

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPIRITO SANTO

**CENTRO DE ARTES - PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
ARQUITETURA E URBANISMO**

FERNANDA COTA TRINDADE

**MULTIPLICIDADE: O LUGAR DA
HABITAÇÃO NAS INTERVENÇÕES EM
ÁREAS CENTRAIS**

VITÓRIA

2015

FERNANDA COTA TRINDADE

MULTIPLICIDADE: O LUGAR DA HABITAÇÃO NAS INTERVENÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro de Artes da Universidade Federal do Espírito Santo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof. Dr. Martha Machado Campos

VITÓRIA

2015

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)
(Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo, ES, Brasil)

Trindade, Fernanda Cota, 1987-
T833m Multiplicidade : o lugar da habitação nas intervenções em
áreas centrais / Fernanda Cota Trindade. – 2015.
152 f. : il.

Orientador: Martha Machado Campos.
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) –
Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Artes.

1. Habitação. 2. Política urbana. 3. Planejamento urbano. 4.
Centro (Vitória, ES). 5. Intervenção arquitetônica. I. Campos,
Martha Machado. II. Universidade Federal do Espírito Santo.
Centro de Artes. III. Título.

CDU: 72

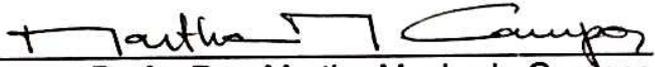
FERNANDA COTA TRINDADE

"MULTIPLICIDADE: O LUGAR DA HABITAÇÃO NAS
INTERVENÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS"

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito
Santo, como requisito final para a obtenção do grau de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo.

Aprovada em 30 de março de 2015.

Comissão Examinadora



Profa. Dra. Martha Machado Campos
(orientadora – PPGAU/UFES)



Profa. Dra. Clara Luiza Miranda
(membro interno – PPGAU/UFES)



Profa. Dra. Heliana Comin Vargas
(membro externo – USP)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por me dar saúde para chegar ao final dessa jornada.

À minha família, pai, mãe e irmãos, pelo apoio incondicional.

Aos velhos e novos amigos, estando perto ou longe.

À minha orientadora.

Enfim, a todos que fizeram parte desse processo, intelectualmente ou sentimentalmente.

RESUMO

Os processos de urbanização da maioria das cidades brasileiras são fortemente marcados pela segregação socioespacial, influenciando diretamente no modo de distribuição da habitação no espaço urbano. A especulação imobiliária, as políticas habitacionais ineficazes e mais recentemente os programas de reabilitação das áreas centrais, têm contribuído para a continuidade desses processos nas cidades. O centro da cidade, ambiente socialmente e culturalmente produzido e modificado pelos meios de produção vigentes de cada tempo da história, é carregado de símbolos e significados que conferem a ele papel importante na formação da memória coletiva e identidade dos cidadãos. Atualmente, as áreas centrais das cidades brasileiras são frequentemente caracterizadas como subutilizadas, decadentes, degradadas e alvo de programas de reabilitação/ requalificação/ revitalização, que, ao menos em seus discursos, intencionam trazer de volta a vida urbana desse lugar. No entanto, sua transformação em centros turísticos, culturais ou comerciais aumenta a atratividade dos seus imóveis para o mercado imobiliário, dificulta o acesso das classes menos privilegiadas, passando a assumir um caráter segregacionista. Como um dos pilares que tem se mostrado positivo nos processos de reabilitação de áreas centrais, estão as políticas de habitação. Diante do pressuposto que a questão da habitação engloba o direito à infraestrutura urbana, saneamento ambiental, mobilidade urbana, transporte coletivo, equipamentos urbanos e sociais, entre demais direitos urbanos, este estudo volta sua abordagem para políticas municipais de habitação para a área central de Vitória-ES. Reconhecida como centralidade mais remota da capital capixaba, trata-se de área com estrutura urbanística complexa e distintos significados – simbólico, cultural, socioeconômico e sobretudo político, de alcance metropolitano e estadual, que engloba o centro principal tradicional da cidade de Vitória e áreas adjacentes. Com o estudo da área central de Vitória e das diretrizes presentes nas políticas, planos e programas do município, foi possível constatar que a área central da cidade de Vitória está apta a receber o uso residencial, que é de suma importância para a manutenção dos outros usos existentes e da vitalidade do lugar.

Palavras-chave: Área central de Vitória; Intervenção; Habitação; Políticas Urbanas.

ABSTRACT

Most of Brazilian cities urbanization processes are strongly define by social and spatial segregation, which can influence directly in the way that habitation locates in the urban space. The real estate speculation, the ineffective habitation's politics, and more recently, the downtown's rehabilitation processes has been adding a lot to the cities peripherization. The downtown has a lot of symbols and meanings. It's an environment socially and culturally produced and modified by the social productions of each time. These modifications make the downtown unique and give it an important role in the collective memory and citizens identities. Currently, the downtown's of Brazilian cities are characterized as underutilized, decadent and degraded. These are often the subject of rehabilitation/requalification/revitalization processes, that search, in his speech, for the return of downtown's urban life. However, when theses areas become tourist or cultural or commercial centers, it increases the building's value to the real estate market and, as a consequence, excludes the poor of this area. This way, the rehabilitation becomes a segregation process. One of the positives aspects of rehabilitation process is the habitation politics. On the assumption that the habitation has urban rights such as infrastructure, environmental sanitation, mobility, mass transit, urban and social equipments. In all the studies of urban rights, this research focuses on Vitoria's Downtown habitation politics. Known as the first capixaba's capital centrality, this area has an urban structure very complex and with a lot of different meanings – symbolic, cultural, social-economics, and mostly political. This area of metropolitan and state reach, includes the Vitória's downtown and adjacent areas. In this research of Vitoria's Downtown and the municipal politics, plans and programs guidelines, it was able to verify that Vitoria's Downtown can receive residential use. This use is very important so this area can maintain the other existents uses and downtown's vitality.

Key-word: Vitoria's Downtown; Intervention; Habitation; Urban Politics.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1 – Bolonha e região da <i>Emilia Romagna</i> | 32 |
| Figura 2 – Planta do Plano Geral da Cidade, Bolonha, 1955. Centro Histórico de Bolonha marcado no centro do mapa. | 34 |
| Figura 3 – Mapa de Tipologias Urbanas, Bolonha, 1969. Erro! Indicador não definido. | |
| Figura 4 – Classificação das categorias de tipologias de volumes arquitetônicos históricos, Plano de conservação Urbana, 1969. | 35 |
| Figura 5 – Centro histórico e crescimento dos subúrbios de Bolonha, 1969..... | 36 |
| Figura 6 – Conversão do antigo Convento de S. Mattia em um centro comunitário para o bairro de Saragozza, Bolonha, 1969..... | 37 |
| Figura 7 – Restauração do bloco urbano de San Leonardo. Plano Econômico de Habitação Popular (PEEP), Bolonha, 1975-1985..... | 37 |
| Figura 8 – Ações propostas de intervenções em edifícios. | 51 |
| Figura 9 – Ações propostas para intervenções urbanas. | 51 |
| Figura 10 – Ações propostas para infraestrutura urbana. | 52 |
| Figura 11 – Localização da área central de Vitória. | 54 |
| Figura 12 – Mapa das Regiões Administrativas de Vitória e ampliação com delimitação da área central. | 55 |
| Figura 13 – Delimitação do Centro Histórico e bairros que compõem a área central de Vitória. | 58 |
| Figura 14 – Mapa do Centro Histórico e edificações representativas. | 60 |
| Figura 15 – Áreas adjacentes ao Centro Histórico pertencentes a Área Central. | 61 |
| Figura 16 – Área de Especial Intervenção – Centro..... | 65 |

| | |
|---|-----|
| Figura 17 – Zoneamento da área central. | 67 |
| Figura 18 – Poligonais limítrofes e pertencentes a área central da cidade. Poligonais 2, 3, 6, e 7 do Programa Terra mais Igual. | 72 |
| Figura 19 – Mapa de divisão dos Macrossetores. | 74 |
| Figura 20 – Usos do solo. | 76 |
| Figura 21 – Edificações desocupadas e subutilizadas. | 78 |
| Figura 22 – Mapa de Macrossetores de Planejamento – Estratégias de Intervenção (em amarelo as áreas de expansão). | 80 |
| Figura 23 – Delimitação da área de atuação do Programa Morar no Centro. | 83 |
| Figura 24 – Comparação da mudança na escolha os imóveis de interesse de intervenção definidos pelo Programa Morar no Centro. | 86 |
| Figura 25 – Edifício Estoril. | 87 |
| Figura 26 – Edifício Pouso Real. | 88 |
| Figura 27 – Edifício Tabajara. | 88 |
| Figura 28 – Edifício Estoril após reabilitação. | 91 |
| Figura 29 – Edifícios Tabajara (à direita) e Pouso Real (à esquerda) após reabilitação. | 91 |
| Figura 30 – Sobreposição das delimitações. | 103 |

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| INTRODUÇÃO | 11 |
| 1. CAPÍTULO 1 – ÁREAS CENTRAIS E SEU PAPEL SIMBÓLICO, ECONÔMICO, POLÍTICO E SOCIAL | 15 |
| 1.1. Centro: do simbólico ao político-econômico | 15 |
| 1.2. “Decadência” do centro: discurso e intervenção | 18 |
| 1.3. Segregação sócio-espacial e habitação..... | 22 |
| 2. CAPÍTULO 2 – CONCEITOS E EXPERIÊNCIAS | 27 |
| 2.1. Re (...): imprecisão teórica de conceitos..... | 27 |
| 2.2. Intervenção e habitação: o pioneirismo de Bolonha | 32 |
| 2.2.1. Repercussão da experiência em Bolonha..... | 38 |
| 2.3. Intervenção e habitação no Brasil: o caso de São Paulo | 39 |
| 2.3.1. Centro de São Paulo (1993-2008)..... | 41 |
| 2.3.1.1. Repercussão dos programas de intervenção para o centro de São Paulo (1997-2008)..... | 50 |
| 3. CAPÍTULO 3 – ÁREA CENTRAL DE VITÓRIA: O LUGAR DA HABITAÇÃO?..... | 53 |
| 3.1. Delimitação da área central..... | 53 |
| 3.2. Caracterização da área central | 56 |
| 3.3. Políticas urbanas: legislação, planos e programas | 62 |
| 3.3.1. Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e outras leis | 63 |
| 3.3.2. Planejamento Urbano Interativo do Centro..... | 71 |
| 3.3.3. Programa Morar no Centro | 81 |
| 3.3.3.1. Enfrentamentos e medidas positivas do Programa Morar no Centro | 92 |
| 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 98 |
| 5. REFERENCIAS | 106 |
| APENDICE A | 117 |

| | |
|------------------|-----|
| APENDICE B | 127 |
| APENDICE C | 135 |
| APENDICE D | 146 |

INTRODUÇÃO

Estudos urbanos brasileiros demonstram que o processo de urbanização no Brasil está marcado pela segregação socioespacial. A ruptura da continuidade política, a especulação imobiliária, os planos habitacionais e políticas urbanas ineficazes são alguns dos contribuintes para a manutenção e agravamento dessa realidade. Segundo Maricato (2011), o processo de urbanização brasileiro recria o atraso através de novas formas, as soluções apresentadas são “ideias fora do lugar”, pois não levam em consideração a realidade local.

Os projetos de intervenção em áreas centrais, em alguns casos, configuram “ideias fora do lugar”, pois o mesmo processo que busca trazer de volta a vida urbana para a área de intervenção acaba por fazer o contrário, expulsando os moradores e dificultando o acesso das camadas menos abastadas da população.

Esta discussão pressupõe que a multiplicidade dos usos deve orientar as propostas de intervenções nas áreas centrais e que a presença do uso habitacional é fundamental para garantir a vitalidade dos outros usos e da vida urbana. Pretende-se ainda estudar como os planos e projetos de intervenções em centros urbanos podem atuar como promotores e colaboradores para a produção de habitação e manutenção da diversidade dos usos na área central da cidade.

Este estudo apresenta como objeto a área central de Vitória, capital do Espírito Santo, localizada entre o canal sul da baía de Vitória e o maciço central, que se estende por uma área de aproximadamente 2,86 Km² englobando o centro tradicional da cidade e adjacências. O recorte temporal está situado entre os anos 1990 e 2012 e o estudo se pauta no âmbito das políticas habitacionais e das políticas para áreas centrais.

Segundo Gutierrez (1990), nas cidades hispano-americanas, a conformação de núcleos geradores urbanos se dá em torno da “praça maior”, a partir da qual se originam as ruas e se estruturam as residências, de onde emerge a centralidade. Partindo da análise acima citada, Freitas, Campos e Almeida (2002) afirmam que os núcleos das cidades brasileiras se conformam em geral no entorno de uma praça ou largo, aonde vão se localizar as edificações dos poderes administrativo e religioso.

De acordo com Villaça (2001), o centro tradicional, que para ele é considerado o centro principal da cidade, abrange o núcleo fundador histórico da cidade, possui rica diversidade de atividades – comercial, serviços, institucional – e tem o poder de atrair pessoas devido aos seus valores concretos e simbólicos. Ainda segundo mesmo autor, “Toda aglomeração socioespacial humana – da taba indígena à metrópole contemporânea, passando pelas cidades medievais e as pré-colombianas – desenvolve um, e apenas um, centro principal.” (VILLAÇA, 2001, p.237).

Segundo Corrêa (2003), a área central da cidade se divide em núcleo central ou *core* e zona periférica do centro. Em meados do século XX, o núcleo central ou *core* apresenta como características: uso intensivo do solo, com maior concentração de atividades no setor terciário; ampla escala vertical, destacando a presença de edifícios de escritórios; limitada escala horizontal, podendo ser percorrido a pé; limitado crescimento horizontal, tendo preferência pela verticalização e substituição de prédios antigos; concentração de pessoas no período diurno e deserto à noite devido à jornada de trabalho; foco de transportes intra-urbanos, ponto de convergência do tráfego urbano; área de decisões, devido à presença de escritórios das principais empresas que atuam na cidade e de instituições públicas. Já a zona periférica do centro apresenta as seguintes características: uso semi-intensivo do solo, concentrando atividades de comércio atacadista, armazenagem e indústrias leves, além de apresentar terrenos abandonados; ampla escala horizontal, ocupando uma extensa área; limitado crescimento horizontal devido a pouca atratividade da sua localização e do elevado custo; área residencial das camadas populares e de baixa classe média; foco de transportes inter-regionais, com presença de terminais rodoviários e ferroviários.¹

Este trabalho se justifica devido ao fato de que grande parte das intervenções urbanas realizadas nas cidades brasileiras tem estado distante das demandas locais (VARGAS; DE CASTILHO, 2006). Além disso, o Programa de Reabilitação de Centros Urbanos, do Ministério das Cidades, afirma que é necessário romper com o paradigma de que:

¹ É importante ressaltar que o conceito de área central utilizado no presente trabalho está referido ao debate teórico da pesquisa urbana. Deste modo, o conceito de área central não deve ser confundido com o uso coloquial da expressão “área central”, bem como noções correlatas a esta, tais como centro, centro histórico, centro principal, etc.

[...] requalificar é sinônimo de excluir qualquer traço da presença dos mais pobres – a não ser como garçons, porteiros ou artistas envolvidos em espetáculos que compõem o cenário, pessoas que evidentemente viverão bem longe dali, em alguma favela ou periferia precária. (BRASIL, 2005, pag.15)

Segundo a Política Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, a dissociação entre os processos de planejamento e gestão territoriais geram planos urbanísticos ineficazes que impossibilitam o acesso da população de baixa renda a terras urbanizadas, fator que contribui para a formação de extensas cidades informais onde a população vive destituída de seus direitos sociais básicos (BRASIL, 2006).

O uso do núcleo central ou *core* da área central principalmente para atividades comerciais e de serviços faz com que este fique pouco utilizado em alguns períodos do dia e fins de semana, passando a ideia negativa de que o centro é vazio e perigoso. O estímulo do uso residencial nessas áreas busca aumentar o número de moradores no centro, considerando que a presença destes pode trazer de volta atividades cotidianas não vinculadas estritamente ao comércio, garantindo maior fluxo de atividades e pessoas nos horários não comerciais.

Os centros das cidades, em sua maioria, são providos de infraestrutura consolidada e estão inseridos em malha urbana consolidada com terrenos e imóveis subutilizados – que não cumprem a função social da terra urbana² – passíveis de reutilização, por exemplo, por meio da habitação de interesse social. A dinamização dessas áreas “contribui com o arrefecimento da segregação social e espacial e melhora as possibilidades de integração de diversas classes de renda à economia e à vida urbana.” (BRASIL, 2005, pag.9).

O objetivo geral desta dissertação consiste em analisar a questão da habitação na área central de Vitória, com ênfase nas ações efetivadas pelo Programa Morar no Centro.

Os objetivos específicos compreendem: estudar os processos de urbanização no Brasil associados às transformações nas dinâmicas das áreas centrais das cidades a partir dos anos 1960; elucidar, no âmbito do planejamento urbano, o modo como

² “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei.” (BRASIL, ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

os conceitos de requalificação, revitalização, conservação, preservação, entre outros, são aplicados; analisar experiências de intervenções realizadas nas áreas centrais em âmbito nacional e internacional, considerando as especificidades de cada lugar e verificando se quando vinculadas à promoção do uso residencial podem ser mais efetivas para conservação da qualidade da vida urbana; realizar estudo empírico, tendo como objeto de estudo a área central da cidade de Vitória-ES e sua relação com a habitação – para tanto, verificam-se as políticas públicas vigentes de estímulo ao uso residencial e a permanência dos moradores nas áreas centrais de forma a manter a multiplicidade de usos, preexistentes ou novos, dessas áreas.

Para o desenvolvimento da dissertação são utilizados métodos qualitativos, dentre eles pesquisas bibliográficas e estudo de caso; e métodos quantitativos, tais como pesquisas em sensores, banco de dados e documentos institucionais.

As pesquisas bibliográficas têm como foco os processos de urbanização e expansão urbana; a modificação das dinâmicas dos centros urbanos e suas implicações; os conceitos norteadores de intervenções em áreas centrais; e o papel da habitação no contexto das políticas públicas de reabilitação de áreas centrais.

A seleção e análise de diferentes experiências de intervenções em centros urbanos (nacionais e internacionais) permitem identificar os motivos que levam à intervenção, as políticas urbanas que deram apoio nesse processo, as decisões de projeto utilizadas, os pontos positivos e negativos da intervenção, se houve a intenção de prover habitação/habitação popular, e se o projeto na prática atingiu os objetivos propostos.

O primeiro capítulo mostra como o centro se tornou um referencial paisagístico, simbólico e econômico para os cidadãos e como as transformações ocorridas na dinâmica estrutural da cidade causou impactos na sua forma física, enfraquecendo sua identidade cultural, sobretudo quando caracterizada como área central principal. Traz os processos – no mundo e no Brasil – que levaram áreas urbanas centrais de referencial da cidade a serem alvos de diferentes projetos de intervenção. Estuda os impactos na organização social e econômica do espaço urbano e principalmente nas classes menos abastadas da população, causados pela degradação das áreas

urbanas centrais e por projetos de intervenção – que tentam reverter esse processo, mas, em alguns casos, geram a exclusão da população moradora dessas áreas.

O segundo capítulo estuda os conceitos e fundamentações utilizados como referencial teórico que norteiam os planos de intervenção em centros urbanos. Através do estudo de intervenções executadas no Brasil e no exterior exemplifica a forma como estes conceitos estão embutidos nos objetivos dos planos de intervenção e como são traduzidos na sua implementação. As experiências apresentadas nesse capítulo pretendem expor como os conceitos e fundamentações foram aplicados e se encontram traduzidos na forma física do centro, mostrando também qual a importância dada a presença da habitação no plano de intervenção e a relevância da mesma para o (in)sucesso do plano, levando em consideração as especificidades de cada lugar estudado.

O terceiro capítulo faz a caracterização da área de estudo – área central de Vitória, sua historicização e sua caracterização física, política, econômica e social. Estuda as diretrizes urbanas relativas à intervenção e habitação do município, com foco nas que tratam do centro da cidade presentes na legislação vigente, em planos, programas e projetos atuantes no município. Descreve e analisa a relação existente entre intervenção e habitação no município de Vitória com enfoque na sua área central e como a multiplicidade urbana se apresenta nos planos e programas determinados para essa região. Nesse capítulo entende-se a multiplicidade não somente como a diversidade de usos do solo na área central, mas também a diversidade de agentes modificadores do espaço, de elementos naturais ou construídos (representativos ou não), de grupos sociais, de cultura e de espaços públicos.

1. CAPÍTULO 1 – ÁREAS CENTRAIS E SEU PAPEL SIMBÓLICO, ECONÔMICO, POLÍTICO E SOCIAL

1.1. Centro: do simbólico ao político-econômico

O crescimento e a transformação das cidades são fenômenos que ocorrem desde as civilizações helenísticas e da romanização, que se intensificaram com o processo de industrialização das cidades e a adoção do modo de produção capitalista. Segundo

Castells (1983), a expressão da lógica capitalista está na base da industrialização, que por sua vez vai ditar o novo processo de organização do espaço e da paisagem urbana. De acordo com Sposito (2008), a revolução industrial é um marco essencial na alteração das formas das cidades, pois ela vai mudar as formas de apropriação e transformação da natureza e da organização das relações sociais de produção. A partir da consolidação da primeira Revolução Industrial a cidade passa a ser produzida e transformada pelas relações capitalistas de produção.

De acordo com Villaça (2001), na cidade capitalista dos séculos XVII, XVIII e início do século XIX, a produção do espaço tem forte intervenção do estado e é realizada pela burguesia revolucionária para a burguesia revolucionária. O espaço urbano produzido nessa fase tem forte carga ideológica. Já na cidade capitalista a partir do final do século XIX, a produção do espaço é feita principalmente por meio do mercado imobiliário. Nos termos do autor, o capitalismo em sua fase revolucionária fez amplo uso simbólico do centro, instalando neles símbolos do poder do Estado. Este não apresentava edifícios que representassem as instituições enaltecidas do modo de produção, para isso eram utilizadas as indústrias – representantes do trabalho na produção (VILLAÇA, 2001).

Segundo Sposito (2008), as modificações do espaço intra-urbano dependem de quem se apropria do solo, como se apropria e quando. Dentre os sujeitos que produzem a cidade, a autora faz importante distinção entre os agentes produtores do espaço, a saber: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos – atuando com autoconstrução em loteamentos clandestinos localizados na maioria das vezes em áreas de risco e áreas de proteção ambiental, esses moram na cidade, mas não têm acesso à mesma. Com o passar do tempo, os agentes estruturadores do espaço mudaram sua magnitude e características. No princípio, os loteadores, empreendimentos imobiliários e distritos industriais se destacavam como principais agentes estruturadores do espaço. Mais recentemente, os *shopping centers* atuam como catalisadores de mudanças internas na cidade, direcionando a localização da habitação, de equipamentos comerciais e de serviços. As novas tecnologias de informação e telecomunicação passam a influenciar na atual estruturação da cidade, implicando em novas lógicas de localização e, por sua vez, em uma nova morfologia urbana (SPOSITO, 2008).

[...] as tecnologias podem criar novas localizações, uma vez que exigem infraestruturas modernas para a disseminação das informações, e, ao mesmo tempo, liberam espaços até então utilizados na cidade. Espaços que poderão receber formas de ocupação diferentes das anteriores, surgindo, assim novos usos do solo da cidade. (SPOSITO, 2008, p. 31)

Com o crescimento acelerado da cidade, o seu centro principal se torna um lugar mais complexo, assiste a migração das classes mais abastadas, tem sua forma urbana alterada, sofre segmentação social e espacial, tem seus espaços livres ocupados. O novo modo de produção vigente transforma o centro no espaço de gestão da vida econômica e nó essencial dos transportes.

De acordo com Castells (1983), o centro exprime as forças sociais em ação e a estrutura de sua dinâmica interna, sendo considerado produto do processo social de organização do espaço urbano. Dividindo o centro em três categorias – simbólico, de trocas e lúdico – o autor afirma que:

Uma análise sociológica deveria estudar o centro simbólico enquanto resultado do processo pelo qual uma sociedade se organiza com relação aos valores expressos no espaço; o centro de trocas, enquanto expressão do processo de expansão urbana durante a fase de industrialização, de divisão social do trabalho, de especificação funcional, e de ocupação do solo conforme lei do mercado; o centro lúdico, enquanto expressão do processo de formação de uma sociedade valorizando, de maneira crescente, o consumo, com diferenciação espacial dos lazeres segundo a dicotomia cidade/natureza, correspondendo a uma separação definitiva do habitat e do trabalho, e a uma organização horizontal da cultura, ao mesmo tempo de massa e fortemente privada. (CASTELLS, 1983, p.274).

Ainda segundo autor supracitado, o centro, ou os centros de uma cidade, seriam os pontos fortes do campo semântico do aglomerado urbano, não se encontrando necessariamente no centro geográfico do território. Desempenhando um papel integrador e simbólico, ele é a parte da cidade onde estão implantados serviços que se endereçam ao maior número de consumidores ou usuários específicos.

Segundo Vargas e Castilho (2006), os centros das cidades podem receber várias adjetivações: centro histórico, centro tradicional, centro principal, centro de mercado, centro de negócios ou somente centro. Ainda de acordo com as autoras, quando o centro apresenta como atividade principal as trocas comerciais, é definido historicamente como “centro comercial”. Quando são acrescentadas ao centro comercial atividades de lazer, religiosas, políticas, culturais, financeiras e de comando, o centro passa a ser definido como “centro de negócios”. Já a definição de

“centro histórico” está associada à origem do núcleo urbano da cidade, tendo uma importante ligação com o passado.

Prosseguindo com Vargas e Castilho (2006), os centros urbanos apresentam as seguintes características: possuem edificações, monumentos, praças, dentre outras formas e espaços que representam as sedimentações e estratificações da história de uma cidade; infraestrutura urbana consolidada; capacidade de agregar grande variedade de atividades e ser tolerante às diversidades (uma das características singulares que o difere dos subcentros); presença de atividades terciárias como comércio, serviços varejistas, de educação, de lazer, financeiros, hotelaria, etc.; intenso fluxo de pessoas, veículos e mercadorias; e presença de instituições públicas e religiosas.

Para Farret (2006) a importância do centro não está somente vinculada ao seu valor cultural, social, histórico e simbólico, mas também no seu valor econômico, com excelente infraestrutura, portanto, esse patrimônio construído constitui um enorme capital imobilizado.

Em síntese, desde a formação das cidades antigas, os centros vêm se desenhando e assumindo um importante papel na dinâmica econômica, política e social das cidades. O centro principal tradicional da cidade, ambiente socialmente e culturalmente produzido e modificado pelos meios de produção vigentes de cada tempo da história, é carregado de símbolos e significados, que conferem a ele papel fundamental na formação da memória coletiva e identidade dos cidadãos. Sua paisagem, em constante transformação, apresenta formas que representam as estratificações da história da cidade, e essas são referenciais para os cidadãos e visitantes até os dias atuais.

1.2. “Decadência” do centro: discurso e intervenção

O desenvolvimento, crescimento e a urbanização das cidades ocorrem de distintas maneiras no mundo, diferenciando-se principalmente entre as cidades europeias e ocidentais. As cidades são impactadas físico e socialmente não só pelo modo como esses processos ocorreram, mas também pelas alternativas criadas para reverter os impactos negativos desse processo, principalmente nas áreas centrais.

Vargas e Castilho (2006) afirmam que com a intensificação da expansão urbana, na década de 1950, na Europa e na América do Norte, os centros principais das cidades passaram por um processo de degradação e deterioração devido ao surgimento de subcentros em outras áreas da cidade. Estes possuíam uma infraestrutura que atendia aos novos padrões de consumo dos habitantes que deixavam o centro principal em busca de moradias próximas às novas centralidades. Nos Estados Unidos da América, a intensificação da deterioração dos centros urbanos foi vinculada principalmente à migração da população para os subúrbios e ao surgimento de *shopping centers*. Já na Europa, o processo de deterioração foi freado pelo forte significado cultural dos seus centros.

Nesse período os processos de intervenção apresentavam preferência pelo novo, “demolir e construir para renovar” se tornaria o propósito principal das intervenções modernizadoras realizadas nos centros degradados. Principalmente nas cidades norte americanas, quantidades consideráveis do tecido urbano foram destruídas para gerar espaço para a construção de vias amplas, estacionamentos e instituições culturais; as indústrias e armazéns antigos foram substituídos por torres de escritórios, bancos, hotéis, lojas de departamentos, entre outros. Todas essas mudanças modernizadoras levaram à larga demolição das edificações do centro e áreas adjacentes, o que implicou no desalojamento de milhares de pessoas que moravam nessa região (VARGAS; CASTILHO, 2006).

Grosso modo, deterioração significa estragar, piorar, inferiorizar; e degradação constitui um processo ligado ao aviltamento, rebaixamento, desmoronamento. Ambos os conceitos – deterioração e degradação, quando são utilizados para adjetivar o espaço urbano estão “[...] ligados à perda de sua função, ao dano ou a ruína das estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado lugar.” (VARGAS; DE CASTILHO, 2006, p.3).

No Brasil, nas metrópoles e até mesmo nas cidades médias, as camadas de alta renda começaram a perder seu interesse pelos centros e por suas vizinhanças imediatas a partir da década de 1960. Essa década marca o início do desenvolvimento dos subcentros – regiões diversificadas e equilibradas de comércio e serviços voltados para as camadas de alta renda (VILLAÇA, 2001). Além do surgimento dos subcentros, outro elemento importante refere-se às políticas

habitacionais, pois estas foram um fator determinante para o esvaziamento dos centros brasileiros. Estas priorizavam a construção de novas habitações em detrimento do reaproveitamento das existentes na área central (BRASIL, 2005).

Com a consolidação dos subcentros, a partir da década de 1970, segundo Villaça (2001), a maioria das metrópoles brasileiras apresenta um esvaziamento agudo de seus centros principais, e de forma menos intensa nas cidades médias. Nos termos do autor, a formação de novas frentes imobiliárias e a mobilidade territorial proporcionada pelo aumento da motorização da classe alta contribuiu para a formação de um novo padrão de deslocamento desta população, possibilitando que estas vivessem nas periferias perto dos “novos centros”. Como resultado do rompimento das classes altas com o centro e o seu deslocamento para periferia, muitos dos edifícios foram abandonados e começaram a deteriorar devido à perda de seu valor imobiliário e diminuição dos investimentos. Ainda segundo o mesmo autor, o Estado também contribuiu com este processo, elegendo os novos centros como locais para a construção de centros administrativos, fóruns e prefeituras.

Na década de 1980, a decadência ou deterioração dos centros principais passa a ser popularmente ligada ao abandono dos mesmos pelas classes mais abastadas e sua ocupação pelas camadas populares, que representam a maioria da população vivendo no centro nesta década. (VILLAÇA, 2001).

Neste sentido, a degradação do centro está frequentemente relacionada também à presença de formas obsoletas em sua estrutura física. Essas geralmente são formas antigas que deterioraram por não atenderem as novas funções exigidas pela mudança na dinâmica do espaço ou pelo surgimento de novas formas mais adequadas a tais transformações. O centro da cidade possui uma diversidade de formas, parte delas representadas por monumentos, que expressam a lógica da produção social dos espaços em seus vários momentos históricos. Os acréscimos e substituições das formas que estruturam fisicamente os centros ocorreram devido à necessidade de adaptação de suas funções em atendimento a nova dinâmica das estruturas econômica, política e social de seus espaços.

Pode se afirmar que a cidade contemporânea não é mais monocêntrica, o centro tradicional perde sua importância e deteriora quanto mais sua centralidade é

compartilhada com os “novos centros”. Deste modo, as dinâmicas urbanas atuais têm causado destruições, demolições, expropriações, mudanças no uso do solo, especulação e obsolescência em várias regiões da cidade. Grande parte dos elementos sobre os quais a cidade brasileira se fundou foram apagados por este processo.

As intervenções surgem como medidas para frear a deterioração do centro, no entanto, a maior parte dos projetos de intervenção em áreas centrais degradadas não são totalmente bem sucedidos. O processo de revitalização que busca trazer de volta a vida urbana para área de intervenção acaba por fazer o contrário, expulsando os moradores e pequenos comerciantes e dificultando o acesso das camadas menos abastadas da população, desfazendo laços com a cultura local. Além disso, a importação de modelos de intervenção estrangeiros para serem aplicados nas cidades brasileiras, com realidades completamente diferentes, reforça a necessidade de se avaliar as demandas específicas de cada lugar, de cada contexto.

O centro das cidades, apesar do discurso atual de sua “decadência”, continua sendo ponto irradiador da organização espacial da cidade; do encontro entre indivíduos e grupos heterogêneos; de inovação social; de produção de novos tipos de relação, apresentando permanências que reafirmam a importância cultural e arquitetônica deste lugar como coração da urbe. O centro é, portanto, produto da dialética entre permanência e transformação, preservação e desenvolvimento, apresentando em sua forma vários tempos da história da cidade. Seu traçado e formas remetem à formação antiga das cidades, com a presença de instituições políticas, religiosas e comerciais no mesmo espaço. Dentre as formas mais significantes estão os monumentos, permanências que reafirmam a importância cultural e arquitetônica deste lugar.

A conservação física dos edifícios, das praças, das ruas, dos monumentos urbanos não deve ser intransigente, nem a arquitetura engessada. O processo dinâmico da cidade tende mais à evolução, cabendo ações para a denominada conservação integrada³. As medidas tomadas devem respeitar a herança histórica e cultural que este lugar carrega, pensando em soluções conjuntas que envolvem toda a dinâmica

³ A conservação integrada será abordada em item subsequente 2.2 Conceitos e experiências.

da cidade, preservando momentos excepcionais ou comuns, levando em conta a diversidade de formas físicas e, sobretudo, sociais – passadas e atuais.

Em última instância, esta dissertação busca reafirmar a multiplicidade como ideia condutora das ações públicas e políticas urbanas para alcançar maior sucesso nas intervenções em áreas centrais.

1.3. Segregação sócio-espacial e habitação

O processo de urbanização em varias regiões do Brasil está marcado pela forte contribuição à degradação do meio ambiente e a privatização do espaço público, que gera exclusão e segregação sócio-espacial (SAULE JUNIOR, 2005).

Num primeiro sentido, entenderemos por segregação urbana, a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia. (CASTELLS, 1983, p.210)

A segregação permite que as camadas de alta renda exerçam dominação social, econômica e política por meio do espaço, através do controle ideológico, do mercado (principalmente o imobiliário) e do Estado. Mais presente na estrutura das metrópoles brasileiras, a segregação por classes sociais é um processo dialético, caracterizado pela concentração de classes ou camadas sociais em diferentes regiões da cidade, onde a segregação de uns provoca ao mesmo tempo a segregação de outros. A segregação por classes tem as implicações mais profundas sobre a estrutura urbana, sendo o padrão de segregação entre centro e periferia o mais conhecido nas metrópoles brasileiras (VILLAÇA, 2001).

Segundo Castells (1983) o prestígio social vai influenciar diretamente na distribuição das residências no espaço. Será considerada positiva a preferência por vizinhos semelhantes e rejeição a vizinhos diferentes. Assim, a estratificação e segregação urbanas são resultado da distribuição do produto entre os sujeitos e sua relação com a distribuição do produto-moradia no espaço, que por sua vez são resultados do processo de produção do espaço e do modo como se dá a reprodução da força de trabalho, conclui o autor.

Para definir a forma de segregação de classes que ocorre no centro das cidades, tem-se utilizado atualmente o termo gentrificação, que segundo Bidou-Zachariasen

foi definido pela primeira vez por Ruth Glass (1963) como processo que se deu no início dos anos 1950, mediante o qual famílias de classe média (*gentry*) haviam povoado antigos bairros desvalorizados e deteriorados do centro de Londres que eram ocupados anteriormente pela classe trabalhadora (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

Cabe mencionar a especificidade do conceito de gentrificação em se tratando de Brasil. Estudos indicam que sua utilização, em um primeiro momento, explica a periferização da classe trabalhadora vinculada ao processo geral de produção e transformação dos espaços urbanos das nossas cidades. E, em um segundo momento, para designar o processo de expulsão dos moradores menos abastados das áreas centrais das cidades, devido às intervenções que buscam a reabilitação/regeneração destas áreas, frequentemente consideradas “degradadas”.

O início da industrialização no Brasil, ocorrido nas últimas décadas do século XIX, está intimamente ligado às formas de moradia das diferentes classes sociais no espaço urbano. O cortiço vai se configurar como a principal forma de habitação da classe proletária no Brasil (KOWARICK *et al.*). Até o final dos anos 1920 as “Vilas Operárias” construídas perto das fábricas eram voltadas para atender os extratos mais privilegiados de trabalhadores, pois estes tinham condições de alugar ou comprar este tipo de habitação (BLAY, 1985 *apud* FURTADO, 2011).

No início dos anos 1930, com o fortalecimento da burguesia industrial e o enfraquecimento da oligarquia agrária, emergia uma nova ordem econômica no Brasil (CARDOSO E FALLETO, 1970 *apud* FURTADO, 2011). A partir dessa década, com a crescente oferta de mão de obra – estrangeira ou vinda do campo – para a produção industrial, não era mais necessário manter as “Vilas Operárias” para atrair trabalhadores, que passaram a ser vistas como áreas de expansão das indústrias (BOHADENA, 1983; BLAY, 1985 *apud* FURTADO, 2011).

Diante das novas dinâmicas urbanas que se configuravam, os trabalhadores de baixa renda encontravam cada vez mais dificuldade para conseguir uma moradia digna. Estes não possuíam renda capaz de comprar ou alugar uma casa no mercado formal, portanto continuavam se aglomerando nos cortiços ou promovendo a autoconstrução em terrenos invadidos próximos aos locais de trabalho.

Foi a partir dos anos 1940 que as áreas periféricas das cidades – ainda desprovidas de infraestrutura e serviços urbanos mínimos para habitabilidade – começaram a ser ocupadas (FURTADO, 2011). No final dos anos 1940 surgem as campanhas de demolição de cortiços na maioria das cidades brasileiras (KOWARICK *et al.*, 1994), que acabam por expulsar classes menos privilegiadas das áreas mais centrais da cidade, contribuindo também com o processo de periferização, que se consolida como padrão de crescimento urbano das cidades.

No início dos anos 1950, o Brasil passa por um segundo salto no crescimento industrial. Agentes do mercado – sobretudo, imobiliário – veem na periferia a oportunidade de terrenos mais baratos atenderem a implantação e expansão das indústrias. Em meados dos anos 1960, a reativação do mercado imobiliário e a injeção de recursos financeiros pelo Banco Nacional de Habitação⁴ (BNH) neste setor aumenta a busca por novos espaços para investimentos imobiliários que visam atender as demandas de habitação, comércio, serviços e lazer das camadas de alta renda. A partir da metade da década de 1970, aumentava a dificuldade de aquisição de lotes por trabalhadores na medida em que o preço do lote subia e o poder de compra dos mesmos diminuía (KOWARICK *et al.*, 1997). Nesta mesma década, se inicia o esvaziamento dos centros das cidades brasileiras. A classe média reconhece nas proximidades das novas centralidades o surgimento de um lugar “novo e melhor” para morar, resgatando os atributos positivos contidos no discurso ideológico da época.

Diante das novas dinâmicas urbanas que se configuravam, os trabalhadores de baixa renda encontravam cada vez mais dificuldade para conseguir comprar ou alugar uma moradia digna. Em síntese, esses continuavam nos cortiços ou na autoconstrução em terrenos invadidos próximos aos locais de trabalho, o que contribuiu ainda mais para a periferização da cidade e o aumento do número de favelas nas grandes e médias cidades brasileiras, conforme demonstra a historiografia urbana.

⁴ O Banco Nacional de Habitação foi criado no ano de 1964 com a finalidade de facilitar o acesso à casa própria a grande massa trabalhadora brasileira. CHAFFUN, Nelson. Dinâmica global e desafio urbano. In: BONDUKI, Nabil Georges. Habitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. 2 ed., São Paulo: Studio Nobel, 1997. p. 18-37.

Nos anos 80, o Banco Nacional de Habitação (BNH) vinha financiando, preferencialmente, habitação para classe média/alta nas áreas mais centrais das cidades (ROVATTI, 1994 apud FURTADO, 2011). Esse modo de produzir a habitação, ou seja, de produção da cidade privilegiando as camadas mais abastadas da população, vai se estender até os anos 1990. Com a saída das classes médias ocorre gradualmente o denominado processo de degradação e deterioração do centro, devido principalmente a perda de investimentos, que se voltam para as novas centralidades. Nessa mesma década, os centros das cidades se encontram majoritariamente ocupados pelas camadas populares.

Bonates (2009) afirma que a partir da década de 1990, com a consolidação do modelo internacional do planejamento estratégico – que tem os centros de cidade como um dos espaços privilegiados de intervenção – a questão da reabilitação das áreas centrais se destaca pela influência desse novo modelo e principalmente devido ao processo de degradação e de deterioração que os centros e sítios históricos vivenciaram (BONATES, 2009).

As intervenções neste período atuam, portanto, como medidas para conter o denominado processo de deterioração das áreas centrais brasileiras. Pode-se apontar que o uso quase exclusivo das atividades comerciais nas áreas centrais, gera a ideia de lugares esvaziados. Assim, as áreas centrais são caracterizadas como subutilizadas, obsoletas, decadentes, degradadas, entre outros atributos negativos. Contudo, a transformação de determinadas áreas centrais em centros turísticos, culturais ou comerciais, aumenta a atratividade dos seus imóveis para o mercado imobiliário e dificulta o acesso das classes menos privilegiadas, passando a assumir um caráter segregacionista e impulsionando o já mencionado processo de gentrificação (VARGAS; DE CASTILHO, 2006).

