

## REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS

Eng° Luiz Fernando C. Möller  
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC  
Departamento de Engenharia Civil  
Curso de Pós-Graduação em Cadastro Técnico Multifinalitário  
[chulipa@via-rs.net](mailto:chulipa@via-rs.net)

**RESUMO** : Este artigo descreve um caso real, uma experiência interessante realizada na cidade de Porto Alegre, de revitalização (ou requalificação) de um prédio localizado no centro da cidade, com recursos do Plano PAR (Programa de Arrendamento Residencial). Apresenta todas as etapas do processo, desde a aquisição do imóvel, os critérios de distribuição das unidades aos arrendatários, os atores envolvidos e as dificuldades encontradas ao longo do empreendimento. Como conclusão, demonstra que recursos públicos aplicados de forma séria, observando os princípios da boa técnica, sob as óticas construtiva e econômica podem promover, concomitantemente, a justiça social e melhoria da qualidade de vida de uma cidade.

*“Centros Urbanos: o lugar de onde foge tudo que é bom: o melhor comércio, os melhores serviços, o conforto, o dinheiro que gera empregos ...  
O lugar onde fica tudo que é ruim: a desordem, a marginalidade, o medo...”*

### 1 INTRODUÇÃO

Numa viagem pelos centros das grandes cidades brasileiras, ou de qualquer outro país, com diferentes culturas ou contextos econômicos e sociais, constata-se um problema comum: o esvaziamento dos centros.

O processo de gradual esvaziamento das funções originais dos centros (Central Business District) com a migração de serviços e alguns ramos do comércio para regiões mais atrativas da cidade ou para prédios mais atualizados, sob o ponto de vista tecnológico (shopping centers), provoca um aumento considerável no estoque de edifícios comerciais vazios nos centros das grandes cidades. Dependendo da intensidade do processo, esta decadência econômica pode chegar até a um estágio de degradação urbana.

Dentre os prejuízos decorrentes deste esvaziamento, pode-se elencar alguns pontos que atingem diretamente a população, a saber:

- Degradação das ruas comerciais com tráfego de pedestres, pela presença de camelôs;
- Sentimento de perda de segurança da população;
- Aparecimento de pontos de prostituição ostensiva e encortamento de prédios desocupados;
- Dificuldades de estacionamento de veículos, provocando o afastamento do público de padrão sócio-econômico mais elevado;
- Terminais de transporte público mal planejados que geram a degradação de seu entorno.

Embora a deterioração dos centros seja comum para quase todas as grandes cidades do mundo, as cidades americanas foram mais atingidas por este processo, provavelmente, porque os centros eram destinados (e até incentivados pelos Planos Diretores) exclusivamente para comércio e serviços, enquanto que nas cidades européias estas atividades misturam-se com a habitação. Ou seja, fora do horário comercial, o esvaziamento dos centros provoca um sub-aproveitamento da infra-estrutura urbana disponível e uma perda da segurança dos eventuais usuários.

Esta constatação foi traduzida de forma inteligente por Lévi-Strauss:

*“Para as cidades européias a passagem do tempo é uma promoção, para as cidades americanas a passagem do tempo é uma decadência”.*

## 2 O PROCESSO DE REVITALIZAÇÃO DOS CENTROS DAS CIDADES

O processo de revitalização (ou requalificação) dos centros das cidades baseia-se nas conhecidas quatro funções a serem buscadas em qualquer cidade, independentemente do seu tamanho ou importância econômica, a saber:

**Mobilidade:** circulação, acessibilidade, transporte, sistema viário;

**Trabalho:** comércio, serviços;

**Ócio:** praças, equipamentos de lazer.

**Habitabilidade:** moradia, segurança;

Ou seja, a solução apontada nos diagnósticos elaborados mostrou que era preciso resgatar a presença de moradores nos centros ou ocupá-los permanentemente, através da recuperação de grande prédios desocupados. Esta alternativa permite ainda solucionar outro problema das grandes cidades, qual seja, o déficit habitacional. Embora pareça quase uma curiosidade, mas o déficit habitacional da cidade de São Paulo situa-se em torno de 400.000 imóveis, enquanto que existem, aproximadamente, 420.000 imóveis fechados na cidade.

