedimento discutível quando se trata de preservar a morfologia de uma malha urbana; procedimento inadmissível quando se resume ao sacrifício das estruturas e do ambiente interno de um edifício (CHOAY, 2001, p. 221).

Vale ressaltar que o uso habitacional foi considerado como um elemento impulsionador, para a revitalização, contribuindo para a preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Arquitetônico. Estudos recentes na cidade de Natal (TRIGUEIRO; MEDEIROS; RUFINO, 2002), que investigaram conseqüências de projetos de intervenção na malha viária sobre o Patrimônio recente no Centro Histórico de Natal, demonstraram a fragilidade das construções arquitetônicas frente ao uso comercial de pequenos estabelecimentos, características de sub-centro, e apontaram que o uso residencial foi responsável por parte dos exemplares conservados: “[...] tipologias comerciais e de serviço se associam à modificação e descaracterização do casario [...] tipologias residenciais se associam ao predomínio de edificações preservadas [...]” (TRIGUEIRO; MEDEIROS; RUFINO, 2002, p. 10).

Resumindo, o uso habitacional é imprescindível na preservação e conservação das edificações de valor patrimonial.

No Brasil, os Centros Históricos vêm sendo alvo de alguns projetos habitacionais. A Caixa Econômica Federal, através do Programa de Revitalização em Sítios Históricos, tem como objetivo aproveitar um estoque edificado que se encontra sub-utilizado nas áreas históricas e revitalizá-lo para fins habitacionais, com ações que integrem desenvolvimento urbano e preservação patrimonial. Este Programa será mais detalhado posteriormente.

No caso da cidade de Natal, essas áreas históricas que resguardam um maior interesse para o Patrimônio Histórico da Cidade, devido a uma maior concentração de imóveis antigos, concentram-se nos bairros da Cidade Alta (onde nasceu a cidade, seu centro de fundação) e na Ribeira.

A problemática abordada trata também da questão da atual imagem urbana em que se encontra a Ribeira e de como as intervenções ocorridas vêm realmente lidando com os bens patrimoniais existentes nessa área histórica, de modo a sabermos como essas intervenções ocorreram, para quem foi dirigida e, o mais importante: se o Patrimônio edificado foi realmente preservado.

É sabido que os projetos de intervenção em áreas históricas são bastante delicados e complexos, pois esses bens culturais apresentam características especiais que os tornam insubstituíveis e irreprodutíveis; uma vez degradados, não há como repará-los totalmente. E tem mais: depois de um imóvel antigo ou área histórica terem sido alterados, até pode-se, a partir de fotos e documentação, fazer uma reconstrução desse imóvel ou área, porém será apenas uma construção nova com aspecto de antiga, o que não terá nenhum valor histórico. Ultimamente, aliás, as práticas de intervenções nas áreas históricas não têm dado o valor devido a esses bens patrimoniais. O interesse patrimonial fica em segundo plano em relação aos outros interesses do tipo econômico, turístico, financeiro, etc.

No Brasil, nos últimos anos, as intervenções nas paisagens urbanas em áreas históricas merecem ser reavaliadas e repensadas. O Poder Público, na ânsia de viabilizar os projetos, na maioria das vezes, cede aos interesses privados dos investidores e acaba por transformar e descaracterizar as áreas históricas.

Segundo Zanchetti (2003, p. 3) “constrói-se shopping centers culturais em áreas urbanas tombadas dos séculos XVIII e XIX, como se estivéssemos nas periferias ou em descampados [...] Enfim uma destruição do patrimônio em nome de uma pseudovalorização cultural de ativos imóveis”.

Os projetos são elaborados de maneira que as fachadas sejam preservadas, uma vez que estas são o “cartão postal”, que vai ser visto, enquanto o interior acaba sendo completamente modificado ou descaracterizado. Traçando um paralelo entre o ponto de vista de Natália Miranda sobre o Programa de Revitalização do Bairro de Recife e o que Choay dizia, reforça-se o pensamento deste acerca de algumas intervenções: “Apesar de ressaltarem a importância da cultura e da história, o tratamento destinado às áreas (históricas) é, na maioria das vezes, superficial e epidérmico” (MIRANDA, 2002, p. 7).

É incrível que, decorridos muitos anos, essas práticas ainda venham sendo recorrentes. Impõe-se aqui uma pergunta: É só a “pele” do Patrimônio Cultural que realmente importa?

Zanchetti (2003) conclui seu argumento sobre as atuais políticas de intervenção em áreas históricas, questionando enfaticamente: O que fazer?

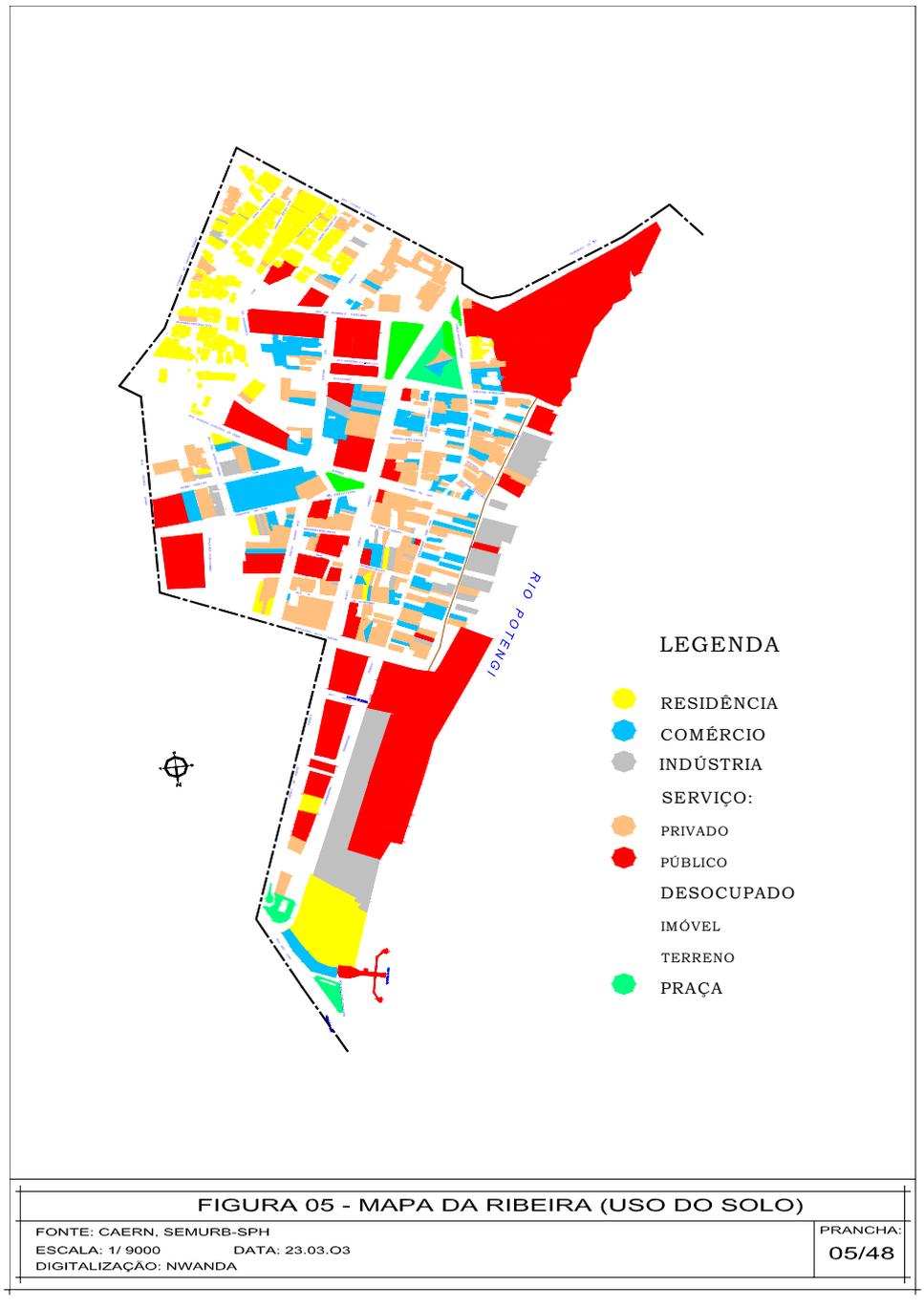
Somente uma coisa pode ser feita, segundo este autor: retomar o processo de gestão pública como uma coisa séria e aberta a todos e não somente para os investidores.

A Prefeitura de Natal, no intuito de reverter a sub-utilização da Ribeira e com a intenção de resguardar seu Patrimônio, elaborou alguns projetos intervencionistas para o Bairro, a saber: Seminário sobre a Ribeira (com apresentação de trabalhos, debates, etc), Projeto “Viva Ribeira” (que compreendia projetos de revitalização, projetos de calçamento, iluminação e recuperação de fachadas dos imóveis da Rua Chile) e o Projeto “Ribeira” (Reabilitação Urbana). Entretanto, tais empreendimentos, ainda não foram capazes de revitalizar a área. A maioria dos bares que foram abertos na época do Projeto de Recuperação de Fachadas já fechou e a imagem de decadência e de sub-utilização ainda persiste. Mais adiante, no Capítulo 3, analisaremos melhor estes Projetos.

Com relação a isto, podemos antecipar que, nos programas elaborados pela Municipalidade, faltaram dois elementos importantíssimos para um melhor desempenho das idéias iniciais: o primeiro diz respeito a políticas de desenvolvimento interligadas, nas quais a multidisciplinaridade atuaria concomitantemente com uma vontade política que apoiaria e daria subsídio tanto a uma quanto à outra. O segundo elemento foi a falta de diversidade de usos (ver prancha 5 da Ribeira, com a ocupação do solo). Jacobs (2000, p. 265) enfocou muito bem essa problemática, em âmbito internacional: “[...] precisamos de todos os tipos de diversidade, intrinsecamente combinados e mutuamente sustentados. Isso é necessário para que a vida urbana funcione adequada e construtivamente, de modo que a população das cidades possa preservar (e desenvolver ainda mais) a sociedade e a civilização [...]”.

A autora destaca a habitação dentro dessa diversidade: “[...] a diversidade e a atração que exercem ocorrem junto com condições de vida adequadas quando há moradias suficientes para um número apropriado de pessoas, e assim, mais pessoas que melhorem de condição tenderão a permanecer [...]” (JACOBS, 2000, p. 229).

Em nível nacional e regional, segundo a Prof. Circe Monteiro (2003), os projetos de intervenção em áreas históricas devem conter um *mix*, uma diversidade de fatores para poder gerar dinamismo nesses locais. Projetos que visem a uma reabilitação urbana em áreas degradadas não podem imprimir uma estratégia eminentemente econômica ao processo.



O incentivo exclusivo de usos, tais como restaurantes, bares, lojas de artesanato, casas de souvenirs, boutiques, [...] em geral voltados para uma população flutuante de turistas ou usuários temporários (principalmente a noite), tem demonstrado ser uma estratégia frágil, até mesmo economicamente, e incapaz de imprimir um processo de revitalização sustentável a longo prazo (MONTEIRO, 2003, p. 1).

Inserida nesse mix, está a habitação, cuja importância é ressaltada pela autora: “Nesse sentido, a questão da habitação nas áreas históricas assume papel preponderante, principalmente, quando se trata de áreas já degradadas” (MONTEIRO, 2003, p. 1).

Assim, à luz de tais estudos que argumentam sobre a grande importância da diversidade para reabilitar áreas históricas, neste trabalho, reforçamos a crença no fator habitacional como um dos principais elementos dessa diversidade e como um dos fundamentais pilares impulsionadores, por exemplo, da revitalização do bairro da Ribeira.

É notório destacar que com a habitação ocorre o incremento social, ou seja, passando-se a ter atividades ligadas ao cotidiano da vida urbana, como serviços de padarias, farmácias, a mercearia da “esquina”, etc; ocorrendo também o incremento do setor econômico (impostos, mercado imobiliário, etc); do setor social, com uma melhora na qualidade de vida, e do setor político, com o incremento das associações e grêmios do Bairro. Em síntese, o fator habitacional é bastante significativo quando articulado à diversidade de usos nas políticas de revitalização.

O interesse em desenvolver esse tipo de estudo foi motivado por dois instigantes problemas com que convivemos atualmente: o primeiro é em relação às intervenções que prometem solucionar questões conflitantes em áreas históricas, mas tratam o tema com pouca profundidade, quando não descaracterizam e transformam lugares riquíssimos de significados históricos em “não lugares”, “disneylandias” da vida contemporânea. O segundo trata da problemática habitacional. O bairro da Ribeira possui um estoque edificado (de valor patrimonial) que pode muito bem ser reutilizado, dignificando belíssimas construções antigas. Segundo Norma Lacerda, Sílvio Zanchetti e Geraldo Marinho:

Manter o existente é mais importante que construir o novo. Os custos sociais da conservação e da reutilização são infinitamente menores que os da transformação e substituição de estruturas urbanas. Se considerarmos, além dos custos normais computados nestes cálculos, os ganhos em

termos de identidade do cidadão com sua cidade, a memória urbana, a manutenção dos habitantes em seus lugares, a valorização do patrimônio histórico e artístico para outros usos, a relação benefícios-custo sociais penderá fortemente para a conservação (ZANCHETTI; MARINHO, LACERDA, 1998, p. 5).

Para o atendimento dos objetivos propostos, utilizamos os seguintes procedimentos metodológicos: revisão da bibliografia inerente ao tema, pesquisa de dados secundários em instituições relacionadas aos bens patrimoniais, levantamento e análise arquitetônica de algumas edificações previamente selecionadas.

A pesquisa empírica constitui-se de três módulos. No módulo inicial, foi tratada a parte referente aos estudos, pesquisas e levantamentos de dados, fotos e projetos arquitetônicos. Realizamos também visitas aos órgãos e instituições ligados ao tema da proteção do Patrimônio Cultural, bem como pesquisas, entrevistas e inquirições acerca do Bairro e da sua dinâmica nos dias atuais. A partir de critérios de seleção pré-estabelecidos, foi elaborada uma triagem que elegeu onze imóveis para serem analisados. Esse material foi imprescindível para o embasamento teórico do trabalho.

Em um segundo módulo, foram avaliadas todas as notas adquiridas nos processos das pesquisas de campo obtidas nas instituições e nas edificações localizadas no bairro da Ribeira. Também estudamos outras intervenções ocorridas no Brasil e em outros países que apresentavam características semelhantes com relação ao tema desenvolvido.

O terceiro módulo consubstanciou-se na sistematização e catalogação dos dados obtidos com vistas à análise e interpretação, conduzindo a conclusões, obtenção de resultados e elaboração de diretrizes e indicações, que se encontram organizados no capítulo 5.

Os estudos da bibliografia condizente com o tema da habitação em Sítios Históricos e intervenções em áreas de interesse patrimoniais, juntamente com os estudos das teorias ligadas ao processo de restauração, estiveram incluídos no primeiro módulo, que subsidiou o fortalecimento teórico da pesquisa.

A segunda fase foi contemplada com o levantamento de dados e visitas ocorridas nas instituições financeiras e órgãos públicos que, de alguma maneira, estavam envolvidos com o tema: Prefeitura da cidade do Natal, Fundação Jose Augusto, Caixa Econômica Federal, IPHAN, SEMURB, UFRN, etc. Nesse período, foram selecionados alguns imóveis de interesse voltado para o Patrimônio Cultural, com potencial para um reuso habitacional, todos dentro do Sítio Histórico da Ribeira.

A análise dos imóveis, selecionados anteriormente, ocorreu no segundo módulo. A cidade de Salvador foi visitada para obtenção de informações sobre um projeto de intervenção em imóveis em estado de arruinamento para o qual foi proposto um reuso habitacional. Após várias interpretações e avaliações é que se poderá comprovar e constatar quais os melhores caminhos a serem seguidos e a veracidade da hipótese apresentada.

As conclusões e elaboração de indicações e diretrizes foram incluídas no último capítulo, sendo que o nosso desafio principal é contribuir para a preservação do Patrimônio Histórico, sugerindo opções dignas de uma habitabilidade que resulte em um conluio possibilitador de recuperação de antigos exemplares de valor para o nosso Patrimônio Cultural, fortalecendo, assim, a memória e o imaginário coletivo da *polis*.

Concernente à sua estruturação, esta Dissertação foi organizada da seguinte forma: o Capítulo 1º trata dos aspectos alusivos ao referencial teórico-metodológico. Nele serão referenciadas algumas teorias da restauração e conceitos ligados à conservação e preservação de bens de valor patrimonial. Nesse Capítulo, explicitaremos, também, o nosso método de trabalho, bem como as técnicas que foram empregadas para a realização de escolha dos imóveis, que serviram como comprovação da defesa da nossa idéia-problema, além de definir melhor, à luz de alguns autores, os conceitos de bens patrimoniais e as características arquitetônicas de edificações relevantes.

No 2º. Capítulo, foram discutidas e analisadas algumas das principais intervenções de revitalização urbana em Centros Históricos no Brasil e no mundo. Consideramos, nesse Capítulo, alguns projetos de intervenção urbana em Sítios Históricos das cidades de Recife, Salvador e São Luiz. Em nível internacional, destacamos os projetos nas cidades de Baltimore, Lisboa e Londres.

No 3º. Capítulo, foi apresentada a área-objeto de estudo - o bairro da Ribeira - e traçado um breve histórico (com uma explanação sobre seu período áureo e posterior declínio), abordando também questões atuais referentes ao conjunto edilício de valor artístico e histórico do Bairro. Outros pontos analisados foram as intervenções ocorridas na área e as que estão sendo formuladas atualmente.

No 4º. Capítulo, discutimos o fator habitacional em projetos de intervenção em áreas históricas, a habitação como elemento dinamizador nesses processos de intervenção, os critérios de seleção dos imóveis para a pesquisa e as definições dos novos tipos habitacionais.

O 5º. Capítulo tratou da descrição e análise dos imóveis de valor patrimonial selecionados para serem potencialmente reutilizados como moradia, com destaque também para algumas alternativas de viabilização de re(usos) habitacionais na área, contemplando a preservação dos imóveis e conseqüentemente, preservando o bairro da Ribeira em seu conjunto.

Nas Considerações finais, após análise detalhada dos imóveis, empreendemos algumas recomendações e diretrizes para reuso habitacional no Sítio Histórico da Ribeira, sugerindo uma linha de procedimentos, visando à preservação do Patrimônio Histórico e Artístico do que restou no antigo Bairro.

CAPÍTULO 01 ASPECTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS



1 ASPECTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS

1.1 BENS PATRIMONIAIS

Este capítulo analisa alguns dos aspectos da problemática da reutilização e preservação de *imóveis de valor histórico*, aqui entendidos como aquelas edificações que se encontram repletas de símbolos, elementos artísticos e arquitetônicos, carregando vestígios da criação cultural dos nossos antepassados, ou seja, construções plenas de valores representativos da memória coletiva de uma determinada comunidade.

A palavra “patrimônio” deriva do conceito original romano *patrimonium*, que nos dias de hoje já adquiriu um entorno semântico mais amplo e mais complexo, impregnando-se de sentidos advindos das formas de sentir e de se comportar da Contemporaneidade.

Compartilhamos da conceituação de Bens Patrimoniais feita por Tranquilli Pellegrino (2002, p. 7), quando argumenta:

O conceito de patrimônio adquiriu diferentes significados. Em sentido amplo, podemos considerar que os bens patrimoniais são materialidades e práticas culturais que, ao serem contempladas e despertarem a reflexão, destacam-se no tecido urbano e no conjunto das manifestações populares por mediarem distintos fatos históricos memoráveis, personagens ilustres ou por representarem heranças técnicas, estéticas e culturais de temporalidades passadas. O sentido geral de patrimônio se compõe tendo como princípio estrutural os distintos tipos de elementos que presentificam o passado e encarnam um sentido de continuidade devido às suas particularidades.

Com efeito, nossa pesquisa tem como fulcro configurar uma visão mais apurada dos imóveis voltados para o interesse patrimonial, uma vez que eles fazem parte de um seleto número de edificações que se sobressaem na paisagem urbana em função de toda uma carga simbólica que possuem; tais imóveis são, melhor dizendo, bens culturais, bens que fazem parte do Patrimônio Histórico e Artístico de um povo.

Sabe-se que o Patrimônio divide-se em bens materiais e imateriais, sendo que o nosso interesse nos levará especificamente sobre o que compõe os elementos dos bens materiais. Antes de tudo, é necessário fazer uma eleição desses bens, posto existir hoje um fenômeno que se caracteriza por uma espécie de “excesso de patrimônio”, devido à

popularidade e falsidade de um discurso em torno da idéia de patrimônio, sobretudo no que concerne à construção compulsiva de heranças, como afirma Lowenthal (1998), ressaltando a dificuldade existente em se definir um conceito preciso com relação ao Patrimônio.

Em suma, podemos inferir da necessidade de uma seleção, pois não seria possível preservar todos esses bens, nem se teriam recursos financeiros para administrá-los. Ressaltamos que a questão financeira tem sido um grande problema no tocante à salvaguarda de muitos imóveis de valor patrimonial.

A participação do Poder Público, nesse sentido, é fundamental, bem como a parceria com instituições privadas, embora, na expectativa de se arranjar investimentos para a proteção dos imóveis, os empreendedores públicos acabam por aceitar, sem maiores aprofundamentos e análises dos projetos, qualquer alvitre baseado em um suporte financeiro, o que na maioria das vezes só beneficia os investidores. Como resultado, a comunidade local e também o próprio imóvel que está sendo alvo da intervenção, ou área histórica que esteja submetida aos trabalhos de recuperação ou revitalização, acabam por serem colocadas em segundo plano, visto que a intenção maior é o retorno mercadológico financeiro. É de suma importância que os valores culturais sejam analisados com uma postura mais crítica e cautelosa, e que nossos Sítios Históricos e nossos Bens Patrimoniais sejam de fato preservados.

Em decorrência, porém, do Estatuto da Cidade, os gestores públicos dispõem de diversos instrumentos e diretrizes, contando também com a obrigatoriedade de desenvolvimento de Planos Diretores Municipais, e com o incremento das funções sociais, da proteção e recuperação do meio ambiente natural e edificado, ou seja, do Patrimônio Cultural, Artístico, Paisagístico, Arqueológico e Histórico.

O surgimento dessa nova mentalidade traz no seu conjunto de interesses um olhar mais cuidadoso, revestido de uma consciência preservacionista pelos Sítios Históricos, e que se manifesta mais crescente, sobretudo quando atestamos o interesse de instituições, tais como: agências de promoções, redes bancárias e sociedades incentivadoras da promoção à pesquisa. Todas encontram-se trabalhando não somente com o intuito de preservar o Patrimônio Cultural, mas, sobretudo, de adotar uma filosofia de trabalho com uma proposta que inclua uma dimensão humana, na medida que busca a participação de todos os envolvidos.

Em síntese, na sua grande maioria, as atuais propostas de preservação e intervenção do Patrimônio Cultural almejam uma simbiose, resultando numa melhoria da qualidade de vida.

De acordo com Lemos (1981), Patrimônio Histórico é apenas um segmento de um acervo maior, que é denominado *Patrimônio Cultural de uma Nação*. O autor segue uma linha de raciocínio condizente com o pensamento do Professor francês Hugues de Varine Boham, para quem o Patrimônio Cultural deve ser dividido em três grandes categorias de elementos. Primeiramente arrola os elementos pertencentes à Natureza, ao Meio Ambiente; são os recursos naturais, que tornam habitável o sítio.

O segundo grupo de elementos refere-se ao conhecimento, às técnicas, ao saber e ao saber fazer; são os elementos não tangíveis do Patrimônio Cultural, compreendendo toda a capacidade de sobrevivência do homem no seu meio ambiente.

O terceiro grupo é o mais importante de todos porque reúne os chamados *Bens Culturais*, que englobam toda sorte de coisas, objetos, artefatos e construções obtidas a partir do meio ambiente e do saber fazer. Os prédios enfocados neste trabalho fazem parte dessas construções obtidas a partir da junção do conhecimento com os elementos da Natureza, embora apresentem algumas características adicionais que os distinguem das outras edificações, seja por aspectos mais relevantes no tocante a fatos históricos, a proeminências artísticas, seja por aspectos referentes à filiação estilística e a detalhes arquitetônicos que carecem de ser salvaguardados.

Como esclarece Fernandes (2003, p.45), a Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972, definiu, como Bens Culturais pertencentes ao Patrimônio Cultural: os monumentos, os conjuntos e os lugares notáveis.

As obras de Arquitetura, Escultura ou de Pinturas monumentais, inscrições, cavernas, elementos ligados à Arqueologia e de valor extraordinário para a história da Arte ou da Ciência são denominados *monumentos*.

Os *conjuntos*, por sua vez, são grupos de edificações isoladas ou reunidas, que, em virtude de sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem, tenham um valor universal excepcional, do ponto de vista da História ou da Arte.

E *os lugares notáveis* são obras do Homem ou obras conjugadas do Homem e da Natureza, bem como zonas, até mesmo lugares arqueológicos, que detenham valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.

No nosso caso, o *corpus* selecionado para efeito do nosso estudo, quer dizer, o conjunto de imóveis sediados no bairro da Ribeira, integra uma parte dos bens patrimoniais e culturais do Estado do Rio Grande do Norte.

A classificação dos Bens Culturais elaborada pela aludida Convenção procurou atender às possíveis manifestações do ser humano por meio dos bens culturais imóveis: os monumentos e os conjuntos, por exemplo, compreendem realizações singulares da atividade humana, como também os lugares extraordinários e os feitos em conjunto do Homem com a Natureza.

Destarte, os prédios antigos com valor patrimonial têm características próprias e notáveis que os distinguem dos demais, tanto os da malha urbana das cidades quanto os das zonas rurais. São construções em que foram empregadas importantes técnicas construtivas - algumas já não mais praticadas -, elementos arquitetônicos e tipológicos, com suas imagens eivadas de memórias, seus materiais vernaculares e sofisticados, suas configurações espaciais internas, suas formas, cores, símbolos e também toda sua história que reverbera através da pátina os longos anos percorridos. Esses Bens Patrimoniais encontram-se, atualmente, na sua maioria, distribuídos nos bairros que deram origens às comunidades, não só no Brasil como em muitas localidades do mundo. São áreas consideradas de valor histórico.

No caso do nosso objeto de estudo, os bairros de Natal que detêm esse maior contingente são os da Cidade Alta e da Ribeira. Muitos desses casarios vêm sendo objeto de descaracterizações, alterações, mudanças de funções e não raro também alvo de demolições. Porém, é importante compreender que tudo isso é fruto de uma complexidade de fatores que perpassa por questões profundas, ligadas a interesse políticos, econômicos, sociais, culturais e a juízos de valores.

Outro fator negativo que incrementa a descaracterização dos imóveis antigos é o poder imobiliário, que especula e, em nome dos interesses econômicos, nada *perdoa*. Inúmeros imóveis são demolidos em nome de um *pseudoprogresso*, e assim ocorre a substituição de belos exemplares da arquitetura por novas e “modernas” construções. Será

que o novo tem que destruir e subjugar o antigo? Será que não podemos harmonizar as novas construções com as edificações do passado?

De acordo com Ianini (1988, p. 20), “ocorre, conseqüentemente, a demolição de casarões expressivos, a descaracterização de imóveis valiosos, tudo em nome de um falso progresso”. Em alguns casos, quando os proprietários ficam sabendo da possibilidade do seu imóvel ser tombado, antes mesmo do processo de tombamento ser finalizado, já ocorre a demolição, na intenção especulativa de lucrar financeiramente com isso. Victor Hugo, já no século XIX, criticava esse tipo de postura, que infelizmente ainda ocorre.

A seguir, discorreremos sobre alguns conceitos que sempre estarão presentes em nossas discussões, sendo que procuraremos reter o necessário para a elucidação do nosso objeto de estudo.

A nossa análise e proposta para a restauração dos imóveis foram no sentido de preservar o Patrimônio Cultural remanescente que ainda resta da antiga Ribeira. Entende-se por **preservação** o ato ou processo de aplicar medidas necessárias para a sustentação da forma, integridade e materiais existentes numa propriedade histórica.

A **restauração**, de acordo com o pensamento do teórico do restauro Brandi (2004, p. 30), é o momento metodológico do reconhecimento do trabalho (recurso patrimonial) na sua consistência física e no seu significado (estético e histórico), em vista de sua transmissão para o futuro.

Por **conservação**, concebe-se: como o termo geral para a salvaguarda e proteção do Patrimônio Histórico, e como a ação de prevenção da sua decadência. Ela engloba todos atos para prolongar a vida de nosso Patrimônio Cultural e Natural, sendo seu objetivo apresentar a todos que usam e contemplam maravilhados as edificações históricas, as mensagens artísticas e humanas que essas edificações possuem (FEILDEN, 1982).

De outra parte, Jokilehto (2002, p.1), apresentando os seus conceitos e idéias sobre conservação, argumenta: “[...] nas décadas passadas, houve um aumento crescente da consciência de que a definição de patrimônio cultural não pode ser limitada a simples monumentos e obras de arte, mas que áreas históricas e paisagens culturais podem ser igualmente importantes”.

Abordamos as questões conceituais ligadas à conservação, preservação e restauração, uma vez que estarão relacionadas com os prédios pesquisados e analisados no corpo deste trabalho. Esses imóveis, que possuem características relevantes para nossa

cultura, são denominados de *bens patrimoniais*, estando potencialmente submetidos às leis do Tombamento.

Em 1937, foi criado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – o IPHAN –, objetivando a proteção, identificação, salvaguarda e promoção dos bens culturais do Brasil, ou seja, preservar a memória, os símbolos e flâmulas da nossa identidade nacional. Em nível estadual e municipal, com o decorrer da atuação do IPHAN no tempo, foram criadas as instituições político-administrativas que se responsabilizavam na esfera setorial pelos Bens Culturais de cada localidade.

A atuação concernente à proteção dos Bens Patrimoniais assume uma dimensão mais ampla, saindo da jurisdição federal e adentrando no âmbito estadual e municipal, gerando assim uma rede de proteção nacional ao Patrimônio.

O Decreto Lei n. 25, de 1937, regulamenta no Brasil a proteção do Patrimônio Cultural (Patrimônio Histórico e Artístico), que disciplina o instituto do Tombamento, seus efeitos jurídicos, seu processo de tombamento, juntamente com as devidas penalidades advindas do não cumprimento das restrições que recaem e protegem o bem tombado. A conclusão se efetiva quando o bem é inscrito no Livro de Tombo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ou nas repartições estaduais ou municipais.

Algumas das grandes realizações emanadas da interação do Homem com o Meio ou com os outros Homens, referentes ao Patrimônio Arquitetural, integram, hoje, no nosso Estado, o acervo do Patrimônio Histórico e Artístico, estando protegidas pela **Lei do Tombamento n. 4775/1978 e Decreto n. 8111/1981**. Com efeito, o Tombamento é o instituto jurídico pelo qual se faz a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico. O órgão responsável no Estado pelo registro desses bens é a **Fundação “José Augusto”**, resguardadora de três Livros de Tombo: o Livro Paisagístico, o Artístico e o Histórico. Os bens tombados não poderão, sob hipótese alguma, ser demolidos, destruídos, mutilados; somente mediante autorização prévia do órgão competente poderá ocorrer alguma espécie de intervenção, ou seja, reparos, pinturas ou restauração. Qualquer dano ou prejuízo ao Patrimônio Cultural do Estado não tem relação somente com os norte-rio-grandenses; atentam, sim, também, contra toda a Humanidade, uma vez que cada país, cada etnia, cada época acrescentam e contribuem para o enriquecimento do que o ser humano engendra de história, estética e valores culturais.

Atualmente existem sessenta e sete Bens Tombados pelo Estado, dentre os quais, só para exemplificar, podemos destacar: o Teatro “Alberto Maranhão”, o antigo Palácio do Governo, o antigo Quartel General, o Casarão n. 22 (antigo Hotel “Magestic”), o Mercado Público de Macau, o Solar da Madalena, em Macaíba; a Casa Grande da Fazenda Timbaúba, em Ouro Branco; a Casa onde nasceu Café Filho, na Ribeira, etc. Afora o que já se encontra consolidado, encontra-se em avançado processo de tombamento toda uma série de imóveis e bens culturais.

O Departamento de Planejamento Urbanístico da Secretaria Especial do Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), da Prefeitura Municipal de Natal, há alguns anos, criou o Setor de Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Arqueológico (SPH), que visa a desenvolver trabalhos e projetos, objetivando a salvaguarda do Patrimônio. Em 2000, foi criada a Lei de Tombamento Municipal nº 5191, uma grande conquista legal para a Comunidade.

Porém, não é suficiente tomar ou preservar; há que proporcionar ritos educativos e rememorativos às populações envolvidas com os bens que o Estado tratou de conservar. Há, sim, que se “produzir” liames afetivos relacionados às reminiscências e vestígios deixados por nossos antepassados. A prioridade número um é sedimentar tradições que possibilitem o surgimento de um substrato sólido para que linhas de continuidade em todos os campos (artísticos, literários, narrativas orais, arquiteturas) sejam fortalecidas e lancem às pósteras gerações orgulho e vaidade de pertencerem a um conjunto de símbolos coletivamente compartilhados. Eis o grande desafio das instituições responsáveis pelo tombamento e preservação: diante das permanentes e agressivas vagas de um mundo cujos emblemas e sinais depositam tributos ao presente, faz-se necessário, urgentemente, não domar os cavalos velozes de Cronos, mas imprimir nos formadores de opinião e nas novas gerações a importância de se ter o passado como algo que pode colaborar na compreensão do nosso modo de ser, bem como nos lançar mais seguros em direção aos tempos vindouros, na medida que nos explica, nos une em torno de invariantes antropológicas, enfim, nos funda como comunidade detentora de traços diferenciados ou singulares com relação a outras comunidades.

Quando o bem é tombado, sua inscrição nos Livros de Tombamento, determina uma diretriz de conservação estabelecida pelo órgão que é responsável pela proteção,

conferindo-lhe também critérios para apurar eventual dano sobre o bem cultural. Compete ao Poder Público, deste modo, exercer tutela no âmbito de resguardar os valores culturais. Segundo Sonia Rabello de Castro (apud FERNANDES, 2003, p. 123), “A inscrição do bem em diversos Livros de Tombo tem como efeito jurídico estabelecer a diretriz e o âmbito da ação discriminatória do órgão do patrimônio quando do exame técnico das modificações ou alterações a serem feitas no bem tombado”.²

No tocante ao direito de propriedade, quando concerne ao direito do indivíduo, esse exercício é tutelado pelo poder da Administração Pública, ou seja, esse direito não pode se objetar a outros valores de interesse geral.

Traçando um paralelo com o que disse Victor Hugo, a beleza pertence a todos. Acreditamos que nenhum direito de propriedade pode superar o concebido valor terapêutico do flunar em descompromissada liberdade pelas esquinas, ruas e vilas de um bairro antigo e observar suas belas, monumentais e singelas edificações, cuja história reverbera de todos os elementos que o consubstanciam. O proprietário de uma edificação considerada um bem patrimonial, a nosso ver, não pode privar as outras pessoas de desfrutar do conhecimento, da estética, melhor dizendo, do prazer (no sentido amplo da palavra) de observar os monumentos antigos.

1.2 SÍTIOS HISTÓRICOS URBANOS

Nas últimas décadas, e com o mundo cada vez mais globalizado, é crescente uma certa valorização das áreas mais antigas de algumas cidades, dos seus bairros antigos ou mesmo de monumentos que integram o imaginário afetivo e detêm algum aspecto relacionado à memória da *polis*, malgrado ocorrerem em contrapartida movimentos que fomentam a substituição do antigo pelo novo, em nome de um duvidoso progresso.

Atesta-se que muitas importantes cidades em todo o mundo estão revitalizando seus centros históricos, contribuindo para criar uma espécie de consciência de que os sítios fundantes de uma cidade, com todo o seu conjunto arquitetônico e artístico, devem se

²A autora enfoca que as cidades de Ouro Preto, Olinda e Goiás foram inscritas nos livros das Belas-Artes; Histórico, volume 1; e Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, revelando, assim, a adoção de três formas de proteção ou diretrizes de proteção.

inscrever num circuito mais amplo que inclui o comércio, o turismo, os serviços, o lazer e a habitação.

Contudo, não podemos esquecer de lembrar um aspecto de grande importância da Sociedade Contemporânea: o regime capitalista em sua atual fase globalizada impõe o seu jugo de valores e normas a serem seguidas por todas as facetas que compõem os fenômenos sociais. Nesse sentido, os Bens Culturais passaram a integrar o que podemos chamar de *rede de mercadorias*, sendo submetidos às leis de mercado e de interesses econômicos que regem a dinâmica de toda e qualquer sociedade capitalista.

As políticas intervencionistas nos Sítios Históricos quase sempre encontram-se submetidas aos valores de mercado, que, por sua vez, via de regra estão subjacentes aos modelos empregados para fomentar e desenvolver o Turismo. Ora, quando a Cultura vem a se tornar uma mercadoria como outra qualquer, corre-se o risco de haver programas de revitalizações em áreas históricas cujo resultado é no mínimo questionável, visto que pode ocorrer a criação de áreas voltadas para funcionar apenas como cenário ou como objeto de espetáculo. Dessarte, o que deveria ser tido como valor cultural passa a ser submetido a interesses puramente econômicos, pondo em segundo plano o substrato inicial que serviu de estímulo para que se desse a preservação.

Apesar da natureza ambivalente do fenômeno da revitalização e da preservação dos Bens Culturais, como tivemos oportunidade de discutir, atesta-se o fato de que inúmeras entidades de governos, nacionais e internacionais, consideram as áreas históricas que se encontram em estado de decadência como passíveis de receberem uma maior atenção, sobretudo no que se refere à possibilidade de manter tais áreas como integrantes da paisagem urbana, vindo a serem incorporadas como parte da dinâmica que compõe a complexa malha de uma grande cidade.

É claro que cada experiência é uma, singular, pois detém uma história individual, conduzindo a uma espécie de postura suficientemente flexível, para compreender as especificidades da intervenção a ser adotada, ou seja, a realidade com suas diferenças específicas é que demandará a espécie de recurso a ser seguido. Quer dizer: a forma gestora que regerá a política de intervenção deve se encontrar submetida às características e potencialidades próprias de cada lugar; de outra parte, há que se considerar o

desenvolvimento sustentável da preservação do Patrimônio Cultural das cidades, levando-se em consideração traços e problemas inerentes dessas áreas.

No Brasil, como também no mundo, a revitalização de áreas urbanas antigas de importância cultural (os Sítios Históricos) tem sido uma política seguida, visando a gerar atividades produtivas para serem usufruídas por turistas e pelos próprios habitantes das localidades que foram alvo de intervenção. São áreas que ficaram sendo subutilizadas e consideradas obsoletas e decadentes, apesar de serem dotadas de toda uma infra-estrutura, sistema de água, luz, telefone, transportes e equipamento sanitário.

Alguns desses planos de intervenção que visam à revitalização de áreas degradadas tentam um certo *diferenciamento*, em relação a outras cidades que já implementaram seus programas, e nessa tentativa acabam tornando-se, paradoxalmente, semelhantes entre si, conforme argumenta Miranda (2002, p.1):

Assim percebemos o desespero das cidades em busca de um “algo mais”, através da manipulação de padrões familiares em um vocabulário urbano recheado de revitalizações, reabilitações, reciclagens. Ironicamente, à medida que as cidades partem na busca desenfreada por um diferencial, tornam-se cada vez mais semelhantes entre si.

O conceito de revitalização, segundo Zancheti (2003), significa tentar agregar um novo valor – o *cultural* – ao processo de produção, para atrair outros tipos de investidores e superar a escassez local de recursos financeiros. Fica bem claro, porém, que esses projetos estão centrados numa espécie de proposta valorizadora dos bens culturais imóveis que são únicos e irreprodutíveis, como os dos centros históricos ou os detentores de grande qualidade ambiental ou estética. Como descrito anteriormente, nem sempre essa fusão contribui para uma melhor postura na salvaguarda dos Sítios Históricos.

Os programas de intervenção no Brasil, ao longo das últimas três décadas, têm tentado encontrar formas mais adequadas, visando à preservação desses Sítios, embora essas políticas intervencionistas devessem ser repensadas e bastante discutidas pela Sociedade.

Será que esses programas estão realmente contribuindo para conservar o Patrimônio? No discurso preservacionista, será que não está havendo uma *transformação* em vez de uma *conservação*? Compartilhamos das idéias de Zancheti (2003, p. 1) quando

coloca que: “Poucos são os projetos que não propõem mudanças profundas nos tecidos urbanos e nas edificações antigas”.

Com efeito, os planos de revitalização, na maioria das vezes, propõem uma mudança de uso dos imóveis, negligenciando a necessidade de um estudo mais apurado para ver se morfologicamente é possível tal mudança sem que o imóvel fique descaracterizado; ocorre tão-somente uma preocupação com a fachada nas adaptações dos prédios antigos, submetendo o imóvel restaurado aos requisitos e concepções mais condizentes com as novas formas contemporâneas de uso do espaço, isto é, internamente o imóvel passa por uma radical modificação, permanecendo preservada apenas a fachada.

O que gostaríamos de fazer saber é da necessidade de se atentar para a potencialidade dos imóveis. O vir-a-ser depende de cada configuração espacial e da sua compleição física e estética, sendo que determinados imóveis detêm uma predisposição maior para serem reutilizados em consonância com certos fins. Será que em um monumento de valor patrimonial é só a fachada que de fato detém importância e carrega as flâmulas e símbolos da memória? As características da morfologia espacial interna, os métodos construtivos tradicionais usados nos forros e na divisão dos pisos, os sistemas de ventilação e iluminação, enfim o que há internamente, nada significam? É só a “casca” que tem o valor de um bem a ser preservado, em nome do “fachadismo”, que muitas vezes transforma a paisagem urbana antiga em centros comerciais e locais com bares e restaurantes, verdadeiros *shoppings centers*, ou seja, áreas tipo “disneylandias”, implicando toda uma perda e descaracterização dos espaços internos? Nesse tipo de intervenção ocorre o que Choay (2001) denominou de *curetagem*: deixa-se a fachada e o que tem dentro é modificado ou transformado, pois só aquela importa.

Sucedem, assim, o processo de *espetacularização* e também o de *museificação* da cidade, com a edificação de grandes áreas com espaços para Centros Culturais e Museus, voltados para o Turismo Cultural. Repetimos: as fachadas são preservadas, porém a morfologia interna é desprezada.

Não partilhamos dessa linha de pensamento, visto as alvenarias internas tanto quanto as externas terem o mesmo valor histórico, estético e carregarem as mesmas reminiscências do passado.

A trajetória adotada neste estudo visa a reutilizar os imóveis antigos, analisando-os cuidadosamente para detectar se sua concepção interna é viável para determinadas mudanças de uso, cuidando, no entanto, para não ocorrerem excessivas alterações internas e externas. Esclarecemos: reutilizá-los, não no sentido *conservador* ou *saudosista* do termo, deixando tudo como fora no passado, posto que é da natureza de toda sociedade a mutação e a obrigação de hastear as flâmulas condizentes com as novas formas de pensar e agir.

Há, sim, que se compreender a construção e observar os limites impostos por sua estrutura física e seus termos conceptivos; devemos conservar, preservar, sem entretanto mudar e negar tudo o que consubstanciou a proposta de intervenção nos prédios antigos e nos Sítios Históricos. Devemos manter e acima de tudo preservar os liames afetivos relacionados às reminiscências e vestígios deixados por nossos antepassados.

Nos Sítios Históricos de várias cidades do mundo que foram submetidos a alguma espécie de intervenção, houve a necessidade de se inovarem os meios e processos de intervenção preservacionista do Patrimônio Cultural, não esquecendo que essas áreas fazem parte de um tecido urbano que deve estar completamente interligado e integrado com todo o complexo conjunto da malha urbana da cidade.

É nesse sentido que as intervenções quando impetradas de maneira isoladas perdem-se ou esgarçam-se na extrema complexidade do traçado urbano. Estas devem antes seguir a reboque de outros fatores integrantes, tais como: o que já se encontra edificado, a comunidade que habita ou usufrui do lugar, a paisagem urbana relacionada direta ou indiretamente com o local, etc. Tais intervenções carecem de ser mais trabalhadas e melhor desenvolvidas para a obtenção de uma mais perfeita resposta às modificações, considerando que não se trata de um ponto isolado e distinto, pois essas áreas históricas são lugares que estão inseridos numa trama urbana mais vasta e complexa. Seus aspectos particulares, tais como, organização espacial local, história, características peculiares dos moradores e usuários, formas de ocupação, sua configuração, suas tensões, a dinâmica dos empreendimentos, bem como todas as situações que determinam seu caráter essencialmente genérico e indistinto, necessitam de serem analisadas com mais atenção. Enfim, as intervenções têm que estar articuladas não apenas ao entorno direto, local, mas necessariamente a um espaço infinitamente mais vasto, qual seja, toda a cidade.

Faz-se necessário, também, reconhecer a importância quanto à articulação com políticas culturais vinculadas às políticas setoriais, tais como políticas de desenvolvimento urbano, do meio ambiente, do turismo, da educação principalmente, dentre outras. É de caráter básico o pressuposto da educação, pois, se não conseguirmos educar a sensibilidade e os esquemas mentais, incorporando nestes a preservação como um valor no comportamento das pessoas, não existirá monumento algum ou cidade histórica que possa despertar carisma e sensibilizar as pessoas. E se determinada comunidade não se preocupa em preservar e salvaguardar importantes registros do passado, então nada poderá ser feito? Como coloca a pesquisadora Veloso (2004), “A voz do povo nem sempre é a voz de Deus”.

O Turismo, enquanto política, nos dias de hoje, não é considerado apenas uma atividade de lazer ligada a recreação, viagens e vinculada a desocupação; constitui-se como uma das atividades econômicas fundamentais para algumas cidades e de grande importância para outras, gerando uma dinâmica na economia, de modo a possibilitar o surgimento de todo um setor empregatício, alterando, assim, o perfil econômico e até mesmo cultural de muitas cidades.

Com efeito, o Turismo fortaleceu-se nas últimas décadas devido ao fato de alguns países terem alcançado um estado de bem-estar social, gerando um poder aquisitivo capaz de proporcionar o desfrute de um ócio. Esse fenômeno encontra-se bem presente nas regiões mais ricas, tais como Estados Unidos, Europa e Japão. Em contrapartida, países emergentes, como o Brasil, por exemplo, funcionam como receptores.

Em síntese, o Turismo funciona como uma espécie de “faca de dois gumes”, posto que, ao mesmo tempo que as atividades relacionadas a esse Setor trazem toda uma gama de benefícios, na medida que pode ocorrer uma revitalização de áreas históricas, com a preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, de outra parte podem ocorrer modificações e descaracterizações em função de atender a demandas funcionais ou consumistas que são inerentes ao Turismo como fenômeno.

Convém ressaltar, além do mais, que, em nome do Turismo, são muitos os fatores que contribuem para a descaracterização dos imóveis nos Sítios Históricos e a própria descaracterização desses Sítios como um todo. Com frequência, os prédios residenciais localizados nos bairros antigos são transformados em comércios e serviços, sofrendo alterações e mudanças que, na maioria das vezes, os descaracterizam.

Ocorre também alteração na malha urbana, ao nível de escala, que também ajuda no processo de degradação. Como exemplo, temos a substituição de construções antigas por novas edificações completamente distintas, sem que exista uma certa relação de escala e de “harmonia”, e também o próprio Poder Público atuando com gestões completamente equivocadas.

Na atualidade, ao lado dos muitos interesses nessas áreas, ocorre um certo aumento da população residente, o que leva a se fazerem reformas e adaptações nas construções. Como descrito anteriormente, em relação às funções dos imóveis, o uso residencial, em relação ao comercial e ao de serviço, tende, porém, a preservar mais os prédios antigos.

Assim sendo, neste estudo, o reuso habitacional será indicado, uma vez que na adoção de tal função os imóveis serão mais preservados, afóra outros fatores benéficos, sobre os quais discutiremos nos capítulos seguintes.

Para ocorrer a revitalização e reabilitação de áreas de interesse histórico, são muitos os agentes envolvidos e o uso habitacional atua de maneira imprescindível. Não se trata apenas de intervir apoiado no Setor Turístico, buscando-se só com essa atividade um retorno para a sustentabilidade e viabilidade. É imperativo atuar em todas as potencialidades que esses Sítios Históricos oferecem, seus potenciais econômicos, sociais, culturais, inclusive com a participação da Comunidade.

O reuso proposto para as edificações pesquisadas será o residencial, pois partilhamos de um certo aparato teórico que se efetiva numa corrente de pensamentos cujos contornos ideativos têm o fator de moradia como um ponto de primordial importância na revitalização de áreas históricas. São muitos os projetos intervencionistas em Sítios Históricos que utilizaram o incremento da habitação juntamente com outras funções para promover uma revitalização de suas áreas.

Podemos destacar o caso de Havana, Cuba, que, em 1976, teve a sua *Havana Vieja* declarada como monumento nacional. Foram muitos os trabalhos, com metas a curto, médio e longo prazo, onde foram propostos novos usos, restaurados alguns edifícios, reduzido o número de automóveis e reabilitadas moradias.

Em Portugal, no Plano Estratégico de Lisboa, as metas do Programa encontravam-se divididas em várias partes e a habitação estava incluída em uma das estratégias de

atuação, que objetivava transformar a cidade de Lisboa num lugar no qual se pudesse viver e também se trabalhar. Os programas sociais voltados para a habitação tinham a intenção de fixar os jovens em Lisboa, com o apoio na edificação de novas moradias e também na recuperação e melhorias de algumas casas. Nesse Plano, a recuperação de áreas antigas foi concebida com o intuito de reabilitar os bairros históricos, proporcionando uma melhor qualidade de vida, na medida que se buscou a melhoria nos equipamentos destinados à habitação.