Nos termos de Smith (2006), a gentrificação produz paisagens para o consumo das classes médias/altas, a “regeneração” pretendida por trás de apartamentos reformados e reabilitados, vias remodeladas, construção de torres de edifícios de marcas famosas, restaurantes, locais turísticos de todo o tipo, complexos culturais, etc., expressam claramente a intenção de uma mudança social (SMITH, 2006). Sob essa ótica, no Brasil, a valorização imobiliária decorrente da reabilitação dos centros conduz à expulsão das atividades e territórios populares e, deste modo, cada área

“enobrecida” impulsiona à formação de mais uma favela ou pedaço de periferia (BRASIL, 2005).

Segundo Castells (1983, p.221) tem-se a “[...] criação de um novo privilégio: o de se apropriar dos últimos vestígios da urbanidade e da centralidade em pleno movimento de explosão da cidade.” Para Smith (2006), a busca da reconquista da cidade, pautada no discurso da “regeneração urbana”, não leva em conta o destino das pessoas deslocadas ou postas na rua, e a gentrificação em sentido mais amplo tornou-se um motor central da expansão econômica das cidades (SMITH, 2006).

Cada cidade é dotada de uma diversidade política, econômica, ambiental, cultural e de uma identidade social intrínseca. As formas de exclusão praticadas são refletidas através dos seus espaços públicos, que sofrem cada vez mais com a segregação sócio-espacial que destrói morfologicamente a cidade e ameaça a vida urbana.

Com os investimentos públicos favorecendo cada vez mais a dinâmica de valorização/especulação do sistema imobiliário/construtor a organização espacial se dá de acordo com a classe social, aumentando a segregação sócio-espacial nas cidades, e ainda como fator de contribuição agravante para essa realidade têm-se os programas de interesse social quantitativamente inexpressivos.

Para que toda a população de uma cidade tenha acesso aos seus direitos é necessário que ocorram várias mudanças de caráter político, econômico e, principalmente, social. Estas poderão ser alcançadas através de novas práticas de governanças que procurem resolver os problemas sociais (desemprego, pobreza, exclusão, criminalidade, violência, etc.) em acordo com processos participativos que sejam efetivos quanto à inclusão da população nos processos de tomada de decisão, aliadas a planos e projetos urbanísticos que visem diminuir as diferenças sócio-espaciais existentes entre os cidadãos, priorizando a gestão participativa e integrada.

2. CAPÍTULO 2 – CONCEITOS E EXPERIÊNCIAS

2.1. Re (...): imprecisão teórica de conceitos

As propostas desenvolvidas para as áreas da cidade estigmatizadas como “degradadas” não têm sido capazes de dialogar com a estrutura socioespacial existente, acabando por homogeneizar uma realidade rica e complexa (SILVA; ANDRADE; CANEDO, 2012). As críticas são crescentes diante das inúmeras intervenções que resultam na patrimonialização, homogeneização, gentrificação, estetização e principalmente a espetacularização, tendências recentes geradas pelos novos espaços criados (VAZ, 2003 *apud* VAZ; SILVEIRA, 2006). Essas “novas tendências” representam também a imprecisão teórica dos conceitos utilizados como norteadores das intervenções, que por consequência interferem na escolha das estratégias a serem utilizadas. Para Castriota (2009), essa imprecisão faz com que sejam implementadas políticas com pressupostos, objetivos e estratégias as mais diferenciadas, por vezes distantes da ideia original que o conceito chave da intervenção expressa.

De acordo com Souza e Kruse (2012), o cuidado na diferenciação dos conceitos contribui para a escolha do modelo mais propício de intervenção e leva a uma escolha mais acertada de onde ele pode ser aplicado e melhor aproveitado, pois “sem uma definição clara, questões como a preservação do patrimônio cultural e a recuperação da ambiência de área central através da habitação e da multiplicidade de usos podem sair prejudicadas.” (SOUZA; KRUSE, 2012, p.18).

Os períodos em que predominam alguns dos conceitos tratados nesta dissertação não têm limitações rigorosas, nem são excludentes entre si. Os “novos” conceitos vão surgindo concomitantemente aos que estão em voga, e esses se baseiam nas experiências positivas e negativas dos anteriores para traçar o curso futuro de novas políticas e planos de intervenção. Trata-se de um círculo não virtuoso, considerando o posto por Castriota (2009), em relação à imprecisão dos conceitos utilizados.

No século XVIII as terminologias adotadas para as urbanizações advinham das ciências médicas como: intervenções, cirurgias urbanas, etc. (VASCONCELLOS; MELO, 2006). Ao final da Segunda Guerra Mundial (1939-1945) é que se demanda e aumentam as proposições e questionamentos sobre a vida urbana e sobre os

centros das cidades. Esse período de mudanças de conceitos e experiências se estende ao longo do século XX (VARGAS; CASTILHO, 2006).

A partir da década de 1950 surgem os denominados planos de renovação urbana, que se baseavam na larga demolição de tecidos urbanos buscando abrir grandes espaços para resolver o problema do congestionamento das áreas centrais. Na Europa, a renovação está vinculada a reconstrução do pós-guerra. Já nos Estados Unidos da América, a renovação vai acontecer em grandes proporções, demolindo áreas consideráveis do tecido urbano (VARGAS; CASTILHO, 2006).

Segundo Choay e Merlin (1988:580), a crítica desse modelo (renovação) coloca-se no plano social, uma vez que desfaz o laço dos habitantes da área “renovada” quando são removidos para outros lugares. Quanto à morfologia, rompe brutalmente as características do tecido urbano anterior e a relação com a vizinhança. (VASCONCELLOS; MELO, 2006, p.57)

As primeiras políticas ligadas ao trato do patrimônio apresentam uma concepção restrita e limitada do seu conceito, se preocupando somente em proteger edificações, estruturas e artefatos individuais, não levando em conta a mutabilidade dos lugares onde estes estavam inseridos. Com a ampliação do conceito de patrimônio – que vinha ocorrendo desde a Segunda Guerra – que se passa a tratar de conjuntos arquitetônicos, arquitetura rural, arquitetura vernacular, entre outros, abrangendo além de critérios estilísticos e históricos a preocupação com entorno, ambiência e o significado. Assim, com as mudanças no conceito de patrimônio nos anos 1950, passa-se do modelo de preservação para o de conservação (CASTRIOTA, 2009).

Castriota (2009) ressalta que o conceito de preservação vai limitar a mudança do bem, enquanto a conservação já prevê a inevitabilidade da mudança e a gestão do bem para a sua manutenção. No modelo da conservação o Estado também é principal ator, assim como no modelo de preservação. Mas agora, o Estado passa a promover ações contínuas que fazem parte do processo de planejamento urbano e já surge a necessidade de participação das comunidades e da iniciativa privada para implementar este modelo. Segundo Vasconcellos e Melo (2006), a conservação pode utilizar-se da manutenção preventiva ou da restauração para a salvaguarda dos bens culturais, sendo que a restauração é somente aplicada em edifícios ou conjuntos de grande importância cultural.

Nos anos 1960 começam a emergir na Europa e nos Estados Unidos da América as políticas de conservação de áreas. Essa década é marcada pelo crescimento econômico. No entanto, na década de 1970 vai ocorrer uma estagnação econômica e, segundo Tiesdell, Oc e Heath:

[...] a nova legislação introduzida neste período ainda dava pouca atenção ao problema de se encorajar a utilização do estoque crescente do patrimônio conservado, especialmente na medida em que a demanda geral por espaço na cidade decrescia: usando o poder negativo de controle, os planejadores achavam mais fácil, de modo geral, prevenir usos não apropriados para as edificações do que atrair usos mais apropriados para as mesmas. (TIESDELL; OC; HEATH, 1996 *apud* CASTRIOTA 2009, p. 163)

No Brasil, em meados dos anos 1970, começa-se a tratar da conservação e procurar alternativas de gestão para conjuntos urbanos. No entanto, ocorrem problemas na associação de políticas de conservação e políticas urbanas. No ano de 1975, a Declaração de Amsterdã apresenta a Conservação Integrada (CI) como uma ação que deve ser um dos objetivos principais do planejamento urbano regional (CASTRIOTA, 2009).

Desde a década de 1970, a Europa e os Estados Unidos da América vêm passando por mudanças no modo como se trata o patrimônio. É nesse novo contexto de mudanças que surgem os novos termos utilizados para identificar as novas formas de intervenção: reabilitação, revitalização e requalificação. Esses termos são aplicados sobretudo em centros urbanos e zonas degradadas – subutilizadas ou abandonadas da cidade – na tentativa de reestabelecer sua importância (SOUZA; KRUSE, 2012).

A mencionada Declaração de Amsterdã (1975), além de tratar da Conservação Integrada, define também critérios para a reabilitação, afirmando que:

A reabilitação de bairros antigos deve ser concebida e realizada, tanto quanto possível, sem modificações importantes da composição social dos habitantes e de uma maneira tal que todas as camadas da sociedade se beneficiem por uma operação financiada por fundos públicos. (IPHAN, Carta de Amsterdã, 1975)

No entanto, é a partir dos anos 1980 que a reabilitação urbana vai ser amplamente difundida como modelo de intervenção no patrimônio. Esta começa a levar em conta a realidade sobre a qual se quer atuar e suas políticas, além de formular estratégias

de controle para as áreas a serem conservadas, passam a traçar estratégias amplas para o seu desenvolvimento (CASTRIOTA, 2009).

É importante mencionar que a palavra reabilitação significa o restabelecimento dos direitos e, na jurisprudência, é “a ação de recuperar a estima e a consideração”. Compreendendo operações mais avançadas que vão além das simples melhoras no habitat, a reabilitação urbana supõe trabalhos delicados que na maioria das vezes desencoraja as ações do poder público (CHOAY E MERLIN, 1988, p.573 *apud* VASCONCELLOS; DE MELO, 2006).

No ano de 1995 ocorreu o 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana Lisboa, onde foi redigida a Carta de Lisboa que dentre suas definições afirma que:

Reabilitação urbana – É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e características da área da cidade a que dizem respeito. (CARTA DE LISBOA, 1995)

Além do conceito de reabilitação, a Carta de Lisboa (1995) traz o conceito de outros modelos de intervenção com significado próximo que surgiram na mesma época: os termos revitalização urbana e requalificação urbana. O primeiro termo, segundo a carta supracitada:

Engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade, sem ou com identidade e características marcadas. (CARTA DE LISBOA, 1995)

Já o segundo termo, “aplica-se sobretudo a locais funcionais da ‘habitação’; tratam-se de operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual”, podendo ser aplicada também em áreas não residenciais abandonadas (CARTA DE LISBOA, 1995).

Segundo Souza e Kruse (2012), o termo requalificação apresentado pela Carta de Lisboa estaria vinculado às áreas abandonadas que perderam sua atividade. No entanto, o uso do termo para esta finalidade estaria equivocado, pois requalificar é voltar a atribuir qualidade a algo, sendo qualidade atributo que diferencia alguma coisa da outra, excelência ou virtude. Podendo tratar de qualquer área debilitada,

com ou sem características particulares, abandonadas ou subutilizadas, a requalificação pode englobar os dois outros modelos: revitalização e reabilitação.

De acordo com Vasconcellos e Mello (2006), o conceito de reabilitação definido pela Carta de Lisboa induz a compreensão de seu significado como sinônimo de requalificação, por apresentar como estratégia a gestão urbana. E ainda como contribuinte para a dificuldade de utilização dos termos, a sua definição também se aproxima do conceito de revitalização, por explicitar a importância de novas atividades econômicas para a recuperação de áreas decadentes.

Na virada do século XX, surge o termo regeneração. Esse, ligado às ciências médicas, pretende trazer nova vida e saúde ao tecido urbano e implicitamente a recuperação da economia (VASCONCELLOS; MELO, 2006).

Os termos apresentados acima, atualmente utilizados para tratar de intervenções em centros históricos, principalmente revitalização, requalificação e reabilitação, têm sido utilizados como se tivessem o mesmo significado e fossem capazes de obter o mesmo resultado. A falta de um critério conceitual bem definido leva a um discurso que na prática não é capaz de alcançar os objetivos que este propõe, podendo levar a grandes perdas e danos, sobretudo ao patrimônio edificado.

Segundo o professor de Linguística e Língua Portuguesa, Paulo Hernandes, o prefixo “re” de origem latina, quando utilizado em algumas palavras específicas pode significar tanto repetição, como reforço ou como retrocesso⁵. Nos conceitos utilizados em processos de intervenção o “re” deveria significar sobretudo reforço. Reforço da cultura local, das vocações do lugar, da manutenção dos moradores, etc. Entretanto, boa parte das experiências tem se pautado em repetições de práticas mal sucedidas e retrocesso da vida urbana na área de intervenção.

Após o estudo e análise de experiências de intervenções em áreas centrais no exterior e no Brasil, as experiências de intervenção realizadas na cidade de Bolonha, na Itália e, São Paulo, no Brasil, foram escolhidas por apresentar pontos de contato julgados importantes para o desenvolvimento da dissertação. Bolonha aparece como pioneira na utilização da Conservação Integrada e apresenta em seu discurso de

⁵ Professor Paulo Hernandes. Dicas. Dica nº169, 2009. Disponível em: <<http://www.paulohernandes.pro.br/dicas/001/dica169.html>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

intervenção o centro da cidade como norteador do processo, além de criar importantes medidas para a participação da comunidade nas tomadas de decisão e da preocupação com a questão da moradia. Já na experiência de São Paulo aparece como destaque a quantidade de documentação, que permitiu analisar o modo como se deu o processo e principalmente as implicações da descontinuidade política nos objetivos da intervenção.

2.2. Intervenção e habitação: o pioneirismo de Bolonha

Bolonha é uma província italiana localizada no centro norte do país, capital da região da *Emilia Romagna*, entre o rio Reno e o rio Savena (Figura 1). Uma cidade universitária, com uma população de 380.181 habitantes⁶, que se estende por uma área de 140,73 km². Sétima maior cidade em termos de população na Itália, é o coração de uma área metropolitana com 991.924 habitantes⁷ (BOLOGNA, 2014).



Figura 1 – Bolonha e região da *Emilia Romagna*.
Fonte: ITALIA, 2014.

⁶ Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). Disponível em: <<http://demo.istat.it/bil2010/index.html>>. Acesso em: 21 Jul. 2014.

⁷ Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). Disponível em: <<http://demo.istat.it/pop2011/index.html>>. Acesso em: 21 Jul. 2014.

Bolonha é uma das cidades mais desenvolvidas da Itália estando entre as principais cidades em termos de qualidade de vida na Itália. Sua localização estratégica no entroncamento que liga as principais rodovias e ferrovias do país faz da Estação Central de Bolonha a mais importante do país. Em Bolonha está a *Alma Mater Studiorum*, a mais antiga universidade do mundo ocidental ainda em funcionamento. Uma das mais bem preservadas cidades medievais na Europa, contém uma riqueza de monumentos artísticos medievais, renascentista e barroco que lhe conferem um valor histórico único (ITALIA, 2014).

Na Europa, com a necessidade de reconstruir as cidades devastadas pela Segunda Guerra, vêm à tona as discussões a respeito da restauração e renovação das mesmas. Até os anos 1970, foram predominantes as ações de renovação urbana, que resulta em perdas principalmente para os centros das cidades. As políticas de revalorização das áreas centrais vão surgir como reação às políticas de renovação urbana que estavam contribuindo para a degradação física e social dos centros históricos das cidades (BEAUX; ARTIGAS, 2004).

A utilização do conceito da Conservação Integrada para pautar intervenções surge na década de 1970, inicialmente aplicada em áreas centrais históricas com forte cunho social, buscando recuperar não somente as estruturas físicas, mas sobretudo as estruturas econômicas e principalmente sociais. A reabilitação do centro histórico de Bolonha, na Itália, no final dos anos 1960, marca experiência pioneira neste campo das intervenções (FREIRE; VENÂNCIO, 2008).

Em 1969, a administração municipal de Bolonha decreta lei em que o Plano Geral da Cidade deve seguir o princípio da restauração conservadora. Nos termos de Bravo (2009), este plano considera o centro como organismo urbano, portanto, como um conjunto com valores físicos e socioculturais homogêneos, como um monumento que deveria ser tratado em sua totalidade pelas intervenções de restauração conservadora.

O plano, implementado pelo governo municipal da cidade, ousou recolocar o centro histórico de Bolonha como definidor da política urbana da cidade em sua totalidade, retomando o significado da área central como elemento irradiador da ordenação urbana (BEAUX; ARTIGAS, 2004). O Plano Regulador do Centro Histórico de

Bolonha (1969) abrange área delimitada pelas avenidas do anel viário em volta das muralhas do século XIV (Figura 2), onde o tecido histórico estava relativamente bem preservado (BRAVO, 2009).



Figura 2 – Planta do Plano Geral da Cidade, Bolonha, 1955. Centro Histórico de Bolonha marcado no centro do mapa.
Fonte: BRAVO, 2009.

Na implementação do Plano Regulador do Centro Histórico de Bolonha estavam envolvidas três instituições: o *Ufficio di Piano Del Comune di Bologna*, departamento responsável pelos desenhos, estudos e detalhes técnicos do plano; o Conselho da Cidade; e os Conselhos de Bairros, que permitiriam a participação da comunidade no processo, tornando o plano mais democrático (FREIRE; VENANCIO, 2008).

O princípio norteador das intervenções de Bolonha pode ser sintetizado, nos termos de Compans (2004), como o da “reconquista social da cidade”, que seria alcançada com medidas que buscassem a recuperação do patrimônio, a manutenção da população residente e a transformação das funções econômicas do centro. A metodologia desta “reconquista” se baseou em estudos aprofundados da morfologia urbana e tipologia arquitetônica do ambiente construído (Figura 3 e Figura 4), e das características sociais, culturais e produtivas dos habitantes do centro.

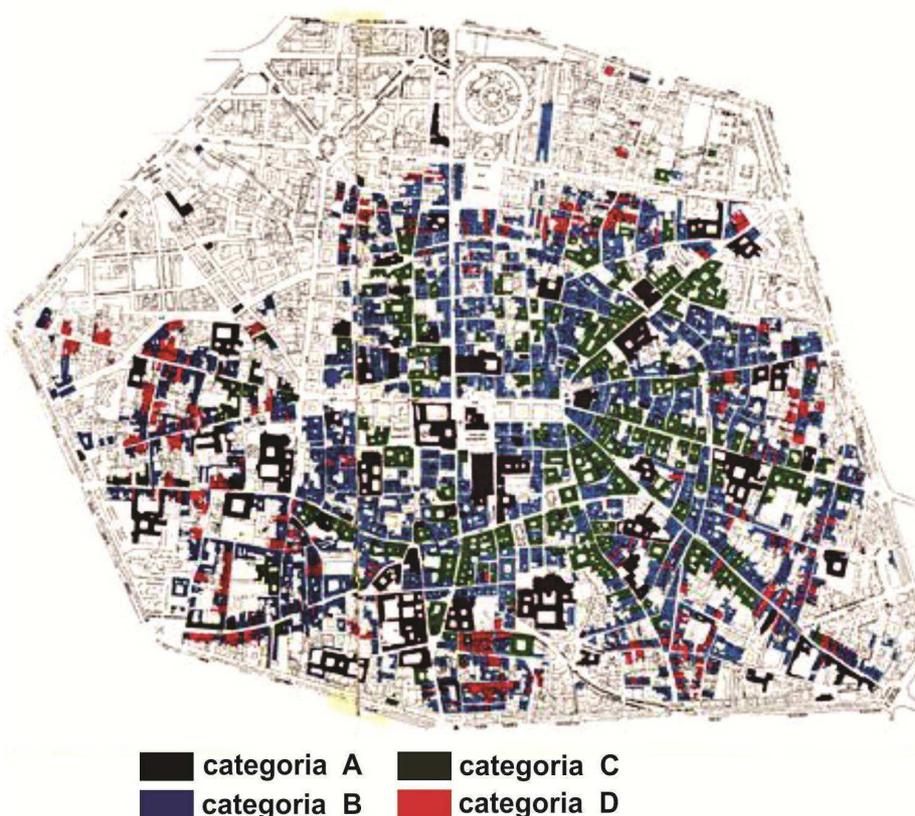


Figura 3 – Mapa de Tipologias Urbanas, Bolonha, 1969.
 Fonte: BRAVO, 2009.

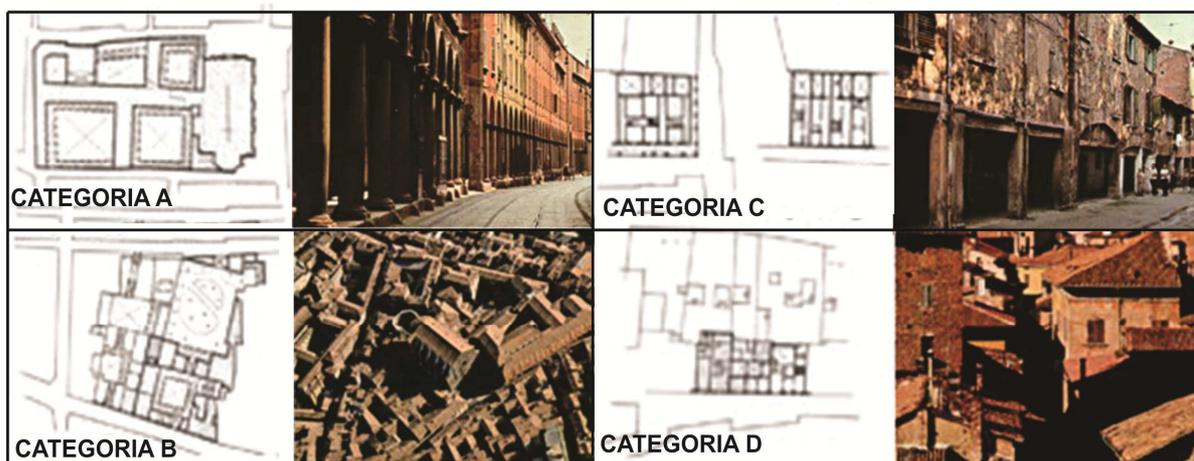


Figura 4 – Classificação das categorias de tipologias de volumes arquitetônicos históricos, Plano de conservação Urbana, 1969.
 Fonte: BRAVO, 2009.

Além das pesquisas relacionadas aos valores históricos, tal como observa Bravo (2009), o programa de conservação definiu conceitos para tratar das tipologias principais encontradas na área de intervenção; além disso, foi implantada a política de crescimento zero, para conter a expansão da malha urbana e o crescimento dos subúrbios (Figura 5); e na área do centro histórico somente seriam admitidos novos edifícios quando fossem necessárias instalações públicas para completar os serviços fundamentais ao funcionamento do centro.



Figura 5 – Centro histórico e crescimento dos subúrbios de Bolonha, 1969.
Fonte: BRAVO, 2009.

Nos termos de Bravo (2009), as intervenções realizadas nos grandes edifícios históricos, ocorriam quando considerados adequados para conversão do seu uso em uso social, cultural ou recreativo (Figura 6). A mesma autora afirma que a reabilitação de espaços públicos previa que esses funcionassem como catalisadores da reabilitação da cidade. A restauração dos edifícios menores buscava valorizar a socialização e a vida coletiva do centro, incentivando o uso destas edificações para a habitação popular (Figura 7). O Plano Econômico de Habitação Popular (PEEP), adotado em 1973, integrava a revisão do plano geral da cidade voltado para o centro histórico. O plano promoveu sobretudo programas de restauração e conservação do tecido urbano existente em bairros de habitação popular (BRAVO, 2009).

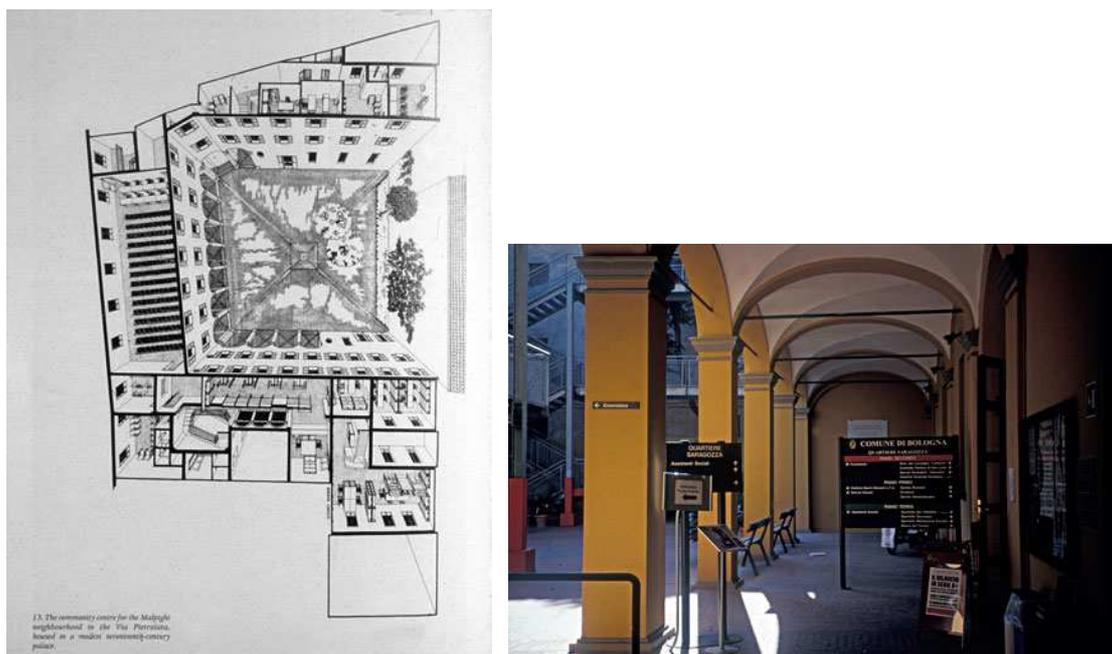


Figura 6 – Conversão do antigo Convento de S. Mattia em um centro comunitário para o bairro de Saragozza, Bolonha, 1969.

Fonte: GLENDINNING, 2008 apud BRAVO, 2009.



Figura 7 – Restauração do bloco urbano de San Leonardo. Plano Econômico de Habitação Popular (PEEP), Bolonha, 1975-1985.

Fonte: CERVELLATI; SCANNAVINI; DE ANGELIS. *La nuova cultura delle città. La salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna*, Edizioni scientifiche e tecniche. Mondadori, Milano, 1977 apud BRAVO, 2009.

2.2.1. Repercussão da experiência em Bolonha

O sucesso da experiência de Bolonha na recuperação de áreas centrais degradadas habitadas por população de baixa renda influenciou diretamente na sistematização dos princípios da Conservação Integrada na Declaração de Amsterdã, produto do Congresso sobre o Patrimônio Arquitetônico Europeu realizado em 1975 (FREIRE; VENANCIO, 2008; ZANCHETI; LAPA, 2012), já mencionado em subitem anterior da discussão.

De acordo com Zancheti e Lapa (2012), é evidente que nos primeiros anos de sua implantação o plano de recuperação do centro histórico da cidade obteve uma gama de resultados positivos na utilização da CI, principalmente por seu caráter de cunho social. No entanto, os resultados positivos foram predominantes até os anos 1980, quando a aplicação da CI na área central da cidade começa a apresentar problemas de fundo. Ainda segundo mesmos autores, a conversão dos conjuntos de grandes edifícios para atender a expansão das atividades terciárias mais sofisticadas e o crescimento da universidade, nos anos 1980 e 1990, provocaram o aumento do valor dos imóveis na área central. A população carente que mora nas edificações reabilitadas não é mais capaz de se manter na área central. Assim, as residências populares são transformadas em residências estudantis ou de professores e suas áreas térreas recebem agora comércios e serviços voltados para atender o perfil da nova população residente.

As modificações ocorridas no centro histórico de Bolonha nas duas décadas finais do século XX reforçaram o processo de gentrificação, restando às políticas de recuperação desta área criar medidas para minimizar os impactos negativos sobre a população de baixa renda que morava nas edificações reabilitadas. Neste momento os aspectos positivos da aplicação da CI só eram visíveis nas intervenções em conjuntos operários das periferias residenciais e nos conjuntos habitacionais do pós 2ª Guerra (ZANCHETI; LAPA, 2012).

Nos termos dos autores supracitados, pode-se afirmar que a experiência de Bolonha obteve resultados positivos com a utilização do conceito de Conservação Integrada, onde a vontade política associada a métodos analíticos e conceitos bem definidos transformou a retórica em prática. O plano integrou os objetivos da CI com os usos

contemporâneos, buscando sempre a harmonia das novas propostas com o ambiente existente, objetivando a recuperação e manutenção deste. O processo de desenvolvimento urbano na cidade de Bolonha, a partir da criação do plano, busca a contenção da política expansionista e passa a tratar o centro como elemento irradiador de vida para a cidade, se utilizando de ações conjuntas para garantir um desenvolvimento urbano adequado, crescimento econômico e equilíbrio social.

Cada vez mais a gentrificação se apresenta como um processo inerente à intervenção, tendo o par intervenção-gentrificação uma relação paradoxal. Tão somente oferecer facilidades de acesso à moradia às classes sociais menos abastadas não garante que o processo de gentrificação não ocorra, pois, a partir da requalificação de uma região, essa se valoriza e a população menos favorecida não é mais capaz de se manter na sua moradia. Assim, se faz necessário não só prover acesso à moradia, mas criar condições de melhoria de renda dessa população para que possa se sustentar na área reabilitada após seu *upgrade*, dentre outras possíveis medidas.

Apesar das transformações das dinâmicas da cidade terem levado a um processo de gentrificação no final do século XX, que não fazia parte dos resultados esperados pós-intervenção, a repercussão da experiência de Bolonha na recuperação de seu centro foi muito positiva para nortear intervenções futuras em outras cidades.

2.3. Intervenção e habitação no Brasil: o caso de São Paulo

O processo de reabilitação das áreas centrais no Brasil, conforme Bonates (2009) tem seguido o modelo internacional, materializando-se no espaço urbano, geralmente a partir de duas vertentes: a reabilitação por meio de investimentos em espaços públicos e infraestrutura, incentivando a atividade turística e a espetacularização da cultura; e a reabilitação por meio da promoção de moradia na área central.

Conforme publicação da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, do Ministério da Cidade, a reabilitação de centros urbanos vinculada a programas habitacionais expressa importante medida de enfrentamento do quadro do déficit habitacional no Brasil, considerando que os centros apresentam quantidade significativa de

moradias ociosas. O Governo Federal criou em 2003 o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, que:

[...] por meio da recuperação do estoque imobiliário subutilizado promove o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos, propiciando o acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda; além do estímulo à diversidade funcional recuperando atividades econômicas e buscando a complementaridade de funções e da preservação do patrimônio cultural e ambiental. (BRASIL, 2005, p.18)

Nos termos da mesma publicação, as diretrizes da política de reabilitação que estão diretamente vinculadas à questão da habitação buscam fortalecer os vínculos da população residente por meio do envolvimento desta ao longo de todo processo; contribuir para redução do déficit habitacional, ocupando vazios urbanos e recuperando edificações públicas preferencialmente para habitação; e incentivar a permanência e inclusão social da população de baixa renda na região (BRASIL, 2005). Criado também em 2003, o Ministério das Cidades, por meio do Conselho das Cidades, desenvolve e aprova a Política Nacional de Habitação no ano de 2004. Essa, “[...] visa promover as condições de acesso à moradia digna para todos os seguimentos da população, especialmente o de baixa renda [...]” (BRASIL, 2006, p. 29).

Importante mencionar, conforme a publicação Caderno MCidades Habitação, de 2006, a formulação do Plano Nacional de Habitação, desenvolvido pela Secretaria Nacional de Habitação, no qual consta, dentre as formas de acesso à moradia previstas, a reabilitação em áreas urbanas centrais. Segundo o plano, o componente habitacional é elemento indispensável para o sucesso da recuperação dessas áreas (BRASIL, 2006).

Os projetos de reabilitação em áreas centrais se disseminaram no final dos anos 1970 no Brasil. As experiências relacionadas à reabilitação de áreas centrais têm sido realizadas principalmente nas capitais brasileiras e, a partir dessas experiências, nota-se que a preocupação com a preservação dos centros históricos é crescente (BEAUX; ARTIGAS, 2004).

Conforme Bonates (2009), a reabilitação das áreas centrais em algumas cidades do Brasil tem buscado o tema da habitação como centralidade de várias ações, realizadas pelos governos municipal, estadual e federal. Algumas ações vêm sendo

viabilizadas pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial), criado em 1999, com atuação na construção de novas unidades habitacionais, preferencialmente em vazios urbanos e na reabilitação de edificações localizadas nas áreas centrais das cidades. Além das cidades de São Luís, São Paulo e Rio de Janeiro, outras cidades brasileiras apresentam políticas ou planos de reabilitação de sua área central, em que a promoção da habitação está vinculada ao PAR.

2.3.1. Centro de São Paulo (1993-2008)

Assim como a maioria das cidades, a cidade de São Paulo cresceu a partir de um núcleo central, que hoje se configura como o centro histórico da cidade, compreendendo os distritos da Sé, República, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Belém, Mooca e Brás. Além de ser local de residência e lazer das classes mais abastadas, no centro já estiveram concentradas as principais atividades políticas e econômicas da cidade (COLVERO, 2010). Ainda segundo Colvero (2010), com o crescente investimento na expansão da cidade e o surgimento de subcentros, o centro se tornou uma área abandonada e desvalorizada institucionalmente, e foi se popularizando. As atividades de serviços e comércios se voltaram para população de menor renda, as atividades comerciais informais cresceram, imóveis foram ocupados como cortiços e, principalmente, os espaços públicos e vazios urbanos se tornaram lugares inseguros e deteriorados. Contudo, mesmo diante desse processo, o centro continua apresentando sua multifuncionalidade, seus espaços públicos continuam abrangendo a diversidade de classes e culturas.

A partir da década de 1970, conforme o Instituto Pólis (2008), uma série de políticas públicas tem sido elaborada para a requalificação do centro da capital paulistana, como enfrentamento da ideia de “degradação” desta área, que está diretamente relacionada à sua popularização. Além do discurso da “degradação”, o esvaziamento populacional e imobiliário, acentuado nos anos 1990, é outro fator que leva a busca pela revitalização do centro da cidade (INSTITUTO PÓLIS, 2008). A revalorização do centro histórico de São Paulo tem sido objeto de instâncias municipais, estaduais, federais e da iniciativa privada, que englobam desde ações pontuais em edificações até ações em algumas áreas urbanas (BAYEUX; ARTIGAS, 2004). De 1993 ao ano de 2008, tem-se a elaboração de quatro planos para a área

central de São Paulo: os programas PROCENTRO (1997), Reconstruir o Centro (2001), Ação Centro (2002) e Procentro (2005).

A descrição dos quatro programas supracitados, feita a seguir, é baseada no registro da experiência de São Paulo, a partir de publicação do Instituto Pólis, intitulada "Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo", de 2008. Portanto, trata-se de visada parcial e datada até 2008, cabendo atualização posterior. Contudo, atende aos objetivos de refletir sobre a importância de experiências no Brasil frente à problemática das intervenções em áreas centrais históricas e sua relação com a questão da habitação.

O Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO) foi criado em 1993 no governo Maluf (1993-1996) para desenvolver projetos para a área central da cidade, mais especificamente nos distritos Sé e República, considerados Área Especial de Intervenção. Este programa seria financiado pelo empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) a ser pleiteado através do envio de uma Carta Consulta ao banco e a COFLEX (Comissão de Financiamentos Internos⁸). No entanto, a carta só teve sua primeira versão elaborada em 1996 (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

No ano de 1997, segundo Instituto Pólis (2008), Celso Pitta assume a prefeitura de São Paulo e dá continuidade ao processo de empréstimo do BID para financiamento do programa. Uma nova Carta Consulta foi elaborada em maio do mesmo ano, apresentando o mesmo diagnóstico e propostas da carta elaborada pelo governo anterior, se diferenciando somente no montante requisitado ao banco.

A Carta Consulta de 1997, em seu diagnóstico dos problemas encontrados no centro da cidade, levantou problemas referentes ao acesso, circulação e estacionamento no centro; transporte público; equipamentos e mobiliário urbano; grande quantidade

⁸ "A aprovação de financiamentos externos em qualquer nível de governo é condicionada ao parecer da Comissão, que avalia os seguintes requisitos, segundo Artigo 4º do Decreto Federal N° 3.502 de 2000: I – compatibilidade do projeto com as prioridades do Governo Federal; II – compatibilidade do financiamento externo com as políticas do Governo Federal; III – compatibilidade do projeto com as metas fiscais do setor público; IV – avaliação dos aspectos técnicos do projeto; V – avaliação do desempenho da carteira de projetos em execução do proponente mutuário e do executor. Além disso, são considerados a capacidade de pagamento e de aporte de contrapartida do proponente mutuário; e o cumprimento do contrato de renegociação da dívida entre o proponente mutuário e a União e do programa de ajuste fiscal a ele associado, quando existirem." (DF 3.502/2000, Art. 6º *apud* INSTITUTO PÓLIS, 2008).

de imóveis ociosos; legislação desatualizada, entre outros. E a partir do diagnóstico, os objetivos do programa foram determinados.

Trata-se de um conjunto de ações que busca reverter o atual quadro de deterioração físico-social-econômica no qual a região central se encontra. O programa compreende assim, intervenções voltadas à melhoria das condições de acessibilidade, aumento da segurança pessoal e patrimonial e incentivos para a recuperação de imóveis e da paisagem urbana, tendo em vista provocar o envolvimento da sociedade, mais especificamente da iniciativa privada, no sentido de propiciar o desenvolvimento e requalificação dessa singular porção da metrópole (SÃO PAULO, 1997, p. 6 *apud* INSTITUTO PÓLIS, 2008).

As propostas de intervenção da Carta Consulta de 1997, segundo o Instituto Pólis (2008), abrangem quinze polos prioritários de intervenção, estando a maioria localizados na Sé e República e alguns em áreas adjacentes. Divididas em quatro componentes: informação e gestão urbana, desenvolvimento social, econômico e ambiental, infraestrutura e revitalizações urbana, as propostas destinavam a maior parte dos recursos solicitados às obras de infraestrutura. Alinhados com os objetivos da Associação Viva o Centro (AVC⁹), os objetivos do programa que constavam na Carta Consulta de 1997 não contemplavam propostas direcionadas para a questão habitacional e do comércio informal, incentivando a produção habitacional somente do ponto de vista da produção imobiliária.

As negociações do empréstimo estenderam-se durante todo o governo Pitta (1997-2000), e, em seu último ano de mandato, a COFLEX concedeu autorização para o empréstimo e o BID pré-aprovou o projeto da Carta Consulta. Porém, o contrato não foi assinado neste ano devido a denúncias de corrupção do governo Pitta, ficando a continuidade do processo para a próxima gestão. Mesmo sem a verba do empréstimo algumas obras foram realizadas, como a reforma dos pisos do Largo

⁹ Fundada em 1991, a Associação Viva o Centro, composta por proprietários comerciantes e empresários defendia a revalorização do centro da cidade voltada para o atendimento das classes médias e altas, através da exploração do potencial simbólico arquitetônico e urbanístico da região. Segundo o Sítio AVC, a entidade tem como objetivo “o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, que contribua eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e o bem-estar por toda a população”. (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 2007 *apud* INSTITUTO PÓLIS, 2008)

São Bento e dos Viadutos do Chá e Santa Efigênia, além do projeto de reforma da Praça do Patriarca (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

No ano de 2001 começa a gestão da prefeita Marta Suplicy, que incorporou ao projeto novos elementos e novos atores, propondo a descentralização administrativa – transformando as administrações regionais em subprefeituras – e a implantação de uma política habitacional na reabilitação da área central, diretrizes que foram utilizadas para a elaboração de um plano para a área central no mesmo ano: “Reconstruir o Centro”. Para os técnicos da gestão, o melhor aproveitamento da infraestrutura consolidada existente no centro da cidade seria alcançado aumentando o uso habitacional na área central e diminuindo a quantidade de edifícios e imóveis subutilizados ou não utilizados. Para esse melhor aproveitamento da área central, o perímetro de atuação do PROCENTRO foi alterado, abrangendo agora os dez distritos da Administração Regional da Sé, sendo estes: Sé, República, Bom Retiro, Santa Cecília, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

Segundo a Proposta de Revisão da Carta Consulta de 1997, de acordo com o Instituto Pólis (2008):

O Plano tem como ponto de partida as características, as potencialidades e os problemas sociais presentes do Centro de São Paulo. Nesse sentido, propõe estratégias para efetivar uma política urbana que, por um lado, reforça os aspectos positivos que caracterizam a centralidade (...) e, por outro, constrói soluções para a população excluída dos direitos de cidadania presentes no Centro. (SÃO PAULO, 2001 apud INSTITUTO PÓLIS, 2008)

Ainda segundo o Instituto Pólis (2008), o caráter geral do plano era de zeladoria, buscando a manutenção das atividades e usos presentes no centro; de melhoria da estrutura urbana existente, com investimentos em melhorias físicas e intensificação do uso habitacional, através da reabilitação de edifícios subutilizados e vazios.

De acordo com Coteló (2009), o Programa Morar no Centro fazia parte do conjunto de subprogramas criados para dar apoio ao programa principal. Segundo documento publicado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo em 2004, o programa Morar no Centro é um conjunto integrado de intervenções municipais a serem coordenadas pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). Suas diretrizes principais visam à priorização de

reforma de prédios vazios, vinculação de soluções habitacionais com iniciativas de geração de rendas e manutenção da diversidade social no centro, apresentando os seguintes objetivos:

[...] melhorar as condições de vida dos moradores do Centro; viabilizar moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região; evitar o processo de expulsão da população mais pobre, que muitas vezes ocorre em políticas de reabilitação de centros urbanos. (COTELO, 2009, p. 617)

O Programa Morar no Centro considera como “centro da cidade” os distritos da Sé, República, Brás, Cambuci, Liberdade, Barra Funda, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Belém e Mooca. No entanto, os primeiros imóveis selecionados aptos à implantação do programa na modalidade PLS (Programa de Locação Social) e na modalidade PAR (Programa de Arrendamento Residencial) se encontravam somente na Sé e República (COTELO, 2009).

