

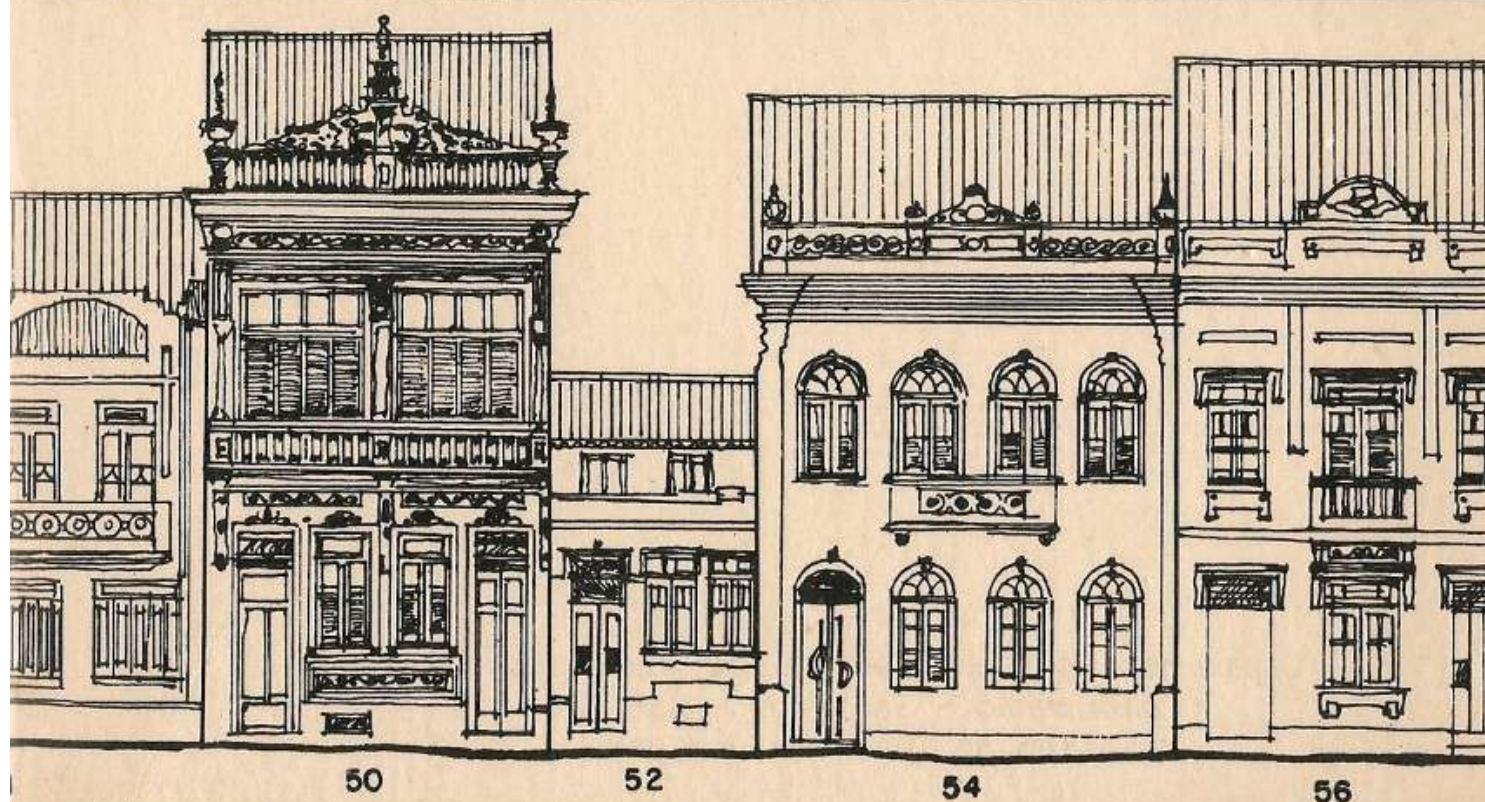
RUA

REVISTA DE ARQUITETURA E URBANISMO

Nº 1

ANO 1

1988



FACULDADE DE ARQUITETURA DA UFBA
MESTRADO EM ARQUITETURA E URBANISMO

CONSELHO EDITORIAL

Marco Aurélio A. de Filgueiras Gomes (Editor)
Griselda Pinheiro Kluppel (Co-Editora)
Gilberto de Menezes Pedroso
Mário Mendonça de Oliveira
Pasqualino Romano Magnavita
Roberto Cortizo Justo

