RESTAURAÇÃO
E
REVITALIZAÇÃO
DE
NÚCLEOS HISTÓRICOS

Análise face à experiência francesa

SEMINÁRIOS 1

MEC.SPHAN
próMemória

RESTAURAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DE NÚCLEOS HISTÓRICOS

Análise face à experiência francesa

Ministério da Educação e Cultura
Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Fundação Nacional Pró-Memória
Brasília
1980

administradores, funcionários, sem a menor formação de arquiteto. Estes três corpos que agem paralelamente são os Corpos dos Técnicos, criados no início do século, quando surgiram os primeiros textos sobre os monumentos históricos propriamente ditos.

Les Halles fazem parte do setor preservado do Marais. A criação de um setor preservado não significa que não se possa demolir determinados imóveis (obras chamadas de curetagem). Evidentemente o exemplo de Les Halles, com todas as suas conseqüências, é um exemplo extremo, e poder-se-ia ter agido com maior modéstia.

As propriedades não mudam muito de dono quando certos setores tornam-se preservados. As vendas de propriedades são muito raras, pois os proprietários não têm interesse em desfazer-se de seus bens justamente agora que podem ser beneficiados com enormes vantagens financeiras. Há proprietários cujas rendas nem são suficientes para cobrir a parte que lhes cabe. É possível conceder-lhes um empréstimo que cobre 70% das despesas; mas isto significa que 30% destas despesas continuam suas. Há também proprietários de condição muito modesta ou muito idosos para que lhes seja concedido um empréstimo, pois na França não se empresta dinheiro, em caso de obras imobiliárias, a pessoas de mais de 70 anos. São os bancos que intervêm e não o Estado. Podemos facilmente imaginar proprietários de um setor preservado, que se beneficiam de uma bonificação, mas não de um empréstimo. Ou então proprietários que auferem rendas muito modestas para que possam participar do esforço de restauração. Aqui se apresenta um problema dramático, existindo várias possibilidades de solução: o proprietário poderá vender espontaneamente sua moradia e fazer o que bem lhe aprouver com o dinheiro; ou então a comuna, o departamento ou o Estado podem expropriar o imóvel. O Estado pode também comprá-lo amigavelmente, sem o processo judiciário da expropriação; freqüentemente, em casos de setores preservados, a comuna ou mesmo o Estado compram imóveis que necessitam de restauração. Nos casos de curetagem, de demolição de imóveis, o Estado ou a comuna devem adquiri-los; isto significa que os proprietários não perdem seus bens. Então, aqueles que não podem participar deste esforço de renovação vendem muitas vezes sua propriedade.

A origem destes dois últimos procedimentos remonta a várias causas: tomou-se em consideração as críticas feitas à Lei Malraux, críticas que visavam a amplitude das obras de restauração e de renovação; o custo destas obras, realmente muito altos, em virtude da minúcia e da qualidade com que eram efetuadas; as dificuldades que se apresentavam na hora da mudança dos inquilinos; o fato das obras nos setores preservados custarem muito caro ao Estado; e, última razão, a existência de um patrimônio imobiliário considerável, mas que não apresenta forçosamente tanto valor histórico quanto o patrimônio dos setores preservados. Todos estes motivos conduziram a medidas que deveriam ser mais simples, mais flexíveis e estender-se a áreas mais importantes.

ADINA MERA:

Quem preparou este projeto de lei?

JEAN-BERNARD PERRIN:

É um projeto de lei que não tem só um autor. As várias administrações que tinham a ver com setores preservados perceberam que o processo era lento e complexo. Por outro lado, as preocupações do Governo com a qualidade de vida no meio urbano tornavam necessário que se alargasse o campo de ação. Foi então o próprio Governo quem tomou a iniciativa de elaboração destes textos, em 1976 e 1977. Em outras palavras, o exame de uma situação por diferentes administrações e a tomada de consciência, pelo Governo, da necessidade de uma nova política descentralizada levaram à votação deste novo texto.

PAULO ORMINDO DE AZEVEDO:

Algumas das medidas tomadas na França são passíveis de serem aplicadas por qualquer país, independentemente de sua organização administrativa. Parece-me que a experiência francesa baseia-se em leis de mercado e está procurando sair dos aspectos mais coercitivos ou repressivos ou punitivos da lei para uma atuação mais ao nível de mercado; e as leis de mercado são válidas praticamente para qualquer país. Neste sentido a experiência francesa pode estar muito próxima da possibilidade de ser implementada em países de contexto cultural e administrativo diferente. Vejo um problema, por exemplo, quando se fala na pequena percentagem de proprietários que vendem seus imóveis quando se declara a área sob preservação e onde investimentos vão ser feitos para renovação; em países de cultura econômica diferente isto fatalmente poderia representar um grande momento de especulação de ordem imobiliária. No mesmo sentido, também quando se coloca a possibilidade da manutenção de aluguel baixo e a volta dos que ali habitavam antes, creio que isto também seria muito difícil, se a medida não fosse acompanhada por uma série de cuidados importantes, em países de cultura econômica semelhante aos países de menor desenvolvimento.

JEAN-BERNARD PERRIN:

Estou inteiramente de acordo quanto ao que disse sobre a lei de mercado e as dificuldades de adaptação em países de níveis diferentes. Devo acrescentar algo sobre o que talvez não tenha sido bastante claro: a especulação imobiliária num setor preservado ou em obras de centros antigos não é possível, pois imediatamente os preços dos terrenos são congelados. Não se pode vender por um preço acima do preço existente antes das obras de renovação. Não existe uma verdadeira especulação imobiliária, uma especulação propriamente dita, isto é, inexistente a possibilidade de comprar e revender muito mais caro. O proprietário pode especular, ele mesmo, o seu imóvel, mas na França, em Direito, dizemos: "não se especula o seu próprio bem". Durante as obras de renovação não são vistos com-

pradores no interior da área com a intenção de comprar para, beneficiando-se dos melhoramentos, revender mais tarde e a preços bem mais elevados. Devemos observar o fato muito atentamente.

O problema dos custos dos aluguéis, que o senhor levantou, pode ser apresentado de modo um pouco diferente. Nós o conhecemos muito bem. Penso que o sucesso do sistema reside numa certa lucidez, talvez um pouco trágica, que consiste em afirmar: não vamos proporcionar um conforto máximo a uma moradia, mas sim dar-lhe um mínimo de conforto. Não é muito satisfatório, pois ainda existem desigualdades; de fato, de um imóvel para outro poderemos observar aqueles que foram beneficiados com a obtenção de um conforto total e outros já menos confortáveis. Confesso a nossa incompetência, e digo que não encontramos solução para esta desigualdade. Ou as pessoas aceitam residir em conjuntos residenciais ou contentam-se em permanecer em moradias que não estão dotadas de um grande conforto. Mas a solução 100% satisfatória ainda não foi encontrada.

