



PATORREB 2018

REABILITAÇÃO URBANA E EDIFICAÇÕES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: UM ESTUDO NA REGIÃO DO PROJETO PORTO MARAVILHA

Camila Lucas Feijó

Elaine Garrido Vazquez

elaine@poli.ufrj.br



UFRJ

Motivação

Reconhecimento da importância da **preservação do patrimônio histórico** edificado para a valorização da identidade cultural de uma cidade.

Promover reutilização de seus edifícios e a consequente **valorização do patrimônio construído**.

Potencial habitacional que essas edificações representam, contribuindo para a **redução do déficit habitacional** brasileiro.

17/04/2018



PATORREB 2018



Conceitos

Reabilitação Urbana	É a estratégia e gestão urbana que valoriza as funções urbanas existentes através de múltiplas intervenções, mas mantendo a identidade e diversidade cultural.
Reabilitação de Edifícios	É a melhora do desempenho do edifício e de suas funções adequando-se a exigências atuais, assim como a realização das adaptações estruturais para permitir o uso.
Renovação Urbana	Novo modelo urbano com novas construções configurando-se um setor com uma nova estrutura funcional.
Revitalização Urbana	Busca-se tornar a região atrativa para o retorno da população, através da valorização das funções urbanas, além da reestruturação econômica.
Requalificação Urbana	É uma operação de renovação, reestruturação ou reabilitação urbana, em que a valorização ambiental e a melhoria do desempenho funcional do tecido urbano constituem objetivos primordiais da intervenção.

17/04/2018



PATORRE3 2018



Política Habitacional do Brasil

- 1930 – Instituto de Aposentadorias e Pensões e Fundação da Casa Popular
- 1964-1985 – Banco Nacional de Habitação e Sistema Financeiro da Habitação
- 1975 – Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
- 1990-1992 – Plano de Ação Imediata para a Habitação
- 1999-2012 – Programa de Arrendamento Residencial e Fundo de Arrendamento Residencial
- 2005 – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
- 2006 – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
- 2009 – Programa Minha Casa Minha Vida

17/04/2018

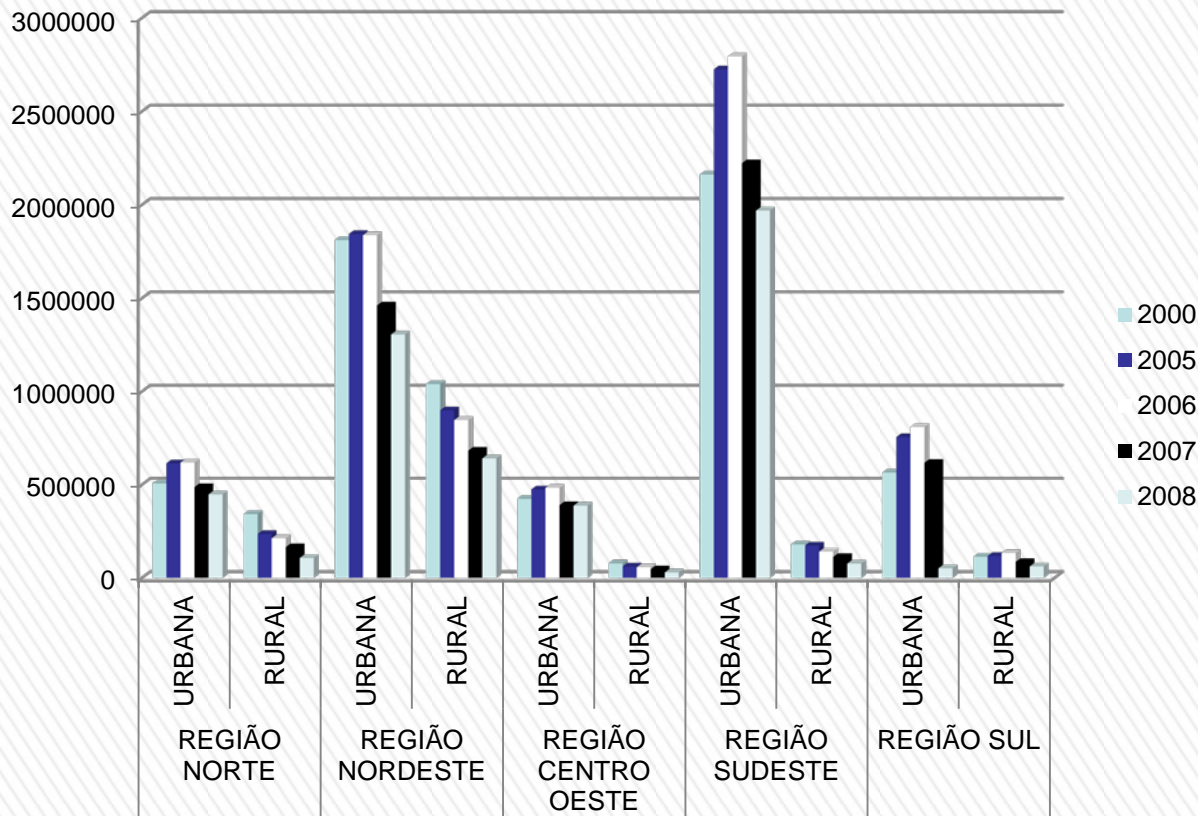


PATORRE3 2018

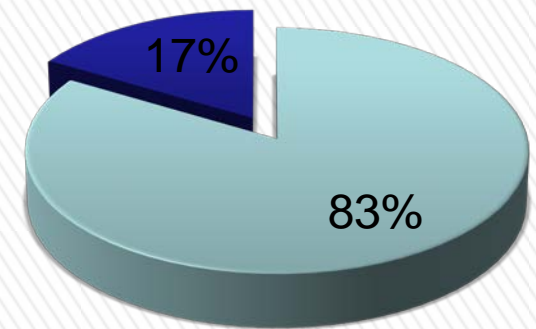


Política Habitacional do Brasil

Distribuição do *déficit* habitacional básico que relaciona as regiões e a área urbana e rural