ASSESSORIA TÉCNICA

Antônio Heliódoro Lima Sampaio
Maria Gleide Santos Barreto Ribeiro

NORMALIZAÇÃO BIBLIOGRÁFICA

Gilda Yêda Sento Sê de Carvalho

LAY-OUT DA CAPA

Prof. Jamison Pedra

ARTE FINAL DA CAPA

Angela Dantas Garcia Rosa

DATILOGRAFIA

Ginalva Gomes de Oliveira

RUA - Revista de Arquitetura e Urbanismo - é uma publicação semestral sob a responsabilidade do Mestrado de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia.

Endereço para correspondência e assinaturas:
Mestrado em Arquitetura e Urbanismo
Rua Caetano Moura nº 121 - Campus da Federação
CEP 40.000 - Salvador BA
Tel: (071) 247-3803

RUA - Revista de Arquitetura
e Urbanismo. Salvador. v.1.
n. 1, dez. 1988

Semestral

1. Arquitetura - Periódicos.
 2. Urbanismo - Periódicos.
 3. Planejamento Urbano e Regional - Periódicos.
 4. Conservação e Restauro - Periódicos.
1. UFBa. Faculdade de Arquitetura.
Mestrado, ed. II. Tit.

ACEITA-SE PERMUTA

A revista não assume responsabilidade por conceitos emitidos em artigos assinados.

RUA. Salvador, 1 (1) : 1 - 167, 1988

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
--------------------	---

ARTIGOS

A questão da memória	9
<i>Edmilson Carvalho</i>	

A recuperação do patrimônio habitacional	35
<i>Paulo Ormindo de Azevedo</i>	

Estudo da degradação biológica de um mural	53
<i>Mário Mendonça de Oliveira e</i> <i>Cibele Celestino Santiago</i>	

Warchavchik: uma arquitetura a ser preservada	73
<i>Anna Beatriz Ayroza G. Cardoso</i>	

Núcleos Urbanos planejados do século XVIII	89
<i>Maria Helena Ochi Flexor</i>	

Aldeão, morador ou cidadão?	115
<i>Jean-Luc Bracklaire</i>	

ENTREVISTA

Centro Histórico em debate	145
<i>Victor Pimentel</i>	

RESENHA	159
---------------	-----

TESES E DISSERTAÇÕES	165
----------------------------	-----

A RECUPERAÇÃO DO PATRIMÔNIO HABITACIONAL

Paulo Ormino de Azevedo*

RESUMO

Trata da recuperação do patrimônio habitacional como uma alternativa complementar ao problema do déficit de moradias no Brasil. Passa em revista algumas experiências internacionais e analisa a obsolescência física e funcional do estoque habitacional brasileiro em cidades e setores urbanos centrais de interesse histórico-cultural. Propõe diretrizes para uma política de conservação e recuperação do patrimônio urbano.

Entre 26 e 31 de março de 1978, o extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) realizou em Salvador o *Simpósio sobre Barateamento da Construção Habitacional*. Aproveitando aquela oportunidade rara de discussão pública da política habitacional brasileira, apresentamos uma comunicação sob o título *Recuperação do patrimônio habitacional como alternativa complementar ao problema da moradia no Brasil*, que transcrevemos adiante.

Passados exatos dez anos, poder-se-ia contestar a validade de tal publicação. Tentaremos justificar. Em primeiro lugar nenhum avanço significativo foi realizado no setor, tanto no que se refere à política habitacional, quanto no que se refere à preservação dos centros históricos. Mas as mudanças inevitavelmente virão, como resultado da pressão da sociedade brasileira, e a discussão destes problemas pode apressar tais

* Arquiteto. Professor do Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da FAUFBA.

mudanças. Diríamos mesmo que o momento é particularmente propício para esta discussão, quando a nova Constituição deflagra um processo de revisão de toda a legislação ordinária e a política habitacional exige uma urgente redefinição.