PAULO ORMINDO DE AZEVEDO:

O debate até o momento abordou uma série de aspectos financeiros. Para desenvolver a discussão, considere importante que M. Perrin tome conhecimento da política cultural no Brasil e da política relativa ao problema habitacional; e, a partir dessas duas posições que são, por uma série de razões, as mais diversas, devido às condições econômicas e sociais do Brasil, bem diferentes das da França, seja-lhe dado conhecer o atraso de toda a legislação brasileira em relação à francesa. Eu dividiria minha intervenção em dois aspectos: primeiro um retrospecto da política de preservação de bens culturais e, numa segunda parte, um retrospecto da política relativa à habitação. Os métodos tradicionais de uma política de preservação de bens culturais fundamentam-se em medidas, basicamente, de quatro tipos: legais, administrativas, financeiras e educacionais. A política brasileira de preservação de bens culturais, assim como a francesa foi dividida em três períodos, poderia dividir-se em dois períodos. Um primeiro, que vai da fundação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, em 1937, e que termina, no meu modo de entender, em 1970. Durante este período, que corresponde além do mais à conscientização da importância do bem cultural, até então restrita basicamente a uma pequena elite cultural, a política, por falta de um apoio popular maior, era fundamentalmente de preservação, ou seja, o que modernamente se chama de passiva. Durante 33 anos as medidas de ordem legal e administrativa não sofreram evolução alguma. Houve uma pequena complementação no que se refere a aspectos de arqueologia e pequenas melhorias na parte administrativa do próprio órgão. Mas não foram previstos, na primeira etapa dessa política cultural brasileira, recursos ou meios financeiros para a execução das diretrizes previstas, como também não se levou em conta o problema da educação, seja em seu ní-

vel mais amplo, seja no nível da formação de arquitetos especializados.

Tal política, evidentemente, começa a sofrer uma transformação a partir de 1970, quando o Ministro da Educação e Cultura convoca duas reuniões: a primeira em Brasília e, no ano seguinte, em Salvador, para solicitar dos governos estaduais e municipais uma colaboração ao Governo Federal em sua missão de preservar o acervo cultural. A partir daí começa a surgir uma série de medidas outras, tendentes a caracterizar essa nova etapa como uma etapa de preservação, digamos ativa, do acervo cultural. Como consequência temos a criação do Programa Integrado das Cidades Históricas do Nordeste, em 1973, uma espécie de agência financeira que aloca meios às Fundações Estaduais, que haviam sido formadas após o apelo formulado pelo Ministro. A partir de 1974 é também estabelecida em nosso país uma política dirigida à formação de pessoal técnico em restauração. Cursos são abertos: em São Paulo e posteriormente em Recife (1976); atualmente realiza-se em Belo Horizonte um curso do mesmo gênero, em nível de pós-graduação. A mudança de política tem, na verdade, seus antecedentes e acredito que dois fatos tiveram importância fundamental. O primeiro é a visita de uma missão da UNESCO ao Brasil, chefiada pelo urbanista e arquiteto Michel Parent, em 1976; como consequência obtivemos o reconhecimento internacional da importância do acervo brasileiro, e isso despertou maior atenção de uma elite política brasileira para o problema, que vinha sendo de certo modo esquecido. O outro fato que me parece importante é a passagem do Dr. Renato Soeiro, Diretor do IPHAN, a um cargo diretamente ligado ao Ministro da Educação e Cultura, no Departamento de Assuntos Culturais do MEC. Como se vê, nessa nova etapa são supridas as deficiências básicas da primeira política: a existência de uma fonte financiadora, até então inexistente, que é o Ministério do Planejamento e, também, a formação de profissionais dedicados ao assunto. Há contudo alguns aspectos que devem ser enfatizados; não se superou todo o problema. O Programa das Cidades Históricas é um programa de financiamento, mas não diretamente ao proprietário do imóvel; atende aos governos estaduais em seus programas de preservação de acervo cultural. Mas aí temos, sem dúvida alguma, um progresso muito grande em relação à etapa anterior. Como todos sabem, o Programa foi recentemente ampliado e estendido também à região Leste.

Outra limitação que persiste e deve ser superada é a inexistência de uma legislação brasileira específica para centros históricos. Nossa legislação data de 1937, inclusive avançada para sua época, mas que não previa, não só no Brasil, como no mundo inteiro, mecanismos para essa complexa operação que é a revitalização de centros históricos. É preciso fazer justiça e dizer que durante esses 33 anos uma ação de preservação passiva foi adotada no Brasil por falta de uma consciência mais ampla do problema por parte do Governo brasileiro: houve uma tentativa de estabelecer mecanismos financeiros para melhorar a

eficiência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Em 1950 foi apresentado um anteprojeto à Câmara dos Deputados, infelizmente não aprovado, muito semelhante à legislação francesa de financiamento ao proprietário de imóveis. Estabelecia basicamente uma proposta no sentido de que a Caixa Econômica Federal e outros órgãos financeiros do Governo Federal pudessem financiar, em condições de juros e de prazo especiais, somas com as quais os proprietários de imóveis pudessem restaurar seus bens. Previa também que estas mesmas fontes financeiras poderiam financiar entidades governamentais, estaduais, federais ou municipais, na aquisição de imóveis para a instalação de seus serviços. A diferença entre os juros normais, cobrados por estas instituições financeiras, e os juros especiais concedidos — 6% ao ano, durante vinte anos — deveria ser subvencionada pelo Governo Federal através de um mecanismo de subvenção à instituição financeira. A proposta não foi aprovada devido à insensibilidade do legislador brasileiro naquela época. Por outro lado, poderíamos também analisar alguns aspectos relativos à política habitacional no Brasil e à política urbana, muito relacionadas com o problema dos centros históricos. Um problema fundamental que creio ser necessário enfatizar aqui diz respeito à política urbanística brasileira, que é exclusivamente de competência municipal, ao passo que a proteção dos bens culturais é matéria de competência do Governo Federal ou, por delegação, do governo estadual. Isso implica basicamente numa intervenção do Governo Federal numa área privativa do município, não apenas em matéria de proteção de bens culturais como em toda matéria relativa ao desenvolvimento urbano. O Governo Federal, durante algum tempo, manteve uma agência denominada SERFHAU que elaborou projetos urbanísticos para uma série de cidades brasileiras, mas que viu na prática os projetos inteiramente desvirtuados. Ou simplesmente tais projetos não foram cumpridos porque os governos municipais não possuíam uma vinculação maior que os obrigasse a cumprir os projetos. As cidades brasileiras de um modo geral, política e economicamente, enfrentam dificuldades muito grandes, havendo uma certa impotência dos governos municipais em controlar plenamente seu desenvolvimento. Isto é muito importante porque um dos aspectos mais graves da deterioração dos centros históricos é exatamente a expansão do setor secundário, transformando imóveis e expulsando as populações existentes, caracterizando estas áreas como de transição de função, entre comercial e habitacional. Evidentemente, uma política neste sentido terá que apresentar — como no caso francês, onde existe uma legislação nacional referente ao urbanismo — critérios ou medidas de caráter urbanístico para que possa ser coroada de êxito. Ainda no que se refere à política propriamente habitacional, é importante enfatizar que o contexto sócio-econômico brasileiro é muito diferente do europeu, francês em particular. Enfrentamos um processo de urbanização muito intenso, com uma taxa anual de urbanização da ordem de 4,7%. Isso implica no acréscimo acentuado do déficit habitacional. Tal expansão das cidades brasileiras fez com que as au-

toridades responsáveis pela política habitacional tenham-se preocupado quase que exclusivamente com programas de criação de novas habitações, esquecendo uma série de outros aspectos da mesma política, como por exemplo os aspectos relativos à manutenção do estoque habitacional do país, e à falta de preocupação com a melhoria da qualidade de vida de determinadas cidades brasileiras. Estas duas últimas preocupações, especialmente a partir da década de 60 — quando a Europa já havia superado a necessidade da construção maciça de novas habitações — passaram a ser uma constante preocupação do legislador estrangeiro.