Em Madri, na Espanha, a reabilitação do seu Centro Histórico contou com a participação econômica de convênios na esfera local, regional e estatal e também com o apoio da União Européia na reabilitação do Patrimônio edificado residencial e urbano. Na Venezuela, a cidade de Coro, que possui um importante acervo de bens patrimoniais, contou com um Plano de Revitalização Urbana, que objetivava a recuperação dos imóveis habitacionais, com programas e políticas de créditos habitacionais, proporcionando a recuperação de imóveis e também a construção de novas unidades habitacionais.

São muitas as intervenções em áreas históricas que utilizaram o incremento da habitação em seus programas. No 4º. capítulo, trataremos com mais detalhes sobre a habitação como elemento dinamizador. Também nos aprofundaremos em relação aos programas de intervenção, em nível internacional, nas cidades de Baltimore, Lisboa e Londres. Em relação a intervenções em nível nacional, teceremos alguns comentários com os planos de Recife, Salvador e São Luís.

1.3 CONCEITOS SOBRE RESTAURAÇÃO E CONSERVAÇÃO

Outrora nenhuma comunidade, nenhum povo, almejou entender, conceituar e elaborar projetos de restauração como compreendemos nos dias de hoje. Na Roma Antiga, seus habitantes reconstruíam, mas não restauravam. Na Idade Média, a postura também não era tão diferente: quando ocorria de algum capitel de um edifício do século XII se danificar, era logo colocado outro do século XIII, XIV ou XV; se um adorno era perdido pelo desgaste do tempo, colocava-se outro elemento de acordo com a moda e o gosto do momento. Porém no nosso tempo, a conduta é outra: o ser humano passou a tentar entender melhor seu passado e procurou analisá-lo e estudá-lo, buscando também acompanhar as

mudanças e transformações que ocorrem ao seu redor. Apesar dessa conduta, pensamos que ainda necessitamos, e muito, de melhor administrar a memória deixada pelos nossos antepassados.

No campo conceitual, acerca do que se definiria sobre restauração e conservação, são muitos os teóricos que se debruçaram sobre o tema. Desde a Antiguidade, os conceitos relacionados à matéria vêm se modelando e adquirindo uma forma mais definida. Ao longo dos anos, as intervenções arquitetônicas carregam as definições e características dos seus autores e nem sempre as soluções são satisfatórias.

Esses conceitos, à medida que o assunto passou a ser mais abordado, foram evoluindo e se adequando às necessidades contemporâneas. Dentre os pesquisadores que estudaram o tema, podemos destacar alguns que estão relacionados com o perfil do nosso tema: o teórico da arquitetura Viollet-le-Duc, o arquiteto e historiador Camillo Sitte, o professor, teórico, historiador e crítico Camillo Boito, o teórico Cesare Brandi, o crítico de Arte Alois Riegl, o escritor John Ruskin, a professora e crítica Françoise Choay e o inglês Osbert Lancaster, dentre outros.

Neste trabalho, o conceito de restauração e conservação é aplicado em determinados bens, que classificamos de *Bens Patrimoniais*, anteriormente definidos. Para Jokilehto (2003, p. 2), a definição de **Patrimônio**, a qual compartilhamos, significa:

O aspecto fundamental na conservação de qualquer recurso do patrimônio cultural (quer seja um trabalho artístico, uma edificação ou área histórica) está em sua definição e no reconhecimento singular de seus aspectos tangíveis e intangíveis, sempre que for proposto para restauração. Esse reconhecimento de si próprio já é parte da restauração e é a base para um julgamento crítico referente ao trabalho requerido.

O **Patrimônio Histórico** é conceituado por Choay (2001, p. 13):

[...] a expressão designa um bem destinado ao usufruto de uma comunidade que se ampliou a dimensões planetárias, constituído de uma diversidade de objetos que se congregam por seu passado comum: obras e obras-primas das belas-artes e das artes aplicadas, trabalhos e produtos de todos os saberes e savoir-faire dos seres humanos.

No decorrer dos anos, foram muitos os pesquisadores e muitos os encontros, os congressos, sem falar na elaboração de cartas e tratados, visando a uma melhor definição e a uma melhor proteção dos bens culturais. Não entraremos em exaustivos detalhes sobre todas as cartas referentes a questões patrimoniais, mas centraremos atenção no tocante aos estudos diretamente ligados aos teóricos e aos conceitos sobre Restauro.³

Em 1975, ocorreu a Declaração de Amsterdam e, em 1976, a Recomendação de Nairóbi, que foi de suma importância, uma vez que introduziu o conceito de *ambiência*. Agora não só os monumentos isolados poderiam fazer parte dos bens patrimoniais, mas também as áreas históricas, os conjuntos históricos. Segundo Oliveira (2004):

Conjunto histórico é todo o grupo de construções e de espaços que constituam um estabelecimento humano, tanto em meio urbano como em meio rural, e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, pré-histórico, histórico, estético ou sociocultural, merecendo menção especial os antigos bairros urbanos e os conjuntos monumentais homogêneos.

Na Carta de Nairóbi, a salvaguarda das áreas históricas é analisada de forma a harmonizar-se com o desenvolvimento da Cidade Contemporânea, ou seja, a sua proteção, conservação e restauração devem se relacionar de forma equilibrada com o crescimento da cidade como um todo. Entende-se por **salvaguarda** a identificação, a proteção, a conservação, o restauro, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos ou tradicionais e o seu entorno.

³ Em 1931, foram elaboradas as primeiras recomendações, em nível internacional, para a proteção do Patrimônio Cultural, na Carta de Atenas. Várias definições foram moldadas e debatidas na elaboração das Cartas Patrimoniais. O conceito de *monumento histórico* foi definido na Carta de Veneza em 1964, passando a compreender não só a criação isolada mas também o sítio urbano ou rural que represente o testemunho ou um acontecimento histórico de determinada comunidade.

Essa Carta representou uma grande referência no que diz respeito às noções de conservação e restauro, tendo sido de fundamental importância para todas as outras cartas e tratados, leis, normas e decretos que se seguiram. A Carta de Veneza amplia o conceito de monumento histórico, de modo a incluir neste também as obras mais simples e modestas, desde que tenham adquirido uma importância cultural. Essa ampliação também se dá no Estatuto do ICOMOS, o qual engloba como monumento histórico obras de escultura, pintura, inscrições, formas de natureza arqueológicas, etc. Em Quito, no ano de 1967, na elaboração do documento final, a questão dos centros históricos e a questão ligada à habitação foram tratadas de modo que ocorresse uma certa valorização econômica dos monumentos. A questão da habitação também foi desenvolvida em 1974 na Carta de São Domingos, em que se recomendava que as políticas habitacionais deveriam levar em conta questões ligadas aos Centros Históricos. Na Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, em 1972, os conceitos de Patrimônio Cultural e Patrimônio Natural foram distinguidos, estabelecendo-se que o primeiro é constituído por monumentos, conjuntos e locais de interesse.

A Carta de Machu Picchu, que foi elaborada em 1977, além de tratar de assuntos concernentes ao crescimento urbano também teve o intuito de atualizar a Carta de Atenas.

Em 1980, na Austrália, deu-se a elaboração da Carta de Burra, que discutiu e atualizou alguns conceitos relativos à aplicação das intervenções no Patrimônio Cultural. Segundo as recomendações dessa Carta, **preservação** é a manutenção no estado da substância de um bem e a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada; **conservação**, por sua vez, é definida como: cuidados a serem dispensados a um bem para preservar-lhe as características que apresentem uma significação cultural; e **restauração** é definido como o restabelecimento da substância de um bem em um estado anterior conhecido. Outros termos ligados aos bens patrimoniais, tais como: significação cultural, reparação, bem, reconstrução e substância também foram analisados na elaboração da Carta referida.

A proteção de Cidades Históricas foi debatida em 1983 na Carta Internacional das Cidades Históricas. Este tema também foi analisado na Carta de Washington, em 1986 e em 1987, na reunião do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, onde foi elaborada a Carta Internacional para a Conservação das Cidades Históricas.

É importante ressaltar que as Cartas Patrimoniais foram de suma importância não só para conceituar e se chegar a diretrizes, posturas e condutas no tocante aos Bens Patrimoniais, como também para formar, no decorrer dos anos, uma consciência mais apurada sobre os valores e os bens culturais da Humanidade. Os conceitos desses bens foram evoluindo, partindo do monumento isolado, passando pelo monumento em conjunto com o seu contexto e depois incluindo uma área histórica ou conjunto histórico, abrangendo, inclusive, toda uma cidade – as Cidades Históricas.

São muitos os termos que se encontram relacionados com os conceitos de *restauração* e *conservação*. Dentre eles, ressalta-se o de **conservação integrada**, defendido por Jokilehto (2003, p. 2) como sendo:

[...] alcançada através da aplicação de técnicas de restauração sensíveis e pela escolha correta das funções apropriadas. No curso da história, os corações das cidades e algumas vezes de vilarejos foram deixados a se deteriorar e se tornaram áreas de habitações de baixo nível. Sua restauração precisa ser feita com um espírito de justiça social e sem levar à expulsão dos habitantes mais pobres. Por isso, a conservação deve ser uma das primeiras considerações em todos os planejamentos urbanos e

regionais. Deve-se notar que a conservação integrada não elimina a introdução da arquitetura moderna em áreas contendo edificações antigas, uma vez que o contexto existente, proporções, formas, tamanhos e escalas sejam completamente respeitadas e sejam usados materiais tradicionais.

Outro termo também usado é o de **valores culturais**, que Jokilehto (2003) inclui como sendo

valores de identidade (idade, tradição, espiritual, simbólico), em referência a tradição e identidade; valores relativos artísticos ou técnicos [...] valores sócio-econômicos em relação ao patrimônio visto como um recurso, uma consideração essencial relacionada com a avaliação de custo-benefício; valores funcionais e de uso, incluindo turismo; valor político.

O conceito adotado neste trabalho para o termo **restauração** segue os princípios do teórico do restauro Brandi, visto que sua teoria é considerada como uma síntese do pensamento restaurador moderno, que define **restauração** como sendo:

o momento metodológico do reconhecimento do trabalho (recurso patrimonial) na sua consistência física e no seu significado (estético e histórico), em vista de sua transmissão para o futuro. O foco da restauração é o objeto material, e o objetivo é restabelecer a potencial unidade do elemento, tanto quanto possível, sem que se cometa uma fraude histórica ou artística, e sem eliminar traços de sua passagem pelo tempo (BRANDI, 2004).

Com relação ao conceito de **conservação**, adotaremos o que está definido por Feilden (1982, p. 3), a saber:

o termo geral para a salvaguarda e proteção do patrimônio histórico, e como a ação de prevenção da sua decadência. Ela engloba todos os atos para prolongar a vida de nosso patrimônio cultural e natural, sendo seu objetivo apresentar a todos que usam e contemplam maravilhados as edificações históricas as mensagens artísticas e humanas que essas edificações possuem.

As teorias sobre restauração, após a Segunda Guerra Mundial, ganharam uma atenção mais cuidadosa, uma vez que foram muitas as cidades históricas e monumentos importantes que sofreram com os freqüentes ataques, causando assim uma enorme destruição e perda do Patrimônio Cultural. Na França, após a Revolução Francesa, também

muito foi perdido, pois ocorreu uma grande destruição, tendo grande parte das igrejas medievais sido destruídas.

A seguir, enfocaremos alguns desses teóricos que, com seus estudos e pensamentos sobre a temática da restauração, contribuíram e influenciaram na formulação e na evolução dos conceitos sobre a salvaguarda e proteção dos monumentos e conjuntos históricos. Dentre eles, destacam-se: Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc, considerado um dos maiores teóricos da história da Arquitetura Européia. O célebre escritor John Ruskin, com as suas teorias publicadas na *Lâmpada da Memória*, e o crítico, arquiteto, historiador, professor e uma das figuras de grande destaque no século XIX Camilo Boito e o historiador de arte Alois Riegl.

Concluiremos os pesquisadores que tratam sobre as teorias do Restauro com um dos intelectuais mais extraordinários, o teórico Cesare Brandi, que dedicou seus trabalhos à crítica da Arte, da Estética, da História e da Restauração. Sua teoria da Restauração, publicada em 1963, é de referência fundamental.

1.4 TEORIAS DO RESTAURO

Discorrer acerca da teoria do Restauro é, sobretudo, falar sobre Eugène Emmanuel Viollet-Le-Duc, considerado um dos maiores teóricos da história da Arquitetura Européia e também o arauto do Movimento Moderno. Tornou-se um teórico da filosofia do Restauro e escreveu um dicionário que mais parece um tratado sobre o estilo gótico francês: *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XI au XVI siècle*. Neste dicionário, tenta provar que todos os elementos do gótico são funcionais em termos de estrutura.

Viollet-Le-Duc era um racionalista estrutural e também um arquiteto funcionalista. Foi um dos primeiros a recomendar uma oposição aos adornos e a proteger uma postura de apoio às questões ligadas à forma e à função. Para ele, era necessário e imprescindível conhecer os materiais e usá-los nos seus limites, ou seja, dentro de suas características funcionais e estéticas. Foi um dos primeiros arquitetos a acreditar na arquitetura do ferro.

Em se tratando de estilos, Viollet-Le-Duc considerava que o estilo está diretamente ligado à estrutura. Estilo é a manifestação, em uma obra de arte, de um ideal fundamentado em um princípio. Para ele, a conservação é fundamental, e só se deve

restaurar em último caso. Segundo suas teorias: O termo restauração e a própria coisa são ambos modernos. Restaurar uma edificação não é preservá-la, repará-la, ou reconstruí-la; é recolocá-la numa condição de inteireza que pode nunca ter existido em um certo tempo (DOURADO, 1996, p. 64).

Restauração, portanto, para este arquiteto, consiste em reconstituir a edificação em seu aspecto e forma primitivos, em seu estado de completude – estado este que pode nunca ter existido. Enfim, a finalidade da intervenção restaurativa é o de restabelecer uma forma que se imagina que a edificação tenha tido no período mais importante de sua história.

Questões ligadas aos aspectos funcionalidade e estruturas dos materiais foram muito ressaltadas na sua teoria, de acordo com Dourado (1996, p. 20-21):

Nos restauros, existe uma regra dominante que é necessário ter sempre presente: não substituir as partes retiradas senão por outras, executadas com materiais melhores, mais duráveis e perfeitos. É necessário que, em seguida à operação efetuada, o edifício restaurado passe ao futuro com uma duração maior do que a que ele teve até então [...] cada pedra retirada deve ser substituída por uma pedra de qualidade superior. Cada sistema de grampeamento suprimido deve ser substituído por uma cadeia contínua no lugar ocupado pelos grampos [...].

Viollet-le-Duc, seguindo os princípios da restauração estilística, assinou a maioria das maiores restaurações de sua época, dentre elas: a Cite de Carcassonne, a restauração da Porta St-André d'Autun, a igreja de La Madeleine, em Vézelay, que foram iniciados em 1840 e concluídos em 1859, a igreja de Belloy no Vale do Oise, o castelo de Pierrefonds e a Notre-Dame de Paris.

Para Viollet-le-Duc, todo edifício deve ser restaurado no seu estilo e na sua forma. Seus conceitos e pensamentos, de acordo com Jokilehto (2003, p. 5), tornaram-se “um verdadeiro modismo, que foi exportado para outros países na Europa e depois para todo o mundo”.

De acordo com seus princípios teóricos, o pesquisador deve considerar três tipos de situação para efetuar uma restauração: no primeiro caso, quando exista um processo de deterioração que ameaça a estrutura do edifício, estando este na iminência de cair. No segundo caso, quando existirem as lacunas, ou porque caiu, ou pelo simples fato de nunca ter sido completado. O terceiro caso diz respeito à refunção: “O melhor meio de conservar um edifício é encontrar-lhe uma destinação e satisfazer plenamente a todas as necessidades

que esta destinação impõe, de tal modo que não seja necessário imprimir-lhe nenhuma mudança” (DOURADO, 1996, p. 26).

Outro ponto importante nos escritos teóricos de Viollet é que o arquiteto deveria estudar minuciosamente o bem que iria ser alvo da intervenção restaurativa, conduzindo-se como um verdadeiro cirurgião, com muita astúcia e experiência, de modo a poder prever as conseqüências imediatas e futuras do processo restaurativo.

Sua teoria foi alvo de muitas críticas e dentre os seus trabalhos um dos mais criticados foi o restauro do Castelo de Pierrefonds. A sua teoria, de certa forma, nega a individualidade do autor. Segundo seu pensamento, as obras góticas seguem uma mesma estrutura, sendo assim equivalentes e o autor, negado. Viollet-le-Duc, ao negar o autor, nega a obra de arte deste.

Outro trabalho deste arquiteto também muito questionado foi a demolição de todas as habitações que existiam nos arredores da Catedral de Notre-Dame, em função de uma valorização da edificação, perdendo-se, assim, toda uma paisagem urbana. Em verdade, não compartilhamos de tal postura, visto que a habitação representa o ponto focal que trabalharemos no reuso proposto para defender nossa pesquisa.

John Ruskin, do mesmo modo que Viollet, é outro importante representante para os conceitos teóricos sobre restauração. Aos quinze anos publica seu primeiro trabalho sobre as extratificações do Monte Branco, no Magazine of Natural History de Londres. Publicou várias obras importantes durante sua carreira, dentre as quais destacam-se: *Modern Painters*, *The Stones of Venice*, *Notes on some of the principal exhibited in the Rooms of the Royal Academy*; publica, além disso, o manual de desenho (*The Elements of Drawing*, *The Elements of Perspective*, *Fraser's Magazine* (ensaios sobre economia política) e, em 1849, *The Seven of Architecture*, Livro republicado em diversas edições: 1883, Orpington; 1900, London; 1925, Lipsia; 1925, London.

Ruskin considera a Arquitetura a grande arte, porque ela permanece e se interessa pela superfície, detalhes, texturas. Para ele, a essência dessa arte está ligada à superfície trabalhada. Acreditava que deveria se projetar para durar no tempo e que todos os detalhes da história tinham que ser conservados nas edificações, para ser possível entender-se a passagem do homem pelo tempo. Em síntese, as casas deveriam ser feitas para durar; quanto mais durassem, mais belas seriam.

Portanto, quando construirmos, pensemos que estamos construindo para sempre. E não o façamos para a nossa satisfação de hoje, nem somente para a satisfação do momento. Que a nossa obra seja tal que os nossos descendentes nos agradeçam, e pensemos, enquanto posamos pedra sobre pedra, que virá o dia em que aquelas pedras serão tomadas por sagradas, porque foram as nossas mãos a tocá-las. Pensemos também que os homens dirão, olhando a obra e o material trabalhado de que são feitas: “vejam! Isto foi feito pelo vosso pai”. Porque a glória verdadeiramente maior de um edifício não reside nem nas pedras nem no ouro de que é feito. A sua glória reside na sua idade, e naquele senso de larga ressonância, de severa vigilância; de misteriosa participação; inclusive de aprovação ou de condenação, que nós sentimos presentes nos muros que há tempos são levemente tocados pelas efêmeras ondas da história dos homens. ... é naquela dourada pátina imposta pelo tempo, que devemos procurar a verdadeira luz, a verdadeira cor e a verdadeira preciosidade da arquitetura (DOURADO, 1996, p. 17).

Nessa investigação, comentaremos mais detalhadamente sobre alguns dos principais teóricos que contribuíram com a habitação. A casa de morar, para Ruskin, a casa pequena do homem, deveria ser exaltada, aquela que tivesse a ver realmente com o seu proprietário e que exaltasse os seus moradores.

Devido a sua religiosidade, sua teoria apresenta um certo ponto de vista puritano. Valoriza as questões morais durante toda sua obra, não tendo muita preocupação com a ciência. Faz na sua obra uma relação entre arte e moral. Outro ponto marcante em seus trabalhos é que possui uma base social e econômica. Foi considerado um dos grandes críticos da Revolução Industrial. Criticou também as estações de trem pelo seu embrutecimento e por cortar as paisagens violentamente. O belo e o ético também se fazem presentes em toda sua obra. Para Ruskin, o primordial é o belo; uma coluna pode não ter uma função estrutural e ser bela.

Traçando uma relação com o pensamento de Viollet-le-Duc, podemos considerar um certo antagonismo com os conceitos de Ruskin, embora apresentassem um ponto em comum: o da conservação. O francês Viollet acreditava na restauração, já Ruskin valorizava a matéria e criticava a restauração de qualquer matéria: se o material imitasse por melhor que fosse o antigo material, seria sempre imitação e não uma restauração. Segundo John Ruskin, é impossível restaurar, como é impossível ressuscitar.

Nem o público, nem aqueles a quem é confiado a conservação dos monumentos públicos compreendem o verdadeiro significado da palavra restauro. Ela significa a mais total destruição que um edifício possa sofrer: uma destruição no fim da qual não resta nem ao menos um resto autêntico a ser recolhido, uma destruição acompanhada da falsa descrição da coisa que destruimos. Não nos enganemos numa questão tão importante: é impossível em arquitetura restaurar, como é impossível ressuscitar os mortos, ainda que, não tenha sido nunca grande e belo. Portanto, não falemos de restauro. Trata-se de uma mentira do princípio ao fim. Pode-se fazer a cópia de um edifício como se pode fazer a de um cadáver: a cópia pode trazer dentro de si a estrutura dos velhos muros, como a forma de um rosto pode conter um esqueleto, em nenhum dos dois casos consigo ver alguma vantagem; e não me interessa. Mas o velho edifício estará destruído, e nesse caso de modo mais definitivo e irremediável do que se ele tivesse se desmoronado em um monte de pó, ou se tivesse sido fundido em uma massa de argila (DOURADO, 1996, p. 26).

A restauração estilística, com a evolução de uma nova forma de ver e entender a história e os monumentos do passado, foi alvo de inúmeras e fortes críticas, uma vez que a intervenção restaurativa estilística geralmente dava preferência a determinados períodos históricos em detrimento de outros períodos. Por que o momento histórico de uma determinada ocasião é mais relevante que outro? Compartilhamos do pensamento do Professor Jokilehto (2003), quando trata da questão ligada ao Movimento de Conservação, no qual argumenta:

A nova consciência histórica que evoluiu do século dezoito chamou a atenção para o significado da autenticidade do material histórico dos monumentos antigos. Compreendeu-se que o trabalho de um artesão ou de um artista era inevitavelmente caracterizado pela cultura e pelas condições socioeconômicas da época. Era, portanto, impossível reproduzir o trabalho em seu significado original em um contexto cultural diferente, mesmo que as formas fossem fielmente copiadas. O principal promotor desse movimento conservadorista foi John Ruskin (1819/1900), que condenou a restauração como a destruição mais total que uma edificação pode sofrer, uma descrição da qual não se podem recolher vestígios: uma destruição acompanhada de uma descrição falsa da coisa destruída (*Lamp of Memory*, Ruskin 1849). O resultado de suas críticas foi uma mudança gradual das atitudes para uma abordagem mais conservadora e mais respeitosa para com as várias fases históricas da construção.

Em 1848, a cidade de Veneza se liberta do domínio austríaco e fica em ruínas e Ruskin vai para Veneza para registrar as ruínas, antes que os restauradores, segundo ele, a destruíssem. No ano de 1852, retorna à cidade e fica demasiadamente desencantado com

Veneza. Em carta que escreveu ao poeta Rogers, relata que preferia ver a cidade arruinada a vê-la completamente transformada em uma cidadezinha afrancesada moderna.

O anti-intervencionismo radical é defendido pela teoria de Ruskin, seguindo a linha de raciocínio que o monumento deve ser mantido com o máximo de cuidado para que não ocorra a necessidade de restaurá-los. Para o autor, a restauração é a destruição mais total que um edifício pode sofrer. “Não temos o direito de tocá-los. Não são nossos. Eles pertencem , em parte, àqueles que os construíram, e em parte a todas as gerações de homens que deverão vir depois de nós” (DOURADO, 1996, p. 27).

Devido a sua postura radical em relação a questões ligada ao restauro, suas obras também receberam inúmeras críticas.

A necessidade de pensar o passado de forma mais cuidadosa e detalhada é sustentada e defendida por uma das figuras que mais se destacaram em meio aos intelectuais do século XIX: o arquiteto, analista, crítico, historiador, teórico e literato, o célebre italiano Camillo Boito, que nasceu no ano de 1836, na cidade de Roma.

O Movimento de Conservação, na Itália, ganhou um grande incentivo e foi bastante difundido em Milão, no ambiente universitário, pelo Professor Boito, que acreditava e afirmava a legitimidade e a importância da restauração.

Sua estimada obra *Carta Del Restauro*, publicada em 1883, enfatizava a relevância do processo restaurativo, uma vez que sua implementação só devia ser feita em caso de urgência, quando todos os outros meios de salvaguarda tivessem fracassado e argumentava que todos os períodos históricos têm seu valor e os materiais históricos devem ser mantidos. Enfocava também que a parte restaurada não autêntica devia ser facilmente distinguida do material original. Criticava os conceitos de Viollet e os trabalhos de restauração em que não se pode distinguir o que é novo e o que era antigo. Também criticou, apesar de ter sofrido grande influência, as teorias de Ruskin, que deixavam o edifício desaparecer sem sofrer um processo restaurativo.

Um traço interessante em sua obra é o que foi denominado de *Restauração Filológica*. Para ele, os monumentos históricos deveriam ser observados de maneira semelhante à que se adotava ao se observar um manuscrito antigo, de modo que era necessário entender e alimentar a leitura do texto, fazendo interpretações novas, reversíveis e também distintas.

Camillo Boito, durante sua carreira profissional como arquiteto, também desenvolveu a atividade de restaurador. Algumas de suas obras importantes foram: a restauração da Basílica dos Santos Maria e Donato, no ano de 1858, em Murano, e a intervenção feita na Porta Ticinese, em Milão. Seus princípios teóricos foram influência de alguns autores que se dedicaram à preservação dos monumentos antigos, tais como: Tito Vespasiano Paravicini, Giuseppe Mongeri, Carlo Cattaneo e Giuseppe Fiorelli. No início, seu desempenho como restaurador sofreu influência de Viollet-le-Duc, embora, no decorrer da definição dos seus conceitos, tenha adquirido uma postura renovada e independente do teórico francês.

O Ministério da Educação adotou seus critérios de intervenção em monumentos históricos, que foram enunciados em sete princípios fundamentais:

Ênfase no valor documental dos monumentos, que deveriam ser preferencialmente consolidados a reparados e reparados a restaurados; evitar acréscimos e renovações, que, se fossem necessários deveriam ter caráter diverso do original, mas não poderiam destoar do conjunto; os complementos de partes deterioradas ou faltantes deveriam, mesmo se seguissem a forma primitiva, ser de material diverso ou ter incisa a data de sua restauração ou, ainda, no caso das restaurações arqueológicas, ter formas simplificadas; as obras de consolidação deveriam limitar-se ao estritamente necessário, evitando-se a perda dos elementos característicos ou, mesmo, pitorescos; respeitar as várias fases do monumento, sendo a remoção de elementos somente admitida se tivessem qualidade artística manifestamente inferior à do edifício; registrar as obras, apontando-se a utilidade da fotografia para documentar a fase antes, durante e depois da intervenção, devendo o material ser acompanhado de descrições e justificativas e encaminhado ao Ministério da Educação; colocar uma lapide com inscrições para apontar a data e as obras de restauro realizadas (MUGAYAR, 2002, p. 21).

De acordo com o pensamento de Boito (2003), a restauração arquitetônica está classificada em tipos de restauro, a saber:

- Restauração Arqueológica – no que diz respeito aos monumentos da Antigüidade, ruínas romanas.
- Restauração Pictórica – que contemplava os edifícios medievais, construções do período gótico.
- Restauração Arquitetônica – que valorizava a beleza arquitetônica em relação aos edifícios do período do Renascimento em diante.

A sua obra não foi imune a críticas pelos intelectuais, tendo sido citadas, inclusive, algumas incoerências e posturas díspares adotadas pelo autor em seus trabalhos de restauro, mas a sua contribuição foi de fundamental importância para o atual entendimento das conceituações referentes à teoria do Restauro contemporâneo.

Alois Riegl, crítico e historiador de Arte, também é um dos importantes intelectuais que contribuíram para a evolução dos conceitos sobre a conservação e proteção dos monumentos antigos e conjuntos históricos. Em 1903, é chamado para formular as leis de preservação dos monumentos de Viena, publicando, nesse mesmo ano, o livro *O Culto Moderno dos Monumentos*.

Este crítico estabeleceu neologismos para várias definições atreladas aos edifícios antigos, tais como: o valor de lembrança, o valor do monumento, o valor de arte e artístico, o monumento intencional, o valor de novidade, a integridade, dentre outros. Neste estudo, não iremos entrar em especificações acerca de cada conceituação, visto que os conceitos mais pertinentes ao pleno entendimento da pesquisa já foram descritos. Riegl acreditava que toda atividade humana no qual se inscreve um testemunho tem um valor histórico. Só que as atividades mais marcantes é que devem ser resgatadas.

Para Riegl, vale mais o que é novo, só que não existe o moderno sem o antigo, sendo assim, deve-se cultivar os monumentos antigos. Daí a razão por que se preservam estes. Nada mais moderno que preservar os monumentos antigos.

Descreve ele que cada cultura tem o seu gosto e que, quanto mais marcas o monumento tiver, mais antigo será. O valor do antigo é reconhecido por todos até pelos incultos, porém o valor histórico não. O valor do antigo deve ser respeitado, segundo Alois Riegl. Na sua obra, este não privilegia nenhum estilo arquitetônico, uma vez que já passaram, tendo todos então os mesmos direitos. Segundo Riegl, os estilos têm que ser entendidos e a eficácia dos monumentos está na sua legitimidade.

Dos teóricos citados, seguiremos a filosofia do pensamento e da teoria de Cesare Brandi para embasar nossos estudos. Assim sendo, abordaremos uma trajetória mais detalhada acerca da sua obra.

Cesare Brandi nasce no ano de 1906, e atualmente é considerado um dos mais notáveis escritores que conceituou sobre a teoria do Restauro. Foi diretor do Instituto Italiano de Restauração e definiu diretrizes para os trabalhos de restauração em

monumentos antigos, trabalhos de arte e objetos históricos, através da sua teoria da Restauração, que foi inicialmente editada (1950) com o formato de artigo e publicada oficialmente no ano de 1963. A teoria de Brandi é considerada de fundamental importância para a aplicação de trabalhos, tanto de Arquitetura quanto os ligados às Artes (Pintura e Escultura), sendo entendida como o resumo do pensamento restaurador moderno.

A conceituação sobre o que vem a ser restauração passa por um esquema preconceitual que comumente entende por restauração qualquer intervenção dirigida a devolver a eficiência de um produto da atividade humana. Nessa concepção genérica, ao passar do preconceito para o conceito, é inevitável que essa conceituação se produza em função de gêneros de produtos da atividade humana. Sendo assim, Brandi divide os gêneros de produtos (dentro da restauração) em manufaturas industriais e obras de arte.

No tocante à restauração relativa a manufaturas industriais, esta será sinônimo de reparações ou restituições do aspecto primitivo, visando a restabelecer a funcionalidade do produto. Em relação às obras de arte no restauro, ocorre uma divisão que engloba as obras de arte de Arquitetura e as obras de arte no que se refere aos objetos das artes aplicadas. Neste trabalho, o cerne da investigação será direcionado para a Arquitetura.

A classificação para ser considerada obra de arte é a seguinte: tem que haver um reconhecimento que se produz na consciência. Brandi classifica esse reconhecimento de duas maneiras; a primeira, por ter sido feito apenas por um único indivíduo, e a segunda, pela identificação que o indivíduo faz, reconhecendo-lhe o *status* de obra de arte. Esta é assim nomeada a partir do momento que a denominam como tal. Melhor esclarecendo: só após o reconhecimento é que uma obra vira *obra de arte*. Se não houver esse reconhecimento, a obra está no conjunto dos demais produtos da espiritualidade humana. Para que seja elaborada uma intervenção restaurativa, é imprescindível o reconhecimento da obra de arte enquanto tal.

A obra de arte condiciona a restauração e supõe uma dupla exigência: o que Brandi classifica de instância estética (que corresponde à qualidade do artístico) e instância histórica (que consiste como produto humano realizado em um certo tempo e lugar).

Como a restauração tem uma relação direta com o reconhecimento da obra de arte, Brandi a define como a constituição do momento metodológico do reconhecimento da obra

de arte em sua consistência física e em sua dupla polaridade estética e histórica, ou seja, a sua transmissão para o futuro.

A teoria da Restauração conforme Brandi (2004), conceitua e define a matéria como objeto único da intervenção restauradora (só se restaura a matéria na obra de arte). Embora a matéria enquanto aspecto não seja alvo de interferência, a sua estrutura é restaurada, pois a imagem da obra de arte necessita da matéria para manifestar-se.

É importante ter em mente, portanto, que obra de arte para Brandi (como anteriormente descrito) engloba arquitetura, isto é, edificações de valor histórico e/ou estético. Do mesmo modo, classificamos os imóveis pesquisados como verdadeiras obras de arte da Arquitetura.

Para um melhor entendimento do pensamento acerca do conceito de Restauração, é condição *sine qua non* que se definam seus limites e que também seja explicitado o que Brandi denomina de *unidade potencial*. A unidade potencial da obra de arte refere-se ao todo e não ao que constitui uma totalidade.

E nesse sentido, bastaria também definir a unidade da obra de arte como unidade qualitativa e não quantitativa: isso, porém, não serviria para diferenciar de modo claro a unidade da obra de arte da unidade orgânico-funcional, pelo fato de o fenômeno da vida não ser quantitativo, mas qualitativo [...] Assim, se a obra de arte for composta de partes que são, cada uma delas em si, uma obra de arte, na realidade deveremos concluir que ou aquelas partes, singularmente, não são tão autônomas como se gostaria, e a partição tem valor de ritmo, ou que, no contexto em que aparecem, perdem o valor individual para serem reabsorvidas na obra que as contém. (MAGAYAR, 2004, p. 42).

A obra de arte é tida, de acordo com a unidade potencial, como uma espécie de unidade do inteiro. A questão da unidade potencial está presente o tempo todo no corpo de sua teoria; outro ponto fundamental é sobre o percurso do tempo: deve-se distinguir o novo do antigo, sem perder, contudo, a unidade potencial da obra. A reintegração deverá ser invisível a uma certa distância e de perto deve ser imediatamente reconhecida, sem a necessidade de instrumentos especiais para esse reconhecimento imediato.

O tempo, seus registros nas edificações, deve ser preservado, segundo Magayar (2004, p. 54), acerca das teorias Brandianas:

O tempo, além de ser estrutura do ritmo, está na obra de arte, não mais sob o aspecto formal, mas no fenomenológico, em três momentos diversos, e para qualquer obra de arte. Ou seja, em primeiro lugar, como duração ao exteriorizar a obra de arte enquanto é formulada pelo artista; em segundo lugar, como intervalo inserido entre o fim do processo criativo e o momento em que a nossa consciência atualiza em si a obra de arte; em terceiro lugar, como ápice dessa fulguração da obra de arte na consciência.

As intervenções restaurativas devem seguir alguns princípios:

- Primeiro princípio – a reintegração deve ser reconhecida sempre e com facilidade por qualquer pessoa.
- Segundo princípio – é relativo que da matéria se resulta a imagem. A matéria permite a expressão da imagem, ou seja, conservar a matéria para preservar a imagem, sempre em harmonia com a instância histórica.
- Terceiro princípio – o da reversibilidade, que consiste na possibilidade de tirar a intervenção no futuro. Esta tem que ser feita de tal maneira que possa ser tirada sem prejudicar a original, objetivando facilitar intervenções futuras.

Dentro do corpo da obra de Brandi, uma preocupação sempre presente é no que diz respeito às instâncias estéticas e históricas: deve-se intervir segundo esses dois princípios e ter os devidos cuidados para não se cometer um falso histórico e nem um falso estético.

Numa restauração, deve-se saber o que é novo e o que é original (antigo). A restauração deve dirigir-se ao restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, sempre que isto seja possível, sem cometer uma falsificação artística ou uma falsificação histórica, e sem apagar nenhum sinal do transcurso da obra de arte através do tempo.

De outra parte, Brandi conceitua também *restauração preventiva*, e seu conceito remete à definição de restauração. A obra de arte impõe a quem a aceita como tal, como um imperativo categórico e também moral, a missão de conservá-la e transmiti-la ao futuro. Sendo assim, este imperativo é que tem a restauração preventiva como tutela, para garantir condições favoráveis à existência da obra de arte.

Jokilehto (2003, p. 5) resume a definição dos preceitos teóricos de Brandi da seguinte forma:

[...] A restauração fundamentalmente como uma metodologia e como um momento crítico no reconhecimento do trabalho em sua consistência física e suas polaridades estética e histórica. A teoria de Brandi pode ser vista como uma síntese do pensamento restaurador moderno, e ele fornece a metodologia fundamental para a prática da restauração, tanto em relação aos trabalhos de arte como de arquitetura.

1.5 CARTAS PATRIMONIAIS

A Sociedade, que cada vez mais se conscientiza (mesmo que lentamente) dos valores humanos e das suas grandes proezas como patrimônio comum a todos os povos, adota uma postura solidária de responsabilidade, no tocante à preservação e transmissão de toda essa riqueza cultural para as futuras gerações.

Assim sendo, é fundamental que os termos que regem e regulamentam a preservação, conservação e a própria restauração sejam amplamente debatidos e organizados em conjunto com as nações. Foi assim que surgiram, no plano internacional, as primeiras diretrizes para normatizar as ações patrimoniais, a partir da Carta de Atenas, de 1931. A referida Carta foi a primeira regulamentação dos princípios fundamentais norteadores para a Conservação e Restauração de Bens Culturais. Após este documento, muitos outros foram elaborados na complementação de leis, recomendações e normas, visando à proteção do Patrimônio.

Eugène Emmanuel Viollet-Le-Duc foi um dos teóricos que muito influenciou as cartas e recomendações internacionais, com seus fundamentos e suas técnicas restaurativas. Outros pensadores que também contribuíram foram Ruskin, Riegl e Giovannoni.

Em 1933, na Carta de Atenas, o destaque foi para a cidade e sua região, da Assembléia do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), devido à grande densidade populacional e às precárias condições de conforto, higiene e habitabilidade. A cidade foi pensada como um organismo que faz parte de todo um conjunto econômico, social e político que constitui a região.

Apesar destas preocupações gerais, o mais importante registro acerca das noções de restauração e conservação – a Carta de Veneza (1964) – tinha como finalidade a conservação e a restauração de monumentos, visando à sua salvaguarda tanto no tocante à obra de arte, quanto ao testemunho histórico.

É importante destacar que os princípios que devem presidir à conservação e restauração dos bens patrimoniais sejam organizados em conjunto e ordenados em nível internacional, conquanto a cada nação, a cada povo, caiba aplicá-los dentro de sua conjuntura, de maneira integrada às suas tradições culturais.

A Carta de Veneza serviu de modelo para outras que surgiram posteriormente. Tinha por finalidade: a conservação e a restauração de monumentos, visando à salvaguarda tanto da obra de arte, quanto do testemunho histórico. Um dos artigos sobre conservação descreve que os monumentos, em primeiro lugar, devem ter um processo contínuo de manutenção e que a conservação será sempre favorecida quando o imóvel tem um uso, de preferência, uma utilização com fins sociais. No que se refere à restauração, um dos artigos propõe que:

A restauração, uma operação que deve manter caráter excepcional, tem por finalidade conservar e revelar os valores estéticos e históricos do monumento, fundamentando-se no respeito à substância antiga e na autenticidade dos documentos. Deve deter-se onde começa a hipótese, e no plano das reconstituições conjunturais, o trabalho complementar, considerado indispensável por razões estéticas ou técnicas, deverá se destacar da composição arquitetônica, levando consigo a marca de nosso tempo. A restauração sempre será precedida e acompanhada de estudo arqueológico e histórico do monumento (JONES, 2002).

A Declaração de Amsterdã, de 1975, chamou a atenção de importantes questões, que destacaremos:

✓ A riqueza patrimonial compreende não unicamente as construções isoladas de um valor excepcional e seu entorno, mas, da mesma forma, os conjuntos, bairros de cidades e aldeias, que sejam detentores de interesse histórico ou cultural.

✓ A conservação do Patrimônio deve ser considerada não apenas como um problema marginal, mas como objetivo maior do planejamento das áreas urbanas, como planejamento territorial.

✓ Os projetos de intervenção urbana devem contemplar todas as camadas sociais e as populações residentes.

✓ As organizações privadas, internacionais, nacionais e locais, devem ser estimuladas a participar dos projetos de revitalização urbana nos bairros históricos.

✓ Uma vez que as construções contemporâneas são o patrimônio do amanhã, tudo deve ser feito para uma perfeita harmonia entre o antigo e a arquitetura atual.

Na cidade de Nairóbi (Quênia) em 1976, foi realizada a 19ª Conferência da Unesco, que resultou numa carta de recomendações acerca da importância e função dos conjuntos históricos em relação à vida contemporânea. Um dos pontos relevantes trata da uniformização e da descaracterização (despersonalização) dessas áreas.

Decorridos quase 45 anos da elaboração da Carta de Atenas, muitos feitos aconteceram e a Carta de Machu Picchu (1977) foi pensada, visando a uma atualização daquela Carta, criada em 1933. É importante salientar que o documento de Atenas é ainda de fundamental relevância para a nossa época e todos os seus itens são válidos. As considerações de Machu Picchu não tiveram a pretensão de negá-lo e sim de atualizá-lo. O mesmo se deu com a Carta de Burra, Austrália, em 1980 (do ICOMOS), que organizou, de forma a “modernizar”, as noções e conceitos direcionáveis às intervenções e utilizações no Patrimônio Cultural.

Em Florença, no ano de 1981, o ICOMOS, juntamente com o Comitê Internacional de Jardins e Sítios Históricos, estabeleceu a Carta de Florença. Em 1983, na Turquia, organizaram a Carta Internacional das Cidades Históricas, que discorria acerca da integridade e identidade dos bairros antigos (históricos). Tratava, também, sobre questões ligadas à própria identificação das cidades.

A Carta de Washington (1986), nos seus princípios e objetivos, discrimina que, para a salvaguarda das cidades e bairros históricos ser eficaz, é essencial uma política coerente de incremento econômico e social, inserida no planejamento físico-territorial e voltada para os planos urbanos em todas as suas categorias. O ICOMOS, em 1987, planejando atualizar a Carta de Veneza, organizou a Carta Internacional para a Conservação das Cidades Históricas.

Todos estes documentos contribuíram e ainda colaboram na aplicação de posturas, normas, leis e políticas intervencionistas em monumentos isolados e em conjuntos históricos, propiciando também a cada indivíduo a capacidade de pensar e de se identificar com o passado. A valorização, digo a conservação desses bens patrimoniais, tem a competência de espelhar a mentalidade e as formas de sensibilidade de cada tempo histórico. As Cartas Patrimoniais tiveram e têm um papel fundamental direta e

indiretamente na relação de identidade e de aceitação dos monumentos antigos. Contemplar a materialidade deixada nas formas de habitabilidade dos nossos ancestrais é esboçar um diagrama capaz de desenhar o *modus vivendi* de costumes e formas das Sociedades Antigas.

No Brasil, a prática e elaboração das Cartas Patrimoniais também ocorreram de modo a salvaguardar e normatizar nosso Patrimônio Histórico e Artístico. Podemos destacar: a Carta de Petrópolis, a Carta de Cabo Frio, a Declaração de São Paulo I, a Carta de Brasília, a Declaração de São Paulo II, a Declaração da Serra da Capivara e a Declaração de Manaus.

A Carta de Petrópolis, em 1987, estabelecia que o sítio histórico urbano é um espaço que agrega os testemunhos do fazer cultural da cidade em suas diversas formas de expressão. As áreas históricas fazem parte de todo um sistema maior que é a cidade. Estes conjuntos históricos são parte integrante de um contexto bem mais amplo que abriga a paisagem natural e construída e, do mesmo modo, a vivência de seus habitantes. O documento descreve a cidade enquanto expressão cultural.

No ano de 1989, a cidade de Cabo Frio reuniu arqueólogos, arquitetos, conhecedores de botânica, historiadores e intelectuais no Comitê Brasileiro do ICOMOS, que resultou na Carta de Cabo Frio. Um dos itens do documento esclarece que:

É preciso rever a História Americana, reconhecendo o papel das populações do continente. Para garantia da autonomia das sociedades e culturas indígenas, é fundamental assegurar a posse e usufruto exclusivo de suas terras e a preservação de suas línguas - fatores centrais de sua identidade. O trabalho dos cientistas sociais e dos órgãos responsáveis deve assegurar a liberdade do desenvolvimento cultural dos povos indígenas (COMITÊ BRASILEIRO DO ICOMOS, 2005).

A Declaração de São Paulo I, em 1989 (IX Assembléia Geral do ICOMOS) colocou em debate algumas reflexões ligadas ao progresso tecnológico, também em relação aos habitantes marginalizados que ocupam áreas históricas urbanas, que devem ser beneficiados, nos programas de intervenção, com uma melhoria na qualidade de vida, através de programas de restauro ligados a questões habitacionais condizentes com padrões de higiene e conforto.

A Carta de Brasília – 1995 (Documento regional do Cone Sul sobre autenticidade) descreve a necessidade dos Países do Cone Sul de expressar a questão da autenticidade

dentro do prisma da realidade regional. Autenticidade de: materialidade, contexto, mensagem e identidade. Neste trabalho, não nos aprofundaremos em cada um destes itens, pois estamos descrevendo exclusivamente as cartas existentes no Brasil e a importância de cada uma no contexto nacional.

A Declaração de São Paulo II – 1996 (Recomendações brasileiras à XI Assembléia Geral do ICOMOS) discutiu o tema central do Simpósio Internacional “Mudanças Sociais e Patrimônio Cultural”. O documento recomenda alguns importantes pontos, que destacaremos:

A adoção de atitude combativa do ICOMOS, através de permanente vigilância e contínua atividade participativa dentro das instituições públicas e dos movimentos sociais reunidos em organizações não governamentais; A utilização pelo ICOMOS dos meios de comunicação impressa e audiovisuais para denúncia dos atos lesivos ao Patrimônio Cultural, em todo o mundo (ICOMOS, 2005).

A Declaração da Serra da Capivara – 1997, durante o Simpósio “Patrimônio Cultural e Urbanismo no entorno do Parque Nacional Serra da Capivara”, no Estado do Piauí, recomenda questões ligadas diretamente ao Parque, no tocante à proteção das pinturas rupestres e outros temas que não carecem de aprofundamentos neste trabalho.

A Declaração de Manaus, que ocorreu em 1998, teve como tema central o Patrimônio Cultural da Amazônia, que está exposto a um processo de degradação, descaracterização e destruição.

Contudo não é só na Amazônia que o Patrimônio Cultural sofre com problemas de ordem de destruição, descaracterização e abandono. Isto ocorre em praticamente todo o Brasil e em outros países também. Ainda estamos caminhando para um processo de uma maior consciência e valorização dos Bens Patrimoniais.

CAPÍTULO 02

INTERVENÇÕES DE REVITALIZAÇÃO URBANA EM CENTROS HISTÓRICOS NO BRASIL E NO MUNDO



2 INTERVENÇÕES DE REVITALIZAÇÃO URBANA EM CENTROS HISTÓRICOS NO BRASIL E NO MUNDO

2.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE ALGUNS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA EM SÍTIOS HISTÓRICOS

Em meados do século XVIII, na Europa, a valorização dos Bens Patrimoniais (Arquitetônicos e Históricos) teve início com o aperfeiçoamento e desenvolvimento dos métodos científicos para escavações arqueológicas, o que possibilitou novas descobertas e estudos de monumentos da Antigüidade de forma mais específica.

No século XIX, surgem as primeiras propostas, objetivando a recuperação de prédios e monumentos antigos, impulsionadas pelo Movimento Romântico e seu empenho pelas obras medievais.

Em 1931, com a Conferência de Atenas e a partir do Movimento Moderno, os temas ligados à *preservação* e ao *restauro* assumiram uma postura mais intensa. De acordo com as pesquisadoras Glória Bayeux e Rosa Artigas⁴, foi somente após o Movimento Moderno e com a Carta de Atenas (1931) que as questões ligadas à preservação e ao restauro adquiriram uma certa amplitude.

Os debates acerca da renovação urbana e da restauração também foram estimulados no segundo Pós-Guerra, com a reconstrução das cidades européias destruídas e bombardeadas pelo Conflito Mundial. As áreas históricas com seu casario e seus monumentos passam a ser alvo de pesquisas, levantamentos e estudos, com a finalidade de sua preservação e principalmente sua inserção na renovação da malha urbana. A renovação dessas áreas deu início a vários projetos de intervenção urbana e muitos desses planos urbanísticos tiveram conseqüências catastróficas para os Centros Históricos das cidades.

Nas décadas de 1960 e 1970, as concepções de desenvolvimento e progresso contribuía para “exigir” uma mentalidade de modernidade onde a ruptura com o passado, seus signos, seus padrões e sua arquitetura deveriam ser negados. O rápido crescimento da

⁴ Glória Bayeux é Arquiteta e Mestre em História e Teoria da Arquitetura e Rosa Artigas é Pesquisadora, Historiadora, Professora da Escola da Cidade, Diretora da Oficina da Palavra-Casa “Mário de Andrade” e Coordenadora dos livros *Paulo Mendes da Rocha, João Walter Toscano e Vilanova Artigas*. Co-curadora da 7ª Mostra de Arquitetura da Bienal de Veneza e pesquisadora da Exposição Vilanova Artigas no Instituto Temei Ozaki.

população mundial (urbana), no que diz respeito aos países tanto industrializados quanto subdesenvolvidos, impulsionaram de forma incontrolável o desenvolvimento de novas estruturas urbanas acarretando grandes “perdas” para o Patrimônio Edifício. As Políticas de Planejamento Urbano e Regional formatadas pelo Estado ou pelos Governos Municipais não foram suficientes para estabelecer padrões básicos de organização territorial frente à pressão da Iniciativa Privada, juntamente com a especulação da terra urbana.