Criou-se no país, por força da ideologia dominante, uma barreira artificial separando o passado do presente, o patrimônio edificado da vida contemporânea. Mitificou-se o patrimônio cultural como algo intangível, fora da realidade social e econômica dos mortais, o que serve de pretexto à omissão das autoridades ligadas ao desenvolvimento urbano e à habitação. De outra parte, as autoridades e técnicos de preservação, com uma visão muito estática do problema, justificam o estado de deterioração a que chegou o patrimônio edificado pelos limitados recursos que lhes são postos a disposição, como se fosse possível preservar conjuntos históricos fora de uma política integrada de desenvolvimento urbano.

Um dos pontos fundamentais para romper este impasse é conscientizar as comunidades para o valor social e econômico deste patrimônio, que precisa ser reciclado para cumprir plenamente sua função social e cultural. Esta recuperação é um direito da comunidade. Sem integração na vida contemporânea, o patrimônio cultural é uma farsa.

Para sensibilizar técnicos em habitação, geralmente pouco afeitos a problemas culturais, tivemos que usar conceitos ligados à economia, como estoque habitacional, obsolescência física e funcional, reciclagem. Embora a acolhida à proposta tenha sido boa, não resultou em nenhuma medida concreta. Mas o BNH, pouco depois, admitiu financiar a título experimental, um programa habitacional no centro histórico de Olinda, promovido pela prefeitura local e aprovado pela SPHAN. Usou-se para isto recursos do Projeto CURA, que embora não permitindo

todas as operações necessárias à recuperação de um conjunto histórico, apresentou resultados altamente satisfatórios.

Na revisão do texto para publicação mantivemos as referências a órgãos da época, que já não existem, para que o leitor compreenda o contexto em que a proposta foi feita. Esses órgãos foram trocados por outros, com as mesmas deficiências e vícios, o que mantém atual a proposta. Mas passemos ao documento.

1: Introdução

"A política habitacional brasileira tem sido orientada, quase exclusivamente, para a construção de novas habitações destinadas aos vários estratos da sociedade brasileira ⁽¹⁾. Esta política, que é também seguida por outros países subdesenvolvidos, reflete a preocupação de seus responsáveis pela alta taxa de crescimento demográfico e de urbanização do país.

Uma análise mais cuidadosa do problema revela que os crescentes déficits habitacionais não podem ser atribuídos exclusivamente a razões demográficas e à baixa renda de grande faixa da população brasileira. Dentre outros fatores que contribuem para o aumento deste déficit figura a obsolescência progressiva das habitações, o que redundará na diminuição gradativa do estoque habitacional. Este aspecto do problema parece totalmente esquecido pelas autoridades responsáveis pela política habitacional.

Além da perda por deterioração, são destruídos anualmente muitos edifícios relativamente novos, que poderiam ter uma utilização social por cinquenta ou mais anos, para em seu local surgirem edifícios mais altos, por mecanismos puramente especulativos. É uma contradição e representa um enorme ônus social para um país tão deficitário de habitações, que se der

rubem edifícios de dez e até quinze pavimentos, construídos há apenas vinte ou trinta anos, para em seu lugar se construir novos edifícios com o dobro do número de pavimentos. Este fato vem ocorrendo, cada dia com maior frequência, nos bairros mais valorizados das grandes cidades brasileiras e, o que é pior, na maioria dos casos com o suporte do Sistema Financeiro da Habitação. Este é, aliás, um vício estrutural da economia capitalista. Em muitos países do chamado primeiro mundo, em especial nos EEUU, tem-se realizado enormes operações de renovação urbana com a destruição massiva de slums e construção de blocos de apartamentos e escritórios. A política do Federal Bulldozer responde, na verdade, a enormes interesses econômicos, mais que sociais.

Esta política já vem sendo, porém, revista em muitos países europeus, como a Inglaterra e a Itália, onde são maiores as conquistas sociais, considerando que é mais barato recuperar unidades obsoletas do que destruí-las e ter que substituí-las.