De acordo com o Instituto Pólis (2008), o projeto “Reconstruir o Centro” foi concebido prevendo somente a utilização de recursos orçamentários de diversas secretarias sob coordenação da futura Subprefeitura da Sé. No entanto, estes recursos não eram suficientes para a concretização das ações planejadas, sendo necessária a utilização do empréstimo pré-aprovado pela COFIEX e pelo BID. Assim, na proposta de Revisão da Carta Consulta de 1987, foi incluído no financiamento o Plano “Reconstruir o Centro” e foram retomadas as negociações com o BID. Ainda segundo o Instituto Pólis (2008), retomadas as negociações em 2002, as alterações que constavam na Revisão da Carta Consulta de 1997 a partir do plano “Reconstruir o Centro” foram apresentadas ao BID. De acordo com entrevista realizada com a arquiteta Clara Ant¹⁰, que apresentou a proposta ao BID, o banco afirmou que o novo plano apresentado continha muitas ações a serem desenvolvidas em uma área muito extensa apresentando falta de foco, tendo necessidade de ser afunilado. Ainda no mesmo ano, a prefeitura determinou o afastamento de Clara Ant da Administração Regional da Sé e passou sua coordenação para a EMURB¹¹, que seria presidida pela arquiteta Nádia Somekh. A

¹⁰ Administradora Regional da Sé e presidente do PROCENTRO de 2001 a 2002 (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

¹¹ EMURB – Empresa Municipal de Urbanização – é uma empresa pública que tem o intuito de re-planejar e intervir no espaço urbano (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

EMURB se torna a nova responsável pela viabilização do empréstimo junto ao BID e o programa passa a se chamar “Ação Centro”.

Iniciado em 2002, o programa Ação Centro se remodelou para atender as solicitações do BID, e definiu como nova área de intervenção os distritos da Sé e República, restringindo a sua área de intervenção – que anteriormente, no programa Reconstruir o Centro, abrangia os referidos distritos e mais dez bairros vizinhos – em busca de resultados mais promissores (MOTISUKE, 2008 *apud* INSTITUTO PÓLIS, 2008). Silva (2007) indica que uma das principais preocupações do BID eram com relação aos programas habitacionais presentes na proposta apresentada. Eles afirmavam que o programa só continha ações relativas a prover habitação para a população de baixa renda e que o incentivo à permanência e atração dessa população para o centro impactaria de forma negativa na vinda de uma população de classe média para o centro, população esta considerada geradora de maior circulação de capital na área central. Ainda segundo Silva (2007), o BID exigia que fossem incorporadas ao plano ações relativas à restrição da presença “excessiva” da população de baixa renda no centro e ao incentivo da atração e facilitação da vinda da classe média para o centro.

Conforme o Instituto Pólis (2008), para a aprovação do programa, o BID exigia que fosse criado um instrumento de planejamento onde seriam relacionadas as ações realizadas no programa e os indicadores e resultados das mesmas. Em dezembro de 2002 foi aprovada a primeira versão do “Marco Lógico”, documento que apresentava os objetivos do programa e o dividia em cinco eixos, definindo indicadores de resultados, meios de verificação dos mesmos e acompanhamento de técnicos do BID para cada eixo específico. Aprovado em outubro de 2003 pelo BID, o programa Ação Centro apresenta como marcas principais as intervenções urbanísticas, revalorização simbólica e inclusão social no centro (INSTITUTO PÓLIS, 2008). O programa contém agora 130 ações distribuídas e cinco eixos de trabalho:

[...] a valorização imobiliária e afetiva (reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial do Centro Antigo), a transformação do perfil econômico e social (atrair atividades econômicas para o Centro para dinamizar a economia na região e buscar soluções para o trabalho na economia informal), a recuperação do ambiente urbano (fortalecimento institucional da subprefeitura da Sé e obras de manutenção e recuperação de espaços públicos e edifícios históricos), melhoria da circulação (melhorias na acessibilidade na região, além da execução de obras e compra de equipamentos para reformar o sistema de transporte

público municipal e implantação do sistema integrado de transportes, o Bilhete Único e a construção de corredores de ônibus e estações de transferência), fortalecimento institucional do município (apoio à transferência de órgãos municipais para o centro por meio de financiamentos de reformas e restaurações e compra e instalações de equipamentos em prédios localizados no centro, fortalecimento do sistema de planejamento urbano com a capacitação de funcionários e obtenção de novas tecnologias para desenvolvimento de projetos). (SOMEKH, 2004 apud COLVELO, 2010).

O contrato com o BID foi fechado em 167,4 milhões de dólares, sendo que 60% era referente ao banco e 40% contrapartida da prefeitura (INSTITUTO PÓLIS 2008). No ano de 2004, foi apresentado o novo “Regulamento Operacional do Programa” e o “Plano de Ação 2004”, que definia os subcomponentes que compunham cada eixo além do montante destinado a cada um. De acordo com o quadro orçamentário do Plano de Ação 2004, 17% da verba é destinada para a valorização imobiliária e afetiva, 11% para a transformação do perfil econômico e social, 38% para a recuperação do ambiente urbano, 23% para a melhoria da circulação, 5% para o fortalecimento institucional do município e 6% para a administração e supervisão (SÃO PAULO, 2004 apud INSTITUTO PÓLIS 2008).

Segundo o Instituto Pólis (2008), no balanço das realizações do programa feito no final da gestão Suplicy (2001-2004), a Prefeitura Municipal de São Paulo divulgou que foram investidos R\$92 milhões de reais¹² ao todo no centro da cidade. A EMURB divulgou os recursos investidos por eixo diferenciando as quantias provenientes do empréstimo e da contrapartida, e, de acordo com os dados apresentados, o eixo 1, que buscava a reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial do Centro Antigo, foi o que mais recebeu investimentos. No entanto, a maior parte foi proveniente da contrapartida.

No ano de 2005 começa a gestão de José Serra e várias mudanças são feitas nos quadros técnicos e nas políticas em prática no município. O programa Ação Centro – da gestão anterior – financiado pelo BID passa a se chamar Procentro. Seus trabalhos foram paralisados e suas ações entraram em revisão, o que levou a não utilização dos recursos do BID durante os dois primeiros anos da nova gestão. Os gestores afirmavam que a diferença na concepção de políticas públicas para a área central entre a nova gestão e a anterior, a diminuição dos recursos devido à

¹² SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Senado aprova empréstimo do BID para o Centro. Sítio da Prefeitura de São Paulo – maio de 2004 apud INSTITUTO POLIS, 2008.

mudança cambial ocorrida e a dificuldade de cumprir a burocracia do BID, levaram a necessidade da revisão de prioridades e redução de ações previstas no programa Ação Centro (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

Em março de 2006 José Serra deixa o cargo de prefeito e seu vice, Gilberto Kassab, assume a prefeitura. Mesmo com menor intensidade, a prefeitura passa novamente por uma reestruturação de cargos e das políticas em andamento. A reestruturação do programa continuou em andamento, e ainda em julho de 2007, segundo representante do BID, o banco aguardava a apresentação das mudanças e o projeto – mesmo paralisado pela gestão – era considerado em execução (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

De acordo com o Instituto Pólis (2008), o objetivo principal e os princípios básicos do programa não foram modificados pelo Procentro, mas grande parte das ações presentes em cada um dos cinco eixos de intervenção foi modificada. A nova concepção do projeto, segundo o diretor de desenvolvimento e intervenções urbanas da EMURB, baseava-se em três componentes: drenagem, viário e social. A mudança nas ações do programa implicava na revisão do Marco Lógico, que até dezembro de 2007 ainda não apresentava uma versão final. As diretrizes do Plano Plurianual (2006-2009) deixavam clara a visão geral da gestão com relação ao Centro. Dentre elas estão a priorização de ações de intervenção em espaços públicos e o incentivo a investimentos da iniciativa privada através da concentração de recursos, que seriam concentrados na região da Luz, dando origem posteriormente ao Projeto “Nova Luz” (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

A concentração de recursos, conforme ressaltou Rovena Negreiros [coordenadora do Projeto Nova Luz desde 2006], foi defendida na reformulação do projeto financiado pelo BID através de um “enxugamento na quantidade de ações previstas” e da concentração espacial das intervenções: se antes o programa continha ações em toda a região da Subprefeitura Sé, com foco nos distritos Sé e República, a partir de 2005 a prioridade concentrou-se estritamente nesses dois distritos, entendidos pela nova administração como “centro da região central da cidade”. (INSTITUTO PÓLIS, 2008, p. 60).

Assim, a nova distribuição do montante de recursos por eixo seria de 2% para a valorização imobiliária e afetiva, 9% para a transformação do perfil econômico e social, 56% para a recuperação do ambiente urbano, 19% para a melhoria da circulação, 9% para o fortalecimento institucional do município e 5% para a

administração e supervisão (EMURB, 2007 *apud* INSTITUTO PÓLIS 2008). A nova distribuição dos recursos foi feita de acordo com as prioridades definidas pela nova gestão, se concentrando no eixo que trata das reformas dos espaços públicos e reduzindo drasticamente o montante destinado ao eixo que continha os programas habitacionais, praticamente eliminando-o. Segundo o diretor de desenvolvimento e intervenções urbanas da EMURB, eixo 1, que tratava da reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial do Centro Antigo, em sua revisão teve seus programas habitacionais que faziam parte do programa Morar no Centro retirados e foi incluído neste eixo o programa “Nova Luz” (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

De acordo com o documento supracitado, o programa Nova Luz, criado para atrair o setor privado para a região da Luz através de incentivos fiscais, surgiu da aprovação do projeto de lei de incentivos fiscais na região da Cracolândia e da assinatura de um decreto de utilidade pública para a mesma região. O programa Nova Luz foi apresentado no Sítio São Paulo em 2006, tendo suas ações divididas em quatro eixos:

1– Elaboração do Plano Urbanístico: “irá nortear as intervenções urbanas, econômicas e sociais, seja pelo poder público, seja pelo setor privado, definindo diretrizes e um padrão de uso e ocupação do solo que leve à requalificação urbanística da área.”

2– Ações junto ao poder público: pretende“(...) empreender flexibilidade e agilidade a todos os processos necessários à execução de empreendimentos na região que envolvam a Prefeitura do Município de São Paulo. Isso engloba desde a modificação de formas de trabalho dentro do poder municipal até a alteração de mecanismos legais.”

3– Articulações junto ao setor privado e público não municipal: São “ações voltadas a atrair empreendimentos para a região e gestões no sentido de garantir sua viabilidade financeira. “E em relação ao poder público estabelecer parcerias para desenvolvimento de projetos e agilizar a execução do Projeto em suas distintas frentes”.

4– Intervenções concretas: “se dividem em intervenções numa ‘região piloto’, localizada em um dos extremos da área total abrangida pelo projeto, e em uma série de projetos localizados em seu entorno. Este conjunto de intervenções deverá contar com a participação do setor público e de financiamento do Programa BID, mas será capitaneado fundamentalmente pelo setor público, na figura da Prefeitura de São Paulo, e seu objetivo é dar início de fato à transformação da região, proporcionando uma espécie de ‘efeito demonstração’ que possa acenar ao setor privado com um horizonte diferenciado para a realização de investimentos”. (SÃO PAULO, 2007 *apud* INSTITUTO PÓLIS, 2008).

As intervenções propostas pelo programa Nova Luz vão contar fundamentalmente com financiamento da Prefeitura e somente algumas propostas seriam financiadas do BID. O Procentro teve baixa execução desde 2005, e até março de 2008, segundo o BID, a alteração do financiamento de acordo com a revisão das

alterações propostas pelo Procentro ainda não estavam finalizadas, podendo ocorrer novas alterações (INSTITUTO PÓLIS, 2008).

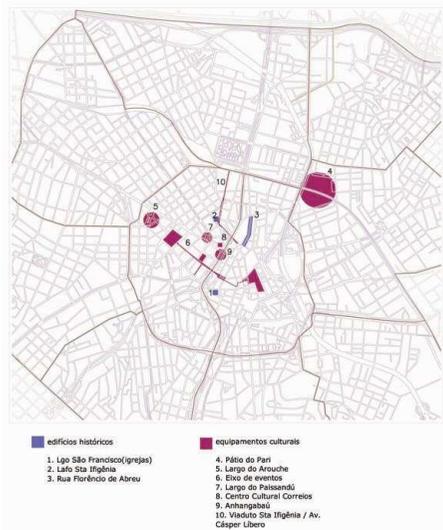
2.3.1.1. Repercussão dos programas de intervenção para o centro de São Paulo (1997-2008)

A partir da análise dos objetivos propostos para a requalificação do Centro Antigo de São Paulo, pelos programas Procentro (1997), Reconstruir o Centro (2001), Ação Centro (2002) e Procentro (2005), percebe-se que estes buscavam principalmente a reversão da degradação física, social e econômica do centro da cidade. A fim de concretizar as ações propostas, os programas propuseram parcerias com diversos agentes sociais, organizações públicas e privadas.

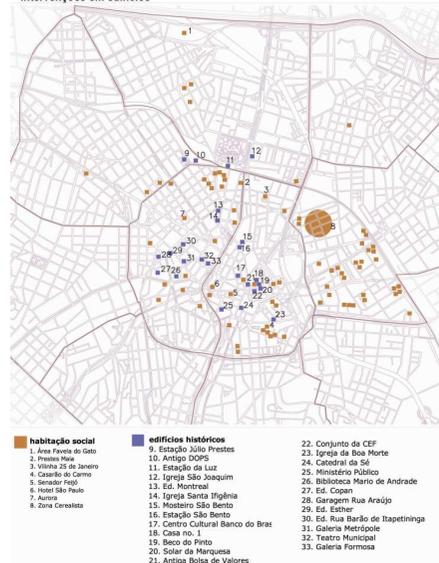
Os principais motivos que afetaram o desenvolvimento do projeto inicial e que implicaram em mudanças nos objetivos e ações propostas pelos programas foram: a descontinuidade política, pois cada mudança de gestão da prefeitura implicava diretamente em mudanças no programa, para atender aos preceitos pregados por cada gestão; e as negociações com BID, banco que proveria o empréstimo, pois este visava principalmente o retorno de seu investimento, não apoiando ações consideradas não lucrativas, como por exemplo, ações referentes o incentivo de habitação popular no centro.

Na análise comparativa dos mapas das ações propostas pelos quatro planos para a área central de São, ficam claras as modificações que ocorreram desde a proposta inicial ao longo dos anos, até o ano de 2008. No presente trabalho, estes foram agrupados de forma a permitir a comparação das mesmas ações entre os quatro programas apresentados (Figura 8, Figura 9 e Figura 10).

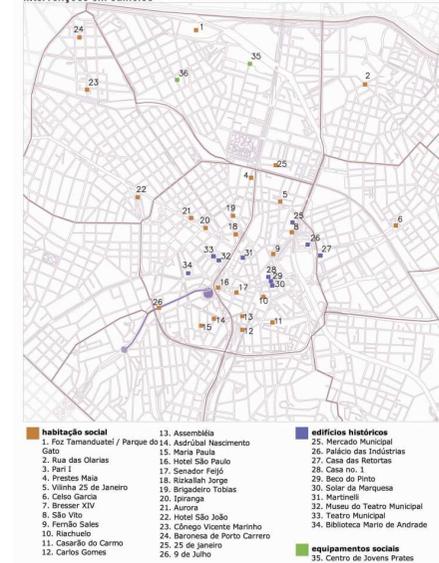
Figura 8 – Ações propostas de intervenções em edifícios. Procentro – 1997



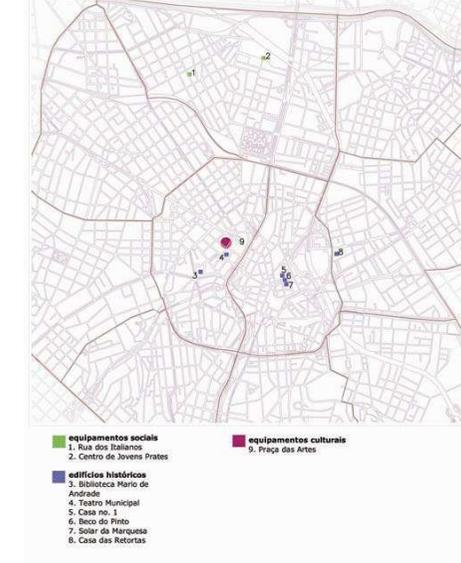
Reconstruir o Centro – 2001



Ação Centro – 2002

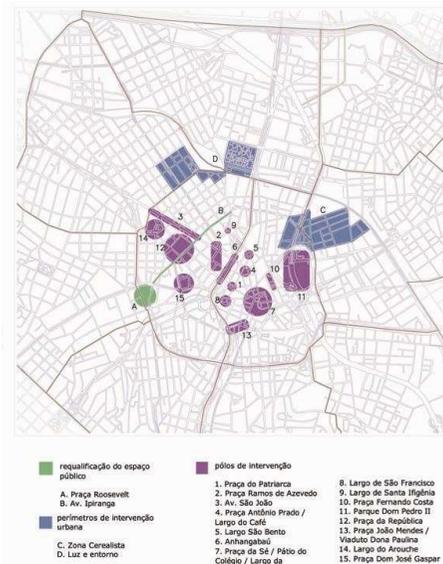


Procentro – 2005

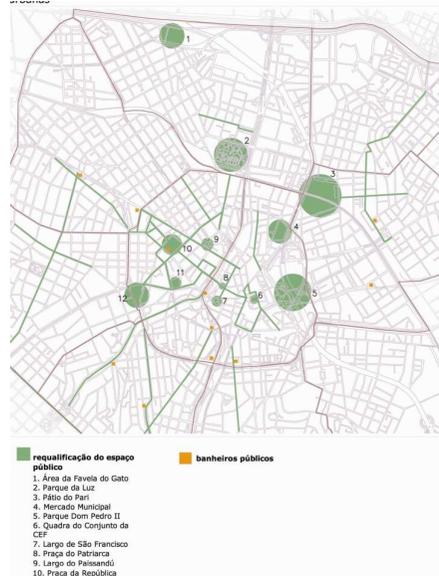


Fonte: INSTITUTO POLIS, 2008, adaptado pela autora.

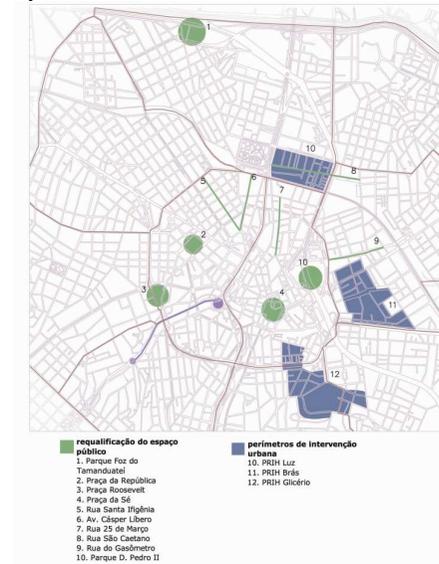
Figura 9 – Ações propostas para intervenções urbanas. Procentro – 1997



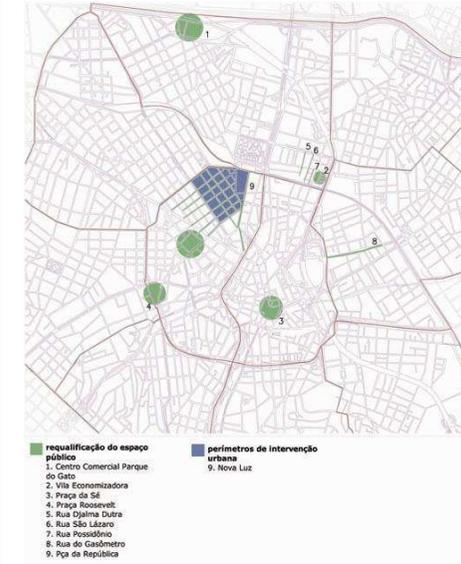
Reconstruir o Centro – 2001



Ação Centro – 2002

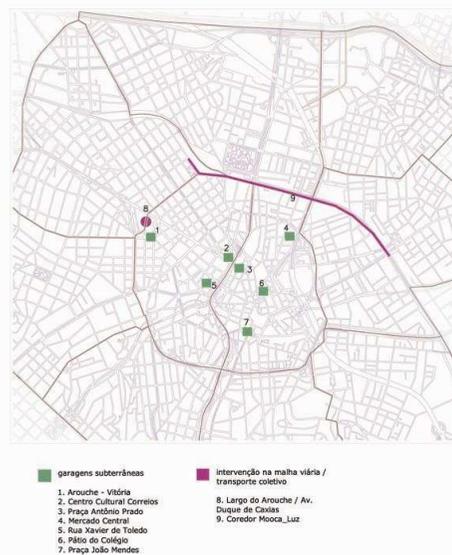


Procentro – 2005



Fonte: INSTITUTO POLIS, 2008, adaptado pela autora.

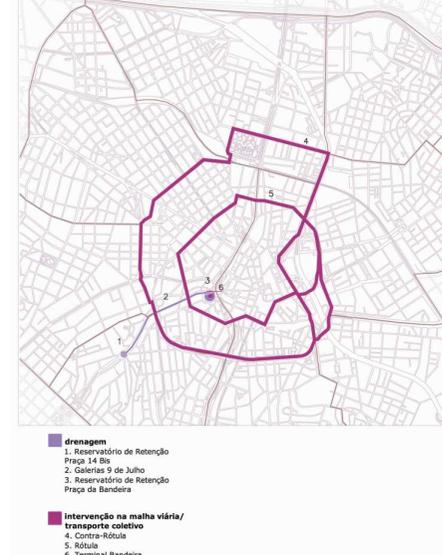
Figura 10 – Ações propostas para infraestrutura urbana. Procentro – 1997



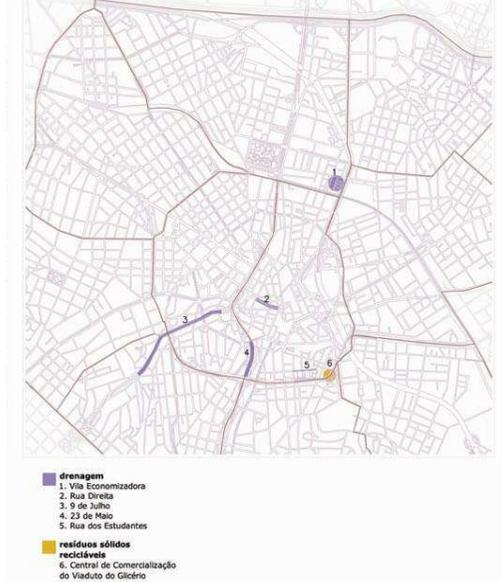
Reconstruir o Centro – 2001



Ação Centro - 2002



Procentro – 2005



Fonte: INSTITUTO POLIS, 2008, adaptado pela autora.

Quanto às ações propostas para intervenções em edifícios, nota-se que do primeiro para o segundo programa houve um avanço na questão habitacional. Já na terceira versão do programa, as ações se dão de forma menos concentradas e mais bem distribuídas entre habitação e intervenções em edifícios históricos. No entanto, na quarta versão o componente habitacional é praticamente extinguido.

Analisando os mapas das ações propostas para intervenções urbanas, da primeira versão do programa para a quarta nota-se o desaparecimento dos polos de intervenção e a redução dos perímetros de intervenção urbana a um só perímetro; as medidas de requalificação dos espaços públicos aumentaram no segundo programa, mas no quarto programa foram reduzidas.

No terceiro conjunto de mapas, de ações propostas para infraestrutura urbana, tem-se o desaparecimento das medidas relativas aos problemas de estacionamento no centro da primeira para a quarta versão do programa e também a eliminação das intervenções na malha viária, concentrando as novas propostas de ações em drenagem e tratamento dos resíduos sólidos e recicláveis.

Quanto à área abrangência das ações, nota-se que houve um retrocesso. Na primeira versão do programa as ações se restringiam aos distritos da Sé e República; na sua segunda versão as ações foram ampliadas para o entorno mais imediato; na terceira versão as ações se ampliam para os bairros vizinhos considerados centrais; e na quarta versão as ações se restringem novamente aos dois distritos iniciais. De uma forma geral, da primeira versão para a quarta versão do programa de intervenção na área central de São Paulo muito se perdeu, principalmente no tocante as questões habitacionais. Nesse sentido, Nobre (2009) em sua análise das políticas urbanas para o Centro de São Paulo no período de 1970 a 2004, afirma que:

“[...] apesar dos trinta anos de planos e projetos para a Área Central, as poucas ações efetivas do Poder Público e do mercado não foram suficientes para alterar significativamente as características da região, nem para a erradicação das áreas ditas “deterioradas”, nem para a sua reabilitação e muito menos para reverter o processo de produção do espaço metropolitano.” (NOBRE, 2009, p. 20)

3. CAPÍTULO 3 – ÁREA CENTRAL DE VITÓRIA: O LUGAR DA HABITAÇÃO?

3.1. Delimitação da área central

Vitória, capital do Espírito Santo, está localizada na baía de Vitória, possui extensão territorial de 98,5km² e uma população de 327.801 habitantes¹³. Tem como municípios vizinhos Serra (ao norte), Cariacica (a oeste) e Vila Velha (ao sul). Apresenta clima tropical, vegetação predominante de floresta tropical e relevo composto principalmente por depósitos sedimentares e maciços costeiros. A baía de Vitória, uma baía interna que circunda as costas norte, oeste e sul da ilha de Vitória, é composta por três canais: norte, oeste e sul, sendo que o primeiro divide a parte continental da parte insular do município (MONTEIRO, 2008). A área central de Vitória está localizada entre o canal sul da baía de Vitória e o maciço central e se estende por uma área de 2,86 Km²¹⁴ englobando o centro tradicional da cidade e adjacências (Figura 11).

Segundo a lei municipal nº 8.611/2014, o município de Vitória é composto por 80 bairros dividido em nove regiões administrativas (Figura 12). Dos bairros que compõe a área central, Fonte Grande, Do Moscoso, Piedade, Vila Rubim, Santa Clara, Parque Moscoso, Centro, Ilha do Príncipe se encontram na Região Administrativa 1, Mário Cypreste e Ariovaldo Favalessa na Região Administrativa 2 e Forte São João na Região Administrativa 3.

De acordo com o Planejamento Urbano Interativo do Centro (2006), a área central é composta por 11 bairros: Fonte Grande, Do Moscoso, Piedade, Vila Rubim, Santa Clara, Parque Moscoso, Centro, Ilha do Príncipe, Mário Cypreste, Ariovaldo Favalessa e Forte São João (Figura 12). Essa delimitação de 11 bairros é a utilizada pelo presente trabalho quando se refera a área central da cidade de Vitória.

13 IBGE. Censo Demográfico 2010. Sinopse do censo demográfico 2010. Espírito Santo. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=29&uf=32>>. Acesso em: 29 Jul. 2014.

14 Prefeitura de Vitória. Secretaria de Gestão Estratégica Gerência de Informações Municipais, Abril – 2014. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/dados/AREA_BAIRROS_abril2014.pdf>. Acesso em: 30 Jul. 2014.

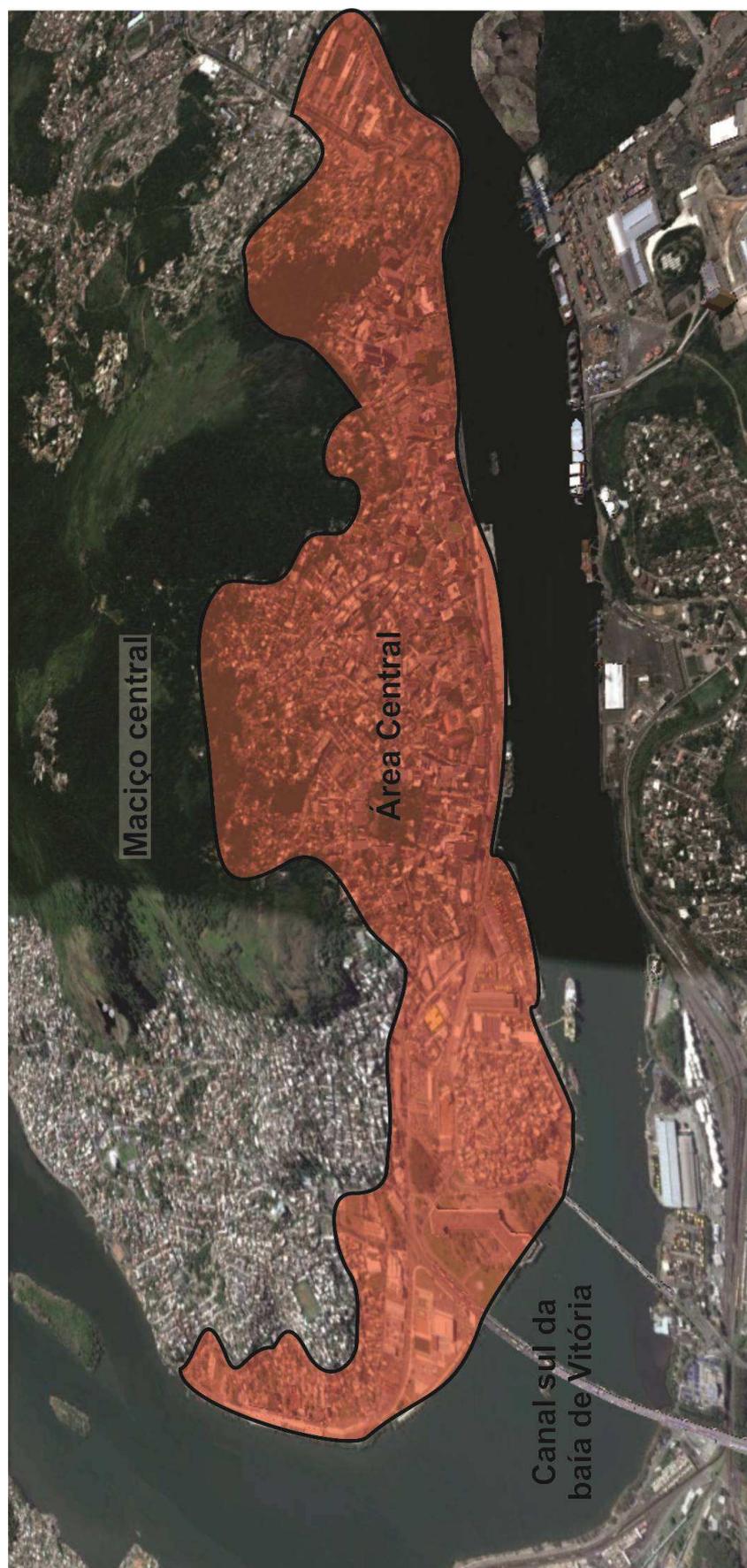


Figura 11 – Localização da área central de Vitória.
Fonte: Google Earth, 20014.

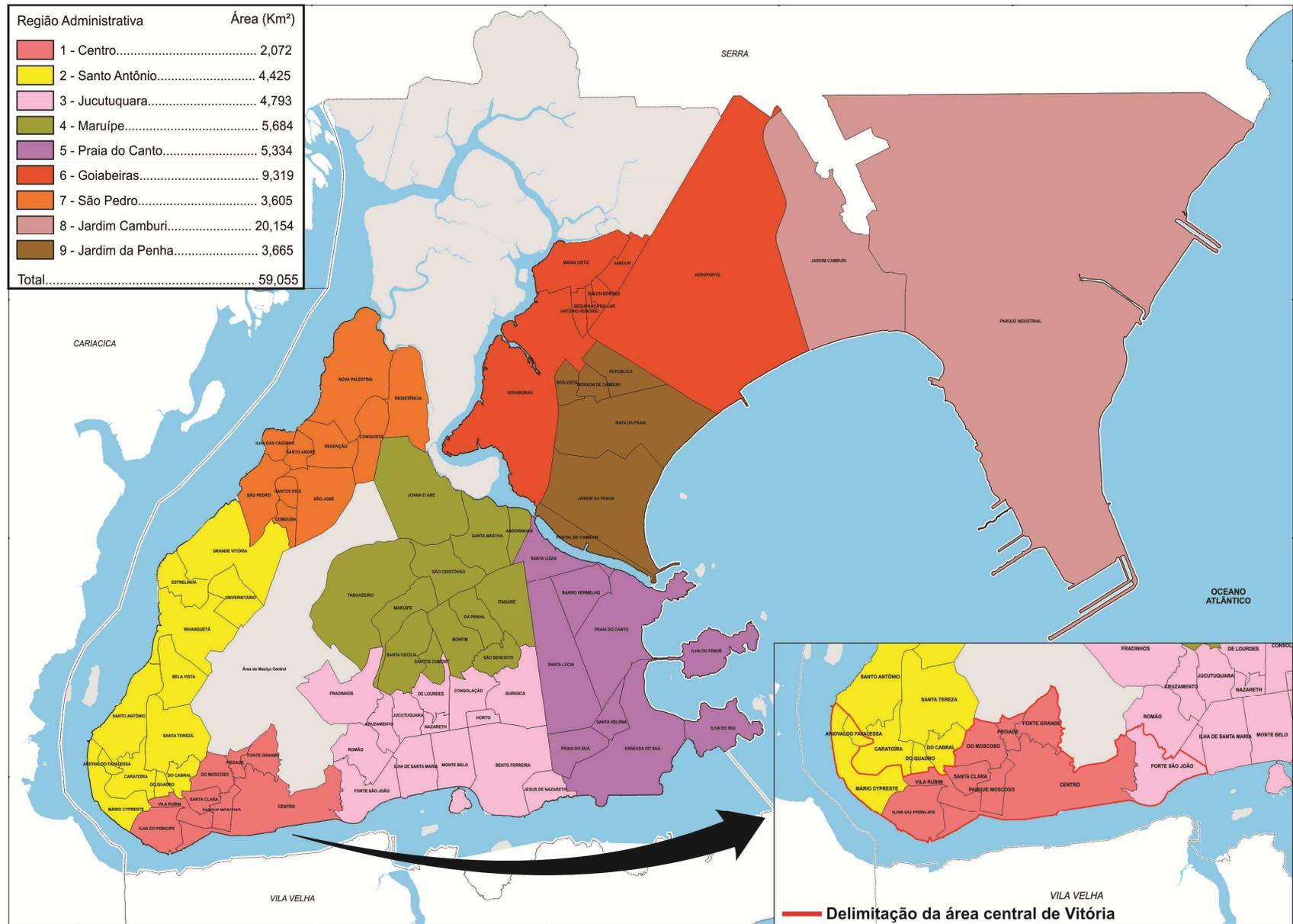


Figura 12 – Mapa das Regiões Administrativas de Vitória e ampliação com delimitação da área central.

Fonte: Prefeitura de Vitória. Secretaria de Gestão Estratégica Gerência de Informações Municipais, Abril – 2014. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/imagens/regioes/RA_GERAL.pdf>. Acesso em: 30 Jul. 2014, adaptado pela autora.

3.2. Caracterização da área central

A cidade de Vitória apresenta o início de sua ocupação em área de colina, assim como demais cidades brasileiras que tiveram ocupação associada à tradição urbanística lusitana de fundar cidades em sítios elevados. A defesa da vila era o principal quesito dos portugueses na escolha de sítios elevados para a ocupação colonial do Brasil do século XVI. Esses geralmente protegidos por escarpas ou encostas íngreme eram localizados de preferência juntos a pontos acessíveis por via marítima ou fluvial. Com esse modelo de ocupação surge a dualidade cidade alta/cidade baixa, onde os topos abrigavam as funções residenciais, institucionais e religiosas, e os trechos mais ribeirinhos ou junto à orla marítima (a parte baixa) eram destinados às atividades portuárias e de comércio (JÚNIOR; CAMPOS, 2013).

Como dito, a formação de Vitória se deu a partir da escolha de um lugar que facilitasse a defesa do território recém-ocupado. A chamada colina histórica, com sua topografia dominante era facilmente defensável e estrategicamente localizada, protegida à entrada da Baía de Vitória. A cidade no decorrer de sua formação também apresenta a mencionada dualidade cidade alta/cidade baixa, com a localização de edifícios institucionais (públicos, militares, e de ordens religiosas) na parte alta e as atividades comerciais e portuárias na parte baixa.

O núcleo primário da cidade de Vitória expande e se consolida como o centro da cidade propriamente dita somente no período entre fins do século XIX e século XX, ao abrigar as funções religiosas, institucionais, comerciais e habitacionais. Cabe pontuar para fins dessa dissertação, que na década de 1970, com a consolidação da ocupação urbana da área do centro e o deslocamento do interesse do capital imobiliário para outras regiões da cidade já expandida, o centro tradicional ainda compete com essas regiões quanto a atração dos investimentos público e privado. Nas décadas de 1980 e 1990, a área do centro da cidade passa por impactos negativos, não só com o surgimento de outros polos de competição, mas também pela degradação e deterioração da sua forma física, impulsionados pelo crescimento desordenado, excessiva verticalização, saturação do tráfego e perda do patrimônio edificado, além de mudanças das relações sociais que ali ocorrem (MONTEIRO, 2008).

Neste contexto, a área central de Vitória apresenta estrutura urbana complexa, de grande significado simbólico e com carga histórica significativa. Ela engloba, dentre outras áreas, o centro histórico da cidade, que é conhecido popularmente como o “centro da cidade”. Nele se encontra o núcleo de formação da vila de Vitória, que como se sabe, um dia se constituiu por si só como toda a cidade (VITÓRIA, 2006b).

Segundo Derenzi (1995) e Kruster (2003), a ocupação dos jesuítas na colina representa o primeiro núcleo arquitetônico da vila de Vitória, que foi se povoando aos poucos e apresentando os primeiros sinais de crescimento urbano, dando início a vida social e religiosa da capitania (DERENZI, 1995 e KRUSTER, 2003 apud GOMES, 2012). De acordo com o Projeto Visitar (VITÓRIA, 2006d), a partir desse primeiro núcleo de povoação, conhecido atualmente como Cidade Alta, a cidade se expandiu para a direção leste (Forte São João) e para oeste (Vila Rubim), levando muitos séculos para expandir-se para além desses limites. Devido a tais fatores, ficou determinado que:

[...] a região denominada Centro Histórico de Vitória está compreendida desde o Forte São João até o Mercado da Vila Rubim. Essa definição foi apresentada e homologada pela Secretaria Estadual de Cultura (SECULT) e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (VITÓRIA, 2006d)

O *Centro Histórico* compreende os bairros Centro, Parque Moscoso, parte do Vila Rubim, parte do Forte São João e parte do Santa Clara. As demais áreas que compõem a área central de Vitória compreendem parte do bairro Forte São João, os bairros Fonte Grande, Piedade, Do Moscoso, a maior parte do Santa Clara, parte do Vila Rubim, Ilha do Príncipe, Mario Cypreste e Ariovaldo Favalessa (Figura 13).

Além de grande diversidade de usos e atividades, o *Centro Histórico* apresenta destaque em sua paisagem elementos naturais e elementos construídos representantes da história da cidade. A área conhecida como Cidade Alta, tal como dito, é o local onde se originou a cidade e se instalaram o centro administrativo do Estado e a Igreja; a parte baixa é caracterizada pela diversidade, dinamismo comercial e intenso fluxo de pessoas e automóveis; algumas áreas planas acidentadas caracterizadas pela predominância do uso residencial (VITÓRIA, 2009a).