Segundo Segre (2003, p. 3), acerca das grandes capitais da América Latina:

Na América Latina, o reflexo dos modelos do Primeiro Mundo incidiu negativamente nas grandes capitais, com a destruição do centro histórico tradicional, a expansão descontrolada dos subúrbios – pobres e ricos –, os condomínios fechados ou as ocupações irregulares dos assentamentos precários da população de baixa renda, a prioridade do transporte privado sobre o público, o consumismo desenfreado, a segregação social, funcional e formal dos espaços públicos e privados, o abandono das tradições locais e a continuidade da malha urbana. A reação à desintegração da forma urbana assumiu diferentes propostas, em geral baseadas em intervenções pontuais e limitadas a soluções concretas no espaço nobre da cidade. Nos anos 1960 e 1970, nos Estados Unidos, Kevin Lynch e Lawrence Halprin elaboram projetos para obter fragmentos de boa forma como alternativa ao caos e à feiúra do desenvolvimento descontrolado das estruturas urbanas.

Nos últimos anos, cada vez mais se comentam e se debatem conceitos como a conservação e preservação de edifícios e conjuntos urbanos antigos. Essas áreas são espaços dotados dos melhores exemplares arquitetônicos, ricos de memória, com vida social e cultural próprias, apesar de atualmente o consumismo imperar ditando normas e posturas, com o “culto” ao novo da Contemporaneidade – o carro novo (última geração), o celular que acabou de ser lançado e logo em seguida já se encontra fora de moda e até as pessoas, que, quando mais idosas, são discriminadas. Basta observar, mesmo desatentamente, o cotidiano e as propagandas na mídia. Para exemplificar, destacamos os anúncios do telefone celular “Oi”, dentre outros.

O consumismo num mundo cada vez mais globalizante acaba por ditar normas e posturas. O aparecimento de novas áreas de investimento e de consumo, juntamente com o surgimento de outros bairros, contribui, dentre outros complexos fatores, por acarretar, nas cidades de grande e médio porte, uma degradação dos espaços urbanos centrais. Fato bastante repetitivo em algumas cidades.

Neste capítulo, mostraremos algumas intervenções urbanas, em áreas históricas, que acreditamos ser de fundamental importância para o entendimento das questões ligadas à preservação e restauração dos Bens Patrimoniais. Também enfocaremos as políticas e projetos de operação urbana em nível internacional e nacional. Em muitos desses programas e propostas de intervenção urbana, as aplicações dos trabalhos em nível do Governo Municipal geralmente estão ligadas às posturas e interesses do mercado imobiliário.

A especulação imobiliária é apenas um dos vários problemas que afetam os bairros antigos. Estes espaços são possuídos por uma ampla rede de infra-estrutura e acabam por ficar subutilizados. A arquitetura dos imóveis desses espaços, além de sofrer os danos naturais das intempéries, também é agredida com as reformas e adaptações elaboradas pelos proprietários ou locatários. São áreas geralmente dotadas de um completo sistema de transporte e equipamentos urbanos e, como descrito anteriormente, ricas em termos simbólicos, afetivos e culturais. Sua estagnação não interessa para a Sociedade e sua degradação produz efeitos nefastos em relação à identidade e à cultura dessa mesma Sociedade. A especulação imobiliária e os interesses financeiros privados acabam por agravar essa descaracterização e deterioração dos prédios e conjuntos antigos. Atualmente são freqüentes os termos e práticas do tipo: reusos, requalificação, revitalização, revalorização, reabilitações e reciclagens.

A renovação das áreas históricas, hoje em dia, é tratada de forma mais ampla dentro do planejamento urbano. A concepção de demolir em função de construir, estimulada pelo urbanismo modernista, agora é analisada com outros parâmetros. A questão do planejamento urbano passa a ser pensada e debatida como uma atitude contínua e articulada com o todo, de forma a possibilitar uma coexistência harmônica tanto das gerações quanto da arquitetura da Antigüidade com as novas formas e estilos do século XXI.

Compartilhamos do pensamento de Machado⁵, quando argumenta que a valorização do Patrimônio preservado será uma peça-chave para o sucesso da renovação urbana e, simetricamente, esta será primordial para a contínua preservação do Patrimônio, em razão da sobrevivência que lhe é concedida pela atribuição de novos usos.

⁵ Lúcio Gomes Machado é Professor com Doutorado da Universidade de São Paulo, USP.

Dentre as políticas e projetos que foram postos em prática, a revalorização ocorrida na cidade de Bolonha, na Itália, merece destaque, visto que a política pública adotada de revalorização foi pioneira, no sentido que adotou o Centro Histórico de Bolonha como o marco principal e definidor de toda a política urbana da cidade como um todo. O Centro Histórico foi retomado como área central e irradiadora da ordenação urbana da cidade. O Projeto foi executado em meados da década de 1960 e em consequência das construções existentes na área que era detentora de um notável patrimônio econômico edificado, esse Centro foi considerado um bem cultural inalienável.

A metodologia das Políticas de Revitalização Urbana, segundo o escritor José Geraldo Simões Jr.⁶, deve se caracterizar não apenas por aspectos e critérios funcionais, mas também por aspectos sociais, ambientais e políticos. O autor argumenta que é imprescindível contemplar alguns pontos básicos, tais como: a humanização dos espaços coletivos produzidos; a valorização dos marcos simbólicos e históricos existentes; o incremento dos usos de lazer; o incentivo à instalação de habitações de interesse social; a preocupação com aspectos ecológicos e a participação da comunidade na concepção e implantação. Simões Jr. é mais um dos pesquisadores que compartilham das idéias de que o fator habitacional é imprescindível para contribuir para o processo de revitalização de áreas degradadas. O reuso habitacional é argumentado, neste estudo, como um dos elementos dinamizadores (âncora) nas políticas e projetos de intervenção dos Sítios Históricos.

São muitos os instrumentos capazes de colaborar para o sucesso dos planos de revitalização de áreas históricas. Estudos apontam que as experiências que obtiveram êxito agruparam alguns aspectos fundamentais, tais como: a participação da comunidade envolvida, o estudo detalhado do uso do solo com um *mix* de funções e a implantação de “âncoras”, o engajamento de todos os envolvidos (governos federal, estadual e municipal, juntamente com os empresários, complexos processos de planejamento, um forte trabalho de *marketing*, para reverter a imagem degradada desses espaços e, obviamente, a preservação desse patrimônio material e imaterial, a salvaguarda dos valores culturais desses sítios históricos. A presença de grandes equipamentos públicos e de lazer, juntamente com atividades privadas, é fundamental. Além do mais, a existência de hotéis,

⁶ José Geraldo Simões Jr é Professor com Doutorado da Universidade de São Paulo, USP.

lojas, repartições, museus, praças, mercados e, é claro, a habitação fomenta e proporciona atividades e movimento durante todos os horários).

Outro ponto focal é o Turismo, que não pode deixar de ser levado em análise e consideração. Esta atividade, quer seja de compras, cultural ou de lazer, já provou ser fundamental na dinamização social e econômica e na materialização dos programas de intervenção urbana, embora tudo deva ser cuidadosamente estudado, pois o mesmo metal que “embeleza” e revitaliza pode ferir e trazer danos irreparáveis ao Patrimônio Cultural. Um bom exemplo em relação ao fluxo de turistas é o caso de Boston. O seu antigo mercado, juntamente com os espaços circunvizinhos, foi trabalhado e adaptado com a construção de um novo complexo comercial contendo lojas, restaurantes, bares e mercados. A operação contou com a participação da Iniciativa Privada e da Prefeitura. Foi estimado que, no primeiro ano de funcionamento, o conjunto contou com a presença de aproximadamente dez milhões de visitantes.

No Brasil, a década de 90 foi bastante importante para o campo da preservação desses Sítios Históricos, com a intervenção urbana em bairros antigos em grandes Centros como: São Luís, Recife, Salvador, entre outros. As intervenções têm sido uma estratégia adotada pelos Governos no intuito de transformar essas áreas históricas “decadentes” em locais que gerem atividades produtivas. Outrossim, não podemos deixar de chamar a atenção acerca dos poucos investimentos privados e públicos com o intuito de revitalizar alguns sítios históricos.

2.2 ALGUNS EXEMPLOS EM NÍVEL INTERNACIONAL (BALTIMORE, LISBOA, LONDRES)

2.2.1 BALTIMORE

Dentre alguns projetos de intervenção urbana em áreas centrais, destacaremos a experiência de Baltimore, visto que é um caso pioneiro e mundialmente conhecido como bem sucedido.

No final de 1950, o porto da cidade encontrava-se em plena decadência e ultrapassado, numa área degradada repleta de prédios e armazéns subutilizados. O espaço que anteriormente detinha uma movimentação entrou em um declínio econômico, o que gerou um empobrecimento da população local e uma certa marginalização.

Os empresários locais preocupados com a situação econômica e financeira contrataram o urbanista David Wallace para elaborar um Plano-Diretor, no intuito de reverter o quadro instalado no local. Em um primeiro momento, o Plano abrangia alguns quarteirões com previsões futuras para engajar todo o Centro. O Projeto, na sua fase inicial, conservou imóveis históricos e misturou usos do tipo: teatro, lojas, escritórios, hotel e também unidades de apartamento para a classe média-baixa. O Projeto “Charles Center”, como foi cognominado, liberou o interior dos quarteirões com a criação de praças, bares, lojas e garagens públicas no sub-solo. Também foi concebida a construção de um sistema pioneiro de passarelas que integrava alguns edifícios.

O Projeto só foi concluído em 1980, porém o seu sucesso já fora refletido desde 1961. A finalização dessa etapa ocorreu com a construção de um prédio que abrigava nas suas instalações o uso misto do comércio com o uso habitacional. É importante destacar que o *marketing* adotado no Projeto foi bastante eficiente e contribuiu para divulgar e incrementar todos os serviços pensados para a área.

O Projeto do Aquário Nacional de Baltimore e a fragata histórica *Constellation* também são um dos grandes atrativos da área. O Aquário apresenta mais de oito mil

espécies de peixes e mamíferos em exibição, organizados de forma educativa e com seus eco-sistemas recriados. Há também a apresentação de espetáculos aquáticos.

Dentre os projetos e programas do caso de Baltimore, é imprescindível destacar o Projeto do Inner Harbor. A área recebe uma enorme quantidade de turistas e visitantes – 21 milhões de pessoas por ano, de acordo com a revista “Pace”. O espaço dispõe de vários empreendimentos, que destacamos: o *Maryland Science Center*, um novo Centro de Convenções, hotéis (o primeiro grande hotel foi o *Hyatt Regency*), o *Harborplace*, um dos



grandes sucessos do Inner Harbor, com seus restaurantes e cafés, lojas, mercado e 35 quiosques, bastante freqüentado por turistas e a comunidade local. De acordo com Del Rio, esse Centro Turístico, no seu primeiro ano de funcionamento, já havia recebido cerca de 18 milhões de visitantes.

Fonte: Lima, 2005.

Fotografia 01 – O Harbor Place, *festival mall* do Inner Harbor, Baltimore

Entretanto, neste Projeto de intervenção urbana em Baltimore, destacaremos um outro aspecto, qual seja: o programa ligado às questões de moradia, visto que esse aspecto particular de Baltimore reforça a reutilização de imóveis de interesse patrimonial, voltados para a habitação, motivo fundamental do nosso estudo. O programa inovador de *urban homesteading* foi uma iniciativa bem sucedida que atraiu novos moradores e novos investimentos conectados a empreendimentos habitacionais. O público-alvo, para as residências, foi a Classe Média e profissionais mais jovens.

Muitas edificações estavam abandonadas, nessa área, devido a um projeto do Governo Estadual que não deu certo, um programa viário que, por não ter contado com a

participação da comunidade local nem com o apoio da Prefeitura, fracassou. O plano de revitalização objetivava oferecer as casas deterioradas a preços simbólicos de apenas um dólar, com o compromisso exigido pela Prefeitura de os novos proprietários não revendê-los (em um prazo de dois anos) e morar no local. A proposta também exigia dos novos inquilinos recuperar no prazo de seis meses os imóveis, conservando suas fachadas.



Fonte: Lima, 2005.

Fotografia 02 – Aquário Nacional de Baltimore, uma das principais "âncoras" da revitalização do Inner Harbor. Arquitetos: Cambridge Seven

A imagem da cidade mudou radicalmente de um lugar decadente e perigoso, na década de 50, para um ambiente revitalizado, com aspectos atraentes e agradáveis. O bairro de *Fells Point*, rico em reminiscências históricas, constitui um dos grandes destaques no processo de intervenção em Baltimore, sendo considerado um enorme sucesso de renovação urbana. De acordo com Andrade (2002, p. 41)⁷ acerca de *Fells Point*:

Antigas fábricas passaram a ser reabilitadas se convertendo em condomínios residenciais principalmente para jovens profissionais e estudantes. Além disso, a forte identidade do lugar antigo, seu rico patrimônio edilício, a mescla de usos, somados a atrativos lúdicos – com destaque para bares e restaurantes –, passaram a atrair um significativo número de visitantes, principalmente à noite nos finais de semana.

⁷ Heitor de Andrade Silva é Mestre pelo Departamento de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFRN.

A participação da comunidade local foi de fundamental importância para o processo como um todo. O Plano de Renovação Urbana para a área de *Fells Point* contou não só com os grupos locais como também com a colaboração do Poder Público e dos empresários. Velhas edificações foram reestruturadas e aproximadamente 700 unidades de moradias foram erguidas, em conjunto com atividades comerciais e de serviços.

A habitação foi inserida e impulsionou diversos setores inerentes ao uso residencial, como mercados, farmácias etc. A contribuição da “presença” do fator habitacional para o grande sucesso da revitalização em Baltimore é fato inquestionável. Nos imóveis que foram requalificados para moradia, as obras obedeceram a recomendações e critérios, objetivando a não descaracterização dos aspectos históricos. As intervenções lá ocorridas foram concebidas de forma a preservar as características do local, com as novas construções tendo sido projetadas para não “agredir” as antigas, ou seja, o novo e o antigo se relacionam em perfeita harmonia, gerando assim uma maior valorização do espaço público.

O fato de o Prefeito ter sido reeleito quatro vezes e eleito Governador, e o contínuo apoio administrativo na requalificação da área deteriorada também influenciaram, é claro, para o sucesso do Programa de intervenção urbana. Todavia, após alguns anos, o sucessor do Prefeito não conseguiu levar a efeito uma administração suficientemente capaz de manter os elevados índices alcançados na gestão anterior e a área encontra-se atualmente em declínio, com elevados percentuais de criminalidade, com transferência de atividades comerciais e saída de moradores para outros bairros.

Compartilhamos dos argumentos de Del Rio (1990), quando ressalta a importância dos debates com a participação de todos os envolvidos nos processos de revitalização: os empresários, os governos, tanto em nível federal, quanto estadual e municipal, juntamente com a Sociedade Organizada. Entretanto, o autor alerta para um ponto: o de que o extremo controle por parte do Poder Público ou a hipótese de que a comunidade local, sozinha, propiciará bons frutos e respostas para o pleno sucesso e desenvolvimento do Plano de Revitalização não condiz com a realidade. Segundo ele, tal atitude é tão danosa quanto deixar tudo ao encargo da especulação imobiliária.

2.2.2 LONDRES (*DOCKLANDS*)

Dentre alguns exemplos de áreas industriais ou portuárias em desuso que sofreram intervenções de refuncionalização e que resultaram em numerosas opções de entretenimento e lazer para os visitantes locais e turistas, destacamos as áreas portuárias de Barcelona, Gênova, Buenos Aires e o caso acima descrito de Baltimore, Boston e o das *Docklands* de Londres. Neste item, teceremos alguns comentários acerca da intervenção ocorrida em Londres.



Fonte: Lima, 2005.

Fotografia 03 – Docklands em Londres (revitalização)

No final dos anos 60, o fechamento de estaleiros da Construção Naval e o encerramento paulatino de algumas indústrias, juntamente com a desativação de vários terminais e, é claro, o crescente aumento do desemprego e a saída da população local, induziram a um processo de decadência e declínio econômico das *Docklands* de Londres. O que fora antes o mais movimentado e maior porto do mundo passou a “abrigar” e conviver

com um quadro de miséria, um elevado índice de criminalidade, altas taxas de mortalidade infantil, enfim, uma total degradação do espaço urbano.

A área das *Docklands* ocupa aproximadamente uma faixa de 20km² e, diante do quadro instalado, o Governo Britânico, em 1976, organizou um plano de ação, objetivando reverter a situação e revitalizar a área. A Comissão Mista das *Docklands* ficou encarregada de elaborar uma proposta capaz de mudar a realidade do local.

Com o objetivo de atrair novos investidores e revitalizar a área, dois planos de ação foram organizados, no entanto, não obstante haver concordância entre os membros da comunidade e demais envolvidos em se fazer algo de concreto para atrair novos capitais e desenvolvimento, eles eram antagônicos tanto quanto aos meios, quanto aos fins. De um lado, um grupo queria a continuidade das atividades portuárias, só que com a modernização das instalações do porto, o uso da mão-de-obra local, a permanência dos moradores e o atendimento das suas necessidades, juntamente com os investimentos públicos. O outro lado, por sua vez, planejava uma mudança e ruptura completa com os símbolos da história e do passado. A intenção era a construção de prédios comerciais com salas de escritório, novas e luxuosas residências, suntuosas marinas, a abertura para o capital privado e áreas destinadas aos serviços e ao lazer. Enfim propunham a total elitização do espaço construído.

O primeiro plano, concebido pelo *Docklands Joint Committee*, não obteve êxito. A idéia de elitização da área foi harmonizada, em 1976, com a reurbanização de grande parte da área voltada para habitação, sendo contemplado um público mais popular ou como local de armazenamento. Em 1981, foi criado o *London Docklands Development Corporation* (LDDC), sendo extinto o *Docklands Joint Committee*, o que significou uma redução da margem de participação das comunidades locais. Sobre o LDDC, Del Rio (1991, p. 41) argumenta que: “A LDDC é uma empresa de capital misto, criada pelo governo inglês para promover o desenvolvimento de uma extensa área portuária e de margens do Tamisa; sua filosofia e metodologias de atuação são extremamente empresariais”.

A estratégia para a revitalização das *Docklands*, encabeçada pela LDDC, foi balizada por um *mix* de uso do solo com a implantação de moradias, atividades comerciais, serviços, unidades de apartamento de alto padrão e ainda a presença de grandes grupos

financeiros e de telecomunicações. A idéia era estimular o mercado econômico e financeiro, com o apoio de grandes investimentos do Setor Público, e mudar completamente o quadro de decadência e declínio da área, transformando o espaço em um grande centro de atividades financeiras. Todavia alguns projetos já haviam sido implantados na área, como descreve Andrade (2002, p. 46): “Projetos pontuais de revitalização já vinham sendo implantados, como o Saint Katherine’s Dock – complexo de hotel, apartamentos, escritórios e marina – junto a Tower Bridge”.

A intervenção urbana nas *Docklands* foi um sucesso, pelo menos do ponto de vista comercial. Em seis anos, cerca de 8.800 unidades residenciais foram construídas, o que reforça a idéia da ocupação do uso do solo com moradores: são pessoas circulando durante todos os horários do dia, atuando como agentes fiscalizadores e requalificadores do espaço público, como bem argumenta Janes Jacobs.

Aproximadamente 600 empresas já estavam em pleno funcionamento nos anos de 1988/1989, com a criação de 10.000 empregos. De acordo com Compans (1999, p. 41), arquiteta e Doutora em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ:

Os preços fundiários e imobiliários sofreram uma alta vertiginosa, atraindo cada vez mais investimentos e contribuindo para acirrar o contraste social e a segregação espacial entre as diferentes classes que cohabitam a região, embora separadas pela linha do metrô [...] Em 1987, a população chegava a cerca de 50.000 moradores. Um crescimento de quase 30% em apenas seis anos.

O Projeto de Revitalização, no tocante às questões habitacionais, foi bastante criticado em relação à gentrificação. A população de baixa renda, praticamente toda, foi relegada dos programas de benfeitorias de reabilitação, ocasionando uma elitização das áreas portuárias. Neste estudo, não entraremos na seara polêmica da gentrificação, porém acreditamos que o mais importante é a preservação do conjunto edilício com um reuso habitacional, independente da classe social instalada nas moradias.

2.2.3 LISBOA

A intervenção urbana que ocorreu em Lisboa (Portugal), da qual, neste item, descreveremos alguns pontos importantes para nossos estudos, objetivou assegurar uma Lisboa dentro de uma política competitiva na economia globalizada. Uma cidade que contemplasse os avanços velozes da tecnologia, com suas inovações e novas descobertas, juntamente com sua cultura, seus casarios, seus costumes e seus importantes valores patrimoniais. Uma *urbe* sintonizada e em perfeito relacionamento com o atual contexto de sustentabilidade e de competitividade das cidades.



Fonte: PORTUGAL, 2005.

Fotografia 04 – Lisboa Portugal

O Programa de Reabilitação Urbana de Lisboa teve início em 1986 e atuou em áreas: residenciais, comerciais e de serviços. Em relação ao número de unidades habitacionais envolvidas, o percentual é de aproximadamente 25.000 e a quantidade dos habitantes chega a cerca de 55.000 residentes no local.

A área de intervenção é uma área histórica, da qual, durante a ocupação da cidade, vários povos participaram, como os fenícios e os romanos. O ato de ocupar ocorreu na Colina do Castelo, segundo a pesquisadora Camila Medeiros C. Pinto:

[...] e sua origem é definida como uma ocupação na Colina do Castelo que foi fortificada pela Cerca Moura. Houve expansões, como os bairros de Alfama e Mouraria, que caracterizavam um tecido irregular típico da cidade medieval. Na seqüência, o terremoto de 1755 destruiu grande parte da cidade, e a reconstrução de muitos bairros se deu a partir dos traçados urbanos antigos e mantendo sua característica residencial de par com funções urbanas importantes. Porém, merece destaque a renovação urbana da Baixa Pombalina, que teve como base as teorias iluministas da época. Nos séculos XIX e XX, a cidade se expandiu, incorporando outros bairros à sua estrutura (PINTO, 2000, p. 17).

Nos bairros alvos da intervenção, no decorrer dos anos, as construções não receberam uma manutenção adequada e também não passaram por nenhum tipo de renovação urbana. Suas edificações antigas não acompanharam os padrões, impostos pela Sociedade Contemporânea, de conforto e praticidade, o que levou muitos dos moradores a deixar suas casas, mudando-se para outros lugares, em busca de uma melhor qualidade de vida, dentro da “nova” perspectiva atribuída à *máquina* de morar. Com o êxodo, ocorreu um elevado índice de insegurança, aliado a outros fatores inerentes à saída de grande parte da população.

O Projeto de Intervenção contemplou a preservação do tecido urbano, uma melhoria das condições de infra-estrutura urbana, a adequação dos prédios às condições atuais de segurança e conforto, enfim, a salvaguarda da memória e dos Patrimônios Culturais da cidade.

A habitação foi um ponto focal das intervenções ocorridas em Lisboa, o que reforça a intenção do uso habitacional para a Ribeira. As unidades de moradia foram restauradas e adequadas às novas condições de conforto, com benfeitorias na parte hidráulica, elétrica e telefônica e, do mesmo modo, os serviços de infra-estrutura de esgoto.

A cidade de Lisboa contou com um Plano Estratégico aprovado em 1992, que normatizou e organizou todas as intervenções urbanas, de forma a seguir as recomendações e orientações definidas por esse Plano, o qual previa um complexo programa de gestão, para delinear um melhor caminho para a *urbe*, visando à sua reabilitação e à reutilização do

Patrimônio edificado, com a valorização e proteção dos Bens Culturais. De acordo com Moreira (2000, p. 48)⁸ sobre o Plano Estratégico:

O Plano Estratégico de Lisboa desenvolveu-se em quatro estratégias que se operacionalizam através de doze linhas de desenvolvimento, decompostas em setenta e duas ações. As ações que dizem respeito à habitação e ao patrimônio fazem parte da Estratégia A, cujo objetivo principal é fazer de Lisboa uma cidade atrativa para viver e trabalhar. A linha de desenvolvimento dessa estratégia se baseia no reequilíbrio sócio-urbanístico da cidade, como reforço dos apoios e oportunidades sociais. Para atingir esses objetivos foram planejadas ações de promoções habitacionais, urbanísticas, de recuperação do patrimônio habitacional, de criação de novas centralidades, de proteção e valorização dos recursos ambientais, de valorização dos recursos patrimoniais, de reabilitação do Patrimônio e de desenvolvimento da ação cultural.

O exercício de planejamento estratégico foi reconquistado a partir de 2002, estimulando os programas urbanos e submetendo a uma nova formulação os métodos e os procedimentos de administração e gestão urbana. Projetos estruturantes foram realizados em sua grande maioria na área do Centro Histórico. O Poder Público Municipal, para um melhor desempenho de suas atividades dentro do Planejamento Estratégico, teve que se adequar para garantir a plena obtenção dos objetivos contidos no Plano.

O sucesso do Planejamento Estratégico e da Reabilitação Urbana deve-se ao fato de esta ter sido organizada de forma integrada, de modo a os aspectos das obras de reabilitação física terem sido associados a diversos fatores em nível social, econômico, político e cultural.

A questão habitacional foi abordada objetivando a permanência dos moradores no local, com o aumento do número de unidades habitacionais e com um programa social que visava à inclusão da população jovem para morar na área. Os prédios residenciais localizados na Zona Histórica foram reabilitados, proporcionando assim melhores condições na qualidade de vida dos moradores.

A consciência patrimonial da população de Lisboa foi um processo gradativo e a salvaguarda do conjunto edilício passou por um longo procedimento de afirmação e institucionalização conceptual. Foram vários os debates, reuniões, convenções

⁸ André Renato Pina Moreira é Mestre em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco.

internacionais, como a Carta Patrimonial de Lisboa (objetivando a valorização dos recursos patrimoniais através da sua identificação, proteção e reutilização), que culminou nos projetos e programas atuais. O Plano Estratégico de Lisboa, a Visão Estratégica – Lisboa 2012, denominado de “Lisboa, Cidade de Bairros”, a proposta de Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável, são alguns dos programas e atitudes concretas de Lisboa.

2.3 ALGUNS EXEMPLOS EM NÍVEL NACIONAL (RECIFE, SALVADOR E SÃO LUIS)

2.3.1 RECIFE

A partir das décadas de 80 e 90, o fenômeno da intervenção urbana em áreas históricas passou a ser tratado de forma mais enfática. Geralmente dotados de uma ampla infra-estrutura e com um potencial edílico importante, essas áreas passaram a ser alvo de recuperações e revitalizações, objetivando a salvaguarda das características peculiares e específicas de cada local. No Brasil, há alguns exemplos emblemáticos e um deles é o caso do Recife. Cenário de poemas e romances famosos, a área também é conhecida por “Recife Antigo”.

O Bairro abriga vários exemplares arquitetônicos do século 18 e 19 e foi o maior centro econômico de Pernambuco. Juntamente com os bairros de São José, Santo Antônio e Boa Vista, formam o Centro Histórico da Cidade. A formação desta teve início no bairro do Recife, que apresenta uma área de ocupação de aproximadamente 100 hectares e dispõe de uma área construída em torno de 523.000 m². No final da década de 90, o Bairro passou a sofrer um processo de esvaziamento econômico e, do mesmo modo, uma degradação começou a tomar formas e a modificar o antigo perfil da área. Alguns dos motivos da perda de importância desta devem-se ao próprio crescimento da cidade, com o surgimento de novos locais de compras e entretenimento e a construção de novos bairros, com habitações verticais e a descentralização das atividades, dentre outros fatores.

A preocupação em preservar a área em termos legislativos começou a partir da década de 70. Tais termos foram baseados na Carta de Veneza, com a criação de uma legislação de proteção de áreas históricas, e, em 1976, a Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM) organizou o Plano de Preservação dos Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife. A Prefeitura da Cidade designou, em 1980, uma lei que definiu e identificou zonas de proteção com o reconhecimento de 31 sítios históricos. Em 1986, a Prefeitura elaborou levantamentos e diagnósticos e criou o Escritório Técnico, que trabalhou na concepção de análises e projetos para a revitalização da área. O direcionamento básico do Escritório era a conservação e preservação dos Sítios Históricos.



Fonte: BRASIL, 2005.

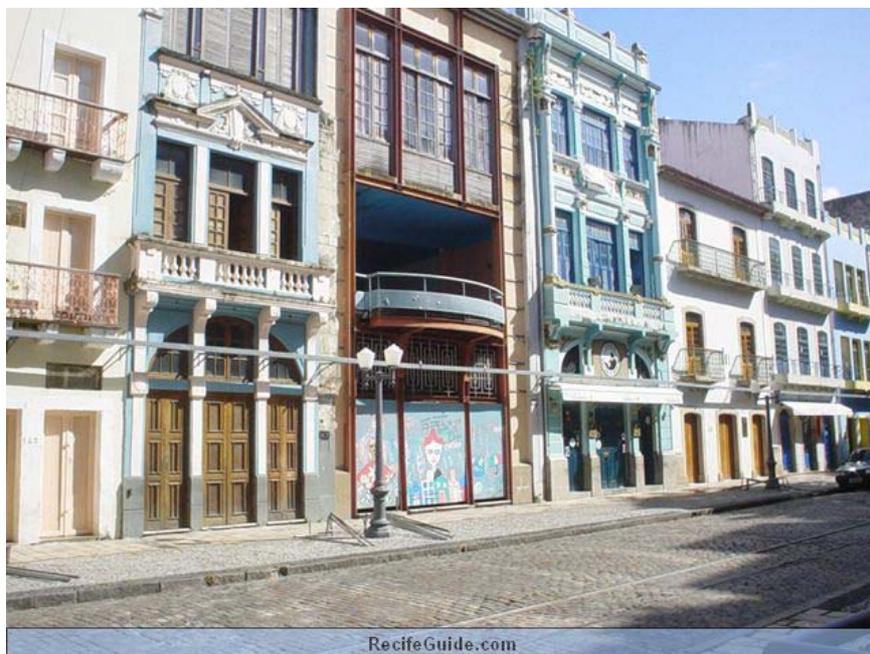
Fotografia 05 – Bairro do Recife Antigo

O Plano de Revitalização do Bairro do Recife tinha como objetivo geral intensificar intervenções dos espaços públicos com respeito à memória e à identidade recifense. E, por objetivo específico, assegurar condições financeiras e operacionais necessárias para a revitalização do Bairro. Os projetos foram direcionados para o campo cultural e de lazer. Um dos grandes sucessos do Plano foi a participação da Iniciativa Privada de forma mais intensa, diminuindo assim a participação financeira por parte do Estado, diferentemente de São Luís e Salvador, segundo o Professor Zancheti:

O Plano de Recuperação do Bairro do Recife (PRBR), elaborado em 1993, representou na época uma nova forma de relacionamento entre o poder público e atores privados, propondo uma divisão de tarefas que incluiu a introdução de novas atividades na região e também a conversão de construções em habitações para pequenas famílias como meio de garantir maior utilização dos espaços públicos e aumentar a segurança. A parceria deu certo e grande parte dos projetos foi executada ou está em implantação.

A presença de grupos privados foi fundamental para que muitos casarões do século passado fossem alvo de projetos de restauro; o mesmo se deu com a iluminação e os

equipamentos públicos, que foram implementados, preservando-se, assim, o conjunto arquitetônico e as tradições do local. O Plano foi dividido em partes, a saber: o Pólo Bom Jesus, o Pólo Alfândega, o Pólo Pilar, o Pólo Arrecifes e o Pólo Fluvial.



Fonte: THE RECIFE guide, 2005.

Fotografia 06 – Bairro do Recife Antigo

Um dos pontos focais do Plano de Revitalização foi a questão da própria estruturação produtiva do Bairro. O Plano propôs uma mudança das atividades realizadas na área, alegando que o usual contribuía para o marasmo e degradação do Bairro. A modificação ocorreu com a implantação de atividades culturais, de serviços de informática, *design*, *marketing*, consultoria, empreendimentos ligados ao Setor Financeiro e equipamentos direcionados ao lazer, à diversão e ao turismo, em substituição às oficinas e lojas de material elétrico e, também, em substituição ao comércio atacadista. É importante destacar que a mudança do perfil estrutural do Bairro contribuiu, de certa forma, para uma elitização da área. Segundo o pesquisador-associado do Centro de Estudos de Migrações Internacionais, Rogério Proença Leite, o que ocorreu foi um processo de *gentrificação*.

Somado ao fato da mudança do perfil social da área, outro problema bastante recorrente nos projetos de revitalização de áreas históricas, é a transformação dos prédios e das estruturas urbanas antigas para adequá-las às necessidades atuais de conforto e padrões da Sociedade Contemporânea, tanto nas residências como nos comércios e serviços. Em

relação a este fato, especificamente em relação à Rua do Bom Jesus, no Recife, Zancheti (2004, p. 2) coloca que:

O plano de revitalização propunha uma mudança de uso das edificações. Os projetos arquitetônicos foram concebidos segundo o pressuposto de adequação espacial e funcional das edificações antigas aos requisitos das novas atividades. Entretanto a tal adequação significou a radical transformação das edificações, segundo projetos totalmente modernos que enfatizaram a simples substituição das estruturas materiais existentes com a exceção das fachadas [...] Sendo o bairro do Recife uma área tombada, esperava-se que o pressuposto básico da conservação integrada e do desenvolvimento urbano sustentável fosse respeitado pelos projetistas e administradores urbanos, isto é: garantir que as gerações futuras recebam, pelo menos, o mesmo padrão de riqueza cultural e ambiental que herdamos dos nossos antepassados. Mas, pelo contrario, a próxima geração irá receber um ambiente novo, com a fachada de antigo, quase sem traços da herança acumulada nos últimos quatrocentos anos.

Entretanto, de maneira geral, em relação ao Plano de Revitalização do Bairro do Recife, Zancheti coloca que a intervenção elevou a atratividade do Bairro para investimentos privados e representa um modelo de requalificação do Patrimônio existente.

Em 1998, o Bairro do Recife foi tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). No Plano de Revitalização do Bairro, o fator cultural foi elaborado de forma a criar várias atividades no intuito de reverter a imagem degradada. A programação cultural é bastante intensa com diversos *shows*, eventos, feiras, festivais de seresta, etc. Estima-se, em dia de grande movimento, que cerca de 15 mil pessoas circulem no Bairro, buscando diversão e lazer. O Turismo Cultural atualmente conta com a apresentação de grupos folclóricos e do famoso frevo pernambucano e, no período do carnaval e das festividades juninas, há uma variada e intensa programação cultural com a apresentação de blocos, reisados, troças, caboclinhos e o tão famoso maracatu.

A exemplo de outros projetos de intervenção em áreas históricas, o Plano do Recife seguiu o mesmo caminho adotado em outras cidades históricas, buscando a transformação da imagem degradada e da subutilização da infra-estrutura do Bairro, através de investimentos na área do entretenimento urbano e no campo do consumo cultural. Foram criados espaços destinados a bares, restaurantes, galerias de arte, lojas de artesanato, centros de lazer, etc. O lugar transformou-se em um animado e agitado local de diversão e encontros, freqüentado por moradores da cidade e turistas, tanto brasileiros quanto

estrangeiros. A programação cultural é mantida pela Prefeitura com o apoio e a participação dos empresários locais.

A Cultura foi “tratada”, no Plano de Revitalização, de forma a valorizar e ocupar o espaço urbano. Nos Projetos de Intervenção Urbana, esta é encarada como um importante “metal”, que tem um papel fundamental na economia e na sustentabilidade dos programas. A Cultura é encarada como uma espécie de negócio voltado não apenas para o Turismo, mas também para os negócios de maneira geral. Este “metal”, porém, assim como pode gerar mudanças no sentido de enriquecer e embelezar, pode ferir e macular o Patrimônio. De acordo com Miranda (2002, p. 2)⁹, sobre o Turismo Cultural:

Com o desenvolvimento da indústria do turismo, observamos a tentativa de integrar os bens culturais ao circuito das mercadorias. O resultado desta interseção entre mercadoria e cultura, tem sido a criação de ambientes voltados para o espetáculo onde, em nome da famosa ‘sustentabilidade econômica’, relega-se a um segundo plano exatamente o valor que motiva a preservação: o valor cultural.

A questão habitacional, acreditamos, deveria ter sido encarada de forma mais agressiva, como Zancheti coloca: o problema da “favela do rato” não foi resolvido e a Classe Média não foi introduzida nas áreas de reformas para a habitação. Atualmente percebemos que o *boom* dos bares e restaurantes já não é como antes e torna-se imprescindíveis políticas de manutenção para que a área não volte a entrar num processo de declínio.

⁹ Natália Miranda é Doutora pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE.

2.3.2 SALVADOR

A intervenção do Centro Histórico de Salvador – o Pelourinho – teve início em 1991 numa área construída de aproximadamente 228.637,81 m², com 2.253 imóveis. A referida área foi o núcleo do povoamento da Cidade, fundada em 1549, século XVI.



Fonte: BAHIA, 2005.

Fotografia 07 – Pelourinho (Salvador/BA)

Em 1991, antes do início das obras, o local encontrava-se degradado com uma população residente pobre e com comércios e serviços locais. As famílias de baixa renda habitavam os casarões em péssimas condições de uso, geralmente deteriorados ou arruinados. O Governo, numa tentativa de reverter o quadro que se instalou no Pelourinho, organizou um amplo programa de revitalização da área, com o objetivo de criar um centro urbano de atração turística e de atividades de diversão e lazer, com a reestruturação dos equipamentos urbanos, a restauração dos seus casarios, a melhoria na infra-estrutura (de água, esgotos, energia elétrica, telefônica e de combate a incêndios), aumento das vagas de

estacionamento e a recuperação dos monumentos históricos e edificações de valor patrimonial.



Fonte: BAHIA, 2005.

Fotografia 08 – Pelourinho (Salvador/BA)

A implantação do Projeto de Revitalização contou com duas fases, sendo a primeira organizada em quatro etapas, que se iniciou em 1992, estendendo-se até 1995. A segunda fase contou com mais três etapas e se desenvolveu a partir de 1995. Nessa fase, ocorreram alguns projetos complementares, como a criação de estacionamentos, a recuperação de imóveis históricos e monumentos. O órgão responsável pela implantação dos serviços foi o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), com a Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador e financiamento do Governo Estadual. Outros agentes sociais envolvidos no Projeto foram: os proprietários de imóveis, as organizações culturais e sociais e os proprietários de negócios.

Os imóveis alvos de intervenção foram cedidos ao Estado na forma de comodato ou a título de compensação. O tratamento na área do Pelourinho foi diferenciado, com o Estado subsidiando novas atividades e com a redução dos aluguéis e a manutenção de imóveis sem encargos para os proprietários.

Segundo Pina (1995), o Estado da Bahia é o grande proprietário imobiliário do Centro Histórico. A pobreza dos moradores da área, é claro, era refletida no estado de conservação dos imóveis. Alguns deles tiveram que ser praticamente refeitos devido a problemas na própria estrutura. As fachadas no processo de revitalização da área foram priorizadas, objetivando recriar uma paisagem de outrora, de modo a proporcionar uma valorização histórica voltada para atrair turistas. O Patrimônio Histórico, no Programa de Revitalização do Centro Histórico do Pelourinho, como no Projeto de Intervenção Urbana do Bairro do Recife Antigo, também adquiriu um caráter de mercadoria a ser explorada para a indústria do Turismo. Os comentários de Miranda (2002) anteriormente descritos também são pertinentes no Projeto de Revitalização do Pelourinho.

Esse Projeto objetivava transformar a área em um pólo de atração turística; os belos casarios coloniais e os vários monumentos existentes foram restaurados para esse fim. A população de baixa renda foi praticamente toda remanejada, com processos de indenização de suas residências; o Governo comprou aproximadamente cerca de 80% das construções. Das 104 casas recuperadas, somente 15 famílias continuaram nos seus locais de origem. Em relação a esse processo de remanejamento, são muitas as críticas.

O filósofo francês Henry-Jeudy (autor do livro “Espelho das Cidades”), em entrevista ao jornal “Folha de São Paulo”, criticou a postura adotada pelo Poder Público de retirar a população de baixa renda do local.

O centro, que era uma área viva, se transformou num museu, um pólo para turistas. Esse princípio da conservação, de fazer do centro um museu, é uma síndrome de morte da cidade. Ele petrifica a cidade. As pessoas que moravam no Pelourinho foram expulsas, isso quer dizer que o aspecto vivo da cidade desaparece com a patrimonialização. Havia uma mistura da população, a região era partilhada por todos.

Para o filósofo, o principal seria manter a população residente restaurando suas casas. As famílias que foram retiradas acabaram ou por ocupar as áreas circunvizinhas ao Pelourinho, o que gerou um encortiçamento, ou por alugar-se, invadindo, as encostas entre a

Cidade Baixa e a Cidade Alta. Este fato ocasionou um prejuízo paisagístico e ambiental e piorou a qualidade de vida desses moradores, visto que, nas encostas, não há urbanização e, anteriormente, quando a população utilizava a área do Pelourinho, mesmo que degradada, existia toda uma infra-estrutura disponível.

Os moradores, após a retirada da população de baixa renda, contaram com o apoio de incentivos do Governo e com um contrato de locação com uma faixa de preço acessível, ficando, em contrapartida, com a responsabilidade de cuidar dos imóveis.

Apesar das críticas – de “maquiagem” em relação à recuperação dos imóveis - e da disputa entre os Poderes Municipal e Estadual, tendo em vista que um não cooperava com o outro, uma vez que o Plano foi elaborado e realizado pelo Estado e não pelo Município, o Projeto conseguiu obter um êxito que outros programas mais pontuais não obtiveram. Deu-se a introdução de várias atividades de serviços, comércios, com bares, restaurantes e similares e a recuperação física dos imóveis degradados, e, do mesmo modo, a requalificação do espaço público, o que gerou o aumento do fluxo de turistas e visitantes da própria cidade. Uma consequência importante foi o fato de o Plano estimular novos projetos e financiamentos.

São muitos os investimentos realizados no Pelourinho. Um deles é a recuperação de imóveis destinados ao servidor público – o Programa Habitacional do Servidor Público. Para participar deste Programa, os servidores estaduais não podem ser proprietários de outro imóvel e têm que ter, no mínimo, dois anos de serviço na Administração Direta, ser do Quadro Efetivo ou funcionário de Autarquias ou Fundações. Os servidores que se enquadram nos critérios pré-estabelecidos têm direito ao crédito habitacional, sendo beneficiado, através do Governo, com um financiamento de até 50% do valor da prestação. Os financiamentos são proporcionais à renda de cada funcionário.

O MinC, através do Monumenta, do IPHAN e da Lei Federal de Incentivo à Cultura, por meio da Lei Rouanet, tem metodicamente investido na recuperação do Patrimônio Histórico e Cultural da cidade de Salvador. Um dos grandes investimentos organizado pelo Grupo Pestana é a construção da Pousada do Convento do Carmo, com 75 apartamentos de luxo, sendo a menor diária no valor de R\$ 500,00.

O “Rememorar” também é um desses projetos que entra no âmbito habitacional, transformando ruínas em moradias. São muitos os projetos voltados para habitação. O

PHIS, por exemplo, é um Programa do Ministério das Cidades (BRASIL, 2004), de interesse social, que já recuperou cerca de 21 imóveis, atendendo a mais de 100 famílias. Um outro Projeto é o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), que tem como objetivo promover a revitalização de sítios históricos, através de ações que reúnem a preservação do Patrimônio e o desenvolvimento urbano, contemplando os critérios sociais, culturais, econômicos e, a nosso ver, principalmente o financeiro.

A cidade de Salvador, juntamente com Recife, São Luís, Olinda, Ouro Preto, Rio de Janeiro e São Paulo, fazem parte da primeira fase desse Programa. O agente financiador é a Caixa Econômica Federal, que disponibiliza linhas de crédito habitacional, através do Programa de Arrendamento Familiar – o PAR.¹⁰

Como descrito acima, o Projeto de Revitalização do Pelourinho contou com duas fases e a última etapa da segunda fase foi contemplada com 305 moradias e com a recuperação de 130 imóveis distribuídos em oito quarteirões. Nunca foi feita, no Brasil, nenhuma intervenção habitacional desse porte nos Centros Históricos.

A socióloga Maria Palácios¹¹ argumenta que muitos investimentos foram realizados, mas, segundo pesquisa encomendada pelo Conder, existe o perigo de um retrocesso para a área do Pelourinho, ou seja, tudo que foi feito e investido pode ser “perdido” e o local voltar a ser como no período de degradação, marginalidade social e econômica, enfim, o caos urbano e social antes do Plano de Revitalização do Pelourinho. Sendo assim, a Professora alerta para uma política contínua e uma dinâmica de transformação de todo o Centro Histórico.

Como podemos constatar a partir do discorrido acima, apesar de toda uma série de problemas enfrentados pelos diversos programas voltados para a preservação, assim como de críticas mais contundentes acerca de um ponto ou outro das conseqüências das diversas empreitadas com vistas à restauração e preservação do centro histórico da capital da Bahia, não se pode negar os avanços logrados pelas intervenções impetradas até hoje.

¹⁰ A Caixa, em 1986, absorveu as ações do Banco Nacional de Habitação, que vinha desenvolvendo intervenções pioneiras de reabilitação habitacional em centros urbanos antigos. Em 2000, essa instituição financeira foi responsável por aproximadamente 90% dos financiamentos habitacionais.

¹¹ Maria Palácios é socióloga pela Universidade de Liverpool, Professora de Sociologia do Curso de Urbanismo da UNEB, moradora do Centro Histórico e Jornalista profissional.

Dito isto, gostaríamos de nos deter um pouco mais acerca de um dos mais bem elaborados programas de intervenção no Centro Histórico de Salvador, o Programa RemeMorar. Tendo como objetivo principal preservar um dos mais importantes casarões coloniais do Brasil, esse programa empreende uma filosofia de buscar uma ocupação mais ordenada da parte da cidade que detém interesse para a história da arte e para a história da vida social de uma das mais antigas e preciosas cidades do país, sobretudo no que diz respeito ao seu conjunto arquitetônico. A revitalização de uma área que se encontrava em franco processo de degradação teve como um dos seus principais objetivos barrar o fenômeno que estava sucedendo, a saber: o fato de que muitas ruínas ou casarões abandonados estavam sendo utilizados para abrigar marginais, que depois atuariam justo no lugar onde floresce o principal foco do turismo da cidade, posto que é a área mais visitada pelos que vêm a passeio. De outra parte, o Programa RemeMorar não apenas se ateve a simplesmente restaurar casarões em ruínas, mas buscou valorizar toda uma cultura própria da cidade, com suas tradições que remontam aos primórdios da colonização do nosso país, sobretudo no que diz respeito ao fato de ser uma cidade habitada, em sua maioria, por descendentes de escravos negros advindos de diversas etnias da África.

O Programa RemeMorar, ao restaurar casarões em ruínas, situados em alguns bairros de Salvador, tem em vista reutilizá-los para fins de moradia, principalmente os prédios de Santo Antônio Além do Carmo e Nazaré, tais procedimentos causarão grande impacto no entorno das áreas restauradas, pois naturalmente ocorrerá uma revitalização e uma efervescência social maior, na medida em que melhorarem as condições de vida.

O RemeMorar envolve diversas instituições voltadas para o problema da moradia e da preservação dos sítios históricos: Governo do Estado (Sedur/Conder), prefeitura de Salvador, CEF, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) e uma Organização Não-Governamental chamada Moradia e Cidadania.

Com relação aos sucessos obtidos pelo RemeMorar, podemos apontar que foram disponibilizados, na segunda etapa, cerca de 200 apartamentos para moradia, criando condições para uma ocupação mais sistematizada, bem diferente do caos anterior. Ora, não podemos esquecer o montante de dinheiro injetado por parte do Estado, assim como do policiamento ostensivo de toda a área, combatendo as conseqüências geradas pela

marginalização de grande parte da população: mendicância, tráfico de drogas, prostituição. É interessante se perguntar se as áreas nas quais houve a intervenção do RemeMorar seriam autosustentáveis em todos os sentidos, ou seja, se o programa foi capaz de gerar uma nova mentalidade no hábito de morar por parte dos antigos ou dos novos residentes. Será que houve a preocupação de se proceder a uma reeducação dos habitantes acostumados que estavam a viver em condições semi-promíscuas? Quem sabe grande parte da “tranqüilidade” que hoje predomina no Centro Histórico de Salvador se deva a um severo controle por parte do aparelho policial do Estado. Em síntese, a impressão que se tem é que se não houvesse tanto patrulhamento e controle por parte da Prefeitura a comunidade não seria autônoma em termos sócio-culturais, ou seja, é necessária uma forte presença do Estado para que a mecânica de uma vida social saudável acione suas dinâmicas.

2.3.3 SÃO LUÍS

São Luís possui um dos mais significativos exemplares de arquitetura civil de origem lusitana (séculos XVIII e XIX) e foi a única cidade brasileira (enquanto marco de ocupação político-territorial) fundada pelos franceses. A área histórica é detentora de mais de 3.500 imóveis de expressivo valor histórico-arquitetônico – são aproximadamente mais de 250 hectares inseridos como Patrimônio Cultural Estadual e Nacional. Possui uma Cidade Alta, com uma função mais militar, administrativa e religiosa, e uma Cidade Baixa, com atividades mais voltadas para o comércio e serviços náuticos. Em 1997, a cidade passou a fazer parte dos Bens Patrimoniais da Humanidade.



Fonte: LIMA, 2005.

Fotografia 09 – São Luis/MA

A cidade de São Luís, no século XX, sofreu um prolongado processo de estagnação econômica, o que, de certa forma, contribuiu para a preservação do conjunto arquitetônico. O seu Centro Histórico, desde o segundo quartel do século passado, passou a ser alvo de atenção de intelectuais, pesquisadores e interessados em preservar o Centro Histórico da Cidade, por reconhecer o valor e a importância do conjunto edilício.

A Secretaria de Planejamento do Governo do Estado, desde 1977, vem desenvolvendo projetos de revitalização e preservação do seu casario. O Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís representa um modelo de intervenção urbana, que acreditamos ser de uma importância ímpar para subsidiar o nosso reuso habitacional em áreas históricas.