Neste ponto, é conveniente tornar claro o sentido de alguns conceitos aqui utilizados. O edifício de habitação, como qualquer outro bem produzido pelo homem, é feito em resposta a uma necessidade. Para que o bem responda a esta necessidade deve possuir requisitos capazes de preencher um conjunto de funções. A obsolescência habitacional se caracteriza pela não correspondência entre a necessidade e a resposta oferecida pela moradia. A obsolescência resulta, em última instância, das transformações que sofre o edifício e a sociedade no tempo. Pode-se assim distinguir dois tipos de obsolescência:

- 1.1 Obsolescência física - que resulta das transformações que sofre o edifício em decorrência de causas naturais de ação lenta (acomodações do solo, fadiga dos materiais, agentes meteorológicos e biológicos) ou violenta (alu-

viões, tremores de terra, incêndios, etc) e da ação humana (depredações, uso intensivo, etc).

- 1.2 Obsolescência funcional - que decorre das transformações por que passa em particular a família, como resultado das contínuas mudanças da sociedade.

A obsolescência como efeito de um processo de transformação pode assumir diversos graus. Torna-se, conseqüentemente, importante determinar o grau de obsolescência das moradias que constituem o estoque habitacional de uma determinada cidade se quisermos intervir no processo. O método utilizado para verificar o grau de obsolescência de uma habitação dada é compará-la com dois modelos de referência: um físico e outro funcional, constituído pelo conjunto de requisitos necessários a uma vida decente ⁽²⁾.

A recuperação é, portanto, uma intervenção destinada a eliminar a obsolescência física e funcional de uma habitação e permitir seu pleno uso social, evitando sua disfunção, abandono e conseqüente destruição. Considerando que a operação de recuperação custa uma fração do valor de reposição de uma unidade destruída, é fácil compreender o alcance sócio-econômico de um programa de manutenção e recuperação do estoque habitacional.

2. Experiência internacional

Um dos pontos da plataforma eleitoral do Partido Trabalhista inglês, em 1964, era o compromisso de construir, até 1970, 500.000 novas moradias. Em janeiro de 1968, não obstante o esforço realizado, os objetivos do Partido Trabalhista se reduziram a 16.500 novas moradias. Neste mesmo ano a política habitacional inglesa seria revista, com a publicação do que se chamou *Livro Branco da Habitação*, no qual se anunciava a in-

tenção de destinar maiores recursos para a recuperação de casas obsoletas ⁽³⁾. A nova política foi inaugurada em 1969 com a aprovação do Housing Act, que estabeleceu um sistema de subvenções para os proprietários de imóveis obsoletos que concordassem em renovar seus edifícios segundo normas mínimas estabelecidas pelo poder público. Para incentivar a renovação das habitações, o governo inglês admitiu a majoração dos aluguéis proporcionalmente às inversões realizadas, mas estabeleceu um sistema de escalonamento progressivo dos aluguéis, que em alguns casos chegava a cinco anos. Este mecanismo visava possibilitar ao inquilino permanecer ocupando o imóvel e poder adaptar-se aos novos níveis de aluguel. Este sistema de subvenções para a renovação da habitação teve sua origem no pós-guerra e foi utilizado pela primeira vez em 1949.

A experiência inglesa demonstrou que programas menos ambiciosos e mais flexíveis, como o adotado em Leeds, são mais eficientes que outros, mais institucionalizados e ambiciosos, como o de Newcastle. Em Leeds se adotou, uma subvenção standard de 310 libras para o cumprimento de cinco pontos básicos relativos a instalações de banheiros, cozinhas e áreas de serviço. Preferiu-se deixar aos proprietários a escolha de pequenos empreiteiros, que estabeleciam uma relação pessoal com os ocupantes dos imóveis, não exigindo que os mesmos se deslocassem de suas casas, em vez da implantação de grandes projetos de recuperação que exigiam a evacuação dos imóveis e implicavam em custos elevados de administração.

Pouco depois inicia-se na Itália um programa semelhante de recuperação de áreas centrais deterioradas. O desenvolvimento industrial do norte da Itália havia provocado nos anos 50 e 60 uma grande migração das populações sulinas em direção ao norte industrial, exigindo a execução de grandes programas de construção de habitações. No início da década de setenta, a

crise do petróleo e o recesso da economia européia provocariam uma inversão das migrações internas na Itália. Muitas famílias deixaram Milão, Turim e Bolonha e retornaram às pequenas e médias cidades de onde haviam partido. É neste contexto que surge o projeto de revitalização do Centro Histórico de Bolonha, que haveria de encorajar programas semelhantes em numerosas cidades italianas.