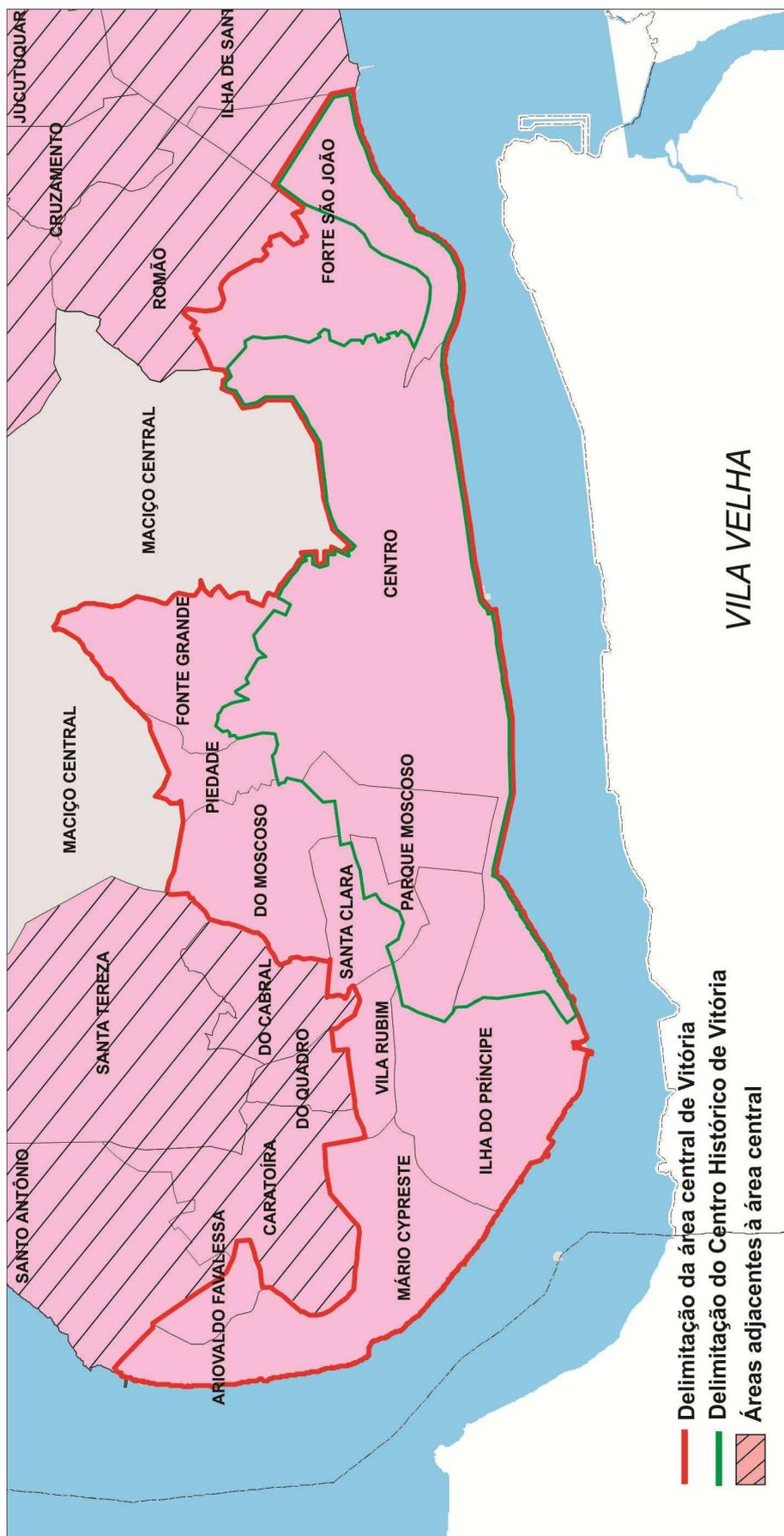


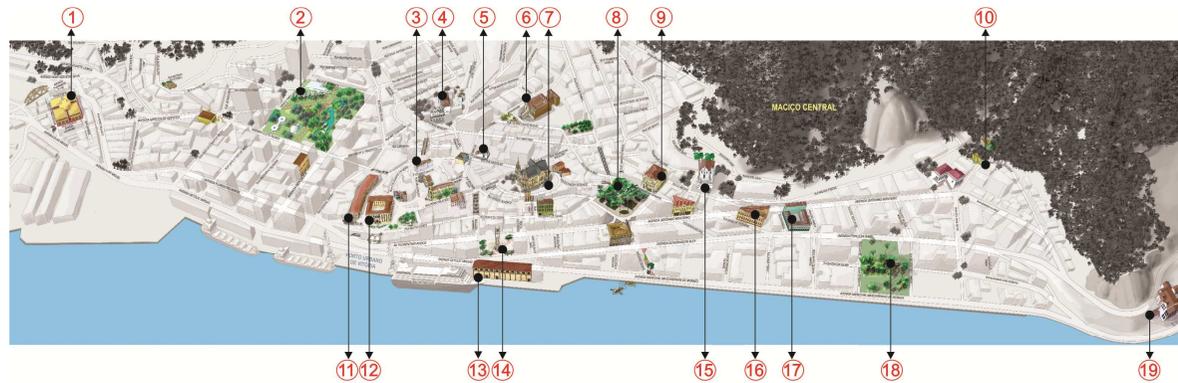
Figura 13 – Delimitação do Centro Histórico e bairros que compõem a área central de Vitória.
 Fonte: Prefeitura de Vitória. Secretaria de Gestão Estratégica Gerência de Informações Municipais, Abril – 2014. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/dados/AREA_BAIRROS_abril2014.pdf>. Acesso em: 30 Jul. 2014, adaptado pela autora.

A Figura 14 ilustra o acervo de edificações existentes no centro histórico, composto por monumentos, edificações históricas e culturais que documentam a história da cidade, dentre elas, destacam-se a Catedral Metropolitana, a Igreja Nossa Senhora do Rosário, Igreja São Gonçalo, Palácio Domingos Martins, o Palácio Anchieta (sede do governo do Estado), Convento de São Francisco, Forte São João, Mercado da Capixaba, Galpões do Porto de Vitória, dentre outras obras significativas (VITÓRIA, 2014c).

Referente as áreas adjacentes ao Centro Histórico que também compõem a área central (Figura 15), os bairros que fazem limite ao norte – Fonte Grande, Piedade, Do Moscoso, parte alta do Santa Clara e do Forte São João – possuem características comuns: predominância do uso residencial, ocupação irregular de forma espontânea e desordenada em áreas de preservação ambiental e de risco, sendo essas encostas de montanhas do maciço central com vegetação remanescente da Mata Atlântica (VITÓRIA, 2003a).

Prosseguindo com o documento supracitado, a Ilha do Príncipe, bairro de uso residencial dominante, apresentou a ocupação irregular como principal forma de ocupação. A princípio uma ilha, a região foi ocupada por operários – que trabalhavam na construção da ponte Florentino Avidos – e principalmente imigrantes nordestinos e nortistas. Posteriormente, as áreas aterradas que se incorporaram a ilha tiveram sua ocupação e adensamento populacional devido à pressão por moradia de um grande numero de imigrantes do interior do estado (VITÓRIA, 2003a). A região da rodoviária também pertencente ao bairro Ilha do Príncipe, e o bairro Mario Cypreste são caracterizados por apresentar espaços vazios, áreas subutilizadas e uma descontinuidade da morfologia e dinâmica urbana presente no bairro Centro (VITÓRIA, 2009a). O bairro Ariovaldo Favalessa apresenta uso residencial predominante e ocupação irregular em uma área de morro (VITÓRIA, 2003a).

Essa breve caracterização da área objetiva subsidiar um entendimento das políticas urbanas adotadas no atual centro histórico da capital e adjacências, a serem abordadas no próximo subitem do capítulo.



1
Mercado da Vila Rubim
Foto de: desconhecido
Fonte: PMV, 2014.



2
Parque Moscoso
Foto de: Elizabeth Nader
Fonte: PMV, 2014.



3
Igreja de São Gonzalo
Foto de: Vitor Nogueira
Fonte: PMV, 2014.



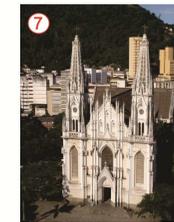
4
Convento de São Francisco
Foto de: Elizabeth Nader
Fonte: PMV, 2014.



5
Capela de Santa Luzia
Foto de: Paula Barreto
Fonte: PMV, 2014.



6
Igreja e Convento do Carmo
Foto de: Vitor Nogueira
Fonte: PMV, 2014.



7
Catedral Metropolitana
Foto de: desconhecido
Fonte: PMV, 2014.



8
Praça Costa Pereira
Foto de: Elizabeth N.
Fonte: PMV, 2014.



9
Teatro Carlos Gomes
Foto de: Marcos Salles
Fonte: PMV, 2014.



10
Chafariz da Capixaba
Foto de: desconhecido
Fonte: Secult, 2014.



11
Escola Maria Ortiz
Foto de: desconhecido
Fonte: Escola Maria Ortiz, 2011.



12
Palácio Anchieta
Foto de: desconhecido
Fonte: PMV, 2014.



13
Galpões do Porto de Capuaba
Foto de: desconhecido
Fonte: PMV, 2014.



14
Relógio da Praça Oito
Foto de: Yuri Barichovich
Fonte: PMV, 2014.



15
Igreja Nossa Senhora do Rosário
Foto de: Carlos Antolini
Fonte: PMV, 2014.



16
FAFI
Foto de: Kadidja Fernandes
Fonte: PMV, 2014.



17
Mercado da Capixaba
Foto de: Kadidja Fernandes
Fonte: PMV, 2014.



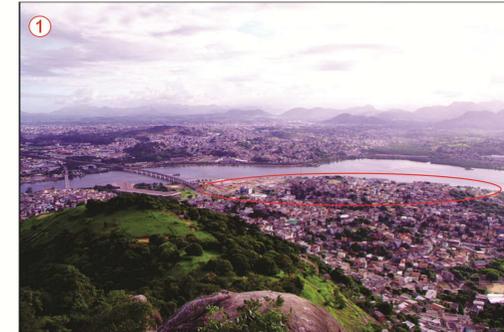
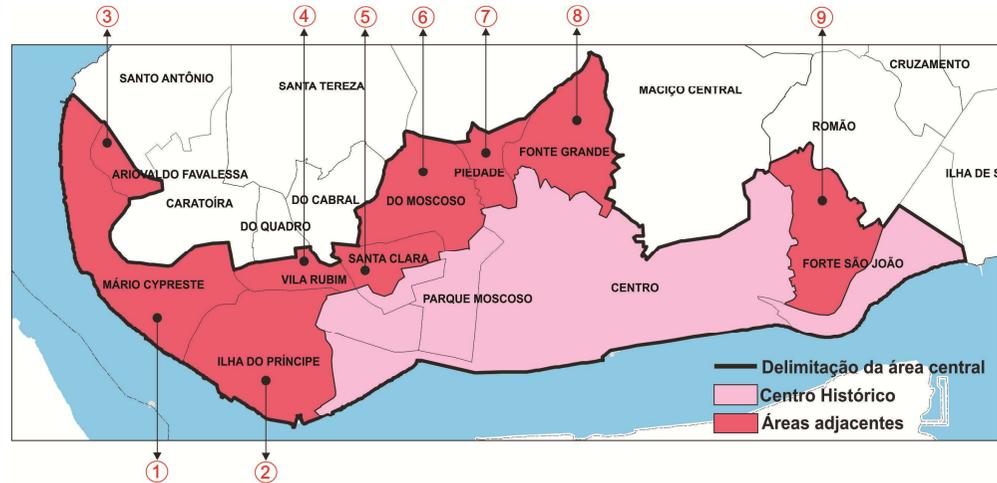
18
Praça Getúlio Vargas
Foto de: desconhecido
Fonte: Universo Ufes, 2013.



19
Forte São João
Foto de: Carlos Antolini
Fonte: PMV, 2014.

Figura 14 – Mapa do Centro Histórico e edificações representativas.

Fonte: Prefeitura de Vitória. Turismo. Mapa do Centro Histórico de Vitória. Disponível em: <http://www.vitoria.es.gov.br/arquivos/20120712_mapa_centro_historico.JPG>. Acesso em: 30 Jul. 2014, adaptado pela autora.



Vista panorâmica - Mário Cypreste
Foto de: Rodrigo Faustini
Fonte: Flickr, 2010.



Vista panorâmica - Ilha do Príncipe
Foto de: desconhecido
Fonte: Nauta, 2011.



Vista do bairro Ariovaldo Favalessa
Foto de: Street View
Fonte: Google Earth, 2013.



Vista geral do bairro Vila Rubim
Foto de: Ricardo Medeiros
Fonte: Gazetaonline, 2012.



Santa Clara
Foto de: Kadidja Fernandes
Fonte: PMV, 2008.



Do Moscoso
Foto de: desconhecido
Fonte: Vereador Serjão, 2013



Piedade
Foto de: Sérgio Cardoso
Fonte: PMV, 2014.



Fonte Grande - Comunidade do Campinho
Foto de: Márcio Freitas
Fonte: PMV, 2010.



Vista do morro do bairro Forte São João
Foto de: Carlos Antolini
Fonte: PMV, 2014.

Figura 15 – Áreas adjacentes ao Centro Histórico pertencentes à Área Central.

Fonte: Prefeitura de Vitória. Secretaria de Gestão Estratégica Gerência de Informações Municipais, Abril – 2014. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/dados/AREA_BAIRROS_abril2014.pdf>. Acesso em: 30 Jul. 2014, adaptado pela autora.

3.3. Políticas urbanas: legislação, planos e programas

Sabe-se que o conjunto de leis, decretos, normas urbanísticas e de construção são elaborados para regular e gerir a produção do espaço da cidade, estes interferem diretamente na produção do território e na utilização do mesmo, apresentando-se na maioria das vezes como idealizadores da cidade ideal ou desejável (ROLNIK, 1997).

[...] a legislação age como marco delimitador de fronteiras do poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondentes ao modo de vida e à micropolítica familiar dos grupos que estiveram mais envolvidos em sua formulação. Funciona como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final. (ROLNIK, 1997, p. 13)

De acordo com Rolnik (1997), a partir da aplicação dos seus moldes e padrões ideais a legislação por si só não é capaz de determinar a produção do espaço na cidade. A produção do espaço é feita pelo modo como se traduz a relação da legislação com os agentes de produção do espaço, relação esta que acaba por produzir espaços duais, legalizados ou ilegais. A legislação funciona como pacto social entre os agentes de produção do espaço.

Nas cidades brasileiras as legislações urbanísticas acabam por privilegiar as classes mais abastadas atuando como instrumentos de garantia e proteção patrimonial das elites, definindo territórios da riqueza e da pobreza, legais e ilegais, regulares e irregulares. Assim, se faz necessária a elaboração de planos, projetos e programas que tenham como base a cidade real, que apresentem compromisso com a cidadania, sendo justos e não excludentes (ROLNIK, 1997).

Dentre a legislação urbanística, planos, programas e projetos que atuam no município de Vitória foram selecionados como documentos para análise no presente estudo o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória (2006), o Planejamento Urbano Interativo do Centro (2006) e o Programa Morar no Centro (2003/2006). O primeiro é o principal instrumento da política urbana do município de Vitória, esse apresenta diretrizes que incidem sobre todo município; já o segundo trata da área central da cidade; e o terceiro, mais especificamente, a política de habitação de interesse social na área central da cidade.

3.3.1. Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e outras leis

O primeiro Plano Diretor do município de Vitória foi idealizado com base no Plano de Desenvolvimento Integrado da Grande Vitória no ano de 1979 e aprovado no ano de 1984 (MONTEIRO, 2008). De acordo com Klug (2004), apesar de ter sido baseado no Plano de Desenvolvimento Integrado – PDI, de 1973, houve mudanças significativas no conteúdo e metodologia de um plano para o outro. O Plano Diretor estabeleceu normas e modelos de assentamento para seus zoneamentos na tentativa de inibir a ação especulativa e frear a verticalização intensiva na cidade, bem como de ordenar a distribuição das atividades de comércio e serviços pela capital. No entanto, segundo Monteiro (2006), o Plano Diretor acaba por consolidar o processo de verticalização já intensificado na cidade.

No ano de 1994, foi instituído o segundo PDU de Vitória, que passou por revisão trazendo alterações na legislação que vão refletir imediatamente na construção da paisagem da cidade. O novo Plano Diretor flexibilizou os modelos de assentamento com a liberação do gabarito máximo e instituiu o Relatório de Impacto Urbano (RIU), mas ainda apresentava lacunas em suas diretrizes (KLUG, 2004).

Mais do que uma peça puramente científica e técnica, o plano diretor se apresenta como uma peça política onde a correlação de força entre os atores sociais é que vai definir as prioridades de intervenção e ação do poder público e as flexibilizações permitidas. (KLUG, 2004)

Em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257) estabeleceu-se novos instrumentos de planejamento e controle do crescimento das cidades. No ano de 2004 inicia-se uma revisão do Plano Diretor apoiado nos novos instrumentos de natureza urbanística, tributária e jurídica trazidos pelo Estatuto da Cidade (KLUG, 2004).

A revisão do Plano Diretor iniciada em 2004 foi concluída em outubro de 2006. O atual PDU – Lei Nº 6.705/06 - Institui o Plano Diretor Urbano de Vitória e dá outras providências – será analisado no presente trabalho com enfoque nas diretrizes que tratem da área central e da habitação.

O PDU de Vitória define e delimita uma área específica como Centro (Figura 16), que é classificada por ele como Área Especial de Intervenção Urbana do Centro Histórico¹⁵, e de acordo com o artigo 114, capítulo III, título III, são objetivos para essa área:

- I - compatibilizar o incremento na ocupação urbana com as características do sistema viário e com a disponibilidade futura de infra-estrutura urbana;
- II - preservar os locais de interesse ambiental e a configuração da paisagem urbana;
- III - promover a reabilitação urbana a partir de melhorias na infra-estrutura de saneamento básico, drenagem, iluminação, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana, especialmente nos locais com maior precariedade;
- IV - incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados para a produção de novas habitações de interesse social;
- V - preservar o patrimônio histórico cultural promovendo usos compatíveis, incentivando e orientando a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;
- VI - fomentar a visitação da área;
- VII - fomentar a Revitalização Econômica da Área, promovendo o desenvolvimento social e humano;
- VIII - introduzir novas dinâmicas urbanas. (VITÓRIA, 2006, p. 56).

A delimitação da Área de Especial Intervenção – Centro contempla 6 bairros da área central: Vila Rubim, Parque Moscoso, Centro, Ilha do Príncipe, Mário Cypreste e parte do Forte São João.

Nota-se que as diretrizes acima apresentadas são específicas para a área delimitada pelo PDU como o Centro da cidade. O PDU do município de Vitória não apresenta diretrizes para tratar da área central da cidade como um todo, um conjunto, prevendo diretrizes para suas partes desmembradas.

¹⁵ Considera-se Áreas Especiais de Intervenção Urbana aquelas que, por suas características específicas, demandem políticas de intervenção diferenciadas, visando, entre outros objetivos, a garantir a proteção do patrimônio cultural e da paisagem urbana, a revitalização de áreas degradadas ou estagnadas, o incremento ao desenvolvimento econômico e a implantação de projetos viários. (VITÓRIA, 2006, p. 55)

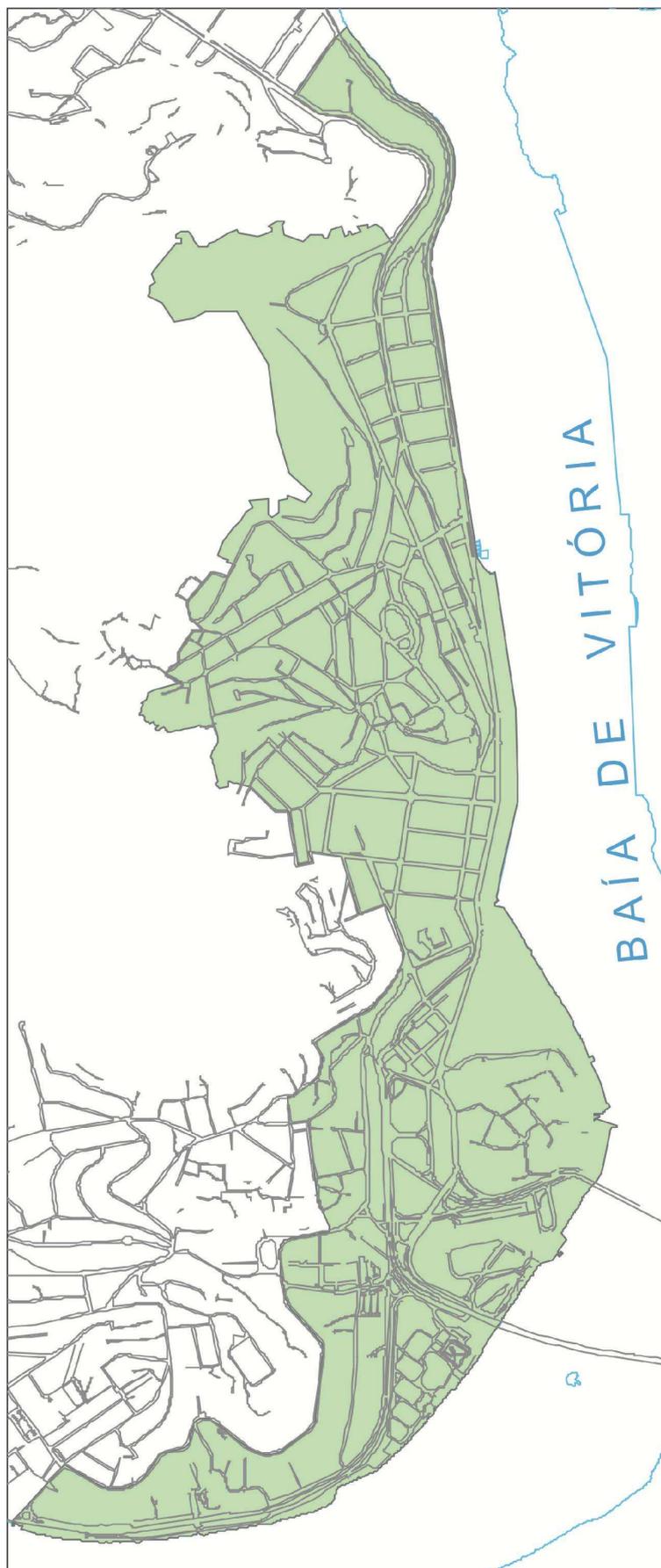


Figura 16 – Área de Especial Intervenção – Centro.
Fonte: Plano Diretor Urbano de Vitória, 2006, adaptado pela autora.

De acordo com o PDU, a Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico busca preservar e valorizar o patrimônio cultural de Vitória, sendo estes representantes da identidade e memória de diferentes grupos da sociedade, podendo ser materiais ou imateriais, preservados individualmente ou em conjunto, apresentando como diretrizes:

[...] fortalecer a cidadania cultural; compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural; estimular a preservação da diversidade cultural existente no Município; estimular o uso, conservação e restauro do patrimônio histórico, cultural e paisagístico; compatibilizar os usos e atividades com a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico; adotar medidas de fiscalização ostensiva e qualificada para proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico. (VITÓRIA, 2006, p. 8)

As diretrizes da Política de Meio Ambiente e da Paisagem também se aplicam ao Centro e em algumas regiões da área central, apresentando como diretrizes:

[...] desenvolvimento e democratização do meio ambiente urbano saudável, com respeito às normas ambientais e proteção dos Direitos Humanos; redução dos riscos sócio-ambientais; ampliação da educação ambiental; preservação da paisagem e dos pontos visuais notáveis do município; preservação, conservação, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas e recursos naturais; ampliação, conservação e gestão democrática das áreas verdes; redução dos níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos; estímulo ao uso de fontes de energia com menor potencial poluidor. (VITÓRIA, 2006, p. 9)

O zoneamento do município foi definindo com objetivo de fazer cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana de forma a atribuir diretrizes específicas de uso e ocupação do solo para as zonas específicas (VITÓRIA, 2006). Na área central são encontrados 10 zoneamentos diferenciados (Figura 17). Dentre eles estão as Zonas de Ocupação Preferencial, ZOP 1 e ZOP 2; as Zonas de Proteção Ambiental, ZPA 1, ZPA 2 e ZPA 3; as Zonas de Especial Interesse Social, ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3; a Zona de Equipamentos Especiais, ZEE 6; e a Zona de Ocupação Limitada, ZOL (Tabela 1).

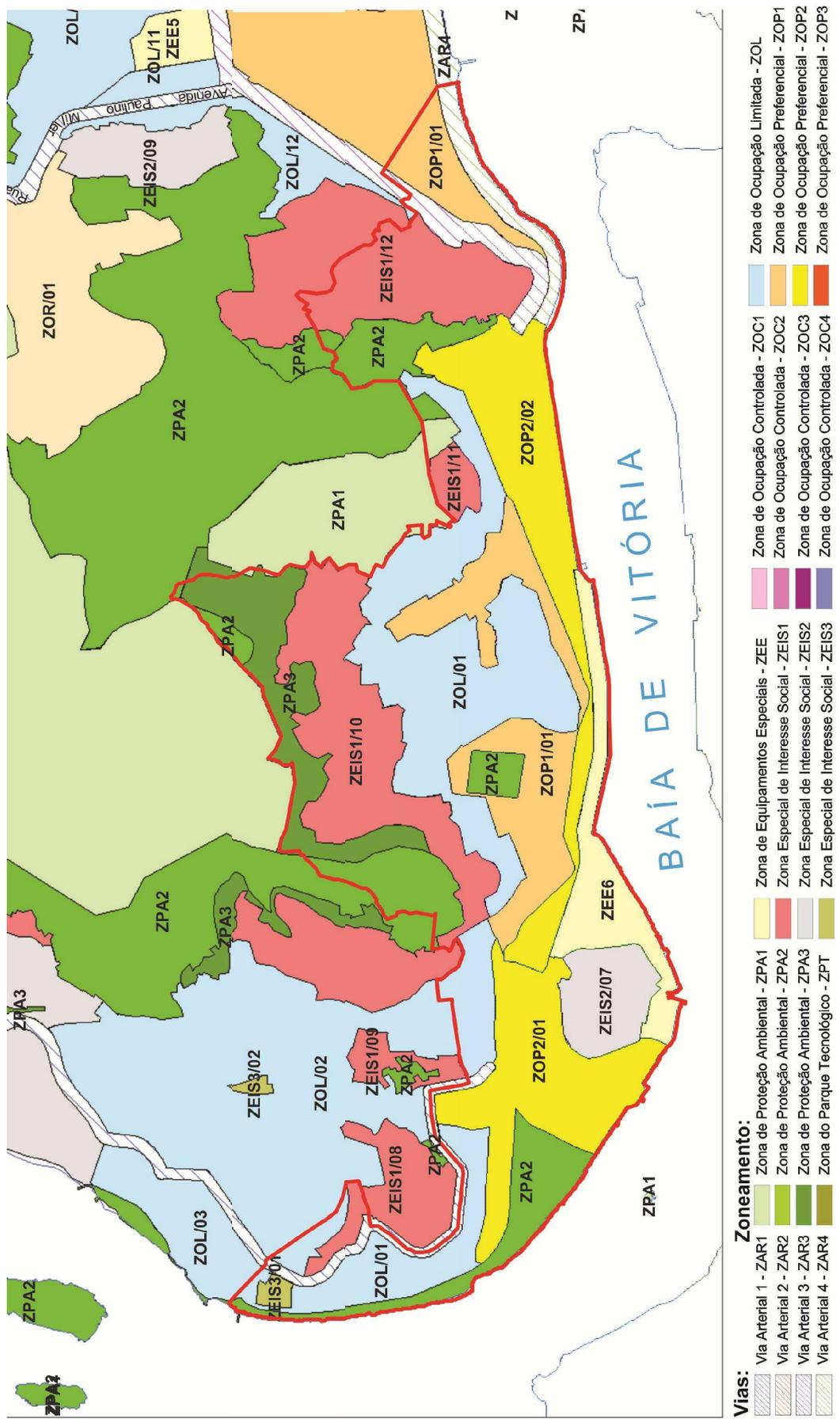


Figura 17 – Zoneamento da área central.
 Fonte: Plano Diretor Urbano de Vitória, 2006, adaptado pela autora.

| Tabela 1 – Especificação dos zoneamentos presentes na área central. | | |
|---|---|--|
| ZONEAMENTO | DEFINIÇÃO | OBJETIVOS |
| Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA 1 | Áreas destinadas à proteção integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos. | <ul style="list-style-type: none"> proteger os ecossistemas e recursos naturais e o patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados; incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a capacidade de infraestrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades compatíveis com a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana; garantir a conservação de praias com acessos democráticos e condições ideais para o lazer e recreação; controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental; referenciar a elaboração de Plano de Manejo para as unidades de conservação do município; preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais; conservar os recursos hídricos; assegurar a qualidade ambiental; conservar as belezas cênicas; proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável; proteger a diversidade natural. |
| Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA 2 | Áreas destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, com uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação. | |
| Zona de Proteção Ambiental 3 – ZPA 3 | Áreas com atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, recreação, realização de eventos culturais e esportivos e atividades de apoio ao turismo. | |
| Zona de Ocupação Preferencial 1 – ZOP 1 | Áreas em transformação urbana acelerada e formadas por grandes áreas desocupadas. | <ul style="list-style-type: none"> induzir, sob a coordenação do Poder Público, os processos de transformações urbanas; preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana; estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e usos não residenciais. |
| Zona de Ocupação Preferencial 2 – ZOP 2 | | |
| A Zona de Ocupação Limitada – ZOL | Áreas com predomínio do uso residencial, com grande demanda por infraestrutura de coleta e tratamento de esgoto e com sistema viário apresentando limites ao incremento da ocupação urbana. | <ul style="list-style-type: none"> compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e com as limitações na oferta de infraestrutura de saneamento básico; preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana; estender a infraestrutura de saneamento básico e os melhoramentos urbanos aos locais com precariedade e áreas de risco; melhorar as condições de mobilidade urbana em especial nos pontos problemáticos do sistema viário; ampliar a oferta de áreas verdes e de lazer; conter a ocupação em áreas de proteção ambiental; promover a regularização fundiária. |
| Zona de Especial Interesse Social 1 – ZEIS 1 | Áreas públicas ou particulares com assentamentos irregulares e/ou clandestinos ocupados pela população de baixa renda, significativamente precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, predominantemente localizados em encostas com altas declividades e topos de morros, com acessibilidade inadequada, riscos e demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários. | <ul style="list-style-type: none"> efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental; induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda; promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda; eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes; ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários; promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes. |
| Zona de Especial Interesse Social 2 – ZEIS 2 | Áreas públicas ou particulares com assentamentos irregulares ou clandestinos ocupados por população de baixa renda, com atendimento parcial das demandas por infraestrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários. | |
| Zona de Especial Interesse Social 3 – ZEIS 3 | Imóveis públicos ou particulares edificados ou não, não utilizados, dotados parcialmente de infraestrutura e serviços urbanos, necessários à implantação de EHIS, com respectivos equipamentos comunitários e urbanização complementar adequados, que serão objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. | |
| Zona de Equipamentos Especiais 6 – ZEE 6: área do Porto de Vitória | Áreas que englobam atividades com características especiais, que exercem ou possam exercer impactos econômicos, urbanísticos, ambientais e funcionais, no Município de Vitória. | <ul style="list-style-type: none"> os responsáveis pelos equipamentos implantados nas ZEE deverão elaborar planos específicos para a ordenação das formas de uso e ocupação do solo de suas áreas. os planos específicos elaborados pelos responsáveis pelo equipamento devem envolver usuários e a população em geral e ser aprovados por Decreto do Executivo, ouvido o CMPDU. |

Fonte: Plano Diretor Urbano de Vitória, 2006, adaptado pela autora.

Dentre os zoneamentos citados anteriormente são predominantes na área central a Zona de Ocupação Limitada e Zonas de Ocupação Preferencial. Já nas áreas mais elevadas e de encostas são predominantes as Zonas de Proteção Ambiental 2 e 3 e a Zona de Especial Interesse Social 1. Além dessas características, analisando o mapa de zoneamento, nota-se que o Parque Moscoso é uma ZPA inserida na área central, que a área do Porto de Vitória apresenta um zoneamento específico para ela, e que a maior parte dos bairros possui mais de um zoneamento.

Em se tratando da questão habitacional, segundo a Lei 5.823/2002¹⁶, a Política Municipal de Habitação – PMH é responsável por regular o acesso à moradia no município, de forma a assegurar que as famílias, e em especial as de baixa renda, tenham acesso a habitação. Em conformidade com a lei citada anteriormente, a política de habitação do PDU apresenta como diretrizes:

I - **democratização do acesso à terra e à moradia** digna pelos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos **priorizando as famílias de baixa renda**;

II - fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional, **estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil** organizada nos processos de tomada de decisão;

III - utilização de tecnologias e processos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e **redução dos custos da produção habitacional**;

IV - **vinculação da política habitacional às políticas sociais**;

V - diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social;

VI - **articulação entre a Política Habitacional e Fundiária** garantindo o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a **redução progressiva do déficit habitacional**. (VITÓRIA, 2006, p. 11, *grifo nosso*)

A política habitacional também define que os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS são aqueles efetuados com a participação do poder público, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e em áreas objeto de programas de revitalização urbana. Tais empreendimentos devem garantir

¹⁶ Lei Nº 5.823/2002 - Estabelece diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação - PMH, altera o Art. 8º e incisos XII e XIII do Art. 32, da Lei Nº 5.463, de 11 de janeiro de 2002, cria cargos de provimentos em comissão, e dá outras providências.

condições adequadas de infraestrutura e acesso a serviços, equipamentos públicos e áreas de lazer, sendo divididos em quatro categorias¹⁷:

- I - Loteamentos de Interesse Social para a população de baixa renda - LIS;
- II - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social unifamiliares e multifamiliares para a população de baixa renda - CHIS;
- III - Imóveis Vagos Requalificados para o Uso Habitacional de Interesse Social – IRIS;
- IV - Unidades Habitacionais Isoladas ou melhorias habitacionais, inseridas em programas públicos – UHI. (VITÓRIA, 2006, p. 12)

Com o objetivo de promover o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, o município instituiu a – Lei Nº 6.592/2006¹⁸, que além de outras atribuições cria o Habitar Vitória, responsável por desenvolver os seguintes programas habitacionais:

- Moradia: esse programa prioriza famílias sem acesso a moradia digna que morem de aluguel ou dividam habitação;
- Vitória de Todas as Cores: atende prioritariamente famílias de baixa renda localizadas em áreas de interesse social, buscando a melhoria da qualidade de habitabilidade e acabamento das moradias;
- Terreno Legal: tem como objetivo a regularização jurídica dos parcelamentos e assentamentos irregulares;
- Morar no Centro: tem como objetivo contribuir para a revitalização e repovoamento do centro da cidade;¹⁹
- Morar Sem Risco: atende prioritariamente famílias que residam em áreas de risco geológico ou em residências insalubres e/ou com instabilidade estrutural, buscando resguardar a vida dos moradores.

Segundo a lei supracitada, os programas podem ser custeados por recursos próprios, ou através de convênios, consórcios e parcerias públicas ou privadas.

¹⁷ A divisão de categorias de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social presentes no PDU está de acordo com as modalidades previstas para programas e projetos habitacionais de interesse social que constam no artigo 7º, seção II, capítulo V, da Lei Nº 5.823/2002.

¹⁸ Lei Nº 6.592/2006 – Fixa normas e critérios de implantação e acompanhamento de Programas Habitacionais no Município de Vitória, revoga as Leis Nºs 6.255 e 6.256, de 17 de dezembro de 2004, e artigos da Lei Nº 5.823, de 30 de dezembro de 2002, e dá outras providências.

¹⁹ O estudo aprofundado do Programa Morar no Centro será tratado no subitem 3.5.

As diretrizes apresentadas nesse subitem fazem parte das ações institucionais no âmbito operacional da gestão municipal. No universo da legislação atuante no município de Vitória, mesmo que essa defina diretrizes específicas para os zoneamentos ou áreas delimitadas pelo PDU, essas diretrizes apresentam ponto de contato entre si. Além disso, é importante ressaltar que as diretrizes referentes a habitação que constam no PDU estão em consonância com a Política Municipal de Habitação do município e que o Habitar Vitória foi criado no mesmo ano em que se concluía a revisão do PDU, 2006.

3.3.2. Planejamento Urbano Interativo do Centro

O Planejamento Urbano Interativo do Centro (VITÓRIA, 2006b) buscou em seus estudos evidenciar as riquezas da área central, detectar suas limitações, entraves e potencialidades, junto aos diversos agentes envolvidos na produção de sua dinâmica, além de enfatizar a valorização do morador e do usuário do Centro, bem como a importância da atração de “novos olhares” para a região. O Planejamento Interativo tem como objetivos, oferecer subsídios a definição de prioridades, elaboração de planos, programas e projetos para o Centro de Vitória, procurando integrar o poder público e a comunidade, vocacionar o centro e requalificar/revitalizar seu ambiente e economia²⁰.

Quando trata da Área Central, o Planejamento Urbano Interativo do Centro apresenta com delimitação 11 bairros: Fonte Grande, Do Moscoso, Piedade, Vila Rubim, Santa Clara, Parque Moscoso, Centro, Ilha do Príncipe, Mário Cypreste, Arioaldo Favalessa e Forte São João. Quando realiza sua análise aprofundada, observando as características físico-espacial, de infraestrutura, acessibilidade, circulação, transporte urbano, uso e ocupação do solo, e de cultura e lazer, tem como delimitação uma área de estudo denominada Centro, que contempla 7 bairros: parte do Vila Rubim, parte baixa do Santa Clara, Parque Moscoso, Centro, Ilha do Príncipe, Mário Cypreste e parte baixa do Forte São (VITÓRIA, 2006b).

²⁰Com a criação do Estatuto da Cidade em 2001, as cidades começam a adotar novas visões e técnicas de planejamento e gestão, buscando entender e intervir de maneira participativa e integrada sobre realidades complexas existentes nos espaços urbanos. Não por acaso a revisão do PDU de Vitória é concluída no mesmo ano de 2006.

Da primeira delimitação definida pelo Planejamento Urbano Interativo do Centro, Área Central, para segunda delimitação, Centro, nota-se que foram excluídos os bairros Fonte Grande, Piedade, Do Moscoso, Ariovaldo Favalessa e as partes altas dos bairros Forte São João e Santa Clara, o que torna sua delimitação mais aproximada da feita pelo PDU. É importante ressaltar que esses bairros (e partes de bairros) adjacentes ao Centro não foram excluídos da análise e levantamento do documento supracitado por um acaso.

Para tratar dessas áreas (que foram excluídas do Planejamento Urbano Interativo do Centro) já existe um projeto específico desde 1998, o Projeto Terra. Este foi criado pelo município para tratar de áreas – geralmente de alta declividade, ocupadas irregularmente, clandestinamente, e resultantes de invasões pela população de baixa renda (Figura 18), com o objetivo de incorporar essas áreas ao tecido urbano, dotando-as de padrões urbanísticos adequados, infraestrutura básica, equipamentos públicos, habitações dignas, segurança, promovendo regularização fundiária e buscando garantir a qualidade de vida os moradores dessas comunidades. A partir da análise e avaliação da experiência de gestão e resultados do Projeto Terra, concluiu-se que esse deveria ser prioritariamente um programa de desenvolvimento humano, então, após debates, o objetivo geral do projeto foi revisado e no ano de 2007 passou a se chamar Programa Terra Mais Igual (VITÓRIA, 2012).

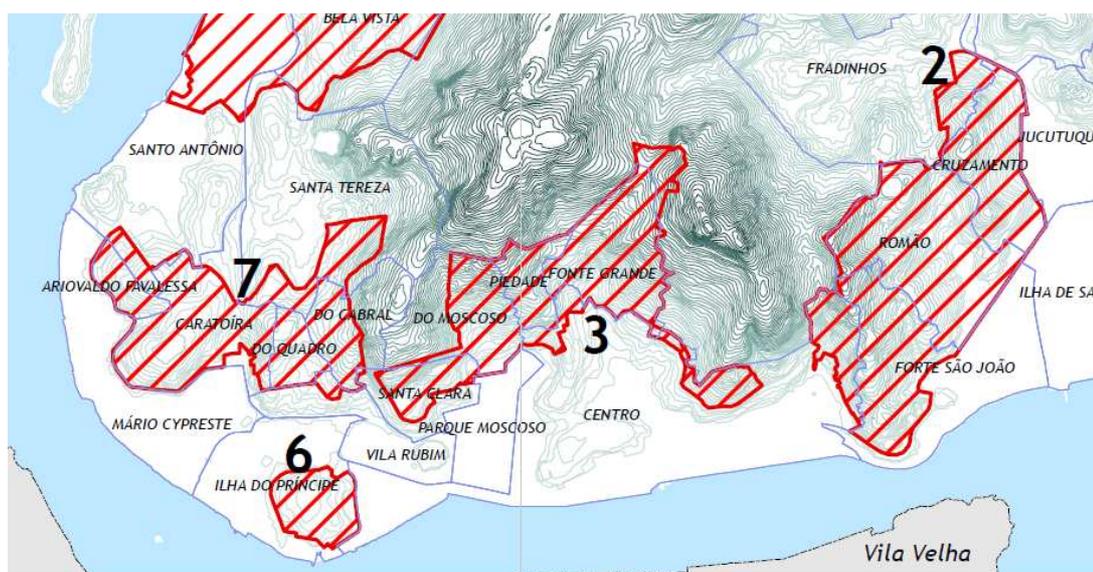


Figura 18 – Poligonais limítrofes e pertencentes a área central da cidade. Poligonais 2, 3, 6, e 7 do Programa Terra mais Igual.

Fonte: Relatório de Transição. Programa Terra Mais Igual, 2012, adaptado pela autora.

De acordo com a análise físico-espacial realizada pelo Planejamento Urbano Interativo do Centro, é possível identificar 4 macrossetores no Centro (Figura 19):

Macro Setor 01 – É aquele identificado pela maioria das pessoas como “centro” – área compreendida entre a Curva do Saldanha e o Mercado da Vila Rubim. Setor tradicional, que pode ser esquematicamente subdividido entre parte alta (núcleo original de ocupação) e parte baixa (aterros), sendo que o primeiro ainda mantém características de sua configuração urbana colonial e o segundo possui um traçado mais regular.

Macro Setor 02 – Caracterizado pelos vazios urbanos entre a Ponte Seca e o Parque Tancredo de Almeida Neves / 2ª Ponte. Setor de transição entre a área mais antiga e tradicional ocupada e o Parque Tancredo de Almeida Neves, apresenta ocupação rarefeita, com grandes áreas desocupadas.

Macro Setor 03 – Conformado pela Ilha do Príncipe e Flexibrás. Setor que possui características de ocupação bem específicas, com predomínio da informalidade, já foi uma ilha e ainda assim se apresenta dentro do contexto da região central, apesar dos aterros que a “uniram” fisicamente à ilha de Vitória.

Macro Setor 04 – Região localizada entre a 2ª Ponte / Vitória Shopping e o Cais de Hidroaviões. Semelhante ao macro setor 2, possui muitos espaços vazios que se articulam de maneira mais forte com a região ocupada de Santo Antônio do que com a região do centro propriamente dito. (VITÓRIA, 2006b, *grifo nosso*)

Em sua análise referente ao levantamento de dados de uso e ocupação do solo, o Planejamento Urbano Interativo do Centro (VITÓRIA, 2006b) afirma que uso residencial é predominante, seguido do uso comercial/serviço no total da área estudada. É observado também que na divisão de usos pelos 4 macrossetores, que três deles (Centro, Ilha do Príncipe e Rodoviária/Tancredão) tem predominância do uso habitacional e um deles (Vazios da Vila Rubim) comercial/serviço, sendo que nesse último o uso habitacional é o segundo predominante (Tabela 2).

| Tabela 2 – Percentual de usos por setor, 2005. | | | | | | |
|--|-------------|-----------------------|-------|---------------|-----------|------------|
| Uso do Solo | Residencial | Comercial/ Serviço | Misto | Institucional | Religioso | Industrial |
| Centro | 45% | 21% | 9% | 7% | 2% | 1% |
| Vazios da Vila Rubim | 3% | 60% | 23% | 10% | 3% | 0% |
| Ilha do Príncipe | 86% | 3% | 5% | 2% | 1% | 4% |
| Rodoviária/Tancredão | 87% | 4% | 2% | 4% | 2% | 0% |
| TOTAL | 60% | 21% | 9% | 7% | 2% | 1% |

Fonte: SEDEC/GPU/CRU.

