

Urbanistas defendem a reocupação do Centro, que ainda é um desafio

[Clique aqui para ver a notícia no site](#)

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

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

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

— O Centro já tem toda uma infraestrutura instalada, serviços, oferta de empregos e transportes. Levar a habitação para esta região é trazer vida, atividades permanentes e uma dinâmica 24 horas — argumenta Mauro Santos, da Faculdade de Arquitetura da UFRJ. — Não existe requalificação sem o uso habitacional. Ele é que vai articular o conjunto de atividades possíveis e necessárias para a área.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valorização

O Secovi-Rio, Sindicato de Habitação, diz que nos últimos três anos, os imóveis residenciais da região, para venda, valorizaram-se em 137% — contra, por exemplo, 84% dos na Barra da Tijuca. As imobiliárias também estão de olho nos parques terrenos vazios restantes. Um levantamento pedido pelo vereador César Maia mostra que há 101 pedidos de demolição de imóveis no Centro tramitando na prefeitura — muitos feitos por imobiliárias. Para combater a especulação, a prefeitura tem um projeto, que tramita na Câmara, para aplicar o IPTU progressivo, uma ferramenta que permite ao governo cobrar mais impostos quanto mais tempo um imóvel permanecer sem uso algum. Mas o que está no mercado hoje, pronto para alugar e morar, parece não durar muito.

— Se vaga um apartamento aqui, não fica muito tempo para alugar — lembra Aristides Claro, morador da Avenida Calógeras e grande amante dos benefícios de se morar no Centro, como a proximidade de centros culturais. — Eu curto e usufruo do meu bairro, como muito gente que mora em Copacabana, Ipanema ou Leblon.

No Morro da Conceição, onde a analista de sistemas Rosana Sant'Anna e seu marido Carlos Barga moram num sobrado de 1876, é praticamente impossível encontrar lugar para alugar ou comprar. O casal vive ali há quase 30 anos, sentindo-se em uma cidade de interior, só que à beira de tudo. Segurança — algo que muitos consideram um defeito do Centro — é algo que Rosana considera garantido.

— Eu já subi isso aqui a pé às 2h da manhã. Não tem assalto — diz Rosana.

Uma das maiores qualidades é poder sair andando por aí. Há quatro anos no Centro, o fotógrafo e blogueiro Fernando Rabelo trocou as horas engarrafadas desde Laranjeiras pelas caminhadas. E passou a contar as distâncias em minutos: são 19 até a Central, 14 até a Rua do Passeio e 20 para a Avenida Chile.

— Os preços na Zona Sul estão ficando impraticáveis. Por isso, muita gente está procurando essa região — diz Rabelo.

Ao mesmo tempo que encanta, o movimento de volta ao Centro incentivado pelo governo preocupa urbanistas, já que é possível que expulse justamente a população que, ao longo destes anos, resistiu ao abandono desses bairros: as pessoas de baixa renda. A elas restariam bairros longínquos, mais baratos, o que incentivaria o movimento pendular. Para o urbanista Orlando Santos Júnior, pesquisador do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (Ippur) e do Comitê Popular da Copa e das Olimpíadas, a revitalização do Centro deveria ser uma resposta ao déficit habitacional da cidade que, segundo estudo divulgado este ano pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), já está em 362.335 domicílios, 9,2% da população.

— Se tem a oportunidade, deveria haver um projeto de ocupação heterogênea dos espaços. Isso não significa que a classe média não deva estar ali. Ao contrário, acho fundamental ter um espaço não segregado, que inclua várias classes sociais, diferente da lógica favela-asfalto — lembra Orlando.

O presidente do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade, Washington Fajardo, reconhece o risco de gentrificação e afirma que isso precisa ser monitorado de perto pela prefeitura. Mas nega que o Centro idealizado pela prefeitura seja elitizado. Para ele, a região central deve se tornar um bairro como o Catete, a Glória ou a Tijuca.

— Como você combate gentrificação? Tendo uma grande produção de moradia em diferentes extratos econômicos. A produção de habitação de interesse social apenas não combate, porque estão de fora do mercado.