Apesar das mudanças administrativas, os governos sempre deram continuidade às propostas dos governos anteriores, o que contribuiu para uma política de prosseguimento dos projetos. Com efeito, as diversas gestões administrativas organizaram debates, seminários e congressos, acerca do tema, contando sempre com a participação da sociedade. Em 1979, no Governo de João Castelo, foi incluída, como uma das prioridades do Plano Estadual, a questão da preservação do Centro Histórico de São Luís. O Governo organizou debates, encontros (I Encontro Nacional da Praia Grande), projetos, estudos e pesquisas, divulgando e promovendo trabalhos em sociedade com a comunidade e os diversos níveis de administração pública, juntamente com o segmento empresarial, com vistas à revitalização do seu Centro Histórico.

Um dos projetos para a área foi do arquiteto John Gisiger, elaborado entre 1977 e 1979. A intervenção proposta de preservação e revitalização contemplava aspectos como a importância das questões sociais e de infra-estrutura e temas ligados à geração de emprego e renda. Essas temáticas são abordadas até hoje em qualquer trabalho de revitalização em áreas históricas.

Em 1980, a Comissão de Coordenação para desenvolver e implementar o Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís, juntamente com grupos de trabalho, comunidade local, diversas entidades de classes, o IPHAN, representantes de órgãos municipal e estadual, e a Universidade Federal do Maranhão, elaborou um texto que foi balizador para o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luiz, denominado de “Projeto Praia Grande/Rememorar”.

Segundo informações obtidas no caderno informativo acerca do Projeto do Centro Histórico de São Luís, as políticas de orientação foram direcionadas para: promover a manutenção do uso residencial, a intensificação das atividades de assistência e promoção social e priorização das ações de fomento à geração de emprego e renda, o apoio à instalação de centros profissionalizantes, o incentivo às manifestações culturais e

educacionais, a restauração e preservação do patrimônio arquitetônico e ambiental urbano, o incentivo e a promoção e revitalização econômica do comércio varejista, a dinamização das atividades portuárias tradicionais, dentre outras políticas que, de certa forma indireta ou direta, contribuem e influenciam a revitalização do Centro Histórico.

O problema habitacional, diga-se de passagem, não é uma dificuldade exclusiva de São Luís. Trata-se de um fenômeno mundial e, no caso brasileiro, é um dos maiores entraves sociais que as administrações públicas enfrentam. Natal, do mesmo modo que outras capitais, como São Luís, convive também com índices elevados de *déficit* habitacional. No caso da capital do Maranhão, são mais de 200.000 pessoas que vivem em condições desumanas. Objetivando atenuar este quadro social, o Projeto “Praia Grande/Rememorar” agrupou a preservação e restauração do seu rico acervo, com o uso habitacional para servidores públicos e operários que trabalhassem no Centro Histórico. Uma política que beneficiou muita gente, uma vez que aliou a preservação com um uso compatível aos imóveis e com uma função que resguarda o Casario Patrimonial, conforme pesquisas já comentadas anteriormente.

Em síntese, podemos apontar o caso da revitalização do Centro Histórico de São Luís como uma das referências de intervenções com relativo êxito nos seus propósitos iniciais, apesar de persistirem alguns problemas, que mais parecem ter a ver com nossos conhecidos vícios e práticas culturais. Só para retermos um exemplo, conferido por nós *in loco*, ocorre um fenômeno de sublocação por parte de alguns habitantes, ou seja, certos moradores alugam os imóveis para outras pessoas que não são funcionários públicos interessadas em explorar as residir no local, desvirtuando completamente os objetivos primeiros do programa. Contudo, não podemos condenar toda uma proposta que pretende a dinamização e a revitalização de um sítio histórico a partir do surgimento de determinadas espécies de problemas, sobretudo quando diz respeito ao caso aqui tratado, pois como podemos constatar através da documentação produzida (Cf. ANDRÉS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **Centro Histórico de São Luís – Maranhão: patrimônio mundial**. São Paulo: Audichromo Editora, 1998.), o processo de revitalização envolveu complexos estudos que contemplaram as muitas facetas que se encontram inseridas nos projetos que buscam reerguer áreas urbanas em estado de decadência.

Só para se ter uma idéia, o programa com vistas à revitalização do centro histórico de São Luís não se limitou apenas à injeção de grandes recursos financeiros ou no envolvimento de agências sérias de fomento à cultura, tais como o IPHAN ou a UNESCO, sobretudo vale lembrar o detalhamento das várias etapas de implementação do programa, desde o seu planejamento teórico até as várias etapas de execução, tendo sido realizadas pesquisas e documentações várias com o objetivo dos projetos coadunarem-se mais fidedignamente à realidade. Para tanto, houve a necessidade de se preocupar com as diversas dimensões que constituem o tecido de uma cidade, ou seja, foi preciso se pensar na recuperação da infra-estrutura bem como dos serviços urbanos, tais como: redes de energia elétrica, esgotos e de telefone. É nesse sentido que podemos apontar tal concepção de intervir numa área urbana degradada ou com tendências à extinção como *poliocular*, na medida em que busca contemplar não somente as fachadas, - vindo a compor apenas um cenário para ser fruído por transeuntes e turistas, - mas principalmente, por entender que o lugar no qual o homem habita requer toda uma sorte de elementos que visam proporcionar o bem estar, o conforto e uma melhor qualidade de vida.

Outro aspecto positivo do Programa de Preservação e Revitalização de São Luís é o fato de ter havido o envolvimento de todas as instâncias do poder público, que se efetiva em agentes não apenas fomentadores financeiros, mas co-responsáveis pela execução e comprometimento das políticas públicas voltadas para as áreas históricas fruto de intervenções. O envolvimento de diversos órgãos das três instâncias, envolvendo o maior número de pessoas formadoras de opinião, pode vir a se criar uma “cultura da memória”, educando as novas gerações para a valorização do legado do passado, bem como buscar alternativas de lazer e usufruto das áreas históricas de nossas cidades.

CAPÍTULO 03 **O BAIRRO DA RIBEIRA**



3 O BAIRRO DA RIBEIRA

3.1 BREVE HISTÓRICO SOBRE A ÁREA

A cidade de Natal foi fundada em 1599, onde atualmente se localiza o bairro da Cidade Alta. No entanto, a consolidação deste e a do bairro da Ribeira, os quais iniciaram a ocupação da cidade, só ocorreu nas últimas décadas do século XVIII. Nesse período, a Ribeira era zona de sítios e de armazéns de mercadorias exportadas sobretudo para Pernambuco.

Por que o bairro da Ribeira recebeu esta denominação? De acordo com Câmara Cascudo (1999, p. 49): “Ribeira porque a praça Augusto Severo era uma campina alagada pelas marés do Potengi. As águas lavavam os pés dos morros. Onde está o teatro Carlos Gomes tomava-se banho salgado em fins do século XIX”.

As construções paulatinamente foram sendo erigidas de modo a dar uma feição própria ao Bairro. A igreja do Bom Jesus das Dores, por exemplo, foi uma das construções de grande importância, em 1772. Em 1863, foi a vez do primeiro cais, substituído, em 10/06/1869, pelo cais “Tavares de Lira”, que impulsionou a evolução do Bairro. No ano de 1850, foram erigidos os primeiros prédios da Rua “Chile” (antiga rua “Tarquínio de Sousa”, depois “Comércio” e atualmente “Chile”). Em 1869, a sede administrativa da Província foi transferida para um sobrado na citada rua e a Ribeira passou a abrigar o Poder Administrativo da Capital. O Palácio do Governo, aliás, presenciou importantes fatos históricos, tais como: a Campanha da Abolição, o fato de ter hospedado o Príncipe-Consorte do Império – o Conde d’Eu –, a Proclamação da República, a deposição do Presidente Miguel Castro, a posse de Pedro Velho e a posse de Ferreira Chaves, dentre outros. No ano de 1902, porém, o Governador Alberto Maranhão transferiu a sede administrativa do Palácio, da Ribeira, para o bairro da Cidade Alta (SIQUEIRA, 1996, p.11).

Em março de 1904, inaugurou-se o Teatro “Carlos Gomes”, onde existia um barracão abrigando os retirantes da grande seca de 1903 (naquele ano aproximadamente 15.647 pessoas abandonaram o Estado, sem recursos). Em junho de 1912, o Teatro foi completamente reformado, recebendo, inclusive, nova denominação: Teatro “Alberto

Maranhão”. A Praça “Augusto Severo”, em frente a este foi inaugurada no dia 15 de novembro de 1905.

O Bairro, desde seu povoamento, apresenta um caráter comercial, embora, de acordo com pesquisas históricas, o uso habitacional também constitua parte significativa das edificações da área. O livro de Câmara Cascudo “História da Cidade do Natal” relata uma visita de Henry Koster à Cidade, descrevendo o bairro da Ribeira em 1810, no seu **Travels in Brazil**: “À tarde saímos passeando para ver a cidade baixa. É situada nas margens do rio e as casas ocupam as ribas meridionais e não há, entre elas e o rio, senão a largura da rua. Essa parte pode conter duzentos a trezentos moradores e aí residem os negociantes do Rio Grande” (CASCUDO, 1999, p. 152).

À época era recorrente o imóvel possuir no pavimento térreo o comércio e, no pavimento superior, a residência dos proprietários. Vale ressaltar que, no Bairro em foco, o uso residencial se misturava com perfeita harmonia com os usos institucionais, comerciais e de serviços.

Em meados do século XX, a Ribeira já estava totalmente ocupada, com o seu traçado atual pontuado de grandes edifícios e com as transformações da Praça “Augusto Severo”. Das construções, destacam-se: a Junta Comercial (1930), que funciona até hoje; o Grande Hotel (1939), que foi restaurado; o prédio do antigo Banco “Bandern” (1939); a Associação Comercial (1942); o Grupo Escolar “Augusto Severo”; a Companhia Ferroviária *Great Western* (atualmente “Rede Ferroviária Nacional”), dentre outras¹².

Com o advento da Segunda Grande Guerra e a brusca chegada de um contingente de soldados e oficiais, o cotidiano do Bairro e também da Cidade foi completamente modificado. Natal acolheu a maior base aérea norte-americana fora dos EUA, devido à sua privilegiada posição geográfica. Os serviços de bares e bordéis ampliaram-se e incrementou-se fortemente a prática de uma prostituição já estabelecida no local. Nesse período, foram implantados na Ribeira grandes negócios comerciais e efetivados consideráveis investimentos financeiros. Época em que o dólar gerou uma grande movimentação na Cidade. A Ribeira atinge seu ápice econômico com o funcionamento de hotéis, cinemas (o primeiro da cidade foi o *Politeama*), clubes e casas de comércio mais

¹² De acordo com informações obtidas na Prefeitura (SEMP/IDEC).

importantes da Cidade. A área transformou-se em palco de importantes eventos políticos, administrativos, econômicos e culturais, assim como local de divertimento.

Com o término da Guerra e a conseqüente evasão de pessoal e de capital, e também a proibição das importações na era do Presidente Getúlio Vargas, inicia-se um processo de decadência do Bairro e, do mesmo modo, da própria Cidade.



Fonte: NATAL. Secretaria Municipal de Turismo, 2005.

Fotografia 10 – Bairro da Ribeira

O deslocamento do comércio atacadista para o bairro do Alecrim e do varejista para o bairro da Cidade Alta contribuiu ainda mais para o processo de decadência da área. Em fins da década de 70, a transferência do Terminal Rodoviário para a Cidade da Esperança também foi um dos fatores que interferiu diretamente na dinâmica do Bairro.

Além disso, muitos acontecimentos contribuíram para transformar a Ribeira num lugar com aspecto triste e abandonado. O Carnaval, que, por mais de 30 anos, se desenvolvia na Tavares de Lira, foi transferido para a Avenida “Deodoro da Fonseca”, no bairro da Cidade Alta. A abertura e pavimentação de novas rodovias proporcionaram o transporte terrestre por meio de ônibus, provocando, assim, o esvaziamento e quase desativação da Estação Ferroviária. O transporte marítimo para passageiros foi paulatinamente sendo substituído pelo transporte aéreo, fazendo com que os viajantes, que

anteriormente faziam o embarque e desembarque no Porto de Natal, passassem a utilizar o Aeroporto. A redução da atividade portuária provocou um esvaziamento econômico, contribuindo para o declínio do Bairro.

Outro ponto relevante para o “esvaziamento” da área foi o próprio crescimento urbano da Cidade, com o surgimento de novos bairros e conjuntos habitacionais (COHAB e INOCOOP), além do próprio surgimento de novos centros comerciais, que passaram a concorrer com o comércio da Cidade Alta e Ribeira. A criação dos grandes eixos viários também influenciou nesse processo de declínio do Bairro.

Nos dias atuais, a área resiste através de um comércio cada vez mais enfraquecido e de uma prestação de serviços “inferiores” , como pensões, casas de diversão noturnas, oficinas de serviços náuticos, depósitos e outros. Esses setores econômicos ocupam prédios e espaços urbanos da maneira que lhes é conveniente, quase sempre contribuindo cada vez mais para desfigurar a paisagem de núcleo urbano.

A utilização de forma predatória dos edifícios e espaços urbanos foi progressivamente arruinando todo um conjunto arquitetônico significativo de nossa história. Atualmente, a maioria dos exemplares remanescentes está em ruínas ou abandonados ou comportam usos que acarretam modificações em suas características físicas.

Com relação à situação geográfica, a Ribeira apresenta os seguintes limites: ao norte, o bairro das Rocas; ao sul, a Cidade Alta; a leste, as Rocas e o bairro de Petrópolis, e a oeste, o rio Potengi. Primeiramente, o Bairro ficou conhecido como “cidade baixa”, seguindo os moldes das cidades portuguesas, em que a “cidade alta” geralmente se localizava em áreas elevadas, contrapondo-se à chamada “cidade baixa”, exatamente porque ficava no nível do mar. Aquela, uma área residencial, onde se instalavam os prédios institucionais, religiosos e administrativos; esta, predominantemente residencial.

3.2 ACERVO ARQUITETÔNICO DO BAIRRO E LEGISLAÇÃO INCIDENTE

O conjunto edilício da Ribeira abriga vários estilos arquitetônicos, numa convivência harmônica e pacífica, em que o novo e o antigo coexistem em pleno equilíbrio.

A área é detentora, desde a sua concepção, de uma rica e heterogênea mistura de formas, músicas, mitos, cores, poesia, aromas, história e pessoas agrupadas em um mesmo espaço geográfico, o que resulta em um local de uma cultura ímpar.

Pela própria natureza, o Bairro apresenta um *mix* de usos e costumes. A Secretaria Especial do Meio Ambiente e Urbanismo, segundo levantamento efetivado pelo Setor do Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Arqueológico, detectou recentemente a predominância do uso institucional, sendo intensificada a função da prestação de serviços.

Em termos percentuais, a Indústria ocupa 9,41%, com um número aproximado de 37 empresas. As atividades direcionadas ao âmbito industrial abrangem o Ramo Pesqueiro; o da Metalurgia ligado às questões portuárias; a Construção Civil, dentre outros. O Setor Comercial representa 35,62% dos usos do bairro e o de serviço 54,97%, contendo 216 unidades. Os Setores Industrial, Comercial e de Serviços, agrupados, ocupam em torno de trezentos e noventa e três prédios¹³.

O Comércio, tanto o formal quanto o informal, se desenvolve de forma mais voltada para o tipo atacadista e varejista. O Comércio informal encontra-se diluído em todo o Bairro. Em relação ao uso residencial, pesquisas demonstram um declínio do número de moradores, apesar da Prefeitura estimular o fator habitacional na área, através da Operação Urbana Ribeira (Lei nº 4.932/1997). No ano de 1991, a quantidade de residentes chegava a 2.443; em 1996, foram identificados 1.839 habitantes na área. As famílias que moram no Bairro ocupam prédios do tipo: casas, apartamentos e pequenos cômodos, totalizando, segundo dados do IBGE do Censo demográfico de 2000, 2.110 domicílios.

O Bairro apresenta uma boa infra-estrutura, com uma ampla rede de serviços de limpeza pública, telefonia, transporte coletivo, iluminação e com a pavimentação de todas as suas ruas; enfim, toda urbanidade necessária para atender à população residente e flutuante. Antigamente havia problemas de alagamento, porém, hoje em dia, segundo dados obtidos na SEMURB, a área está 100% drenada. A Ribeira é um dos poucos bairros da Cidade que se encontra completamente saneado.

Em termos legislativos, Natal, em 1968, computou seu primeiro Plano Diretor. A partir do ano de 1984, a Ribeira começou a ter um tratamento mais específico no tocante à legislação urbanística da Cidade. O Plano Diretor desse ano definiu algumas áreas de

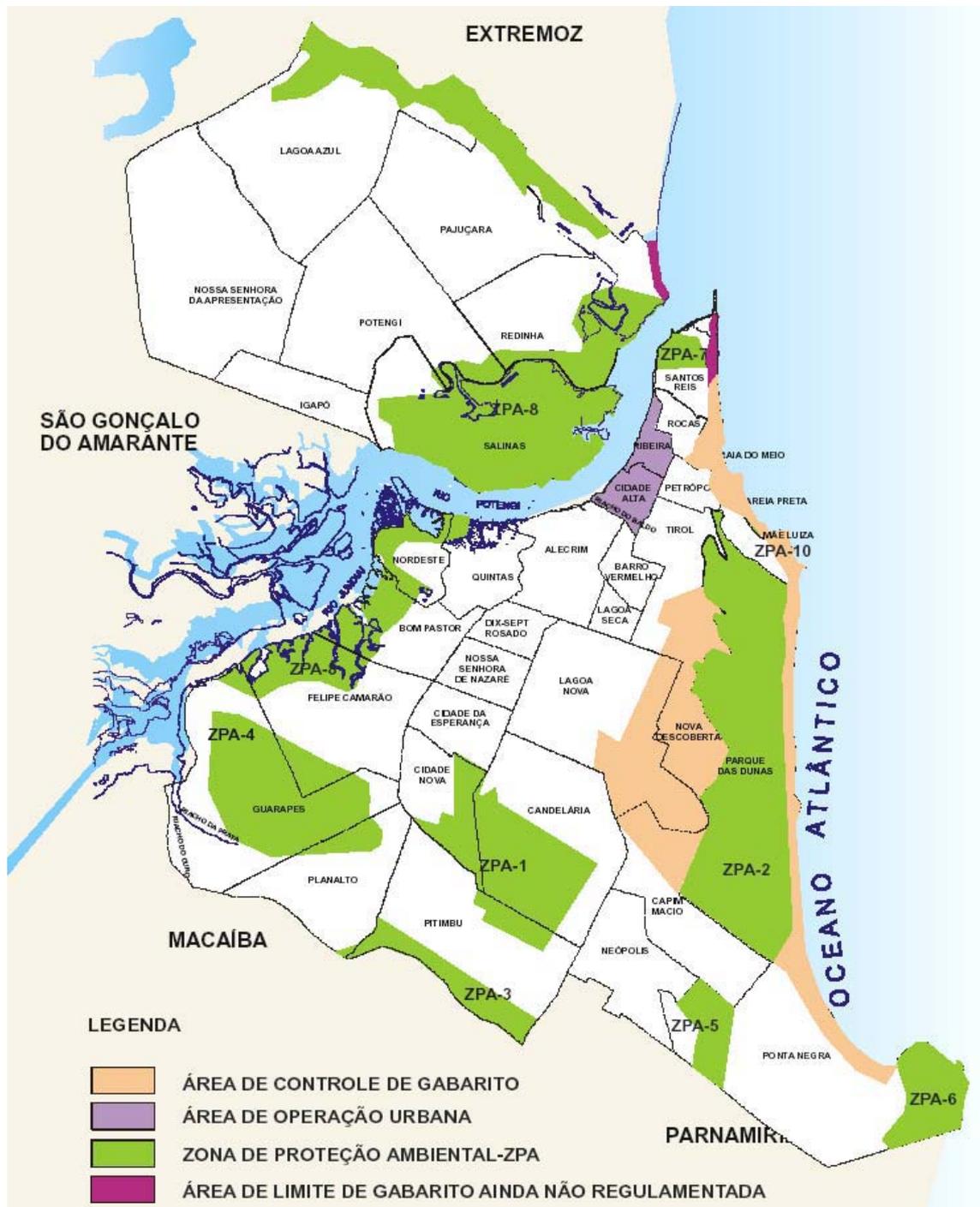
¹³ Conforme dados coletados na SEMURB/SPH.

valores significativos para esta, as chamadas Zonas Especiais, as quais só foram sancionadas, porém, na década de 1990. Nesse ano foi estabelecida a Zona Especial Portuária, de conformidade com a Lei nº 4.069. A Zona Especial de Preservação Histórica foi regulada pela Lei nº 3.942, em 1992. O bairro de Cidade Alta e o da Ribeira estão inseridos nessa Zona Especial, uma vez que são as áreas nas quais se insere a maior parte do acervo patrimonial da Cidade.

Alguns usos e prescrições são estabelecidos na lei que dispõe sobre a Zona Especial Portuária, objetivando garantir condições adequadas para um melhor incremento das atividades ligadas ao porto, e, do mesmo modo, induzir à preservação do assentamento existente na área.

Os bairros da Cidade Alta e da Ribeira, de acordo com o Plano Diretor de 1994, estão definidos como áreas de Operação Urbana, por meio da Lei nº 4932. Tal tipo de Operação pode ser entendido como um conjunto integrado de fatores, intervenções e medidas a serem coordenadas pelo Poder Público, com a participação privada e também da comunidade local, no caso da Ribeira, visando à revitalização do Bairro, através do incentivo ao uso habitacional e também do apoio às atividades turísticas, artísticas e de lazer (ver prancha 6). Essa Operação objetiva também a recuperação do Patrimônio Histórico Cultural, Arquitetônico e Urbanístico. As atividades e ações da Operação Urbana, porém, não receberam um maior engajamento, o que dificultou o seu prosseguimento prático, apesar de terem sido criados organismos de gestão e controle, como o Escritório Técnico Ribeira, o Comitê de Operação Urbana e o Fundo de Operação Urbana.

O Município, de acordo com a Lei 5.191/2000, dispõe sobre a preservação e tombamento do Patrimônio Cultural e Natural. A Lei Municipal é mais um fator de proteção para os nossos Bens Patrimoniais. Antigamente, o único requisito de tombamento era em nível estadual, através da Fundação “José Augusto”, regulada pelo Decreto-Lei nº 8.111, de 21 de março de 1981. Este instrumento jurídico, tanto em nível municipal quanto estadual, exprime fundamentalmente as mesmas preocupações da Lei Federal. Atualmente, o Estado dispõe das leis estadual e municipal, visando a preservar o acervo cultural deixado pelas gerações anteriores.



Concernente aos instrumentos de apoio à cultura, há a Lei nº 4838, denominada “Projeto Djalma Maranhão”, que dispõe sobre incentivos fiscais para a realização de *shows* e eventos culturais. A lei especifica as áreas de História da Cultura, Acervo e Patrimônio Histórico-Culturais, de Museus, Centros Culturais e Bibliotecas, entre outras, para serem beneficiadas através de incentivos fiscais.

O Plano Diretor de 1994 incentiva a diversidade nos usos e, de acordo com o Projeto Ribeira, a Cidade foi macrozoneada, sendo que a unidade territorial, em substituição à *zona*, passou a ser o *bairro*. Com uma heterogeneidade constatada, os imóveis existentes na Ribeira encontram-se representados por duas Unidades de Saúde, quatro Escolas, sete Delegacias Especializadas, bares, oficinas das mais diversas atividades, dois Ginásios, vários prédios tombados, dos quais podemos destacar:

- A Antiga Capitania dos Portos,
- A Antiga Escola Doméstica de Natal,
- O Antigo Grande Hotel,
- O Antigo Palácio do Governo,
- A Casa de Câmara Cascudo,
- A Casa de Luiz de Barros,
- A Casa onde nasceu Café Filho,
- O Casarão da Junqueira Aires,
- O Colégio Salesiano
- O prédio da Antiga Faculdade de Direito,
- A Junta Comercial do Estado,
- O Solar “Bela Vista”,
- O Teatro “Alberto Maranhão”.

As Avenidas “Junqueira Aires” (atual “Câmara Cascudo”) e a “Duque de Caxias” concentram um grande número de monumentos tombados, sendo na sua maioria edifícios institucionais. Esses eixos ultimamente vêm sendo chamados de *corredor cultural de Natal*. A “Casa da Ribeira” também se localiza no Bairro, sendo mais um prédio voltado para contemplar as Artes Cênicas. Há também hotéis, pensões e atualmente o Largo da Rua “Chile” é utilizado para realizações de eventos culturais.



Fonte: NATAL. Secretaria Municipal de Turismo, 2005.

Fotografia 11 – Teatro Alberto Maranhão (Tombado)

Os imóveis selecionados para a realização deste estudo, acreditamos, possuem valores intrínsecos para serem incorporados aos Bens Patrimoniais Tombados no Estado.



Fonte: NATAL. Secretaria Municipal de Turismo, 2005.

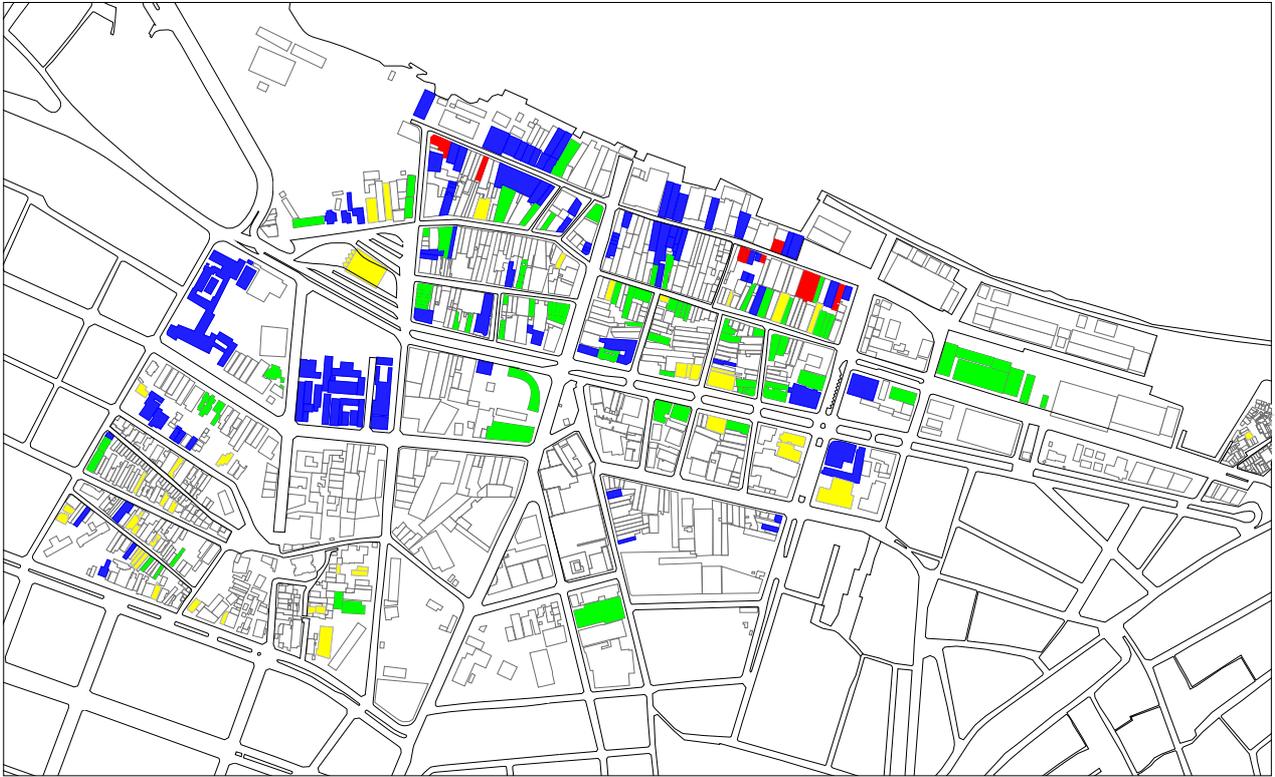
Fotografia 12 – Solar Bela Vista (Tombado)

Os estilos arquitetônicos existentes no bairro da Ribeira representam a diversidade do conjunto edílico e representam também a própria grandeza cultural da área. Assim, o casario arquitetônico se destaca com suas cores e formas, platibandas, gradis e balaústres. O jeito de construir e as tecnologias do passado variam do colonial, passando pelo *art nouveau*, neogótico, eclético, protomoderno, moderno, continuando a “caminhar”, de forma a definir uma identidade bem própria que a Ribeira registra.

Podemos destacar o ecletismo, que se faz presente na grande maioria dos prédios. Bons exemplos são: o antigo Grupo Escolar “Augusto Severo”, a antiga sede da Escola Doméstica e o Teatro “Alberto Maranhão”. Os elementos do *art nouveau* se combinam com as formas neoclássicas em plena harmonia. No tocante ao protomodernismo, podemos destacar: a Delegacia Fiscal, a Delegacia do Ministério do Trabalho e o edifício do Correio, dentre outros. A influência modernista de Le Corbusier também se encontra “inserida” nas alvenarias, formas e concepções dos prédios do Ministério da Integração Regional, a sede do Banco do Brasil, e muitos outros.

Durante as pesquisas de campo, tanto nas instituições ligadas à prefeitura quanto na UFRN, na elaboração dos objetivos do trabalho, obtivemos um vasto material que poderia ser aproveitado para desenvolver nosso estudo, são muitas as pesquisas que existem sobre o centro histórico de Natal, principalmente no meio acadêmico. Uma grata surpresa ao perceber que minhas inquietações e preocupações acerca do nosso patrimônio histórico e artístico também fazem parte do interesse de muitas outras pessoas que desenvolveram e desenvolvem estudos sérios visando à salvaguarda do nosso acervo.

A quantidade de informações coletadas gerou um grande volume de dados o que facilitou e, ao mesmo tempo, dificultou a seleção e escolha dos imóveis estudados para o reuso habitacional. Há uma pesquisa na UFRN – Musa/GEAU, que classificou os imóveis portadores preferenciais de valor histórico, arquitetônico e cultural, trabalho este que muito contribuiu em nossas pesquisas (ver prancha 7). Existe também um cadastro de imóveis georeferenciado para o Plano de Reabilitação de Áreas Centrais – bairro da Ribeira, Natal, RN, dentre outros.



3.3 ALGUMAS INTERVENÇÕES REALIZADAS E/OU PREVISTAS PARA A ÁREA

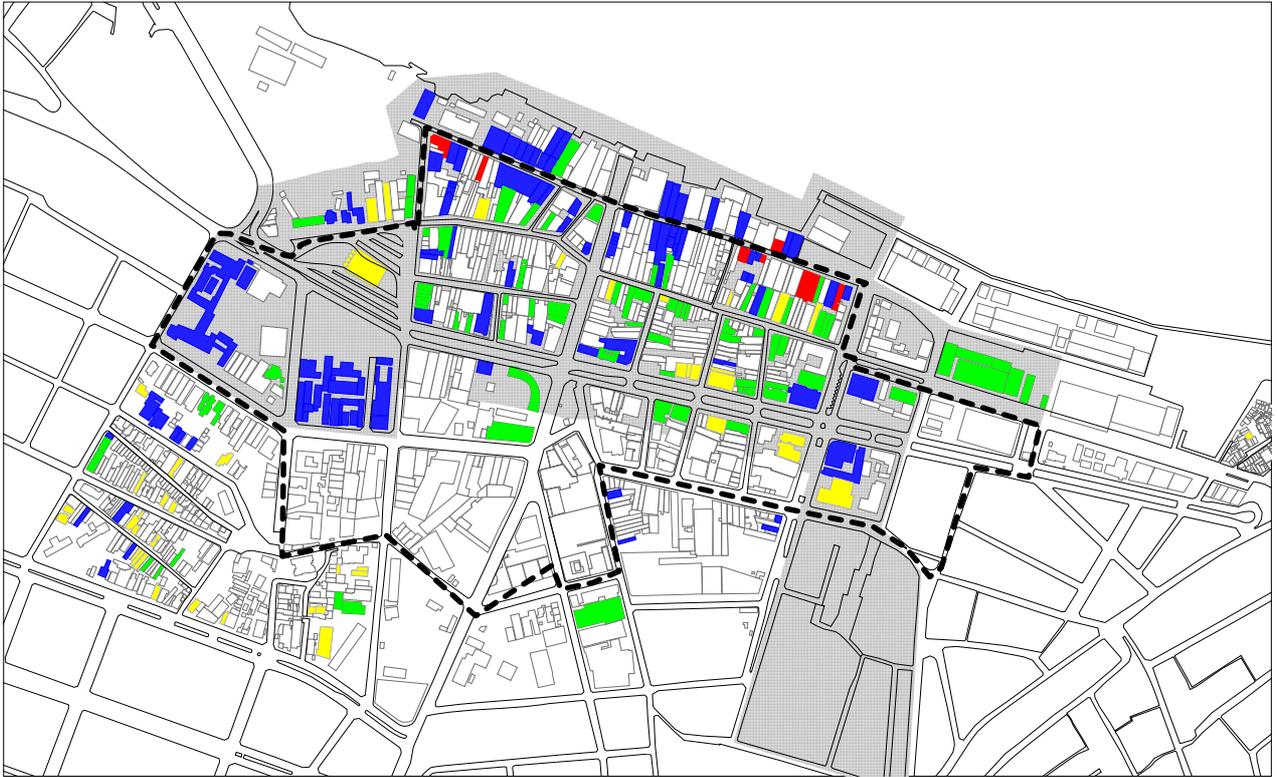
Antes de destacarmos as principais intervenções implementadas na área, é importante destacar, como já foi mencionado, que a Cidade Alta e a Ribeira são detentoras do mais rico e maior estoque de edificações de valor histórico, arquitetônico e artístico da Cidade. Entretanto, se compararmos os dois bairros, é notório que o espaço mais conservado, em termos gerais, comparado com seu conjunto urbano, é a Ribeira. A Cidade Alta apresenta-se bastante descaracterizada, mesmo ainda possuindo um significativo número de exemplares com características peculiares e únicas. Tal descaracterização, contudo, deve-se ao pleno desenvolvimento do comércio e às constantes transformações decorrentes desse tipo de atividade. Como esclarece Medeiros (2002, p. 125):

Na Cidade Alta, o predomínio das edificações preservadas se dá nas áreas coincidentes com aquelas de uso residencial, ao norte, próximo à rua Juvino Barreto, e a oeste da avenida Rio Branco. As edificações descaracterizadas, por sua vez, parecem se concentrar na área predominantemente comercial.

As propostas de iniciativa para revitalizar a Ribeira infelizmente não tiveram uma ação mais efetiva e contínua. Em termos jurídicos, a legislação específica do Bairro foi um dos primeiros pontos a contemplar diretrizes e prescrições, no sentido de revigorar a área, com as Zonas Especiais (ver prancha 8 com a delimitação da Zona Especial de Proteção Histórica) e as áreas definidas como de Operação Urbana¹⁴.

A intervenção denominada “Fachadas da rua Chile”, em 1996, marcou concretamente a área, uma vez que foi a primeira obra a atuar no casario histórico posta em prática. O trabalho de autoria do arquiteto Haroldo Maranhão incluiu a “restauração” de quarenta e cinco fachadas, no trecho da Rua “Chile”, que abrange a Avenida “Tavares de Lira” até à Esplanada “Silva Jardim”, contando com o largo da Rua “Chile”.

¹⁴ De acordo com a Lei de Operação Urbana Ribeira “a revitalização do bairro, através do incentivo ao uso residencial, e do estímulo a atividades turísticas, culturais, artísticas e de lazer, além da recuperação do patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e urbanístico. Tudo isso mediante a melhoria da infra-estrutura local e da qualidade ambiental da área” (NATAL, 1998, p. 118).



A importância da intervenção urbana, referida anteriormente, é fato concreto e estimulou estudos, pensamentos e debates, embora não compartilhem do pensamento de que se restaurem apenas fachadas. No nosso entender, a sustentabilidade desse tipo de operação é fraca e não se ampara sem um apoio mais substancial. Compartilhamos antes das idéias da Professora Circe Monteiro (2003, p.1), quando critica o incentivo exclusivo de usos, tipo bares, restaurantes, conforme descrito nas páginas iniciais deste estudo. Essa prática de utilização direcionada, com bares e similares, tem se mostrado insuficiente para a manutenção dos Centros Históricos, pois a criação de núcleos com atrativos de função específica não é suficiente para “devolver” a vitalidade do antigo Centro. Compactuamos com Del Rio (2001), quando argumenta que o estudo das experiências em nível mundial – no caso das bem sucedidas – sempre contou com o uso misto da ocupação do uso do solo, obtendo uma resposta positiva de um retorno da vitalidade urbana.

O antigo Cais “10 de junho”, atualmente Cais da Tavares de Lira, foi contemplado com uma proposta para o espaço público, objetivando uma melhoria no ambiente urbano. A intervenção apresenta um aumento da área reservada aos pedestres, implementando-se um calçadão, com a colocação de postes de iluminação, jardineiras, posto telefônico e policial e locais de assento para os transeuntes.

Dentro da onda preservacionista e visando a reverter a imagem e subutilização da Ribeira, a Prefeitura organizou alguns debates e reuniões, destacando-se o Seminário *Ribeira Velha de Guerra*, que ocorreu em 1993. Neste, surgiram algumas propostas para o Plano Diretor de 1994, que também contribuiu para o Projeto *Viva Ribeira*. A Semana do Patrimônio Cultural, organizada pela Prefeitura, foi outro encontro que contou com a participação de vários segmentos da Sociedade, a saber: artistas, historiadores, arquitetos, empresários, profissionais identificados com o tema e a população de modo geral, sendo seu objetivo primeiro fomentar o interesse histórico de áreas degradadas, no sentido de discutir formas para reabilitar os Centros Históricos da Cidade Alta e da Ribeira.

Uma outra proposta é o Projeto do “Largo do Teatro”, que desde algum tempo encontra-se para ser posto em prática. Trata-se da ampliação da Praça “Augusto Severo”, com a transformação da sua área em um amplo espaço que agrupará o Teatro “Alberto Maranhão” e o antigo Terminal Rodoviário. O local reúne importantes prédios tombados em nível estadual: o Teatro, o Colégio Salesiano “São José”, o edifício do INSS, que

abrigou as instalações da Escola Doméstica, a Junta Comercial e o antigo Grupo Escolar “Augusto Severo”.

O Corredor Cultural da Cidade seria, então, iniciado neste trecho, que seguiria pela antiga Avenida “Junqueira Aires” e terminaria noutro largo, o do Palácio que abriga a Pinacoteca do Estado. A intervenção modificaria o traçado do trânsito, desviando o fluxo de veículos para a parte posterior da antiga Rodoviária. É contemplado também na proposta um espaço destinado à realização de *shows* e eventos culturais.

A Prefeitura intenta, com os referidos Projetos, estimular e impulsionar o processo de revitalização da Ribeira. Voltamos novamente para o pensamento de Del Rio: só um *mix* de fatores pode contribuir de forma mais efetiva para a revitalização de áreas históricas degradadas. “As Fachadas da rua Chile” servem de exemplo local como prova de que apenas atividades direcionadas ao lazer não são capazes de revitalizar o Bairro. Hoje as fachadas, que não tiveram uma manutenção da Prefeitura, encontram-se descaracterizadas e muitos dos bares e restaurantes já fecharam. No período da manhã e da tarde, a rua serve de estacionamento para veículos pequenos e de grande porte.

Conforme pesquisa realizada *in loco*, algumas fachadas já foram modificadas, sem nenhum cuidado específico. O Largo ainda resiste, com a realização de algumas atividades culturais, porém estas não possuem força suficiente para modificar o quadro de decadência que se instalou, mesmo após os trabalhos de recuperação das fachadas. Um dos fatores que acreditamos ter contribuído para isto foi o fechamento do Escritório Técnico, que era responsável pelas obras de restauração das fachadas. Exemplos que não deram certo, como este, não acontecem, todavia, apenas em Natal; dá-se também em outras localidades.

Dentro do quadro de obras da lei de Operação Urbana Ribeira, há também o Projeto de Urbanização do Canto do Mangue, que consiste basicamente em um melhoramento dos equipamentos urbanos, com a criação de *boxes* para a venda do pescado, ampliação do sistema de iluminação pública e um calçadão com assentos e local de convívio. O prolongamento da Avenida “Duque de Caxias” seria também contemplado neste Projeto.

A ampliação do Porto de Natal, que foi dividida em três etapas, foi concluída em 2001, crescendo a circulação, naquela área, aproximadamente em quatro vezes, devido às modificações. Para maiores informações acerca deste tema, sugerimos uma leitura mais

aprofundada no trabalho de Silva (2002)¹⁵, que trata dessa operação com mais detalhes. A questão do porto que se encontra localizado no bairro da Ribeira é um dos pontos negativos em relação à proposta do reuso habitacional, entretanto não é um fator determinante, uma vez que o bairro sempre teve moradores e continua tendo, apesar da área portuária. Neste trabalho, os imóveis analisados foram selecionados de maneira a que o porto não contribuísse de forma negativa, ou seja, a localização dos imóveis escolhidos para constituir nosso *corpus* foram propositalmente distanciados um pouco das imediações do porto no qual ocorre maior movimento, pois poderia acarretar desconforto aos seus moradores.

Hoje o Setor do Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Arqueológico da Prefeitura desenvolve um Estudo de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional para o bairro da Ribeira, seguindo os critérios do Estudo de Viabilidade do PRSH (Programa de Revitalização de Sítios Históricos), em parceria com o Governo Francês, o IPHAN e o Governo Estadual. O Programa de Revitalização de Sítios Históricos foi elaborado pela Caixa Econômica Federal e tem como objetivo promover a revitalização de áreas de interesse histórico, por meio de ações que integrem preservação patrimonial e desenvolvimento urbano. Esse Programa possui uma abrangência ampla, contemplando os aspectos culturais, econômicos, sociais, financeiros e urbanos. A Caixa Econômica está atuando em áreas centrais dotadas de infra-estrutura, abastecimento d'água, esgotamento sanitário, pavimentação, serviços urbanos e sistema público de transporte e locais que tenham um estoque habitacional degradado que possa ser recuperado.

Rehabitar é o nome do Programa equivalente aos Estudos de Viabilidade pela Secretaria do Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura. O Programa foi dividido em duas etapas: a primeira consta dos estudos propriamente ditos, e a segunda diz respeito aos seus desdobramentos.

O Setor do Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Arqueológico identificou, através desse Programa, 45 imóveis com características marcantes para o Patrimônio Cultural, selecionando, dentre estes, seis para desenvolver os trabalhos de restauração, só que um deles receberia tratamento específico para a fachada, tendo em vista suas condições.

¹⁵ Heitor de Andrade Silva é Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

Os critérios de escolha dos seis imóveis foram principalmente: a localização no sítio histórico (alguns dos imóveis escolhidos ficam nas proximidades da Praça “Augusto Severo”, pois o Projeto de Reurbanização da Praça já foi orçado e encontra-se em processo de licitação), o “problema social instalado” (condições precárias de moradia), o interesse cultural e também as condições físicas dos prédios (foi observado se a estrutura tinha condições de sofrer alguma intervenção e problemas iminentes de desmoronamento).

Os edifícios escolhidos foram: Ed. “Bila”, localizado na Av. “Duque de Caxias”, nº 110, de propriedade dos herdeiros da família de Flaubert Bila; o Ed. nº 57, na Av. “Tavares de Lira”; Ed. “Arpège”, dos herdeiros de Nestor Troiano Galhardo, na Rua “Chile”, 161; Ed. “Paris em Natal”, na Praça “Augusto Severo”, nº 250, do Sr. Umberto Medeiros; o Ed. “Nova Aurora”, na Rua “Dr. Barata”, nº 241 e o Ed. “Mossoró”, na Rua “Sachet”, nº 101.

Dentro dessas etapas de estudo, estão as *missões*, que são encontros periódicos na forma de um seminário coletivo, do qual podem participar representantes da sociedade local e de outras cidades. Nesses seminários -já foram realizados três -, é mostrado o andamento dos trabalhos.

É da competência da Caixa Econômica Federal: coordenar, em nível nacional, a implantação dos estudos nas cidades brasileiras; trabalhar localmente em conjunto com os consultores franceses como orientadores do processo, promover e coordenar a articulação entre parceiros na busca de recursos financeiros e/ou subsídios que permitirão o desenvolvimento das operações, promover a avaliação conjunta dos resultados obtidos e o acompanhamento da operacionalização dessas ações, além de arcar com as despesas relativas ao serviço profissional de tradução durante o período de realização das missões.

À Prefeitura cabe definir previamente a equipe técnica municipal, incluindo, em especial, representantes das áreas de Habitação e Cultura, entre outros, para participar dos trabalhos; realizar os estudos técnicos necessários em todas as fases do processo; arcar com as despesas de hospedagem dos consultores franceses e envidar esforços para a operacionalização das ações ao término dos estudos.

A equipe francesa participa divulgando e orientando a metodologia utilizada para a reabilitação dos imóveis, visando à sua implementação. Em conjunto com a Caixa Econômica Federal, tal equipe assume a avaliação dos resultados obtidos após os estudos e,

no trabalho, também apoia tecnicamente, se necessário, as ações práticas decorrentes desses estudos.

Outras cidades brasileiras já foram beneficiadas com este Programa, a saber: Belém, São Luís e Recife. A Caixa atua principalmente por meio de linhas de crédito habitacionais disponíveis, adaptadas às peculiaridades de cada local. Porém é importante frisar que o PRSH não possui uma linha de crédito específica, segundo informações obtidas na própria Caixa. Apesar de todo este aparato institucional, em termos concretos, o Projeto ainda não foi materializado.

A Prefeitura intencionava iniciar os estudos de viabilidade com o Ed. “Bila”, porém, antes que a Prefeitura comprasse o imóvel, o mercado imobiliário o absorveu. Atualmente mais um prédio foi incluído no acervo selecionado nos estudos de viabilidade – o Hotel “Central” –, que seria o primeiro imóvel a ser reutilizado como habitação, iniciando os estudos do REHABITAR. Já existem propostas arquitetônicas de reutilização e a Prefeitura tenciona comprá-lo para pôr em prática suas propostas, objetivando a revitalização da Ribeira através da habitação.

De acordo com pesquisas na Prefeitura, o fator habitacional é considerado fundamental para o processo de revitalização da área, embora observemos que, nas propostas arquitetônicas desenvolvidas na Prefeitura, a preocupação maior, apesar do discurso preservacionista, é o fator econômico.

CAPÍTULO 04 **O FATOR HABITACIONAL EM PROJETOS DE** **INTERVENÇÃO EM ÁREAS HISTÓRICAS**



4 O FATOR HABITACIONAL EM PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS HISTÓRICAS

4.1 A HABITAÇÃO COMO ELEMENTO DINAMIZADOR

Abordaremos neste item a questão da moradia, aqui entendida como *residir, viver, encontrar-se*, ou seja, **permanecer**. No tocante a esta pesquisa, partilhamos da opinião de que, nos processos de revitalização da paisagem urbana de áreas históricas decadentes e/ou subutilizadas, o uso habitacional é imprescindível. O enfoque da habitação será apresentado a partir de dois aspectos: o primeiro em relação à diversidade de usos e funções e o segundo em relação a questões ligadas à preservação dos imóveis.

A literatura sobre a utilização do fator habitacional como elemento dinamizador nos processos de intervenção em áreas históricas é bastante vasta. São muitos os autores que compartilham desta corrente de raciocínio. A autora Jane Jacobs, que trata sobre diversidade, ressalta o valor da habitação, dentre outros fatores.

As pessoas que habitam o distrito também constituem em geral uma grande porcentagem das pessoas que utilizam as ruas, os parques e os estabelecimentos locais. [...] Sem dúvida, as moradias de um distrito (como qualquer outro uso do solo) precisam ser complementados por outros usos principais, de modo que haja uma boa distribuição de pessoas nas ruas em todas as horas do dia, [...] vida atrai vida. (JACOBS, 2000, p. 222).

O bairro da Ribeira, no seu período de apogeu, detinha o que Jacobs defende para a vitalidade de algumas áreas da cidade, ou seja, a diversidade. A Ribeira foi campo de diversas atividades econômicas, políticas, sociais, culturais e também de lazer, o que levou a que todas estas atividades estivessem refletidas nas suas edificações. Existem prédios residenciais, comerciais, de serviços, institucionais, casas de diversão noturna, etc.

A tipologia de muitas construções do Bairro apresenta uma área no pavimento térreo voltada para o comércio e no andar superior para a residência dos proprietários. Este padrão já favorece, de certa forma, questões ligadas à diversidade. O próprio perfil do Bairro induz (ou facilita) à diversidade da área. A autora argumenta que o tratamento empregado para revitalizar bairros degradados e subutilizados tem que ser pensado dentro de

parâmetros diversos, o organismo que é a cidade é muito complexo e o *mix* de funções só vem a contribuir para a revitalização e revalorização desses espaços. “Duvido que haja algum uso econômico legal (e alguns poucos ilegais) que consiga prejudicar tanto um distrito quanto a falta de uma diversidade abundante. Não há praga urbana que seja tão devastadora quanto a Grande Praga da Monotonia” (JACOBS, 2000).

Segundo Choay (2001), em “A Alegoria do Patrimônio”, desde meados do século XX, o número de pessoas que visitam os Centros Históricos e seus monumentos é cada vez maior e, claro, por isso, o Setor Econômico passou a investir nessas áreas. São muitos os fatores que contribuíram para isto. O próprio desenvolvimento da indústria do Lazer e a indústria do Turismo Cultural são exemplos desses fatores. A valorização do Patrimônio Edificado, visando à sua preservação passa por questões que a autora considera preocupantes e antagônicas. Uma no tocante à luta ao respeito ao monumento histórico, e a outra ligada à busca da rentabilidade desses bens.