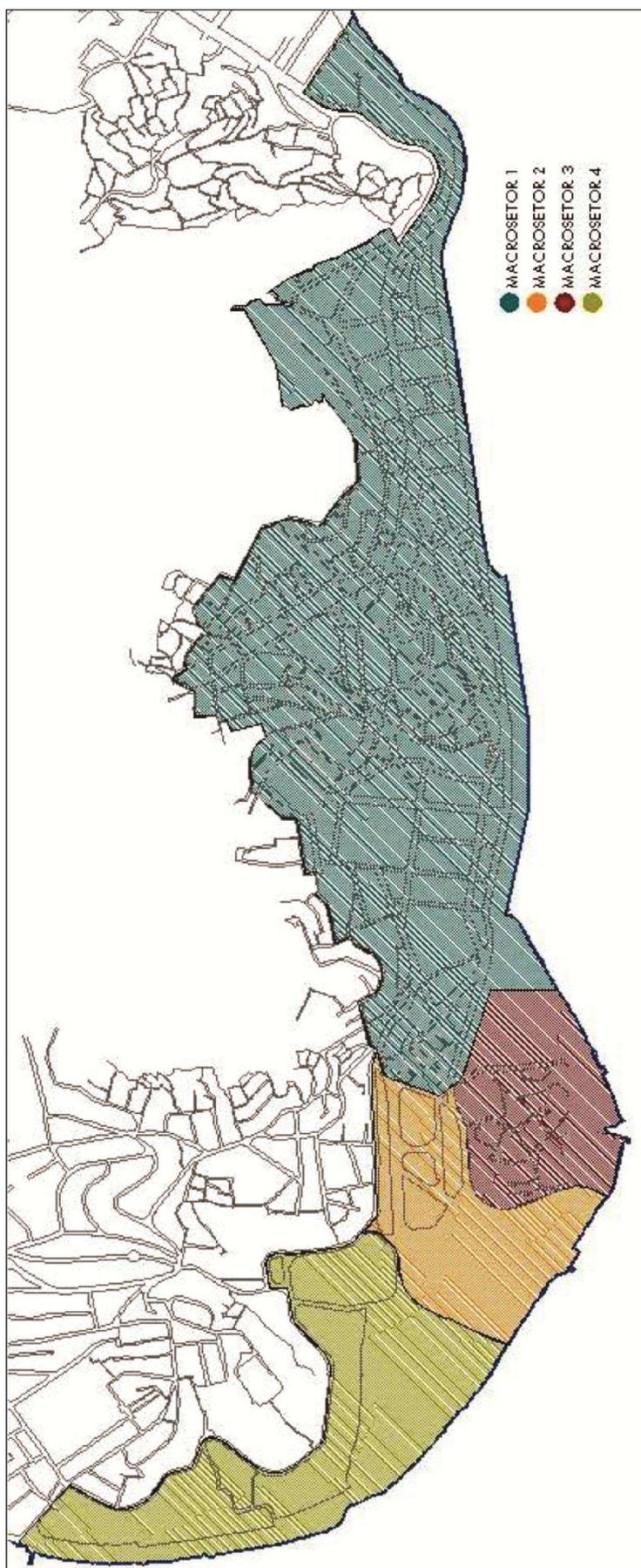


Figura 19 – Mapa de divisão dos Macrosetores.
Fonte: SEDEC/GPU/CRU, 2006.

Na análise do total dos dados levantados o uso habitacional é predominante no Macrossetor Centro, e, um contraponto encontrado na pesquisa de opinião da população não residente e não usuária do centro da cidade, que o utiliza somente como corredor de passagem, é a percepção de que esse apresenta como uso predominante o comércio e serviços. No Macrossetor Centro também concentram-se os usos institucional, caracterizado pela presença de edificações de grande porte, e religioso, com edificações em locais de destaque. O uso industrial concentra-se no setor Ilha do Príncipe, ligado principalmente às atividades portuárias (Figura 20) (VITÓRIA, 2006b).

Ainda de acordo com o documento supracitado, o uso residencial se encontra em sua maioria em áreas de alta declividade, e áreas de vias de trânsito lento e pavimentação não asfáltica. Já o uso comercial/serviço ocorre em áreas planas, com vias de fluxo rápido e facilitado com pavimentação asfáltica. Entre a região norte – formada em maior parte por um trecho com topografia mais acidentada e de uso predominante residencial – e a região mais ao sul – trecho mais plano próximo ao mar e com maior presença do uso comercial e de serviço – tem-se a formação de um setor intermediário, que apresenta o uso misto associado aos demais usos. O mesmo documento identificou que os equipamentos de cultura e lazer se localizam em sua maioria nos trechos com predominância dos usos comercial/serviço e em menor quantidade no setor intermediário (VITÓRIA, 2006b).

Nota-se na pesquisa de opinião que o imaginário da população é condizente com o estereótipo dos Centros das cidades, de que o Centro é um lugar de comércio e prestação de serviços. Porém, analisando o levantamento dos dados numéricos apresentados anteriormente referentes a habitação, vemos o contrário, o uso habitacional é predominante. Podendo-se assim concluir que o Centro é o lugar da habitação.

Analisando os dados de localização do uso residencial na área de estudo, e cruzando essas localizações com o zoneamento previsto no PDU (2006), tem-se que as habitações da Ilha do Príncipe estão localizadas em uma Zona de Especial Interesse Social I, e que a maioria das demais áreas onde se localizam habitações são lindeiras a regiões identificadas como Zonas de Especial Interesse Social II e Zonas de Proteção Ambiental.

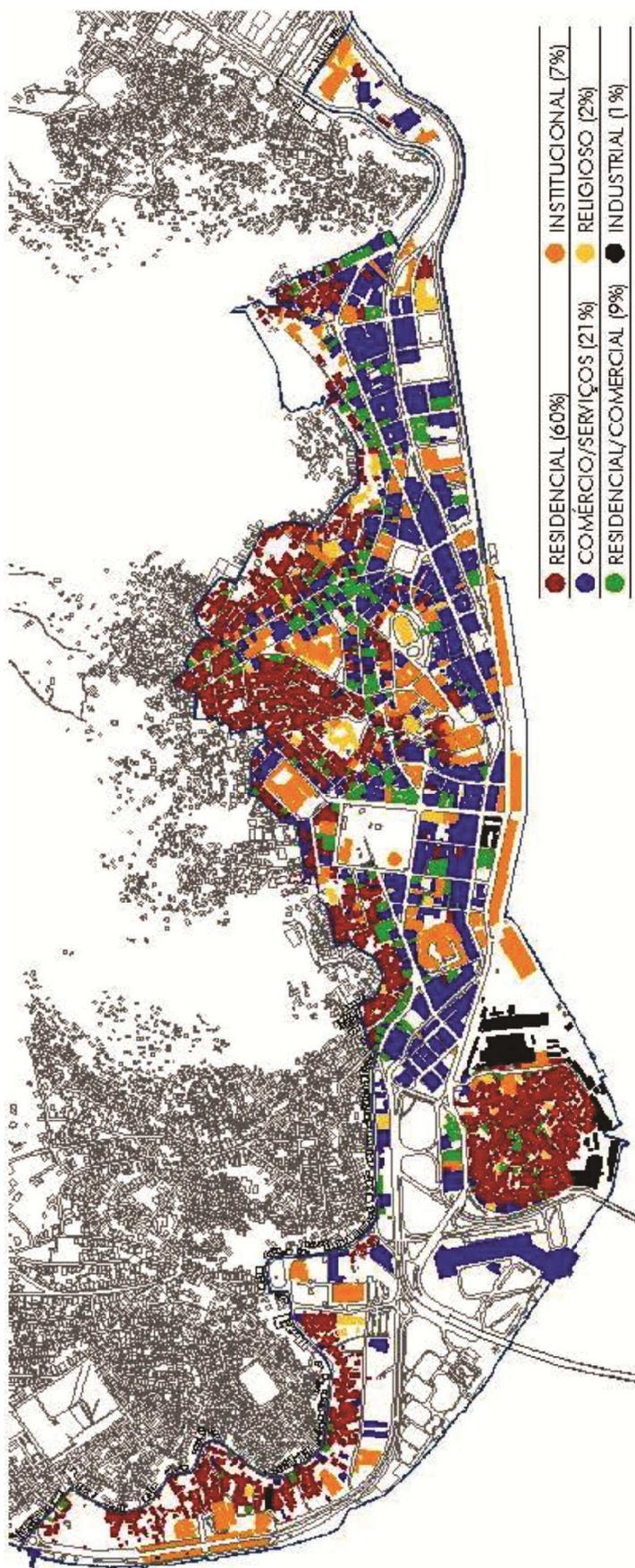


Figura 20 – Usos do solo.
Fonte: SEDEC/GPU/CRU, 2005.

No levantamento de dados referente aos imóveis desocupados ou subutilizados realizado pelo Planejamento Urbano Interativo do Centro (VITÓRIA, 2006b), tem-se que do total levantado 4% dos imóveis são desocupados e 9% subutilizados, sendo considerados valores relativamente baixos indicando uma possível reversão da situação (Tabela 3).

| Tabela 3 – Quantitativo e percentual de desocupação e subutilização por setor, 2005. | | | | |
|--|-------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|
| Uso do Solo | Nº de edificações desocupadas | % por setor | Nº de edificações subutilizadas | % por setor |
| Centro | 100 | 5% | 216 | 11% |
| Vazios da Vila Rubim | 2 | 6% | 11 | 35% |
| Ilha do Príncipe | 8 | 2% | 13 | 3,3% |
| Rodoviária/Tancredão | 5 | 1,5% | 9 | 2,7% |

Fonte: SEDEC/GPU/CRU.

O Macrossetor Centro apresenta o maior número de imóveis desocupados e subutilizados, e os macrossetores Vazios da Vila Rubim e Rodoviária/Tancredão apresentam números menores de desocupação e subutilização. No entanto, se comparados os valores de cada macrossetor separadamente, o macrossetor Vazios da Vila Rubim possui o maior índice de subutilização e desocupação (Figura 21). A rodoviária e os galpões da Vila Rubim são geradores movimentação e de fluxo de pessoas, no entanto a zona de transição dessas áreas – entre a Ponte Seca e rodoviária se configura como um grande vazio urbano e área de passagem para outros bairros.

Foi verificado também que as edificações subutilizadas em sua maioria são representadas por conjuntos de três ou mais edificações contíguas. Quanto aos imóveis de interesse de preservação, a sua subutilização e desocupação, estão diretamente relacionadas ao mau estado de conservação das edificações sendo considerado o estado péssimo ou regular, sendo que a maioria dessas edificações encontra-se no Macrossetor Centro (VITÓRIA, 2006b).

Com a sobreposição dos dados das figuras 27 e 28, referentes ao uso do solo e edificações desocupadas ou subutilizadas respectivamente, observa-se que a maioria das edificações subutilizadas tem o uso de comércio/serviço.

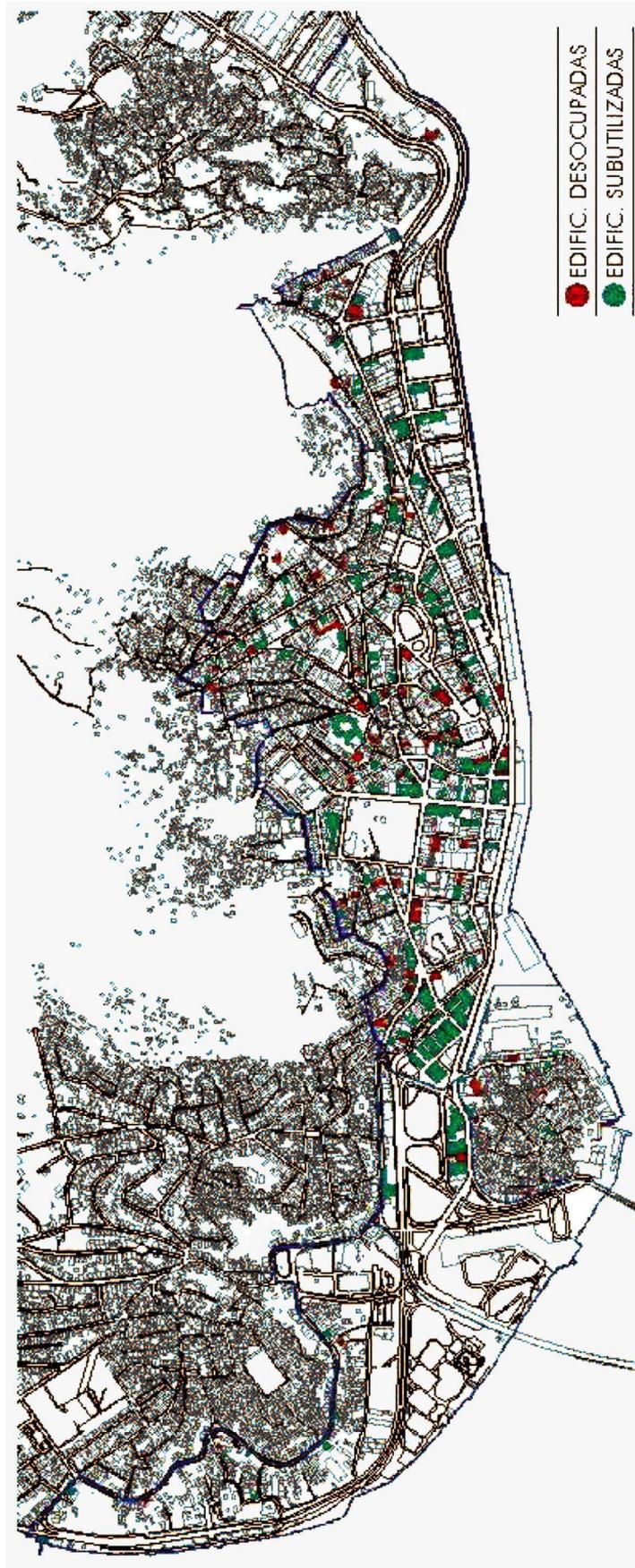


Figura 21 – Edificações desocupadas e subutilizadas.
Fonte: SEDEC/GPU/CRU, 2005.

Como parte do Planejamento Urbano Interativo do Centro (VITÓRIA, 2006b), foi elaborado o Plano de Intervenções Urbanas, lançado em junho de 2006. Após a etapa de elaboração do Diagnóstico Preliminar, da Pesquisa de Opinião e do Diagnóstico Rápido Participativo, os dados levantados por essas etapas foram analisados em conjunto e usados como base para a realização de Seminários Temáticos, onde foram determinadas as vocações do centro juntamente com a sociedade civil. Com base nos dados levantados nas três etapas anteriores, a partir da análise dessas informações o perfil atual do centro foi traçado, que por sua vez norteou a elaboração do Plano Estruturador do Espaço Urbano, que contém a definição de projetos e ações para o Centro. O conjunto de conceitos e diretrizes do Plano Estruturador subsidiaram a elaboração do Plano de Intervenções Urbanas, cujo objetivo é direcionar a Política de Desenvolvimento Urbano, através da proposição de planos, programas e projetos para a região central de Vitória, respeitando suas diretrizes e dando respostas concretas na melhoria do espaço urbano, além de criar de estratégias gerenciais a serem adotadas para a sua implementação. O Planejamento Urbano Interativo também prevê uma avaliação permanente, que realimentará o Plano Estruturador e redirecionará as estratégias gerenciais sempre que preciso.

As ações demandadas a partir do Plano deverão, sobretudo, reforçar no cidadão de Vitória o sentido de pertencimento do Centro como parte de sua história e de sua origem, depositando ali sua contribuição para o desenvolvimento pautado na preservação de sua memória e na manutenção de sua identidade. (VITÓRIA, 2006b)

Analisando as ações proposta pelo Plano de Intervenções Urbanas, focando especificamente na temática da habitação, dentre suas as diretrizes referentes à dinamização econômica e habitacional do centro, está a ampliação e revisão do Projeto Morar no Centro, buscando incluir unidades novas nas áreas de expansão determinadas pelo Plano Estruturador (Figura 22). Essas áreas de expansão são consideradas áreas a serem revitalizadas e requalificadas, que precisam ter sua identidade reafirmada ou criada, onde é necessário promover a diversidade de atividades, usos de atratividade regional – levando em conta os usos já existentes, tirando partido de sua potencialidade para grandes equipamentos públicos, visando maior articulação com as demais áreas que já possuem dinâmica própria.

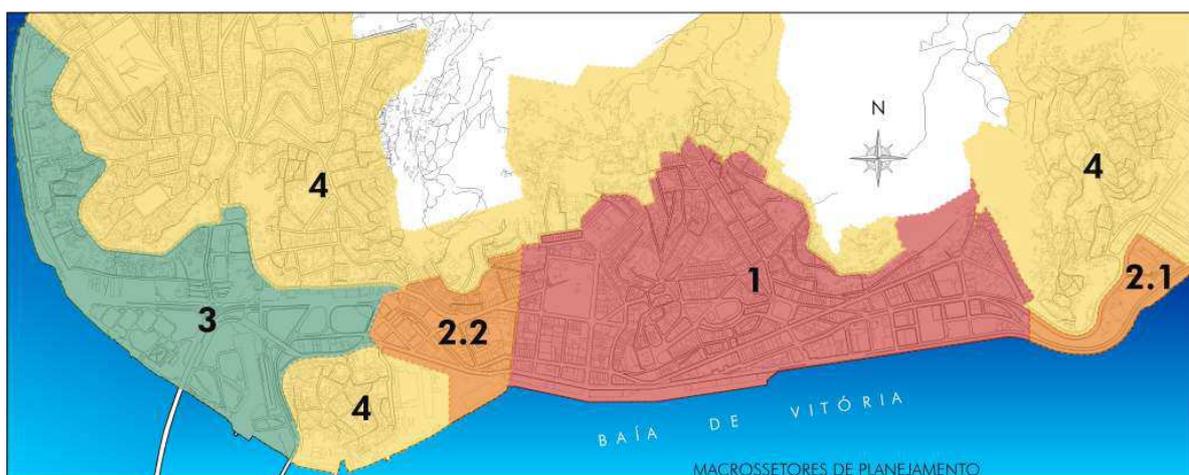


Figura 22 – Mapa de Macrosetores de Planejamento – Estratégias de Intervenção (em amarelo as áreas de expansão).

Fonte: SEDEC/GPU/CRU, 2006.

Nota-se que a maior parte das áreas de expansão definidas pelo Plano Estruturador coincide com as áreas de ocupação irregular tratadas pelo Programa Terra Mais Igual, citado anteriormente nesse subitem. Isso mostra a preocupação do Planejamento Interativo de tratar toda a área central de Vitória e não somente o Centro, além da preocupação com a promoção da habitação de interesse social.

Nota-se aqui, após analisar o PDU do município de Vitória e o Planejamento Urbano Interativo do Centro, que as legislações, planos e programas relacionados a habitação no município apresentam complementaridade e interfaces em suas diretrizes. O que é algo muito positivo, no entanto, é necessário pensar a partir de ao menos duas indagações:

De que modo ocorre a complementaridade das ações pretendidas no momento de sua implantação efetiva?

Como se dá a relação dos interesses dos diferentes atores participantes de cada plano e projeto?

3.3.3. Programa Morar no Centro

As informações apresentadas neste subitem a respeito do programa Morar no Centro são pautadas em documentos institucionais e entrevistas²¹.

O programa Morar no Centro compõe os programas habitacionais previstos pelo Habitar Vitória e integra o projeto Revitalização do Centro, tendo, no discurso institucional, os objetivos de otimizar a infraestrutura existente, dinamizar a utilização dos equipamentos públicos e privados, recuperar e manter o patrimônio histórico e cultural do centro, aumentar a oferta de unidades habitacionais de interesse social (VITÓRIA, 2009).

Conforme documentação institucional, a Revitalização do Centro de Vitória tem como objetivo valorizar o Centro Histórico da cidade e recuperar sua atratividade econômica e habitacional através de uma política que desenvolverá projetos e ações específicos para a região, e dentre suas principais ações estão:

[...] a recuperação dos imóveis de interesse de preservação; a identificação e destinação de imóveis ociosos para novos usos; a reurbanização e requalificação dos espaços públicos; a valorização e potencialização do patrimônio histórico, cultural e paisagístico da cidade; a implantação de novos equipamentos turísticos, culturais e de lazer com ganhos sociais e econômicos para a região. (VITÓRIA, 2014a)

Nos termos da municipalidade, o programa colabora na revitalização da área central de Vitória, recuperando a função social de edifícios desocupados ou subutilizados, visando contribuir para a diminuição do déficit habitacional da cidade, e gerar a melhoria da qualidade de vida dos habitantes, atuais e futuros (VITÓRIA, 2003). De acordo com a lei Nº 6.592/2006, como dito, o Programa Morar no Centro faz parte dos programas previstos pelo Habitar Vitória. Ele tem como objetivo contribuir para a revitalização e repovoamento do Centro da cidade, promovendo as seguintes ações:

I – requalificação de edifícios não residenciais desocupados, ou subutilizados para uso habitacional; II – readequação e/ou recuperação de imóveis residenciais desocupados ou subutilizados; III – construção de novas habitações. § 1º. Será possível a destinação de unidades térreas para

²¹ Ainda que o ideal fosse entrevistar uma quantidade significativa de moradores, por questões de disponibilidade dos moradores, de recursos e tempo, foram realizadas duas entrevistas. É importante ressaltar que as entrevistas não foram feitas com intuito de levantar dados quantitativos, e sim qualitativos, de forma a ampliar as informações obtidas através de documentos oficiais da prefeitura e os parâmetros do trabalho, afim de possibilitar uma análise crítica mais apurada, não fazendo parte de um recurso metodológico específico.

atividades não residenciais. § 2º. Na construção de novas habitações e/ou reforma e readequação de prédios vazios, poderá ser viabilizada com linhas de financiamento para todas as faixas de renda, estando o Município autorizado a conceder subsídios, em favor das famílias beneficiadas. § 3º. Aplica-se ao presente programa, no que couber, as normas estabelecidas no Programa Moradia. (VITÓRIA, 2006a)

O Centro de Vitória se apresenta como um dos espaços mais democráticos da cidade, devido sua multiplicidade de usos do solo, de edificações e espaços públicos, de edificações comuns e de interesse de preservação de valor histórico-cultural, de agentes interventores que atuam em seu espaço, e principalmente, a multiplicidade de grupos sociais que moram, trabalham ou se utilizam dele. Devido a essa diversidade presente no Centro, o programa Morar no Centro, como parte integrante do programa de Revitalização do Centro, apresenta ações nas áreas da cultura, geração de emprego e renda, meio ambiente e trânsito, além de promover ações que visem o fortalecimento das comunidades locais e novas iniciativas que garantam a sustentabilidade do projeto (VITÓRIA, 2009).

A área de intervenção do programa Morar no Centro foi definida junto ao conselho Municipal de Habitação Social – CMHIS, levando em conta as características urbanas e morfológicas dos bairros centrais e o número de imóveis desocupados e subutilizados passíveis de serem reabilitados para o uso habitacional. De acordo com o levantamento das características citadas acima a delimitação da área de intervenção do programa contempla os seguintes bairros: Centro, Parque Moscoso, Santa Clara, Vila Rubim, Ilha do Príncipe, e parte baixa dos bairros Forte São João, Romão e Cruzamento (Figura 23) (VITÓRIA, 2003).

As fontes de recursos para a aquisição dos edifícios de interesse de intervenção podem partir de iniciativas públicas ou privadas. Parcerias podem ser feitas com proprietários dos imóveis de interesse de intervenção, esses podem entrar com recursos próprios ou em parcerias com empresas privadas na reabilitação de edificações. Em se tratando de recursos públicos, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é uma das fontes de financiamento, podem ser utilizados recursos próprios do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, e, além disso, outros tipos de financiamento poderão ser utilizados com base no Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) (VITÓRIA, 2003).

O processo de seleção das famílias candidatas a serem beneficiárias do programa foram realizadas em julho de 2006 (VITÓRIA, 2014). A divulgação das inscrições foi feita através de toda a mídia: internet, rádio, televisão, etc.. O período de inscrições definido foi de três dias, e, no final desse período havia em torno de 3000 famílias inscritas (informação verbal 1)²². Os requisitos básicos definidos para inscrição das famílias no programa foram:

[...] residir em Vitória há pelo menos um ano, possuir renda familiar entre 3 e 5 salários mínimos, não possuir outro imóvel residencial e/ou nenhum tipo de financiamento habitacional, não ter sido beneficiado por programa semelhante, ser maior de 18 anos e não estar inadimplente perante o município. Os critérios de classificação priorizam, conforme estabelece a legislação municipal, famílias com menor renda, mulheres chefes de família e idosos. Há ainda a reserva de 10% das vagas para portadores de deficiência e 20 % para servidor público municipal efetivo. Todas as famílias selecionadas têm renda de aproximadamente três salários mínimos, com composição familiar de 02 membros em sua maioria (55%), mas há famílias com 1, 3 e 4 componentes. (VITÓRIA, 2008)

De acordo com a Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação (informação verbal 1)²³, a escolha por famílias com renda entre 3 e 5 salários mínimos foi definida como uma das formas de garantir a sustentabilidade do Programa, devido ao fato de que em experiências anteriores foi constatado que as famílias que tem essa faixa de renda são as famílias capazes de se sustentar nesse tipo de empreendimento, pois, não é positivo para o Programa e nem para a cidade que essas famílias por falta de renda vendam a sua unidade habitacional por um preço baixo, inflacionem o mercado imobiliário, voltem a ocupar os morros ou procurem outra moradia de aluguel e posteriormente tenham que recorrer novamente aos programas habitacionais da prefeitura.

A família contemplada deve pagar pela unidade habitacional 10% da sua renda declarada por quinze anos, sendo que esta renda pode ser comprovada individualmente ou por composição familiar. O contrato de compra e venda feito com o município apresenta carência de 36 meses. Durante esse período o morador não pode vender nem alugar a unidade. Consta também no contrato que a prefeitura tem a preferência de compra da unidade habitacional, e caso a família queira vender sua unidade antes dos 15 anos, ela terá que quitar o apartamento e pagar a parte que foi

²² Entrevista concedida por MACHADO, Leida Moreira (Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação da PMV). Entrevista I. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (34:17 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice A desta dissertação.

²³ Idem, 2014.

subsidiada pelo município para o fundo de habitação. E de acordo com a legislação, ainda é permitido que o morador devolva a unidade habitacional para o Programa após o período de carência e receba todo o dinheiro investido durante os 36 meses corrigidos.

De acordo com a PMV, os edifícios escolhidos para passar pela reabilitação foram selecionados devido sua disponibilidade e semelhanças históricas. Após a escolha dos imóveis é feito um estudo de viabilidade e o desenvolvimento do projeto de reabilitação que se adeque melhor a tipologia da edificação (VITÓRIA, 2003). Além disso, para viabilizar a reabilitação das edificações e a sua conversão para o uso habitacional foi criado um decreto lei específico²⁴, pois se fez necessário que houvesse certa flexibilidade nos parâmetros construtivos e urbanísticos do município para que o projeto não fosse inviabilizado (informação verbal 2)²⁵.

O programa Morar no Centro no ano de 2003 levantou 11 edificações de interesse de reabilitação, apresentando estudos desenvolvidos para 9 delas (Lojão dos Móveis, Santa Cecília, prédio do INSS, Estoril, Cannes, Sagres, prédio do Ministério da Agricultura, Pouso Real e edifício da Ladeira São João), faltando o estudo de 2 edificações a serem desenvolvidos (Tabajara e Edifício Centenário (VITÓRIA, 2003). Contudo, no ano de 2006 o programa passa a apresentar 10 imóveis de interesse de reabilitação, 4 deles apresentam estudos desenvolvidos (Estoril, Sagres, Lojão dos Móveis e Pouso Real/Tabajara), 2 estão em fase de implantação do programa (prédio do INSS e Santa Cecília) e 3 se encontram com estudos em desenvolvimento (os edifícios Giacomini, IAPI e Duque de Caxias) (VITÓRIA, 2006c). Observa-se, portanto, que do ano de 2003 pra a sua reformulação em 2006, a quantidade de edificações de interesse passou de 11 para 10, se encontrando mais espalhadas no espaço, além disso houve uma mudança nas edificações escolhidas (Figura 24).

²⁴ LEI Nº 6.945/07 - Define parâmetros construtivos e urbanísticos para recuperação, revitalização de imóveis com destinação ao uso habitacional, localizados na zona de Revitalização Urbana e/ou no perímetro de abrangência do Programa Morar no Centro.

²⁵ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.

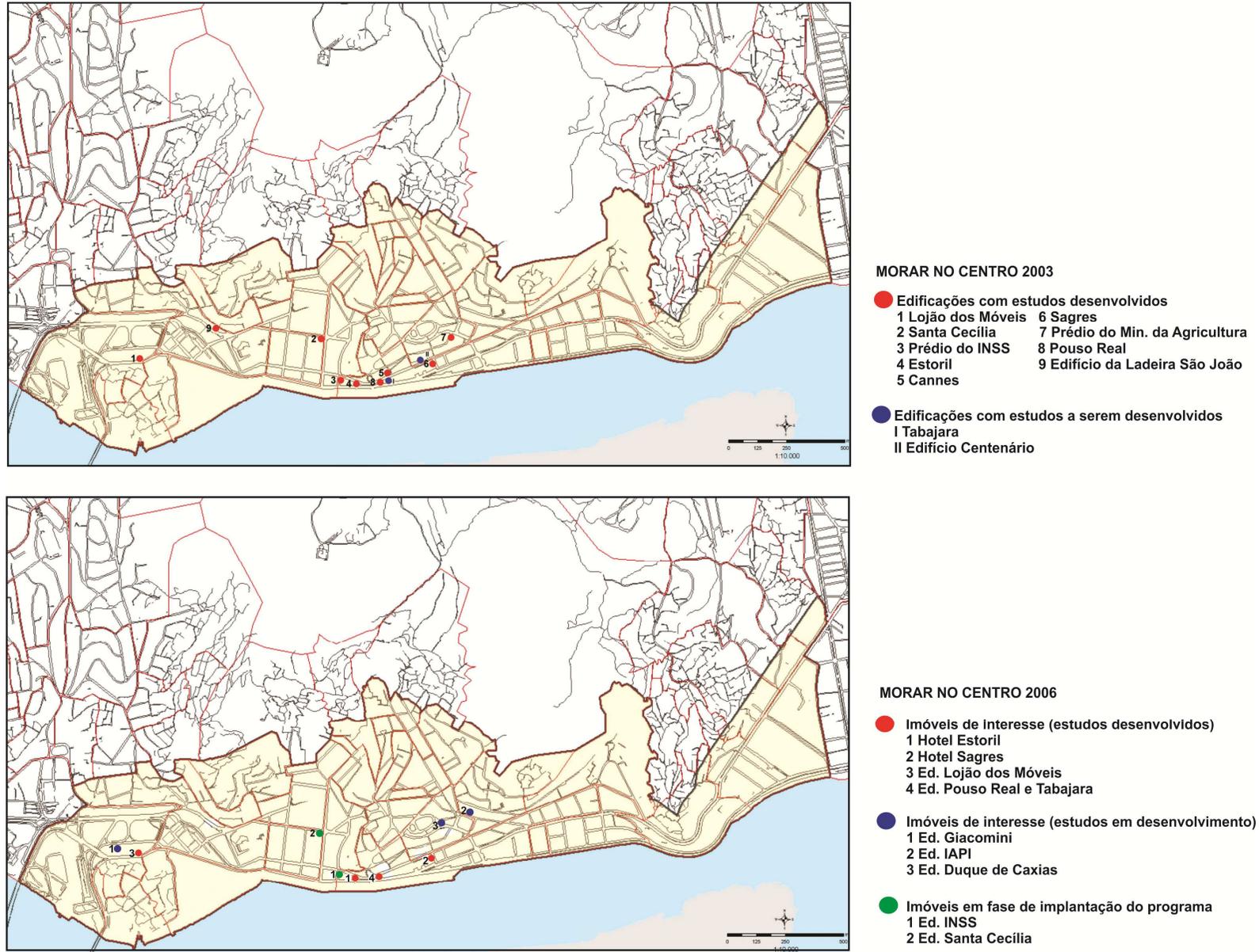


Figura 24 – Comparação da mudança na escolha dos imóveis de interesse de intervenção definidos pelo Programa Morar no Centro.
 Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória, Projeto Morar no Centro, 2003/2006.

Segundo o Gerente de Projetos Habitacionais da PMV (informação verbal 2)²⁶, a princípio seriam reabilitados o prédio do INSS e o Santa Cecília, no entanto, por problemas de desapropriação, o programa teve que escolher outras edificações para dar início às obras. Ainda de acordo com o entrevistado acima, os edifícios Estoril, Tabajara e Pouso Real se encontravam em condições mais fáceis de desapropriação, sendo esses selecionados para formar o projeto piloto do Programa Morar no Centro (Figura 25, Figura 26 e Figura 27), que teve início das obras no ano de 2008. A captação de recursos para a execução das obras dos três edifícios que foram tratados como um único pacote, ou seja, uma única obra, teve parte do recurso advindo do Governo Federal.



Figura 25 – Edifício Estoril.

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória, Projeto Morar no Centro, 2007 (acervo digital).

²⁶ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.



Figura 26 – Edifício Pouso Real.

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória, Projeto Morar no Centro, 2007 (acervo digital).



Figura 27 – Edifício Tabajara.

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória, Projeto Morar no Centro, 2007 (acervo digital).

Prosseguindo com a fonte anterior, um total de 94 unidades habitacionais serão oferecidas na primeira fase do Programa Morar no Centro, 54 unidades no Estoril, 20 no Tabajara e 20 no Pouso Real. Como a obra das três edificações foi tratada como uma só, as taxas de unidades para idosos (3%) e de unidades para pessoas com deficiência (5%) foram aplicadas sobre o total das unidades, e optou-se por alocar essas unidades todas no Estoril, num total de 9 unidades adaptadas.

O primeiro projeto elaborado para o edifício Estoril, formulado na gestão em que foi criado Programa Morar no Centro foi refeito pela gestão posterior. A nova proposta elaborada para o o Estoril permanece com apartamentos de um quarto, mas com o diferencial de um programa de necessidades onde quarto, sala, cozinha, área de serviço tem seu espaço reservado, buscando a melhoria da qualidade da unidade oferecida (informação verbal 2)²⁷.

No projeto de reabilitação do edifício Pouso Real estão previstas 2 lojas no térreo, portaria e instalações de apoio, e no restante dos pavimentos apartamentos de 1 e 2 quartos; no edifício Tabajara está prevista uma loja e instalações de apoio no térreo e nos demais pavimentos apartamentos de 1 quarto (VITÓRIA, 2008).

Os projetos das três edificações foram refeitos e encaminhados para Caixa Econômica para aprovação e posterior liberação dos recursos do Governo Federal. Com o recurso liberado, a ordem de serviço das três edificações foi dada no início do ano de 2008 (informação verbal 2)²⁸. Assim que as obras foram iniciadas começaram em paralelo o trabalho da equipe de assistência social junto às famílias selecionadas, sendo que esse trabalho se estendeu por mais 6 meses pós a ocupação das edificações. O trabalho social realizado busca levar aos futuros moradores o entendimento da política de habitação federal e municipal, o entendimento do programa no qual elas estão sendo inseridas e o porquê de não terem conseguido acesso a moradia até então. Além disso, segundo a Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação, na tentativa de melhorar a qualidade de vida desses moradores, são realizadas também, oficinas de relações

²⁷ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.

²⁸ Idem, 2014.

interpessoais para que os novos moradores, futuros vizinhos, possam se conhecer e começar a travar uma relação mais amistosa, pois vão passar a viver em uma “comunidade vertical”. Segundo a mesma entrevistada, esse trabalho visa incentivar junto aos moradores um sentimento de pertença, e de cuidados com a sua unidade habitacional, para que possam reconhecer o privilegio de residir em prédios históricos (informação verbal 1)²⁹.

De acordo o Gerente de Projetos Habitacionais da PMV (informação verbal 2)³⁰ as obras das três edificações do projeto piloto do Programa Morar no Centro foram iniciadas no mesmo ano, no entanto não foram entregues na mesma data, pois o início das obras nos edifícios Tabajara e Pouso Real foi atrasado por apresentaram problemas estruturais, sendo necessária a contratação de engenheiro para fazer o reforço da estrutura de fundação das edificações.

Ainda segundo fonte supracitada, paralelo as obras do projeto piloto do programa, a prefeitura vem trabalhando outros projetos de reabilitação. A próxima edificação a ser reabilitada pelo programa é o edifício Santa Cecília, onde foram projetados 40 apartamentos sendo 10 deles de dois quartos. O projeto já foi aprovado pela Caixa Econômica, no entanto, as obras não foram iniciadas por aguardar resolução judicial do conflito de um dos proprietários com a implantação do projeto. O trabalho com os edifícios do IAPI e INSS já foram iniciados, mas a prefeitura está encontrando resistência do Movimento dos sem Teto, que propõem que metade das unidades de cada uma dessas edificações sejam destinadas ao movimento. A prefeitura também aguarda recursos para a aquisição do edifício Pereira Cortes.

Segundo a PMV, o Estoril foi entregue aos moradores no ano de 2009 (Figura 28). Já as obras do Tabajara e Pouso Real ficaram paralisadas nos anos de 2010 e 2012, sendo retomadas somente em 2013, com previsão de entrega das unidades habitacionais para o segundo semestre de 2014 (VITÓRIA, 2008). As obras dos edifícios Tabajara e Pouso Real foram concluídas no período determinado pela

²⁹ Entrevista concedida por MACHADO, Leida Moreira (Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação da PMV). Entrevista I. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (34:17 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice A desta dissertação.

³⁰ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.

prefeitura (Figura 29), e, nos dias 5 e 6 de dezembro de 2014 as famílias visitaram os edifícios Tabajara e Pouso Real e conheceram os apartamentos, e no dia 10 de dezembro foi feita a distribuição das unidades por família e no dia 23 de dezembro, a entrega das chaves (VITÓRIA, 2014d).



Figura 28 – Edifício Estoril após reabilitação.

Fonte: PMV, SEHAB, 2013. Disponível em:
<<http://www.vitoria.es.gov.br/sehab.php?pagina=morarnocentro>>.
Acesso em: 4 Abr. 2014.

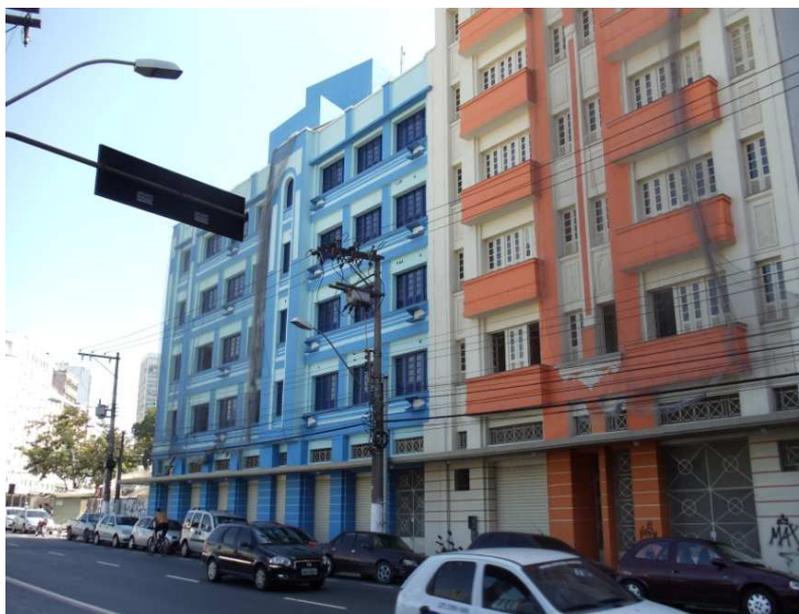


Figura 29 – Edifícios Tabajara (à direita) e Pouso Real (à esquerda) após reabilitação.

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória, Projeto Morar no Centro, 2014 (acervo digital).

É importante ressaltar, no âmbito do patrimônio que as três edificações do projeto piloto são de interesse de preservação. Estas tiveram suas fachadas restauradas, e o projeto preservou as características originais de cada uma delas (informação verbal 2)³¹.

Com a conclusão das três obras do projeto piloto do Programa Morar no Centro e com a locação das famílias nos edifícios em janeiro fica concluída a primeira etapa do Programa.

3.3.3.1. Enfrentamentos e medidas positivas do Programa Morar no Centro

Em entrevista realizada com o Gerente de Projetos Habitacionais, com a Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de Vitória e moradoras do Edifício Estoril, foi possível conhecer melhor e de forma mais aprofundada os enfrentamentos e sucessos do Programa Morar no Centro.

A respeito da divulgação dos dias para inscrição no programa, apesar da utilização de vários meios de comunicação, as moradoras entrevistadas afirmaram que souberam da data da inscrição através de amigos, pelo “boca a boca”.

Com relação a estrutura física das edificações compradas e das selecionadas pelo programa para a reabilitação, essas, em sua maioria, estão em mau estado de conservação. Geralmente são edificações que abrigavam hotéis ou atividades administrativas, sendo necessária para a sua conversão a criação de uma estrutura que atenda o uso habitacional e a adaptação de seus andares para unidades habitacionais. Para viabilizar o empreendimento, ou seja, a conversão do uso da edificação, o projeto de reabilitação objetivou obter o maior aproveitamento possível da edificação para gerar o maior número de unidades habitacionais. No entanto, esse “maior aproveitamento” pode gerar unidades muito pequenas que não são capazes de atender confortavelmente famílias mais numerosas. Segundo entrevista

³¹ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.

com moradora do edifício Estoril (informação verbal 3)³², o prédio é bonito e agradável, contudo, o apartamento poderia ter mais um quarto e sala e cozinha com dimensões maiores.

