

REINVENÇÃO URBANA



VELHAS RUÍNAS NO MEIO DO CAMINHO

Ninguém conhece o potencial habitacional no Centro. Não se sabe quantos prédios estão abandonados, ou subutilizados, na região — sobrados que abrigam lojas no primeiro andar normalmente não utilizam os outros pavimentos. A Secretaria de Patrimônio da União afirmou, como resposta a um pedido via Lei de Acesso à Informação, que não teria como divulgar o número de imóveis que lhe pertencem e quantos estão desocupados.

Conhecer essas informações é necessário para boa parte das políticas públicas desejadas para a região, como a implantação do IPTU progressivo, que desencoraja a existência de imóveis sem uso. Em 2009, a Secretaria de Habitação e Sinduscon-Rio fizeram um estudo sobre o tema, que acabou não sendo concluído. Presidente do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), Washington Fajardo concorda que foi um grande esforço desperdiçado, mas promete começar este ano uma pesquisa ampla sobre o grau de uso dos imóveis no Centro, de forma a orientar as

Projeto. Jackson observa cópia da planta original de um de seus empreendimentos



políticas públicas da prefeitura para a região. — Para essa pergunta (do potencial do Centro), eu não consigo obter a resposta em nenhum lugar — diz Fajardo.

A Secretaria Estadual de Habitação colaborou. Fez um amplo plano de reabilitação de imóveis pertencentes ao estado no Centro. Dos 250 imóveis vazios, subutilizados ou com uso inadequado mapeados, os pesquisadores avaliaram que 186 poderiam receber projetos habitacionais. A partir daí, a secretaria escolheu cinco como projetos pilotos. Todo o desenho já está pronto, mas ainda não há previsão do início das obras. A ideia é que as famílias que já vivem nesses imóveis, de forma precária, sejam beneficiadas pelo programa.

Se o próprio governo encontra dificuldades para conhecer e revitalizar seu patrimônio, a tarefa também não é fácil para quem tenta ajudar por iniciativa própria. Jackson Pereira, sócio da construtora J.R.S. Engenharia Ltda e presidente da Comissão de Revitalização de Imóveis do Sinduscon-Rio

conta que, de cada 20 ou 30 imóveis visitados por ele, apenas em um é viável iniciar um projeto habitacional. Falta de documentos — tão básicos quanto aqueles que dizem a quem pertence o imóvel —, rigidez no respeito às características originais do prédio — cujas plantas não raro desapareceram, ou estão há décadas guardadas na Cedae —, ocupações que tornam necessários pedidos de reintegração de posse, e muita, muita burocracia são alguns dos obstáculos na longa lista do construtor que se interessa pela revitalização do Centro. Passados os obstáculos, é iniciado o longo trabalho de restauração.

— É uma obra complicada. Antes de demolir, tem que escorar tudo... É difícil. Já há mais de 5 mil apartamentos na minha vida profissional. Acho mais difícil fazer barato do que conjunto — conta Jackson.

Empolgada com as reuniões sobre o assunto no Sinduscon e com o alegado apoio da prefeitura a obras na região, Simone Ozenda, sócia da construtora Priama, desistiu de re-

talização de três sobrados na Rua Primeiro de Março, que renderiam 34 apartamentos de interesse social e três lojas. A burocracia a venceu depois de um ano de tentativas.

— Quando foi exposta essa iniciativa no Sinduscon, a gente se interessou porque, como era uma prioridade do município, as coisas seriam aprovadas em até 15 dias. Mas não foi isso que aconteceu. Ficamos mais de um ano para aprovar as coisas e acabou que o proprietário desistiu, porque tinha outra proposta de venda — conta Simone.

A medida que se planejam torres imensas e espelhadas na Zona Portuária, mais preocupante se torna a questão dos casarios ao redor. Já aconteceu de Fajardo receber visitas e ligações de empresários, ou de seus advogados, com pedidos para simplesmente derrubar os imóveis históricos para construir prédios mais modernos no lugar.

— Os empresários estão muito interessados na Barra, querem terrenos grandes. Eu não tenho mais isso no Centro. Tenho imó-

veis médios e pequenos — diz Fajardo.

Até o dia 6 de setembro, o IRPH está com um edital aberto para destinar R\$ 12 milhões para a reforma do casario do Centro — ou 3% do obtido com o Certificado de Potencial Adicional de Construção, um título comprado para aumento do gabarito de prédios, captado pela prefeitura com os empreendimentos imobiliários na Zona Portuária, que financia as reformas na região.