A habitação, neste estudo analisada, se insere dentro dos projetos de revitalização, pois compartilhamos das idéias de alguns autores de que a presença de pessoas durante todo o dia estimula e incrementa todo o processo de revitalização dessas áreas. O dia-a-dia dos moradores com seus horários diferenciados e também o fato de, onde existirem pessoas morando, sempre ocorrer o aparecimento da mercearia, da farmácia, da padaria, etc. Uma atividade acaba por fomentar outras. Os projetos devem considerar a importância da diversidade, do *mix* das funções, imprimir políticas sociais e culturais sempre pautadas neste organismo complexo e heterogêneo que é a Sociedade.

Geralmente os bairros históricos são dotados de toda uma infra-estrutura que pode ser aproveitada e melhor utilizada. Neste estudo, acreditamos na requalificação dessas áreas, com o incremento da reutilização de antigos prédios históricos voltados para a habitação. Tais áreas se encontram localizadas em espaços centrais, perto dos grandes eixos e dos locais de trabalho, comércio, etc, o que facilitaria a vida de muitas pessoas que lá habitassem. A Professora Circe Monteiro também partilha da linha de raciocínio que a *habitabilidade* dessas áreas é fundamental:

a questão da habitação nas áreas históricas assume papel preponderante, principalmente quando se trata de áreas já degradadas. A retomada de áreas históricas como local de moradia é imprescindível para se consolidar uma vida cotidiana nesses centros ou bairros, e para se garantir

um processo sustentável. É importante ressaltar que o entendimento de morar não se restringe a questão da habitação, da reforma de residências, mas também da presença de serviços cotidianos básicos, como padarias, supermercados, farmácias, escolas. Morar é um conceito mais abrangente, que envolve a possibilidade de realização de variadas atividades cotidianas (MONTEIRO, 2003, p. 1).

Projetos de intervenção na paisagem urbana em Sítios Históricos e programas de revitalização e preservação, a partir do final dos anos 80 e início dos anos 90, estão sendo bastante aplicados no Brasil. Os reflexos destes Projetos, porém, também têm sido alvo de críticas e debates. Destacaremos algumas intervenções que utilizaram o potencial da habitação como elemento dinamizador, objetivando a requalificação destes espaços, tanto no Brasil quanto em outras localidades.

A reabilitação do Centro Histórico da Cidade do México, por exemplo, contou com vários serviços de infra-estrutura, dentre eles: o resgate da unidade e da ligação entre o Centro Histórico e o restante da Cidade, através do reordenamento do trânsito, construção de estacionamentos, recuperação de espaços públicos e conjuntos urbanos, a reabilitação da imagem urbana, o incremento do sistema de segurança e, no caso das residências, a regeneração das habitações, o aumento das ofertas de casas e também a oferta de habitações para a Classe Média.

Outro exemplo é o de Quito, onde o Plano Estratégico do Distrito Metropolitano visava a preservar o Patrimônio Histórico existente, promovendo o Setor Social-Econômico, com um destaque para as diversidades, fortalecendo assim o campo cultural. Dentre as principais medidas desse Plano, podemos ressaltar o ordenamento urbano e territorial do Centro Histórico e a reabilitação do Patrimônio Arquitetônico, com o **desenvolvimento da habitação**, o incentivo ao Turismo, programas de melhoramento dos equipamentos urbanos, etc. A cidade de Quito, capital do Equador, ainda preserva o traçado urbano original. O seu sítio histórico apresenta uma concentração de atividades de diversos setores. Lá estão inseridos o Comércio informal e, do mesmo modo, o formal, a Sede do Governo Nacional, com alguns dos seus Ministérios, igrejas e conventos e também determinados setores do Governo local. No entanto, o maior uso da área destina-se ao caráter habitacional, e a política adotada de reabilitação do Centro Histórico objetivava promover e resgatar as condições de habitabilidade da área, sem, no entanto, retirar a população de baixa renda residente.

Quanto à reabilitação Urbana de Lisboa, esta originou-se a partir de movimentos sociais, que reivindicavam melhores condições da qualidade de vida, além da preservação do Patrimônio construído e, sobretudo, do tecido social. O projeto de intervenção atuou dentro de vários segmentos, priorizando, entretanto, as condições de habitabilidade. Os prédios (25.000 unidades habitacionais) foram restaurados e adaptados às novas condições de conforto e melhoramento dos sistemas de rede e esgoto, de eletricidade, água, telefone, etc.

Também em Portugal, o Centro Histórico da Cidade do Porto, que corresponde à Cidade Medieval, do mesmo modo, sofreu intervenções urbanísticas com o uso da habitação. Muitas famílias foram realojadas e a população existente na área foi reinstalada no seu *habitat*, com suas casas recuperadas, ou seja, com uma melhor qualidade de vida e com a preservação do Patrimônio Histórico e Arquitetônico.

Outro exemplo, ainda em Portugal, é a cidade de Évora (Patrimônio da Humanidade, a partir de 1986), que, através da Câmara Municipal, pôs em prática o Programa Municipal de Reabilitação de Fogos (unidades habitacionais), o qual objetivava manter a morfologia irregular das residências, a riqueza dos detalhes das fachadas e o melhoramento das condições de moradia. Em Fogos, foi criado o Programa da Casa Caiada, que deu apoio para as famílias de baixa renda poderem pintar suas casas. O Programa Municipal de Fogos também colabora na manutenção dos imóveis da população menos favorecida, objetivando manter a preservação do casario de Évora. Os proprietários mais abastados preservam e mantêm os seus imóveis, sem o subsídio do Governo.

Na Espanha, a cidade de Madri também foi alvo de intervenção, visto que o seu centro histórico encontrava-se com problemas de elevado índice de degradação arquitetônica, marginalidade, prostituição, deterioração da paisagem urbana, abandono dos imóveis, etc. Através de convênios e políticas interligadas, as administrações estatal, regional e local traçaram um plano que objetivava a revitalização do Centro Histórico de Madri. Dentre os vários fatores que contribuíram para a melhoria de qualidade de vida e que transformou a área decadente em um espaço aprazível, a habitação também se revelou de fundamental importância.

Em Barcelona, seu Centro Histórico, apesar de durante muito tempo ter abrigado o Centro Comercial, Industrial, Político e Financeiro da Cidade, devido a inúmeros fatores,

adentrou em um processo de declínio. A *Cidade Velha*, como é denominada, em 1987, passou a ser avaliada como uma Área de Reabilitação Integrada, sendo assim organizado um Plano de Reabilitação Integral, que atingia diversos segmentos e contemplava questões ligadas ao tecido urbano, segurança, acessibilidade, revitalização econômica e, claro, o que classificamos como um dos elementos imprescindíveis neste tipo de intervenção: *habitação*.

O Plano teve a preocupação de manter a população residente, prevendo, inclusive, mecanismos de atratividade para que novas famílias pudessem se instalar na área.

Em Vigo, também na Espanha, foi elaborado o Plano “Urban Vigo” (iniciado em 1995), que previa regenerar todo o seu Patrimônio Histórico. Uma das atividades marcantes do bairro é o uso habitacional, o qual foi trabalhado, como um dos mais importantes itens, visando à requalificação das moradias, juntamente com a revitalização dos setores econômicos correlacionados com a recuperação habitacional. A proposta desse Plano não se restringe à problemática residencial. Engloba também outros pontos, embora o enfoque aplicado nas moradias seja marcante, devido à relevância da contribuição atribuída a esta atividade. De acordo com Pina (2000, p. 71), em relação aos trabalhos na paisagem urbana do Centro Histórico (Vigo):

a renovação das infraestruturas constitui a condição básica para a intervenção reabilitadora em matéria de habitação. A dotação e a requalificação dos equipamentos sociais e dos espaços livres é a condição para a consolidação posterior de um habitat residencial estável e socialmente recuperado.

Entre os inúmeros aspectos integrantes do processo de revitalização urbana de bairros históricos, ressaltamos a recuperação e o reuso habitacional, uma vez que, outrora, quando as áreas históricas estavam integradas à cidade como um todo, ou seja, quando constituíam centro de interesse dos habitantes, nelas estavam inseridas as mais diversas funções urbanas, a saber: restaurantes, farmácias, mercearias, etc, como descrito anteriormente. A diversidade de ofertas e a presença dos moradores consubstanciavam a própria efervescência e vitalidade dessas áreas. O fator habitacional é novamente destacado por Del Rio (1991, p. 40) quando se refere aos programas de intervenção nos Centros Históricos do Primeiro Mundo.

A indústria do turismo, os **programas habitacionais**, principalmente de classe-média, o interesse histórico e cultural, a expansão das funções tradicionalmente centrais de comércio, serviços e financeiras, bem como a consolidação do centro como lugar simbólico por excelência, foram os fatores mais importantes para conformar um movimento de volta ao centro nas principais metrópoles do primeiro mundo.

Concordamos com as idéias de Del Rio quando este destaca que os projetos de revitalização devem possuir uma espécie de âncora, como existe nos planejamentos dos *shoppings*, com suas lojas-âncora. Os programas a serem implementados na revalorização dos Centros Históricos devem considerar o **uso residencial** como a **âncora** que canalizará o desenvolvimento e o sucesso de tais áreas. É importante salientar que a diversidade também deve ser levada em consideração para o pleno acontecimento da revitalização.

A bibliografia que poderia ser apresentada na justificativa do dinamismo e na influência do potencial que a habitação detém no incremento dos projetos de intervenção de áreas históricas degradadas é muito vasta.

Embora a utilização da habitação nos projetos de intervenção urbana seja bastante recorrente e os exemplos pudessem ocupar grande parte do *corpus* deste trabalho, mostraremos apenas alguns casos, acima descritos, para enfatizar e endossar que seguimos uma corrente de pensamento exequível e vastamente aplicada. Neste contexto, é fundamental enfatizar a forma de gestão deste tipo de operação no desenho urbano dos Centros Históricos.

A sustentabilidade destes projetos, porém, depende de uma complexidade de agentes que necessitam de uma eficiente gestão pública, ou seja, as políticas adotadas para os bairros antigos detentores de potencial patrimonial são de extrema importância para a própria sobrevivência do Patrimônio. Segundo Carrión Mena (2001, p. 44): “en suma, se requiere restaurar la gestión pública que se ha deteriorado a la par de la crisis de cada uno de los centros históricos [...]. La única posibilidad de rehabilitar los centros históricos dependerá de la recomposición de su gestión”.

Diante do exposto, ressaltaremos ainda dados de essencial importância em relação à inclusão do componente habitacional nos processos de preservação do Patrimônio Histórico e Artístico em bairros antigos, sobretudo no que tange à correlação da ocupação do imóvel (função) com a sua conservação e preservação. Estudos recentes, elaborados por:

Trigueiro, Medeiros e Rufino, demonstram que o uso habitacional e institucional contribui diretamente com uma melhor preservação dos elementos arquiteturais desses imóveis.

Pesquisas realizadas no Centro Histórico de Natal (Investigando conseqüências de projetos de intervenção na malha viária sobre o Patrimônio remanescente no Centro Histórico de Natal) comprovam que:

Através da investigação de transformações da malha viária numa perspectiva diacrônica, descobriu-se que o deslocamento, seguido de expansão, do núcleo de integração da cidade, aqui definido como o conjunto de segmentos de ruas melhor conectados na trama urbana, desempenhou um importante papel no desmantelamento do patrimônio arquitetônico no centro histórico, a medida em que a área se transformou de centro vital para sub-centro com características periféricas. [...] O estudo destaca também a necessidade em se discutir o viés da configuração espacial como um aspecto para possíveis estratégias de preservação, hoje baseadas essencialmente em recuperações “cênicas” de fachadas e na transformação de áreas chave em equipamentos de lazer e entretenimento – e que têm se mostrado efêmeros e ineficientes. (TRIGUEIRO; MEDEIROS; RUFINO, 2002, p. 02).

Em analogia à função dos edifícios, as pesquisas indicam:

Em edificações comerciais e de serviço que apresentam vestígios arquiteturais, predominam aquelas descaracterizadas ou modificadas.
As edificações residenciais são melhores preservadas, no que diz respeito à manutenção das características arquitetônicas originais;
As edificações institucionais são as que apresentam, percentualmente, a maior quantidade de edificações preservadas face as modificadas e descaracterizadas (TRIGUEIRO; MEDEIROS; RUFINO, 2002, p 10).

Assim sendo, estas atuais pesquisas só corroboram com a linha de conduta adotada neste trabalho (Reutilização de Imóveis de Interesse Patrimonial Voltados para a Habitação).

4.2 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS IMÓVEIS ANALISADOS

O universo deste estudo se insere no bairro da Ribeira, como descrito anteriormente. A área foi escolhida por ser detentora de várias construções que “carregam” os alicerces da memória e da historicidade de Natal.

Objetivando responder às hipóteses levantadas e seguindo a principal idéia norteadora do trabalho, foram pesquisadas edificações no Bairro em foco, sem, no entanto, haver um espaço pré-estabelecido, ou seja, não foram criadas subdivisões dentro da área. O caminho para se chegar às edificações que compõem o *corpus* empírico da Dissertação foi delineado por alguns critérios de seleção baseados em determinadas condicionantes.

Esses critérios tiveram um fio condutor que seguia sempre para o âmago da questão, que se baseia em salvaguardar bens representativos e possuidores de valores históricos, estéticos, arquitetônicos e artísticos.

Os itens responsáveis pela seleção dos imóveis não possuem uma ordem de acuidade. Todos são de vital importância no espaço das suas especificidades e contribuíram na hora de eleger os bens imóveis mais significativos. Tais itens são os seguintes:

- ✓ O interesse patrimonial.
- ✓ O tempo da construção.
- ✓ A filiação arquitetônica.
- ✓ Os valores artísticos, históricos e arquitetônicos.
- ✓ A disponibilidade de se obter o levantamento arquitetônico.
- ✓ Levantamentos dos imóveis vazios.
- ✓ Análise morfológica e tipológica.
- ✓ Características de vizinhança.

Um dos princípios que tomamos como referência para emitir uma apreciação foi em relação ao tempo da construção, aqui entendido, como, quanto mais antigo o período que a obra fora inicializada, melhor.

Conseqüentemente, no tocante à filiação arquitetônica, o procedimento foi o mesmo: quanto mais antigo o estilo do prédio, melhor. No caso do bairro estudado, as edificações mais antigas, as coloniais, praticamente não mais existem. Sendo assim, o primeiro ponto de observação analisado na escolha foi o estilo arquitetônico

prioritariamente mais antigo, passando do colonial para os edifícios com elementos coloniais e também ecléticos, depois para os ecléticos e para, aqueles com características ecléticas e protomodernas, até os completamente protomodernistas e/ou modernistas.

Outro fator de eleição foi o valor artístico, arquitetônico e histórico que o imóvel detinha. Existem prédios detentores de ricas e peculiares histórias. Só para exemplificar, o edifício de propriedade do Sr. Galhardo, que outrora abrigou uma das mais famosas casas de diversão do Nordeste.

O fator histórico tem grande relevância na área, visto que a Ribeira foi o palco de todo o desenvolvimento urbano da cidade de Natal. Numa época de grande apogeu, onde em algumas construções praticamente todo o material era importado, havia uma riqueza de detalhes e elementos artísticos que marcaram uma época e, claro, devem ser preservados. O registro dos estilos arquitetônicos, os exemplos que ainda “sobrevivem” também foram foco desta seleção.

A questão do levantamento arquitetônico, do mesmo modo, foi levada em conta. Alguns dos imóveis já haviam sido objetos de estudos, por parte de outras instituições, como por exemplo a Prefeitura Municipal que possuíam as plantas, cortes e fachadas, o que facilitou o andamento da pesquisa de campo.

Os imóveis que estavam fechados e sem uso também foram priorizados, em relação a outros com elementos de similar importância que abrigavam algum tipo de função. Compartilhamos da idéia de que este trabalho pode ser exequível, o que tornaria os prédios sem uso ou que estivessem subutilizados mais viáveis economicamente.

Um dos mais importantes critérios foi a prévia análise morfológica e tipológica do prédio, ou seja, observou-se a potencialidade vocacional para saber se este poderia ser reutilizado para uso residencial, sem maiores interferências em seus interiores. Procedemos também à análise tipológica adequada para fins de habitação multifamiliar, privilegiando edifícios que já abrigaram o uso residencial.

As condições de salubridade da vizinhança da mesma maneira também foram alvo de análises; foram encontradas algumas construções que inicialmente poderiam ser selecionadas, porém localizavam-se em trechos inadequados, especificamente imóveis nas proximidades do porto, galpões de pesca, e de serviços que produzem muito barulho.

CAPÍTULO 05

RESULTADOS DAS ANÁLISES DOS IMÓVEIS



5 RESULTADOS DAS ANÁLISES DOS IMÓVEIS

5.1 LISTA DOS IMÓVEIS ANALISADOS

- 1) Edifício “Bila”
- 2) Edifício “Nordeste Placas”
- 3) Edifício “Paris em Natal”
- 4) Edifício “Tavares de Lira”
- 5) Edifício “Varela”
- 6) Edifício “Dr. Barata”, n° 232
- 7) Edifício “Dr. Barata”, n° 233
- 8) Edifício “Travessa Aureliano”
- 9) Edifício “Galhardo”
- 10) Edifício “Azul”
- 11) Edifício “Hotel Cidade do Sol”

5.2 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.2.1 EDIFÍCIO “BILA”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 13 – Edifício Bila

O Edifício “Bila” localiza-se na Avenida “Duque de Caxias”, nº 110, uma das vias de maior movimento do bairro da Ribeira, de propriedade da Sra. Dulce Santos Alves de Bila.

a via é integrada no sistema viário principal de Natal e se classifica como de importância intermediária na articulação da malha urbana, estabelecendo a ligação entre as demais vias, e alimentadora das vias estruturais, que formam a principal estrutura viária da cidade [...]. Com relação ao bairro, é classificada como via principal e concentra atividades de comércio, serviço, institucional e industrial.

É bastante larga, possibilita o tráfego de veículos por duas direções e opera em bom nível de serviço¹⁶.

A localização privilegiada foi um dos fatores que mais contribuiu para sua escolha.

No que diz respeito ao seu estado de conservação, pode-se atestar um estado mediano, posto que se encontra relativamente conservado, isso se o compararmos com outros prédios do *corpus* estudado. A fachada resguarda ainda características originais, manifestada, sobretudo, no conjunto dos diversos planos que a constituem, apesar das esquadrias encontrarem-se em péssimo estado de conservação e algumas terem sofrido alterações. Ao que parece, o espaço interno foi subdividido com paredes de alvenaria, sendo que algumas delas não dispõem de reboco, restando apenas o revestimento de pintura sobre tijolo aparente. Imóvel construído durante os anos 50, sua filiação estilística evoca fortemente as formas predominantes da arquitetura moderna, mormente no que diz respeito aos elementos retilíneos da sua fachada, com volumes que sacam e esquadrias geométricas aproximando-se a quadrados. A simetria bilateral outorga ao conjunto uma despojada harmonia, que muito se coaduna com diretrizes estéticas concebidas pelo ideal moderno, no qual predominou uma conduta que fez imperar seu valor de uso, desprezando os excessos de elementos decorativos. A platibanda oblitera as águas da cobertura, servindo também, na parte central, como pano de fundo para que se inscreva o nome do edifício. A fachada, composta de alvenaria de tijolos, é rebocada e pintada, sendo que, no térreo, no pórtico central e na lateral direita, encontra-se um revestimento de marmorito, com cerca de 1,60m de altura. O *hall* de entrada é destacado por uma marquise que se sobressai com relação ao plano frontal do edifício. A construção é formada por quatro pavimentos, sendo um térreo e três superiores, com área por andar de aproximadamente 250,00m², compondo uma área total de 1000,00m². Destoando da maioria dos demais imóveis antigos do Bairro, possui elevador, embora desativado. Sua disposição no lote ocupa quase que 100% do terreno.

Outrossim, a configuração espacial interna foi originalmente projetada para uso habitacional e comercial, reforçando o caráter de reuso residencial proposto por nossa pesquisa. Atualmente os pavimentos superiores encontram-se desocupados e no nível do térreo há uma lanchonete e um café-salão de beleza.

¹⁶ Dados obtidos na SEMURB, em 2004.

No conjunto edílico que caracteriza o bairro da Ribeira, ergue-se imponente o Edifício “Bila”, destacando-se na paisagem como um dos mais belos e conservados imóveis. Sua feição minimalista salta aos olhos, permitindo entrever um rigor formal na sua concepção, engendrado com o mínimo de elementos possíveis: basicamente linhas retas com alternância de planos. A amplitude das janelas basculantes é justificada por causa da necessidade de permitir a entrada de uma maior quantidade de luz e ar, visto que as áreas internas são bastante amplas, o que não invalida a disposição bem ordenada entre as partes do todo. Outro aspecto importante a destacar é a presença, nos três pavimentos, de varandas agrupadas no eixo central, permitindo a cada apartamento o acesso individual à paisagem da rua.

5.2.2 EDIFÍCIO “NORDESTE PLACAS”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 14 – Edifício Nordeste Placas

O Edifício “Nordeste Placas” encontra-se localizado na Rua “Dr. Barata”, nº 170, fazendo esquina com a Travessa “Venezuela”, nas proximidades de uma das mais movimentadas vias do Bairro, a Av. “Tavares de Lira”. Atualmente pertence ao Sr. Joaquim Amorim de Sousa, que o adquiriu em 1991. O prédio é bastante conhecido pelos

antigos habitantes do lugar por ter sediado a Confeitaria “Savoya”, reputado comércio no ramo de panificação.

Apresenta um estado regular de conservação, apesar de ter sofrido algumas intervenções para ser adaptado a novos usos ao longo da sua história.

Edificado em 1925, em estilo *Art-déco*. A platibanda é formada por dois retângulos nas extremidades, sendo que o meio é ocupado por um semi-círculo que toca uma das extremidades superiores de cada retângulo, configurando uma espécie de falso frontão. No interior do semi-círculo, encontra-se escrito o ano da sua fundação em algarismo romano: MCMXXV. As três janelas do pavimento superior são circundadas por discretas molduras de alvenaria, realçando-as, sem, contudo, destacarem-se, pois estão pintadas da mesma cor da fachada. Lamentavelmente as antigas três portas de madeira do *rez-de-chaussez* foram substituídas por portas de rolo, alterando completamente a *simpática* harmonia do conjunto estruturado no número três. O predomínio de linhas verticais, elevando-se em direção à dupla cornija situada na platibanda, é quebrado por linhas horizontais que cortam todo o plano da fachada, engendrando através do entrecruzamento delas um equilíbrio resultante da tapeçaria entre o vertical e o horizontal.

O fato de se encontrar localizado numa das esquinas de uma travessa, aliado a seu despojamento estilístico, evoca-nos a representar mentalmente uma aura que detém imagens relacionadas ao íntimo e a um discreto charme, muito se coadunando com a mitologia dos eventos históricos sucedidos ali naquele lugar.

Quando da sua construção, foi utilizado originalmente como depósito de produtos agrícolas, pertencente ao Sr. Linch, de origem alemã. O imigrante italiano, o Sr. Giovanni Fulco, comprou o imóvel em 1930 e instalou uma confeitaria que ficou famosa. A Confeitaria “Savoya” destacou-se à época por ser lugar de encontros da intelectualidade, de artistas e de políticos, funcionando como espécie de *carrefour* cultural para onde afluíam os interessados em cultura, arte e política. Dentre seus freqüentadores, podemos citar o ex-Governador Dinarte Mariz, Luiz Cabral, Luiz de Barros, o religioso Frei Damião e o escritor Sandoval Wanderley. Este chegou a ter um gabinete de trabalho no local. Abrigou também outros usos tais como: a firma de agrotóxicos “Fagundes e Companhia”, uma alfaiataria de propriedade do respeitado alfaiate José de Rubens Brás. Nesse período, o espaço da Confeitaria foi reduzido, criando-se alguns outros para serem alugados, com

vistas a funcionarem como salas de escritório, jogo do bicho e salas para conserto de máquinas de escrever. Em 1991, segundo fontes obtidas com o atual proprietário, o imóvel foi adquirido pelo comerciante Joaquim Amorim de Souza, que montou seu comércio de letreiros comerciais: “Nordeste Placas”. Essa atividade ocupa todo o espaço do imóvel.

A relevância da escolha do imóvel deve-se ao fato de este apresentar características arquitetônicas importantes de serem preservadas, pois as modificações sofridas não descaracterizaram em demasia sua composição original, sendo assim devidamente possível, sem maiores intervenções, a sua preservação e uso. De outra parte, não podemos esquecer a dimensão histórica, na medida que o prédio resguarda não apenas o testemunhar de fatos históricos, mas o fato de ter, durante muito tempo, integrado o entretecer de um cotidiano vinculado a personagens da vida artística, política e social da Cidade, ou seja, o edifício detém imagens integrantes do Patrimônio Histórico e Afetivo da Coletividade.

5.2.3 EDIFÍCIO “PARIS EM NATAL”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 15 – Edifício Paris em Natal

Outrora nada era mais elegante que comprar na loja “Paris em Natal”. A moda e as mais novas tendências da Europa estavam à disposição dos natalenses; a sociedade desfilava nas ruas da Ribeira a moda parisiense. A loja localizava-se na Praça “Augusto Severo”, nº 250, na esquina com a Travessa “Aureliano”. Vale saber que o prédio não faz parte dos bens tombados pelo Estado, embora devesse ser inserido no rol dos nossos monumentos a serem preservados. Pertence a particulares, sob regime de co-propriedade, tendo sido obtido através de herança, e assim distribuído em divisão igualitária entre os filhos e a viúva Lindalva de Melo Rodrigues Filgueira. Após negociação entre os filhos, hoje existem apenas três proprietários: Francisco de Melo Rodrigues, Marlúcia de Melo Rodrigues e Humberto de Melo Rodrigues.

Atualmente o prédio que abrigou a loja, e que ficou mais conhecido com o nome do próprio comércio – Edifício “Paris em Natal” – encontra-se descaracterizado e

subutilizado. A edificação sofreu várias modificações e a fachada não foi poupada nessas intervenções.

Exemplar em estilo *Art-déco*, a construção se caracteriza pelo uso de alvenarias em tijolos, rebocada e pintada. Possui elementos em baixo-relevo nos detalhes próximos às esquadrias.

O volume central é destacado com um detalhe mais alto na platibanda e também pelos elementos em baixo-relevo. Alvo de algumas reformas sem maiores critérios técnicos, muitas alterações ocorreram de maneira que modificaram suas feições originais. Algumas janelas foram substituídas na fachada, desarmonizando, assim, o conjunto do prédio. A fachada frontal possui uma singela marquise que adentra na lateral direita sem, no entanto, acompanhar toda a extensão do edifício.

Conforme informações do cadastro do IPTU, a edificação possui cerca de 547,20m² e conta com três pavimentos, cada um com 182,00m² de área. Foi concebido para abrigar funções não residenciais, mas, ao longo dos anos, sofreu modificações internas, de modo a facilitar o uso habitacional. Atualmente, de acordo com pesquisa da Prefeitura, existem quarenta e três moradores. No andar térreo, uma das funções instaladas é uma lanchonete, havendo também um serviço de consultas espirituais, ligado a uma religião afro-brasileira, no andar superior.

A relevância do imóvel deve-se ao fato de este fazer parte da história da Cidade e também por representar um estilo arquitetônico que deve ser mantido e preservado, ou seja, incluído no acervo dos Bens Patrimoniais do Estado.

Sua espacialidade interna também foi fator marcante na escolha da edificação, uma vez que pode ser reutilizado para fins habitacionais (nos pavimentos superiores). No primeiro andar, é devidamente admissível a construção de aproximadamente sete unidades habitacionais, com um quarto e com poucos metros quadrados cada unidade. Esta disposição, com as devidas adaptações, pode ser implementada também no pavimento seguinte.

Sua importância é tanta que a SEMURB incluiu-o no Programa de Revitalização de Sítios Históricos. Este Projeto é feito em parceria com a Caixa Econômica Federal, IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), Estado, Instituições

Públicas e Privadas, Sociedade Civil e também com o Governo Francês, com o qual foi firmado um acordo de cooperação técnica.

5.2.4 EDIFÍCIO “TAVARES DE LIRA”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 16 – Edifício Tavares de Lira

A imponente construção localiza-se numa das mais freqüentadas ruas do bairro da Ribeira. O prédio, na verdade, é um conjunto de edificações contíguas correspondentes aos números 37, 41, 45, 57 e 90. A fachada lateral esquerda situa-se voltada para a Rua “Tavares de Lira”, uma vez que o imóvel se estende da Rua “Chile” até à “Frei Miguelinho”, desenvolvendo-se em todo o quarteirão. A fachada frontal é localizada nesta rua. Pertence aos proprietários Romilda Maria Fernandes, G. Coelho e outros, Rômulo Galvão e outros, Ana Hyolanda Galvão Dantas e outros e Edmilson Juvêncio da Câmara.

Encontra-se em avançado estado de deterioração, embora isto não signifique que seja uma ruína, uma vez que sua unidade potencial é perfeitamente percebida. Ruína, segundo Brandi (2004, p.?), “é tudo que foi testemunho da história do homem pois com um aspecto bastante diferente e até irreconhecível do que foi primitivamente”¹⁷.

Apesar do adiantado estado de degradação, percebe-se a unidade da obra e ainda persistem alguns detalhes arquitetônicos e alguns balaústres na platibanda da fachada. De estilo eclético, com alguns elementos neoclássicos, a fachada encontra-se bastante descaracterizada. No pavimento térreo, essas alterações foram ainda mais agressivas. Existe até revestimento granítico na sua alvenaria, que é de tijolo, recoberta, na sua grande maioria, com reboco e pintura. Possui cornijas e a platibanda foi ricamente concebida com balaústres, na maior parte, já destruídos pelo tempo.

A moldura das esquadrias no pavimento superior apresenta requintados detalhes, alguns já ruíram e os que ainda restam estão um pouco imperceptíveis devido à má conservação da edificação. As janelas não existem mais em sua maioria e as portas também. A marquise, elemento bastante utilizado na época, também se faz presente e divide o andar térreo do nível superior. Existem poucas alvenarias internas no pavimento superior, resistindo ao tempo. A cobertura já não existe mais, o que compromete ainda mais a estrutura da edificação.

A imagem da edificação é bastante negativa e deprimente, ao vislumbrarmos o que outrora fora e em que estão se transformando ricas e imponentes construções, verdadeiros testemunhos da história da Cidade. O prédio, como outros da época, caracteriza-se por ter comércio no nível térreo e o residencial no nível superior. Abrigo outrora escritórios e firmas comerciais, tais como “M. Martins & Cia”, o Banco da Lavoura de Minas Gerais, as Lojas Brasileiras, o Banco Nacional e outras atividades comerciais. Hoje, no térreo, funciona um serviço ligado ao comércio pesqueiro.

O imóvel enquadra-se dentro dos critérios de escolha, pois, além do valor arquitetônico, há também a monumentalidade da construção, que se estende de uma rua à outra. Sua privilegiada localização (uma rua de fácil acesso e uma vista aprazível do Rio “Potengi”) também foi um fator que influenciou na inclusão no *corpus* da nossa pesquisa.

¹⁷ Cesari Brandi é teórico do restauro

A Prefeitura, através do REHABITAR, consciente da importância do imóvel para o Patrimônio Histórico e Artístico da Cidade, também o colocou na lista dos prédios a serem trabalhados com fins de revitalizar o bairro da Ribeira e já elaborou algumas propostas de reuso habitacional. Este Programa ainda está em fase de desenvolvimento e, apesar de alguns imóveis já contarem com propostas elaboradas, ainda falta o ponto de partida inicial, que seria a aplicação do Projeto e o lançamento do imóvel já restaurado e financiado pela Caixa Econômica Federal, que depois seria posto no comércio imobiliário para ser vendido aos interessados.

5.2.5 EDIFÍCIO “VARELA”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 17 – Edifício Varela

O edifício “Varela” situa-se numa importante via de acesso do bairro da Ribeira, na Avenida “Duque de Caxias”, nº 35, fazendo esquina com a Rua “15 de novembro”. Hoje em dia é propriedade particular do Sr. Wellington da Silva.

A expressão geral do prédio é de um estado regular de conservação, apesar das duas fachadas apresentarem-se com uma imagem bastante decadente, mostrando problemas de perda de reboco e também de infiltrações. O desaparecimento de todas as janelas acentua o aspecto de decadência e abandono. Malgrado todos esses problemas, a edificação resguarda um tom de imponência e sóbria grandiosidade, expressos pelas cornijas, pela profusão de janelas e pela platibanda.

Não foi possível identificar o ano de construção. A disposição da fachada, desprovida de adornos, nos permite inscrever o imóvel entre os que detêm formas protomodernistas, embora ocorram alguns elementos aparentemente não apenas funcionais.

Chama a atenção o grande número de janelas alinhadas ao longo dos dois planos que constituem os dois pavimentos superiores, sendo todas distribuídas simetricamente numa sobreposição dos dois planos. Percebe-se também a alternância entre esquadrias mais largas e outras mais estreitas, encadeadas num ritmo que conforma uma harmonia de cheios e vazios. O último nível superior é ressaltado pela alvenaria do peitoril das janelas, destacando-se do conjunto da fachada. A platibanda desenvolve-se em todo o perímetro da construção, sendo elaborada de maneira a destacar o eixo da fachada voltada para a rua “15 de Novembro”. O escalonamento da platibanda num dos quatro trechos tem em destaque uma inscrição em alto relevo: “Edifício Varela”. Seguindo um padrão dos edifícios da época, há uma marquise que circunda toda a linha que limita o andar térreo.

No que diz respeito às funções anteriores instaladas no prédio, podemos destacar uma Academia de Artes Marciais, salas de escritórios, comércio e um Cabaré.

O fato de termos selecionado o Edifício “Varela” decorre de este possuir um perfil que possibilita um rearranjo dos seus amplos espaços internos para uso habitacional. De outra parte, há o fato da sua privilegiada localização, numa importante malha viária da Cidade de Natal, segundo dados coletados na Prefeitura Municipal. Se tomarmos como referência o bairro da Ribeira, a “15 de Novembro” é tida como uma das principais vias de sua malha urbana, pois congrega inúmeras e variadas atividades de comércio, indústria, serviço e uso institucional.

O imóvel também representa um momento da história da Cidade que deve ser preservado. O fato da Prefeitura ter incluído a edificação na lista dos prédios que fazem parte do Programa de Revitalização do Sítio Histórico da Ribeira só vem a reforçar ainda mais a escolha da referida edificação.

5.2.6 EDIFÍCIO “A SAMARITANA”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 18 – Edifício “A Samaritana”

“A Samaritana” – assim encontra-se inscrito em alto-relevo no edifício da Rua “Dr. Barata”, nº 232, no bairro da Ribeira em Natal. Foi construído e projetado pelo proprietário, de origem pernambucana, o senhor Serquiz Elias.

São muitos os edifícios descaracterizados, abandonados, que já desabaram e que foram demolidos. Nesta fatídica e crescente lista, encontra-se, o referido imóvel, em precário estado de conservação. A cobertura não existe mais, juntamente com algumas paredes internas, o que compromete estruturalmente todo o conjunto da edificação. A destruição no pavimento superior das alvenarias internas, segundo relatos de habitantes do Bairro, foi fruto de um incêndio criminoso, decorrente da animosidade entre a proprietária e um inquilino. A imagem do prédio é bastante negativa, devido ao seu crítico estado de conservação.

Ergue-se imponente e majestosa a fachada frontal em estilo eclético, com abundantes detalhes trabalhados não só na platibanda como em todo o corpo da fachada. Ademais as proeminências da platibanda, a sua parte central, são ligeiramente curvilíneas e elevadas, possuindo também adornos que evocam os pináculos de antigas igrejas. Erigido por volta de 1916, no andar superior há duas janelas nas extremidades, na fachada, e três janelas rasgadas, com as bandeirolas compondo um arco estilizado, desaguando num balcão ornamentado por balaústres. O balcão imprime ainda mais uma nobreza ao conjunto harmônico da obra. No pavimento térreo, as bandeiras das portas são separadas destas e fechadas com um gradil aparelhado. Na fachada posterior, existe também uma varanda que se desenrola em toda extensão do prédio.

Construído com fins comerciais, abrigando a loja de confecções “A Samaritana”, após algum tempo, esse edifício teve o seu térreo alugado para as famosas “Lojas Paulistas”. No decorrer dos anos, o imóvel já entrava num processo de declínio, como outros do Bairro; abrigou uma pensão, freqüentada por gente simples.

Em 1981, o edifício, após permanecer fechado por vários anos, devido a um incêndio, foi alugado ao senhor Arruda Sales, passando por uma intervenção para adaptá-lo a um espaço denominado de “Café Frenezi” local, dotado de palco e camarim, onde seriam realizados *shows* e apresentações. Nesta reforma, segundo investigação realizada por pesquisadores da Universidade, algumas medidas foram tomadas, tais como: substituição das portas de rolo por outras de madeira, a mudança do reboco das paredes internas do térreo, colocação de tinta nos assoalhos do piso e a reposição das telhas do tipo *capa canal*, longas e artesanais (originais), substituídas por telhas de material de demolição.

O empreendimento, porém, não durou muito tempo. Fechou em 1983, devido a problemas de infra-estrutura e também, é claro, devido a falta de incrementos por parte dos órgãos públicos ligados a questões do Patrimônio Histórico e Cultural.

É fundamental compreender que a salvaguarda do Patrimônio Ambiental Urbano é permeada de questões profundas e complexas e depende de uma série de fatores subordinados a assuntos de ordem social, política e econômica. Porém alguma atitude concreta e contínua deve ser pensada e bastante discutida urgentemente.

A seleção do imóvel deveu-se ao fato de sua localização atender os critérios de escolha, assim como a morfologia interna ser propícia ao reuso para fins habitacionais, atendendo possivelmente a três famílias, duas no térreo e a outra no andar superior do prédio. E também devido ao fato da construção possuir uma riqueza de detalhes arquitetônicos dignos de serem preservados e mantidos para serem mostrados e exemplificados às futuras gerações. Um outro motivo é o fato de esse imóvel fazer parte da história de um passado boêmio e nostálgico que já está no imaginário coletivo da Cidade.

5.2.7 EDIFÍCIO “CASAS LAMAS”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 19 – Edifício “Casas Lamas”

Situado à Rua “Dr. Barata”, nº 233, próximo a um cruzamento da Praça “Augusto Severo” e da Travessa “Aureliano”, movimentadas vias de comércio e serviços do bairro da Ribeira, o edifício “Casas Lamas” foi construído nos anos 40 pela família Farache. Atualmente pertence ao Sr. Jener Tinoco de Andrade, proprietário de uma empresa de publicidade que funciona nas imediações. Embora o pavimento inferior se encontre completamente descaracterizado, devido à implantação de portas de rolo, o prédio encontra-se em bom estado de conservação e preservado no que concerne aos seus traços originais.

Dominado por linhas retas, por uma geometria calcada em ângulos de 90° e pela ausência de elementos decorativos, o edifício nos permite inseri-lo estilisticamente como *Art-déco*. O eixo central divide a fachada em duas partes rigorosamente iguais, gerando uma sóbria harmonia na composição plástica da fachada. O predomínio de linhas verticais, quebrada um pouco pelas cinco marquises distribuídas no térreo e no pavimento superior,

geram um efeito ótico de que a construção apresenta uma maior altura que a real. O eixo central é destacado tanto pela descontinuidade da marquise quanto pela elevação do nível da platibanda.

As janelas do andar superior são o resultado de uma mescla de quadrículas de madeira e vidro, sendo que, no extremo de cada lado da fachada, existem dois retângulos verticais recobertos de vidro, escorrendo ao longo do plano, onde se encontram quedadas. A platibanda, com detalhes em alto relevo, não segue um padrão de linearidade, pois se encontra recortada e destacada na sua parte central.

Há uma barra de granilite que reveste toda a extensão da fachada do pavimento térreo, indo até quase metade do pé-direito. O restante é composto de reboco e pintura.

Este prédio detém uma longa série de usos das suas instalações, estendendo-se num amplo arco que vai de comércio, serviços, salas de escritórios de Contabilidade, de advocacia, gabinete odontológico e até mesmo um bordel no andar superior. Na década de 60, a família Lamas o transformou num armazém. O prédio sediou a loja de artigos masculinos “Natal Modelo”, filial das lojas do Sr. Vicente Mesquita, proprietário das “Lojas Rubi”. No momento presente, o imóvel encontra-se alugado. Mensalmente funciona ali uma casa noturna.

O imóvel foi escolhido para integrar o nosso conjunto de prédios, uma vez que apresenta aspectos morfológicos capazes de proporcionar uma reutilização para fins de moradia. Seus espaços internos são suficientes para abrigar quatro unidades habitacionais no térreo e duas no andar superior, com apartamentos de um quarto cada.

Outro fator a ser destacado é o seu valor estético, na medida que se constitui como representante de um importante momento da história da Arquitetura, que ficou conhecido como estilo *Art-déco*. As condições de salubridade (vizinhança) também foram determinantes na seleção do imóvel.

5.2.8 EDIFÍCIO “NOVA AURORA”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 20 – Edifício Nova Aurora

A edificação de nº 241 localiza-se numa esquina em uma das ruas de intenso trânsito na Ribeira: a Rua “Dr. Barata” e a Travessa “Aureliano”.

é uma via que concentra atividades comerciais e de serviços e uma de suas esquinas localiza-se a Praça Augusto Severo. A Praça é um espaço de grande importância histórica para a cidade. A Praça Augusto Severo foi projetada pelo arquiteto Herculano Ramos e inaugurada em 1905. Ao longo do tempo, este espaço sofreu sucessivas mutilações, até que, em 1963, foi construída em uma parte significativa de sua área, a Estação Rodoviária Interestadual, um prédio modernista que funcionou, ativamente, até a década de 1980 (NATAL. SEMURB, 1998, p.?).

Atualmente encontra-se na Prefeitura uma proposta de revitalização da Praça “Augusto Severo”, intervenção que valorizará todo o entorno, conseqüentemente o referido imóvel. O prédio é de propriedade particular, pertencendo à senhora Maria Eugênia de Moraes.

O estado de conservação é bastante precário, as instalações elétricas e hidráulicas necessitam de urgentes reparos. A fiação elétrica não apresenta as mínimas condições de

segurança. A alvenaria necessita de reparos, pois apresenta problemas de infiltração e de cupins, bem como de uma pintura geral. O aspecto atual do “Nova Aurora” é bastante desolador e negativo. As esquadrias necessitam de reparos e o piso do pavimento superior também precisa ser recuperado. A cobertura apresenta uma infestação de cupins e, caso não seja solucionado, pode vir a desabar.

De estilo protomodernista, manifestando-se em formas retas e claras, é despojado de maiores detalhes nas superfícies das janelas e portas. Uma marcação é delineada na base da platibanda, que remete a uma cornija, harmonizando-se com o conjunto da obra. O imóvel, no encontro com as duas ruas, é chanfrado e nesse ponto a platibanda é elevada, destacando assim esta parte da construção. A marquise que se desenvolve durante toda extensão do prédio é bastante robusta e ricamente trabalhada com detalhes em alto-relevo, sendo suas luminárias um destaque à parte, com traços retilíneos que evocam estilos orientais. Possui uma área construída de 151,22m² e 75,61 m² por pavimento, contendo dois andares, incluindo o térreo.

Um importante hotel de nível internacional e a grande Firma Nova Aurora funcionaram no prédio, sendo assim denominado edifício “Nova Aurora”. Hoje o pavimento superior encontra-se desocupado e no térreo funcionam duas firmas que prestam serviço: uma oficina de serviços eletrônicos e a outra de serviços mecânicos.

Sua importância se dá devido à sua distribuição espacial ser condizente com a reutilização para moradia e também por se tratar de um exemplar de opulenta arquitetura protomodernista. Faz parte de uma história da memória da Cidade que deve ser preservada, uma vez que foi, como dissemos, um hotel de nível internacional, num período em que a Ribeira foi palco de fervilhantes encontros sociais e culturais.

Após estudos das plantas do imóvel, percebemos também que a reutilização do prédio poderia abrigar um uso misto com comércio no andar térreo e, no nível superior, a adaptação de quatro unidades habitacionais, visto que sua configuração espacial apresenta um perfil indicado para um reuso residencial. O edifício “Nova Aurora” também faz parte dos imóveis que a SEMURB selecionou para desenvolver as pesquisas voltadas para a revitalização do bairro da Ribeira. Sua indicação no trabalho da Prefeitura – o REHABITAR – reforça ainda mais a escolha do prédio como objeto de estudo desta Dissertação.

5.2.9 EDIFÍCIO “GALHARDO”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 21 – Edifício “Galhardo”

Localizado à Rua “Chile”, n 161, esquina com a Travessa “Venezuela”, o imponente Edifício “Galhardo” destaca-se no conjunto da mais conhecida via da Ribeira. Atualmente pertence aos herdeiros da Família Galhardo. Sua construção remonta à primeira

década do século XX, tendo inicialmente funcionado como um grande armazém usado para depósito, conhecido pelo nome de “Secos & Molhados”. A construção do pavimento térreo data de 1904.

No que tange a seu estado de preservação, podemos observar uma solidez no conjunto, malgrado algumas modificações impetradas ao longo dos anos, sendo a mais importante a efetuada entre os anos 1962/1963, que acrescentou um segundo pavimento superior.

A imagem da composição plástica da fachada, apesar do estado de conservação em que se encontra, ou seja, com manchas escuras provocadas por infiltrações, alterações na forma e no fechamento de portas no andar térreo, não chega a comprometer negativamente a unidade da obra.

A profusão de linhas retas e a ausência de elementos decorativos nos permitem inscrever a construção no estilo protomodernista, condizente com as formas estéticas predominantes no período em que foi construído. No imóvel se encontra patente o isomorfismo entre forma artística e vida social. Queremos dizer com isso que há a possibilidade de a arquitetura cristalizar maneiras de conceber e sentir provocadas pela virada do século, mormente imprimindo uma visão mais prática e utilitária com relação à paisagem habitada e seus entornos.

Em suma, houve o advento de novas concepções acerca do *modus vivendi*, manifestando-se sobremaneira na simplicidade e parcimônia com que se construía para habitar, refratando tudo o que fosse excesso e que não confluísse para a dimensão utilitária das coisas.

Com efeito, salta aos olhos a diferença entre o pé-direito do pavimento térreo e o dos dois pavimentos superiores, gerando aparentemente um desequilíbrio; quando contemplado, porém, com um olhar mais aturado, percebe-se que a platibanda compensa essa aparente desarmonia, sobretudo porque há uma espécie de *degradé* com relação aos quatro planos alinhados paralelos, compondo horizontalmente um ângulo de aproximadamente 90°, visto que o prédio se encontra numa esquina. O grande número de portas e janelas, alinhadas ao longo dos três planos que conformam os três pavimentos, lembra algumas construções da Renascença Florentina. Todas as portas e janelas são emolduradas; estas, por seu turno, dispõem de um peitoril que se destaca em direção ao

espaço exterior. As dimensões do terreno são as seguintes: a área total é de 209,56m², sendo 628,68m² a área total construída.

Em 1941, o Sr. Nestor Galhardo adquire parte da edificação, tendo o intuito de instalar sua própria gráfica, ocupando apenas o pavimento térreo, porém com o advento da Segunda Grande Guerra, Natal praticamente duplicou sua população, e com esse aumento considerável de pessoas, foram muitos os setores que montaram suas atividades com o objetivo de atender a essa demanda. Muitas prostitutas também vieram para a Ribeira. Pensando em atender ao grande número de militares e marinheiros, o Sr. Galhardo, que era amante de Rosita, decide abrir um cabaré no pavimento superior, que seria administrado pela sua concubina e cuja entrada era feita através da Travessa “Venezuela”.

Com efeito, um dos aspectos mais curiosos relacionados ao Edifício “Galhardo” é o fato de ter sediado durante muito tempo uma das mais famosas casas de meretrício do Nordeste – o Cabaré “Arpége” –, casa de recursos vinculada à cultura da boêmia e dos cabarés, geradora de toda uma série de mitologias e anedotas referentes a personagens destacados na vida social, no decorrer do seu tempo de atuação. Há quem diga que durante a visita dos Presidentes Roosevelt e Getúlio Vargas à Cidade (1941), estes teriam visitado discretamente as instalações do elegante Cabaré.

Após a morte do seu proprietário, o seu parente Nestor Galhardo Neto assume a administração dos negócios contidos no imóvel. Durante algum tempo, a gráfica permaneceu em atividade. e, após alguns problemas ocasionados pela ausência do pagamento dos encargos sociais do lupanar, ocorre o fechamento de uma das mais reputadas casas de recursos da Cidade.

A dinâmica das formas sociais dispõe de autonomia suficiente para imprimir códigos de conduta consoante o tempo e o espaço. Dessarte, o período do ciclo de uma cultura voltada para a boêmia e para a frequência dos chamados “ambientes”, havia completado sua volta, fechando-se para determinadas espécies de comportamentos; em contrapartida, havia os novos costumes liberalizados pelas conquistas de um feminismo militante e pela própria natureza das instituições socioantropológicas, ou seja, um dinamismo centrífugo que a tudo imprime o que costumamos chamar de “novo”.

Um fato curioso relacionado ao prédio é que, durante as gravações de um filme que buscava retratar a cidade de Natal no período da Segunda Grande Guerra – *FOR ALL* –, algumas cenas foram tomadas nos espaços do prédio. Presentemente o imóvel encontra-se desocupado.

A inclusão do imóvel na nossa pesquisa congrega duas vertentes que nos parecem complementares: a uma, o flanco histórico, delineado que foi acima, inclusive ressaltando

fatos pitorescos relacionados aos freqüentadores dos diversos ramos de atividades nos quais esteve envolvido o imóvel; a outra, a compleição física do prédio, definindo os principais traços estilísticos das suas duas fachadas. Em suma, o que o prédio resguarda de sóbrio e de discrição no seu conjunto arquitetônico, sobra de imagens relativas ao imaginário e à simbologia de uma época áurea da antiga *Cidade dos Reis*.