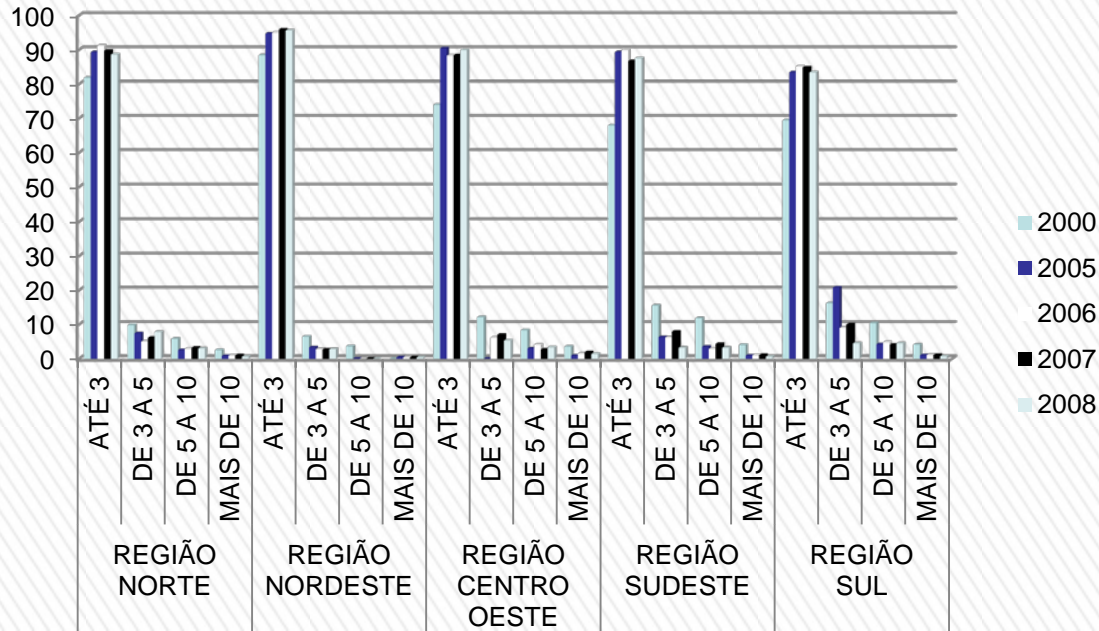


■ URBANA
■ RURAL



17/04/2018

Política Habitacional do Brasil



Distribuição percentual do déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal no Brasil

FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)	ANO				
	2000	2005	2006	2007	2008
Até 3	76,1	90,3	90,7	89,4	89,6
Mais de 3 a 5	12,1	6,0	5,5	6,5	7,0
Mais de 5 a 10	8,3	2,9	2,9	3,1	2,8
Mais de 10	3,5	0,8	0,9	1,0	0,6

17/04/2018



PATORRE3 2018

Centros das Cidades

Observa-se um interesse cada vez maior dos poderes locais pela melhoria da imagem dos centros das cidades. Essas áreas passavam a ser alvo das atenções do **poder público** aliado ao **capital imobiliário**, em um processo de **reconquista do espaço**.

Os centros das cidades têm sido identificados como o lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrente da marcante presença das atividades terciárias, transformando-se no referencial simbólico das cidades. (VARGAS E CASTILHO, 2006, p.1).

17/04/2018

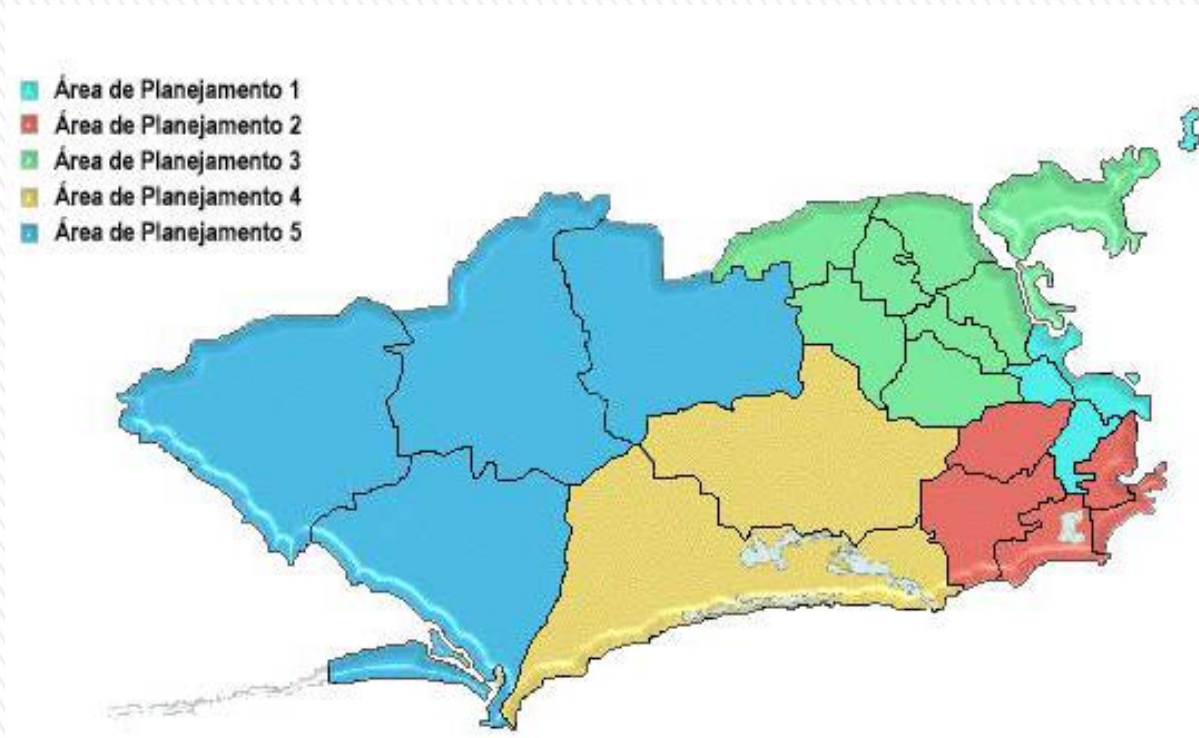


PATORRE3 2018



Cidade do Rio de Janeiro

- Área de 1.224,56 km²
- População de 6.305.279 habitantes
- Cinco Áreas de Planejamento (AP)
- Regiões Administrativas (RA)
- Divisão de Bairros.



17/04/2018



PATORREB 2018



Área Central do RJ

- Área de 8.87 km²
- Principais monumentos arquitetônicos
- Edificações e marcos históricos da evolução urbana
- Maios concentração de prédios comerciais
- Segundo centro financeiro do país
- Zona portuária

Área Central Área de Planejamento 1 (I RA – Portuária - II RA – Centro)



Dados Demográficos - Área Central

Em 30 anos a redução populacional foi de 26,74%

ANO	MUNICÍPIO	ÁREA CENTRAL
1980	5.090.700	94.629
1991	5.480.768	75.544
2000	5.857.904	61.429
2010	6.305.279	69.329

Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Dados IBGE, 2010.

17/04/2018



PATORREB 2018

Dados Demográficos - Área Central

O bairro Centro apresenta a maior concentração de negócios da cidade

	MUNICÍPIO	CENTRO	GAMBOA	SANTO CRISTO	SAÚDE
Residências	1.838.030	19.386	2.009	3.014	727
Comércio / Serviços	188.643	54.335	673	860	1.698
Indústrias	5.703	70	84	47	13

Fonte: REABILITA, 2007.