O sucesso da experiência de Bolonha decorre do fato de ter-se, pela primeira vez, tentado restaurar um centro histórico não em função do turismo, senão da melhoria de vida de seus habitantes. Partindo do princípio de que o centro histórico é um patrimônio da comunidade, a Municipalidade de Bolonha iniciou seu programa desapropriando e recuperando setores deteriorados que eram em seguida devolvidos a seus ocupantes ⁽⁴⁾. Após as primeiras experiências bem sucedidas, a crise econômica italiana e a crescente imobilização de recursos criou um dilema para a Municipalidade controlada pelo PCI: parar o programa de revitalização ou progressi-lo admitindo a participação de capitais privados, embora adotando mecanismos legais capazes de impedir a especulação imobiliária no centro histórico. Decidiu-se optar pela segunda alternativa.

Este sistema, que desencoraja a expansão urbana como forma de redirecionar as inversões para o centro, vem sendo utilizado em muitas outras cidades italianas que apresentam o mesmo problema: centros históricos obsoletos funcional e fisicamente. O sistema funciona da seguinte maneira: os governos locais declaram de utilidade pública, para efeito de recuperação, os setores mais deteriorados dos seus centros históricos e elaboram planos para os mesmos. São então convocados os proprietários de imóveis na área para uma reunião com as autoridades e técnicos municipais, quando o Município anuncia seu programa de inversões e convida os donos dos imóveis a fazer

rem o mesmo, oferecendo assistência técnica, financiamento e incentivos. Os proprietários aderentes ao plano têm seus imóveis liberados da declaração de utilidade pública e poderão, após as obras, reajustar os aluguéis de seus imóveis na proporção das melhorias oferecidas.

Aqueles inquilinos que comprovadamente não têm condições de suportar o aumento do aluguel poderão solicitar a complementação do aluguel à Prefeitura e permanecer vivendo no mesmo imóvel. Os proprietários não aderentes terão seus imóveis "congelados" e poderão ser desapropriados pelo poder público. A desapropriação na Itália é feita a preço inferior ao de mercado, já que a lei não considera a valorização decorrente da existência de infraestrutura urbana que, em última instância, deve ser creditada à comunidade.

3. O Problema Brasileiro

O Brasil, com sua alta taxa de crescimento demográfico e urbanização, não poderá, ao contrário do que foi adotado na Itália, freiar a construção de novas habitações, mas também não poderá descuidar da conservação do seu estoque habitacional, para que não tenha que repor unidades a um custo mais alto que o de sua conservação.

Dentro do estoque habitacional brasileiro merecem especial atenção as cidades e setores urbanos centrais de interesse histórico-cultural que, além de abrigarem milhares de famílias, não poderão ser destruídas por estarem sob a proteção do Governo Federal.

Poucos têm idéia da extensão destes conjuntos arquitetônicos de interesse cultural. Tombados pela Secretaria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) existem no país 16 cidades históricas e 31 sítios urbanos ⁽⁵⁾. Acrescente-se a is-

to as cidades e sítios tombados pelos governos estaduais e os edifícios tombados isoladamente pelos dois governos.. Estas cidades e conjuntos estão em sua maior parte constituídos por cortiços, onde famílias inteiras vivem em uma ou duas peças nas piores condições de higiene e promiscuidade. Tais conjuntos apresentam uma problemática mais grave que as favelas, já que estas apresentam uma dinâmica própria de melhoria habitacional e integração urbana, enquanto os cortiços tendem à segregação e ao arruinamento.