O imóvel encontra-se listado no Programa de Revitalização de Sítios Históricos da Prefeitura Municipal, reforçando nossa escolha enquanto objeto de estudo. As investigações da Prefeitura têm o intuito de recuperá-lo para fins comerciais no pavimento térreo e para uso residencial nos pavimentos superiores.

5.2.10 EDIFÍCIO “AZUL”



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 22 – Edifício “Azul”

Este prédio está localizado nas linhas perpendiculares, conformadoras da esquina das Ruas “Frei Miguelinho” e “Ferreira Chaves”. Atualmente pertence à Empresa “Transflor”.

O estado de conservação em que se encontra o prédio é relativamente bom, estando preservado consoante suas características originais, necessitando apenas de uma revisão na parte elétrica, tendo em vista ter sido alvo de furtos do material da fiação, e também alguns trabalhos de manutenção na sua alvenaria.

O predomínio de linhas horizontais, dispostas numa variedade de planos e ângulos, perfaz uma impressão total de solidez e harmonia, afixando sua filiação estilística à escola *Art-déco*. As duas marquises são destacadas por linhas duplas, perfazendo uma espécie de friso que se encontra apostado ao longo de toda a extensão das linhas superiores dos pavimentos térreo e superior, lembrando que são bastante espessas, o que vem reforçar a idéia de uma horizontalidade plantada firmemente no chão.

A platibanda do Edifício “Azul”, encimando a segunda marquise, encontra-se no mesmo plano da caixa mural da fachada, sendo coroada pelo mesmo paradigma decorativo

das marquises e dos balcões, enfatizando o equilíbrio como um todo da composição plástica da fachada.

A entrada contém uma solenidade, denotada não apenas pelo fato da porta principal encontrar-se justo no ângulo da esquina, ou seja, é chanfrada, mas também por haver um balcão, no pavimento superior, bastante singular que circunda uma larga porta. Na verdade, existem dois balcões no andar superior, e o que os caracteriza é o fato de serem guarnecidos por um guarda-corpo composto de metade de alvenaria e uma outra metade de barras de ferro.

A harmonia que o prédio deixa entrever, se considerarmos o pano de fundo da fachada como fator de referência, permite-nos identificar a aplicação de elementos que avançam e recuam, conformando uma suave alternância de volumes imprimidores de um equilíbrio ímpar com relação aos demais edifícios aqui analisados.

O acesso ao prédio é feito pelas duas ruas. Para o pavimento superior, há duas escadas: uma voltada para a Rua “Frei Miguelinho” e a outra na parte posterior desaguando na Rua “Ferreira Chaves”; a existência de duas escadas possibilita a utilização independente na reutilização do imóvel.

No presente momento, a edificação encontra-se desocupada, porém outrora abrigou as instalações da empresa de ônibus “Transflor”, que detém a propriedade do imóvel.

A relevância da escolha do Edifício “Azul” deve-se ao fato de este se caracterizar com um perfil pertinente ao reuso habitacional. Após estudos sobre sua configuração espacial interna, observamos que é devidamente cabível a adaptação de duas unidades habitacionais, contendo cada uma delas dois quartos, no pavimento térreo; no superior, a área faculta a oportunidade de serem inseridas cinco unidades com um quarto cada. Soma-se o fato da construção deter um período da nossa história merecedor de ser preservado e mantido para as futuras gerações. Outra característica importante a ser ressaltada é a questão da área do terreno possibilitar a utilização para colocação de garagens. Como foi citado acima, as duas escadas podem conduzir seus moradores com acessos independentes, facilitando assim sua utilização.

5.2.11 EDIFÍCIO “HOTEL CIDADE DO SOL”



Fonte: Arquivo pessoal

Fotografia 23 – Edifício “Hotel Cidade do Sol”

O local em que se encontra o Hotel “Cidade do Sol” é uma via de importante articulação dentro da malha viária da Cidade, com fluxo de veículos nos dois sentidos, sendo dividida por um canteiro central. Está localizado na Avenida “Duque de Caxias”, nº 190, no bairro da Ribeira. O estado de conservação da edificação é relativamente satisfatório, uma vez que o hotel encontra-se em pleno funcionamento e os proprietários têm a preocupação de mantê-lo sempre em boas condições de uso. Apesar de ter sido alvo

de algumas intervenções sem maiores cuidados de profissionais especializados, ao longo dos anos, o imóvel ainda preserva de uma maneira geral suas características arquitetônicas originais.

A edificação contém três pavimentos - um térreo e dois superiores - com entrada valorizada por um *hall*, em forma de semicírculo, que dá acesso à recepção do hotel. A composição plástica da fachada remete ao ecletismo, na medida que são muitos os elementos decorativos que se distribuem em todos os planos desta. Os dois pavimentos superiores possuem uma espécie de varanda fechada por esquadrias, seguindo a mesma forma de semicírculo do *hall* de entrada, que evoca antigos balcões orientais. Os dois são ricamente adornados por falsos balaústres, sendo o do segundo pavimento coroado por uma franja, o que imprime uma elegância a mais. É difícil caminhar defronte o prédio e ficar imune à sua magnitude, sua abundância de detalhes, não contemplar sua platibanda que destaca ainda mais a entrada do prédio, com seus adornos e elementos repetidos que sugerem uma franja. As janelas do segundo andar são ressaltadas por elementos em alto-relevo que continuam na fachada lateral direita.

O hotel possui cerca de vinte e nove apartamentos dentro da célula original, embora outros tenham sido construídos depois na área posterior do terreno. A escolha deve-se ao fato da configuração espacial interna do hotel possibilitar pequenas adaptações que venham a transformar os apartamentos em espaços para moradia. Após análise, verificamos que, do ponto de vista físico, é possível no térreo a implantação de três unidades habitacionais, sendo uma com dois quartos e as restantes com um quarto. No primeiro andar, sua configuração permite que sejam concebidos quatro apartamentos com um quarto cada, podendo, no segundo andar, repetir-se a mesma distribuição espacial. Outrossim, há a possibilidade de se usarem espaços do terreno do prédio como áreas para garagens.

Uma das fortes motivações de sua inclusão no conjunto das edificações estudadas encontra-se na importância do imóvel enquanto um fato estético, posto que sua singularidade artística é bastante evidente e digno de ser preservado, constituindo-se como um dos prédios mais representativos do estilo eclético.

Outro aspecto a ser destacado é que sua área permite a ampliação do número de unidades habitacionais.

5.3 ANÁLISE DOS IMÓVEIS

Neste trabalho foram analisados onze imóveis, detentoras de valores patrimoniais, conforme anteriormente exposto. Especificamente neste item abordaremos os prédios do edifício Varela e do edifício localizado na Avenida Tavares de Lira, uma vez que, apresentam um nível maior de detalhamento no tocante ao desenho arquitetônico, contendo as plantas baixas do levantamento e da proposta, planta de locação, fachadas, cortes, planta de cobertura e planta de situação..

A análise dos demais prédios juntamente com seus respectivos desenhos arquitetônicos, planta do levantamento e da proposta de reutilização, foram incluídas nos anexos.

5.3.1 EDIFÍCIO “TAVARES DE LIRA”

O edifício “Tavares de Lira” encontra-se em um estado de conservação bastante precário. A fachada do pavimento térreo está descaracterizada e foi colocado um revestimento com placas de granito na alvenaria. A parte superior, no entanto, ainda guarda traços de sua feição original. No interior, muito foi modificado e no pavimento superior as alvenarias internas praticamente não existem mais. As portas e janelas originais se perderam com o passar dos anos, restando apenas algumas marcações e traços do que outrora existiu. Apesar do atual estado de decadência, o imóvel se mantém hierático perante os que podem vislumbrar sua beleza.

Como o edifício “Paris em Natal”, o imóvel situado na “Tavares de Lira” também possui estudos de reutilização elaborados pela Prefeitura, no intuito de revitalizar a Ribeira. Estes estudos visam a reutilizá-lo para fins habitacionais. Em uma das propostas, o pavimento térreo é destinado para áreas comerciais e no pavimento superior apartamentos de um quarto.

Após análises da proposta da Prefeitura, compartilhamos da idéia de aproveitar a área superior com a colocação de seis unidades habitacionais, uma vez que foi conservado

o pouco que havia das paredes originais. Nossos estudos foram concebidos a partir de uma das propostas de reuso para o prédio apresentada pela Prefeitura. Elaboramos as modificações que acreditamos serem pertinentes, conforme mostra a prancha 9/48

As unidades possuem sala, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço, assemelhando-se às necessidades dos apartamentos tipo *flat* ou *loft*, que o atual mercado imobiliário oferece.



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 24 – Edifício “Tavares de Lira”. Vista da Fachada frontal

A área dos apartamentos propostos de acordo com algumas análises poderia variar de 33,50 m² a 77,40 m², o que se enquadra perfeitamente com o que o mercado imobiliário dispõe. Em relação ao perfil dos compradores, o padrão seria para uma camada da população que estivesse dentro da classe média baixa ou classe baixa.

Nas propostas, a questão do conforto térmico foi trabalhada de modo a tirar maior partido das janelas de que o imóvel dispunha. Foi dada prioridade às áreas de permanência como sala e quarto.

Em três apartamentos, optou-se por uma iluminação e uma ventilação através de pergolados, objetivando um melhor nível de conforto para quarto, banheiro, sala e área de serviço.

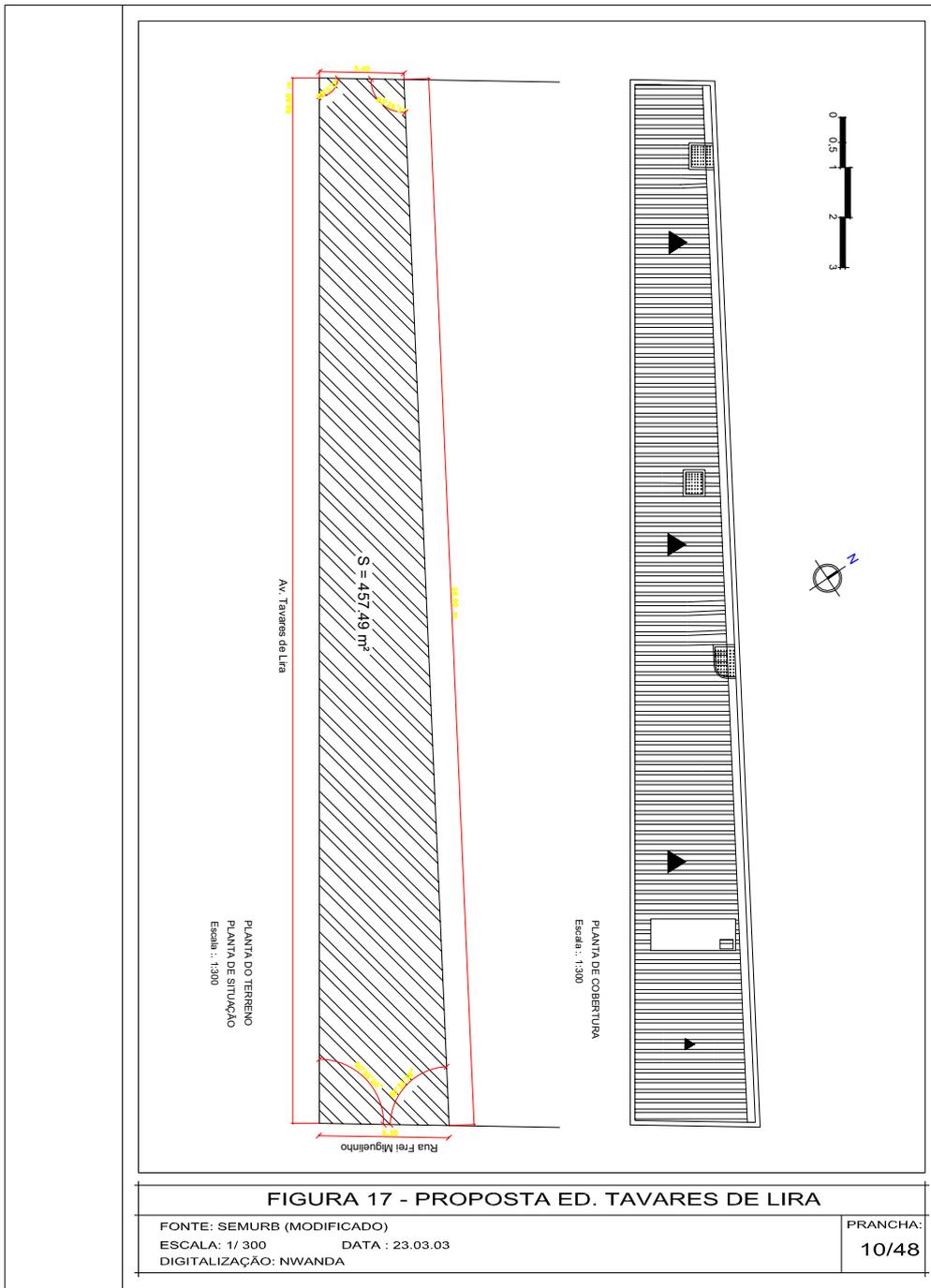
A acessibilidade para os deficientes físicos não foi contemplada, uma vez que isto elevaria muito o custo da obra. A edificação possui apenas um pavimento superior. O térreo seria destinado à parte de comércio e/ou serviços. Assim, o reuso residencial se junta com outras atividades, o que diversificaria e dinamizaria o Bairro.

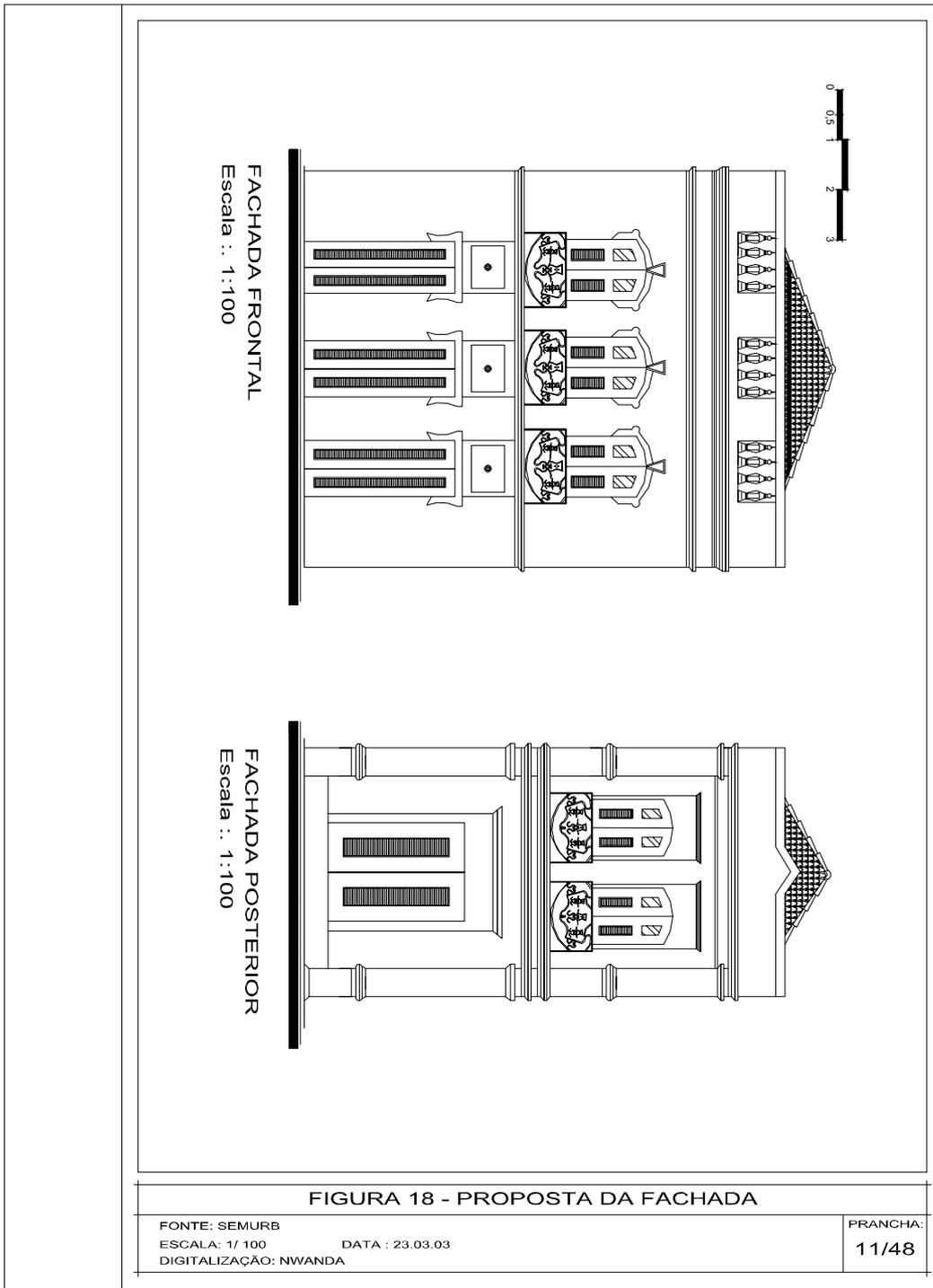


FIGURA 16 - PROPOSTA ED. TAVARES DE LIRA

FONTE: SEMURB (MODIFICADO)
 ESCALA: 1/ 300 DATA : 23.03.03
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
 09/48





5.3.2 EDIFÍCIO “VARELA”

O imóvel encontra-se no presente momento fechado e sem uso. O pavimento térreo é composto com quatro áreas destinadas à atividade comercial e os pavimentos superiores apresentam-se subdivididos em vários ambientes. Assim como o térreo, o primeiro e o segundo pavimentos superiores encontram-se desocupados (ver planta esquemática nas pranchas 12/48, 13/48 e 14/48).

A edificação possui 1050 m² de área construída total. Apresenta-se como uma imponente construção de esquina, localizada numa das principais vias do bairro da Ribeira, (Avenida “Duque de Caxias”). Após estudos de viabilidade para reutilização de sua área, foi percebido que sua distribuição espacial é favorável para a elaboração de: no primeiro pavimento, uma unidade habitacional com dois quartos e também a utilização de quatro unidades com um quarto. Esses apartamentos se enquadram na categoria de apartamentos tipo *convencional* (de dois quartos) e as outras unidades se assemelham ao padrão tipo *studio* ou *flat*, conforme mostra a planta baixa esquemática do pavimento superior, representado na prancha 16/48.

No segundo andar, pode ser praticamente repetida a distribuição espacial do primeiro pavimento, fazendo-se apenas algumas pequenas alterações, se recuperada a estrutura/configuração original dessa parte. O imóvel poderia ser reutilizado com oito unidades com um quarto e dois apartamentos de dois quartos, sem prejuízo para sua configuração espacial. As áreas variam de aproximadamente 39,71 m² a 74,83 m². O térreo poderia ser destinado para o uso comercial e também poderia ser pensada a possibilidade de usar a área para o uso de garagens para os futuros moradores.

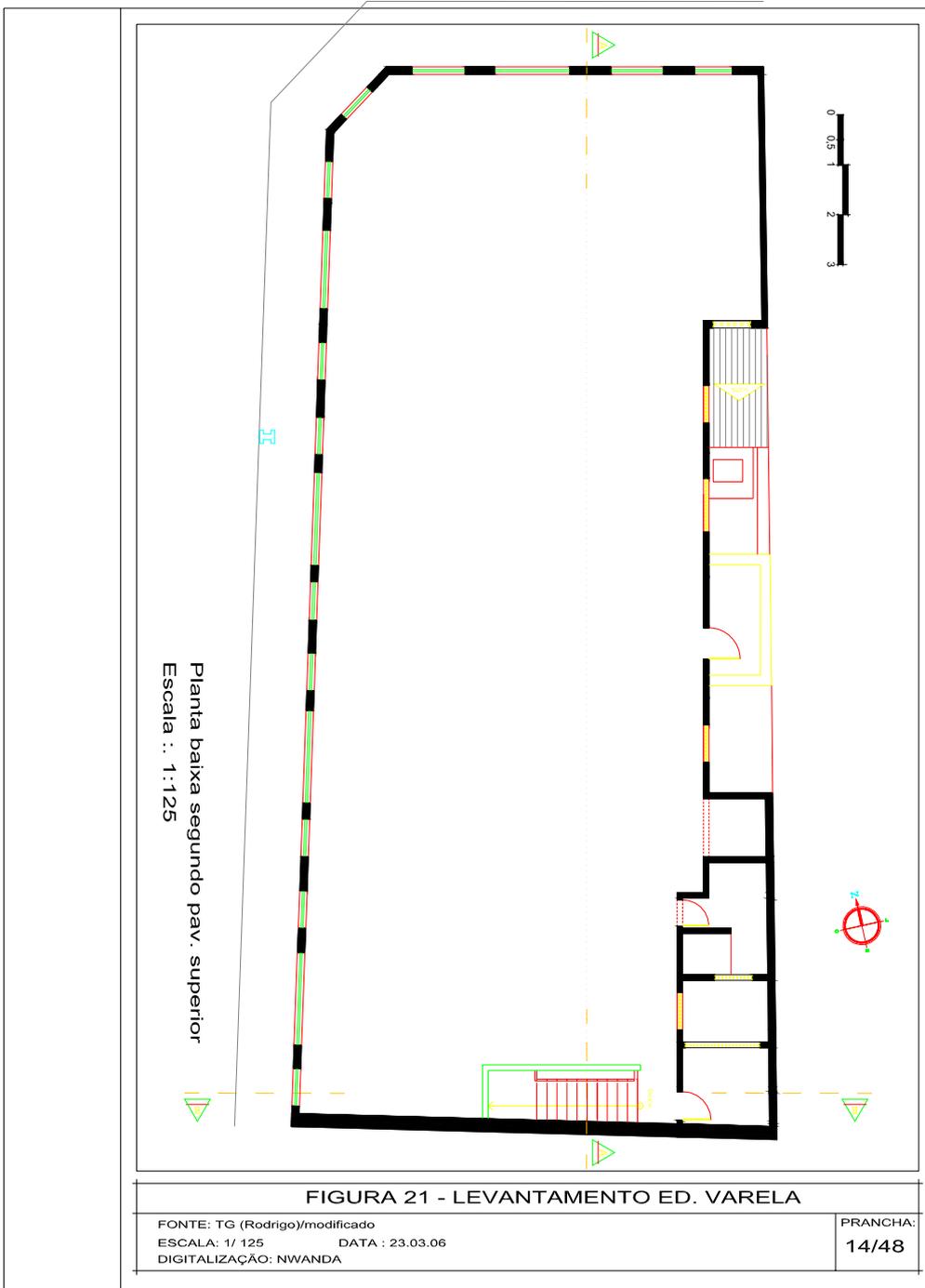
Nesta simulação, a fachada seria completamente preservada e, no tocante à parte interna, com muitas sub-divisões em alvenaria, sua própria constituição interna já sinalizava que sua distribuição seria propícia para uma reutilização para fins de moradia. Assim sendo, a grande maioria das paredes internas seria preservada. No entanto, para garantia de melhores condições de conforto, algumas medidas deveriam ser tomadas principalmente pelo fato da edificação ser metade voltada para o lado poente.

Sendo assim, foi estudada a possibilidade de serem colocadas pérgolas em três apartamentos.

O Edifício “Varela” encontra-se inserido no Programa de Reutilização de Imóveis Antigos para Fins Habitacionais, elaborado pela Prefeitura em parceria com a Caixa Econômica e o Governo Francês, como descrito anteriormente.











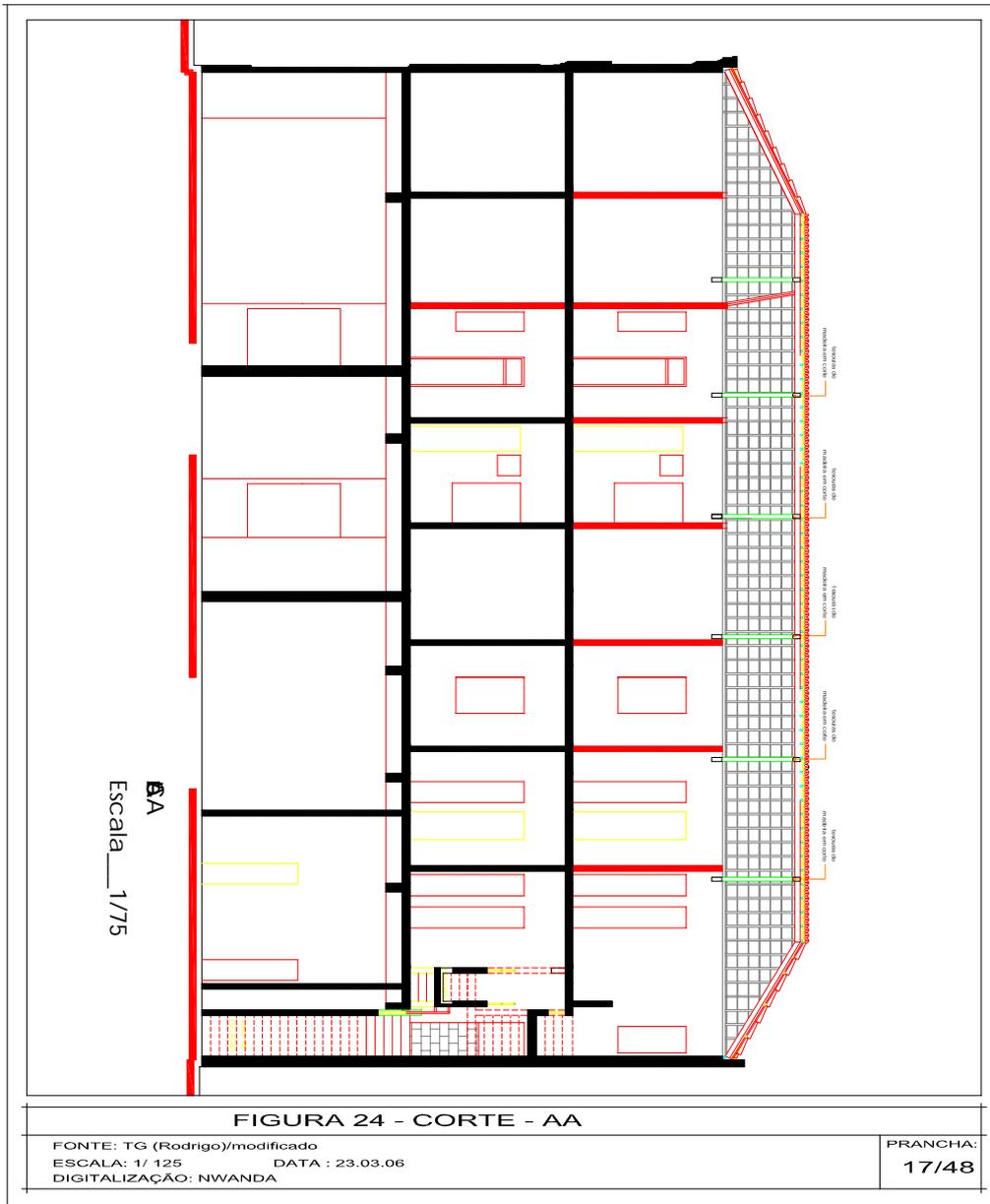
Legenda
 construir
 demolir

Planta baixa primeiro pav. superior
 Escala : 1:125

FIGURA 23 - PROPOSTA ED. VARELA

FONTE: TG (Rodrigo)/modificado
 ESCALA: 1/ 125 DATA : 23.03.06
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
16/48



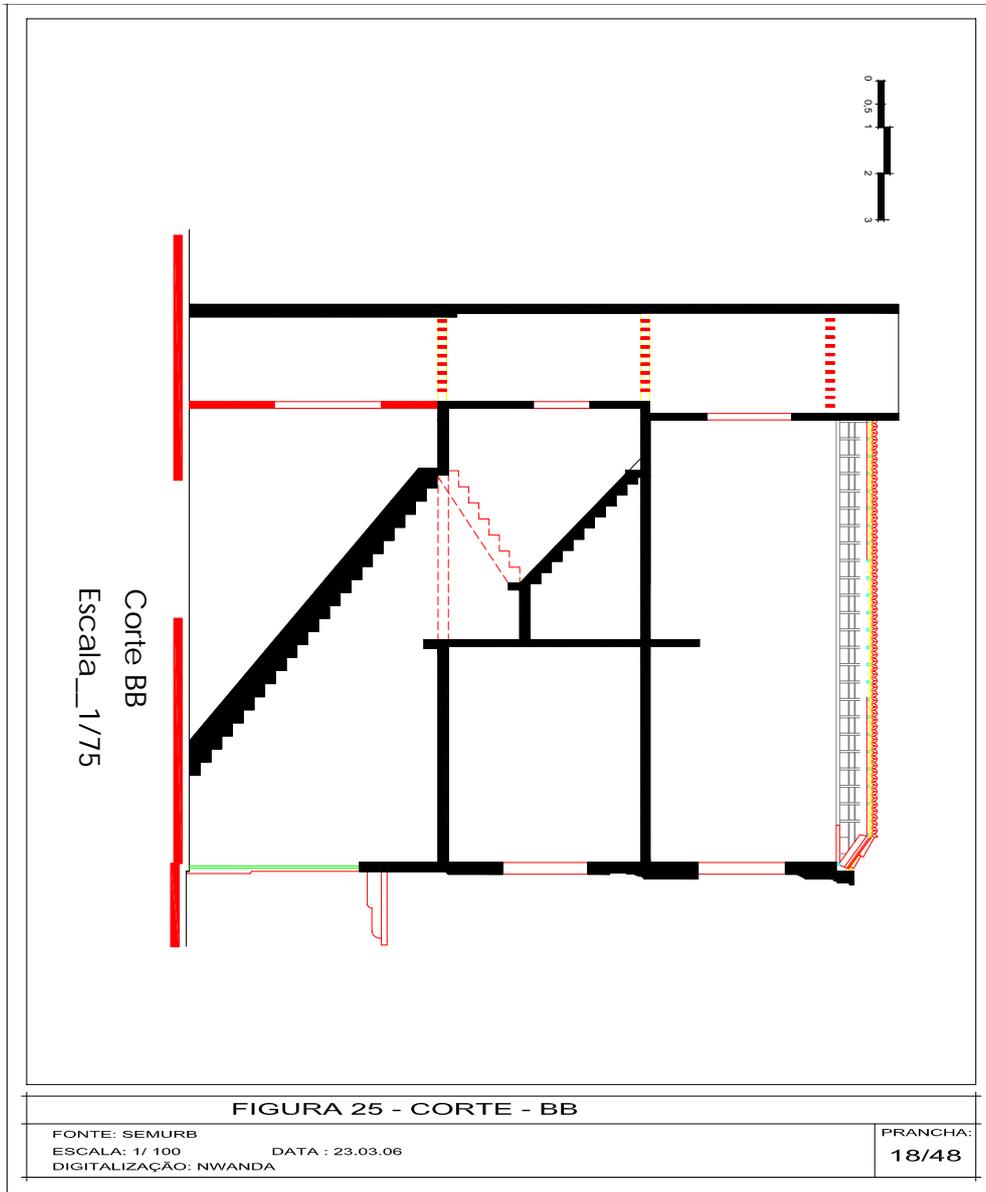


FIGURA 25 - CORTE - BB

FONTE: SEMURB
 ESCALA: 1/ 100 DATA : 23.03.06
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
 18/48

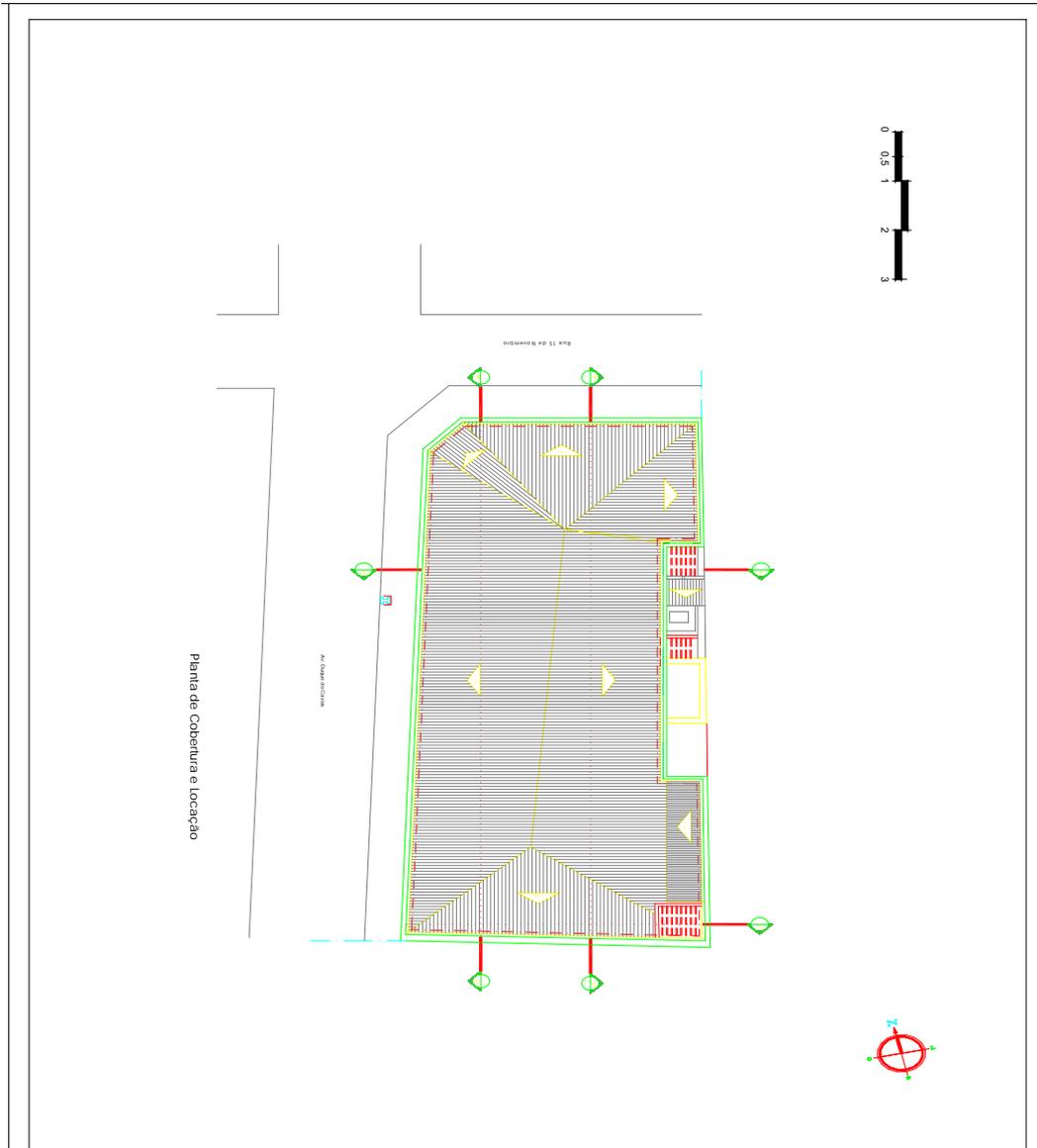
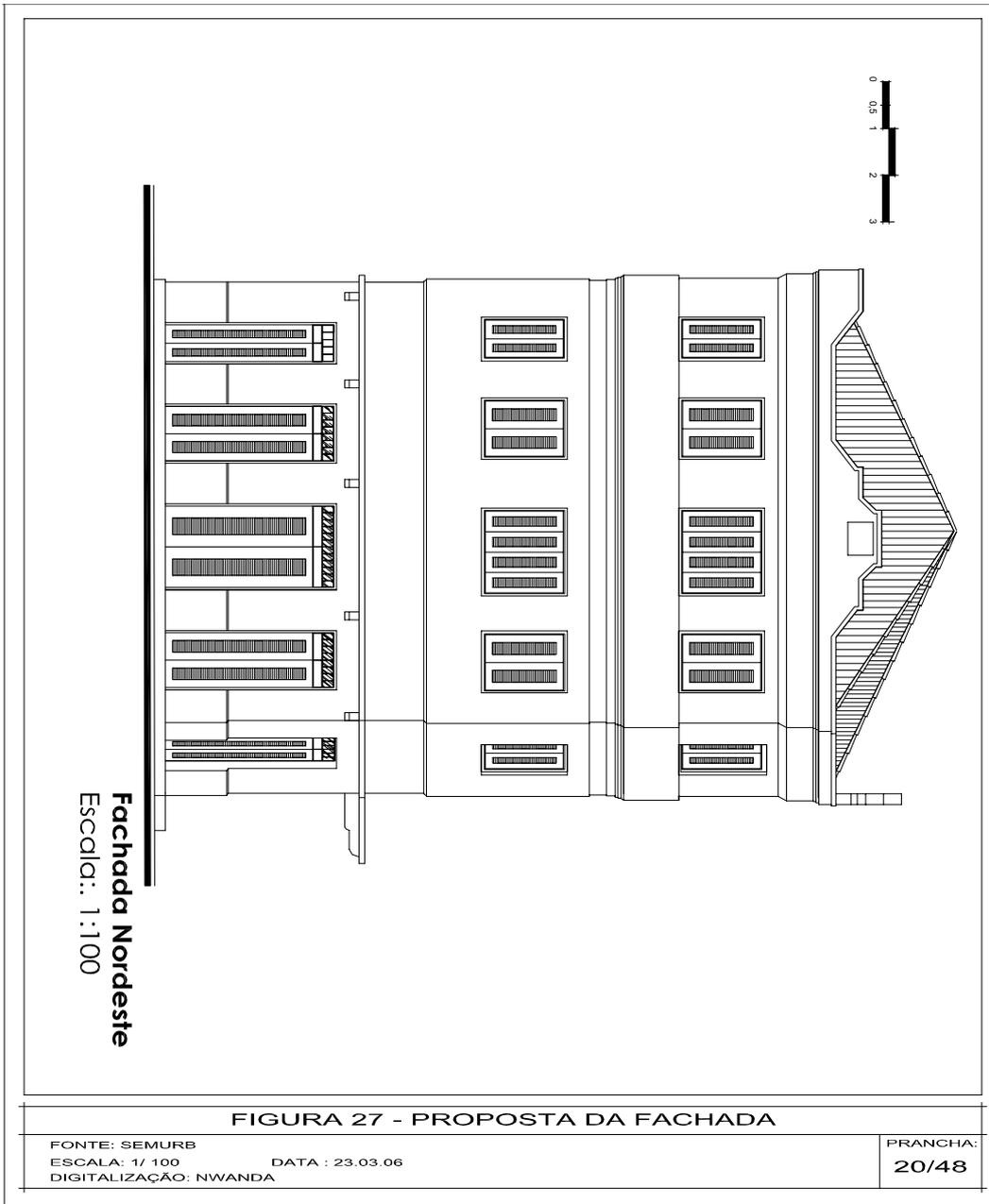


FIGURA 26 - PL. DE COBERTURA E LOCAÇÃO

FONTE: TG (Rodrigo)/modificado
ESCALA: 1/ 125 DATA : 23.03.06
DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
19/48



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Buscando uma melhor compreensão do atual estado em que se encontra o bairro da Ribeira e objetivando descobrir e responder aos questionamentos deste trabalho, caminhamos e aprofundamos nossos conhecimentos nas propostas e projetos elaborados para a área e, do mesmo modo, com os exemplos ilustrativos de intervenções ocorridas em outras capitais no Brasil e em outros países.

Nesta ocasião, faz-se necessário retomarmos o **objetivo principal**, que foi a baliza-mestra para o desenvolvimento do presente trabalho, que se trata do estudo do potencial de reutilização de imóveis antigos direcionados à habitação. Com efeito, os estudos foram pormenorizados numa identificação e numa seleção de imóveis de interesse históricos, extraídos do bairro da Ribeira, com valor cultural, histórico e artístico, passíveis de serem reutilizados para habitação, sem, no entanto, incorrerem no equívoco da *curetagem*.

No início da nossa investigação, tencionávamos responder a algumas questões que acreditamos ser importante citá-las:

Há imóveis com potencial patrimonial no Bairro da Ribeira?

Observamos que sim, a Ribeira é detentora de um enorme potencial edilício, bem como de uma importante paisagem natural (o Rio “Potengi” e o seu entorno). Isso inclui a experiência dos seus moradores, seus costumes, hábitos, enfim o *modus vivendi* dos seus habitantes. No tocante ao material construído, foram identificados vários imóveis possuidores de um relevante caráter patrimonial, dentre os quais, destacamos os imóveis analisados.

O Bairro apresenta um valor patrimonial, em termos edilícios, que dispensa maiores comentários. Nostalgias à parte, a Ribeira também possui um valor de suma importância para a própria identidade da *urbe*, o que não significa dizer somente que apenas contemple seus atuais moradores. Pensamos na cidade de Natal como um todo, pois integra o imaginário e o patrimônio afetivo da cidade.

É possível elaborar projetos de reutilização sem fazer uma *curetagem*?

Após as análises dos imóveis selecionados, verificamos que é possível torná-los aptos a haver um reuso habitacional. Concluímos, com os estudos da morfologia interna,

que o reuso é possível e as propostas apresentadas de todos os edifícios selecionados se enquadram no que o mercado imobiliário oferece atualmente: apartamentos do tipo *single*, *flat*, *studio*, *residence*, apartamentos de dois quartos, etc.

Outro fator muito importante observado é que as condições de necessidades contemporâneas de conforto para uma residência podem ser conseguidas, conforme foram demonstradas nas soluções de reutilização propostas, sem o que Françoise Choay denomina de *curetagem*. É perfeitamente possível elaborar projetos de restauração preservando-se as características das fachadas, bem como das alvenarias internas. Em todos os imóveis analisados, chegamos a uma mesma conclusão, a saber: há inúmeras maneiras de se adaptar os antigos prédios às novas condições do modo de vida contemporâneo, detendo um postura de compromisso com a preservação do patrimônio e do meio ambiente que entorna os prédios que fizeram parte do nosso *corpus* de análise.

Existe um perfil de prováveis moradores interessados nesta área?

No que diz respeito a um provável público-alvo, para morar na Ribeira, o Centro de Conservação Territorial Urbano Integrado – CECI/UFPE e a MuSa/UFRN elaboraram uma pesquisa cujo objetivo era avaliar uma possível existência de uma demanda habitacional, e, concomitante, qualificar e descrever o perfil das populações interessadas. A pesquisa foi solicitada pela Caixa Econômica Federal, visando a obter respostas para o PRSH. O bairro da Cidade Alta foi englobado nesses estudos, uma vez que o Centro Histórico de Natal abrange as duas áreas. O resultado da pesquisa detectou um perfil de moradores interessados nos referidos bairros, sendo que, na SEMURB, há uma lista de futuros moradores esperando uma oportunidade para residir na Ribeira. Entretanto é imprescindível melhorar a imagem negativa da área da Ribeira, para atrair as pessoas que estão dispostas a morar no lugar, aperfeiçoar os equipamentos urbanos e proporcionar dignas condições de segurança e conforto. As Políticas de Intervenção Urbana empreitadas não foram, porém, suficientemente capazes de reverter o quadro de decadência instalado.

O fator habitacional pode contribuir, desde que inseridos nas políticas de revitalização em áreas históricas?

Após os estudos de políticas urbanas realizadas em sítios históricos com a utilização do componente habitacional, chegamos às conclusões que já havíamos previsto, ou seja, o fator habitacional é de suma importância nesse tipo de intervenção.

No tocante às pesquisas acerca das propostas de intervenção urbana ocorridas no Brasil, e em alguns casos internacionais, observamos que é freqüente a gradativa permuta dos valores e identidades culturais dessas áreas. Ora, a riqueza cultural desses lugares é ímpar e peculiar a cada lugar, visto que cada povo, cada grupo social, detém uma identidade singular, decorrente da maneira específica como o *Homo ludens* enxergou cada local específico. Não se trata apenas da riqueza cultural em termos edilícios, mas de outros desdobramentos que advêm dessa linha de raciocínio, ou seja, a importância de uma determinada área da cidade como parte do imaginário de cada cidadão testemunha de um tempo. É imprescindível que os projetos de intervenção em áreas históricas não descaracterizem tal patrimônio material e imaterial. São muitas as propostas no que diz respeito ao casario antigo. Algumas delas modificaram suas estruturas de tal forma que alteraram por completo sua morfologia original. Devemos compreender e apreender os espaços internos das edificações, de maneira que as prováveis reutilizações se enquadrem dentro de um perfil físico que venha a não descaracterizar suas feições originais.

A construção de uma imagem positiva para a Ribeira só poderá ser feita com investimentos públicos sérios comprometidos de fato com a preservação patrimonial, algo que saia do discurso e da teoria e entre no campo prático da ação. Entendemos que a problemática da revitalização das áreas históricas perpassa vários campos de interesses: políticos, sociais, econômicos, turísticos, etc. No entanto, é preciso aplicar planos de revitalização eficazes capazes de tornar o bairro atraente, caso contrário, continuaremos num processo crescente de descaracterização e abandono que culminará em perdas irreparáveis.

Em suma, a contribuição da nossa investigação, materializada neste trabalho, inscreve-se numa tendência atual de buscar alternativas para os antigos Sítios Históricos das cidades que ainda detêm resquícios do passado. Não se trata de nostalgia pura e simplesmente, mas de algo completamente viável e passível de ser fomentado. Aqui fica posta a questão: *Que geração é essa que não consegue preservar o que temos de mais precioso em termos paisagísticos e estéticos?*

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Heitor de Silva. **Revitalização urbana de centros históricos**: uma revisão de contextos e propostas: a ribeira como estudo de caso. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2002.

BAHIA. **Investimentos**. Disponível em: <www.bahia.investments.com>. Acesso em: 24 set. 2005.

BOITO, Camillo. **Os restauradores**. 2. ed. Tradução Paulo Mugayar Kühl e Beatriz Mugayar Kühl. Cotia: Ateliê editorial, 2003.

BRANDI, Cesare. **Teoria da restauração**. Tradução Beatriz Mugayar Kühl. Cotia: Ateliê Editorial, 2004.

BRASIL. **Viagens**. Disponível em: <www.brasilviagem.com>. Acesso em: 30 set. 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Governo Federal, 2004. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 30 jun. 2005.

CASCUDO, Luis da. **História da cidade do Natal**. 3. ed. Natal: RN Econômico, 1999.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. Tradução Luciano Vieira Machado. São Paulo: Estação Liberdade/UNESP, 2001.

COMITÊ BRASILEIRO DO ICOMOS. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/documento/patrimonio/patrimonio26.asp>>. Acesso em: 10 set. 2005.

COMPANS, Rose. **Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais**: experiências nacionais e internacionais. 1999. Disponível em: <http://midimagem.eesc.usp.br/cau_eesc_fadu/workshop2006/textos/COMPANS.PDF>. Acesso em: 22 set. 2005.

COSTA, Gilmar de Siqueira. **Casarão da rua Chile, Natal/RN**: restauração e reutilização. Monografia (Especialização em Restauração e Conservação) – UFBA, Salvador, 1996.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

DEL RIO, Vicente. **Desenho urbano e revitalização na área portuária do Rio de Janeiro**: a contribuição do estudo da percepção ambiental. São Paulo: FAU USP, 1991.

DOURADO, Odete. **A lâmpada da memória – John Ruskin**: apresentação, tradução e comentários críticos. Salvador: UFBA, 1996.

FEILDEN. **Between two earthquakes; Cultural property in seismic zones**. 1982. Disponível em http://www.lisboa-abandonada.net/conservacao_livros.html?categoria=6 Acesso em 22 out. 2005.

FERNANDES, Edésio. Perspectivas para a renovação das políticas da legalização de favelas no Brasil. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **A cidade da informalidade**: o desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Sette Letras: FAPERJ, 2003.

IBGE. **Síntese de indicadores sociais**. 2002. Disponível em: <ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/12062003indic2002.shtm>. Acesso em: 25 out. 2005.

ICOMOS. Disponível em: <www.icomos.org.br/pdf/sao.org.br/pdf/sao>. Acesso em: 22 set. 2005.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JOKILEHTO, Jukka. **Conceitos e idéias sobre conservação**. Disponível em: <<file:///C:/Conservação%20-Urbana%20-20Comentário.htm>>. Acesso em: 13 out. 2003.

JONES, Paulo. **Carta de Veneza**. Disponível em: <[www.paulojones.com/tecnicas/carta-veneza,htm](http://www.paulojones.com/tecnicas/carta-veneza.htm)>. Acesso em: 10 jun. 2005.

LEMOS, Carlos. **O que é patrimônio histórico**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1981.

LIMA, Evelyn Furquin Werneck. **Configurações urbanas cenográficas e o fenômeno da gentrificação**. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos>. Acesso em: 12 set. 2005.

LOWENTHAL. **Memória Social e Saudade**. 1998. Disponível em <http://www.fafich.ufmg.br/~memorandum/artigos08/artigo01.pdf>. Acesso em 26 de dez. 2005.

MEDEIROS, Augusto Soares de. **Da praça-forte seiscentista aos grandes eixos**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2002.

MIRANDA, Natalia Vieira. **Seminário de Reabilitação Urbana em Áreas Centrais**. Disponível em: <<http://carlota.cesar.org.br/arqbr/newstorm ServletDeNoticia?codigo>>. Acesso em: 04 fev. 2004.

MONTEIRO, Circe Maria Gama; CARVALHO, Eveline de Sena; SILVA, Robson Canuto da. **Adaptando espaços**: análise das transformações em habitações populares: Universidade Federal de Pernambuco Recife. 2003.

MONTEIRO, Circe Maria Gama. Revitalização, habitação em áreas históricas e a questão da gentrificação. Disponível em: <<file:///C:/MESTRADO/Conservação%20Urbana%20-20Comentario.htm>>. Acesso em: 14 nov. 2003.

MOREIRA, André Renato Pina. **Morando no Antigo** um estudo sobre as transformações dos espaços habitacionais do sítio histórico de Olinda (Mestrado em Arquitetura). Universidade Federal de Pernambuco Recife. 2000.

NATAL. SEMURB. **Perfil dos bairros do município de Natal**. Natal, 1998.
(Documentos informativos sobre a cidade do Natal).