Infelizmente isto não ocorre no Brasil, onde as autoridades em problemas habitacionais preocupam-se basicamente com a construção de novas casas, o que de certo modo se entende, devido à pressão demográfica e de urbanização, muito forte em nosso país.

A política francesa, como aliás qualquer programa de renovação urbana moderno, fundamenta-se em mecanismos de mercado, baseados em algumas constatações: o preço dos imóveis urbanos decorre não só de sua qualidade intrínseca como também da vizinhança; além disso, a renovação urbana não pode ser feita somente em imóveis, mas sim dentro de uma área, incluindo praticamente todos os imóveis da referida área, de modo a provocar uma mudança de imagem desta área perante o mercado imobiliário. A forma de atuação no interior destas áreas deterioradas, para que elas venham a ter uma viabilidade econômica garantida, pode ser feita de três modos: primeiramente, como ocorre em algumas cidades brasileiras, grupos econômicos passam a comprar imóveis dentro de uma determinada área; restauram-nos e vendem dentro do que se poderia chamar de especulação imobiliária. Isso ocorre inclusive em cidades como o Rio de Janeiro ou São Paulo e mesmo em determinados setores onde, a rigor, certas habitações que ainda não precisariam ser substituídas (construídas há 15 ou 20 anos) são demolidas para a construção de espigões, de uma rentabilidade muito mais alta, mas que apresentam uma série de pontos negativos, do ponto de vista social, para a política urbana. Uma outra modalidade, que é a adotada na França, consiste em reunir os proprietários de uma determinada área e coordenadamente realizar a renovação urbana, que traz em si assegurada uma garantia de melhores aluguéis e venda dos imóveis. Tal política não só é aplicada na França como em outros países. Os italianos, a partir da experiência de Bolonha, que foi seguida por outras cidades como Brescia, Chiare, Ovietto, adotaram de início um modelo de renovação de centros históricos na linha da socialização do solo urbano; mas pela deficiência de capitais, retornaram a uma legislação do tipo francês, onde se criam atrativos financeiros e fiscais para que os proprietários promovam a renovação. É claro que a legislação italiana, bem como a francesa, estabelecem limites para o reajustamento dos aluguéis, e a legislação italiana cria um outro mecanismo, não só visando atrair os proprietários, mas também no sentido de uma imobilização para outros tipos de operações do gênero especulativo: assim a declaração de utilidade pública de uma determinada área

grava os imóveis desde que os proprietários não queiram aderir ao plano proposto pela municipalidade. Uma vez, porém, que o proprietário adere às condições propostas pelo poder público deixa de ser ameaçado, inclusive, pela possibilidade de expropriação pelo Governo. A terceira possibilidade seria a do poder público realizar esta operação de renovação urbana no âmbito de uma operação do tipo não-lucrativo, atendendo a todos os aspectos que envolvem o problema; não apenas o cultural, mas ainda o social, extremamente grave, além de outros aspectos econômicos dessa revalorização. Não tenho dúvida de que o mecanismo adotado na França, na Itália, na Inglaterra — através do Housing Act de 1976, que estabelece condições para a renovação da habitação — dentro das condições econômicas e sociais européias, tem grandes possibilidades de sucesso. Isto pressupõe duas condições que me parecem importantes, mas que infelizmente não são constatadas no Brasil, e que são as seguintes: 1º) a existência de capitais por parte de proprietários que, através de incentivos fiscais e financeiros, seriam aplicados na renovação urbana; tenho dúvidas de que os proprietários de Alcântara, ou os proprietários de pequenas cidades brasileiras, tenham estes capitais para aplicar; 2º) uma participação muito maior dos proprietários vivendo nesta área, o que a caracteriza como uma área prioritariamente ocupada por proprietários. Um outro elemento é o seguinte: a capacidade econômica dos inquilinos existentes nestas áreas é de tal nível que essa população aceita com facilidade os aumentos de aluguéis impostos após a renovação. Mas como esse é um modelo de renovação em que se procura atrair capitais privados, deve haver como contrapartida um retorno vantajoso de capital. Se não for uma operação lucrativa, o proprietário privado não investirá.

Essas premissas não se cumprem no Brasil. Creio que o proprietário urbano brasileiro não dispõe de recursos. Por outro lado, a população não tem capacidade para absorver a majoração dos aluguéis; assim, será maciçamente despejada, expulsando estas áreas, instalando-se na periferia da cidade. Isto significa, dentro de uma visão mais ampla do problema, social e urbano, que na medida em que o Governo brasileiro adotasse uma política semelhante à francesa, resolveria um problema no centro urbano, mas ao mesmo tempo agravaria um problema na periferia. Se considerarmos as milhares de pessoas que habitam um conjunto tipo Pelourinho ou do tipo São Luís do Maranhão e outras cidades brasileiras, a operação de transferência destas populações para a periferia constituiria um fato social que só tenderia a agravar-se. Além disto, o fato exigiria outros recursos do Governo Federal, além de programas para atendimento destas populações. Um outro aspecto que temo muito decorre da incapacidade ou da impotência do município brasileiro de legislar ou fazer vigorar as legislações relativas ao uso do solo, numa operação deste tipo, basicamente uma operação imobiliária rentável. Acredito que muitos destes imóveis, transformados, passariam a ter uma utilização terciária — comércio, serviços etc. —, perdendo seu caráter primitivo, sua vivência dentro do contexto do bairro.

Parece que no caso brasileiro a forma de intervenção menos traumatizante talvez fosse a de uma intervenção direta do Governo sobre as áreas, sem finalidade lucrativa, mas envolvendo todos os aspectos relativos ao problema (não só o cultural, mas também o social); tudo no contexto de programas compreensivos, que pudessem propor soluções aos que não podem permanecer no núcleo uma vez que este encontra-se superpovoado. Deve-se levar em conta que não seriam conseguidas grandes inversões privadas dos tais proprietários de imóveis nestas áreas, uma vez que esta população não dispõe de recursos para aplicar. Se tomarmos o exemplo de outras áreas econômicas, podemos notar que o Governo brasileiro vem-se suprimindo de capitais e de capacidade gerencial, nos últimos anos, em certos setores onde a iniciativa privada não teve condições de desenvolver o mesmo esquema; é um fato notório que resultou, inclusive, num aumento da eficiência das empresas estatais.