## 3 REGULARIZAÇÃO: BENEFÍCIOS

Entre os benefícios da regularização de cortiços ou prédios de habitações coletivas nas áreas centrais das grandes cidades pode-se destacar:

- Melhoria da qualidade de vida dos moradores e vizinhança com a melhoria da habitabilidade dos prédios;
- Garantia de permanência dos moradores;
- Recuperação de serviços essenciais com tarifas adequadas;
- Revitalização urbana de centros históricos.

Além dos benefícios para a população residente, a recuperação dos centros promove ainda o resgate histórico das cidades e, em consequência, um incremento no turismo, como pode ser observado nas intervenções urbanas realizadas, por exemplo, nas cidades de Salvador, São Luiz, Recife, São Paulo e Porto Alegre.

## 4 REVITALIZAÇÃO DE PRÉDIOS: OS ATORES

O sucesso de um processo de revitalização de prédios (que são posteriormente destinados à locação social), com fundos do Plano PAR (programa de arrendamento residencial), depende da participação articulada de diversos atores, a saber:

- Prefeitura Municipal
- Caixa Econômica Federal
- Empresa Construtora
- Associação de Moradores
- Registro de Imóveis

### 4.1 Prefeitura Municipal

O papel principal da Prefeitura Municipal faz-se com a definição dos prédios passíveis de intervenção, através das informações existentes no cadastro imobiliário. De outra parte, através da Secretaria de Assistência Social indica os potenciais arrendatários. Outra função importante da competência das Prefeituras Municipais está na aprovação dos projetos, bem como em oportunizar os meios para sua execução.

### 4.2 Caixa Econômica Federal

À Caixa Econômica Federal, agente financeiro oficial, cabe a aquisição do imóvel no mercado, salientando, no entanto, que esta aquisição restringem-se somente a parte residencial do mesmo.

Os recursos do Plano PAR (Programa de Arrendamento Residencial) contemplam ainda o financiamento da obra: a produção e/ou, especialmente, a recuperação de prédios. Cabe à CEF, ainda, a seleção dos arrendatários indicados pela Prefeitura, através da verificação da situação financeira dos mesmos (SPC e Cerasa).

#### 4.3 Empresa Construtora

A empresa construtora vencedora da licitação deve responsabilizar-se pelos projetos, viabilização técnica e economicamente da obra, além da sua execução.

Cumpra salientar que, o valor contratado não possibilita qualquer tipo de reajuste. Ou seja, a execução da obra deve ser realizada dentro do orçamento previsto, independentemente, de eventuais custos adicionais ao longo da mesma.

#### 4.4 Associação de Moradores

O papel de uma associação de moradores, quando for o caso, concentrar-se-á na definição das necessidades mínimas a serem observadas no projeto e na indicação de eventuais locatários.

#### 4.5 Registro de Imóveis

Os custos de registro dos imóveis são significativos, eis que, normalmente, são necessárias várias transmissões (dos antigos proprietários para a CEF). No entanto, é possível instituir isenções de custos cartoriais para população de baixa renda através de provimentos. Como exemplo, pode-se citar o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul como pioneiro em procedimentos de regularização de loteamentos, com redução de 80% destes custos.



### 5 PRINCIPAIS DIFICULDADES

Dentre as principais dificuldades para viabilização do empreendimento pode-se destacar:

- aquisição do imóvel;
- canteiro de obras;
- custos extras.

#### 5.1 Aquisição do Imóvel

O custo do prédio a ser objeto de recuperação com os recursos do Plano PAR é limitado por uma equação que viabiliza economicamente o empreendimento, qual seja:

$$VMU * n = VP + CO$$

onde:

VMU = valor máximo p/un = R\$ 35.000,00

n = nº de unidades

VP = valor do prédio (parte residencial)

CO = custo da obra

Por conseguinte, o valor para aquisição do prédio depende de variáveis quantitativas previamente mensuráveis: número de unidades finais passíveis de arrendamento e custo da recuperação do prédio.