OLIVEIRA, Maria Luísa S. **Patrimônio Cultural**. Disponível em: <http://www.ipv.pt/milleniun/pers13_6.htm>. Acesso em: 22 de março de 2004.

PORTUGAL. **Fotos**. Disponível em: <fotos.euroresidentes.com/fotos/portugal>. Acesso em: 10 jun. 2005.

THE RECIFE guide. Disponível em: <www.recifeguide.com>. Acesso em: 18 de abril 2005.

RIEGL. Alois. **Teoria e Historia da Conservação e Restauração Arquitetônicas**. 2005. Disponível em www.fec.unicamp.br/~au/planos-2005-2/au200-2005-2.pdf. Acesso em 13 de abril de 2004.

SILVA, Heitor de Andrade. **Revitalização urbana de centros históricos**: uma revisão de conceitos, contextos e projetos. A Ribeira como estudo de caso. 2002. Mimeo.

TRANQUILLI Pellegrino. **Patrimônio Cultural Urbano: de quem? Para o quê?**. 2002. Disponível em http://www.naya.org.ar/congreso2002/ponencias/carlos_tranquilli_pellegrino.htm. Acesso em 14 de set. 2005.

TRIGUEIRO, Edja; MEDEIROS, Valério; RUFINO, Iana. Investindo conseqüências de projetos de intervenção na malha viária sobre o patrimônio remanescente no centro histórico de Natal. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL PATRIMÔNIO E CIDADE CONTEMPORÂNEA, 2002, Salvador. **Anais...**, Salvador: 2002.

VELOSO, Maísa. **Disciplinary knowledge versus public perception**: some contradictions between discourse and actual practice in Brazil. In: Proceedings of 4th International Seminary on Urban Conservation, PPGDU/CECI, Recife, 2004.

ZANCHETTI, Silvio Mendes. **A negação da negociação na revitalização urbana**: aonde vamos? Disponível em: <file://C:\MESTRADO\Conservação%20Urbana%20-20 Comentario.htm>. Acesso em: 14 nov. 2003.

ZANCHETTI. 2003. Disponível em: <<http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=105>>. Acesso em: 14 de maio de 2005.

ZANCHETTI, Silvio Mendes; MARINHO, Geraldo; LACERDA, Norma. **Revitalização no bairro do Recife**: plano, regulação e avaliação. Recife: Editora Universitária UFPE, 1998.

BIBLIOGRAFIA

ALFONSIN, Betânia de Moraes et al. (Org). **Regularização da terra e moradia**: o que é e como implantar? São Paulo: Instituto Polis; Caixa Econômica Federal, 2002.

ALVES, Mônica Rosário. **Cidade Alta**: revitalização urgente. Monografia (Bacharelado em Arquitetura) – UFRN. Curso de Arquitetura e Urbanismo, Natal, 1995.

AMORIM, Everaldo B. S. e. **Por um futuro com o passado presente**. Monografia (Bacharelado em Arquitetura) – UFRN. Curso de Arquitetura e Urbanismo, Natal, 1995.

ANDRADE, Júlio César de. **Comerciantes e firmas da Ribeira (1924-1989)**. Natal: Gráfica Manimbu; Fundação José Augusto, 1989.

ANDRÉS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **Centro Histórico de São Luiz-Maranhão**: patrimônio mundial. São Paulo: Audichoromo, 1998.

ARTIGAS, Vilanova. **A função social do arquiteto**. São Paulo: Nobel, 1989.

BANDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 1977.

BRANDÃO, Carlos Antonio Leite. **A formação do homem moderno vista através da arquitetura**. Belo Horizonte: AP Cultural, 1991. (Série Arquitetura; n. 1).

BRASIL: **Constituição de 1988**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.

BURY, John. **Arquitetura e arte no Brasil colônia**. Tradução Isa Maria Lando. São Paulo: Nobel, 1991.

CAMPOS, Helena Ávila. **A conservação dos conjuntos históricos em áreas centrais urbanas a partir do uso de seus espaços públicos abertos**: um recorte no centro expandido da cidade do Recife. 1995. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1995.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras**: seu controle ou o caos, o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. São Paulo: Nobel, 1980.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Notas teórico- Metodológicas para avaliação das experiências alternativas em habitação popular nos municípios**: uma avaliação da experiência recente. IPPUR/UFRJ – Observatório – FASE, 2000. Disponível em: <www.ippur.ufrj.br/observatorio>. Acesso em: 10 jun. 2005.

CARDOSO, Adauto Lucio. **A municipalização das políticas habitacionais**: uma avaliação da experiência recente. IPPUR/UFRJ – Observatório – FASE, 2001. Disponível em: <www.ippur.ufrj.br/observatorio>. Acesso em: 10 jun. 2005.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Política habitacional no Brasil**: balanço e perspectivas. IPPUR/UFRJ – Observatório – FASE, 2001. Disponível em: <<http://www.ippur.ufrj.br/observatorio>>. Acesso em: 10 jun. 2005.

_____. **Indicadores de gestão urbana**: projeto BRA/00/024 SEDU/ PR-PNUD Sistema Nacional de Indicadores urbanos. Brasília: SEDU/PR – PNUD, 2002. 59 p.

_____. **Balanço da política municipal de habitação 2001-2003**. São Paulo: Instituto Polis; PUC-SP, 2004.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CARVALHO, Benjamin de Araújo. **A história da arquitetura**. [S. l.]: Ediouro, [19--?].

CHOAY, Françoise. **O urbanismo**. Tradução Dafne Nascimento Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 1979

CLEMENTINO, Maria do Livramento. **Economia e urbanização**: o Rio Grande do Norte nos anos 70. Natal: UFRN/CCHLA. 1995.

COELHO, Gustavo Neiva; VALVA, Milena D' Ayala. **Patrimônio cultural edificado**. Goiânia: Editora da UCG, 2001.

- DANTAS, Josenita (Coord.). **Gestão do uso do solo e disfunções do crescimento urbano**: levantamento e análise dos problemas da gestão do uso e da ocupação do solo e proposição de políticas públicas – região metropolitana de Natal. Natal: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, 1997.
- FELDMAN, Sarah. Centro de São Paulo: (re)valorizar sem (re)elitizar. In: ZANCHETTI, Silvio; MARINHO, Geraldo; MILET, Vera (Org.) **Estratégias de intervenção em áreas históricas**: revalorização de áreas urbanas centrais. Recife: Editora??, 1995. p. x-y??
- FERREIRA, Ângela L. de Araújo. **Uma cidade sã e bela**: a trajetória do saneamento de Natal: 1850-1969. Natal: CAERN, 2002.
- FIORIN, José Luiz. **Linguagem e ideologia**. São Paulo: Ática, 1990.
- FONSECA, Maria Cecília Londres. **O Patrimônio em processo (trajetória da política federal de preservação no Brasil)**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ/Minc. IPHAN, 1997.
- FOUCAULT, Michel. **A ordem do discurso**. São Paulo: Loyola, 1996.
- GARCIA, Coutinho Ronaldo. **Subsídios para organizar avaliações da ação governamental**. Brasília: IPEA, 2001. (Texto para discussão, n. 776). Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/publicações>>. Acesso em: 25 nov. 2005.
- GOMES, Marco Aurélio A de Filgueiras (Org.). **Pelo Pelô**: historia, cultura e cidade. Salvador: Editora da Universidade Federal da Bahia, 1995.
- HALL, Peter. **Cidades do amanhã**. São Paulo: Perspectiva, 1988.
- HALL, Stuart. **A identidade cultural na pós-modernidade**. 4. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2000.
- HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1999.

IGNÁCIO CALDERÓN, Adolfo; CHAIA, Vera (Org.). **Gestão municipal:** descentralização e participação popular. São Paulo: Cortez, 2002.

JACOBSON, Roman. **Língua, discurso, sociedade.** Tradução Calos S. Mendes Rosa; revisão da tradução Maria Estela Heider Cavalheiro; revisão técnica Cheila Aparecida Gomes Bailão. São Paulo: Martins Fonseca, 2000.

KEITH, Robert C. **Baltimore Harbor:** a picture history. Baltimore (Maryland): Johns Hopkins Paperbaks, 1991.

LE CORBUSIER. **Os três estabelecimentos humanos.** 2. ed. Tradução Dora Maria de Aguiar Whitaker. São Paulo: Perspectiva, 1979.

_____. **A Carta de Atenas.** Tradução Rebeca Scherer. São Paulo: HUCITEC, 1989. (Estudos Urbanos).

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, O. et al. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

_____. **Brasil, cidades:** alternativas para crise urbana. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002.

_____. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOLA, Leonardo Barci (Org.). **Urbanização brasileira:** redescobertas. Belo Horizonte: Arte, 2003.

MASCARÒ, Lúcia (Coord.). Tradução Encarnación Gimenes Mazza et al. São Paulo: Nobel, 1989.

MEDEIROS, Tarcísio. **Aspectos geopolíticos e antropológicos da história do Rio grande do Norte.** Natal: Imprensa Universitária, 1973.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL. **Plano Diretor de Natal.** 1994.

_____. **Relatório sobre a contrapartida do convênio nº 103-SH/ 93 Habitar Brasil.** Natal, 04 de julho de 1994.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL. SUMOV. **Projeto de intervenção em favelas programa Habitar Brasil.** Natal, 1993.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998.** Brasília: IPEA, 1999. (Texto para discussão, n. 654). Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/publicações>>. Acesso em: 25 nov. 2005.

SAULE JR, Nelson. **Direito às cidades: trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis.** São Paulo: Max Limonad, 1999.

SOUZA, Ângela Gordilho. **Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX.** Salvador: EDUFBA, 2000.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha. **Preservação do patrimônio cultural em cidades.** Belo Horizonte: Autêntica, 2006.

ROSSETTO, Rossella. **Fundo Municipal de Habitação: acompanhamento e análise das políticas públicas de São Paulo.** Observatório dos Direitos do cidadão. São Paulo: Instituto Polis/ PUC – SP, 2002.

TASCHNER, Suzana. O Brasil e suas favelas. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas.** Rio de Janeiro: Sette Letras; FAPERJ, 2003.

TRIGUEIRO, Edja B. Faria. **Sobre forma construída, algumas abordagens e um ato de fé: uma reflexão sobre alternativas de investigações morfológica do ambiente construído.** Texto da Disciplina: Morfologia do Espaço Construído, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal. 2003

VAZ, Lílian Fessler. **Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX.** Rio de Janeiro. 7 Letras, 2002.

ZANCHETTI, Silvio Mendes. **Transformar ou conservar os nossos centros históricos?** Disponível em: <<http://carlota.cesar.org.br/arqbr/newstorm.noticia.apresentação.ServletDeNoticia?codigo>>. Acesso em: 04 fev. 2004.

ZANCHETTI, Silvio Mendes; MARINHO, Geraldo; MILLET, Vera. **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, 1995.

VELOSO, Máisa; ELALI, Gleice A. **Qualidade de vida urbana em Natal: mitos e realidade**. Natal: EDUFRRN, 2006.

VBA CONSULTORES. **Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental – RAIA: Comunidade África**. Natal: Prefeitura Municipal de Natal: 2005.

VILAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WÖLFFLIN, Heinrich. **Conceitos fundamentais da história da arte**. 2. ed. Tradução João Azenha Júnior. São Paulo: Martins Fontes, 1989.

WORTHEN, Blaine R; SANDERS, James R.; FITZOATRICK, Jody L. **Avaliação de programas: concepções e práticas**. Tradução Dinah de Abreu Azevedo. São Paulo: Editora Gente, 2004.

ANEXOS

”EDIFÍCIO “BILA”

O Edifício “Bila” integra o rol de imóveis do Programa de Revitalização de Sítios Históricos da Caixa Econômica Federal, denominado pela Prefeitura de REHABITAR.

A seleção do imóvel para integrar o *corpus* analítico do nosso trabalho é justificada pelo fato do seu conjunto morfológico dispor de elementos que possibilitam, sem maiores entraves, reformas propiciadoras do seu reuso habitacional. Após analisarmos seus espaços internos, verificamos que é possível adaptar pelo menos dois apartamentos por andar, com ambientes bastante amplos.



Fonte: Natal. SEMURB, 1999

Fotografia 25 – Edifício “Bila”. Vista da fachada frontal com movimento da via

Ademais, como já descrevemos, o edifício resguarda um valor histórico e estético possibilitador de integrar o Patrimônio Afetivo e Artístico da *polis*.

A configuração espacial interna do edifício “Bila” apresenta, em cada apartamento (sendo composto de duas unidades por andar), uma sala com varanda, dois quartos, banheiro social, cozinha grande (para os padrões atuais) e um *hall* de circulação. São três andares superiores, com o pavimento térreo abrigando a função de comércio.

Ao analisarmos sua morfologia interna e compararmos com os atuais apartamentos de dois quartos que o mercado imobiliário apresenta na sua oferta, observamos que as dimensões em termos de área do “Bila” são bastante superiores, visto que, nos dias de hoje, ocorre um fenômeno de acentuada diminuição no que se refere à área útil dos apartamentos.

Dos apartamentos tipo convencional analisados, as áreas variam de 40,00 m² a 56,00 m², enquanto, no referido imóvel, a área é de aproximadamente de 111,44 m². Como se trata de um imóvel antigo, foi construído dentro dos costumes e necessidades de sua época, ou seja, o valor do m² não era o que a economia de mercado considera atualmente.

Em termos de programa de necessidades, o perfil do “Bila” (ver pranchas: 21/48 e 22/48 da planta baixa do levantamento e da proposta do primeiro pavimento), com apenas algumas alterações que não o descaracterizariam, se adapta ao padrão que atualmente é lançado pelo mercado imobiliário, dentro de um esquema para uma clientela com um nível de renda que se enquadra no padrão de pessoas da classe média.

Uma característica que a edificação apresenta que difere do padrão de condomínios de três andares é a presença de elevador. O código de obras não exige que as novas construções de até três andares possuam elevadores, só acima de três andares é que a exigência se faz presente. Atualmente a sociedade vem tentando amenizar as barreiras arquitetônicas que interferem na acessibilidade dos portadores de necessidades especiais, de acordo com a Lei Municipal 4090/92. No caso do edifício “Bila”, como existe uma estrutura que abrigou um elevador, há condições de reequipá-lo para proporcionar o acesso

para todos os níveis do prédio, proporcionando, assim, maior conforto aos usuários em geral e acessibilidade aos deficientes físicos.¹⁸

Não partilhamos da idéia de reutilizá-lo com o acréscimo de mais quatro unidades residenciais e nem com o aumento de mais duas unidades por andar, uma vez que isto descaracterizaria sua distribuição espacial interna original. Este tipo de intervenção, na verdade, seria um tipo de *curetagem*, postura da qual não partilhamos.

Com pequenas modificações, pode-se reutilizá-lo e transformá-lo em apartamento com dois quartos, sem ocorrer a descaracterização interna. Acreditamos na preservação do imóvel como um todo e não só da sua fachada.

A fachada do edifício “Bila” não apresenta alterações de sua feição original, embora as esquadrias encontrem-se bastante danificadas. No estudo de reutilização proposto também foi trabalhado, a título de exemplificação, um estudo de viabilidade de sua fachada, com a colocação de esquadrias que de certa maneira remetam ao que antigamente existia, sem, no entanto, se fazer uma cópia (ver esquema da fachada na prancha: 23/48).

A Prefeitura da cidade de Natal, através da SEMURB, objetivava comprar o referido imóvel e transformá-lo no primeiro prédio onde seria implementado o Programa de Revitalização em Sítios Históricos (PRSH). Porém, o próprio mercado imobiliário absorveu o imóvel, que foi comprado por um italiano, o Sr. Roberto Zanelli. Atualmente, a Prefeitura está em negociações para adquirir o Hotel “Central”, que se localiza na Rua “Câmara Cascudo”, n° 176, a fim de iniciar o PRSH no bairro da Ribeira.

¹⁸ Pesquisas realizadas na Prefeitura (SEMURB) detectaram a existência de estudos de reutilização do imóvel para uso habitacional, com propostas de quatro apartamentos e também com estudos de seis apartamentos por andar.

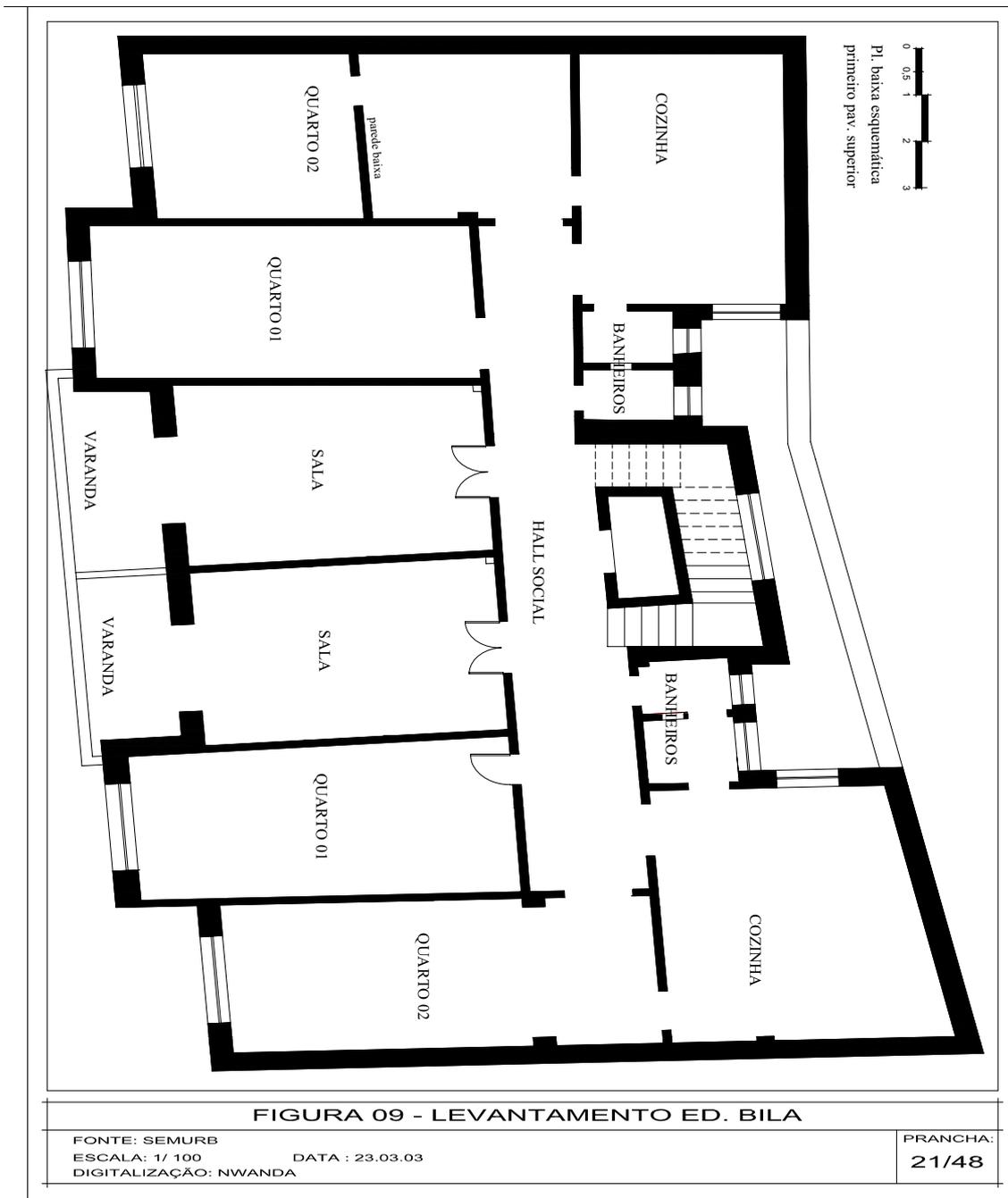
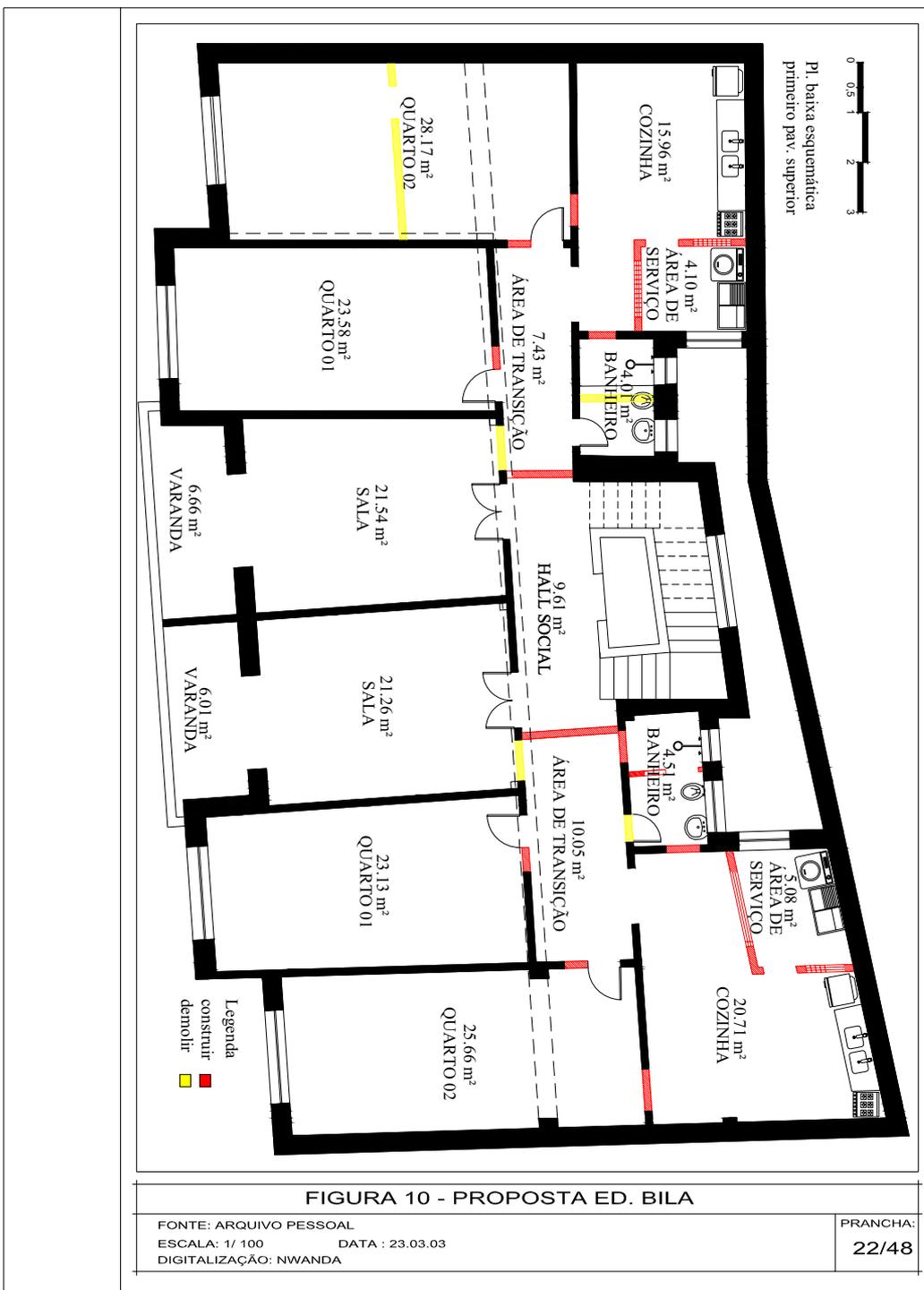


FIGURA 09 - LEVANTAMENTO ED. BILA

FONTE: SEMURB
 ESCALA: 1/ 100 DATA : 23.03.03
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
 21/48





EDIFÍCIO “NORDESTE PLACAS”

Atualmente, encontra-se instalado no imóvel um comércio de elaboração de letreiros e placas. Como foi apresentado na parte da descrição dos imóveis, o prédio denominado de “Nordeste Placas” não se encontra com sua feição original descaracterizada, sendo possível uma intervenção para sua reutilização e restauração de suas fachadas.

O prédio de esquina possui duas escadas, das quais, uma conduz a um ambiente que contém uma pequena copa e um lavabo, e a outra leva a uma espécie de pequeno mezanino que serve de depósito. Após a área de recepção do comércio, há um espaço amplo onde são executados os trabalhos de confecção das placas, conforme mostra a prancha 24/48 de levantamento.

A análise interna do prédio foi feita de modo a reutilizá-lo para fins habitacionais, sendo possível para um uso multifamiliar. Posteriormente aos estudos, foi percebido que a área do imóvel é compatível para readaptá-lo, com a construção de quatro unidades habitacionais de um quarto.

É importante destacar que suas paredes originais de aproximadamente 60,00 cm seriam preservadas e as fachadas também seriam mantidas e restauradas, visando à salvaguarda da memória edilícia do prédio. Este padrão de apartamento se enquadraria ao que o mercado imobiliário denomina de *studio* ou *flat*. Há *flat* com mais de um quarto, porém neste caso, em função da área, só seria possível o uso de um quarto, privilegiando a colocação de quatro apartamentos.

O estudo foi definido com a adaptação de três unidades no térreo e uma no pavimento superior. O fato de o prédio ser de esquina facilitou o acesso através da outra rua.

A edificação apresenta condições de conforto térmico sem maiores alterações. Na proposta de reutilização, foi colocada uma pérgola, objetivando melhores condições de iluminação e ventilação para alguns ambientes, como mostra a prancha 25/48.

Atualmente, o perfil das famílias tem passado por transformações, conforme descrito no capítulo 4, item 4.3, e o aumento do número de pessoas que moram sozinhas faz

parte dessas alterações. Sendo assim, a característica dos usuários para a proposta de reutilização no edifício “Nordeste Placas” entraria neste grupo unipessoal.

As áreas das unidades propostas variam de aproximadamente 40,00 m² a 65,00 m². Em análises comparativas com os estudos de revitalização propostos pela Prefeitura, estas áreas são equivalentes, o que indica, de certa forma, a viabilidade dos estudos.

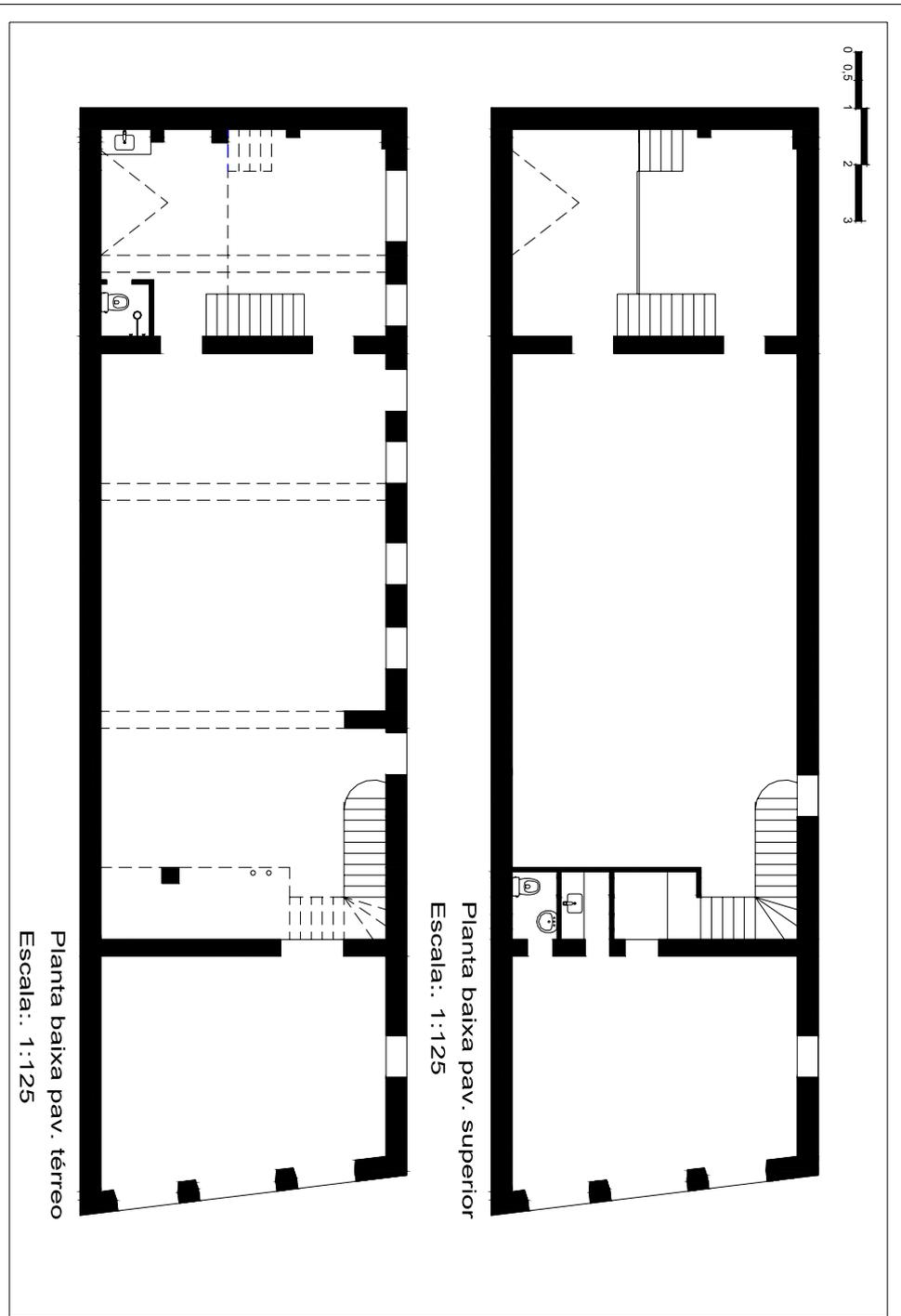
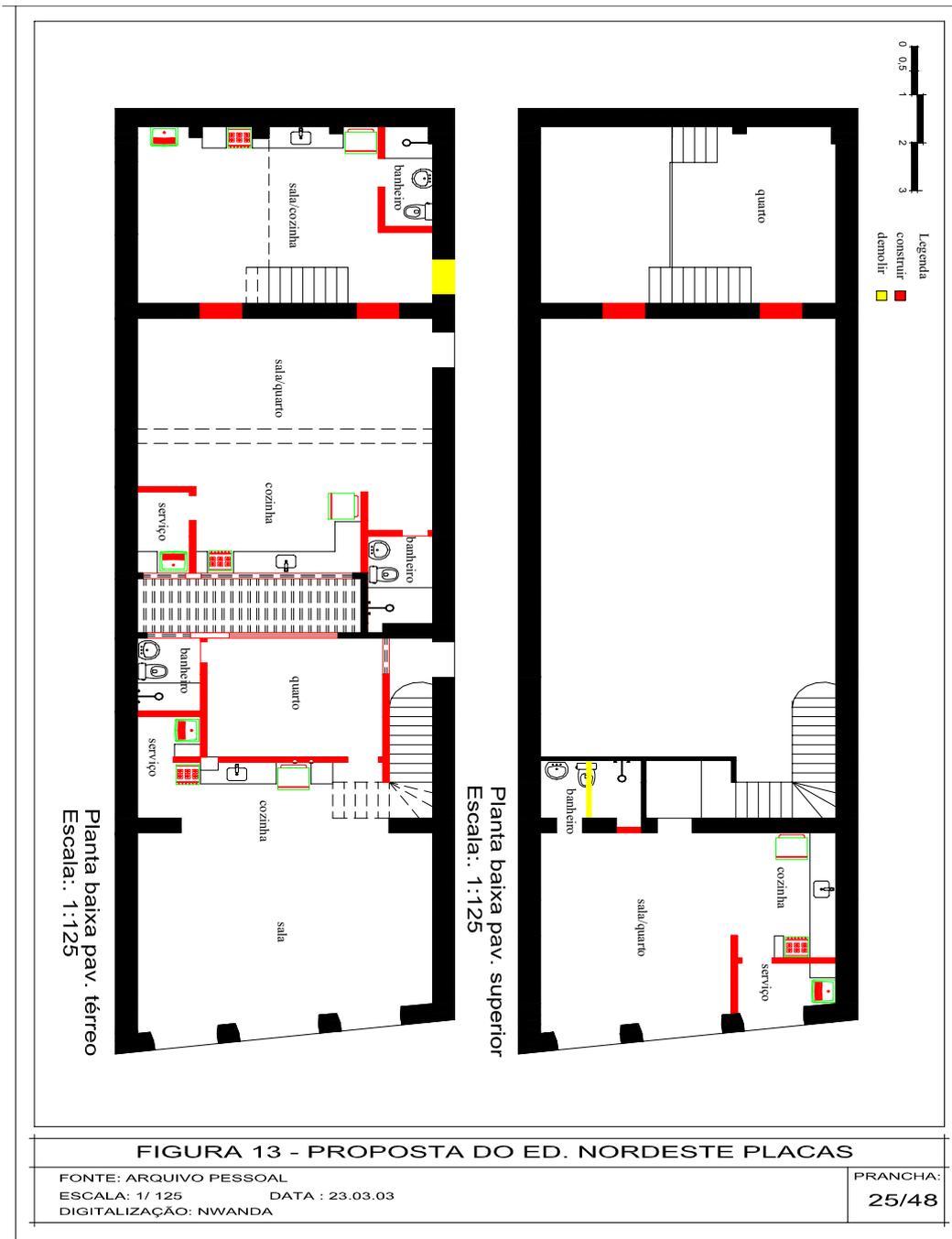


FIGURA 12 - LEVANTAMENTO DO ED. NORDESTE PLACAS

FONTE: ARQUIVO PESSOAL
 ESCALA: 1/ 125 DATA : 23.03.03
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
 24/48



EDIFÍCIO “PARIS EM NATAL”

O imóvel apresenta no pavimento térreo algumas lojas que variam em termos de área de 15,57 m² a 57,69 m². No primeiro e segundo pavimentos, os ambientes encontram-se com muitas subdivisões. As divisões são feitas com alvenarias de tijolos, com paredes originais e outras de épocas mais recentes.



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 26 – Edifício “Paris em Natal” Vista da fachada frontal com movimento da via

A área do terreno é de aproximadamente de 417,84 m² e a área construída engloba praticamente toda a área do terreno. Uma vez que o imóvel possui três pavimentos, a área total é de aproximadamente de 1.253,52 m².

O estudo da morfologia interna foi pensado de modo a abrigar apartamentos de um quarto. Este imóvel faz parte dos prédios em que a Prefeitura desenvolve trabalhos no sentido de revitalizar a área da Ribeira. Dentro deste Programa (REHABITAR), há algumas propostas de estudo de reutilização, com as quais não compartilhamos.

A proposta ora apresentada foi desenvolvida a partir de um dos estudos da Prefeitura, embora tenha sido trabalhada objetivando aproveitar as alvenarias existentes. No primeiro pavimento superior, tem-se a possibilidade de implantar sete apartamentos com um quarto e, no segundo, este mesmo padrão pode ser repetido. Todas as unidades possuem um quarto, cozinha, banheiro, área de serviço e sala (ver prancha 26/48).

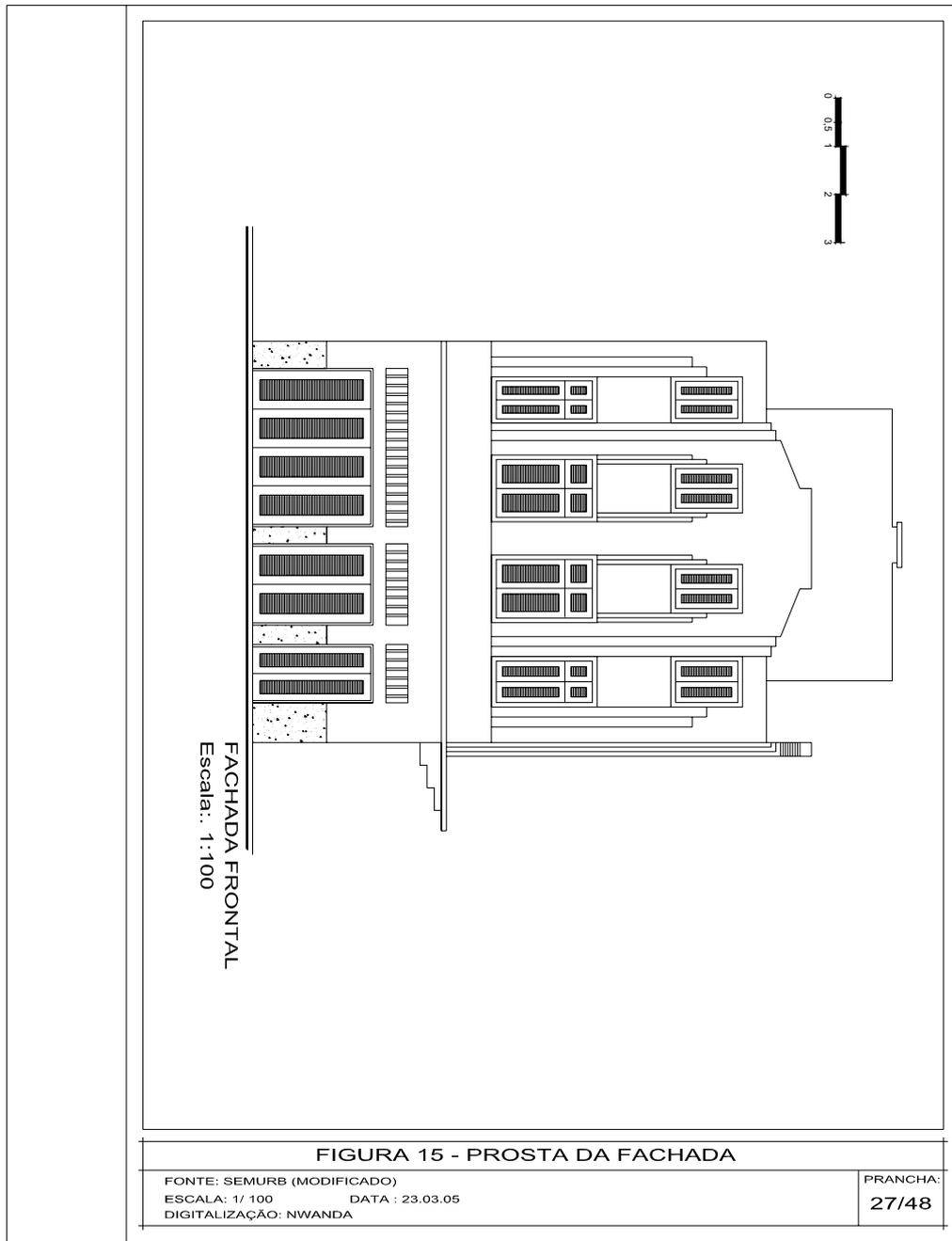
O térreo seria reservado para lojas comerciais, o que se enquadra perfeitamente com as tipologias das edificações do Bairro.

As fachadas sofreram algumas intervenções, as janelas foram trocadas por janelas de vidro com perfis de alumínio. No estudo de análise do prédio, sugerimos que o projeto de reutilização contemple a recuperação das fachadas, propiciando a colocação de janelas de madeira, uma vez que não descaracterizam a unidade potencial da fachada. No que diz respeito à parte interna, a proposta de reutilização preservou praticamente todas as alvenarias, só acrescentando algumas paredes quando necessário (ver prancha 27/48).

As unidades residenciais apresentam um programa de necessidades que se enquadra ao padrão tipo *flat*, com sala para dois ambientes, um dormitório, um banheiro social, a cozinha e a área de serviço.

O público-alvo para este tipo de empreendimento seria destinado a pessoas da classe baixa e média. Os apartamentos possuem uma área útil que varia de 39,45 m² a 49,29 m². Essas áreas estão dentro do padrão apresentado pelo mercado imobiliário. As pesquisas de mercado ocorridas durante a elaboração deste trabalho detectaram que os apartamentos propostos nos estudos da SEMURB se enquadram no que o mercado imobiliário oferece atualmente.





EDIFÍCIO “DR. BARATA”, N° 232 (“A SAMARITANA”)

Atualmente a edificação, localizada na Rua “Dr. Barata”, n° 232, encontra-se em um estado de conservação bastante precário. Seu telhado desabou, como também algumas de suas alvenarias internas. Há vários problemas de infiltração e, em relação às esquadrias, praticamente o que ainda resta é muito pouco e bastante danificado. A fachada ainda resguarda grande parte de sua feição original, embora pareça existirem dois prédios, um sobre o outro, visto que o pavimento térreo apresenta-se bastante diferente do superior, não havendo uma relação de harmonia e sintonia entre eles. Uma das portas do térreo foi fechada com alvenaria de tijolos. Mesmo bastante deteriorado o edifício “A Samaritana” ainda mantém, todavia, sua imponente dignidade.

O imóvel no pavimento térreo possui poucas divisões internas e no pavimento superior não existem alvenarias divisórias, o vão é livre, como mostra a planta baixa esquemática na prancha 28/48. Apresenta uma área de aproximadamente 387,00 m², ficando uma área que pode ser aproveitada na parte posterior do terreno.

Estudos acerca da distribuição interna da edificação demonstram a possibilidade de reutilização com duas unidades habitacionais com um quarto, no nível do térreo, e, no andar superior, a probabilidade de um apartamento mais amplo com dois quartos (ver prancha 29/48). Há também a possibilidade de ser construída outra unidade habitacional (térrea) na parte posterior do terreno.

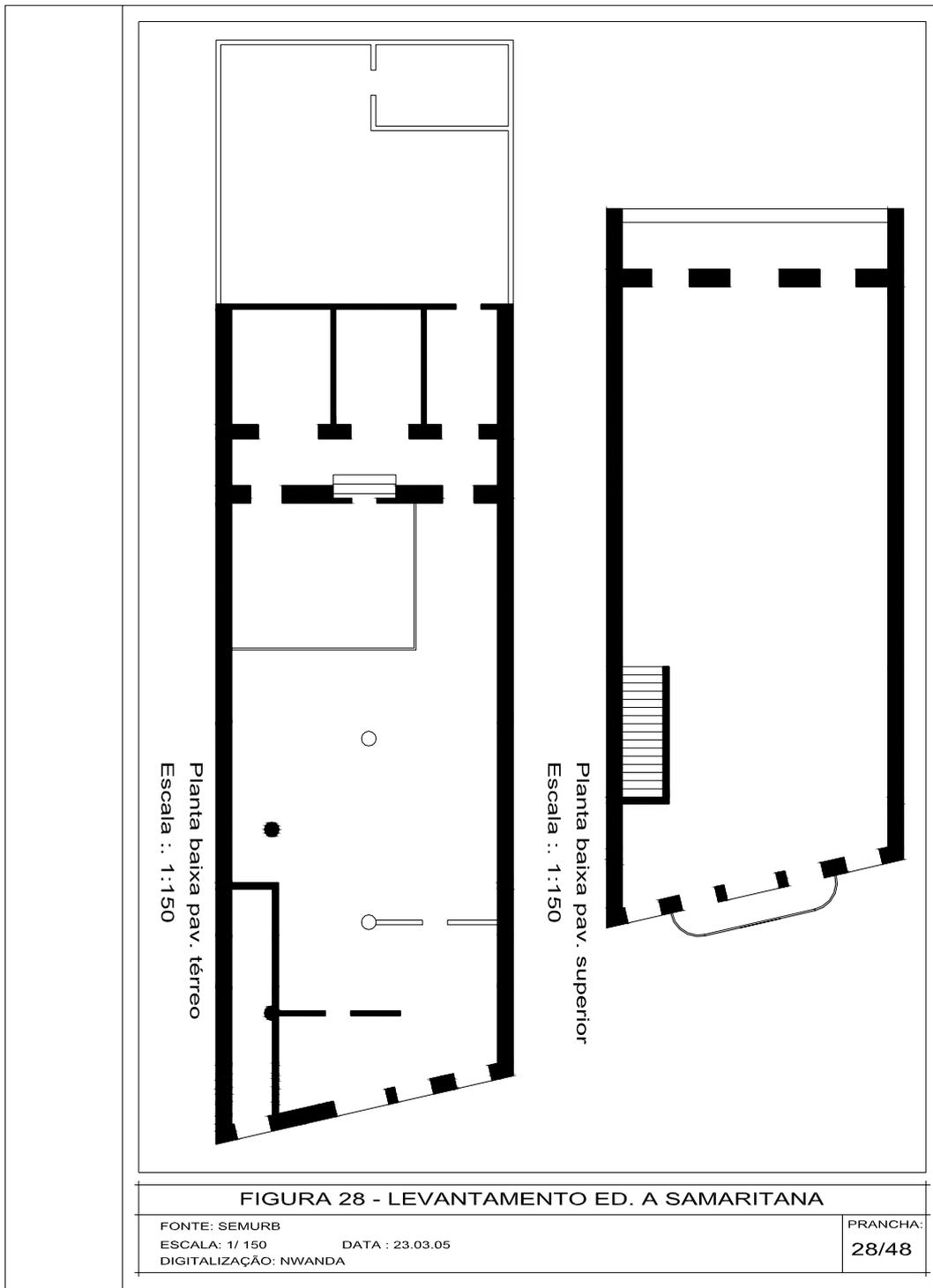
A cobertura não existe mais, fato que põe em risco toda a estrutura do prédio. A restauração da composição da cobertura é perfeitamente possível através de estudos mais detalhados.

Os apartamentos se enquadram, os do térreo, com o tipo habitacional denominado de *loft*, e as unidades do pavimento superior com tipo *convencional*, embora sem maiores divisórias. A sala é integrada à cozinha, só havendo alvenarias (paredes) nos quartos, área de serviço e banheiro.

Em relação ao perfil de possíveis compradores, a unidade do nível térreo aproxima-se de um padrão familiar com poucas pessoas ou indivíduos que morem sozinhos. Na Prefeitura, existe uma lista com interessados e, dentre eles, há artistas, casais sem filhos, solteiros, viúvos,

etc. O pavimento superior seria bastante indicado para o uso de um atelier que provavelmente poderia ser adquirido por um artista da própria lista da Prefeitura.

Da mesma forma que para o “Travessa Aureliano”, para o edifício “A Samaritana”, não sugerimos o uso de elevador, uma vez que aumentaria o custo da obra para atender a uma pequena demanda. Há a alternativa dos portadores de necessidades especiais morar nas unidades térreas.



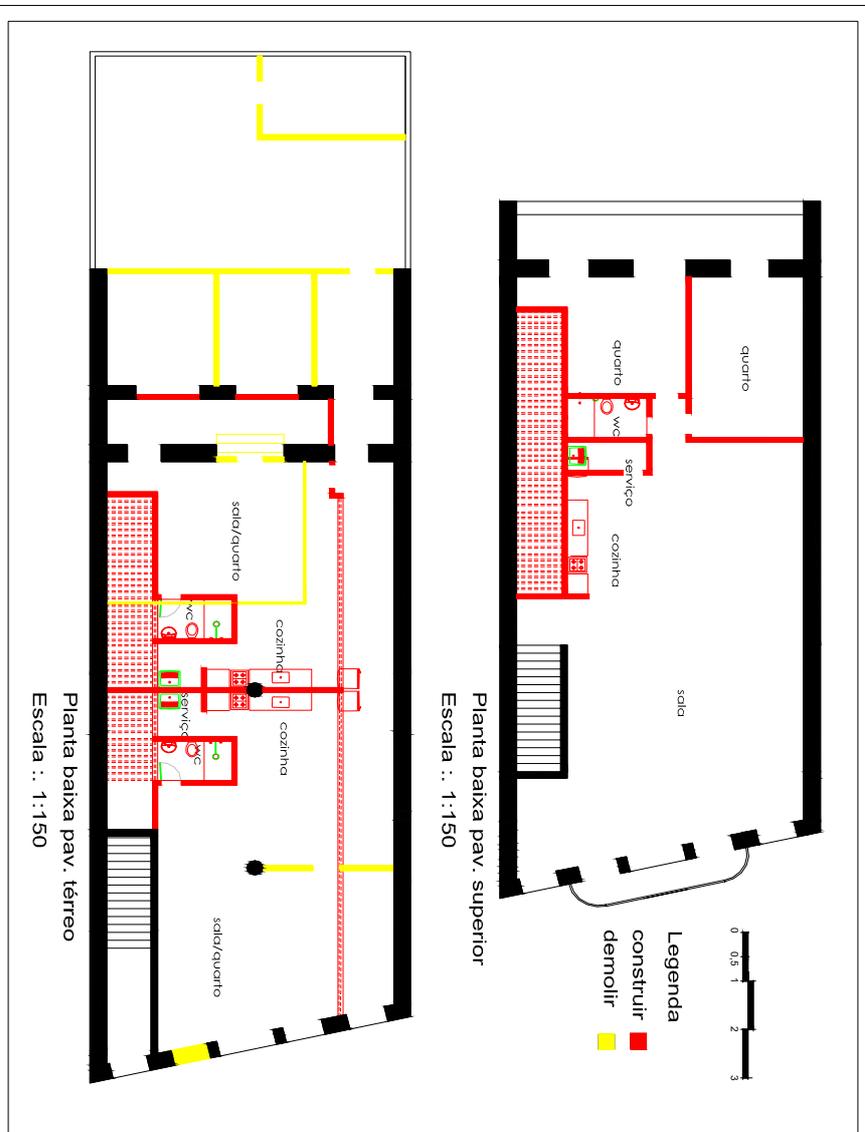


FIGURA 29 - PROPOSTA ED. A SAMARITANA

FONTE: SEMURB
 ESCALA: 1/ 150 DATA : 23.03.03
 DIGITALIZAÇÃO: NWANDA

PRANCHA:
 29/48

EDIFÍCIO “DR. BARATA”, N° 233

Hoje em dia, o “Dr. Barata”, no. 233 encontra-se praticamente fechado, porém, quinzenalmente funciona no imóvel uma boate, tendo sido este, inclusive, reformado em função disto. O estado de conservação do edifício é, por isso, relativamente satisfatório, destacando-se o fato de que a reforma que adaptou o prédio para abrigar uma boate deixou uma parte do pavimento superior sem cobertura. Esta área, que funciona como uma espécie de solário, no período das chuvas, acaba por afetar de forma nefasta a estrutura física da edificação.