Recentemente, num seminário sobre o *Barateamento da Construção* organizado pelo BNH em Salvador, apresentei um trabalho onde propus ao BNH que se voltasse para a possibilidade de diversificar sua linha de atuação. Além de continuar com a política de construção de novas unidades, que abraße outras linhas de financiamento, principalmente relacionadas com a proteção do estoque habitacional; baseei-me no fato de que a manutenção de uma unidade obsoleta, a renovação, a reciclagem desta unidade, custa muito menos do que a reposição da mesma no caso de sua ruína. Por outro lado, se considerarmos que a operação de renovação urbana, comparativamente com a criação de áreas periféricas, tem a grande vantagem de não implicar em despesas de instalação de infra-estrutura, uma vez que ela já existe no setor, verificamos que a manutenção de estoque habitacional é uma política economicamente válida e importantíssima para um país como o Brasil. Mas a operacionalidade deste sistema nos centros históricos seria através de uma entidade capaz de promover a formação de cooperativas dos atuais moradores e negociar ou até mesmo, num caso extremo, expropriar os proprietários que não residem nesta área para, financiando as operações de aquisição e as de recuperação dos imóveis, promover a reinstalação, agora em condições de conforto consideradas aceitáveis, da população removida durante os trabalhos. Tal operação constituir-se-ia num elemento regulador dos preços de mercado dentro da própria cidade brasileira. Tais operações envolvem um grande número de imóveis e teriam o efeito de abaixar um pouco estes valores. Aliás, operações do gênero são realizadas pelo próprio BNH, através da criação de cooperativas com a finalidade de construir novas habitações e que serviu como elemento regulador do preço dos imóveis. Na média, os imóveis construídos por cooperativas, sem finalidade especulativa ou lucrativa, têm um preço 40% mais barato do que o de mercado. Esse mesmo tipo de operação é perfeitamente viável para a renovação de habitações já existentes nas cidades, podendo comportar diferentes tipos de atuação. Eu não excluiria a possibilidade de aplicá-lo em

núcleos rurais mais pobres, através da formação de cooperativas, programas de reconstrução ou de restauração, nos quais se poderia utilizar parte da mão-de-obra oferecida pela própria população, imediatamente interessada. Considerando objetivamente as condições de países subdesenvolvidos, julgo perfeitamente razoável uma proposta deste teor.

Gostaria de retomar uma idéia já colocada por um dos meus colegas, mas que, a meu ver, incorporar-se-ia à questão financeira, ou seja, a do planejamento urbano incorporar as questões que até agora poderiam ser consideradas de preservação ou ainda de restauração ou de respeito pelo patrimônio cultural, na sua metodologia, na sua operação, na sua prática; em outras palavras, ainda que ocorram iniciativas ou medidas que não se refiram ou não pertençam a um quadro mais amplo do planejamento urbano, parece-me que seria mais importante para este setor, tão especializado, que qualquer intervenção do Banco, em qualquer nível, em qualquer escala, trouxesse sempre, por menor que fosse, algo referente ao patrimônio cultural. Creio que seria uma forma de, na medida em que se incorporassem sempre esses valores do patrimônio ambiental, minimizar o seu custo quando tomado isoladamente. Quando se fala em programas de cidades médias, quando se fala em projetos de desenvolvimento urbano ou em obras de impacto, qualquer consideração feita com relação ao ambiente, ou às conseqüências ambientais dessas iniciativas, todo e qualquer custo nesse enfoque social ou cultural de se preservar algo, de se reabilitar uma estrutura ou de se reutilizar uma edificação, seria minimizado diante do montante do investimento. Gostaria de explicar esta perspectiva, a mesma que utilizamos hoje em dia em relação às grandes obras de engenharia e às grandes iniciativas econômicas do Governo e do setor privado, que não levam em consideração a necessidade de infra-estrutura social e urbana nas suas realizações. Da mesma forma que essas necessidades de infra-estrutura são minimizadas nas obras de grande porte econômico, também as intervenções com relação ao patrimônio ficariam, não digo minimizadas, mas se diluiriam mais facilmente, muito mais corretamente. Ganharíamos em termos de concepção urbana, em termos de espaço urbano e em termos de preservação do nosso patrimônio cultural que talvez ainda esteja em formação. Ainda gostaria de levantar um ponto. Quando se falasse em renovação urbana, que não se considerasse somente a substituição de superestruturas e de estruturas, mas sim toda e qualquer intervenção no meio urbano que incorporasse em si a reabilitação, a preservação, a revitalização, ou seja, a renovação urbana não considerada naquele conceito que já me parece superado, o conceito americano, o conceito de após-guerra. Creio, entretanto, que algumas iniciativas ainda necessitam ser bem colocadas, para que esse conceito de renovação urbana incorpore, principalmente, a preservação e a manutenção do patrimônio cultural. Teria uma dúvida a colocar aos meus demais colegas: é minha impressão de que, em termos de

mercado, os resultados não são satisfatórios, na medida em que se congelam os aluguéis, na medida em que se congela a venda de imóveis; julgo que toda e qualquer iniciativa de interesse social nunca pode ser considerada em termos de mercado; isto porque toda iniciativa cultural no Brasil é colocada em segunda prioridade, e na competição econômica a iniciativa cultural perderá sempre. Não haverá cultura, não haverá legislação, não haverá pressão governamental que resista ao poder econômico. Expresso aqui um ponto de vista pessoal.

FERNANDO DA ROCHA PERES:

Gostaria apenas de lembrar ao Professor Paulo Azevedo que o Programa das Cidades Históricas do Nordeste surgiu, em verdade, para desonerar o Patrimônio Histórico do tremendo ônus que carrega com a conservação dos bens culturais no Brasil inteiro. Desonerar no sentido de dividir responsabilidades entre os Estados integrantes do Programa e que, a partir de uma recente portaria interministerial da SEPLAN e do Ministério da Educação e Cultura, ficaram obrigados a criar suas legislações específicas. Já é um passo muito importante, bastante significativo na medida em que futuramente poderemos, dentro do IPHAN, continuar com a tarefa de supervisão técnica e orientação geral da política e da conservação dos bens considerados de importância nacional para uma evolução de legislação, até mesmo em nível municipal, que promova ou estabeleça uma hierarquia destes bens, que passariam a ter importância local, importância meramente regional. Eis um aspecto que me parece muito importante no âmbito da política de preservação, para que o Patrimônio possa, num futuro próximo, após sua reestruturação, vir a agir como uma espécie de gestor técnico da grande tarefa que executa há 40 anos.