17/04/2011



PATORREB 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Legislação – Corredor Cultural

A **Lei do Corredor Cultural**, aprovada em 17 de Janeiro de 1984 e depois revista e ampliada pela Lei Nº 1.139 de 16 de dezembro de 1987. O Decreto 4.141, de 14 de julho de 1983, aprova o PA 10.290 e o PAL 38.871 e fixa os limites da área abrangida pelo Corredor Cultural.

Com o projeto Corredor Cultural, começou-se a buscar a possibilidade de **recuperar a antiga imagem do centro da cidade do Rio de Janeiro**, aquela que sempre caracterizou como o centro. Suas ações eram voltadas para a **preservação dos conjuntos urbanos e dos imóveis**, o que incidiu na conservação física de áreas de valor histórico, mas sem alterar as funções, mantendo, inclusive o comércio local.

17/04/2018



PATORREB 2018

U. PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



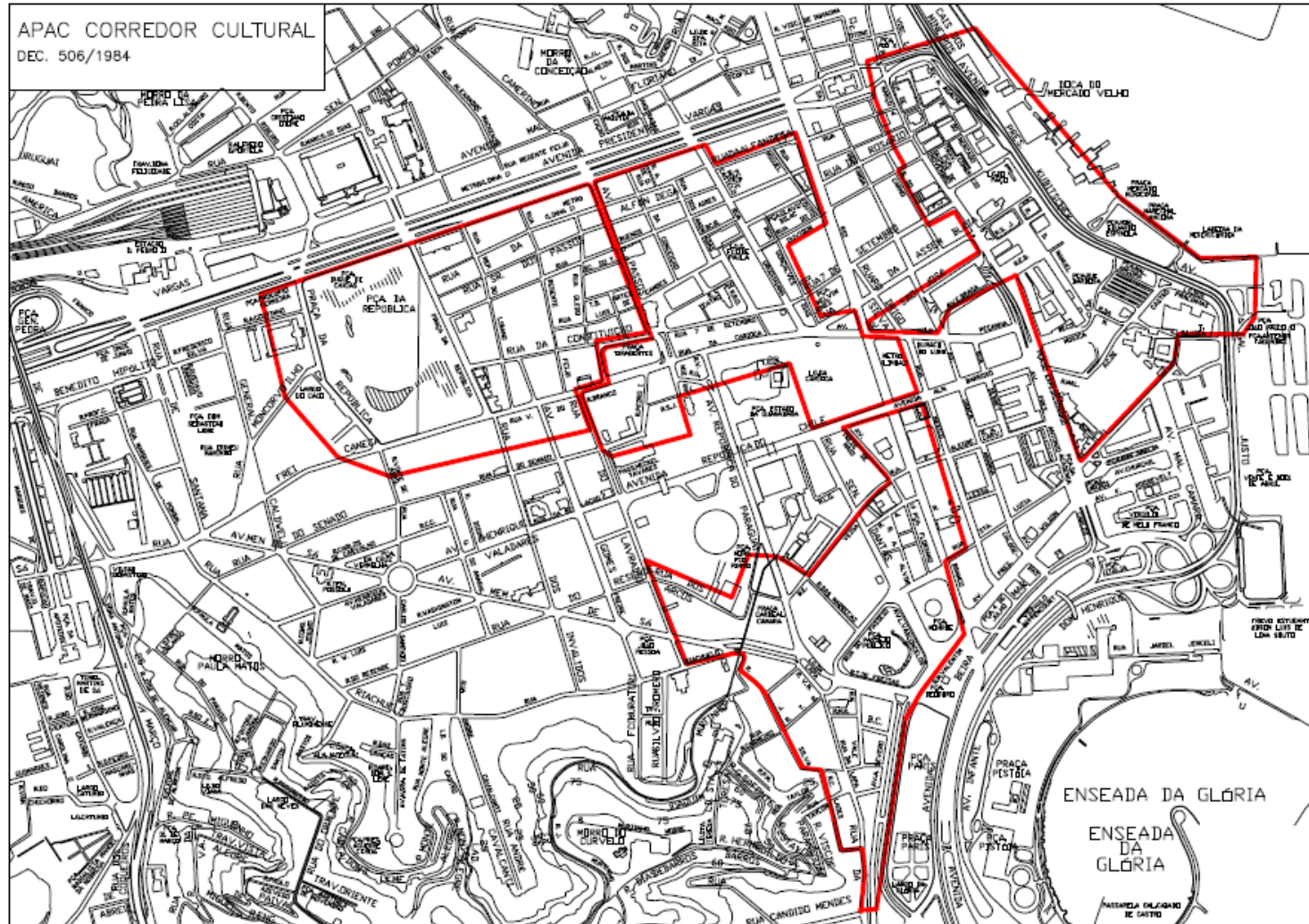
UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Corredor Cultural



17/04/2018



PATORREB 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Legislação – SAGAS

Outra tentativa para preservar o patrimônio cultural da Área Central da Cidade do Rio de Janeiro é a Lei SAGAS que abrange a área portuária compostas pelos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

Lei 971, de 4 de maio de 1987, **institui a APA** em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro. O Decreto 7.351, de 14 de janeiro de 1988, Regulamenta a Lei nº 971, que instituiu a APA (área de preservação ambiental) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro.

17/04/2018



PATORREB 2018

U. PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



APAC SAGAS
DEC. 7351/88

BAÍA DE GUANABARA



17/04/2018



PATORREB 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Legislação – SAS

Trata-se de uma proposta elaborada pela Superintendência de Planos Locais (SPL) e pela Coordenação de Planejamento da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) no final de 1994. Consiste na revitalização social, econômica e cultural do corredor viário formado pelas ruas Estácio de Sá, Salvador de Sá, Mem de Sá e adjacências.

As intervenções previstas pelo Projeto visam à **requalificação dos espaços públicos e privados** de cerca de trinta e seis quadras nas regiões da Cidade Nova, Catumbi, Estácio e Centro e compreendem a revisão do sistema viário, a recuperação de residências deterioradas, a produção de moradias populares, a preservação de edifícios históricos, a revisão da legislação urbanística e a realização de programas de geração de renda e regularização fundiária.

17/04/2018



PATORREB 2018





Figura 13: Maquete de intervenção do Projeto SAs.
Fonte: CARDOZO, 2009.



■
 ÁREA DO
 CORREDOR CULTURAL

■
 ÁREA DO
 PROLETARIAS

■
 ÁREA
 PORTUÁRIA

Figura11: Imagem da área central do Rio de Janeiro com alguns dos seus planos de revitalização urbana.

Fonte: REABILITA, 2007.



Legislação – Porto Maravilha

Lei Complementar 101 de 23 de novembro de 2009, criou a Operação Urbana Porto Maravilha. Operação Urbana Consorciada com o objetivo revitalizar a região portuária do Rio de Janeiro e reintegrá-la à Cidade.