A ideia é que os contemplados sejam como produtores da restauração. Ou seja, arquitetos, engenheiros e instituições em geral que se engajem, em parceria com o proprietários, na revitalização da região. A prefeitura dará cotas de R\$ 100 mil, R\$ 200 mil ou R\$ 300 mil para a reforma desses imóveis. No máximo, serão contemplados 120 imóveis, um número pequeno comparado às necessidades da região, segundo reconhece presidente do IRPH:

— É muito pouco para todos. Mas o sucesso é importante, para mostrarmos que dá certo. Ah, pode ser que continue.

REVITALIZAÇÃO GLOBALIZADA DAS CIDADES

Exemplos de Paris, Nova York, Londres e Santiago

Há pelo menos 50 anos, a valorização da região central das cidades faz parte da estratégia de grandes metrópoles do mundo, como Paris, Londres e Nova York, explica o presidente do IAB Sérgio Magalhães. Além de já oferecerem uma área com toda a infraestrutura urbana instalada, o especialista considera que os centros são fundamentais para a criação de uma identidade cultural local.

— Para combater um processo de esvaziamento e decadência, a estratégia americana foi reforçar a centralidade de Manhattan — diz Magalhães. — Os americanos construíram o World Trade Center, aumentaram as linhas de trem e de metrô, fizeram o Lincoln Center e aproveitaram áreas portuária com o Pter 17. Paris, a partir dos anos 70 e, fortemente, nos 80, trilhou o mesmo caminho. Construiu a pirâmide do Museu Louvre, a Biblioteca Nacional, outras dez obras esplendorosas reforçando a ideia de que Paris é compatível com a modernidade. Londres despoluiu o Rio Tâmisa e recuperou seu Centro.

Na América do Sul, também é possível encontrar exemplos de recuperação das áreas centrais. Santiago, no Chile, é um deles. Desde os anos 90 a cidade tem uma política de atração de habitações para suas áreas centrais. O programa vem sendo aplicado com grande êxito, segundo o arquiteto chileno Pablo Contrucci, professor da Universidade Católica daquele país. Ele esteve em Salvador na semana passada para participar do sexto ciclo dos Seminários de Política Urbana Quitandinha + 50, que discutiu o esvaziamento de centros urbanos.

— A população do Centro de Santiago aumentou 45% em dez anos — revela Contrucci. — O mais difícil é reverter a imagem de um centro deteriorado, fora de moda, perigoso e socialmente segregado. Não é de hoje que a revitalização de áreas degradadas chama a atenção. Para explicar o fenômeno, o termo gentrificação foi criado, nos anos 60. Estas áreas passam a receber moradores de classe média devido à valorização imobiliária. Isso, em geral, está relacionado à construção de edifícios modernos e à saída dos antigos habitantes.

REINVENÇÃO URBANA



CLAUDIO MOTTA
claudio.motta@oglobo.com.br
MANUELA ANDREONI
manuela.andreoni@oglobo.com.br

Ali, tudo é perto, mas caso seja necessário ir um pouco mais longe, condução não falta. Restaurantes e centros culturais brotam por todos os lados, como se fossem farmácias no Leblon, ou shoppings na Barra da Tijuca. Pela manhã, é quilométrica a fila de carros e ônibus que disputam pedaços de asfalto para chegar lá, onde está a maior quantidade de escritórios da cidade. O movimento no Centro de segunda a sexta, no entanto, ainda contrasta com o deserto das noites e fins de semana.

Desde a década de 70, as ruas mais procuradas — por carros — da cidade perderam 24 mil, ou 20%, de seus habitantes. Se supusermos que eles, como muitos, encantaram-se com a Zona Oeste, podemos calcular que esta decisão não só aumenta os engarrafamentos como custa anualmente 17 mil toneladas de carbono em emissões, produzidas por seus deslocamentos diários ao Centro. Isto representa a emissão de 3 mil veículos a gasolina dando a volta ao mundo. Para absorver tudo isso, seriam necessárias 120 mil árvores, segundo os cálculos da ONG Iniciativa Verde. E os números poderiam ser três vezes maiores. O presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária do Rio (Cdurp), Alberto Gomes Silva, calcula que, em 15 anos, a área receba mais 70 mil habitantes.

A culpa não é, claro, do gosto dos cariocas, mas de décadas de abandono e de políticas restritivas em relação à habitação no Centro, só revogadas na década de 90. Pelo mundo, urbanistas e ambientalistas já perceberam: o movimento pendular diário deve ser evitado. Para fazer render investimentos em infraestrutura, amenizar engarrafamentos e a superlotação nos transportes públicos, as cidades precisam se adensar, em vez de se espalhar.