AUGUSTO DA SILVA TELLES:

Gostaria de colocar o seguinte problema: obviamente a situação francesa é diferente da nossa, como já foi aqui observado; as soluções adotadas em França, se aplicadas entre nós, poderão talvez provocar uma saída da população porque os proprietários e os inquilinos não teriam capacidade de atender aos encargos decorrentes. Mas eu me pergunto se não haveria possibilidade de uma adaptação às condições brasileiras. O Programa das Cidades Históricas, por exemplo, financia a fundo perdido, no momento, 80% de determinados projetos, dos quais está excluído o problema habitacional, principalmente o financiamento para proprietários, individualmente; talvez a coisa pudesse ser diferente se, em vez de serem os proprietários os tomadores do financiamento, fosse a própria municipalidade, ou alguma fundação criada pela municipalidade, ou os proprietários organizados em condomínio. Por outro lado, se, por exemplo, o Programa financia a fundo perdido 80% para determinadas finalidades — turísticas, culturais, administrativas — poderia talvez financiar, num índice um pouco mais baixo, as habitações, sendo o res-

pois realojar 300 pessoas é muito diferente do que fazê-lo com 300 mil pessoas. Por outro lado, parece-me que sua análise foi extremamente severa no que diz respeito à situação brasileira, de forma que, uma vez mais, vocês devem definir o que querem; e perante as administrações governamentais seja apresentado um certo número de medidas que provavelmente traduzir-se-ão em esforços financeiros, em esforços humanos e, ainda, em uma política urbana que será preciso, talvez, impor a nível central; os senhores puderam constatar nosso temor no sentido de que as comunas seriam provavelmente mais sensíveis à pressão de seus eleitores do que o Estado. Acredito que se vocês julgam possuir um patrimônio cultural, cuja importância define a necessidade de ser ele salvo, e se julgam que isto é um objetivo prioritário, é necessário que estudem os meios que lhes permitam atingir este objetivo. O que lhes digo pode parecer um tanto elementar. Acredito que se discutirem o assunto entre vocês, chegarão a uma conclusão que talvez julguem sumária e elementar, mas que se apresentará exatamente nestes termos.

ADINA MERA:

Como são ocupados, construídos, utilizados, os terrenos baldios resultantes de demolições nestas áreas de proteção? Quais são as normas a seguir? As áreas a serem demolidas constituem propriedade do município? São depois vendidas? Haveria um projeto já estabelecido ou o proprietário teria a liberdade de escolher o projeto?

JEAN-BERNARD PERRIN:

Os terrenos liberados, isto é, nascidos da demolição de imóveis provavelmente sem interesse, ou cujo estado não permitia a restauração, são propriedade da comuna. Muitas coisas podem ser feitas nestas áreas que correm o risco de se transformarem em terrenos baldios: podem ser construídos conjuntos residenciais para receber os despejados dos imóveis demolidos. Poderão, ainda, servir para a criação de espaços verdes, estacionamentos etc. Mas os terrenos de propriedade de uma comuna só podem ser reutilizados com a finalidade de utilização social e coletiva.

MÁRIO MENDONÇA DE OLIVEIRA:

Compartilhamos de sua exposição. Em nossa Fundação estamos tentando realizar, em caráter experimental, alguns dos pontos expostos a título de financiamento. Não sabemos se seremos aceitos junto aos órgãos encarregados da política habitacional; em todo caso, nossa experiência preliminar feita com uma centena e pouco de habitantes deu resultado; mas neste trabalho assumimos todos os encargos. Para uma operação de maior vulto será necessária a intervenção de mecanismos financeiros. Queremos que o Estado assumira esta responsabilidade, porque, no caso específico do Pelourinho, as condições sociais são as mais deprimentes possíveis. Conseqüentemente, é inviável uma solução intermediária. Existem, entretanto, outros casos, como o de Cachoeira, onde se poderia adotar

a solução apontada pelo Prof. Silva Telles, uma solução mista que poderá redundar em sucesso. O que gostaríamos, porém, de experimentar no Pelourinho seria uma tutela total do Estado, nesta primeira experiência com um só bairro, onde o Estado assumirá um empréstimo para que possamos restaurar. É preciso notar que todos esses imóveis serão desapropriados a fim de que se evite, inclusive, a modificação de uso, o que seria perigoso, porque se os mutuários não tiverem condições de pagar seus aluguéis, fatalmente os sublocarão, como é o atual quadro desta área. Como se trata de uma zona de prostituição e de certas atividades divergentes, o uso dos imóveis seria fatalmente desvirtuado. Caberia à Fundação a tutela dos trabalhos. Estamos experimentando paulatinamente para ver se conseguimos implantar esse processo.

PAULO ORMINDO DE AZEVEDO:

Gostaria de fazer um esclarecimento, porque minha primeira exposição foi muito longa e no último momento tive de resumir bastante. Creio inclusive, com relação ao reparo feito por M. Perrin, que minha idéia não foi bem compreendida. As autoridades brasileiras de habitação, talvez preocupadas com o enorme déficit habitacional, têm se preocupado, quase que exclusivamente, até este momento, com construções de novas unidades, esquecendo aspectos que são muito importantes, como a manutenção do estoque habitacional, e, neste estoque, os imóveis antigos constituem uma parte substancial. Pessoalmente já propus, num seminário organizado pelo mesmo Banco, que diversificasse sua linha de ação. Gostaria, ainda, de acrescentar algo à idéia final, a terceira solução: não é que pretenda que o Estado cuide desta recuperação — evidentemente um ônus muito grande — e que posteriormente as entregue aos atuais moradores. Chamei atenção para o seguinte: que se realize a operação dentro de uma espécie de programa de tipo não-lucrativo, por agência do gênero estatal. Os custos finais das unidades seriam então transferidos para a atual população, através de financiamento a longo prazo. Evidentemente estes custos seriam, em parte, subvencionados pelo próprio Governo. Isto não me parece uma política paternalista. Existem casos de uma gravidade tão grande que para eles só existe, acredito, uma solução, a que acabou de ser citada pelo Prof. Mário Mendonça. O próprio programa das cidades italianas comporta dois tipos de ação: o das zonas extremamente deterioradas, em que o próprio Governo ou a municipalidade adquire os imóveis, recupera-os e mantém uma política de aluguéis subvencionados, como única fórmula de manter a população nos referidos locais; em outros setores, onde a situação não é tão grave, adotam uma política semelhante à francesa, uma política de incentivos fiscais e financeiros. Acho que cabe a uma das partes subvencionar 50% da reparação de um imóvel, a fundo perdido; o restante, a parte não subvencionada, seria escalonada, amortizada durante um longo período de tempo, dentro de uma operação financeira como as realizadas pelo BNH. A fórmula da

cooperativa habitacional, já utilizada pelo BNH, parece-me interessante no sentido de que oferece um produto final a preço de custo e não a preço de mercado.

CYRO I. C. O. LYRA:

Gostaria de fazer uma ressalva a partir da colocação feita pelo Professor Perrin, quando perguntou qual era a população brasileira que habitava as áreas históricas. Creio que a colocação não é esta, porque, inclusive, os setores salvaguardados não são necessariamente os setores de valor histórico a nível de tombamento e não são compostos, por exemplo, de monumentos. Encarando o assunto sob este prisma, os setores históricos no Brasil seriam muito maiores e em muito maior número do que os que são tombados; acredito que grande parte dos municípios brasileiros têm seus setores históricos ou áreas que são, para a população, como uma memória cultural. O planejamento urbano deve levar em consideração, necessariamente, a presença, nos núcleos urbanos, de áreas a serem preservadas.