Qual o futuro destes conjuntos? Não temos dúvida que, se não se adotar uma política realista, em mais ou menos anos, eles desaparecerão ou serão substituídos. Os estudiosos de economia e uso do solo urbano explicam que o preço de um imóvel urbano depende não só das suas características físicas como da sua vizinhança e localização. Quando uma zona atinge um determinado grau de deterioração, as inversões privadas diminuem progressivamente, porque a recuperação de um imóvel não encontra retorno compensador, já que estas iniciativas isoladas não conseguem mudar a imagem do bairro perante o mercado. Desse modo, cada proprietário assume uma atitude de expectativa com relação às iniciativas dos vizinhos e do poder público. Como ninguém quer correr o risco, as inversões baixam a nível zero e o conjunto se deteriora rapidamente ⁽⁶⁾. A recuperação só é economicamente compensadora e viável se for feita como uma operação conjunta em todo o setor, provocando a "reversão da expectativa do mercado". Sem, portanto, intervenção do poder público para organizar a intervenção conjunta não há conservação, nem muito menos recuperação.

O tombamento destes conjuntos, única opção que cabe à SPHAN diante de sua crônica falta de recursos, em nada contribui para a conservação dos mesmos. As experiências brasileiras e internacionais provam que os métodos de defesa passiva de con

juntos urbanos ao entrarem em choque com os interesses privados provocam, em última instância, efeitos contrários àqueles desejados, ou seja: falta de conservação, desvalorização, ocupação por estratos sociais incapazes de mantê-los, mudanças no uso do solo e arruinamento.

Os proprietários consideram o tombamento uma trava à plena utilização econômica do edifício e vêem no arruinamento, quando não o provocam dolosamente, um processo natural para se livrarem do tombamento e resgatarem o solo urbano central para outras finalidades mais rentáveis, ligadas à atividade terciária. Em muitos casos basta deixar o imóvel ruir e transformá-lo em estacionamento. Por outro lado, como o regime de uso dos imóveis situados nesses conjuntos é, na sua quase totalidade, a locação ou sub-locação, seus inquilinos, tendo que pagar um aluguel exorbitante por um cômodo sem luz nem ventilação, vêem no imóvel apenas um instrumento de exploração do senhorio.

Não obstante ser o cortiço a mais dramática manifestação de habitação subnormal existente no país, praticamente nenhuma atenção tem recebido das autoridades responsáveis pela política habitacional. É preciso lembrar que, além de seu valor cultural, os conjuntos históricos constituem uma parte substancial do estoque habitacional brasileiro, desempenhando uma importante função no sistema de reprodução da força de trabalho.

4. Uma Política de Conservação e Recuperação do Patrimônio Urbano

A restauração de um conjunto arquitetônico é um caso especial de renovação urbana, que deve ter como objetivo a melhoria da qualidade de vida dos que ali habitam e a conservação de seus valores culturais, o que vale dizer, sua estrutura

urbanístico-arquitetônica. Para que esses conjuntos não sofram transformações que comprometam o seu caráter, sua função primitiva deve ser mantida. Todas as recomendações internacionais sobre o assunto insistem em que as populações que atualmente vivem nesses conjuntos não devem ser expulsas ou pressionadas a deixarem os mesmos em consequência da recuperação. Pelas razões expostas, a recuperação só será viável se atingir toda a unidade deteriorada e forem adotadas medidas destinadas a evitar a especulação imobiliária em decorrência dos investimentos públicos, o que implicaria na expulsão dos atuais ocupantes e inviabilizaria, economicamente, a continuação do programa.

Mas existem algumas peculiaridades nos nossos centros históricos que não podem ser esquecidas em qualquer plano de recuperação habitacional. Tão grave quanto a obsolescência física das estruturas é a obsolescência funcional dos imóveis que os constituem. Construídos em sua maioria nos séculos XVIII e XIX para uma sociedade patriarcal e escravocrata, os sobrados que integram esses conjuntos não se adaptam às necessidades da sociedade atual. Em primeiro lugar, muitos padrões habitacionais aceitos na época e serviços desenvolvidos por escravos, têm que ser melhorados e desempenhados por instalações elétricas, mecânicas e hidráulicas. O segundo problema decorre da própria dimensão da família. Os grandes sobrados patriarcais já não podem ser ocupados e mantidos por uma só família; deverão ser sub-divididos em apartamentos menores, de diferentes capacidades. Isto implica no desmembramento legal das atuais unidades arquitetônicas. Por razões de desempenho funcional e econômico é desejável que se crie condomínios mais amplos, de quarteirões, que possibilitem a criação de instalações coletivas como acessos verticais e áreas de iluminação comuns, play-grounds, sub-estações rebaixadoras, reservatórios, etc.