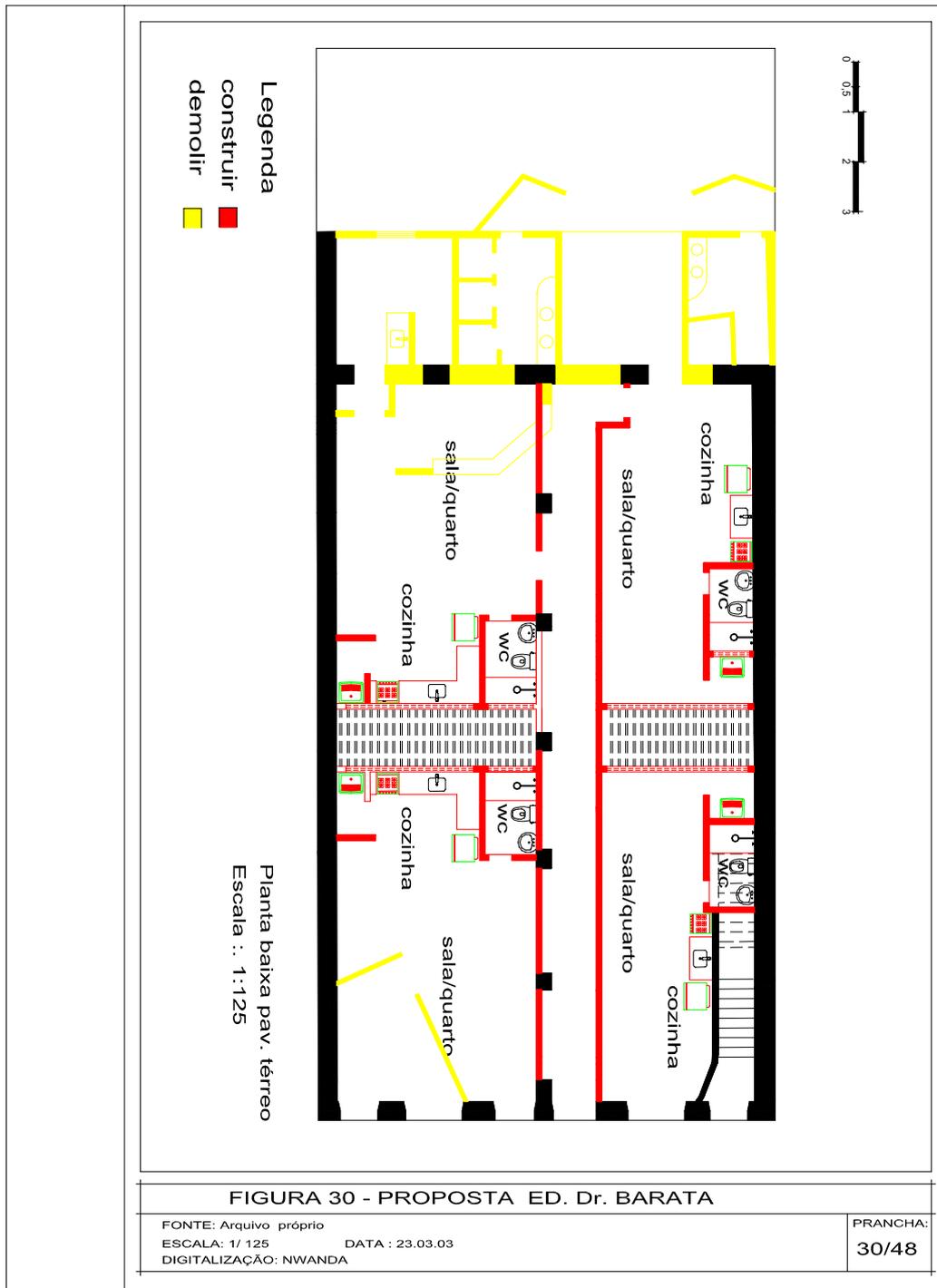
O pavimento térreo possui um grande vão com um apoio de cozinha e banheiros e o andar superior apresenta alguns ambientes que resguardam suas alvenarias primitivas, como mostra a planta baixa na prancha 30/48.

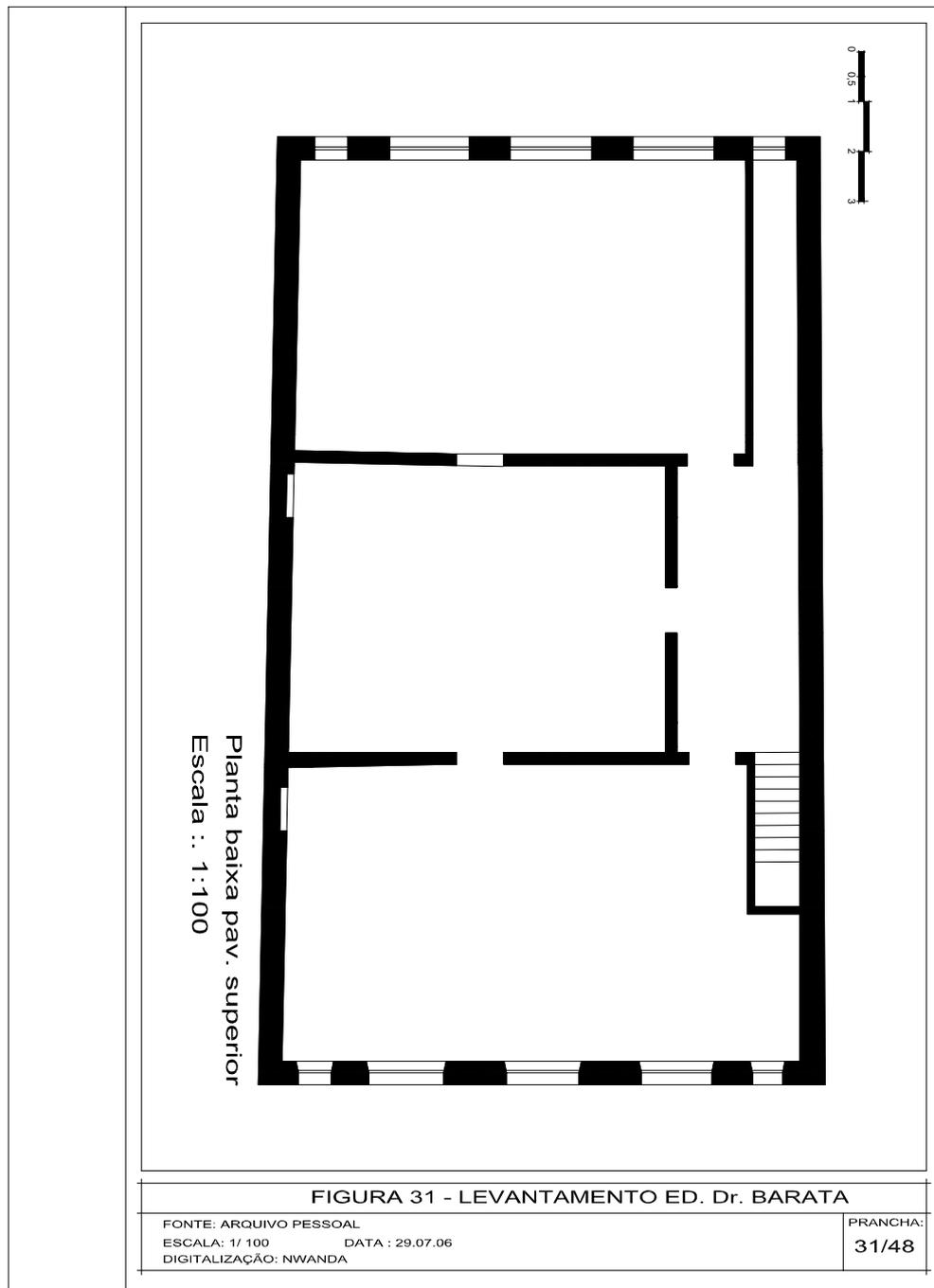
Consoante a espacialidade interna, é possível, no pavimento térreo, dispor-se de quatro apartamentos com um quarto. Os estudos de morfologia interna priorizaram as alvenarias antigas existentes (ver prancha 30/48). No nível do andar superior, a configuração do imóvel conduziu a estudos com três unidades de apartamentos, também com um quarto. As unidades estudadas podem ser perfeitamente denominadas de apartamento tipo *loft*, visto que praticamente não há divisões internas. Em termos de metragem, as unidades variam de 33.09 m² a 79,13.

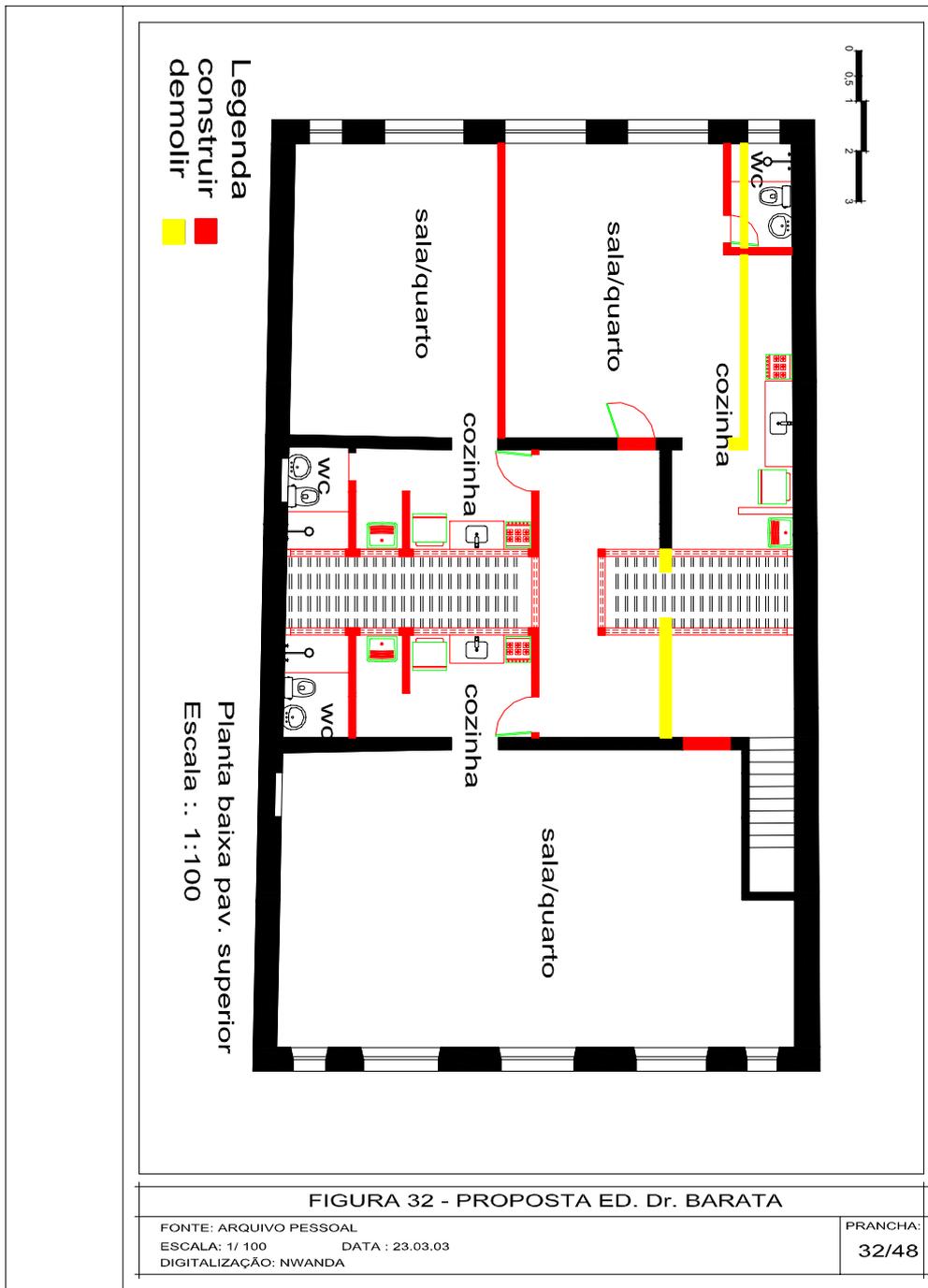
O imóvel encontra-se “colado” entre edificações, o que inviabiliza a abertura de janelas nas paredes laterais. Devido a esta limitação, foi pensada a colocação de dois elementos indutores de iluminação e ventilação, com a finalidade de melhorar o conforto térmico dos apartamentos.

Nestes estudos, a questão da preservação esteve sempre presente. Os elementos da fachada foram todos mantidos, como também praticamente todas as alvenarias internas (ver pranchas 32/48).

O padrão dos compradores estaria voltado para uma classe de renda mais baixa e o financiamento poderia ser incluído ou próximo do esquema do Programa de Arrendamento Familiar, elaborado pela Caixa Econômica Federal.







EDIFÍCIO “TRAVESSA AURELIANO”

O edifício localizado na Travessa “Aureliano”, esquina com a “Dr. Barata”, possui no pavimento térreo quatro espaços destinados ao comércio. Atualmente, alguns desses espaços estão em pleno funcionamento. No pavimento superior, as alvenarias internas praticamente repetem a diagramação do térreo.



Fonte: Natal. SEMURB, 1998.

Fotografia 27 – Edifício na Travessa “Aureliano” Vista da fachada frontal com movimento da via

O imóvel possui uma área do terreno de 146,63 m² e conta com uma área total construída de 293,26 m². Praticamente toda a área do terreno foi utilizada na edificação.

Os estudos morfológicos sugerem a elaboração de três unidades de apartamentos, todos com um quarto, com poucos metros quadrados. É fundamental, ao se trabalhar com projetos em edificações antigas, que se observe a configuração espacial e se entenda os limites e possibilidades, ou seja, perceber a que se destina, pois, desta forma, os projetos não descaracterizam a estrutura original, uma vez que a própria espacialidade já conduz a alguns direcionamentos (ver prancha 33/48).

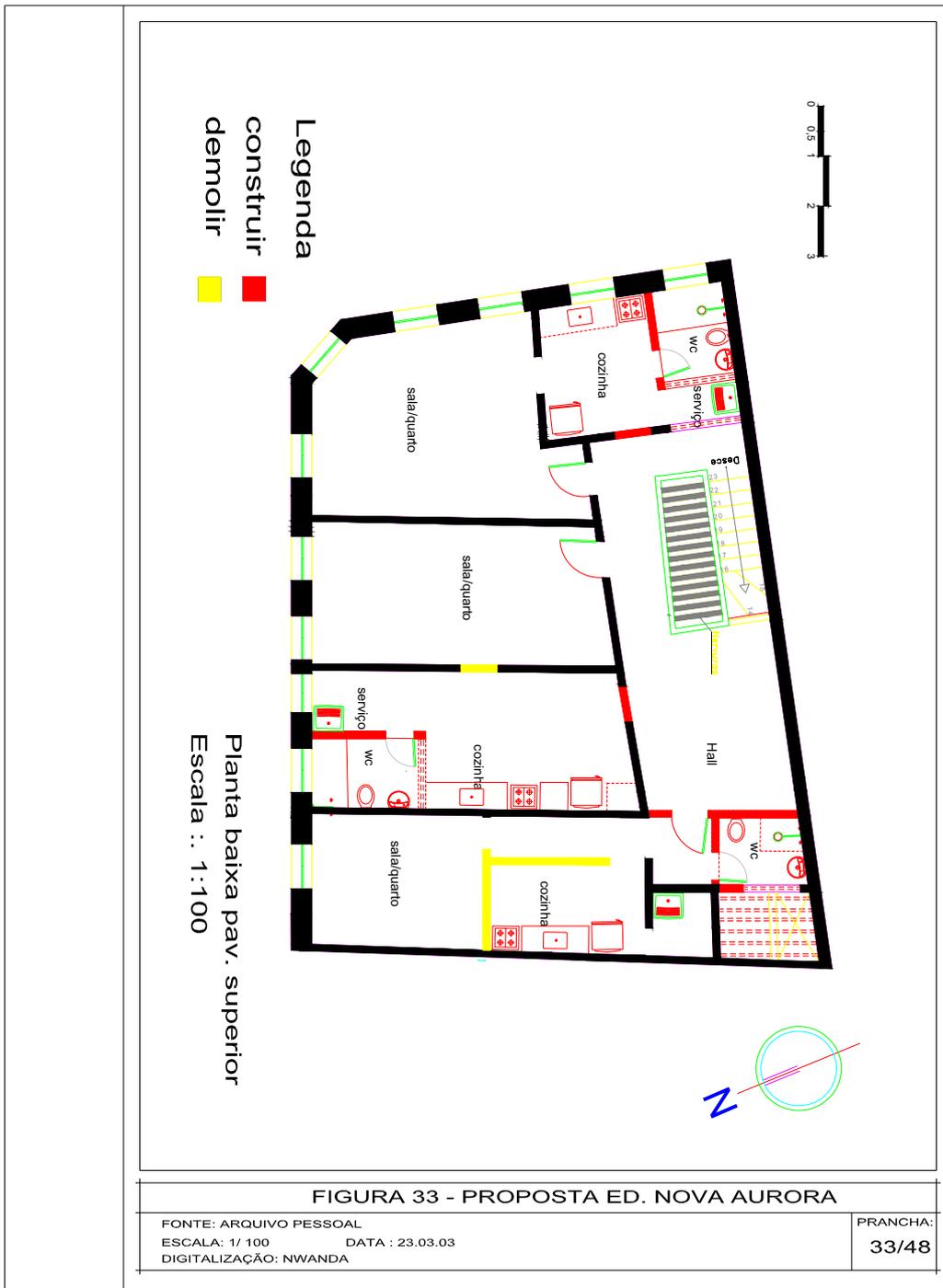
A análise interna levou em consideração as paredes originais, resguardando as alvenarias existentes. A legenda mostra as paredes em amarelo, que indicam *a demolir*; as vermelhas sendo *a construir* e as roxas, *a preservar*. Foi criado um pergolado, onde há um poço de ventilação, visando a melhores condições de conforto térmico.

No tocante à fachada, sua feição original também foi mantida nesses estudos de viabilidade. As esquadrias que, por ventura, possam ser restauradas serão aproveitadas, e, quanto às novas, não indicamos que o modelo seja igual, pois estaríamos cometendo um falso histórico. Sugerimos que o modelo seja de madeira e que se remeta ao original de forma harmônica sem, contudo, copiá-lo. Acima das portas da fachada, alguns elementos de ventilação e iluminação haviam sido fechados. Recomendamos as suas aberturas, conforme anteriormente.

A proposta para tornar habitável novamente o imóvel conta com uma área útil pequena e com apenas um quarto, sendo, assim, voltada para possíveis compradores que se enquadrem em um perfil de renda familiar dentro de padrões voltados para a classe menos abastada.

A integração dos espaços sala, quarto e cozinha remete a modelos do tipo *flat*, que atualmente vem sendo bastante aceito pelo mercado consumidor, atingindo os novos padrões familiares: casas sem filhos, solteiros, separados, etc.

O edifício “Travessa Aureliano” só possui um pavimento superior. Sendo assim, a colocação de equipamento elevador, para atender às pessoas com deficiência de locomoção aumentaria em muito o custo da obra e não justificaria o seu uso, visto que o imóvel só possui três unidades de apartamento. Em termos de espaço físico, no *hall* da escada, seria perfeitamente possível sua implantação.



EDIFÍCIO “GALHARDO”

Também conhecido como edifício “Arpège”, o imóvel localiza-se na Travessa “Venezuela”, esquina com a Rua “Chile”, a qual já sofreu um trabalho de revitalização, porém, como se trata de uma rua larga, o trabalho de intervenção da Prefeitura não atingiu o quarteirão do prédio. A recuperação das fachadas dessa rua se estendeu do largo ali existente até à “Duque de Caxias”. Como o “Galhardo” fica depois da intercessão da Rua “Duque de Caxias”, o prédio não foi beneficiado.

A área da edificação é de aproximadamente de 602,24m², ocupando praticamente todo o espaço do lote do terreno. O pavimento térreo difere dos outros dois pavimentos superiores, uma vez que praticamente não possui alvenarias internas que dividam os espaços (ver planta baixa esquemática nas pranchas 34/48, 35/48 e 36/48).

Após análise morfológica, foi detectada a oportunidade de, no térreo, o prédio ser reutilizado com três unidades de apartamentos, todos com entradas individualizadas, com apenas um quarto cada. No pavimento superior, é conveniente para quatro apartamentos sendo todos com um quarto (ver prancha 37/48). No andar seguinte, foi pensado repetir o mesmo padrão do primeiro pavimento superior.

Os estudos de reutilização para o edifício “Galhardo” foram elaborados em função de aproveitar as alvenarias originais internas, uma vez que compartilhamos dos conceitos de Françoise Choay, quando argumenta sobre *curetagem*.

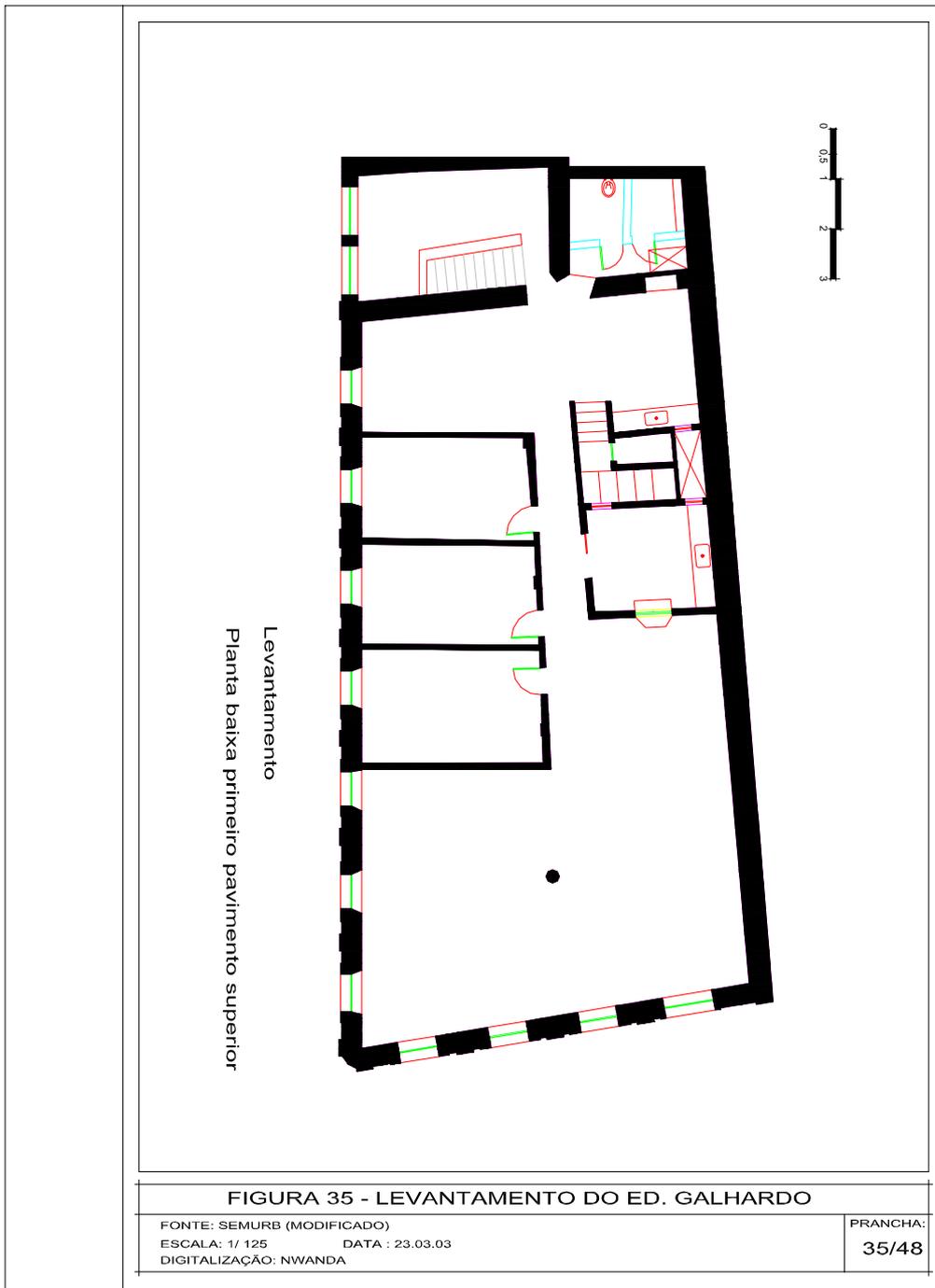
Objetivando uma melhor condição de conforto, foi elaborado um pergolado para acentuar uma melhor ventilação e uma melhor iluminação.

No tocante às fachadas, a sua integridade foi preservada, sendo mantidas suas características originais (ver prancha 39/48).

A pesquisa foi encaminhada visando a observar as potencialidades inerentes dos imóveis, ou seja, após a escolha dos prédios, foram iniciados os estudos de morfologia, objetivando saber se a configuração interna permitia sua reutilização para fins habitacionais. A partir deste fato, as propostas de reutilização eram enquadradas dentro da realidade atual do mercado consumidor imobiliário. No caso do “Galhardo”, as unidades de apartamentos de um quarto se enquadram com o modelo tipo *flat*. Pode-se dizer que, em

termos de área e do programa de necessidades, tais unidades ficam dentro do padrão que a Caixa Econômica Federal viabiliza para financiamento.

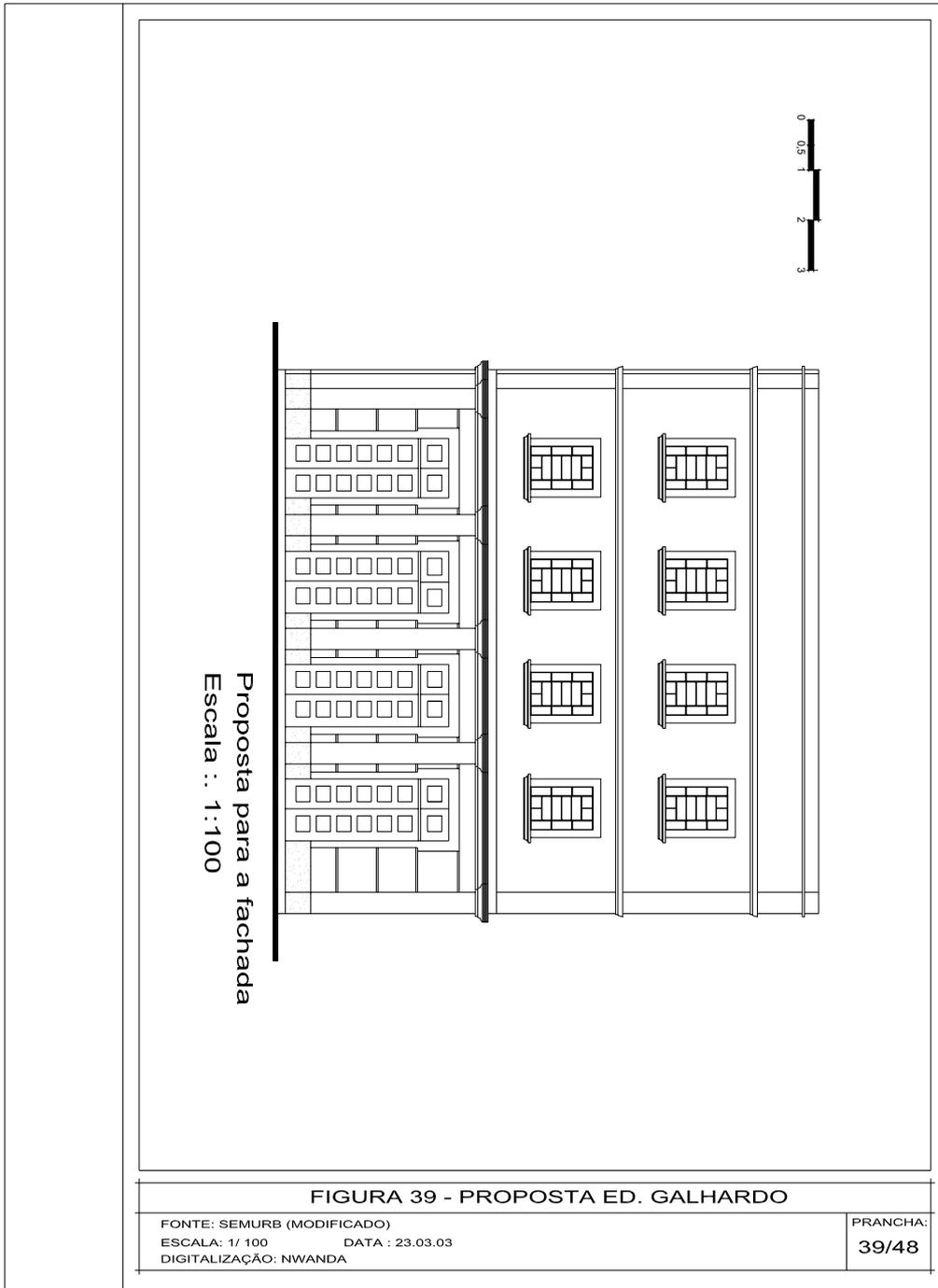
Os portadores de necessidades especiais poderiam ser contemplados com os apartamentos no nível térreo, visto que seria oneroso para a obra ser implantado algum maquinário para conduzir os deficientes aos pavimentos superiores. O padrão familiar atenderia a pessoas que moram sozinhas e/ou famílias pequenas, ou seja, aos novos tipos familiares, já comentados anteriormente.











EDIFÍCIO “AZUL”

A edificação ora apresentada – o Edifício “Azul” – encontra-se fechada. Na planta baixa do térreo, observam-se dois acessos de escadas para o pavimento superior: um localiza-se com entrada voltada para a Rua “Frei Miguelinho” e a outra escada para a Rua “Ferreira Chaves”. Na parte posterior do lote, há uma área que não foi ocupada pela construção do imóvel.

O térreo possui alguns ambientes que antigamente abrigaram as instalações da empresa “Transflôr” (ver prancha 40/48). O pavimento superior encontra-se bastante subdividido como mostra a planta baixa esquemática na prancha 41/48.

A área útil do imóvel é de aproximadamente 470,24 m², distribuídos nos dois pavimentos. A edificação conta com o apoio de duas varandas, sendo que uma delas atende a dois ambientes.

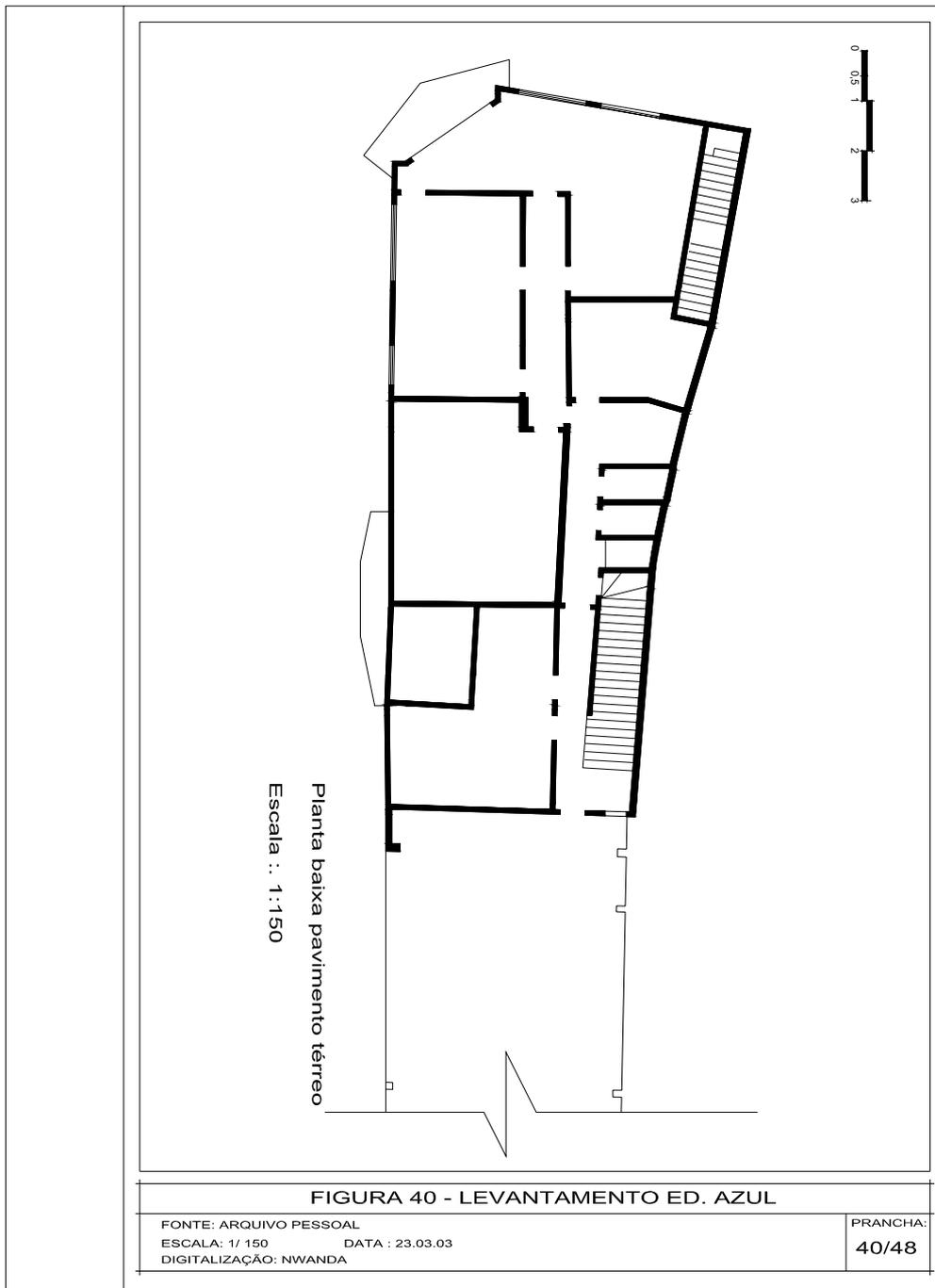
Estudos de sua morfologia interna indicam a possibilidade de, no andar térreo, se inserirem dois apartamentos contendo um quarto, e outra unidade habitacional com dois quartos, enquanto, no pavimento superior, a área facultada a oportunidade de colocar cinco apartamentos com um quarto. O fato de haver duas escadas permite que uma delas conduza a duas unidades residenciais e a outra aos três apartamentos restantes, resguardando desse modo a privacidade dos moradores (no pavimento superior).

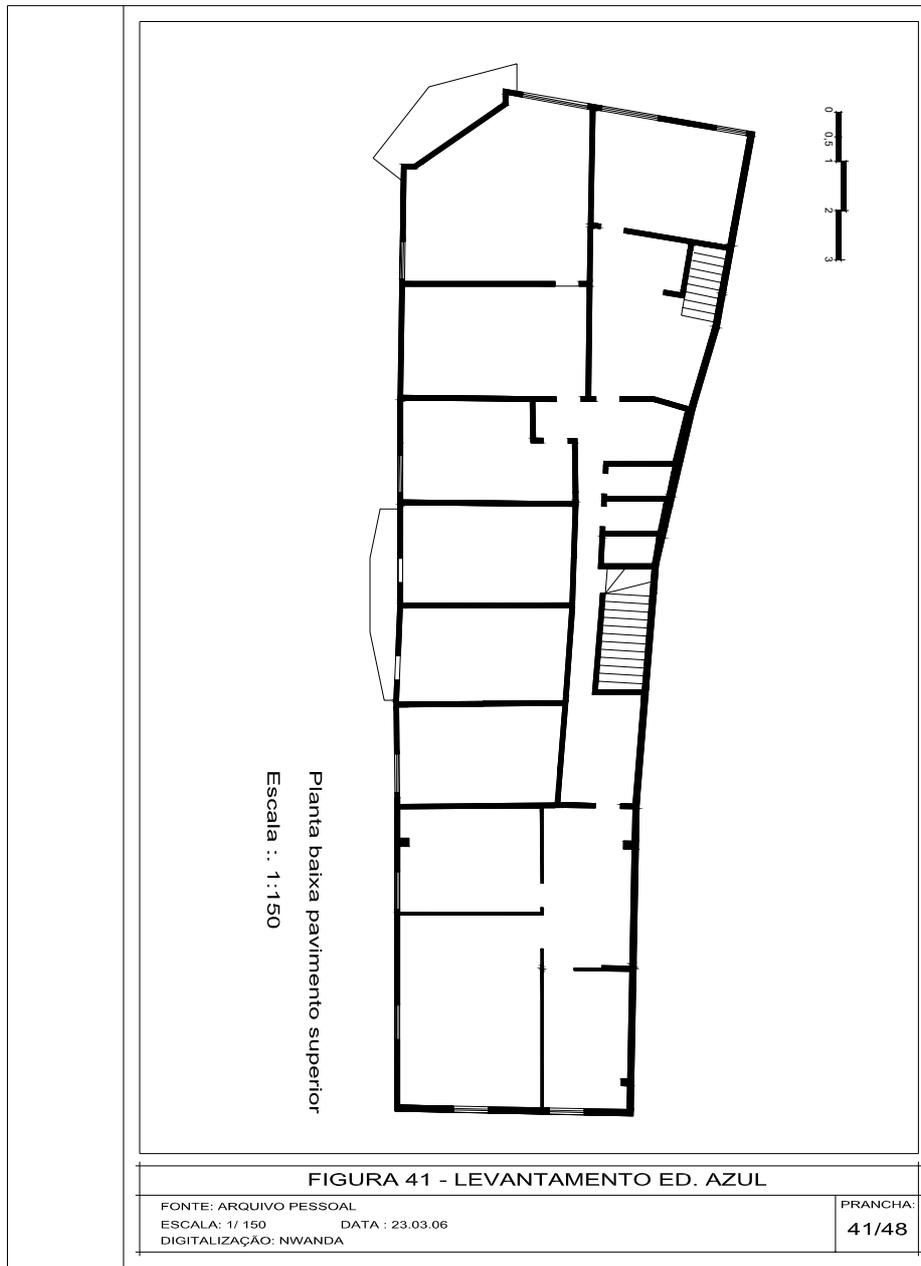
O pavimento térreo, do mesmo modo, apresenta acessos independentes. O apartamento de dois quartos tem a entrada social privilegiada, localizada, na parte em diagonal (chanfrada) do imóvel. Às unidades, no térreo, tem-se acesso através da Rua “Ferreira Chaves”, por meio de um *hall* (ver prancha 42/48).

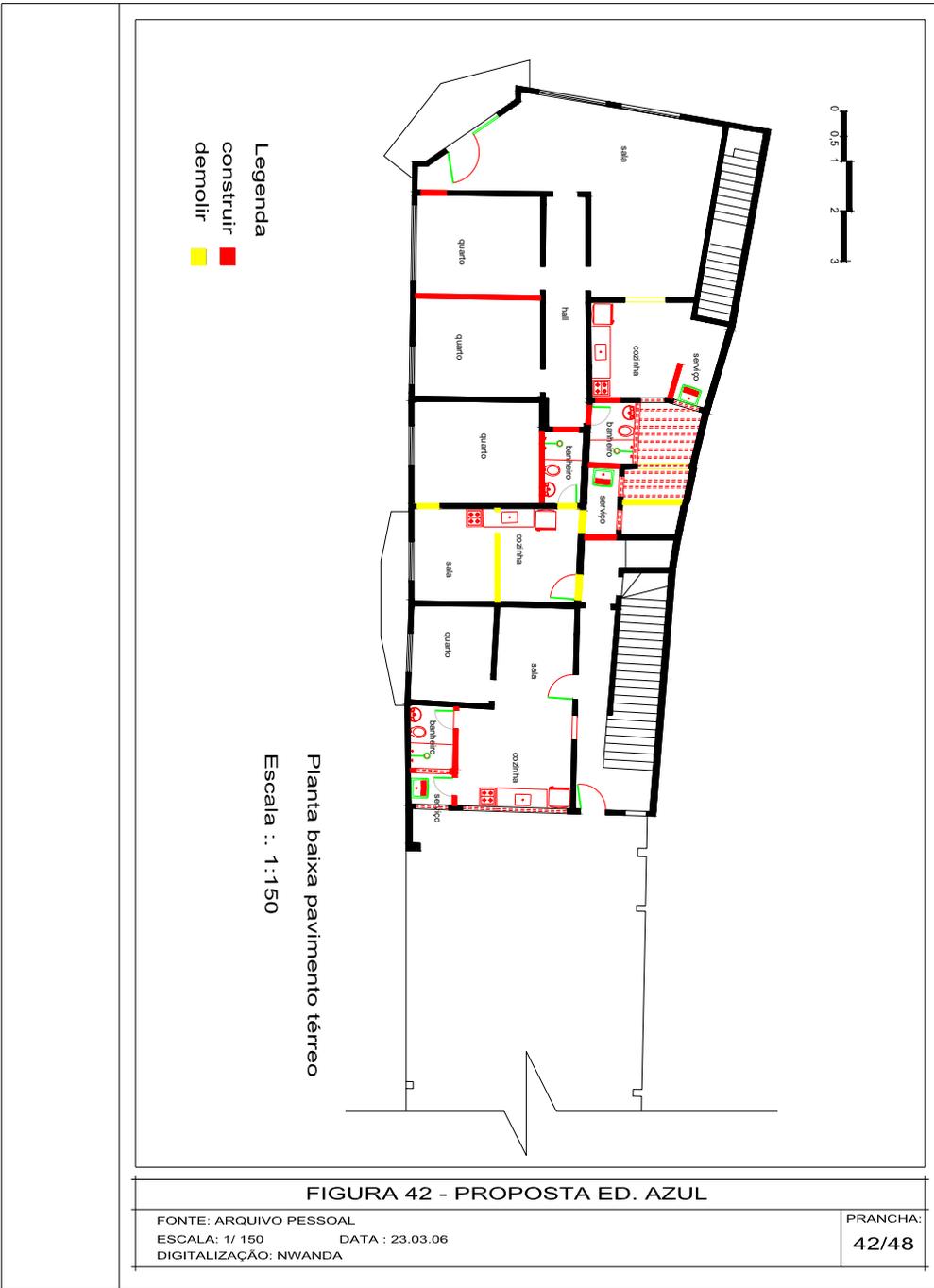
Outra característica deste estudo é que o terreno é suficientemente amplo para permitir a elaboração de possíveis áreas de garagens.

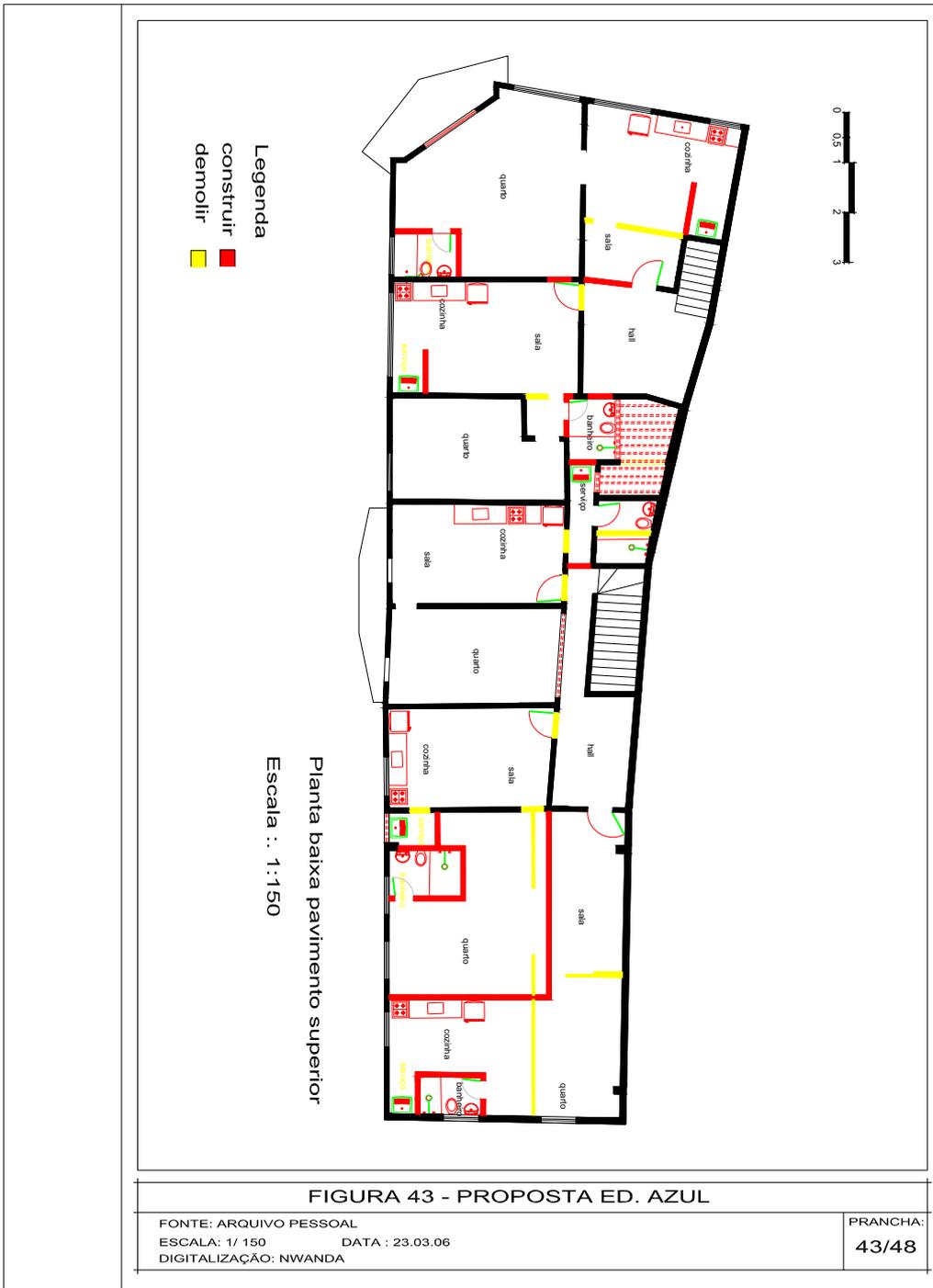
Neste estudo, foi possível perceber que as unidades se assemelham a padrões definidos pelo mercado imobiliário com modelos do tipo *flat* e, para as unidades de dois quartos, com um perfil tipo *convencional*. As alvenarias, na sua grande maioria, foram mantidas e, em relação às fachadas, seu perfil foi mantido seguindo a idéia matriz, que é a mola-mestra de manter viva a memória edilícia das construções antigas do bairro da Ribeira.

Foi concebida uma área de pergolado, visando a aprimorar as condições de ventilação e iluminação, direcionadas para o *hall* social no pavimento superior e espaços tipo: banheiros, áreas de serviços e cozinha, nos dois pavimentos (ver prancha 43/48). O padrão familiar, uma vez que há um apartamento com dois quartos e outros com apenas um, poderá abrigar moradores com um número familiar maior. Em termos de padrão social, o fato de a edificação ter a possibilidade de garagens, possivelmente, elevaria o valor das unidades. Quanto a questões de dificuldade de acessibilidade, a disposição para este público seria restrita ao pavimento térreo.









EDIFÍCIO “HOTEL CIDADE DO SOL”

A edificação localiza-se numa das principais vias do bairro da Ribeira – a Avenida “Duque de Caxias”, nº 190. Atualmente encontra-se em pleno funcionamento um hotel - o “Cidade do Sol” – que possui 29 quartos.

O núcleo da construção original apresenta uma área aproximada de 675,66 m². O imóvel possui áreas de apoio que foram edificadas no decorrer dos anos, em função de atender às necessidades do hotel. O anexo na parte posterior da lateral direita no pavimento térreo foi pensado em função de aumentar a área da cozinha, tendo sido também construídos alguns quartos e banheiros de funcionários. A garagem e a área de serviço também foram contempladas nesta obra, como mostra a planta baixa esquemática na prancha 44/48.

O fato de o imóvel funcionar como um hotel, a sua configuração interna já induz ao reuso para fins habitacionais, sendo necessária pouca adaptação para reaparelhá-lo em apartamentos residenciais. Neste estudo, as alvenarias internas foram preservadas ao máximo e as fachadas não sofreram nenhuma alteração.

Foi observada a possibilidade de no pavimento térreo se construírem seis unidades habitacionais, sendo todas com um quarto. Nos dois pavimentos superiores, foi estudada a possibilidade de adaptar a área interna com quatro apartamentos de um quarto e um com dois quartos.

Uma vez que a área permite, pode-se analisar a construção de mais unidades habitacionais e também a colocação de garagens para os proprietários, na parte posterior do terreno.

O cerne deste estudo é preservar nossa memória edilícia. Sendo assim, acreditamos que os imóveis selecionados são detentores de informações e características que devem ser salvaguardadas, daí, as alvenarias internas e os elementos constitutivos das fachadas, no estudo de reutilização, terem sido mantidos ao máximo, deixando o registro de outrora.

Dentro do atual padrão dos apartamentos e condomínios lançados no mercado imobiliário da Cidade, os estudos morfológicos se assemelham ao tipo *flat*, para as unidades de um quarto. Em relação à unidade com dois quartos, os estudos indicam um tipo

convencional, voltado para um perfil de moradores dentro da classe média. O padrão familiar atingiria grupos com poucas pessoas e também casais com filhos para os apartamentos de dois quartos (ver pranchas 45/48, 46/48, 47/48, 48/48).

Em relação às questões direcionadas à Lei 4090/92, foi destinado apenas o andar térreo para os portadores de necessidades especiais. Embora compreendamos que todos os cidadãos, independentemente de ser detentor de problemas de locomoção, devem ter o direito e a facilidade de ir e vir a qualquer lugar, nas construções antigas, nem sempre é possível materializar modificações na estrutura física da edificação para propiciar um acesso a essas pessoas. É imprescindível que qualquer tipo de alteração não descaracterize o imóvel antigo. Neste estudo, estes prédios são parte integrante dos Bens Patrimoniais.