JEAN-BERNARD PERRIN:

Numa reunião como esta é sempre possível que cada um, por si, chegue a compreender aquilo que no íntimo pensa. Quando perguntei quantos viviam no interior dos setores históricos, não tinha a menor dúvida de que não se tratava de milhões. O que desejava dizer é que o esforço, seja do Estado, seja dos municípios, seja dos particulares — e aqui não tomarei qualquer posição pois se trata de um problema tipicamente brasileiro —, sendo pequeno o número de habitantes, também os esforços financeiros serão relativamente de pequena monta; e queria ainda acrescentar que sendo este esforço financeiro pequeno, um grande país como o Brasil pode fazê-lo. Se se tratasse de uma população de 25 milhões de habitantes, os esforços seriam enormes sob todos os pontos de vista: legislativo, financeiro e técnico. Ora, tratando-se de salvaguardar um patrimônio cultural de algumas centenas de milhares de habitantes creio que o problema é bem menor; e quando lhes dizia que era preciso saber o preço que estavam dispostos a pagar, era a isto que me referia. Acrescentarei ainda um detalhe: creio — e aqui talvez fale devido a uma certa deformação profissional — creio, repito, que quando nos ocupamos da preservação de setores históricos é um erro considerar somente o problema da moradia. É necessário, de qualquer forma, recolocar o problema dos setores históricos num contexto urbano mais amplo onde os problemas econômicos e sociais serão apresentados ao mesmo tempo. De nada serve restaurar moradias interessantes, recolocar seus moradores, dando-lhes de presente o aluguel, se o suporte econômico e social que existia no passado e que desapareceu não foi substituído por um outro. Creio que todos os países enfrentam o mesmo problema, e o grande erro consiste em elaborar planos arquiteturais sobre moradias, sem a preocupação daquilo que faz a cidade viver e que não se restringe somente ao problema da habitação. Afirmando-lhes, com maior vigor ainda, que co-

nhecemos este período na França: planos de urbanismo que se preocupavam somente com a habitação, sem levar em conta os demais fatores; e percebemos que ali se encontrava o verdadeiro problema. De nada serve a construção de moradias ou sua restauração para que as pessoas sejam ali colocadas como abelhas numa colméia. Concorro portanto com sua opinião. O problema dos centros ou dos bairros históricos deve ser situado num contexto urbanístico muito mais vasto, e é todo este conjunto que deve ser levado em consideração.

Neste momento, qualquer que seja a autoridade responsável — o Estado ou o município —, sua ótica tornar-se-á diferente e os problemas de custo financeiro não mais se apresentarão nos mesmos termos.

PEDRO TEIXEIRA SOARES NETO:

Vou colocar um problema que julgo ser um motivo de meditação para nós brasileiros. Para que possamos realizar qualquer coisa de semelhante ao que foi exposto, pelo menos uma montagem parecida, devemos retirar alguns óbices do caminho, algo que atrapalha a aplicação de um sistema que é o financiamento do proprietário. No Brasil não existe nenhuma agência que financie os proprietários; todas elas financiam, ao contrário, quem não o é; a condição para obter-se financiamento é não ser proprietário. Tanto a Caixa Econômica como o BNH só financiam a habitação nova, sendo que no momento a Caixa Econômica está fechada no que diz respeito à habitação usada. Portanto, não podemos utilizar estas agências de financiamento para a aplicação desse sistema que deu tão certo na França. Não se trata de modificar o sistema; nós é que temos de mudar, e creio que o que está errado é a ótica brasileira concernente à habitação. O problema foi levantado devido aos bairros históricos, mas serve para trazer à tona o problema da solução da questão habitacional brasileira.

GERALDO GOMES DA SILVA:

Creio que os sistemas de financiamento destinam-se exatamente aos grandes proprietários.

Gostaria de anotar algumas questões: o problema de preservação é um problema das entidades de cultura ou das entidades de planejamento? Parece-me que como foi colocado o assunto, os problemas culturais no Brasil são sempre considerados de uma maneira supérflua. Uma outra questão diz respeito à situação dos sítios históricos e sua provável preservação: o risco de transformá-los em guetos ou em ilhas dentro das cidades, relicários em que não se poderia tocar. Seria então necessário fazer a diferenciação entre a cidade tombada como um todo e partes da cidade, tombadas. Já existem algumas experiências como os casos de Ouro Preto e Mariana, com um plano geral, ou Olinda, que foi um dos primeiros exemplos onde se fez um planejamento para todo o município e se deu relevo ao centro histórico dentro desse contexto. Restaria discutir o problema da repercussão da preservação de um centro histórico dentro de uma cidade. Não se pode cons-

havendo uma omissão a respeito — se fosse feita alguma recomendação no sentido de que na nova legislação constasse algum item que facilitasse a desapropriação de bens tombados. Em outra linha de atuação, o BNH pode e tem financiado na medida do possível qualquer projeto, qualquer plano que seja inserido em termos de desenvolvimento urbano, de edificações, restaurações, revitalizações. Numa terceira linha de atuação, esta especificamente para a habitação, o Banco já conta com três programas que se destinam à ampliação e melhoria da casa própria, para qualquer proprietário. Temos ainda um outro programa em que qualquer proprietário pode obter financiamento para a aquisição de material de construção com as mesmas finalidades anteriormente expostas. O problema em relação à utilização destes recursos é que são financiamentos de alto custo; o proprietário deve ter renda suficiente para obter o financiamento e, posteriormente, poder devolvê-lo. Creio que a escala do problema é muito pequena para justificar a criação de um fundo ou de programas novos. No entanto, o que se poderia apresentar ao BNH seria uma orientação no sentido de que suas linhas, já tradicionais, sejam flexibilizadas, adaptadas aos poderes locais, estaduais ou órgãos federais preocupados com o assunto. Na verdade, é preciso também haver promoção do que se passa. Em relação ao financiamento da habitação, poderíamos vir a fazê-lo para uma prefeitura, de maneira que ela, por exemplo, desapropriasse uma série de moradias, financiasse sua restauração e sua nova colocação no mercado. Isto é possível, desde que, ao vender a habitação, a prefeitura retorne ao BNH o valor do empréstimo. Penso mesmo que o maior problema reside em não contarmos hoje, no país, com uma legislação específica no setor da habitação, semelhante, por exemplo, à que existe na Inglaterra.

MANOEL DE SOUZA LORDELO:

Gostaria de acrescentar o seguinte: através do FEPLAN podem ser financiados projetos, planos de recuperação, de revitalização, estudos, levantamentos, diagnósticos, enfim tudo o que seja necessário e complementar à atividade do planejamento. Não tem sido muito utilizado até agora, apesar dos seus juros serem relativamente baixos ao agente financeiro: 2% ao ano. Este, por sua vez, pode repassar a até mais 2% e correção monetária, uma vez que esta consiste num item básico nos financiamentos concedidos pelo BNH. Temos no entanto alguns casos de solicitação para a recuperação de áreas e a revitalização de alguns locais. Se por um lado há dificuldades de recursos para a execução destes projetos, a parte de financiamento ao planejamento é praticamente garantida. No caso do edifício Martinelli em São Paulo (caso típico de revitalização), o financiamento do BNH foi negado, pois o prédio pertence a várias pessoas, sendo assim difícil definir uma forma de financiar, inclusive porque do ponto de vista social iríamos propiciar a revitalização de um prédio a ser posteriormente devolvido aos seus antigos proprietários, consideravelmente valorizado, sem que disso proviesse qualquer be-

nefício social. Se o prédio fosse de propriedade pública, talvez o assunto pudesse ser estudado de outra maneira.