O problema, como vemos, não é exclusivamente de natureza cultural. Neste campo temos, pelo menos, quinze anos de atraso com relação a outros países (*atualmente 26, N.A.*). Em 1962, o então Ministro de Assuntos Culturais da França, André Malraux, propôs, e a Assembléia Nacional Francesa aprovou, uma lei para o que se chamou de "setores salvaguardados" ⁽⁷⁾. Esta legislação, consciente da complexidade do problema, confiou a uma comissão interministerial a execução da política de recuperação daqueles setores.

Com a intenção de promover o debate sobre o tema, apresentamos, em 1971, ao *II Encontro de Governadores para Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Natural do Brasil*, um anteprojeto de legislação atendendo às peculiaridades da recuperação dos conjuntos monumentais brasileiros ⁽⁸⁾. Embora o documento final do Encontro tenha recomendado a adoção de uma legislação complementar ao Decreto-Lei nº 25, de 1937, específica para conjuntos tombados, nenhuma iniciativa foi tomada pelas autoridades.

Reverendo aquela proposta no sentido de simplificar o seu funcionamento, imaginamos o seguinte sistema de conservação e recuperação de edifícios de interesse cultural, isolados ou integrados em conjuntos.

4.1 Um programa específico para conjuntos históricos.

O Banco Nacional de Habitação (*atualmente a Caixa Econômica Federal, N.A.*) criaria um Programa de Conservação e Recuperação do Patrimônio Habitacional com juros e prazos especiais. O programa atuaria de quatro modos:

- 4.1.1 Financiando a renovação ou ampliação da infraestrutura e equipamentos sociais de conjuntos arquitetônicos de interesse cultural, tombado ou não pelo SPHAN, a critério de uma comissão inte-

rinstitucional. O retorno seria garantido pelos governos locais através de cobrança de contribuição de melhoria, impostos, etc.

4.1.2 Financiando cooperativas habitacionais para aquisição, recuperação e transformação em condomínios de edifícios deteriorados, isolados ou integrados em conjuntos. Estas cooperativas deveriam ser integradas prioritariamente por moradores do conjunto. Quando a população local não oferecer as garantias formais exigidas para o empréstimo, a prefeitura local poderia assumir o papel de mutuário final, celebrando com os ocupantes contratos de aluguel-venda.

4.1.3 Financiando a conservação ou recuperação de edifícios unidomiciliares de interesse cultural, por seus próprios donos, tendo como garantia os mesmos imóveis.

4.1.4 Atendendo com prioridade, em outros programas habitacionais de interesse social, o excedente populacional por ventura existente nos conjuntos arquitetônicos recuperados ou os moradores interessados em se transferirem para outras áreas.

4.2 Comissão interinstitucional

Devido ao interesse social e cultural destes conjuntos, a aprovação dos projetos e a concessão dos financiamentos seria feita por uma comissão integrada por representantes do:

4.2.1 Banco Nacional da Habitação (*hoje Caixa Econômica Federal, N.A.*).

4.2.2 Secretaria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

4.2.3 Programa das Cidades Históricas da Secretaria de Planejamento da Presidência da República.

Agente Executor

Seriam Agentes Executores do Programa de Conservação e Recuperação do Patrimônio Habitacional as fundações estaduais de cultura que já vêm servindo de agentes do Programa das Cidades Históricas (SEPLAN). Estas fundações, em convênio com os governos locais, deveriam realizar as seguintes funções:

4.3.1 Identificar conjuntos arquitetônicos de interesse cultural deteriorados e elaborar projetos de recuperação.

4.3.2 Promover a declaração de utilidade pública destas áreas (9).

4.3.3 Acionar as sanções previstas no Código de Postura Municipal aos imóveis carentes de conservação e condições de higiene e segurança.

4.3.4 Promover a adoção do Imposto Predial Progressivo que será aplicado aos imóveis não recuperados dentro da programação prevista.

4.3.5 Organizar cooperativas habitacionais dos moradores do conjunto para a realização da recuperação de cortiços e outros edifícios de utilização pluridomiciliar.