Segundo o Comitê Popular, há cerca de 800 pessoas removidas ou ameaçadas de remoção no Morro da Providência, sob alegação de que viviam em áreas de risco. Também haveria cerca de 900 pessoas despejadas ou sob risco de sê-lo em ocupações pela região do Porto, devido às obras de revitalização na área. Há projetos de habitação social no Centro, como um conjunto de 998 apartamentos, com inauguração prevista para o ano que vem, feito pela Secretaria Estadual de Habitação na Rua Frei Caneca.

Um dos programas mais antigos da prefeitura na área é o Novas Alternativas, cujo objetivo, desde sua criação na década de 90, era criar habitações de interesse social em prédios históricos do Centro.

No entanto, a prefeitura interpreta hoje que o programa não estava entregando resultados e decidiu mudar seu escopo. Por isso saiu da Secretaria Municipal de Habitação e agora Fajardo está repensando-o. Para ele, os imóveis de interesse histórico deveriam ser direcionados a pessoas com uma renda melhor, de cerca de seis salários mínimos, já que sua manutenção é complexa. Ele defende também que seja possível aumentar o gabarito de construções permitido em terrenos vazios se eles forem rodeados de prédios altos. Assim, seria possível construir grandes empreendimentos de habitação de interesse social, com custo de manutenção mais baixo. Além disso, Fajardo defende outras alternativas, como a cessão de apartamentos a serem construídos pela prefeitura, por meio de aluguéis sociais. Tudo isso seria financiado pela Caixa Econômica e pela própria prefeitura.

Enquanto acadêmicos e autoridades discutem desafios, quem já encara a vida no Centro como realidade enfrenta também dificuldades. O baixo número de residências cria verdadeiros desertos quando as lojas estão fechadas. Na Lapa, casas de show e bares causam um movimento que nem sempre segue a política da boa vizinhança. Há dois anos na Lapa, a psicóloga Louise Tommasi quer sair do bairro. Sua principal reclamação é contra o barulho. Além disto, vazamentos na rede de esgoto são constantes. Lixo, moradores de rua, invasão de casas engrossam a lista.

— O Centro não está preparado para novos empreendimentos — reclama Louise.

Por isso, o programa de revitalização da Zona Portuária incluiu a reurbanização da área, com a renovação de ruas, praças e redes de esgoto e luz, entre outros. Os investimentos são da ordem de R\$ 8 bilhões até 2026.

— A infraestrutura existente não presta para mais nada — diz o presidente da Cdurp .

Velhas ruínas no meio do caminho

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

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

— Para essa pergunta (do potencial do Centro), eu não consigo obter a resposta em nenhum lugar — diz Fajardo.

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

Se o próprio governo encontra dificuldades para conhecer e revitalizar seu patrimônio, a tarefa também não é fácil para quem tenta ajudar por iniciativa própria. Jackson Pereira, sócio da construtora J.F.Brito Engenharia Ltda e presidente da Comissão de Revitalização de Imóveis do Sinduscon-Rio, conta que, de cada 20 ou 30 imóveis visitados por ele, apenas em um é viável iniciar um projeto habitacional. Falta de documentos — tão básicos quanto aqueles que dizem a quem pertence o imóvel —, rigidez no respeito às características originais do prédios — cujas plantas não raro desapareceram, ou estão há décadas guardadas na Cedae —, ocupações que tornam necessários pedidos de reintegração de posse, e muita, muita burocracia são alguns dos obstáculos na longa lista do construtor que se interessa pela revitalização do Centro. Passados os obstáculos, é iniciado o longo trabalho de restauração.

— É uma obra complicada. Antes de demolir, tem que escorar tudo... É difícil. Já fiz mais de 6 mil apartamentos na minha vida profissional. Acho mais difícil fazer casarão do que conjunto — conta Jackson.

Empolgada com as reuniões sobre o assunto no Sinduscon e com o alegado apoio da prefeitura a obras na região, Simone Ozenda, sócia da construtora Prisma, desistiu da revitalização de três sobrados na Rua Primeiro de Março, que renderiam 34 apartamentos de interesse social e três lojas. A burocracia a venceu depois de um ano de tentativas.

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

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

— Os empresários estão muito interessados na Barra, querem terrenos grandes. Eu não tenho mais isso no Centro. Tenho imóveis médios e pequenos — diz Fajardo.

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

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

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