#### 5.2 Canteiro de Obras

Dentre as dificuldades físicas, as restrições do canteiro são as que provocam as maiores dificuldades para a execução da obra, além de onerarem significativamente o seu custo. Os prédios localizados em áreas centrais são edificados no alinhamento do passeio público e não dispõem de estacionamento. Como agravante, normalmente, o pavimento térreo tem uso comercial (que não é objeto da intervenção), permanecendo em uso durante a obra.

A entrada e saída de materiais (acesso para carga e descarga) provocam a necessidade de utilização de turnos extras (noturnos) para evitar problemas no tráfego da cidade.

### 5.3 Custos Extras

Pelo desconhecimento do projeto original, especialmente, das instalações hidrossanitárias e elétricas e do estrutural, fazem-se necessárias adequações do projeto ao longo da obra, à medida do aparecimento dos problemas. Além disso, os demais imprevistos de obra (aumento anormal dos materiais ou da mão de obra) precisam ser compensados por soluções técnicas que permitam manter o custo original, pois em nenhuma hipótese pode haver reajustamento.

## 6 CASO REAL: UMA EXPERIÊNCIA INTERESSANTE EM PORTO ALEGRE / RS

A cidade de Porto Alegre / RS iniciou o seu programa de recuperação de prédios em áreas centrais com a eleição de três imóveis, que apresentavam um sub-aproveitamento econômico, com várias unidades fechadas e em adiantado estado de deterioração física. Os prédios objeto do estudo, após serem avaliados, foram transacionados por valores inferiores à avaliação, como pode ser observado no quadro a seguir apresentado:

Imóveis Escolhidos	Avaliação	Transação
Ed. Arachan Av. Salgado Filho	R\$ 400.000,00	R\$ 290.000,00
Hotel Umbú Av. Farrapos	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.700.000,00
Ed. Sul América Av. Borges de Medeiros	R\$ 900.000,00	R\$ 760.000,00

OBS: As unidades habitacionais do edifício Sul América, embora pertencessem a vários proprietários, tiveram sua comercialização facilitada porque uma proprietária detinha a procuração para venda dos demais.

### 6.1 O Primeiro PAR de Porto Alegre

O prédio do edifício Sul América, localizado num dos pontos mais centrais de Porto Alegre, foi construído na década de 1920, com alguns requintes para época, tais como dois elevadores e aquecimento com caldeira. No entanto, o mesmo encontrava-se parcialmente desocupado e deteriorado (as pombas tomaram conta do prédio), não apresentando as condições mínimas de habitabilidade.

O prédio antigo era composto por 14 pavimentos, com 24 apartamentos (2 por andar), com acesso vertical através de uma escada e dois elevadores (sendo um de carga).

A empresa Lomando Aita Engenharia, sediada em Porto Alegre, foi a vencedora da licitação, concluindo a obra de acordo com as especificações, custos e prazos previstos no contrato.

### 6.2 As Facilidades

Dentre as facilidades dos órgãos públicos municipais, envolvidos no programa, que permitiram a conclusão do empreendimento dentro dos custos projetados deve-se destacar:

- Flexibilização do projeto, para soluções de prevenção contra-incêndio, lixo, etc...
- Concessões devido à exigüidade de espaço para o canteiro de obras, tais como:
  - Mudança da parada de ônibus;
  - Tapume na calçada;



- Horários especiais de carga e descarga;
- Local para estacionamento de “containers”.