De acordo com o Gerente de Projetos Habitacionais, quando o repasse de verba advém do Governo Federal e a aprovação do projeto é feita pela Caixa, as unidades habitacionais tem que se enquadrar dentro do teto máximo do valor da unidade determinados pela Caixa, ressaltando o entrevistado que quando se trata de recursos próprios há mais liberdade para projetar e até mesmo licitar o projeto. Quando a reabilitação é feita com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, o projeto só é viabilizado se a prefeitura tiver verba para comprar a edificação, caso contrário, o valor das unidades ultrapassa o teto máximo permitido por unidade dentro do Minha Casa Minha Vida (informação verbal 2)³³.

Nota-se diante do exposto que em se tratando de valores, para reabilitar uma edificação deve-se levar em consideração o custo da desapropriação da edificação, o custo da obra e qual é a fonte geradora de recursos, pois esses fatores vão influenciar tanto na concepção do projeto quanto no tempo demandado para licitar o projeto. Outro fator importante que interfere no custo da obra é a identificação ou pré-identificação da edificação a ser reabilitada como de interesse de preservação do patrimônio histórico, pois a partir da identificação do imóvel como de interesse de preservação é necessário que as suas fachadas sejam restauradas.

Segundo Gerente de Projetos Habitacionais, ao longo da vida da edificação seus antigos proprietários fazem reformas que modificam os vãos originais, fecham janelas, abrem portas, etc., sendo assim necessário se fazer o resgate da fachada original da edificação. Nesse caso específico, a unidade que ultrapassa o valor do teto máximo pode ser aprovada quando feitas as devidas justificativas, por exemplo, relacionadas às obras de restauro, explicando o porquê do aumento do custo da unidade. Ainda segundo entrevistado, o Programa Morar no Centro não possui uma

³² Entrevista concedida por Senhora Carmelita (moradora do edifício Estoril). Entrevista III. [Fev. 2014]. Entrevistador: Daniel Pitzer Zippinotti. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (44:03 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice C desta dissertação.

³³ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.

equipe técnica para a área do restauro, quando o projeto necessita de obra de restauro são feitas consultorias externas ou com a equipe de revitalização urbana da SEDEC – Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (informação verbal 2)³⁴. Em se tratando da preservação do patrimônio histórico edificado encontrado na área central da cidade de Vitória, se mostra positiva a flexibilidade do teto máximo do custo da edificação a ser reabilitada quando essa é de interesse de preservação.

Na aquisição das edificações são encontrados problemas geralmente quando elas apresentam mais de um proprietário, pois para a implantação das unidades habitacionais é necessário que todos os proprietários estejam de acordo com o projeto pretendido para a edificação. Segundo o Gerente de Projetos Habitacionais, um contraponto interessante com relação a existência de proprietários diferentes ocorreu nos edifícios Tabajara e Pouso Real. Cada um dos edifícios possui um ponto de comércio no térreo e a prefeitura conseguiu autorização da controladoria pública para que o aluguel dessas lojas fosse repassado para o condomínio, pois por serem edificações com um número menor de famílias, o condomínio é mais caro. Essa medida, quando for possível, será aplicada em outras edificações reabilitadas. (informação verbal 2)³⁵.

Neste caso, a presença de locatários (não proprietários) dos pontos de comércio vai ajudar a garantir a sustentabilidade do programa, na medida em que ocorre o repasse do aluguel para o condomínio das edificações, reduzindo o custo deste para os moradores. No entanto, esse repasse de aluguel só é possível quando a prefeitura adquire toda a edificação, pois em alguns casos as edificações apresentam proprietários que possuem comércio no térreo e a prefeitura compra somente a torre da edificação.

De acordo com moradora do edifício Estoril (informação verbal 3)³⁶, é necessário que se tenha o condomínio para manter o prédio limpo e seguro, mas a maioria dos

³⁴ Entrevista concedida por LAIBER, Carlos Alberto (Gerente de Projetos Habitacionais da PMV). Entrevista II. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (27:05 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice B desta dissertação.

³⁵ Idem, 2014.

³⁶ Entrevista concedida por Senhora Carmelita (moradora do edifício Estoril). Entrevista III. [Fev. 2014]. Entrevistador: Daniel Pitzer Zippinotti. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (44:03 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice C desta dissertação.

moradores acha o condomínio caro, e o número de porteiros que trabalham no prédio foi reduzido de modo a reduzir o custo do condomínio.

Outro tipo de conflito gerado pelo programa ocorre quando a edificação de interesse de reabilitação pertence ao patrimônio da União. O patrimônio da União é vinculado com os sem teto que exige que metade dos cadastros para receber as unidades seja direcionada ao movimento. No entanto, o Programa Morar no Centro pautado em seus critérios de elegibilidade dos moradores, alega que não é permitido que os sem teto façam esses cadastros, pois seus moradores não se enquadram nos critérios de seleção. Além disso, surge também como motivo de não inclusão dos sem teto na repartição das unidades, o trabalho que a equipe de assistência social do programa faz com as famílias selecionadas, que vai desde o início das obras até 6 meses depois da mudança. Na visão da Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação, a presença dos moradores vinculados a movimentos de luta pela moradia poderia gerar um “desastre social” no pós-ocupação das edificações, pois esses não passariam pelo período de assistência previsto no programa.

Observa-se que o trabalho da equipe de assistência social é de suma importância para o sucesso da reabilitação das edificações, pois busca fixar a família à moradia, conscientizar os moradores acerca da valorização do imóvel e provocar uma possível mudança de postura. Contudo, a partir do momento que os critérios de elegibilidade que selecionam as famílias que serão contempladas com a unidade habitacional – que foram elencados com o intuito de dar acesso à moradia àqueles que têm menos condições – excluem os integrantes dos movimentos de luta pela moradia e a população da Grande Vitória, eles excluem paralelamente uma grande população de menos favorecidos que também necessitam de moradia.

Segundo a Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação (informação verbal 1)³⁷, houve opiniões externas e até mesmo internas (de dentro da prefeitura) que apostavam que o projeto de reabilitação do Estoril estava fadado à favelização, e que a presença dos “moradores de baixa renda” iria afetar a imagem do centro, principalmente pelo fato do edifício estar localizado em frente o Palácio do Governo

³⁷ Entrevista concedida por MACHADO, Leida Moreira (Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação da PMV). Entrevista I. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (34:17 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice A desta dissertação.

e ao Porto de Vitória. Contudo, na visão das moradoras entrevistadas (informação verbal 3³⁸ e informação verbal 4³⁹), no início houve alguns problemas de adaptação com o novo modo de vida (como não poder colocar plantas nas janelas e corredores, descer com o lixo no horário correto, não perturbar os vizinhos, etc.), mas ao contrário do previsto, com o apoio da assistência social foi possível fazer essa adaptação e hoje os moradores contribuem de forma efetiva para a manutenção da ordem na edificação.

Prosseguindo com a Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação (informação verbal 2)⁴⁰, a presença das famílias no edifício Estoril deu um *upgrade* naquela parte do centro da cidade, o lugar se tornou menos violento porque tem mais pessoas circulando e morando lá, famílias, jovens, crianças, universitários. Essa melhoria, para a mesma entrevistada, levou os moradores já residentes no centro a reconhecer o quanto o Programa Morar no Centro pode ser positivo para eles, e para a cidade.

No entanto, segundo as moradoras entrevistadas (informação verbal 3⁴¹ e informação verbal 4⁴²), a região onde se encontra o edifício Estoril ainda é perigosa, principalmente no período da noite, sendo que as moradoras não se sentem seguras para sair a sós nesse período do dia e afirmam que ocorrem assaltos na região com frequência, além de ressaltarem a presença de pouco policiamento no local.

De acordo com as moradoras entrevistadas, apesar da violência no centro da cidade, elas gostam de morar lá e se sentem privilegiadas pela localização da edificação (com vista para o Palácio do Governo, para o Porto de Vitória e para o Penedo) e por terem uma casa própria que possam pagar por ela. Além disso,

³⁸ Entrevista concedida por Senhora Carmelita (moradora do edifício Estoril). Entrevista III. [Fev. 2014]. Entrevistador: Daniel Pitzer Zippinotti. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (44:03 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice C desta dissertação.

³⁹ Entrevista concedida por Senhora Marilda (moradora do edifício Estoril). Entrevista IV. [Fev. 2014]. Entrevistador: Daniel Pitzer Zippinotti. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (20:21 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice D desta dissertação.

⁴⁰ Entrevista concedida por MACHADO, Leida Moreira (Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação da PMV). Entrevista I. [Nov. 2014]. Entrevistador: Fernanda Cota Trindade. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (34:17 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice A desta dissertação.

⁴¹ Entrevista concedida por Senhora Carmelita (moradora do edifício Estoril). Op cit., 2014.

⁴² Entrevista concedida por Senhora Marilda (moradora do edifício Estoril). Op cit., 2014.

relatam o fácil acesso a meios de transporte público, comércios, serviços e lazer na área central da cidade (informação verbal 3⁴³ e informação verbal 4⁴⁴).

Hoje residem no edifício Estoril, no centro da cidade, de frente para o Palácio do Governo, 54 famílias. A reabilitação desse edifício tem uma experiência de cinco anos após a mudança das famílias que e foi reconhecida no ano de 2011 com o certificado de primeiro lugar na categoria Sustentabilidade, conquistado no 13º Selo de Mérito, premiação concedida pela Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC) e pelo Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU) (VITORIA, 2011). Nos Edifícios Tabajara e Pouso Real, recentemente ocupados – em dezembro de 2014, residem 40 famílias, e o acompanhamento da assistência social vai continuar por mais seis meses (VITORIA, 2014d).

Analisando a trajetória do Programa Morar no Centro foi possível notar que ao longo de sua implantação o programa se deparou com situações que dificultaram a reabilitação das edificações, mas que foram em grande parte contornadas. Além disso, foi possível identificar também, levando em consideração as experiências já realizadas, as medidas positivas para a consolidação e o sucesso do programa na sua totalidade. Contudo, algumas questões fundamentais se antepõe: qual a interface do Programa Morar no Centro com as demais políticas urbanas da área? Quais motivos realmente levaram o programa em 12 anos alcançar um quantitativo tão baixo? Certamente não há programa que se sustente somente pela promoção da habitação, assim a falta de interface com demais políticas para o centro da cidade contribui para um processo não muito efetivo. Além disso, a reformulação do programa, a falta de recursos, a escolha de edificações muito deterioradas, atrasos e problemas na aquisição das edificações, processos jurídicos de aprovação de projeto complexos dentre outros são contribuintes para não atingir um número significativo de edificações reabilitadas.

⁴³ Entrevista concedida por Senhora Carmelita (moradora do edifício Estoril). Entrevista III. [Fev. 2014]. Entrevistador: Daniel Pitzer Zippinotti. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (44:03 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice C desta dissertação.

⁴⁴ Entrevista concedida por Senhora Marilda (moradora do edifício Estoril). Entrevista IV. [Fev. 2014]. Entrevistador: Daniel Pitzer Zippinotti. Vitória, 2014. 1 arquivo. mp3 (20:21 min.). A entrevista na íntegra se encontra no Apêndice D desta dissertação.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades desde as civilizações mais antigas se formam em torno de um núcleo central, um espaço considerado privilegiado com relação aos outros. A centralidade era tida como um fator importante para o exercício do poder, sendo o núcleo central onde vão se localizar as instituições políticas e religiosas e mais tarde o comércio.

Com a revolução industrial, o processo de transformação e crescimento das cidades ocorre de forma intensificada, e, a adoção do modo de produção capitalista passa a ditar a produção do espaço e da paisagem urbana e interfere diretamente nas formas de apropriação do espaço e nas relações sociais de produção. As cidades capitalistas em dado momento vão se utilizar do potencial simbólico contido na imagem do centro, e assim como nas cidades antigas eles vão instalar nesta região símbolos do poder, neste caso o poder do Estado.

Com a revolução técnico-científica e a adoção de novo modo de produção capitalista os agentes produtores do espaço vão se modificando e apresentam mudanças em sua magnitude e características o que implica novamente em mudanças na produção do espaço. O novo modo de produção vigente transforma o centro no espaço de gestão da vida econômica e nó essencial dos transportes.

Os centros das cidades podem ser os centros comerciais, centros de negócios ou o centro histórico da cidade, sendo que estes podem em algumas cidades se encontrarem sobrepostos. Os centros urbanos apresentam como características principais a presença de edificações, monumentos, praças que representam as sedimentações e estratificações da história da cidade, infraestrutura urbana consolidada, capacidade de agregar atividades variadas e grande tolerância às diversidades, presença de atividades terciárias, intenso fluxo de pessoas, veículos e mercadorias e presença de instituições públicas e religiosas.

Com a intensificação da expansão urbana na Europa e na América do Norte, é na década de 1950 que os centros principais das cidades passam por um processo de degradação e deterioração devido ao surgimento de subcentros. Já no Brasil, nas metrópoles e até mesmo nas cidades médias, o surgimento dos subcentros no início dos anos 1960 e sua consolidação nos anos 1970, foi um fator que contribuiu para o esvaziamento e degradação dos centros das cidades brasileiras, além disso, as

políticas habitacionais que privilegiavam a construção de novas habitações em detrimento do reaproveitamento das existentes foram outro fator que contribuiu com esse processo. Na década de 1980, a degradação dos centros principais das cidades brasileiras passa a ser vinculada ao abandono das classes médias e a sua ocupação pelas camadas populares. A sua degradação também está relacionada à deterioração da sua estrutura física.

No âmbito dos processos de fragmentação e/ou de segregação nas cidades latino americanas, diante do deslocamento dos centros econômicos e surgimento das multacentralidades, D’Arc (2012) levanta os seguintes questionamentos:

“O que resta então nos centros históricos? Tão somente um papel simbólico? Porque eles mobilizam hoje tantas vozes diferentes que parecem nos dizer que o interesse pelo urbano antigo (ou pela construção antiga), associado aos programas de ‘regeneração’ das cidades e, mais particularmente, de seus centros ditos históricos, mantém-se forte há trinta anos.” (D’ARC, 2012, p. 10)

O centro das cidades, apesar do discurso atual de sua “decadência”, continua sendo ponto irradiador da organização espacial da cidade; do encontro entre indivíduos e grupos heterogêneos; de inovação social; de produção de novos tipos de relação, apresentando permanências que reafirmam a importância cultural e arquitetônica deste lugar como coração da urbe.

Para frear o processo de “degradação” das áreas centrais surgem os projetos de intervenção, que nem sempre são bem sucedidos, pois ao invés de trazer de volta a vida urbana à área de intervenção, acabam expulsando residentes e dificultando o acesso a classes menos abastadas e destruindo os laços com a cultura local. Como contribuinte para o insucesso, tem-se também a aplicação de modelos estrangeiros que não foram planejados para a realidade das cidades brasileiras.

Segundo D’Arc (2012) as cidades europeias supostamente são capazes de conciliar vontade política, intervenção pública e pressões do mercado, no entanto a utilização de projetos e receitas de requalificação ou reabilitação padronizadas, podem gerar resultados negativos para os centros das cidades.

De acordo com Memoli (2012), a falta de legislação urbanística diante da especulação imobiliária também compromete a integridade dos centros das cidades,

além disso, a carência de princípios gerais favorece a desordem das intervenções e acaba por gerar políticas e práticas contraditórias e contraproducentes.

Na maioria das vezes as políticas das cidades traduzem os interesses daqueles que se beneficiam do uso do espaço urbano, que influenciam na organização espacial das cidades, no qual a segregação de classes implica em uma separação material e simbólica que reforça a fragmentação das identidades coletivas e desvaloriza as minorias (RIBEIRO, 2012).

O padrão de segregação mais comum nas cidades brasileiras é o centro-periferia. Para designar o processo de expulsão dos moradores menos abastados das áreas centrais das cidades devido as intervenções que buscam a reabilitação/regeneração destas áreas é utilizado frequentemente o termo gentrificação, que foi utilizado pela primeira vez por Ruth Glass (1963) para designar a ocupação de antigos bairros centrais desvalorizados (onde morava anteriormente a classe trabalhadora) por famílias de classe média.

Na década de 1990, a reabilitação das áreas centrais se destaca pela influencia do modelo internacional do planejamento estratégico. As intervenções nesse período atuam como medidas para conter o denominado processo de deterioração das áreas centrais brasileiras. No entanto, as intervenções que transformam as áreas centrais em centros turísticos, culturais ou comerciais, aumenta a atratividade dos seus imóveis para o mercado imobiliário, o que dificulta ainda mais o acesso das classes menos privilegiadas, assumindo um caráter segregacionista.

Dentre os conceitos mais frequentemente utilizados atualmente para respaldar as intervenções em áreas centrais brasileiras estão a requalificação, reabilitação e revitalização. Esses têm sido utilizados como se tivessem o mesmo significado e fossem capazes de obter o mesmo resultado. A falta de um critério conceitual bem definido leva a um discurso que na prática não é capaz de alcançar os objetivos que este propõe. As tendências mais recentes geradas pelos novos espaços criados resultam na patrimonialização, homogeneização, gentrificação, estetização, e principalmente, a especularização que demonstram a imprecisão teórica dos conceitos utilizados de forma equivocada.

Ao analisar as intervenções realizadas em centros tradicionais elencadas no presente estudo (Bolonha, na Itália e São Paulo – SP, no Brasil) foi possível levantar as medidas positivas e negativas presentes nessas intervenções. Como medidas positivas tem-se a priorização do centro como definidor da política urbana da cidade em sua totalidade; a criação de conselhos e métodos que permitam a participação das comunidades no processo de intervenção; criação de medidas que visem a reconquista social da cidade; realização de pesquisas vinculadas ao valor histórico do centro; a utilização de espaços públicos como catalisadores da reabilitação; parcerias entre poder público e privado.

Os planos e projetos presentes nas intervenções estudadas apresentaram como percalços em sua própria estrutura: mau dimensionamento da área de atuação, muitas vezes com projetos que não conseguem abarcar toda área de intervenção; elaboração de planos sem levar em consideração os valores locais e patrimoniais da área de intervenção; realização de ações isoladas sem considerar o todo da cidade; ausência de propostas que incluam a questão habitacional e do comércio informal.

Dentre as repercussões negativas das intervenções acima citadas identificadas estão a gentrificação e a destruição da malha urbana histórica. Além disso, colaboram também para o insucesso das intervenções: a descontinuidade política, que pode vir a desvirtuar as ações previstas pela intervenção, paralisá-las ou até mesmo extingui-las; os instrumentos de controle territorial muito permissivos, que dão liberdade para os diversos atores intervirem no território da forma como quiserem; a falta de recursos, que atrasa o andamento das ações; adequação do plano as exigências das entidades financiadoras, muitas vezes contrárias aos preceitos do plano.

A partir do embasamento teórico utilizado no presente estudo para compreender as transformações ocorridas nas áreas centrais das cidades brasileiras e da análise de algumas intervenções em centros urbanos, foi possível voltar os olhos para o objeto de estudo escolhido – a área central de Vitória, com uma perspectiva mais positiva de seu entendimento.

A área central de Vitória está localizada entre o canal sul da baía de Vitória e o maciço central e se estende por uma área de 2,86 Km englobando o centro

tradicional da cidade e adjacências, apresenta estrutura urbana complexa, de grande significado simbólico e com carga histórica significativa, sendo composta por 11 bairros: Fonte Grande, Do Moscoso, Piedade, Vila Rubim, Santa Clara, Parque Moscoso, Centro, Ilha do Príncipe, Mário Cypreste, Ariovaldo Favalessa e Forte São João.

Vitória apresenta processo de ocupação em área de colina associada à tradição urbanística lusitana de fundar cidades em sítios elevados, apresentando a dualidade cidade alta/cidade baixa, onde os topos abrigavam as funções residenciais, institucionais e religiosas, e a parte baixa era destinada às atividades portuárias e de comércio. Para chegar a sua configuração espacial atual, a área central de Vitória passou por sucessivos aterros ao longo do desenvolvimento da cidade, desde o século XIX até o século XXI. O núcleo primário da cidade de Vitória expande e se consolida como o centro da cidade durante longo período entre o século XIX e XX. A partir da década de 1970, o centro tradicional passa a competir com os subcentros que se consolidaram nessa mesma década. O centro da cidade vai passar por impactos negativos também nas décadas de 1980 e 1990 e já apresenta sua estrutura física deteriorada e degradada.

A área central de Vitória engloba o Centro Histórico e áreas adjacentes a ele. O Centro Histórico abriga os principais monumentos (naturais e artificiais), edificações históricas e culturais representantes da história da cidade. As áreas adjacentes apresentam duas regiões com características comuns: a primeira com predominância do uso residencial, ocupação irregular de forma espontânea e desordenada em áreas de preservação ambiental e de risco, sendo essas encostas de montanhas do maciço central com vegetação remanescente da Mata Atlântica; e a segunda com presença de espaços vazios e áreas subutilizadas.

Para compreender de que forma o município de Vitória vem lidando com a dita “degradação” de sua área central e com a questão da habitação, dentre a legislação urbanística, planos, programas e projetos que atuam no município foram selecionados como documentos para análise no presente estudo o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória (2006), o Planejamento Urbano Interativo do Centro (2006) e o Programa Morar no Centro (2003/2006). A data dos documentos é comum devido ao fato de que o PDU passava por revisão, o Planejamento Interativo

estava em elaboração e o Programa Morar no Centro estava sendo revisado também, assim 2006 foi um ano de progresso para a legislação do município, pois esses documentos foram concluídos, trazendo novas perspectivas para o trato da cidade.

Ao analisar a legislação, as ações e a delimitação definidas pelo Plano Diretor Municipal de Vitória e pelo Planejamento Urbano Interativo do Centro, nota-se que esses não tratam da área central, e sim de uma área definida por eles como Centro e que ambas as delimitações contemplam quase a mesma região e excluem também áreas em comum. O Programa Morar no Centro abarca uma região menor, concentrando-se mais no centro da área central (Figura 30).

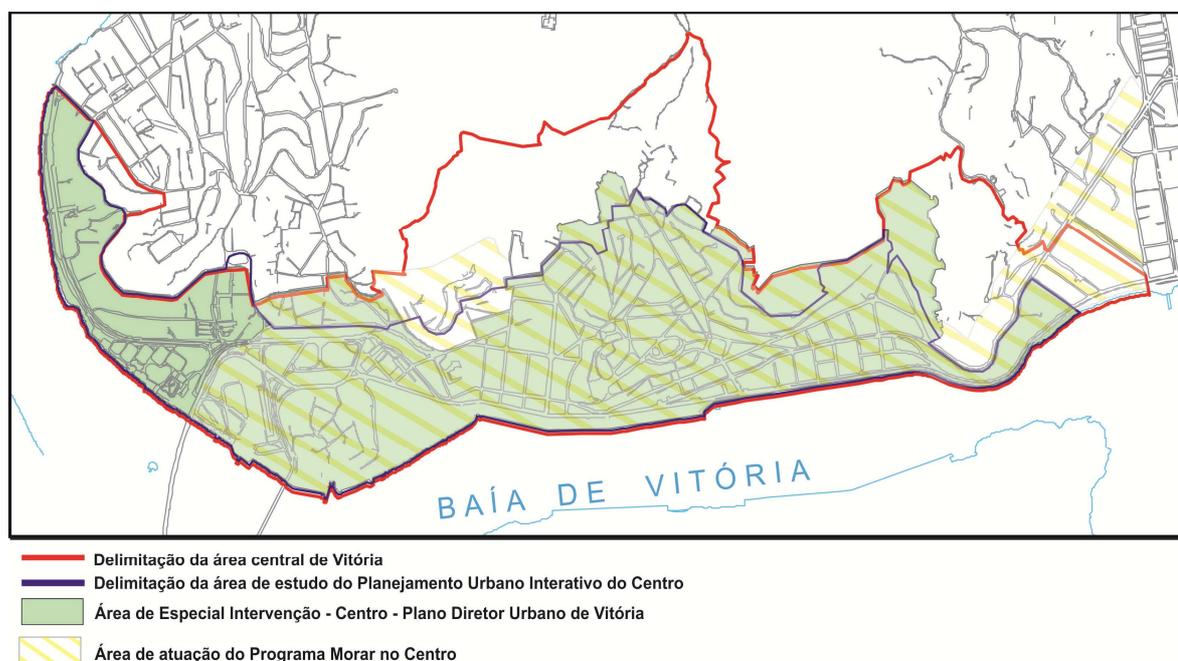


Figura 30 – Sobreposição das delimitações.
 Fonte: PDU, 2006, adaptado pela autora.

Observando o zoneamento urbano definido pelo PDU, constata-se que as regiões da área central de cidade que foram excluídas das delimitações de Centro apresentadas acima, são Zonas de Proteção Ambiental e Zonas de Especial Interesse Social, zonas estas que podem ser consideradas pontos frágeis da cidade, ambiental e socialmente. No entanto, apesar dessas áreas não estarem incluídas na legislação que trata do Centro, feita pelos dois documentos acima, o município apresenta legislação específica para essas regiões, sendo que para tratar da

questão habitacional o município tem cinco programas específicos (Moradia, Vitória de Todas as Cores, Terreno Legal, Morar no Centro e Morar sem Risco) pertencentes ao Habitar Vitória, além do Projeto Terra Mais Igual.

Como programa habitacional que atua na área central da cidade foi selecionado para estudo aprofundado o Programa Morar no Centro, que integra o projeto de Revitalização do Centro de Vitória, e contribui com este revitalizando edificações desocupadas ou subutilizadas trazendo mais habitantes para o centro, recuperando a função social desses edifícios.

O programa foi iniciado no ano de 2003, e mesmo com a mudança de gestão da Secretaria de Habitação no ano de 2005 teve continuidade, e passou por uma reformulação no ano de 2006, no entanto, suas ações começaram a ser implementadas somente no ano de 2008. A maior concentração de edificações de interesse para o Programa Morar no Centro se encontra no bairro Centro e as ações realizadas até o momento também. Foram sete anos desde o início das obras do Projeto Piloto do programa – Edifícios Estoril, Tabajara e Pouso real, até a sua finalização. No total, são doze anos desde o início do programa até a conclusão da sua primeira etapa, que proveu um total de 94 moradias para as famílias selecionadas.

A realização dessa primeira etapa do Programa Morar no Centro encontrou alguns percalços em seu caminho, que dificultaram e atrasaram o andamento das obras e o processo de reabilitação de forma geral, como: edificações com mais de um proprietário, falta de recursos da prefeitura, edificações muito deterioradas, alto custo das obras de restauro, conflito de interesses com os sem teto.

Ao mesmo tempo em que dificuldades foram encontradas durante o processo de reabilitação, medidas positivas implementadas pelo programa, principalmente pela sua equipe de assistência social, foram fundamentais para o sucesso da reabilitação das edificações. O trabalho de conscientização dos futuros moradores iniciando antes da sua mudança para a unidade habitacional e que prossegue após a mudança dos mesmos, foi peça chave para a consolidação do programa. Ainda como ponto positivo, não houve rejeição pelos moradores já residentes no centro

aos novos moradores, inclusive, a presença desses foi considerada pelos moradores do centro positiva para a região.

Segundo Memoli (2012) é necessário que as prefeituras tenham uma quantidade considerável de capital para serem capazes de investir, adquirir e reabilitar o patrimônio dos centros e, além disso, proteger seus habitantes frágeis e conservar a identidade do cerne urbano. Para o autor:

“As políticas, em suma, devem proteger as cidades, o hábitat e os habitantes, a *urbs* e a *civitas*, os centros históricos e as classes sociais.” (MEMOLI, 2012, p.87)

Não somente em Vitória, mas em outras cidades, como componentes essenciais dos programas de reabilitação de áreas centrais aparecem em destaque as políticas habitacionais, geralmente determinadas “[...] como as únicas capazes de erradicar o empobrecimento dos centros das cidades antes que a degradação dos imóveis atinja um limite irrecuperável.” (D’ARC, 2012, p. 304)

Os programas e projetos de reabilitação que apresentam discurso socioparticipativo buscam a reconquista do patrimônio histórico em termos identitários, valorizando as práticas do habitat e a utilização do espaço, além de apresentar ações ligadas ao exercício da cidadania (MEMOLI, 2012).

O Programa Morar no Centro conseguiu na sua primeira etapa recuperar três edificações que ajudam a contar a história da cidade através da mudança de seu uso, transformando-as em habitações multifamiliares de interesse social, assim, devolvendo a vida à edificação. A partir da formação do sentimento de pertença àquele lugar, a preservação e manutenção das edificações passarão a ser feitas por seus moradores.

Contudo, a título de conclusão, quando se problematiza a questão da habitação na área central de Vitória, a partir dos exemplos das cidades de Bolonha e São Paulo, pode se constatar que o Programa Morar no Centro faz parte de um projeto maior, sendo um dos subprogramas do Projeto de Revitalização do Centro de Vitória; se tratando de continuidade do programa, esse não foi paralisado e nem teve seus objetivos afetados pela mudança de gestão; já a quantidade de edificações reabilitadas pelo programa é inexpressiva diante da quantidade de edificações desocupadas e subutilizadas presentes na área central da cidade. No decorrer do

estudo ficou cada vez mais claro que a área central de Vitória é o lugar da habitação. Que a sua multiplicidade de usos e atividades, de agentes modificadores do espaço, de elementos naturais e construídos representativos, de espaços públicos e de grupos sociais presentes em seu espaço, não só o Centro da cidade, mas em toda sua área central oferecem suporte para a região receber mais moradores.

“[...] mais que infraestruturas, *facilities*, saberes e recursos, suficientemente fáceis de ser situados e valorizados, a cidade é sobretudo *civitas*, civilização, cultura, comunidade.” (MEMOLI, 2012, p. 313)

5. REFERENCIAS

A GAZETA. **Aterros deu a Vitória 10 quilômetros quadrados de área em seu território.** Por Adriana Bravin. Vitória, 23 de julho de 2002. Disponível em: <<http://deolhonilha-vix.blogspot.com.br/2010/05/noticias-sobre-o-aumento-territorial-da.html>>. Acesso em: 4 abr.2014.

ALMEIDA, Renata H.;CAMPOS Martha M.; FREITAS, Jose Francisco B. **Método de intervenção urbana em áreas centrais: o papel da arquitetura no Centro de Vitória (ES).** Relatório de pesquisa, NAU-UFES e FACITEC – PMV. Maio, 2000.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **Sítio na Internet.** Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br/vivaocentro/index.htm>>. Acessado em: 10 de Maio de 2007 *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo.** Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

BARRETO, Rogério. **O centro e a centralidade urbana: aproximações teóricas a um espaço em mutação,** Cadernos curso de doutoramento em geografia FLUP, Porto, p. 23-41, 2010. Disponível em: <<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8280.pdf>>. Acesso em: 11 Mar. 2013.

BAYEUX, Glória; ARTIGAS, Rosa. **(Re)conhecer o centro – São Paulo 450 anos.** Vitruvius. Arqtextos. jan. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/04.044/617>>. Acesso em: 15 Fev. 2014.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coord.). **De volta à cidade dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006.

BLAY, E. A. **Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1985 *apud* FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre.** Porto Alegre: UFRGS, 2011.

BLOG DA ESCOLA MARIA ORTIZ. **Escola Maria Ortiz**. Vitória, ES. 2011. Disponível em: <<http://escola-maria-ortiz.blogspot.com.br/2011/12/escola-maria-ortiz-1-lugar-no-enem-2010.html>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

BOHADENA, E. **A cidade é nossa**. Rio de Janeiro: CODECRI, 1983 *apud* FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2011.

BOLOGNA. **Iperbole, la rete civica di bologna**. Disponível em: <<http://www.comune.bologna.it/>>. Acesso em: 21 Jul. 2014.

BONATES, Mariana Fialho. **Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática**. Cadernos Metrôpoles/Observatório das Metrôpoles. n 21. São Paulo: EDUC, 2010.

BRASIL. **Caderno MCidades Habitação – Política Nacional de Habitação 4**. Ministério das cidades. Brasília: Espalhafato Comunicação, 2006. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>>. Acesso em: 16 Mar. 2013.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Câmara dos Deputados. Coordenação de Publicações. 2001

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

BRAVO, Luisa. **Area conservation as socialist standard-bearer: a plan for the historical centre of Bologna in 1969**. In: *DOCOMOMO-International and The Architectural Heritage Society of Scotland. Session 2: 1960s/70s urban conservation in Europe*. Edinburgh College of Art, Scotland, may. 2009. Disponível em: <http://www.fredmussat.fr/e-proceedings2_dec09/mirror_of_modernity_bravo.htm>. Acesso em: 15 Fev. 2014.

CARDOSO, F. H.; FALETTO, E. **Dependência e desenvolvimento na América Latina: ensaios de interpretação sociológica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1970 *apud* FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2011.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Urbanização Brasileira: Redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

CHOAY, Françoise; MERLIN, Pierre. **Dictionaire de l'urbanisme et l'aménagement**. Paris, Presses Universitaires de France, 1988 *apud* VASCONCELLOS, Léia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernandes de. Re: atrás de, depois de.... In: VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard (Org). **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados**. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006.

CLAVAL, P. **Les interpretations fonctionalistes et les interpretations symboliques de la ville.** Revista Cidades, GEU. Presidente Prudente. Brasil. P. 31-63.2004.

COLVERO, Adriana de Almeida. **A requalificação do centro antigo de São Paulo e a valorização do espaço geográfico: planejamento e participação social na gestão municipal do período de 2001-2004.** In: Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos Crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças. **Espaço de Socialização de Coletivos.** Porto Alegre, 2010. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4452>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

COMPANS, Rose. **Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais.** Diversidade, São Paulo, v. 1, n. 2, 2004. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/antigo/v1/diversidade/numero2/caminhos/08Rose%20Compans.pdf>>. Acesso em: 15 Fev. 2014.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** 4 ed. São Paulo: Editora Ática, 2003.

COTELO, Fernando Cardoso. **Padrões espaciais de ociosidade imobiliária e o programa Morar no Centro da Prefeitura de São Paulo (2001-2004).** Observatório das Metrópoles. Cadernos Metrópole, v. 11, n. 22, p. 615-635, São Paulo, 2009. Disponível em: <http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm22_174.pdf>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

D'ARC, Hélène Rivière (Org); MEMOLI, Maurizio (Org). **Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades.** São Paulo: Senac São Paulo, 2012. (tradução de Nicolás Nyimi Campanário)

D'ARC, Hélène Rivière. **Imaginários, classes médias e mercado.** In: D'ARC, Hélène Rivière (Org); MEMOLI, Maurizio (Org). **Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades.** São Paulo: Senac São Paulo, 2012, p. 295-306. (tradução de Nicolás Nyimi Campanário)

D'ARC, Hélène Rivière. **Introdução.** In: D'ARC, Hélène Rivière (Org); MEMOLI, Maurizio (Org). **Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades.** São Paulo: Senac São Paulo, 2012, p. 9-19. (tradução de Nicolás Nyimi Campanário)

DERENZE. Biografia de uma ilha. 1. ed. Rio de Janeiro: Pongetti, 1965. 2. ed. Vitória: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1995. In: GOMES, Eduardo Rodrigues. **A Modernização Urbana no Centro de Vitória (ES): A Constituição do Seu Porto e a Estruturação da Sua Área Central.** Tese [Doutorado em Geografia] – Universidade Federal Fluminense. Niterói, Rio de Janeiro, 2012.

EMURB. **Tabela Procento 2005: montante de recursos por eixo, 2007** *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

ESPIRITO SANTO, José Marcelo do . **Plano municipal de gestão: a revitalização do centro de São Luís**. In: VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard (Org). **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados**. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006.

FARRET, Ricardo L.. **Prefácio**. In: VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard. **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados**. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006. p. VII-XII.

FLICKR. Parque da fonte grande. Rodrigo Faustini. **Fotos do Parque (morro) da Fonte Grande, ponto mais alto da ilha de Vitória (ES), na área do maciço central**. 2010. Disponível em: <<https://www.flickr.com/photos/rodrigofaustini/4525003220/in/set72157623866624156>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

FREIRE, Giovanna Garcêz; VENANCIO, Marluce Wall de Carvalho. **Conservação integrada: estudo sobre a participação popular no planejamento e na gestão urbana de São Luís**. (Iniciação Científica) - Universidade Estadual do Maranhão, Maranhão, 2007-2008. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br/seminario%208%20pdfs/083.pdf>>. Acesso em: 15 Fev. 2014.

FREITAS, José Francisco B.; CAMPOS, Martha M.; ALMEIDA, Renata H. **Projeto centro.com.vitória**. Vitória: EDUFES, 2002.

FREITAS, José Francisco Bernardino. **Aterros e decisões políticas no município de vitória: efeito cascata**. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - Sessão temática 4: "Políticas Públicas e Instrumentos do Urbanismo". V. 8. N. 4. 2004.

FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2011.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **A Modernização Urbana no Centro de Vitória (ES): A Constituição do Seu Porto e a Estruturação da Sua Área Central**. Tese [Doutorado em Geografia] – Universidade Federal Fluminense. Niterói, Rio de Janeiro, 2012.

GOOGLE EARTH. Street View. **Visada do bairro Ariovaldo Favaleza**. 2013.

GUTIERÉZ, Ramon. Testimonios de uma Identidad Cultural. In: **Centros históricos – América latina**. Bogotá: Universidad de los Andes, Escala, 1990. p.14-24.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL. Cartas patrimoniais. **Declaração de Amsterdã**. Brasília: IPHAN, 1975.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL. Cartas patrimoniais. **Carta de Burra**. Brasília: IPHAN, 1980.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL. Cartas patrimoniais. **Carta de Lisboa**. Brasília: IPHAN, 1995.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL. **Largo do Desterro: conjunto arquitetônico e urbanístico (São Luís, MA)**. Livro de Belas Artes. Inscrição: 433. Data: 23/12/1995. Disponível em: <http://www.iphan.gov.br/ans.net/tema_consulta.asp?Linha=tc_belas.gif&Cod=1246>. Acesso em: 5 Mai. 2014.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Mapa dos aterros de Vitória**. Vitória, 1979. Disponível em: <<http://legado.vitoria.es.gov.br/baiadevitoria/imagens/ijjs0011.jpg>>. Acesso em 4 abr. 2014.

INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

ITALIA. Scopri L'italia. Emilia Romagna. **Bologna**. Desenvolvido por *Edoardo Colombo* (2010-2013) e *Sergio Cagol* (a partir de maio de 2014), 2010-2014. Disponível em: <<http://www.italia.it/it/home.html>>. Acesso em: 21 Jul. 2014.

KLUG, Leticia Beccali. **Os reflexos do planejamento urbano na construção da paisagem da cidade de Vitória – ES**. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - Sessão temática 4: "Políticas Públicas e Instrumentos do Urbanismo". V. 8. N. 4. 2004.

KLUG, Leticia Beccali. **Vitória: sítio físico e paisagem**. Vitória: EDUFES, 2009.

KOWARICK, Lúcio et al. **As lutas sociais e a cidade: São Paulo passado e presente**. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. 2 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1997.

KUSTER, E. Marcovaldo e os doze passeios em Vitória. Vitória: Lei Rubem Braga/PMV, 2003. In: GOMES, Eduardo Rodrigues. **A Modernização Urbana no Centro de Vitória (ES): A Constituição do Seu Porto e a Estruturação da Sua Área Central**. Tese [Doutorado em Geografia] – Universidade Federal Fluminense. Niterói, Rio de Janeiro, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 1 ed. São Paulo: Moraes, 1991.

MARANHÃO, Governo do Estado do. **Projeto praia grande**. Programa de obras para o Largo do Comércio e adjacências. São Luís, julho de 1981, p. 4.

MARICATO, Hermínia. **Brasil Cidades: alternativas para a crise urbana**. 4 ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MEMOLI, Maurizio. **Centros históricos: ideias e políticas**. In: D'ARC, Hélène Rivière (Org); MEMOLI, Maurizio (Org). **Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Senac São Paulo, 2012, p. 307-315. (tradução de Nicolás Nyimi Campanário)

MEMOLI, Maurizio. **Vontade, especulação e ocasiões na reabilitação dos centros de cidades na Itália**. In: D'ARC, Hélène Rivière (Org); MEMOLI, Maurizio (Org). **Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Senac São Paulo, 2012, p. 69-93. (tradução de Nicolás Nyimi Campanário)

MONTEIRO, Peter Ribon. **Vitória: cidade e presépio. Os Vazios visíveis da capital capixaba**. São Paulo: ANABLUME: FAPESP; Vitória: Facitec, 2008.

MOTISUKE, D. **Reabilitação de áreas centrais: Antagonismos e ambigüidades do programa paulistano Ação Centro**. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo). São Paulo, FAUUSP, 2008, p. 32-33 *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

MUMFORD, L. (1998). 4ª ed. **A Cidade na História**. Livraria Martins Fontes Editora. São Paulo *apud* BARRETO, Rogério. **O centro e a centralidade urbana: aproximações teóricas a um espaço em mutação**, Cadernos curso de doutoramento em geografia FLUP, Porto, p. 23-41, 2010. Disponível em: <<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8280.pdf>>. Acesso em: 11 Mar. 2013.

NAUTA. re-coin [Ilha do Príncipe]. **Ilha do Príncipe**. Vitória, 2011.

NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé . **Políticas Urbanas para o Centro de São Paulo: renovação ou reabilitação? Avaliação das propostas da Prefeitura do Município de São Paulo de 1970 a 2004**. Pós- Revista do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, v. 25, p. 214-231, 2009.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **Convento do Carmo**. 2014. Disponível em: < <http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **FAFI**. 2014. Disponível em: < <http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **Forte São João**. 2014. Disponível em: < <http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **Igreja de São Gonçalo**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **Igreja N. S. do Rosário**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **Palácio Anchieta**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. A cidade. Patrimônios históricos. **Relógio da Praça 8**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/patrimoniohistorico>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Imprensa. Notícias. **Prefeito João Coser visita obras de habitação e infraestrutura no Forte São João**. 2009. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/noticias/noticia-2505>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Imprensa. Notícias. **Prefeitura e Caixa firmam contrato para obras de urbanização na Poligonal 3**. 2012. Disponível em: <<http://vitoria.es.gov.br/noticia/prefeitura-e-caixa-firmam-contrato-para-obras-de-urbanizacao-na-poligonal-3-7921>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Imprensa. Notícias. **Terra apresenta diagnóstico socioeconômico do Campinho na Fonte Grande**. 2010. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/noticias/noticia-3447>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Imprensa. Notícias. **Vitória receberá recursos federais para preservar patrimônio histórico-cultural**. 2010. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/noticias/noticia-4797>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Turista. Parques. **Parque Moscoso**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/turista/parques>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Turista. Praças. **Praça Costa Pereira**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/turista/pracas>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Turista. Visitar Vitória. **Capela de Santa Luzia**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/turista/visitar-vitoria>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Turista. Visitar Vitória. **Catedral Metropolitana**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/turista/visitar-vitoria>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Turista. Visitar Vitória. **Convento de São Francisco**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/turista/visitar-vitoria>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Turista. Visitar Vitória. **Teatro Carlos Gomes**. 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/turista/visitar-vitoria>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Vitória em dados. Regiões Administrativas. Região Administrativa 1 - Centro. **Mercado da Vila Rubim**. 2014. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/dados_regiao/fotos/vilarubim.png>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Vitória em dados. Regiões Administrativas. Região Administrativa 1 - Centro. **Galpões do Porto de Capuaba**. 2014. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/dados_regiao/fotos/capuaba2.jpg>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

PREFEITURA DE VITÓRIA. Vitória on line. **Ruas dos bairros de Vitória são asfaltadas**. 2008. Disponível em: <<http://legado.vitoria.es.gov.br/diario/2008/0111/asfaltamentorua.asp>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Classes sociais e políticas urbanas no Brasil**. In: D'ARC, Hélène Rivière (Org); MEMOLI, Maurizio (Org). *Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades*. São Paulo: Senac São Pulo, 2012. (tradução de Nicolás Nyimi Campanário)

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Nobel: Fapesp, 1997.

ROVATTI, J. **La charte d'Athènes à Porto Alegre: l'urbaniste**. Edvaldo P. Paiva. Porto Alegre: UFRGS, 1994. Projeto de tese, Faculdade de Arquitetura/PROPUR, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1994 *apud* FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2011.

SÃO PAULO. **Carta Consulta à COFIEIX – Comissão de Financiamentos Internos**. São Paulo, maio de 1997, p.6 *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

SÃO PAULO. Nova Luz. **Apresentação**. Sítio PMSP. Disponível em:<www.prefeitura.sp.gov.br/novaluz>. Acessado em 03 de Março de 2007 *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

SÃO PAULO. Programa ação centro. **Plano de ação 2004**. São Paulo: PMSP/BID, 2004 *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação

final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

SÃO PAULO. Reconstruir o Centro. **Proposta de revisão da Carta Consulta de 1997**, versão preliminar, 2001 *apud* INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo**. Publicação final do projeto (versão preliminar – maio de 2008), São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1171/1171.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

SÃO LUÍS. **Decreto de lei nº 29.874**. Altera o decreto nº 25.441 de 15 de agosto de 2003, que dispõe sobre a instalação do Núcleo Gestor do Centro Histórico de São Luís, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, São Luís, 13 de março de 2007.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **O Direito à Cidade como paradigma da governança urbana democrática**, Instituto Pólis, mar. 2005. Disponível em: <http://www.polis.org.br/artigo_interno.asp?codigo=28>. Acesso em: 20 Set. 2010.

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA. Patrimônio cultural. Bens imóveis. **Chafariz da Capixaba**. Disponível em: <http://www.secult.es.gov.br/?id=/patrimonio_cultural/bens_imoveis>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

SILVA, Helena Menna Barreto. **A habitação no financiamento do BID para o centro de São Paulo**. In: INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do Centro de São Paulo**. Relatório III – ANEXOS, São Paulo, 2007. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/1170/1170.pdf>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

SILVA, Maria Laís Pereira da ; ANDRADE, Luciana da Silva; CANEDO, Juliana. **Múltiplas faces do porto do Rio ou onde reside a maravilha: a riqueza socioespacial da moradia popular**. In: VAZ, Lilian Fesller; REZENDE, Vera F.; MACHADO, Denise Pinheiro (Org). **Centros urbanos: transformações e permanências**. 1 ed. Rio de Janeiro: Casa 8: PROURB, 2012.

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo; CAMPOS, Candido Malta. **Permanências do urbanismo de colina como tradição luso-brasileira: os casos de Salvador e de São Paulo**. Revista brasileira de gestão urbana. v. 5. n. 1. p.47-69. Jan./jun. 2013.

SMITH, N. **A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global**. p.59-88. In: BIDOUCACHARIASEN, Catherine (Coord.). **De volta à cidade dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

SOMEKH, Nádia. **Programa Ação Centro: reconstruindo a área central de São Paulo**. In: SILVA, Luis O. (org.). **Ação Centro**. São Paulo: PMSP/EMURB/CEBRAP/CEM, CD-ROM, 2004 *apud* COLVERO, Adriana de Almeida. **A requalificação do centro antigo de São Paulo e a valorização do espaço geográfico: planejamento e participação social na gestão municipal do**

período de 2001-2004. In: Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos Crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças. Espaço de Socialização de Coletivos., Porto Alegre, 2010. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4452>>. Acesso em: 18 Mar. 2014.

SOUZA, Célia Ferraz de; KRUSE, Fabiana. **Transformações dos centros históricos: antes de construir diálogos, a precisão de conceitos.** In: VAZ, Lilian Fesller; REZENDE, Vera F.; MACHADO, Denise Pinheiro (Org). **Centros urbanos: transformações e permanências.** 1 ed. Rio de Janeiro: Casa 8: PROURB, 2012.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Redes e cidades.** São Paulo: Unesp, 2008.

TIESDELL, Steven; OC, Taner; HEATH, Tim. **Revitalizing Historic Urban Quarters.** Oxford: Architectural Press, 1996 *apud* CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Urbanização Brasileira: Redescobertas.** Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

UNIVERSO UFES. Praças: história e convivência no centro. **Praça Getúlio Vargas.** Disponível em: <<http://universo.ufes.br/blog/2013/04/pracas-historia-e-convivencia-no-centro/>>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard (Org). **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados.** 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006.

VASCONCELLOS, Léia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernandes de. **Re: atrás de, depois de....** In: VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard (Org). **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados.** 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006.

VAZ, Lilian Fesller; REZENDE, Vera F.; MACHADO, Denise Pinheiro (Org). **Centros urbanos: transformações e permanências.** 1 ed. Rio de Janeiro: Casa 8: PROURB, 2012.

VAZ, Lílian Fesller; SILVEIRA, Carmem B.. **A lapa boêmia na cidade do rio de janeiro: um processo de regeneração cultural? Projetos, intervenções e dinâmicas do lugar.** In: VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard (Org). **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados.** 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006.

VIEIRA, Natália Miranda. **Gestão de centros históricos: a transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas.** Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VITÓRIA. Prefeitura municipal. A cidade. Habitação. **Morar no centro contribui para revitalização e realiza sonho da casa própria.** 2014. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/sehab.php?pagina=morarnocentro>>. Acesso em: 4 Abr. 2014.

VITÓRIA. Prefeitura municipal. A cidade. Revitalização do Centro. **O que é o programa**. 2014a. Disponível em: <http://www.vitoria.es.gov.br/cidade/revitalizacao-do-centro#a_oqueeoprograma>. Acesso em: 4 Abr. 2014.

VITÓRIA. Prefeitura municipal. Imprensa. Notícias. **Morar no Centro**. Edição de Deyvison Longui. Vitória. 2009. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/secom.php?pagina=noticias&idNoticia=2723>>. Acesso em: 4 Abr. 2014.

VITÓRIA. Prefeitura municipal. Imprensa. Notícias. **Projeto Morar no Centro recebe prêmio nacional na área de sustentabilidade**. Edição de Deyvison Longui. Vitória. 2011. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/noticias/noticia-6097>>. Acesso em: 4 Abr. 2014.

VITÓRIA. Prefeitura municipal. Imprensa. Notícias. **Residenciais Tabajara e Pouso Real: um presente de Natal para mais 40 famílias**. Edição de Deyvison Longui. Vitória. 2014d. Disponível em: <<http://www.vitoria.es.gov.br/noticia/residenciais-tabajara-e-pouso-real-um-presente-de-natal-para-mais-40-familias-16732>>. Acesso em: 4 Abr. 2014.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Lei nº 1.705 – Institui o Plano Diretor do município de Vitória e dá outras providências**. Vitória, ES, 2006.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Lei nº 6.592/2006 – Estabelece diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação – PMH, altera o art. 8º e incisos XII e XIII do art. 32º, da Lei nº 5.463, de 11 de janeiro de 2002, cria cargos de provimentos em comissão, e dá outras providências**. Vitória, ES, 2006a.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Lei nº 8.611/2014 – Altera o artigo 2º da Lei nº 6.077, de 30 de dezembro de 2003**. Vitória, ES, 2014b.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Planejamento Urbano Interativo do Centro**. Vitória, ES, 2006b.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Plano de Ocupação para a Área Central de Vitória**. Diagnóstico preliminar. CAMPOS, Martha Machado (coord). Vitória, 2009a.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Projeto Morar no Centro**. Secretaria de Habitação. Vitória, ES, 2003.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Projeto Morar no Centro**. Secretaria de Habitação. Vitória, ES, 2006c.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Projeto Terra**. Vitória, 2003a.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. **Projeto Visitar**. Vitória, 2006d.

VITÓRIA. Prefeitura municipal. Vitória em dados. Regiões administrativas. **Região administrativa 1 – Centro**. 2014c. Disponível em:

<http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/dados_regiao/regiao_1/regiao1d.asp>. Acesso em: 15 Ago. 2014.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. Relatório de Transição. **Programa Terra Mais Igual**. Secretaria de Gestão Estratégica. Vitória, ES, 2012.

VITÓRIA. Prefeitura Municipal. Vitória On Line. **Antigos hotéis são transformados em moradia popular**. Vitória. 2008. Disponível em: <<http://legado.vitoria.es.gov.br/diario/2008/0109/morarnocentro.asp>>. Acesso em: 4 Abr. 2014.

ZANCHETI, Silvio Mendes; LAPA, Tomás. **Conservação integrada: evolução conceitual**. In: LACERDA, Norma; ZANCHETI, Sílvia Mendes. **Gestão da conservação urbana: conceitos e métodos**. Olinda: Centro de estudos avançados da conservação integrada, 2012.

APENDICES

APENDICE A

Entrevista I – entrevistada Leida Moreira Machado (Secretária Executiva do Conselho Municipal de Habitação), realizada no dia 28 de novembro de 2014.

Entrevistado: No nosso caso a gente trata especificamente de uma das partes mais importantes, de quem vai morar, quem vai residir, as pessoas. Então a gente tem uma equipe social. Desde o início do programa nós entendemos que seria necessário ter assistentes sociais que cuidassem especificamente desse programa, porque nos não nos preocupamos apenas com o físico, a gente se preocupa com quem vai residir lá dentro. De que forma? A Prefeitura de Vitória avançou muito nessa perspectiva da moradia, porque a gente pensa no capital humano e não só no capital físico. Não adianta você diminuir o déficit habitacional se você não dá qualidade pra essas pessoas. A gente busca muito essa qualidade. Não só no empreendimento, não só da obra física, mas a qualidade do munícipe que vai residir ali. A prefeitura de Vitória tem uma Política de Habitação bem consolidada. A gente tem legislações específicas que cuidam disso. Que são as legislações que criaram a Política de Habitação e a Secretaria de Habitação, que é a Lei 5823/2002, e a do Habitar Vitória, que é a 6592/2006. Essas duas legislações são importantíssimas, porque são elas que trazem os critérios de cadastramento, os critérios de elegibilidade dessas famílias. Porque se cadastrar, pode se cadastrar todo e qualquer munícipe de Vitória. E quando a gente abriu inscrição pro Morar no Centro

em específico, o edifício Estoril, Tabajara e Pouso, nós abrimos três dias de inscrição, isso foi no ano de 2006.

Entrevistador: Como é feito o aviso desses dias de inscrição?

Entrevistado: Mídia. Vai pros canais. Toda mídia, internet, radio, televisão. Bomba realmente porque a gente faz questão que o município de Vitória tenha conhecimento de que nós estamos fazendo a oferta da unidade habitacional. Porque o princípio da política de habitação é essa. É combater o déficit habitacional do município. Lamentavelmente, como a gente está dentro da região da grande Vitória, os demais municípios vizinhos ficam muito fragilizados com relação a essa política. Porque o povo que está em Vila Velha, em Serra, em Cariacica, em Viana, todo mundo corre pra cá. Só que nós temos bem claro que a política habitacional atende ao município de Vitória, mas a gente não impediu que as pessoas de outros municípios também se inscrevessem. Mas depois trouxemos para a secretaria e aqui a gente aplicou os critérios de elegibilidade. Que é: a família residir no município no período mínimo de um ano, ela ter uma renda familiar de 1 a 3 salários mínimos. Porque como ela vai residir em residencial onde ela vai ter que contribuir com os cofres municipais (porque ela paga 10% da renda declarada dela por 15 anos por essa unidade habitacional, e esse dinheiro vai pro fundo municipal de habitação para que a gente possa construir e dar acesso a mais moradias), ela também vai ter as custas fixas dela, além do condomínio que é uma realidade que ela não tinha.

Entrevistador: Nas informações que obtive a respeito do programa o salário da família é de 3 a 5 salários mínimos.

Entrevistado: Na verdade, o quê que ocorre. Nós fechamos a Política Habitacional em consonância com a política federal, a política do Minha Casa Minha Vida. Porque o nosso papel é dar acesso a moradia. Então a gente entende que o município tem varias faixas de renda e a nossa Política de Habitação tem programas habitacionais voltados para famílias de 0 até 5 em consonância com a Política Habitacional do país. Pro Morar no Centro nós escolhemos esse recorte da população por já termos estudos comprovados. A gente tem empreendimentos do PAR dentro do município que é da Caixa, mas que teve também esse recorte de renda voltado para famílias de 3 a 5 salários. Então a gente já tinha essa experiência já trazida pela caixa de

como que esse município vai se manter. É a questão da sustentabilidade. Como manter essa unidade habitacional. O nosso interesse não é colocar o município hoje pra daqui a um ano, dois anos, três anos, ele pegar e vender essa unidade habitacional por preço de banana, inflacionar o mercado imobiliário e ir pros morros, ou ir pro aluguel de novo. Ai daqui a pouco ele esta vindo de volta pra prefeitura pra se escrever em programa habitacional. Então a Política de Habitação prevê isso. Por isso que a gente teve todo esse cuidado. Famílias que podem se sustentar nesses empreendimentos são as famílias com renda de 3 a 5 salários mínimos. Obviamente que a gente conta com os revezes da vida da pessoa, porque ela não entra no programa habitacional e fica ali congeladinha esperando a unidade habitacional. Tem famílias que melhoram a renda, tem famílias que perdem renda porque desempregam ou adoecem. É nesse contexto que o serviço social é importantíssimo. Porque nos temos um leque de políticas públicas dentro do município: geração de trabalho e renda, saúde, assistência, educação. E o Programa de Habitação é uma dessas políticas. Então nesse momento a gente entra dentro desse contexto pra encaminhar essa família. Saber o porquê. Desempregou? O motivo é de doença? Ta cuidando? De que forma que a gente vai reagir a isso junto com a família? Encaminhando para a Secretaria de Trabalho e Geração de Renda? Estimulando o empreendedorismo? Que isso a gente tem estimulado dentro do Estoril também! Então a gente não busca apenas dar acesso à moradia, mas fixar a família à moradia. Eu sou apaixonada pelo Morar no Centro justamente por esse viés. A questão da sustentabilidade. O Estoril já ganhou um premio de sustentabilidade a nível nacional. Justamente porque eles conseguem. A gente mostrou pro governo federal que essas 54 famílias...

Entrevistador: Que é possível né!?

Entrevistado: Sim. Porque todo mundo questionou esse programa. Pegar o antigo hotel Estoril, no coração da cidade, que detém o histórico da capital, de frente ao Palácio do Governo.

Entrevistador: Tem também a questão de essas famílias não saberem morar em um edifício, em um condomínio. Em minha monografia trabalhei com uma comunidade onde as famílias que seriam removidas e realocadas em um edifício

sentem a perda do capital, do quintal, da liberdade, a perda do esforço pra conseguir a casa própria.

Entrevistado: E inclusive acho que o capital sentimental dessa família né. Porque ela está ali morando. As nossas concepções de moradia, quando a gente fala: como aquela pessoa consegue morar ali? Gente, calma. Nós do social temos muito esse olhar: a família tem o histórico de vida dela ali, criou vínculos, conseguiu ali criar seus filhos, ela estabelece vínculos com aquela localidade.

Entrevistador: Até mesmo o custo. O que pra gente é irrisório, pra família aquilo dali foi todo um processo.

Entrevistado: Olha a diferença. Como você fez a sua graduação e mexeu com essa área, como eu te falei aqui a gente tem o projeto Terra Mais Igual que é a mesma coisa. Ao longo do país tem muitos programas assim. Essa é uma realidade. A família, entra por determinada área, e entra de forma irregular, que são nossas ocupações irregulares. Em Vitória, a gente tem um grande problema, a topografia. Eles adentraram os morros de Vitória por baixo das árvores. A gente já teve desastres onde perdemos vidas. O local foi depois recuperado. É uma realidade diferente do Morar no Centro. Nós conseguimos aqui em Vitória tentar atender as demandas sociais que a gente tem, mas tendo a clareza: pra quem?

Entrevistador: Então, quando as famílias procuram a prefeitura, elas são direcionadas ao programa que melhor vai atender as necessidades delas.

Entrevistado: Na verdade, nós é que procuramos o município. A cidade está mapeada. Por exemplo, essas áreas com menor IDH estão todas mapeadas dentro do Programa Terra Mais Igual, que são as áreas de maior pobreza do município. Temos ações específicas ali, nós temos 15 poligonais, que agente chama de polígono aqui em Vitória. Fora das áreas do Programa Terra Mais Igual, veio o Habitar Vitória com um leque de 5 programas, e um deles é o Morar no Centro, que tem uma interface com o Programa de Revitalização do Centro de Vitória, que é um programa federal. O Governo Federal estimula que se tenham recursos federais e municipais ou estaduais pra revitalizar os grandes centros. Porque no caso específico aqui da nossa capital, com o crescimento da cidade, a área central ficou

bastante adensada, então a cidade cresceu para o lado norte. O centro da cidade morreu.

Então a gente conseguiu, na verdade, quando a gente começou a trabalhar a perspectiva do Morar no Centro. Porque o nosso projeto piloto foi o Estoril e está sendo agora finalizado com o Tabajara e Pouso, o Morar no Centro I. A gente está entregando agora no mês de dezembro o Tabajara e Pouso. Você já está até convidada pra estar junto com a gente.

O Programa de Revitalização do Centro de Vitória tem várias ações, e uma delas pegou o gancho do Morar no Centro, onde nós estamos comprando edifícios que antes eram comerciais e que estão abandonados e a gente transformou em moradia.

O Estoril tem essa experiência há 4 anos. Era um hotel e hoje estão lá residindo as famílias, de frente para o Palácio. Todo mundo apostava que ia favelizar, que não ia ficar legal. Têm problemas? Claro que têm, como todo residencial têm. Mas as famílias têm um sentimento de pertença tão grande com relação àquele edifício, que é muito bacana de se ver. Eles conseguiram. Através do trabalho social a gente levou informação, orientação, o que é residir dentro de uma comunidade vertical. Porque 54 famílias é uma comunidade vertical. Eu sempre bati nessa tecla com eles. Vocês estão dispersos na cidade de Vitória, porque nós atendemos munícipes de Vitória que não possuem moradia.

A comprovação da renda familiar para participar do programa pode ser por composição familiar, não é só uma pessoa, pode juntar a renda do pai, da mãe, dos filhos, para poder comprovar a renda de 1 a 5 salários mínimos. A gente fez o caminho inverso da Caixa. A Caixa quando abre para programa habitacional popular ela coloca de 3 a 5 salários mínimos e começa a analisar os cadastros da maior para a menor renda.

Entrevistador: Eles fazem isso pensando na possibilidade de inadimplência.

Entrevistado: Perfeito. Só que nós não somos bancos. Nós queremos diminuir o déficit habitacional, a gente quer dar acesso a moradia. A análise que nós fazemos aqui na Prefeitura de 3 a 5 salários não prioriza as famílias de maior renda. A família

tende os critérios de inscrição, que é morar no município, ter a renda solicitada pelo programa, ser maior de 18 anos. E ali a gente dividiu. É deficiente físico? É idoso? Porque no Estoril foram feitos apartamentos adaptados para idoso e deficiente físico. A gente trouxe pra cá e aqui a gente passou o nosso crivo. Critérios de elegibilidade. Privilegiar a mulher chefe de família, pois é a nossa realidade, a realidade do país. A gente vê que tem muitas mulheres que são chefes de família que não possuem imóvel. O marido abandona, ou se separa e fica lá a mulher com dois três filhos, e ela não vai ter acesso ao mercado formal. Dificilmente ela teria acesso. Então mulher chefe de família, idoso, deficiente físico. Esse é o papel do poder público, dar acesso àqueles que têm menos condições.

Entrevistador: Como fica essa relação...as pessoas tem preconceito com as palavras comunidade, baixa renda, periferia. São palavras que a população de um modo geral assimilam a pobreza total, a marginalidade. Como os moradores do centro estão lidando com essa questão da reabilitação dos edifícios para trazer uma população que geralmente eles tem medo, que não a conhece? Porque existe a segregação né?

Entrevistado: Mas uma forma de você combater isso, primeiro é você se planejar, e você levar pras lideranças. A gente sempre fez um contato muito próximo com as lideranças comunitárias do centro. A gente colocou isso na mídia. A gente fomenta junto com as demais secretarias essa questão de você trazer pessoas que moram na periferia da cidade, e que comprovadamente tem condições de se manter ali e valorizar. Porque qual o grande problema que a gente enfrentou e enfrenta na capital: com a vinda da cidade por lado norte o centro cidade ficou esvaziado, principalmente final de semana e a noite, e o comércio da cidade esta ali. Ali começou a virar ponto de prostituição. O Tabajara e o Pouso nós tivemos que intervir. Era ponto de prostituição mesmo! Tivemos que entrar com a policia para liberar o Tabajara e o Pouso. Porto na frente, os pulgueirinhos em cima, elas desciam, vendiam seus serviços e adentravam o Pouso Real e Tabajara. Então tivemos que fazer um trabalho junto com a assistência social pra remover as famílias dali. Os próprios moradores do centro da cidade já tinham solicitado isso. A cidade ficou perigosa.

Qual o grande papel do governo federal junto com os estaduais e municipais: vamos revitalizar o centro. Então as famílias que foram levadas pra lá, que foi dado acesso a moradia pra elas, conseguiram dar um upgrade naquela parte do centro da cidade. Passou a se ter orgulho de morar ali. Se tornou menos violento porque tem mais pessoas de bem, tem famílias, tem crianças, tem jovens, tem universitários...

Entrevistador: Até mesmo os resultados positivos mostram pra população do próprio centro que ainda residem: contribuam, é positivo pra eles e pra vocês, vocês tem retorno.

Entrevistado: Exatamente. É você trabalhar isso na cabeça das pessoas. A gente tem problemas aqui em Vitória de bairros que não querem que a gente remova pessoas das áreas mais altas do município, dos morros, e leve pra próximo deles. Não. É traficante, vai dar confusão. Depende. Nós defendemos isso com o governador a época que era o que vai assumir em janeiro, Paulo Artung. Ele chamou o prefeito e falou: João, você vai colocar essas famílias aqui em frente ao palácio? Qual a garantia que a gente vai ter que isso daqui não vai virar um favelão como foi o caso de São Vitor em São Paulo, 500 unidades. Foi na época da Erundina. Cara! Era uma mundo meu! O quê que aconteceu, o governo da Erundina tinha o serviço social lá dentro, conversando, fazendo reunião com as pessoas, trabalhando a questão de viver em uma comunidade vertical, de cuidarem bem do espaço, valorizarem o imóvel comprado. Que eu sempre falei pra eles: se não serve pra você vai servir pra outro. Se você não batalha pra ter um apartamento bacana, um prédio legal, ter um local bacana de você morar. Daqui a pouco vai ta impossível você ficar lá, porque a cada momento que você entrar no seu prédio você é assaltado. É foco de prostituição de uma lado, trafico de drogas do outro. Se você não batalha pra melhorar essa realidade, daqui a pouco você fala: eu vou morar aqui? Vou criar meus filhos aqui? Não vou. Vou vender pra outra pessoa. Ai vai a outra pessoa olhar seu apartamento, bonitinho por dentro, mas numa situação precária do lado externo. Ela vai comprar? Eles se conscientizaram disso né. Acho que o bacana do trabalho social que as equipes fizeram ao longo desses anos com as famílias que foram morar lá é levar a eles a conscientização da valorização do imóvel e de uma mudança de postura. Porque a partir do momento que eu mudo a minha postura você automaticamente ao estar me observando vai mudar a sua. E isso levou o pessoal do centro da cidade a aplaudir o Morar no Centro.

Então no centro, por incrível que pareça, eu não tive esse tipo de problema de: não eu não quero aqui. O governador que foi o primeiro que pisou no freio. Opa! Vocês vão trazer quantas famílias pra frente do palácio, pra frente do porto de Vitória? 94 famílias? Como assim? Famílias de baixa renda? O secretario botou a gente aqui no fim de semana pra trabalhar. Eu tive que fazer toda uma justificativa do social, jurídico, o Laiber com a parte da engenharia, da arquitetura. No sábado de manha foi o secretario das cidades, de habitação, de assistência, de coordenação política e o prefeito pra frente do palácio junto com o governador. Passaram o relatório pra ele. Ele falou: bom, se vocês estão garantindo. E ele ta voltando agora e vai ver o resultado. Ele vai ver que ele tem que investir. O centro da cidade ainda tem muito prédio que poderá ser transformado em habitação popular.

Entrevistador: Aqui em vitoria tem algum caso, como tem vários no Rio, em São Paulo, de ocupação dos edifícios?

Entrevistado: Sim. Ocorreu há uns quatro anos atrás. Com INSS. Foi o Movimento de Luta Pela Moradia, que entendeu que seria dessa forma que se deveria tencionar. Porém nós temos um conselho de habitação onde tem a representatividade e tem a cadeira do movimento de luta pela moradia, que acompanha o desenvolvimento da política de habitação de Vitoria. E como eles acompanham a política a gente consegue entrar num consenso de que: munícipes de vitoria venham pra fila, vocês não são melhores que ninguém. Não é invadindo prédio publico, não é invadindo prédio particular, nem terreno dos outros que a gente vai conseguir resolver o problema de moradia das pessoas. Porque a justiça vai dar reintegração de posse e vai botar na rua.

O Movimento de Luta pela Moradia tem representação forte dentro do conselho. Acho que eles deveriam profissionalizar um pouco mais o movimento aqui no estado.

O Morar no Centro, o viés social que foi dado pela gestão passada, por essa gestão é o cuidado com o humano também. Não adianta a gente propiciar a unidade habitacional, pegar todo um projeto, por no centro da cidade se o humano não for trabalhado. Respeitando o perfil de cada família, respeitando a forma dela pensar e de agir. Mas que essa família também vai ter que entender que ela vai fazer parte de

um contexto. Ela vai ter problemas? Claro que vai. Nós falamos isso constantemente pra eles. Porque na hora de se inscrever, foram 3000 pessoas. Mil por dia, pra 94 apartamentos. A gente conseguiu pensar essas 94 famílias, elas tem que valorizar muito e pegar aquilo ali com um presente que a vida deu a elas. Porque elas estão dentro de um espaço em que muitos gostariam de estar. Mas lamentavelmente o ser humano é assim. Tem gente que entra justamente pela necessidade de ter a moradia, outro porque realmente quer muito morar lá, e outro que entra: opa, vou ver de que forma que vai dar isso aqui pra que eu possa ganhar alguma coisa com isso daqui. Pessoas já se propuseram a comprar as unidades habitacionais. E ai a gente trava, a procuradoria do município também, o conselho de habitação cai pra cima também. Que é habitação de interesse social. Tem dinheiro público. O nosso mote aqui é dar acesso a moradia. A gente não quer que a pessoa congele a vida dela. Em quatro anos a gente tem o Estoril com 54 imóveis onde alguns já vieram e colocaram pra gente que melhoraram de vida quando se mudaram pra lá, porque não pagavam mais aluguel, já casaram, tem filhos, e o apartamento é pequeno porque são flats e o quê que eles poderiam fazer? Eles podem vender? Porque o contrato assinado de compra e venda.

Entrevistador: Já tentaram sublocar as unidades?

Entrevistado: Sim. Mas a gente foi lá e pegou a unidade de volta.

Entrevistador: Como eles fazem quando a família cresce e não cabe mais no apartamento?

Entrevistado: Eles tem um contrato de compra e venda com o município, esse contrato tem uma carência de 36 meses. Eles tem que residir no imóvel por 36 meses e não pode vender, não pode alugar e não pode fazer ponto de comércio. Isso é fechado no regimento interno deles e na convenção de condomínio. Eles sabem. A vida das pessoas avançam, as pessoas casam, as pessoas morem, as pessoas nascem. Beleza! No contrato também esta amarrado com eles que nós temos a preferência de compra. Porque como a gente tem um cadastro longo de reserva. A partir do momento que o munícipe que está lá: olha, que consegui reunir condições ao longo desses quatro anos, hoje como eu não pago aluguel, esse dinheiro eu guardei e quero dar entrada em um apartamento fora daqui e eu quero

vender o apartamento. Pode? Pode. Desde que vocês quitem o apartamento. E ao quitar, a parte subsidiada do município ele vai ter que devolver pra nós. Pro fundo de habitação. Porque esses apartamentos é recurso federal com recurso municipal, eles assinaram um contrato conosco no valor do imóvel, por exemplo: nós gastamos 80 mil e a gente subsidiou esse apartamento pra ele e o valor que ele vai pagar é de 30, 34. O valor subsidiado ele vai ter que pagar. Ele quer quitar antes dos quinze anos, paga o valor cheio. Porque ai ele esta devolvendo pros cofres municipais o valor que nos tiramos dos cofres pra fazer a reforma do apartamento dele. E ai sim, todo mundo vai recuar justamente por ai. Porque? Ele pode devolver o apartamento pra nós e a nossa legislação ainda permite que nós devolvamos todo o dinheiro que ele pagou durante esses quatro anos corrigidos.

Entrevistador: Então se a pessoa for vender o apartamento dela é prioritariamente de volta para o programa e então uma nova família é selecionada?

Entrevistado: Exatamente. A gente tem um cadastro de reserva e puxa a próxima família que está aguardando a moradia e coloca lá.

Entrevistador: É até uma forma de proteger a edificação de cair no mercado imobiliário. No mercado capitalista.

Entrevistado: Sim. Já teve gente falando que ia comprar 4, 5 apartamentos. A gente ta tentando se resguardar de todos os lados. Pela questão da qualidade e da sustentabilidade. E dar acesso a quem realmente necessita de habitação e que não tenha condições pelo mercado imobiliário. O Morar no Centro hoje, Estoril, Tabajara e Pouso Real, a gente tem conseguido travar essa luta: de capacitar as pessoas, de dar acesso a moradia de qualidade, mas fazendo com eu elas entendam o programa no qual elas estão sendo inseridas, e que elas tomem conta daquilo lá. E colocar na cabeça deles que é um privilegio de residir em prédios históricos! Cuidem! É de vocês! A prefeitura deu pra vocês o acesso à moradia. Não serve pra mim. Devolva para o município! Eu quero resguardar. Valorize. Estoril foram exatamente 6 anos de trabalho social. Tabajara e Pouso estamos caminhando pra 8. Ordem de serviço, entrou a empresa pra fazer a reabilitação, o social entra junto com as famílias. Fazer elas entenderem a Política de Habitação federal, a municipal. O porquê de elas não terem conseguido acesso a moradia ate então. Tentar melhorar a qualidade de vida

delas. Levar todos os serviços que o poder público pode oferecer pra eles. E até as oficinas de relações interpessoais para que eles possam se conhecer e começar a travar uma relação mais amistosa. Eles tem que ter esse sentimento mesmo. O mote da habitação, é você fazer com que o munícipe que não tem ou que tem menor poder aquisitivo e que ta alijado do mercado imobiliário, tenha acesso a habitação. A gente tem buscado combater o déficit habitacional e a gente tem um plano local de habitação, tem um municipal e agora saiu o estadual, e tem o federal também o PNH. Então esse é um direcionamento do governo federal. Pra gente poder conseguir captar recursos federais pra habitação de interesse social a gente tem que ter um conselho de habitação consolidado, um fundo municipal ou estadual com recursos e com um conselho funcionando e um plano de habitação. Porque é aqui que fala onde a gente vai gastar nosso rico dinheiro direitinho. O nosso esta ai desde 2008 que é o Habitar Vitória. A gente tem esse compromisso de oferecer moradia com qualidade pro nosso munícipe. Não é só, que já da uma trabalhadeira danada, que já tem seus próprios desafios, que é a obra física de engenharia, de arquitetura, mas é também a gente trabalhar principalmente o humano. Que não adianta nada você oferecer uma moradia maravilhosa sem trabalhar o social com os moradores.

Entrevistador: Quais são as datas pra finalização do Tabajara e Pouso?

Entrevistado: Agora nos dias 5 e 6 nós faremos as visitas aos apartamentos com as famílias e no dia 10 será feito o sorteio das unidades lá na Casa do Cidadão. Dia 23 será feita a entrega das chaves e em janeiro os moradores já podem se mudar. E ai nós encerramos a primeira etapa do programa.

APENDICE B

Entrevista II – entrevistado Carlos Laiber (Gerente de Projetos Habitacionais), realizada no dia 28 de novembro de 2014.

Entrevistado: Em 2005 quando o Sérgio Sá assumiu a Secretaria de Habitação, inicialmente, e eu vim junto com ele. Nós criamos o Programa Habitar Vitória. Esse programa Habitar Vitória tem o objetivo de suprir o déficit habitacional do município que hoje gira em torno de 8 mil unidades.

O programa Habitar Vitória é composto de vários projetos. Um deles é o Morar no Centro, o outro é o Moradia, o outro é o Morar Sem Risco e o Terreno Legal. O Terreno Legal oferece escrituras pra quem não tem, trata da regularização fundiária. O Morar sem Risco, geralmente trata de residências que estão em situação de alto risco, em eminência de ruína, oferecendo risco de vida, geralmente detectadas pela defesa civil, principalmente em época de muita chuva.

Entrevistador: O Morar Sem Risco está vinculado ao programa Terra Mais Igual?

Entrevistado: Não. Quase a mesma coisa, mas são ações diferentes. Embora às vezes o Morar Sem Risco encaminhe situações para o Terra Mais Igual, quando a residência está dentro da poligonal, porque o Terra Mais Igual só atende as poligonais. Então quando está fora poligonal tem que ser atendido por outro benefício, um outro projeto.

O programa Moradia constrói novas moradias. A gente já fez vários residenciais que já somam a beira de 500 unidades. Fizemos o Residencial Taboazeiro com 128 apartamentos, o Santo André com 48 e o São José com 16 unidades. Agora está pra sair no Inhaguetá mais 16 apartamentos e no Resistência mais 16. E aí apareceu o Programa Minha Casa Minha Vida, onde prefeitura geralmente entra com o terreno, e o recurso pra construção vem governo federal, medida que viabiliza bastante pra gente, principalmente nessa época de crise que os municípios vem enfrentando. Nós já temos aí outros projetos que estão sendo analisados pela Caixa para sair pelo Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo o Estrelinha, com 64 apartamentos também. Agente está fechando um projeto hoje que vai ser apresentado à tarde pra equipe de técnicos da SEHAB geral, referente ao Residencial Solar dos Manguezais, que fica lá na Serafin Derenze, onde serão construídos quase 500 apartamentos numa área de 70.000m². A gente verticalizou esses residenciais pela falta de vazios que existe em Vitória, pois se fizéssemos casinha por casinha não conseguiríamos implantar nem de longe a metade. Embora tenham vários problemas que a gente enfrenta, como a questão social, o problema de viver em condomínio, que pra baixa renda é meio complicado, nós temos o acompanhamento social, porque se não, o negócio não avança.

E o Morar no Centro que é o seu foco né. O Morar no Centro ele surgiu antes do Habitar Vitória, ele já existia na administração do Luiz Paulo. Então quando entrou o João Coser, ele deu continuidade ao Morar no Centro. E o Morar no Centro, é o quê? Identificar edifícios vazios ou subutilizados na área central. E criou-se um decreto lei específico para esse projeto ser viabilizado, tratando da área dos apartamentos, nós temos apartamentos até de 32m²; para vão de ventilação e iluminação também criou-se uma certa flexibilidade; vagas de estacionamento não são obrigatórias. Porque se não inviabilizaria o projeto.

Entrevistador: Então foi criado um decreto específico para facilitar a reabilitação dos edifícios.

Entrevistado: Exatamente.

Entrevistador: Porque nem sempre ia ser possível eles atenderem os padrões.

Entrevistado: Você tem que tentar conseguir o máximo de unidades possível para viabilizar o empreendimento. Porque além de ter que comprar o edifício geralmente quase em ruína, você tem que adaptar todo ele às normas atuais de corpo de bombeiros, de vigilância sanitária, o PDU, mas acompanhando esse decreto.

Identificou-se inicialmente, acho que uns dez edifícios, isso no início do programa Morar no Centro, que a secretária era Sandra Vergueira. Esse decreto definiu qual era a área do centro e os limites dessa área central. Definiu-se a área central e dessa área inicialmente identificou-se mais ou menos uns dez edifícios que eram viáveis a readequação, que geralmente são edifícios que eram hotéis, ou edifícios administrativos, que você tem que criar uma estrutura, adaptar para unidades habitacionais. Então, inicialmente identificou-se o edifício Santa Cecília, o edifício do INSS, tinha até o Hotel Canaã que depois o dono desistiu de vender, o Hotel Sagres, Estoril, Tabajara, Pouso Real e outros.

Inicialmente criou-se até uma inscrição, um cadastro, para as pessoas se inscreverem para serem contempladas. E ia ser o INSS e o Santa Cecília. Acabou que o INSS e o Santa Cecília por problemas de desapropriação foram deixados de lado. Os que estavam mais fáceis de desapropriar eram o Tabajara, o Pouso Real e Estoril. Esses edifícios foram o projeto piloto do Morar no Centro, que começou a

obra em 2007 se não me engano, por aí. O povo mudou pro Estoril em 2009, mas isso tudo vai estar no relatório que vou te passar.

E aí o que acontece, a gente conseguiu parte do recurso pra obra do Governo Federal, e tratou como se fosse um pacote, os três edifícios como se fosse uma obra. Então, por exemplo, você tem que nessas obras separar 5% das unidades pra pessoas especiais e 3% pra idosos, então são 8% das unidades que tem que ser adaptadas. Essas unidades a gente criou todas no Estoril, criamos 9. Em um total de 94 apartamentos deu quase 10%. São 54 no Estoril, 20 no Tabajara, 20 no Pouso.

No Estoril são 54 apartamentos, são todos de quarto e sala. Quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Porque já tinha até projeto pronto quando eu cheguei aqui, mas era assim: você abria a porta da unidade e dava de cara com a geladeira, era uma quitinete, que estava provavelmente fadada a favelização vertical. Eu falei: não. Nós vamos ter que fazer sala, quarto, cozinha, banheiro e área de serviço. Se não é calcinha pendurada na janela, é roupa pendurada na janela, e isso não vai dar certo.

Enfim, refizemos os projetos, encaminhamos para a Caixa Econômica tendo em vista que tinha repasse de recurso do Governo Federal. E tudo que tem repasse do Governo Federal através da Caixa, eles tem que aprovar. A unidade tem que estar dentro do teto máximo do valor da unidade estipulado pela Caixa. Uma coisa um pouco diferente é quando o recurso é próprio, pois você tem mais liberdade pra projetar, enfim, até pra licitar o projeto.

Começamos a obra se não me engano em 2007. Começou o Estoril, Tabajara e Pouso Real. Só que o Estoril estava em condições melhores, principalmente em questão de estrutura, e em dois anos a obra ficou pronta. O Tabajara e o Pouso, não tinham nem sapata em alguns pilares. Nós tivemos que fazer um envelopamento da estrutura e ainda contratar o engenheiro José Inácio Dantas, que não é nada modesto nas estruturas dele. Ele fez pilares que acho que três pessoas não conseguem abraçar. Eu falei: gente eu acho que isso aqui levanta até um World Trade Center! Melhor pelo excesso do que pela falta.

Se não me engano foram 3.600 munícipes que se inscreveram para esses três prédios, para esses 94 apartamentos. Quase que ganhar na loteria né. A partir do

momento que eles foram selecionados entra o social. O social é que faz essa seleção das famílias e elas tem que atender os critérios: a preferência primeiro é por idosos, mulher chefe de família e famílias mais numerosas. O público já é um público diferente do que a gente trabalha nos residenciais.

Entrevistador: Nos dados que eu obtive, consta que as famílias beneficiadas pelo Morar no Centro tem que ter uma renda de 3 a 5 salários, mas eu fiquei confusa porque dentre as suas ações consta que ele poderia viabilizar linhas de financiamento para todas as faixas de renda.

Entrevistado: O Programa Habitar Vitória é pra atender um público de renda de 0 a 3, o Terra Mais Igual também. O Morar no Centro esticou-se até 5 por questões de condomínio: tem elevador, são prédios altos, tem porteiro. Então se você coloca uma pessoa que ganha um salário mínimo como ela vai bancar o condomínio, comer.

Entrevistador: Inviabiliza a pessoa se manter lá.

Entrevistado: Inviabiliza. Então tem que ter muito critério, muito cuidado na hora de selecionar essas famílias.

Entrevistador: Pensar na pós-ocupação.