Metas:

- recuperação completa da infraestrutura urbana de transportes e do meio ambiente da região
- melhoria das condições habitacionais da população existente e atração de novos moradores para a região
- criação de um novo polo turístico para o Rio de Janeiro, com a recuperação do patrimônio histórico e cultural existente
- implementação de novos equipamentos culturais e de entretenimento
- atração de sedes de grandes empresas e de empresas de tecnologia e inovação
- modernização e incremento da atividade portuária de carga e do turismo marítimo.

17/04/2018



PATORREB 2018

U. PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Área – Porto Maravilha



Características da região:

- **Delimitação:** Bairros completos (Santo Cristo, Gamboa e Saúde) e setores de bairros (São Cristóvão, Centro e Cidade Nova)
- **Área total:** ~5 Milhões de m²
- **População:** ~22 mil habitantes
- **IDH:** 0,775

A área de atuação do Porto Maravilha é um local estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, porta de entrada e de saída

17/04/2018



PATORRE 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



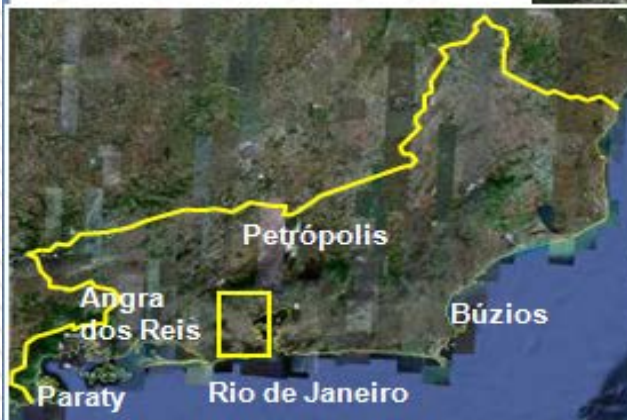
UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Localização – Porto Maravilha



A área de atuação do Porto Maravilha é um local estratégico da Cidade do Rio de Janeiro acesso aos aeroportos e pontos turísticos.

17/04/2018



PATORREB 2018

U. PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Reabilitação Urbana – Porto Maravilha



- Instituto dos Prestos Novos, um dos únicos cemitérios de escravos no Brasil
- Cais do Valongo, que é o maior cais escravista da história da humanidade
- Colégio José Bonifácio; primeiro colégio público brasileiro
- Igreja São Francisco da Prainha, datada do ano 1620.

17/04/2018



PATORREB 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO





As CEPACs são títulos emitidos pelas autoridades públicas e, em seguida, vendidos no mercado para os investidores imobiliários interessados.

Estes certificados fornecem as empresas detentoras do direito excepcional para **construir além dos limites normais previstos em lei**. O organismo emissor é o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, criado e gerido pela Caixa Econômica Federal.



Figura 23: Delimitação da área das CEPACs e da APAC do SAGAS.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - CDURP, 2012.

A área em que se pode utilizar as CEPACs é delimitada pela área da APAC do SAGAS, onde tem que ser preservado o patrimônio

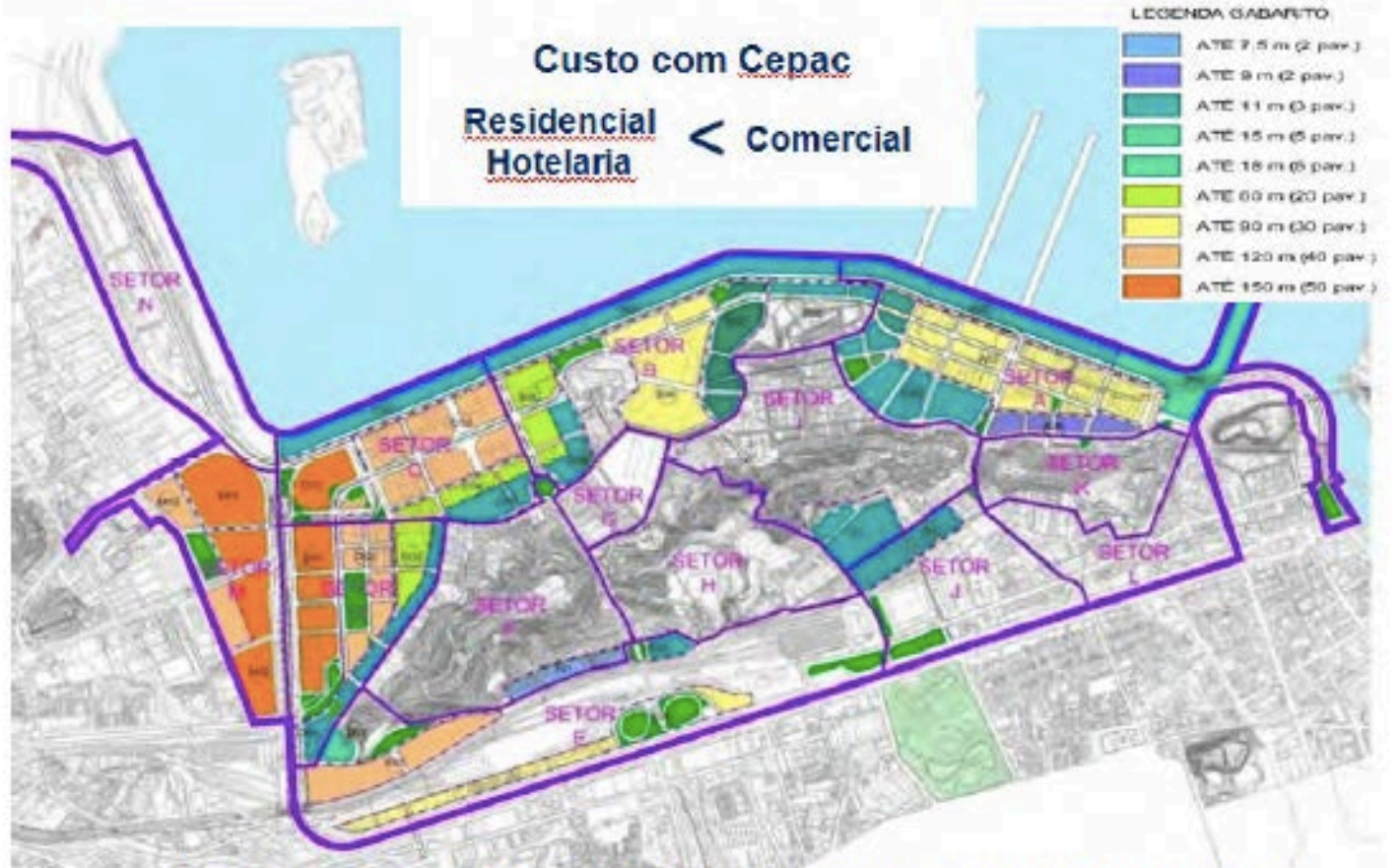


Figura 24: Delimitação do gabarito das edificações na área do Porto Maravilha.
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2012.

Quanto mais próximo o terreno se situada área da APAC menor é o gabarito, respeitando assim, a legislação do SAGAS.