4.3.6 Promover o atendimento prioritário em outros pro-

gramas habitacionais do BNH de possíveis excedentes populacionais dos conjuntos que serão recuperados.

- 4.3.7 Coordenar e fiscalizar as obras de recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse cultural.

4.4 Funcionamento

O sistema funcionará do seguinte modo:

Identificado pelo Agente Executor um conjunto arquitetônico deteriorado, seriam feitos estudos sócio-econômicos e arquitetônico-urbanísticos e elaborado um plano de recuperação, viável economicamente. Na realização deste plano é importante adotar-se métodos confiáveis de avaliação da obsolescência dos imóveis que permitam determinar com precisão o custo final das obras ⁽¹⁰⁾. Outro ponto importante é a classificação tipológica dos imóveis que permite a racionalização dos procedimentos de adaptação e intervenção nos mesmos.

Aprovado o plano pela comissão tripartite: BNH (CEF, N.A.), SPHAN e SEPLAN, o Agente Executor organizará, de preferência no âmbito de cada quadra, cooperativas habitacionais de seus moradores para aquisição e recuperação dos edifícios super ocupados (cortiços) e sub ocupados (fechados e arruinados). Os terrenos vagos, aonde existiram no passado construções, poderão ser reconstruídos pelo mesmo sistema.

Em seguida, o Agente Executor negociará com os proprietários dos imóveis super e sub ocupados, inclusive ruínas e terrenos baldios, a aquisição dos mesmos para as cooperativas habitacionais. Estas aquisições deverão ser fei-

tas de uma só vez em todo o conjunto, evitando-se manobras especulativas depois de iniciadas as obras. Se não for possível chegar a um acordo, deverá ser aplicado o Imposto Predial Progressivo ou promovida a desapropriação do imóvel. Aos proprietários de unidades unidomiliares serão oferecidos financiamentos para realizarem as obras de recuperação de seu imóvel previstas no plano. Se houver excedente populacional no conjunto, este deverá ser encaminhado a outros programas habitacionais de interesse social do BNH (*atual CEF, N.A.*).

As obras de recuperação das unidades habitacionais deverão ser realizadas por etapas, com o rodízio dos seus moradores dentro do conjunto, evitando-se que eles tenham que abandonar o conjunto, ainda que temporariamente. A renovação ou ampliação da infraestrutura e equipamentos sociais deverá ser feita concomitantemente com a recuperação das habitações".

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- (1) O BNH tem nos últimos anos demonstrado interesse por outros aspectos do problema habitacional, como a renovação urbana e habitacional, interesse que se reflete na criação de programas como o CURA e, mais recentemente, o FICAN Programa de Financiamento de Construção, Ampliação ou Melhoria da Habitação de Interesse Social.
- (2) BERTUGLIA et alii. Obsolescenza e Recupero dell'Abitazione nei Centri Urbani. Napoli, Guida Editori, 1974.
- (3) PEPPER, Renovacion de la Vivienda: Objetivos y Estrategia. Barcelona, Gustavo Gili, 1974.

- (4) CERVELLATI, Pier Luigi e SCANNAVINI, Roberto. Bolonia , Política y Metodología de la Restauración de Centros Históricos. Barcelona, Gustavo Gili, 1976.
- (5) IPHAN. Relação de Bens Tombados. Rio de Janeiro, 1974.
- (6) DAVIS Y WHINSTON, Aspectos Econômicos de la Renovación Urbana in SECCHI, Análisis de las Estructuras Territoriais. Barcelona, Gustavo Gili, 1960.
- (7) BRASIL. Leis e Decretos. Lei nº 62-903, de 3/VIII/1962 , regulamentada por decreto de 13/VII/1963.
- (8) ENCONTRO DE GOVERNADORES, II. Salvador, outubro de 1971. Anais; para preservação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e natural do Brasil. Rio de Janeiro, IPHAN, 1973. (Pub. 26).
- (9) O decreto-lei nº 3.365; de 21/VI/1941, em seu artigo 5º, alínea K, considerou a conservação e a preservação de monumentos e conjuntos como um caso de utilidade pública para efeito de desapropriação.