Entrevistado: Exatamente. Porque depois que eles mudam pro residencial, durante seis meses o social acompanha esse pós-ocupação. É uma equipe de assistentes sociais.

Entrevistador: Quando você tem a família com mais componentes, elas são direcionadas prioritariamente para apartamentos maiores, de dois quartos por exemplo? Ou não faz diferença?

Entrevistado: A gente construiu no Tabajara 8 apartamentos de dois quartos. Então esses de dois quartos vão para famílias mais numerosas de 4 ate 5 pessoas.

Então Tabajara, Pouso Real e Estoril é isso.

Já quanto ao valor das obras, tem o valor da desapropriação pra você comprar o prédio e depois tem o valor pra executar a obra. A execução da obra dos três, se

não me engano, girou perto dos 6 milhões de reais, 5 milhões e pouco. E a desapropriação se eu não me engano foi quase 2 milhões Estoril, 400 mil Pouso Real e 350 mil Tabajara, alguma coisa assim.

Entrevistador: No levantamento das edificações de interesse para o Morar no Centro tem tanto prédios públicos quanto privados?

Entrevistado: Sim. Eu estou até com um processo aqui que é um edifício que fica ao lado do hospital central, lá no Parque Moscoso, atrás do Parque Moscoso. É um edifício, se não me engano, de 12 pavimentos, onde só funcionava consultório médico. E o prédio está lá desativado e é de um proprietário só, os consultórios eram alugados. E ele manifestou interesse em vender o edifício, quer dizer, uma desapropriação amigável.

Entrevistador: Então a proposta de venda pode partir do proprietário?

Entrevistado: Pode partir também do proprietário, só que a prefeitura está sem recurso. Estamos aguardando uma hora que aparecer. Porque pra acontecer pelo Minha Casa Minha Vida o teto máximo de cada unidade tem que ser 60 mil. Eu fiz uma estimativa, e só viabiliza se a prefeitura comprar o prédio, se não o valor do apartamento vai lá pra 80 mil, 90 mil e aí Minha Casa Minha Vida não tem como.

E paralelo a isso a gente vem trabalhando outros projetos. Um é o Santa Cecília, onde a gente projetou 40 apartamentos. Desses 40 se não me engano 8 também são de dois quartos. Esse projeto o executivo tá pronto, a planilha pronta, a Caixa analisou e aprovou. Só que ali é um caso atípico. Onde o edifício que tem três proprietários. A prefeitura comprou a torre onde funcionava, se não me engano a CONDUSA, um negócio de lanches. A prefeitura comprou a torre, tem a Igreja Universal do Reino de Deus em baixo e mais as lojinhas, que são bares, sapatarias, enfim. E aí o que acontece, tem que estar os três proprietários em acordo com a implantação das unidades habitacionais. Como a Igreja Universal costuma fazer muito barulho, eles estão com medo de que os moradores venham a reclamar desses ruídos. Então a Igreja teria que fazer um tratamento acústico nela, e não a gente fazer nos apartamentos. Se eu fizer esse tratamento acústico também inviabiliza o custo. Já tentamos de todo o jeito ver se a Igreja se convencia a liberar esse documento onde ela aceita fazer o tratamento acústico.

Entrevistador: Isso realmente é um problema que poderia inviabilizar a implantação do projeto? Uma situação comum como barulho?

Entrevistado: No desespero que esse povo está de ter a sua casa própria, tenho certeza que eles vão passar por cima disso. Mas tem quase dois anos que nos estamos tentando negociar. Agora está na justiça. Agora é o juiz que vai decidir.

Entrevistador: Não achei que uma coisa aparentemente tão simples pudesse gerar um problema tão grande.

Entrevistado: Eu também não imaginava. Então, o Santa Cecília é o próximo do Morar no Centro.

Começamos a trabalhar o IAPI, que é um edifício onde funcionava o IAPI. O CRÊ, funciona agora lá, que trabalha com distribuição de remédios do Estado, que mudaram pra Jardim América. O prédio está vazio, e esse edifício é do patrimônio da União. O patrimônio da União é vinculado também com os Sem Teto do Brasil. E os Sem Teto querem o quê? Que metade das unidades sejam eles que façam o cadastro. Mas o secretário não concorda porque é um risco. Você vai colocar pessoas de outros estados de outros municípios. Enquanto o nosso objetivo é suprir o déficit habitacional do município. E você não sabe que tipo de gente que vem. Isso pode comprometer todo o sistema né. A gente seleciona com maior critério pra não ter um desastre social. Então estamos nesse impasse também. Ali é o filé mignon. Nesse edifício a gente conseguiu colocar 90 apartamentos de dois quartos. E ficaram muito bons os apartamentos. Mas está a nível de anteprojeto, porque diante desse impasse a gente não avançou.

Tem esse que eu te falei que é o Pereira Cortes, lá perto do hospital central, que a prefeitura também aguarda recursos pra comprar o edifício. Alí da pra colocar 40 apartamentos todos de quarto e sala. Tem o do INSS que é a mesma coisa do IAPI, tá nesse impasse também. O secretário quer, a própria administração quer que o cadastro seja feito pela prefeitura. Porque já existe o cadastro, esse cadastro na Caixa Econômica, o CAD único, e a administração quer ela fazer essa seleção, e só pessoas do município. Porque as pessoas a serem contempladas com qualquer unidade habitacional elas tem que morar em Vitória há pelo menos um ano, comprovar isso.

Entrevistador: Então o programa está tendo problemas com relação a mais de um proprietário de um edifício e com o cadastro das famílias, quer dizer, com o Movimento dos Sem Teto.

Entrevistado: No Estoril, Tabajara e Pouso Real esse tipo de problema não apareceu, pelo contrário, o Tabajara e o Pouso, cada um deles tem um ponto comercial no térreo, e a gente já consultou a controladoria a procuradoria do município com relação a locação dessas lojas, pegar esse dinheiro e repassar para o condomínio do edifício para garantir a sustentabilidade do programa. A controladoria autorizou. Esse dinheiro vai ser repassado para o condomínio, porque pelo fato de serem menos apartamentos, o valor do condomínio vai aumentar. Caso diferente do Estoril que são 54 unidades. O Tabajara são 20 e o Pouso Real 20. É um ponto positivo.

Entrevistador: Nas outras edificações vocês pretendem também ter essas mesmas medidas de repasse quando tiver lojas?

Entrevistado: Quando possível sim. Inclusive o Minha Casa Minha Vida incentiva esse tipo de benefício pro programa como uma forma de garantir a sustentabilidade.

Entrevistador: O programa apresenta ações na área da cultura, geração de emprego e renda, meio ambiente e transito, além de promover ações que visem fortalecimento das comunidades locais e novas iniciativas que garantam a sustentabilidade do projeto. Quanto a essas ações, o que tem sido feito?

Entrevistado: É a equipe social que acompanha. Quando tem um desempregado ela encaminha para a Secretaria de Geração Emprego e Renda. Fazem no pós-ocupação e antes da ocupação também oficinas na área de cultura, visitas em museus, fazem oficinas de artesanato, visitam parques. Valeria a pena você conversar também com a nossa equipe de assistência social.

Outro problema que a gente também enfrenta é que na maioria das vezes esses edifícios são identificados ou pré identificados como de interesse de preservação do patrimônio histórico. Então você tem que restaurar as fachadas. Resgatar vãos na fachada original, porque ao passar do tempo eles vão reformando (eles os antigos

proprietários), fecham janelas onde não era pra fechar, ai tem que abrir. Enfim, o Tabajara e o Pouso nós tivemos que restaurar as duas fachadas.

Entrevistador: Então no meio do processo de reabilitação tem um processo de restauração também? E no caso dos edifícios a serem reabilitados esse restauro se restringe somente a fachada? Porque não tem como reabilitar e restaurar ao mesmo tempo internamente.

Entrevistado: O restauro é somente da fachada. Então, o Estoril, Tabajara e Pouso a gente conseguiu fazer o original. O Santa Cecília, por exemplo, a minha proposta é refazer todo reboco. O reboco é feito com tipo ma areia quartizosa, esqueci o nome desse tipo de reboco, ele é bem mais caro que um reboco com pintura. Então são coisas que a gente tem que sair peneirando pra poder dar conta.

Entrevistador: Como fica o custo da obra quando envolve restauro?

Entrevistado: É arrancar leite de pedra!

Entrevistador: Porque restauro não é uma coisa simples, não é uma coisa rápida.

Entrevistado: Exatamente. Mas ai o apartamento custou 60, nessas situações vai custar 65, 70, por esse fato eles deixam passar, mas tem tudo que ser muito justificado.

Entrevistador: Na equipe técnica de reabilitação tem arquitetos especializados em restauro? Existe essa necessidade ou não?

Entrevistado: A gente faz consultorias, ou em acordo com a equipe de revitalização urbana da SEDEC.

APENDICE C

Entrevista III – entrevistada Senhora Carmelita (moradora do edifício estoril), realizada no dia 12 de fevereiro de 2015.

Entrevistador: Como você tomou conhecimento do Programa Morar no Centro?

Entrevistada: Esse projeto eu fiquei sabendo de boca em boca. Não vi jornal, não vi nada. Aí eu fui. Foi eu e meu filho lá. Eu fiz e ele também fez. Mas ele não foi contemplado e eu fui.

Entrevistador: Antes de morar aqui a senhora morava onde?

Entrevistada: Eu morava de favor lá na Wilson Freitas, aí eu fiquei cinco anos, que é aqui no centro mesmo. Eu morei de aluguel em tudo quanto é lado aqui, eu conheço tudo quanto é lugar aqui, de aluguel. Já morei na Piedade, já morei na Fonte Grande, já morei no Navemar. Já morei aqui no outro lugar, tudo de aluguel. Aí eu ganhei essa lá de favor e eu fui pra lá. Só que completou cinco anos, acho que o homem ficou com medo né e pediu a casa e eu falei com o rapaz que tinha me dado lá que o dia que você pedir com trinta dias eu saio, não vou te dar dor de cabeça. E saí. Aí meus filhos tinham uns cômodos aqui, eu vim pra aqui pro Murat, mas não tinha água. Ali era um trem isolado, uma imundice, falar assim. Aí eu fiquei ali, mas já tinha feito a ficha quando eu estava lá. A minha mãe era acamada e eu tinha feito a ficha pra minha mãe, ia ser um apartamento diferente, uma quitinete diferente. Só que por infelicidade eu fiquei sem minha mãe, minha mãe veio a falecer. Aí eu fui lá e avisei por honestidade, assim, eu não sabia que era outro apartamento, que era outro jeito, não sabia nada disso não. Aí fui lá e avisei que a minha mãe tinha falecido. Aí passou uns tempos, aí eles deram todo mundo. Fizeram sorteio e tudo e eu falei: poxa vida, não saiu pra mim. Mas eu fiquei conformada, não liguei muito não. Aí eu falei: o jeito é ir pra ali né. Aí eu fui pra ali, que é dos meus filhos, eu fui pra ali. E eu tomava conta de outro doente, eu olhava doente. Aí eu fui pra ali. Aí o que meus filhos faziam. Meus filhos moravam lá perto da Piedade, traziam água no carro, compraram uma bomba, despejavam a água no latão, o latão jogava numa caixa e era o que eu tinha de água dentro de casa. E a água que eu lavava as coisas eu jogava nos vasos. Aí quando foi um dia, eu estava ate rezando de tardezinha, meus filhos e minha nora estavam montando um guarda roupa lá, que eu tinha chegado a pouco tempo. Meu filho tinha comprado uma pia pequenininha pra mim né, aí eu fui e falei assim: quando eu for morar em outra casa não vou querer nada grande, vou querer tudo pequenininho, igual casa de boneca. E o telefone tocou, só acabei de rezar e pensei assim: o telefone tocou.

Aí eu fui e atendi ao telefone e ela falou: Dona Carmelita

Eu disse: oi.

A senhora mudou?

Aí eu falei: Ai minha filha, mudei.

Aí ela falou assim: a senhora sabe quem esta falando?

Aí eu falei: não.

É Dilma do Morar no Centro.

Aí eu falei: misericórdia, não acredito!

Aí ela falou assim: eu estou ligando pra senhora porque desocupou um apartamento lá e tem outro se a senhora interessa ver.

Aí eu falei: claro que me interessa, interesse muito. E é um milagre minha filha, porque eu preciso. Aqui onde eu estou não tem água.

E ela falou: eu fui lá onde a senhora morava e aí uma pessoa lá falou que a senhora tinha mudado pra um lugar onde não tinha água.

Aí eu falei: é.

Aí ela falou: eu posso ir aí.

Aí eu falei: pode.

Aí ela falou: então amanhã eu vou aí.

Aí ela foi, fotografou, tirou muitas fotos. Aí me trouxe aqui. Aí eu vi esse, que esse aqui nunca tinha morado ninguém. Vi primeiro o lá de cima que uma pessoa tinha saído, nossa, apaixonei com o lá de cima, quase fiquei doente, apaixonei.

Entrevistador: Como era o apartamento? Era parecido com esse?

Entrevistada: Não. É o de frente, é o que ficava os presidente aqui de primeiro. Você vai chegando de lá, é aquele de frente, o último. Nossa, mais lindo, apaixonei com ele. Não é grandão também não, mas a vista menino vê por cima do penedo, vê

tudo, é um sonho. Aí eu fiquei pedindo a Deus que saísse aquele né. Era eu e um outro cara. Aí o outro cara quando foi na hora de sortear lá, aí eu falei com ela assim: eu tenho certeza que esse cara não vai ficar que ele falou assim que ele só vai querer se sair o de cima, se sair o de baixo ele dispensa na hora, e ele quer lá so pra prestar atenção em qual navio que vem qual que ele vai trabalhar. E aí elas não acreditaram em mim, que ele só queria pra isso. Aí botou pra sortear e o nome dele saiu primeiro que o meu. O nome dele saiu primeiro e aí eles falaram: nem precisa perguntar qual que você quer né.

Aí ele falou: ah, claro, eu quero o de cima.

Ele chamava até João. Aí eu falei assim: João, se por um acaso você resolver não ficar você passa pra mim.

Ele falou: passo.

Aí eles descobriram que ele ganhava muito e tomou dele o apartamento. Ficou uns três meses pra ele só. Aí eu vim pra aqui. Dei graças a Deus, eu vim pra aqui. Aí eu tomava conta desse doente e eles falaram comigo assim: você não pode levar ele pra lá. Você está trabalhando tomando conta dele, você fica aqui durante o dia, mas a noite você tem que ir pra lá, você tem que dormir lá, porque não pode ficar lá sozinho, porque lá é pra dar pras pessoas que precisam mesmo.

Aí eu falei assim: ah eu vou. Aí eu tomava conta dele durante o dia e a noite os meus meninos tomavam conta dele porque ele tinha diabetes, aí meus meninos dormiam lá com ele e eu vinha e dormia aqui. Até que a irmã dele pegou ele e botou na casa de repouso, aí eu vim porá cá de vez. Aí eu trouxe minhas flores. E vim pra cá graças a Deus. Não foi fácil não, foi uma luta. Depois que todo mundo tinha ganhado. Quando eu entrei aqui, nossa, eu chorei muito menino. Porquê eu não tenho marido a uns 26 anos, trabalhei muito pra criar esses filhos, trabalhei de doméstica, trabalhei muito, trabalhei! Aí depois tive um câncer de mama. Depois continuei trabalhando, fazendo a radioterapia e trabalhando. Aí depois fiquei sem um filho, fiquei apavorada. Aí depois mudei pra Vitória e aí aqui fiquei mendigando. Lá eu morava no que era do meu pai, nos fundos da casa do meu pai. E aqui tinha que pagar aluguel, e eu vim pra aqui, eu, o Bruno com sete anos, eu tinha um filho adotivo de uns oito e um outro adotivo de seis. Aí não consegui creche pro de seis e

botei os outros dois no colégio, um de manhã e um de tarde pra poder ficar em casa com esse de seis. Eu trabalhava o dia inteiro. Ah mas foi muito difícil. Quando saiu isso aqui, nossa eu chorei. Porque eu filho que hoje não tenho falava assim: mãe eu vou dar pra senhora uma casa boa pra senhora, a senhora vai ver. Então quando a Dilma falou: Carmelita pode abrir aqui a chave, a casa é sua. Nossa eu fiquei muito emocionada porque eu não botei um tijolo, não gastei com nada e peguei um apartamento novo, é uma graça divina. É uma situação muito boa na situação que eu estava, muito difícil, nossa, eu chorei, eu agradei os pedreiros, não tinha pedreiro nenhum aqui né, aí eu falei com Deus, agradei pelos pedreiros, pintores e serventes, todo mundo que trabalhou em prol dessa casa, desse apartamento, peço a Deus que eles tenha a felicidade que eu tenho nesse momento, agradei meu pai, minha mãe, agradei todo mundo, porque assim, foi um momento de muita alegria. Porque só não agradece que não, sei lá, não sei explicar. Mas uma pessoa igual eu, nossa, sempre vivi na dificuldade. Você abrir um lugar... na hora que ela falou: Carmelita, pode abrir, aqui a chave, é seu! Você abrir e ver assim num lugar que você não fez nada, com vaso, chuveiro, lâmpadas, pia, tanque, piso no chão, parede toda rebocadinha novinha, tudo, gás encanado, menino pelo amor de Deus! Pra você pagar um tanto por mês que dá pra você pagar, no centro da cidade, é uma misericórdia de Deus. Eu agradei e agradeço até hoje. Foi uma coisa muito boa que aconteceu na minha vida. É igual eles falam, pode até ter um cavalo dentro de casa, desde que fique dentro de casa, não pode ficar no corredor pra incomodar os vizinhos. Porque aqui foi dado assim, igual a planta aqui, você vê, eu tenho uma tabuinha ali, que não cai do lado de fora. Então do jeito que eles ensinam a gente deve fazer, então tem ali as minhas plantas e por segurança não vai cair. Pra eu descer com animal, ou desço com ele numa sacola ou desço no colo e pra entrar a mesma coisa. Então graças a Deus os vizinhos não são gente ruim, me dou bem com todos, conheço todo mundo, me dou bem com todo mundo que eu conheço, tudo gente boa.

Entrevistador: Como foi o processo para adquirir o apartamento? A senhora fez o cadastro?

Entrevistada: Foi. Foi lá na Casa do Cidadão. A gente enfrentou uma fila. Foi de madrugada e enfrentou uma fila bem grande. E aí a gente levou os documentos. Levamos coisa de banco, aí eu levei o que eu ganhava, o que bruno ganhava e o

que mamãe ganhava, pra poder dar o tanto. E a gente fez o cadastro, mas foi muita gente, uma imensidão de gente e ainda tem gente na fila. E aí assim, não fui chamada de imediato, mas Deus me entregou esse. Eu quando soube que já tinham sorteado as chaves, chamado...eu nem fiquei sabendo, só fiquei sabendo bem depois que já tinham chamado as pessoas. Mas foi um cadastro que fizeram, muito rigoroso.

Entrevistador: E teve acompanhamento social?

Entrevistada: Põe acompanhamento nisso! Era todo mês, não passava. Reunião, reunião, reunião, explicando, explicando, porque, isso daqui é pra pessoas mesmo humildes né. E as pessoas humildes jogam roupas em qualquer lugar, fazem varal em tudo quanto é lugar. Eles tinham que plantar isso na cabeça das pessoas. A assistente social, muitas, tinham que plantar isso: vocês não podem pendurar roupa na janela, não pode colocar planta no corredor, não pode ter nada no corredor, varal e essas coisas assim, não pode ter, é tanto que meu varal é aqui olha, está em cima do sofá, eu coloco o varal de chão aqui em cima e quando eu não ponho aqui eu ponho em cima da minha cama, porque a máquina bate e não fica escorrendo.

Entrevistador: Até mesmo depois que se mudaram pra cá continuam tendo acompanhamento.

Entrevistada: Continua. Eles visitam.

Entrevistador: Até hoje continua esse acompanhamento?

Entrevistada: Não. Agora eles estão mais, assim, já viram que as pessoas... Mas se tiver qualquer pessoa que...qualquer falha, eles vem. Vem e corrige. Isso aqui é tomado conta muito. Igual botar planta na janela, eu coloquei a planta ali, em cima daquele negócio de ar. Aí diz a síndica, que era uma outra, porque nos já passamos por três síndicos.

Entrevistador: O síndico também é morador do prédio?

Entrevistada: É morador. Todos eles são. Todos três não, quatro. Então botei a planta e a síndica falou que passou gente e viu. Que é da prefeitura passou e viu e

falou com ela que não podia ter planta porque caia na cabeça das pessoas. Aí ela veio e eu tirei de imediato, ela veio aí e eu tirei logo e eles ensinaram.

Entrevistador: Qual é o tamanho da sua família que vive aqui?

Entrevistada: A minha família é muito grande. Mas aqui, agora só estou eu.

Entrevistador: Mas e os seus filhos que você comentou, quando a senhora veio pra cá veio sozinha?

Entrevistada: No início veio eu e os três. Aí eu botei um beliche na área de serviço, tirei o tanque, botei a maquina de lavar roupa na cozinha, e botei uma cama na sala, não dava pra ter mesa, mas aqui todo dia eu mudo, eu mudo o sofá, então os dois dormiam na beliche e o outro na cama aqui. Aí depois um foi servir o exército.

Entrevistador: Foi em que ano que você mudou pra cá? 2011?

Entrevistada: Acho que foi isso. Tem uns três anos já. Aí o Renato foi servir o exército, depois foi morar sozinho, depois o Dudu também foi servir o exército e depois foi morar sozinho, aí o Bruno também ficou e depois foi lá pro Murat e eu fiquei sozinha e Deus, mas tem dia que aqui fica cheio, nossa! Tem dia que tem gente aqui, na cozinha, na cama lá, crianças. Meus netos, vem passar férias aqui.

Entrevistador: Você contou a história de quando se mudou com seus três filhos. Me parece que agora o apartamento te atende. Mas e quando você se mudou com seus filhos, o apartamento te atendia?

Entrevistada: Nossa! De jeito nenhum.

Entrevistador: Como é a convivência com os moradores?

Entrevistada: São bons, graças a Deus.

Entrevistador: Então todos contribuem para manter o ambiente do edifício organizado.

Entrevistada: Olha, já teve confusão, mas não comigo. Mas eu acho o pessoal aqui até muito unido. A maioria é gente que veio assim, de dificuldade né, bem também, mas a maioria de dificuldade, então se dão bem. Eu aqui com a minha vizinha da

frente é igual...eu chamo ela até de vó. É uma beleza. A outra lá é boa também. Tem um pessoal que a gente tem amizade, encontra e conversa, mas não é de ir um na casa do outro.

Entrevistador: Mas no geral o pessoal contribui mesmo pra manter o prédio organizado?

Entrevistada: Nossa, mas aqui não pode não ter organização não. Nós tínhamos um porteiro a noite, dois um do dia e outro da noite. E tinha dois no dia, 24 horas cada um. Aí pra ver se o condomínio abaixava, tiraram dois. Então esses dois que tiraram, que era durante o dia já pesou, porque eles viam quem entrava, quem saía. Eu sinto falta, pra mim todos os prédios tem que ter. Se chegar uma encomenda, um negócio ali, fica difícil menino.

Entrevistador: A senhora é aposentada?

Entrevistada: Sou. Como tive câncer de mama sou aposentada por invalidez.

Entrevistador: Quando a senhora se mudou pra cá já era aposentada?

Entrevistada: Já, há muitos anos.

Entrevistador: Quando a senhora precisa fazer compras, a senhora faz suas compras todas aqui no centro mesmo?

Entrevistada: Sim. Nossa aqui é bom, porque assim, farmácia perto, supermercado perto, posto de saúde perto, tudo. E assim, eu que sou preguiçosa, mas se faltar qualquer coisa é só correr ali no são José, em qualquer lugar, no EPA, é tudo muito perto. E tem centro de convivência pra gente de idade, tem o Tancredão que é perto eu vou a pé e faço hidroginástica lá. Então tem muita facilidade aqui. As pessoas põem dificuldade. Mas não tem dificuldade nenhuma, você compra ali e traz na mão, se não o carrinho vem e traz, chega aqui em baixo põe no carrinho do prédio e sobe. É muito bom. Não tem dificuldade.

Entrevistador: Então supermercado, padaria, farmácia é tudo perto. Comercio em geral também?

Entrevistada: Sim. Tudo perto. Pra quem gosta de andar então.

Entrevistador: Quando você mudou pra cá com seus filhos eles estudavam aqui no centro também?

Entrevistada: No centro. Já estudavam né, no centro. Estudavam aqui no Maria Ortiz. O Bruno estudou ali, Renato estudou ali, Rodrigo estudou ali. É muito perto. É tudo muito fácil. Mas agora o pessoal reclama. Reclama do condomínio, que ta caro, nossa, reclama de mais. Mas se for ver, a menina que trabalha aqui é dez, ela limpa tudo direitinho, são nove andares.

Entrevistador: Quando a senhora se mudou pra cá com seus filhos, quando queria um momento de lazer vocês utilizavam o centro ou iam pra outro lugar?

Entrevistada: Os meninos, eles ima pro Parque Moscoso, que é perto. Meus netos gostam muito, mas meus filhos não gostavam não. Só na hora da bola. E Bruno, era só UFES, UFES, UFES, tudo dele era pra lá, ele é apaixonado pela UFES. Eu gosto do centro de convivência da terceira idade.

Entrevistador: A senhora quando vai a igreja é aqui no centro?

Entrevistada: Sim. A catedral. É chique, muito chique.

Entrevistador: E durante o período da noite, quando a senhora precisa de alguma coisa, por exemplo uma farmácia, como faz?

Entrevistada: Se caso precisar durante a noite tem farmácia aberta, não sei qual, eu acho que reveza.

Entrevistador: E hospital ou pronto atendimento?

Entrevistada: Tem o PA que não é longe também né. O PA lá na praia do Suá é 24 horas.

Entrevistador: E hospital aqui perto?

Entrevistada: Não. Aqui tem hospital, mas só se for internar. Mas tem o centro de saúde aqui durante o dia. Você vai lá no final do mês e marca o médico, aí marca com uns quatro cinco dias, aí você vai consulta e faz exame de sangue, faz tudo quanto é exame. Se precisar encaminhamento pra fora de exame de vista. Então é

muito bom, tem muita facilidade, tudo é muito fácil. Pode reclamar, mas se Deus me livre passar mal, é só ligar que a ambulância vem e pega. Eu não posso reclamar. Se precisar levar eles levam, se não vem um medico junto e eles medicam. Eu não posso reclamar deles.

Entrevistador: Você se sente segura morando aqui no centro no período do dia e da noite?

Entrevistada: Menino, eu sou medrosa, eu tenho muito medo. Eu tenho medo porque eu sei que acontecem muitas coisas. Aqui já foi muito perigoso, aqui é perigoso. Esse prédio abandonado ali já mataram um cara lá dentro. Ali era uma prostituição, era tudo, era muito perigoso. E depois ficou esse lado aqui também foi uns cara nojado e o corredor ainda continua na escadaria ali muita prostituta, diariamente tem esfaqueamento. E assim, a gente vê a policia passar, mas não é com frequência não. Já roubaram duas velhinhas ali perto do Palácio. Rouba muito ali naquela escadaria Maria Ortiz, de dia e de noite. As vezes eu espero meus filhos chegarem pra eu ir comprar as coisas ali. É um pouco complicado, a segurança aqui no centro é muito complicado. Com certeza. Eu ia daqui pro Tancredão pra fazer hidroginástica de manhã cedo, dá medo, o que você via de mal acabado.

Entrevistador: A senhora em algum momento antes do inicio da entrevista comentou a respeito da Vila Rubim. A senhora continua indo lá?

Entrevistada: Eu vou lá as vezes, eu tenho que comprar ração. Lá eu ainda vou, mas é complicado também. Uma vez a gente chegou lá e escutamos uns tiros, e aí depois a gente soube que balearam um rapaz lá. A minha nora já foi roubada aqui no centro. Então tem muita falta de segurança aqui, eu acho que tinha de ficar mais policiais. Já teve uma época de ficar sim, sempre a gente via andando, agora não esta vendo mais não. Quando passa é viatura e nem olha pro lado. Então é perigoso, muito perigoso.

Entrevistador: E o porto aqui, incomoda, tem barulho?

Entrevistada: Pra quem não gosta de barulho os primeiros dias...a primeira noite que eu dormi aqui eu acordei doidinha de dor de cabeça, porque faz barulho. Navio, não sei se é óleo de chaminé, as vezes o chão fica deslizando, e não é só aqui em

baixo não, a minha amiga disse que lá em cima também. Eles trabalham a noite inteira. Tem uns navios que são silenciosos, mas outros batem, batem. E os homens tinham que ser treinados, eles tinham que ter educação e eles não tem. Você precisa de ver as conversas durante a noite, aqui na frente, uns pegando serviço e outros largando, uma hora da madrugada, eles gritam. Logo no começo eu não dormia, era barulho de mais. Esses carros que passam por aqui me faz um mal. Eu tenho problema diário de corisa e garganta. Eu passo muito mal por causa do gás carbônico, o ar fica muito seco e tem que por toalha molhada e deixar a porta abeta pra ventilar.

Entrevistador: A senhora contou que a maioria das coisas faz aqui no centro mesmo. Mas quando tem que ir a outro bairro, o transporte público te atende? Você anda muito pra chagar ao ponto de ônibus?

Entrevistada: Não. Muito próximo. Você atravessou a rua, tem o sinal ta lá. É rápido. E quando você vem, tem que saltar na Praça Oito, é bem longe né, andar esse pedaço todo, atravessar a rua pra chegar aqui. Ou se não, a gente tem que saltar ali perto do EPA, e ali é muito perigoso. Eles estão fumando, estão cheirando, se prostituindo, e a gente salta perto deles e fica com medo. Eu prefiro saltar na Praça Oito e vir andando e aí no meio da estrada encontra todo tipo, e se salta ali você salta do ônibus em cima deles. Não é fácil não. De noite, ali, depois da oito e meia nove horas, daí pra lá, já é problema.

Entrevistador: E o ponto em frente ao porto?

Entrevistada: Rouba de mais em frente ao porto. Mas rouba viu! Muita gente já presenciou. Eles roubam estudante, moradores. Depois das seis eles já estão lá. Mas a noite eles roubam mesmo.

Entrevistador: A senhora gosta de morar aqui no centro, de morar aqui em frente ao Palácio do Governo?

Entrevistada: Muito. Eu sou igual pardal. Eu amo o centro. Só saio daqui pro cemitério. Eu gosto de tudo aqui. E principalmente o prédio, eu falo assim, o apartamento era pra termais um quarto, uma salinha maior, uma cozinha, mas já que não tem. Eu gosto, muito, muito do prédio, eu acho o prédio muito chique, esses

mármore que tem aqui, uns mármore bonitos, quando você chega aqui de lá pra cá, ele tem uma boa aparência. É como se a gente fosse rico né e tivesse poder pra morar aqui né. A gente não tem assim riqueza, mas a gente mora bem. Tirando os assaltos os noiados e essas coisas, se tivesse mais policial, mais segurança e não tivesse tanto prédio abandonado, porque esses prédio abandonado eles enfiam nele. Mas eu gosto, eu amo morar no centro, daqui eu não saio. Gosto do meu cantinho, nossa, sou apaixonada.

APENDICE D

Entrevista IV – entrevistada Senhora Marilda (moradora do edifício estoril), realizada no dia 10 de fevereiro de 2015.

Entrevistador: Qual o nome da senhora?

Entrevistada: Marilda.

Entrevistador: Quantos anos a senhora tem?

Entrevistada: 65 a partir de março.

Entrevistador: Parabéns adiantado.

Entrevistada: Obrigada.

Entrevistador: Primeiro eu queria saber como a senhora tomou conhecimento do Programa Morar no Centro?

Entrevistada: Foi logo no dia da inscrição mesmo. Por um acaso eu ia passando e aí vi aquela fila lá na Casa do Cidadão. Aí procurei saber que fila era aquela. Era pra inscrição, e aí entrei. Isso foi acho que em 2010.

Entrevistador: Onde a senhora morava antes?

Entrevistada: Em Maruípe, em frente o cemitério.

Entrevistador: E como aconteceu o processo pra adquirir esse imóvel?

Entrevistada: De dois em dois meses mais ou menos todo mundo fazia uma reunião, os inscritos. Aliás, os que foram contemplados né. Saiu no jornal, aliás, eu

nem sabia. Alguém viu, viu o meu nome no jornal e me avisou. E a partir de então houve essa reunião de dois e dois meses, ora na prefeitura, lá no auditório né, ou então na Casa do Cidadão, não, na casa do Cidadão mesmo não, só na prefeitura mesmo. De dois em dois meses reunião ou vem aqui no posto pra gente tomar ciência de como seria, como seria também pra gente comportar aqui né, lixo, coleta de lixo, o horário certo né. De não ser todo desleixado.

Entrevistador: E durante esse processo você teve acompanhamento da assistência social, durante essa transição para adquirir a moradia?

Entrevistada: Tem. Nas reuniões as assistentes sociais estavam sempre presentes.

Entrevistador: Qual o tamanho da família da senhora que mora aqui?

Entrevistada: Bom, aqui é quitinete né, então no início quando eu fiz a inscrição era pra mim, minha filha, meu genro e uma menina né, uma garota, filha deles. Que eles vinham pra cá pra ficar aqui até conseguirem um jeito de dar entrada em um apartamento. Mas devido ao tamanho, que aqui é quitinete né, aí não podia ser mais de duas pessoas. Aí dispensaram eles.

Entrevistador: Então você fez a inscrição pra quatro pessoas, mas na verdade o que conseguiu foi uma quitinete.

Entrevistada: É, porque eu fiz pra quatro ali pro Pouso Real, mas aí eles falaram até que não viriam morar comigo aí eu passei pra quitinete.

Entrevistador: E essa quitinete atende a senhora bem?

Entrevistada: Exatamente né. Eu tenho um irmão, aí passo uns dias aqui, uns dias na casa da outra irmã.

Entrevistador: Como é o funcionamento do prédio? Os moradores contribuem para a organização do edifício, para o funcionamento?

Entrevistada: Totalmente. Porque a gente até achou assim: que no início como o pessoal do projeto, a gente fala projeto né, Projeto Morar no Centro. Então como eles estavam assistindo reunião aqui também de dois em dois meses e tal né. Mas eles iam ficar dois anos assistindo a gente e depois eles iam deixar por nossa conta,

aí a gente achou que fosse dar confusão né. Mas as confusões que tiveram a gente só se abrigou e a gente nem vê.

Entrevistador: A senhora é aposentada ou ainda trabalha?

Entrevistada: Sim.

Entrevistador: Em relação ao centro de Vitória, você faz suas compras aqui no centro mesmo?

Entrevistada: Tem um supermercado ali.

Entrevistador: E quando você precisa ir a farmácia, também vai aqui ao centro?

Entrevistada: É, farmácia é um pouquinho. É porque só tem duas farmácias de plantão. Mas dá pra...

Entrevistador: Então durante o dia é mais tranquilo.

Entrevistada: Normal. Como a gente sabe que a farmácia aqui perto é fechada, a gente providencia mais. Agora, se for uma emergência....

Entrevistador: É isso que eu iria perguntar. Quando você precisa de atendimento médico ou uma emergência, você ainda utiliza o centro ou precisa se deslocar para um lugar mais afastado?

Entrevistada: Como assim?

Entrevistador: Por exemplo, se você tiver uma emergência a noite, tem um hospital próximo que te atende?

Entrevistada: Eu tenho até uma reclamação. Minha irmã passou muito mal um dia desses aí, e eu precisava levar no PA pra saber o quê que é, e foi em um sábado ou domingo. Eu liguei pra ambulância e eles falaram que só vinham pegar se a pessoa tivesse nas últimas. Eu não fui atendida. Aí, eu tive que esperar até segunda-feira pra levar ela aqui, entendeu? Então nessa parte aí eu não fui bem atendida, eu não gostei.

Entrevistador: Mas tem hospital relativamente próximo aqui?

Entrevistada: (acena com a cabeça negativamente)

Entrevistador: Não tem né. Nem pronto atendimento?

Entrevistada: (acena com a cabeça negativamente)

Entrevistador: Tá OK.

Entrevistada: Você é de Vitória?

Entrevistador: Sou de Cachoeiro, mas tem quase dez anos que moro aqui em Vitória.

Entrevistada: Mas então você sabe como é que é. Aqui em Vitória está localizado no PA, centralizado no PA, na praia do Suá, pra atender todo mundo.

Entrevistador: Então o PA que atende aqui é o da Enseada do Suá.

Entrevistada: Não tem. Eles ainda falaram que iam deixar de plantão no centro saúde, mas se o problema for urgente eles vão mandar pra lá! Não adianta nada. Houve um tempo em que a prefeitura tava... eu não tenho certeza absoluta, mas acho que não tem não. Houve um tempo em que a prefeitura tinha médico durante o sábado e domingo e feriado, mas agora não tem. Mesmo assim não é emergência. Emergência eles vão mandar pro PA.

Entrevistador: E durante os finais de semana, se a senhora quiser uma atividade de lazer, o centro te atende?

Entrevistada: Sim, mas eu não tenho mais esposo né...

Entrevistador: Os prédios históricos aqui do centro, a senhora já chegou a visitar algum deles?

Entrevistada: Não, mas isso aí é... Aliás, o que eu queria assim, na época da programação né, tinha uma atividade de todo mundo visitar os monumentos. Como é que é...onça...Gruta da Onça. E também por comodidade eu não fui, mas me arrependi, porque eu agora tenho vontade de ir lá, mas não tenho coragem de ir sozinha. Então teria que ver um grupo. Onde é que eu vou ver isso? Vou a prefeitura? Eu teria que me juntar a um grupo pra ir lá.

Entrevistador: Na cidade alta eu sei que existem alguns passeios guiados, só não sei exatamente como funciona.

Entrevistada: Me fala onde é.

Entrevistador: Provavelmente você consegue se informar no Instituto Goia.

Entrevistada: Eu não gosto muito de televisão. Quando eu sei das coisas já aconteceu. Então eu estou completamente por fora por isso né. Por exemplo: aquela coisa linda que teve ali na Costa Pereira, teve um evento ali, todos os artistas, quando eu soube já tinha passado.

Entrevistador: Entendi. Creio que foi a virada cultural. A senhora frequenta algum templo religioso, alguma igreja? É aqui no centro?

Entrevistada: Sim. Pois é. Maranata, fica na Duque de Caxias, mas eu tenho medo de ir porque é muito deserto, sábado ainda aqui na cidade. Aí muitas vezes eu nem vou. Medo de ir.

Entrevistador: Mas aqui no centro né?

Entrevistada: Sim, ali atrás da Praça Oito.

Entrevistador: E a senhora com medo não vai.

Entrevistada: Sim. Porque eu sou sozinha né. Se tivesse uma companhia então não tinha problema, ou tinha.

Entrevistador: Era isso que eu ia perguntar agora. No período da noite a senhora se sente segura por aqui?

Entrevistada: Insegura!

Entrevistador: Então os equipamentos de estado, a polícia, a guarda municipal parecem que não atendem aqui, o centro.

Entrevistada: Eu vou falar assim também. Me parece que, eu estou meio por fora, mas tem uns eventos ali no Porto mas quando eu sei já passou. Não fico sabendo da divulgação com antecedência.

Entrevistador: E em relação ao Porto, ele te incomoda de alguma forma? A movimentação dele ou barulho, enfim...

Entrevistada: Ah, poluição né. As vezes você acha que é Vitória geral né. Agora até deu uma diminuída, mas antigamente era um pó preto ali. Mas se você fosse moreno como é que eu ia falar né. Nossa, o cara ia me bater. Mas agora deu uma parada. Agora de barulho, a não ser assim, sabe porque, eu moro pro lado de cá né.

Entrevistador: Mas e o barulho da rua?

Entrevistada: Ah, o barulho do carro é assim, depois a gente acostuma. Mas assim, quando diminui os ônibus e os carros aí vem aquelas caçamba e pá! Aí o que eles fazem, parece que os ferros ficam soltos, e aqui na hora que eles param, não sei se é por causa do sinal, é barulho a noite toda. Os rapazes da limpeza fazem muito barulho a noite toda.

Entrevistador: Em relação ao transporte público, a senhora é bem atendida independente de pra onde queira se deslocar? Os pontos de ônibus são próximos...

Entrevistada: Sim é ótimo.

Entrevistador: Você consegue pegar ônibus vazio? Confortável?

Entrevistada: Aí não né. Aqui é bastante cheio. A partir de março eu já vou poder pegar minha carteira pra andar de graça. Uma reclamação minha também foi isso né, que não adianta, tem que ser o dia do aniversário, não vale o ano de aniversário, vou ter que esperar o dia pra pegar a carteira. Mas mesmo assim eu acho que vai ser até pior, porque eu vou ficar na frente e é assim de gente, é muito cheio os ônibus.

Entrevistador: Mas pelo menos para os lugares aonde a senhora quer ir os pontos estão bem localizados?

Entrevistada: Sim. Nisso aí eu dou sorte, porque lá em Maruípe era como se fosse o centro né, lá tem pra Vila Velha, Cariacica e Serra né, e aqui também.

Entrevistador: E por fim, eu estou vendo que a senhora mora de frente para o Palácio do Governo. Qual a sensação de morar aqui?

Entrevistada: Isso daqui é uma maravilha! Eu sento aqui na minha cadeirinha de balanço, sessenta e cinco anos, eu imagino que ali seja o jardim de frente da minha casa. Eu vivo maravilhosamente bem. Eu sou muito feliz.

Entrevistador: No geral a senhora se sente bem morando aqui então.

Entrevistada: Eu? Muito. Rapaz olha só, eu antigamente vinha pra cidade comprar as coisas, hoje eu moro na cidade né, é só descer e está tudo certo. Às vezes no carnaval eu vinha lá de Maruípe, aí encontrei com um amigo velho, cem por cento né, aí a gente ficou se não me engano aqui no apartamento dele, aqui do lado né. Agora eu tenho a minha casa, eu to dentro da cidade, eu gosto.