Porto Maravilha

Com isso estima-se que na região do Programa Porto Maravilha tenha uma produção de 9.745 unidades habitacionais e 389 unidades comerciais em 486 imóveis selecionados (PREFEITURA, 2009). Outra obrigação em relação ao valor arrecadado com as CEPACs é que 3% da renda terá que ser usada para a valorização do patrimônio cultural.



Figura 25: Localização das frentes de trabalho
Fonte: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - CDURP, 2012.

17/04/2018



PATORRE 2018

ESTUDOS DE PROJETO PORTO MARAVILHA



17/04/2018



PATORRE 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



ESTUDOS DE PROJETO DE HIS - PORTO MARAVILHA

Localização: área do Porto Maravilha, em área de preservação ambiental e cultural, a APAC do SAGAS.

Quanto ao tipo de preservação: o imóvel situado na Gamboa é tutelado e será reabilitado através de retrofit.

Quanto à faixa de renda: familiar a ser atendida, trata-se de empreendimento destinados a famílias de baixa renda, com renda familiar de até três mil e seiscentos reais.

Processo de provisão habitacional: promoção, aquisição do terreno, projeto de arquitetura, financiamento, execução, fiscalização da obra, ocupação e manutenção.

Produto resultante: Descrição da tipologia urbana, da tipologia do edifício e da unidade habitacional.

17/04/2018



PATORREB 2018



Caracterização da Área

Para analisar e exemplificar **imóveis rehabilitados na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro** voltadas à população de interesse social foi selecionado um imóvel localizado em uma quadra no bairro da Gamboa conhecida como Quadra da Unilever.



Figura 27: Vista área da localização da Quadra da Unilever.

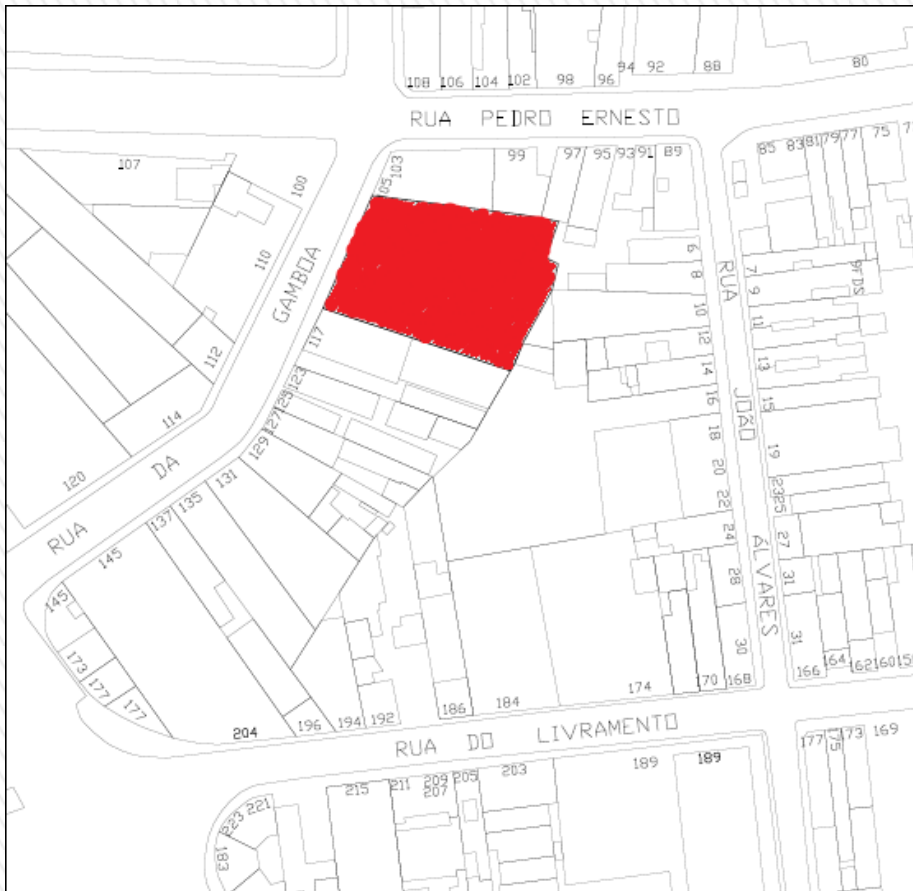
Fonte: À esquerda GOOGLE MAPS, acessado em agosto de 2012, à direita PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Programa Novas Alternativas, modificado pela Autora, 2012.

17/04/2018

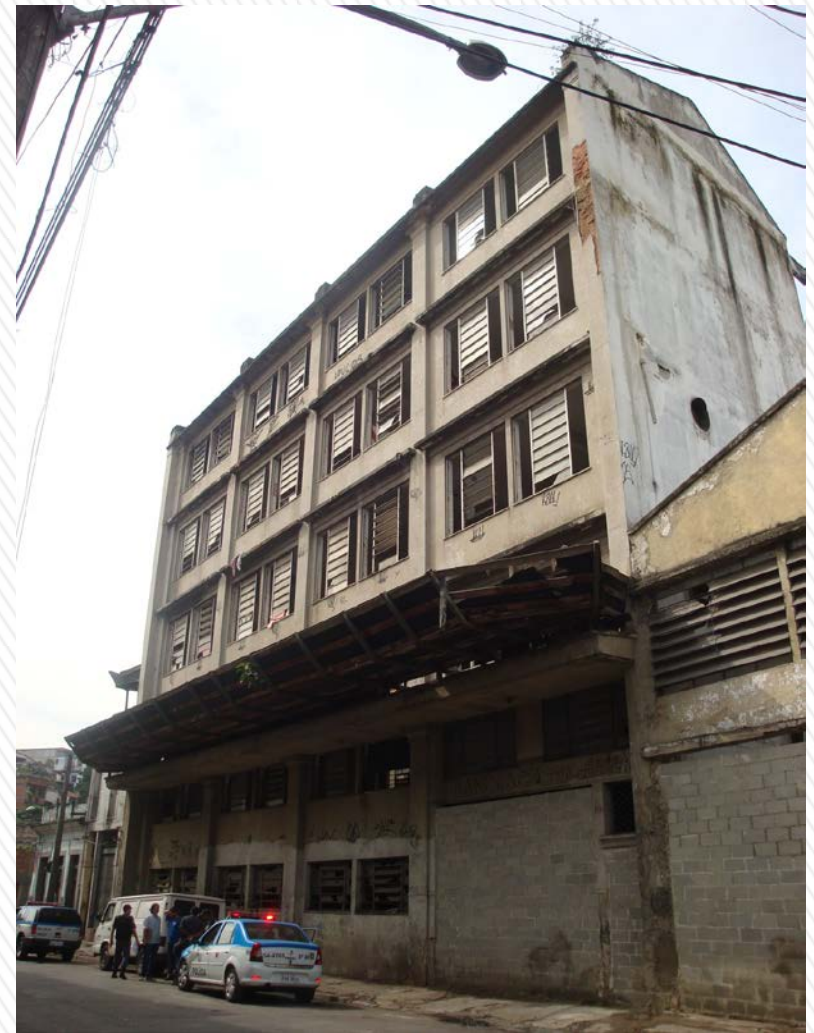


PATORREZ 2018

Descrição do Empreendimento: Gamboa 111



1 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESCALA 1/1000



Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Programa Novas Alternativas.