— O Centro já tem toda uma infraestrutura instalada, serviços, oferta de empregos e transportes. Levar a habitação para esta região é trazer vida, atividades permanentes e



FABIO SOUZA

Leandro e sua bicicleta na nova casa



Obra. Sobrado é transformado em prédio de apartamentos

uma dinâmica 24 horas — argumenta Mauro Santos, da Faculdade de Arquitetura da UFRJ. — Não existe requalificação sem o uso habitacional. Ele é que vai articular o conjunto de atividades possíveis e necessárias para a área.

A prefeitura diz estar tentando, mas o caminho de volta ao Centro tem sido difícil. No primeiro semestre deste ano, segundo informou a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), não houve um empreendimento habitacional sequer na região — salvo, se contarmos os bairros ao redor, nove apartamentos em Santa Teresa. Em 2012, nem isso aconteceu. Dados da Secretaria de Fazenda sobre impostos de transmissão de imóveis mostram que a compra e venda de imóveis residenciais não têm crescido frente a comerciais — permaneceu em cerca de 30% das transações entre 2010 e 2012. O único empreendimento habitacional de grande porte em vista é o Porto Vida, uma obra da prefeitura na Zona Portuária.

Mas isso não significa que pelas frestas não

NUNCA PODERIA COMPRAR UM IMÓVEL NA ZONA SUL COM O DINHEIRO QUE PAGUEI AQUI. HOJE NÃO PAGO NEM IPTU

Leandro Damasceno
Morador da Lapa

surjam novidades. Faz três semanas que Leandro Damasceno, especialista em regulação na Ancine, mudou-se para seu novo loft na Rua Silvío Romero, na Lapa, dentro de um sobrado do início do século XX retrofitado.

— Está melhor para morar aqui não só pela qualidade dos serviços, mas também pelo tipo de imóvel que estão oferecendo — ressalta Leandro. — Eu nunca poderia comprar um imóvel na Zona Sul com o dinheiro que paguei aqui. Hoje, não pago nem IPTU — diz, lembrando ter o benefício por se tratar de um prédio histórico.

O empreendimento é obra do construtor Jackson Pereira, presidente da Comissão de Revitalização de Imóveis do Sinduscon-Rio (sindicato dos construtores). Para ele, que trabalha com restauração há mais de 20 anos, a volta da população para o Centro passa necessariamente pela revitalização do manancial de casarios mal conservados da região.

— Se eu fizesse um prédio novo, saindo do chão, teria o mesmo lucro. Quem acha que a

cidade ganha muito mais com a restauração faz isso, em vez de fazer mais um prédio em Jacarepaguá — explica Jackson. — Mas essas obras de restauração são lentas. O lucro é o mesmo, só que, em vez de fazer oito ou dez casas, faz-se 200, 100 (na Zona Oeste), numa velocidade até maior.

Nem todos veem este bairro residencial evidente aos olhos de Jackson. Foi na década de 60, quando o Rio deixou de ser capital federal, que o Centro começou a perder essa característica, tão forte nas décadas anteriores. O IBGE não forneceu dados sobre a ocupação do Centro à época, mas o construtor, em uma pesquisa, descobriu o número de habitantes da região do Centro e da Zona Portuária na década de 70, quando uma lei proibiu o uso residencial de imóveis na região: 114 mil. Considerando também Santa Teresa, São Cristóvão e Rio Comprido, seriam 370 mil — hoje são 20% a menos.

Este movimento impulsionou a perda de densidade urbana, espalhando os cariocas

por uma área maior. Se, na década de 60, o Rio tinha 180 quilômetros quadrados e uma densidade de 16 mil pessoas por quilômetro quadrado, hoje os cariocas se distribuem 750 quilômetros quadrados, ou 6,5 mil pessoas por quilômetro quadrado. Menos que em 1870, quando a densidade era de 9,8 mil pessoas por quilômetro quadrado. As contas, elaboradas com base nos dados do Censo, são do presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil, Sérgio Magalhães.

— Nos últimos 40, 50 anos, (a cidade) trabalhou contra si mesma. Abandonou seu patrimônio mais importante, tanto de natureza arquitetônica quanto cultural e simbólica, em benefício de áreas novas, de baixa densidade, de interesse apenas imobiliário.

Chegando de fininho, os novos moradores trataram de valorizar os imóveis residenciais do Centro, e corre à boca miúda, por mais que seja difícil de provar, que a especulação imobiliária — por meio da compra de imóveis que depois ficam parados — é grande.