### 6.3 As Dificuldades e as Soluções

Embora todas as facilidades descritas, o diminuto canteiro de obras (área = 30,00 m<sup>2</sup>), impôs algumas improvisações, tais como:

- caixa d'água em cima da pilha de tijolos;
- programação rigorosa de abastecimento;
- cargas fracionadas;
- turno especial (até às 21 horas) para carga/descarga de material;

De outra parte, as demolições demandaram um volume de entulho acima do previsto (0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de obra). Ou seja, foram retirados 252 “containers” com 4 m<sup>3</sup> cada um.



Parte deste entulho pode ser vendido como material reciclável. O valor equivalente a 10 caminhões (60.000 kg) de canos de ferro, esquadrias de ferro, tanque de óleo e elevador de carga serviram para cobrir os custos com alguns imprevistos ao longo da obra.

Outros materiais, tais como, portas, louças, esquadrias e persianas foram doados para instituições de caridade.

### 6.4 O Empreendimento Final

O projeto original de recuperação do prédio objeto da intervenção recebeu alterações ao longo da obra, resultantes de soluções que viabilizaram técnica e economicamente o

empreendimento. Dentre as mais importantes, destacam-se:

a) aproveitamento dos materiais existentes:

- as esquadrias externas e os pisos de tacos que encontravam-se em boas condições foram reaproveitados,

compensando a mão de obra (efetivo de 60 homens) gasta a mais que o previsto;

b) projetos:

- a verificação estrutural do prédio foi feita com provas de carga (estádio 1). Uma caixa da escada interna foi executada de forma independente da estrutura do prédio;

c) instalações:

- todas as instalações originais (elétricas, gás, incêndio e hidrossanitárias) foram abandonadas. A solução de dispor alguns dutos nas áreas de uso comum, penduradas sob a laje de entrepiso (com forro rebaixado) permitiu uma redução no custo das mesmas.

O prédio novo manteve os 14 pavimentos originais, passando, no entanto, a ser composto por 56 apartamentos com 1 dormitório e 22 JK (sala/dormitório), servidos por 2 elevadores.

### 6.5 Os Números Finais do Empreendimento

Os dados apresentados no quadro a seguir mostram os números finais do empreendimento:

Itens	Valores	%
Aquisição	R\$ 760.000,00	44
Construção	R\$ 720.000,00	42
Impostos / RI	R\$ 80.000,00	5
Resultado	R\$ 150.000,00	9

## **6.6 Perfil dos Arrendatários e Valores da Locação**

Os futuros arrendatários selecionados pela Prefeitura Municipal devem ter uma renda familiar entre 4 a 6 salários mínimos.

A prestação (locação) mensal da unidade importará em R\$ 210,00, além de um seguro no valor de R\$ 8,00. O valor do condomínio será estabelecido em assembléia dos novos moradores do prédio.

Ao fim do contrato de locação (15 anos) o arrendatário passa a ser proprietário do imóvel.

## **7 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este artigo descreve um empreendimento de revitalização (ou requalificação) de um prédio localizado no centro da cidade de Porto Alegre (edifício Sul América), com recursos do Plano PAR (Programa de Arrendamento Residencial). Mas, muito mais que os detalhes técnicos, pretende ressaltar a importância da mistura da técnica com a seriedade na aplicação de recursos públicos. Entrevistando os responsáveis pela empresa constata-se a satisfação dos profissionais por terem participado na recuperação de um prédio que, além de abrigar 78 famílias de baixa renda, irá contribuir para a ocupação adequada e pelo resgate do centro da cidade.

Os centros das cidades são um patrimônio precioso. Ao invés de problema, podem se tornar uma solução!

## **8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

**VAZ, José Carlos.** *Vida Nova Para o Centro da Cidade.*  
<http://www.federativo.bndes.gov.br/dicas/D031.htm>, 2003.

**SAULE JR, Nelson.** *Habitações Coletivas de Aluguel.* Regularização da Terra e Moradia – Instituto Pólis, 2002.

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** *Plano de Arrendamento Residencial,* Brasília, 2002.

**LOMANDO AITA ENGENHARIA,** *Memoriais Descritivos e Orçamentos do Edifício Sul América,* Porto Alegre, 2002.