Implantação

O terreno destinado para a realização deste empreendimento é composto por **4 lotes totalizando uma área de 1.196,64 m² que será construído 1 edifício multifamiliar**, que terá uma área construída de 4.870,14 m².

Área Livre e Espaços Coletivos

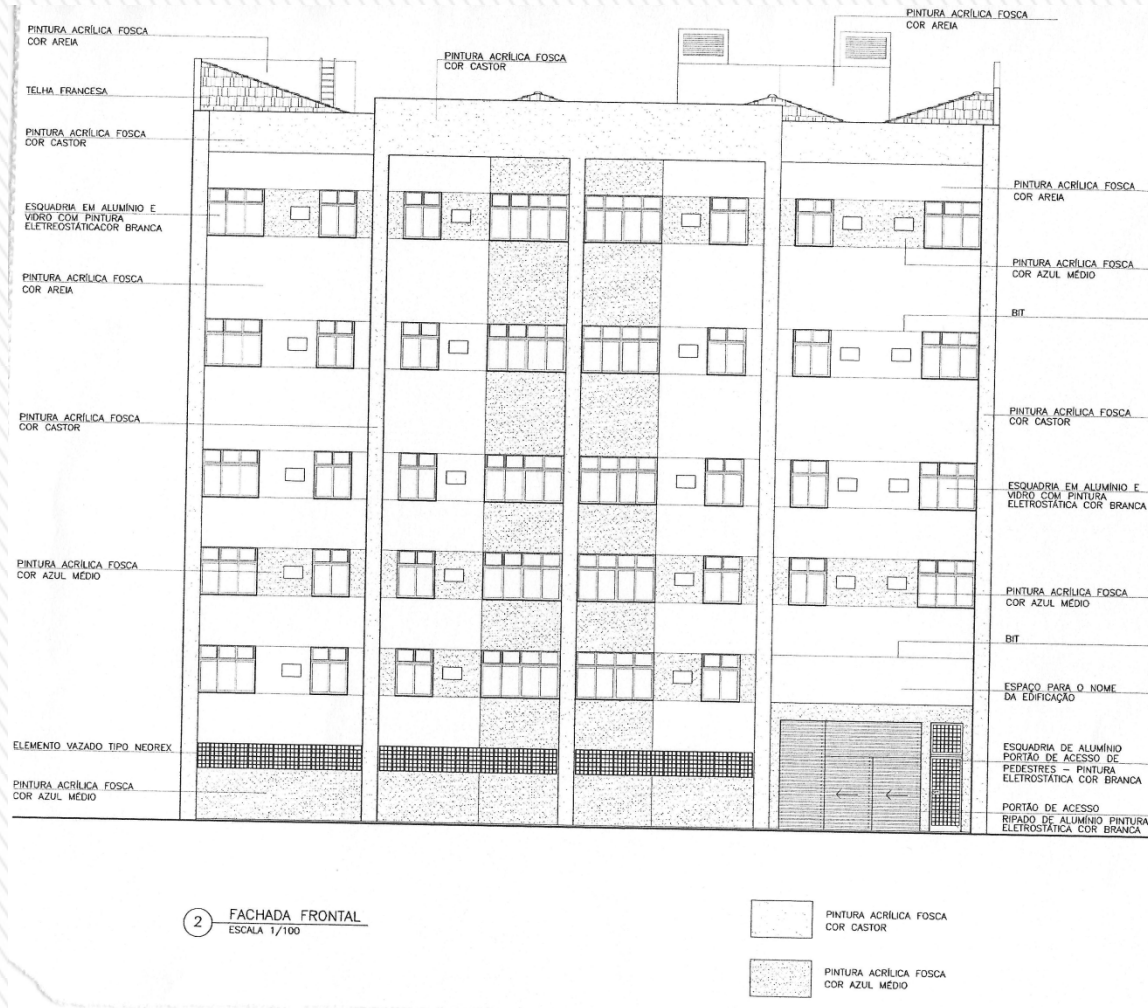
Este empreendimento constará com um **pátio descoberto que será utilizado como uma área de lazer**. Também terá uma sala de administração.