PAULO ORMINDO DE AZEVEDO:

Gostaria de fazer um esclarecimento, na minha opinião importantíssimo, aos representantes do BNH. Os instrumentos a que se referiram existem; somos nós, os que trabalhamos com o patrimônio histórico, que não temos sabido utilizá-los em toda a escala: falta-nos uma coordenação. E também outras fórmulas do tipo complementação, como se, por exemplo, o próprio Programa das Cidades Históricas pudesse responsabilizar-se, pelo menos, pela parte de juros; subvencionar os juros, dando aos proprietários destas áreas uma condição privilegiada em relação a outras áreas da cidade. Estaríamos assim atraíndo capitais para essas zonas.

Queria ainda fazer uma pergunta a M. Perrin: qual a função da Caisse Nationale des Monuments Historiques? É realmente uma agência financeira, um banco? É apenas um órgão coordenador de atividades, como, por exemplo, as relativas ao patrocínio de festivais de arte em determinadas cidades ou também financia? E qual a vinculação desta instituição com o sistema oficial de proteção de monumentos na França?

JEAN-BERNARD PERRIN:

A Caisse Nationale des Monuments Historiques é um órgão do Ministério da Cultura e do Meio Ambiente. O crédito de que dispõe é pequeno, e sua ação essencial consiste em valorizar monumentos históricos de propriedade do Estado; por outro lado, organiza festivais, responsabiliza-se pela reparação de certos monumentos históricos, prepara filmes, encarrega-se de alugar os monumentos históricos, o que lhe assegura uma certa fonte de recursos. É um sistema interessante mas muito limitado e que não tem como objetivo um financiamento vultoso para restaurar monumentos ou imóveis. A criação da Caisse Nationale des Monuments Historiques foi uma maneira de facilitar financeiramente certas ações relativamente limitadas, empreendidas pelo Ministério da Cultura em relação a determinados monumentos históricos de sua propriedade. A ação da Caisse Nationale des Monuments Historiques não poderia ser colocada no mesmo plano da ação gigantesca empreendida pelo Estado, que se encarrega de múltiplas operações, além de fazer verdadeiros donativos aos proprietários que desejam restaurar seus imóveis.

AUGUSTO DA SILVA TELLES:

Sabemos, evidentemente, dos planos do BNH, mas talvez haja realmente a necessidade de um maior conhecimento. Quanto ao problema da preservação: o problema do Programa das Cidades Históricas, que está dando uma cobertura financeira à ação do Patrimônio Histórico em várias áreas do Brasil; nas várias análises que temos feito em conjunto com a SEPLAN, sentimos que há um aumento de dificuldades em prosseguir com a questão do finan-

sempre foi-me respondido que não existia tal recurso. Se há falha, ela é nossa. Se o BNH abriu uma porta, por pequena que seja, cabe a nós explorá-la, encontrar com isto mais possibilidades. O que não posso aceitar é que se considere fechada uma porta que se encontra entreaberta. Creio que na origem de tudo está uma parte de educação geral: nossas autoridades não conhecem os meios de que dispõem.

Nosso colega Paulo Azevedo referiu-se antes à atitude passiva do Patrimônio até 1970; creio que a palavra "tranquila" teria sido mais adequada. Uma atitude passiva é uma atitude de omissão. Não é passiva a atitude de um órgão cuja ação é mais externa do que interna, um órgão respeitado no exterior; se é respeitado é porque trabalhou com a maior seriedade. É um organismo que restaurou uma quantidade extraordinária de monumentos e que portanto não pode ser omissor. O Patrimônio lutou sempre com grandes dificuldades financeiras; e é preciso não esquecer que os organismos agora existentes para a preservação do acervo histórico e cultural são nossos filhos, filhos ricos do Patrimônio, que nasceram em outras condições e contam com a ajuda financeira que o Patrimônio nunca teve.

RENATO SOEIRO:

Gostaria de ressaltar que nosso colega Paulo Azevedo não teve nenhum propósito crítico. Desejo apenas esclarecer que o Patrimônio encontra-se em uma segunda fase. Houve uma primeira, de 1937 a 1967, em que o importante para os nossos trabalhos era o monumento histórico isolado. Na segunda, a partir de 1967, com o desenvolvimento mais rápido do país, sentimos a necessidade de mudar a política até então seguida. Foi então que, pela primeira vez, pedimos o apoio da UNESCO, que nos enviou o Inspetor Principal dos Monumentos Franceses. Tornou-se então necessário que enveredássemos por outros caminhos, onde a preocupação maior residia nos planos diretores. Até esta época os monumentos, de um modo geral, mantinham-se íntegros, pois não haviam sido atingidos pelas novas estradas, represas e grandes obras públicas realizadas no país. Houve pois a mudança e teve início a segunda fase, na qual nos encontramos, em que os planos diretores pareceram indispensáveis. Achei perfeita a colocação dos técnicos do BNH. Realmente notamos que exploramos muito pouco estas possibilidades e devemos manter maiores contatos para que possamos efetivamente trabalhar em conjunto. Penso que deste seminário surgirá uma nova postura, e é imprescindível, por exemplo, que o problema da desapropriação seja examinado de modo um pouco diferente do que a legislação atual permite ou sistematiza. O plano para a cidade de Paraty, por exemplo, não pode ser implantado pois se torna necessária a desapropriação de determinadas áreas, o que dentro das condições atuais não é possível. Reafirmo, pois, a conveniência de que uma nova política emane desta reunião de forma a atender aos problemas mais graves e an-

gustantes do Patrimônio.

PAULO ORMINDO DE AZEVEDO:

Sempre fui funcionário do IPHAN e continuo a me identificar com ele. Na minha exposição referi-me à política cultural brasileira, que é algo muito mais amplo, e usei uma expressão consagrada inclusive nos documentos da UNESCO. O que se considera como defesa passiva é uma defesa na qual a legislação basicamente estabelece restrições ao proprietário, o que é evidentemente importante no sentido de que evita atos de destruição deliberada; mas isto, por outro lado não é — hoje, dentro da experiência internacional — suficiente para manter ou conservar o patrimônio cultural de um país. E esses mecanismos modernos são adotados mais recentemente, não só no Brasil, como em outros países. Dentro desta visão, apesar da conotação negativa da palavra "passiva", é preciso reconhecer que a legislação não permitia atos humanos, mas também não possuía os mecanismos para evitar a deterioração por agentes naturais, envelhecimento dos imóveis etc. Associei também esses 30 anos a uma etapa da vida brasileira em que não existia a consciência do bem cultural, o que felizmente foi superado. Gostaria também de tocar no problema do BNH. É claro que o BNH tem de cobrar juros e correção monetária, e não podemos nos esquecer que mesmo na França — país com renda per capita das mais elevadas da Europa — as operações de restauração são subvencionadas até 50%. O programa do BNH, que não se restringe à ajuda aos sítios históricos, enfrenta uma dificuldade: a maioria da população brasileira não tem condições de contrair empréstimos junto ao Banco. Creio que o que se poderia estabelecer de imediato, neste encontro, seria a necessidade de uma legislação específica para os conjuntos históricos, que previse inclusive a busca de fontes financiadoras e de subvenção para determinadas operações. Se o BNH já atua nesta área como fonte de financiamento, perfeito. Faltaria apenas prever as outras fontes de subvenção. Gostaria que os representantes do BNH nos esclarecessem sobre alguns pontos. Qual o grau de dificuldades na realização de operações do tipo desapropriação de determinadas áreas dos conjuntos históricos? E para a criação de cooperativas dos habitantes desses imóveis? E os custos de sua recuperação? Como vamos deparar com o problema do custo financeiro deste programa, inserir-se-ia aqui a parte da subvenção. Julgo também oportuno que se discutam as formas de desapropriação. É muito difícil ao poder público, especialmente ao municipal, a utilização desse instrumento. Na Itália, a legislação a respeito baseia-se no seguinte princípio: a desapropriação urbana é feita em função de uma tabela que avalia o preço do número de metros quadrados construídos na área que vai ser desapropriada, evidentemente depreciada pelas condições de maior ou menor deterioração do imóvel. Paga-se pelo terreno urbano o mesmo preço do terreno agrícola na área, considerando-se que a maior valorização do terreno urbano deve-se à sua infra-estrutura, que é instalada pelo po-

der público. Creio que mais cedo ou mais tarde teremos de adotar estes mecanismos no Brasil, porque o próprio empresário particular que edifica conjuntos habitacionais está sentindo que o proprietário especulador do solo urbano do país está tomando para si a parte do leão.

Por todos estes motivos, é altíssimo o preço de terreno urbano no Brasil. O BNH vê-se compelido a construir conjuntos habitacionais não mais na periferia, mas muito afastados da cidade, como única possibilidade de adquirir terrenos a preços razoáveis; mas isto cria outros problemas: para as populações que vão ocupá-los, um encarecimento do custo de vida, devido aos seus longos deslocamentos; para as cidades, uma infra-estrutura para estes sítios por demais afastados.

JORGE FRANCISCONI:

A observação que me parece mais importante é que, por trás do documento que nos trouxe M. Perrin, existem mais de 50 anos de um trabalho orientado para a preservação de um patrimônio histórico. No Brasil começamos bem mais tarde. Quando a CNPU cuidou da elaboração de um projeto de lei para o desenvolvimento urbano do país, uma das primeiras preocupações foi exatamente o programa de patrimônio histórico. O patrimônio histórico foi definido, não em termos de edifício, mas de todo um bairro. Hoje, na população brasileira existe a sensação de se ter perdido o ambiente em que se viveu a mocidade, ele já não é o mesmo. A primeira grande diferença que me parece existir entre o Brasil e a França é que em nosso país há uma grande velocidade de urbanização, o que torna muito difícil a preservação dos núcleos históricos. Paradoxalmente, essa velocidade de crescimento é um segundo contraste com a posição francesa, pois temos pequeno patrimônio a preservar. A legislação brasileira é mais recente e a velocidade muito grande; e o trágico de tudo isto é que não estamos conseguindo preservar nem mesmo esse pequeno patrimônio. A primeira tentativa do Governo Federal surgiu na Lei de Desenvolvimento Urbano, tentando criar um conceito de área especial de interesse histórico, paisagístico, arqueológico. Como se sabe, a lei não vingou e continuamos na luta, esperando que o anteprojeto que o Ministro Veloso discute neste momento contenha referências a este tipo de conceito. Uma proposta elaborada em 74 pela CNPU apresentava um programa de preservação do patrimônio ambiental urbano. O programa visava as áreas das cidades em que houvesse, não aquele aspecto do valor histórico do objeto, mas um momento da evolução histórica da cidade, bairros construídos segundo uma arquitetura representativa de um certo tipo de influência cultural numa determinada fase de desenvolvimento econômico e social. Pretendia ainda que as municipalidades tivessem autoridade para conceder isenções de taxas, tributos e tudo o mais. Reconhecíamos também que o fundamental seria o problema de criar uma motivação financeira que levasse o plano avante. Neste sentido, então, é que buscamos junto ao BNH a criação

de um sistema creditício em que se amplie o conceito do papel deste Banco na área da habitação. O BNH é hoje um financiador de construções, não necessariamente de reformas; sua participação é menor. Desejávamos um sistema de crédito para reformas de moradias que induzisse muito mais do que atualmente o faz, que fosse realmente vantajoso financeiramente para quem desejasse reformular e manter um espaço urbano. Não nos preocupava, na verdade, a modernização interna da casa; preocupava-nos muito mais o ambiente cultural que se refletia naquela área da cidade. O projeto, devido à escassez e cortes de recursos, além de outras razões, não evoluiu muito. No fundo acredito que nosso grande problema não é somente o legal ou o financeiro; é uma questão de consciência do problema e dos mecanismos reais que existem no mercado. Estamos no momento com cidades em que existe uma carência total de infra-estrutura e de urbanização. Na região metropolitana de São Paulo há uma entrada de população da ordem de 500 a 600 mil pessoas por ano, e deve-se efetuar construções para as mesmas; temos um sistema financeiro que ainda não atua na área da urbanização, e sim na área da edificação. Isso inevitavelmente, a não ser nas raras e honrosas exceções, como é o caso do Jardim Europa. Deparamo-nos com um processo de "espigonice", de crescimento vertical em toda a cidade, obrigando inclusive à reconstrução de toda uma infra-estrutura. Para tanto contribuem os próprios mecanismos financeiros que o Governo Federal aplica, a força da iniciativa privada, orientada para este processo de construção, e uma demanda sobre as grandes cidades; a própria distribuição da renda no Brasil se concentra numa alta classe média que pode pagar caríssimo por suas moradias. Estes fatores conduzem a uma série de distorções que devem ser rapidamente enfrentadas. Em termos de futuro, o que mais me preocupa é a atual tendência para a retirada da participação do Estado e da União no problema urbano. Os fatos estão sendo conduzidos em nome de um *soi-disant* municipalismo, num momento em que as municipalidades encontram-se extremamente frágeis para fazer face a estes problemas. Daí a necessidade de serem criados, principalmente a nível federal, mecanismos que induzam, permitam ou mesmo pressionem as municipalidades no sentido de que se mantenham estas áreas. Isto só poderá ser feito na medida em que as próprias comunidades reagirem. No momento em que aceitamos que o valor artístico existe, mas que o valor histórico é tão ou mais importante, há que admitir uma mudança de posição nesta área; e teremos provavelmente condições de começar a realizar algo. Vejo então três níveis de questão. O primeiro é o da autonomia e da capacidade de estabelecer planos sobre o uso do solo, quem será o responsável e quem exigirá tais planos. O segundo nível é composto pelos mecanismos financeiros. Correndo o risco de ser acusado de anti-social, diria que considero, em muitos destes casos, inevitável a expulsão. Temos inclusive o exemplo de outras cidades onde foi impossível manter as populações nos mesmos locais. Mas ainda que tal ocor-