Rede Viária e Parqueamento

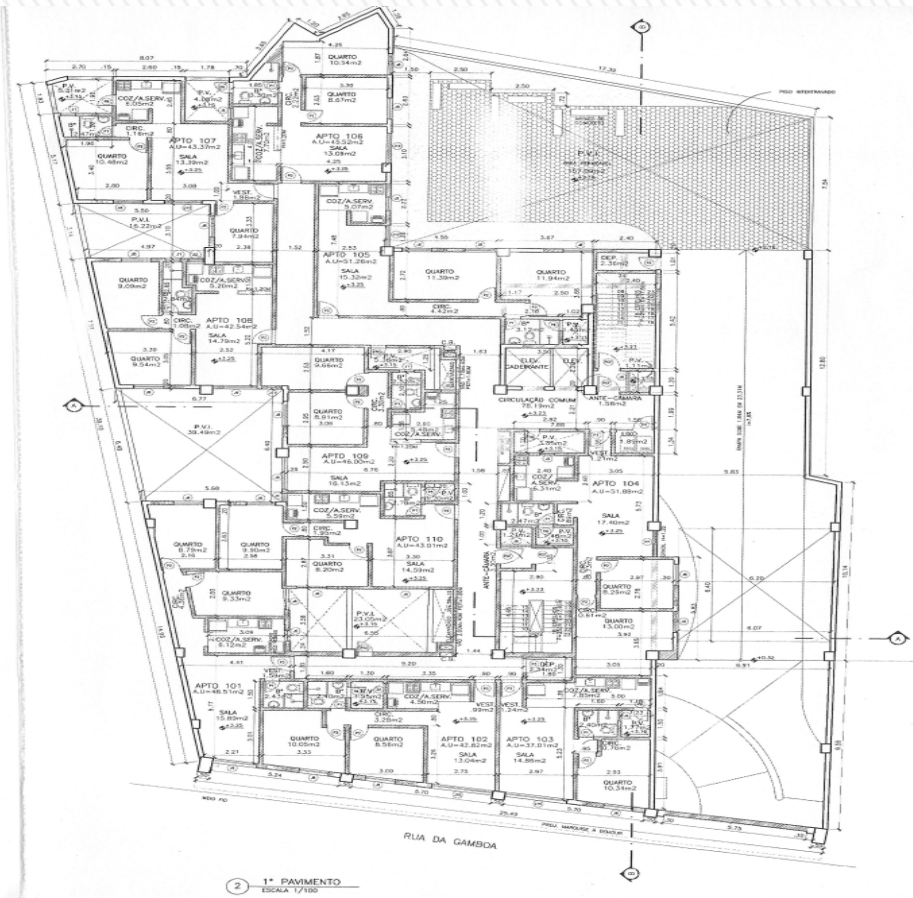
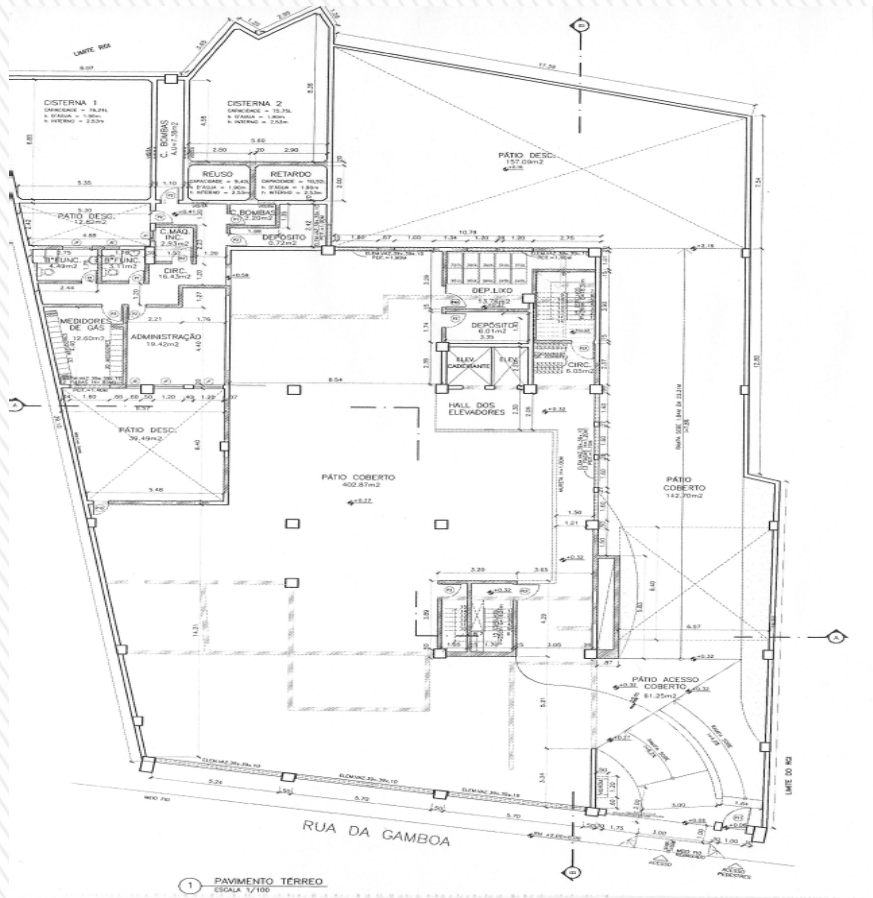
Será **mantida a rede viária** existente e o acesso será diretamente pela rua da Gamboa e terá uma área de uso comum que será utilizada como estacionamento.



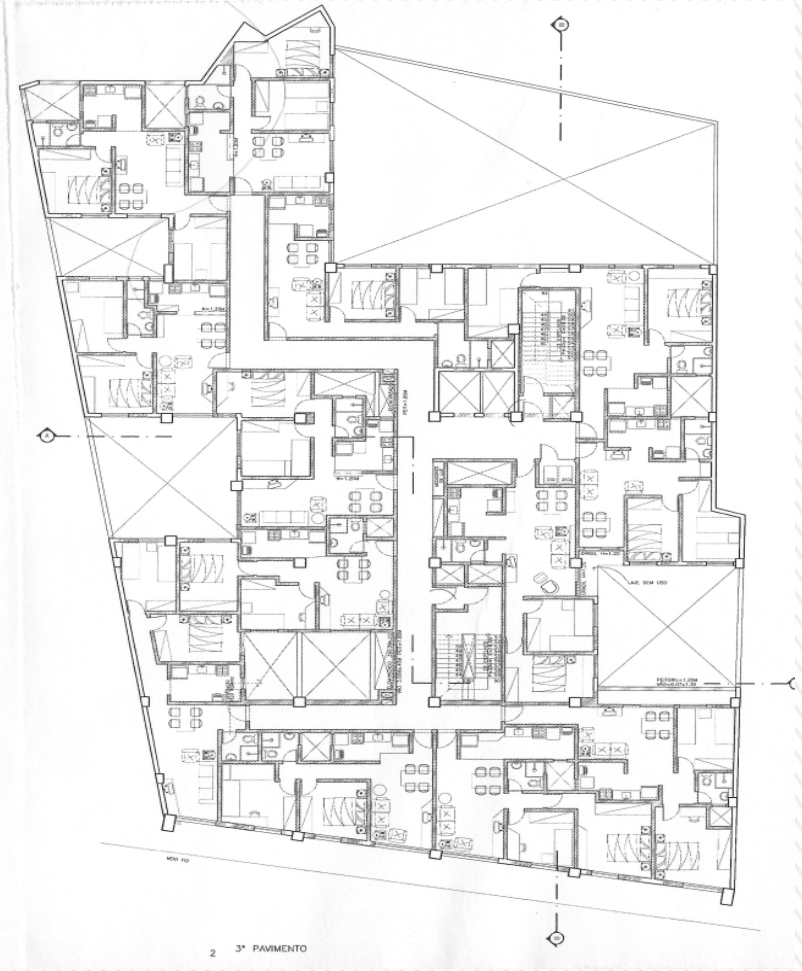
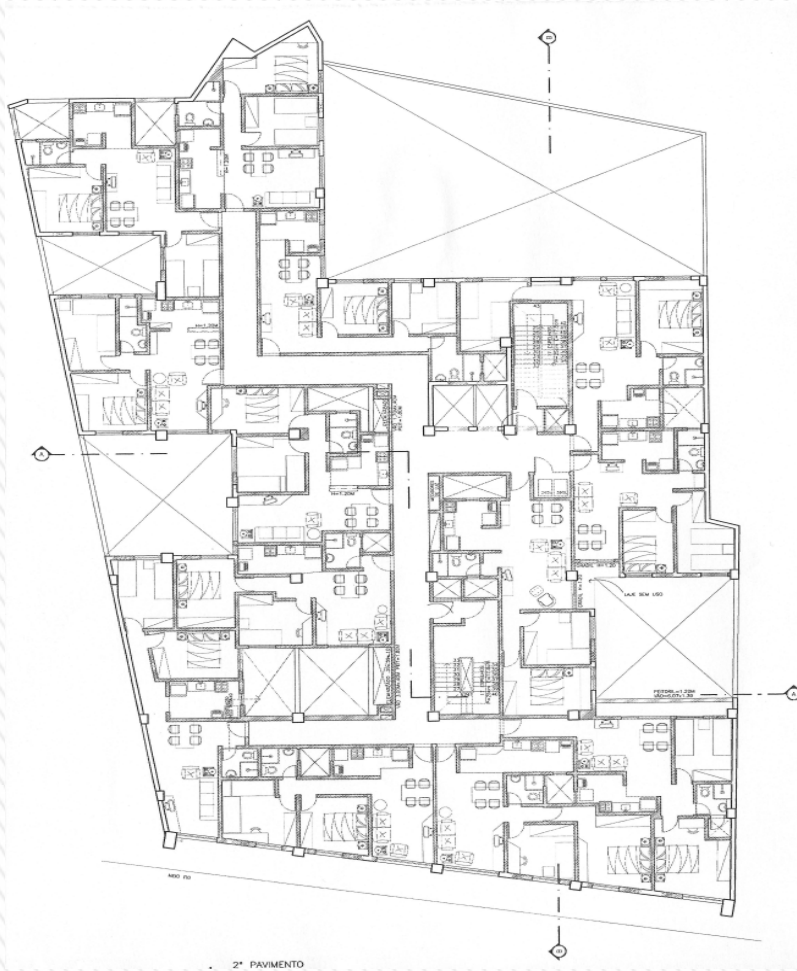
Tipologia Arquitetônica - Fachada



Tipologia Arquitetônica – Plantas Baixas



Tipologia Arquitetônica – Plantas Baixas



Processo

- Promoção e Aquisição do Terreno
 - Programa Novas Alternativas
 - Projeto Porto Maravilha
- Adequar a legislação
- Programa financiador – Programa Minha Casa Minha Vida, que define critérios e materiais construtivos
- Execução – tecnologia definida pela construtora
- Ocupação do imóvel, manutenção e gestão condominial – trabalho social



Produto

- **Tipologia urbana** – preservação das características da morfologia do sítio histórico
- **Tipologia do edifício** – aproveitamento do pé-direito original; fachada e telhados respeitando a morfologia do local (imóveis tutelados)
- **Tipologia da unidade habitacional** – exigência da definição do *layout* – projeto pensado para tentar qualificar o ambiente interno da moradia



Considerações Finais

- **Estudo sobre a reabilitação urbana** desenvolvidos recentemente na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro
- **Importante a articulação das políticas públicas** e das diretrizes habitacionais e de preservação, adotadas na reabilitação dos imóveis, influenciam na **conservação do patrimônio**
- As **empresas construtoras** deveriam perceber a oportunidade desse tipo de empreendimento e desenvolver saberes específicos e novas tecnologias para a execução de **obras de reabilitação** de imóveis preservados, que representam um **novo mercado com tendências de crescimento**.



PATORREB 2018

U. PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA

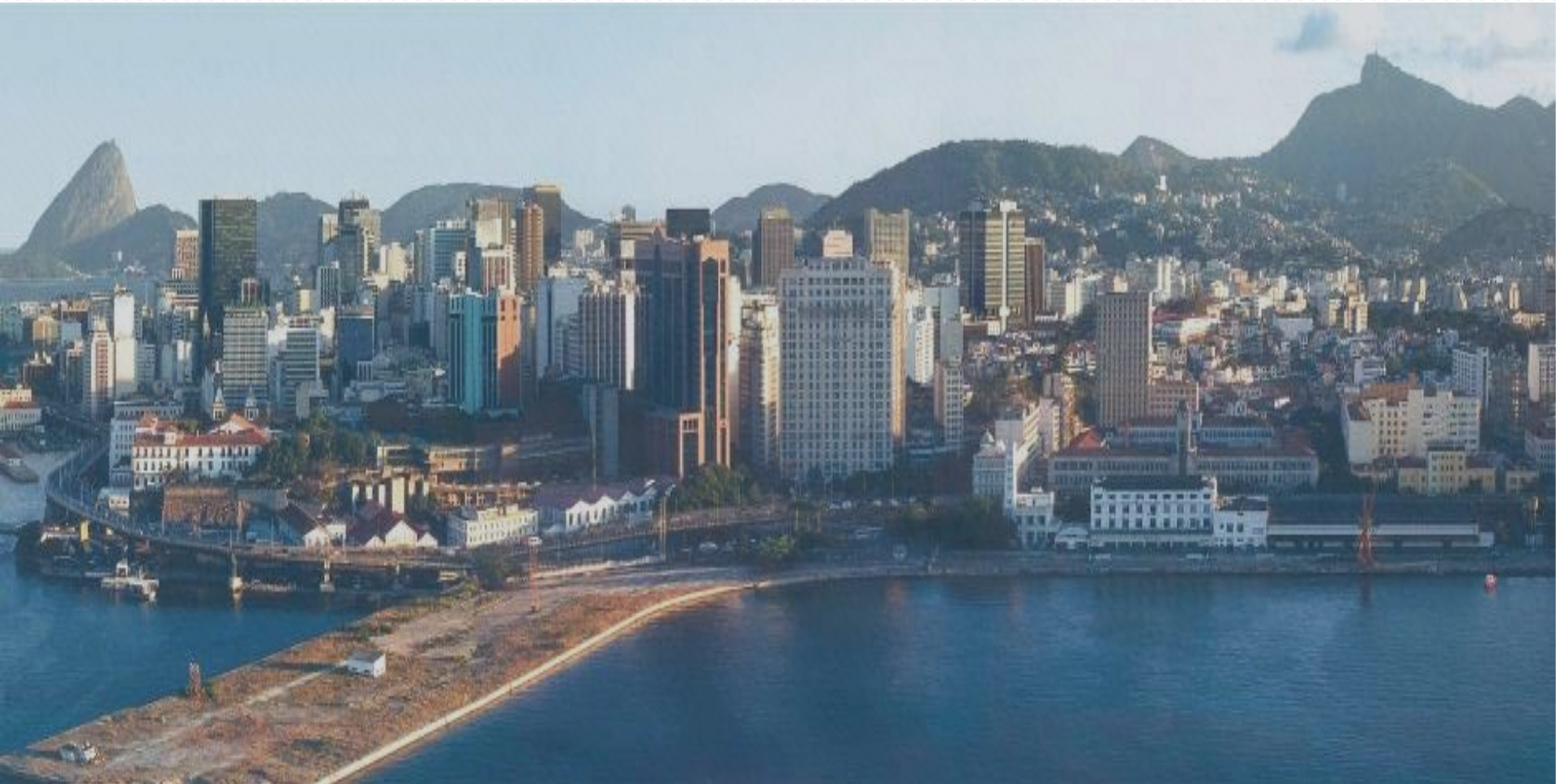


UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO



Cidade Maravilhosa

Reabilitação Urbana do Patrimônio Edificado



PATORREB 2018

U PORTO
FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO

