

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES - UCAM / CAMPOS
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades

Sylvia Márcia da Silva Paes

**OS IMPASSES DA REVITALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES (1991-2005)**

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ

2006

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES - UCAM / CAMPOS
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades

Sylvia Márcia da Silva Paes

**OS IMPASSES DA REVITALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES (1991-2005)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, da Universidade Candido Mendes – Campos dos Goytacazes/RJ, para obtenção do grau de mestre em planejamento regional e gestão de cidades.

Orientador: Prof. Dr. JÚLIO CÉSAR CARDOSO RODRIGUES

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ

2006

SYLVIA MÁRCIA PAES

**OS IMPASSES DA REVITALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES (1991-2005)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, da Universidade Candido Mendes – Campos dos Goytacazes/RJ, para obtenção do grau de mestre em planejamento regional e gestão de cidades.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Orientador Professor Dr. Júlio César Cardoso Rodrigues
Universidade Candido Mendes

Prof.^a Dr.^a Elzira Lúcia de Oliveira
Universidade Candido Mendes

Prof.^a Dr.^a Teresa de Jesus Peixoto Faria
Universidade Estadual do Norte Fluminense

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ

2006

Às minhas filhas Melissa e Anna,
por dividirem comigo esta tarefa com
compreensão, afeto e cumplicidade.

AGRADECIMENTOS

A Deus pelas oportunidades.

Ao meu pai Wilson e a meu tio Welligton pelo incentivo e créditos que sempre depositaram em mim.

Ao meu orientador Júlio César Cardoso Rodrigues, pela dedicação e entusiasmo que me ajudaram na concretização do presente trabalho. A prof. Elzira que colaborou na orientação metodológica e a Prof. Teresa Peixoto por aceitar a fazer parte desta banca.

Aos meus colegas de curso, especialmente Marcelo Vianna que ajudou a elaborar o tema, aos de trabalho pela compreensão, aos companheiros do COPPAM.

Aos representantes das instituições pesquisadas pela atenção e respeito com que me receberam.

A Scheila Bárbara pela colaboração e orientação paralela e pertinência nas leituras.

A Prof.^a Laila Simão pelo trabalho de revisão ortográfica.

A todos aqueles que de alguma forma contribuíram para a conclusão deste trabalho.

“O objetivo básico da preservação não é parar o tempo, porém intervir com sensibilidade nas forças de mudança. É entender o presente como um produto e um modificador do futuro”

John W. Lawrence

RESUMO

OS IMPASSES DA REVITALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (1991-2005)

Os centros das cidades, especialmente daquelas de porte grande e médio, sofreram acelerada deterioração, sobretudo a partir da década de 1980, e boa parte deles encontram-se atualmente em processo de revitalização econômica e urbanística. É dentro deste viés que nos propusemos, neste trabalho, a analisar as ações das instâncias de poder local - público, privado e sociedade civil organizada -, no que tange ao planejamento e gestão, especialmente voltado para a área central da cidade de Campos dos Goytacazes. As articulações e regulamentações entre os sistemas de produção e o intercâmbio entre os atores sociais, destacando aqueles com interesses especiais na área em questão. Portanto, o principal objetivo é o de estudar os impasses que envolvem as políticas urbanas de revitalização do centro da cidade, uma vez que este ainda concentra uma dinâmica econômica significativa e interessantes potencialidades no uso do seu patrimônio arquitetônico, construído nestes 329 anos (fundação da Villa) ou 171 anos (elevação à condição de cidade). Para tanto, consultamos acervos de jornais locais e pinacotecas e entrevistamos diferentes agentes envolvidos com o processo estudado, documentando a dinâmica de envolvimento entre os agentes. Concluímos que o centro da cidade tem grande potencial de revitalização urbana, mas que é preciso um projeto econômico para amarrar todas as pontas e que este seja decidido pelo conjunto de atores que direta ou indiretamente atua neste palco.

PALAVRA-CHAVE: Centro das cidades. Revitalização. Planejamento. Gestão. Patrimônio construído

SUMMARY

THE REVITALIZATION OF DOWNTOWN CAMPOS DOS GOYTACAZES AREA DILEMMA (1991-2005)

Downtown areas, mostly those which are included on medium and large category, are being deteriorating quickly since 1980 decade, and great deal of them are nowadays being rebuilt and revitalized from the economical and urbanistic perspectives. These are the focuses we proposed on the present work, to analyze the necessary actions from the local powers – private, public and civilian organized society -, concerning the new management plan to Campos dos Goytacazes downtown area. The interdependency and regulatory interaction among the production systems and the information exchange among all players receive emphasis regarding the dilemma for solutions. Therefore, the main objective is to study the roots of such a dilemma on urban political decisions postponed or not yet taken to revitalize downtown area, a niche that gather a great source of economy dynamics and interesting usage of its arquitecnic asset, which has been built along the last 329 years (foundation of the Villa) or 171 years (received the “city” status). We have consulted historical sources such as local newspapers and map libraries, and also interviewed different agents involved with the studied process documenting the complexity of the relationship among all contextual components. We concluded the downtown area is a strong urban revitalization potential, but to make it real it is necessary to an economical project to tie up all key elements, and it must be decided by all of those who are directly or not influencing this stage.

KEY WORDS: Downtown area. Revitalization. Planning. Management. Built asset.

Sumário

INTRODUÇÃO	p. 12
Capítulo 1 – Formalidades conceituais: referências teóricas e revisão da literatura.	p. 19
1.1 A cidade e a centralidade: referenciais de reabilitação, revitalização e preservação.	p. 19
1.2 Modelos de revitalização no mundo e no Brasil.	p. 27
1.3 Cidade para Todos: política pública ou democratização do espaço urbano.	p. 38
1.4 Estatuto da Cidade como instrumento de revitalização.	p. 42
1.5 O direito à moradia.	p. 45
Capítulo 2 – Condições de existência: o centro, espaço de análise e discussões.	p. 51
2.1 A Cidade de Campos dos Goytacazes: sua existência urbanística - séculos XIX-XX.	p. 51
2.2 A expansão territorial: a formação nos “novos centros” ou “sub-centros” em Campos dos Goytacazes.	p. 58
2.3 O valor do centro da cidade como referencial de identidade e pertencimento de lugar: o patrimônio cultural construído e as atividades econômicas tradicionais.	p. 61
Capítulo 3 – Da formalidade a condição de existência: análise dos impasses para a revitalização do centro de Campos dos Goytacazes.	p. 72
3.1 As Leis Municipais de proteção: intervenções e a deterioração da área central da cidade.	p. 72
3.2 Os novos atores sociais: conflitos e impasses das ações de revitalização da área central da cidade.	p. 75
3.3 Anúncio das discussões e impasses nos jornais locais: revelando os atores sociais no processo de revitalização do centro da cidade.	p. 82
3.4 Crítica aos projetos “Cidade Qualidade” e ao de “Revitalização do Comércio de Campos dos Goytacazes”.	p. 88
CONSIDERAÇÕES FINAIS	p. 94
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	p. 97

LISTA DE FIGURAS, TABELAS E MAPAS

Figura 1 - Mapa do centro histórico da cidade, p. 13

Figura 2 - Mapa do Estado do Rio de Janeiro, focalizando Campos dos Goytacazes, Norte Fluminense, p. 15

Figura 3 - Área central da cidade em mapa executado por Bellegard em 1837, segundo o Relatório da 4ª secção de Obras Públicas, 1837, p.53

Figura 4 - Mapa de Saturnino de Brito - 1902, segundo a obra Saneamento de Campos: projetos e relatórios, 1943, p.55

Figura 5 - Mapa humanizado de Campos dos Goytacazes, segundo fonte da internet, p.58

Figura 6 - Mapa do Centro da cidade segundo o Plano Diretor de 1991, p. 63

Figura 7 - Mapa do Centro da cidade segundo a Câmara Municipal, p. 64

Figura 8 - Mapa da Área de Proteção ao Ambiente Cultural - APAC Centro, segundo o Conselho de Proteção ao Patrimônio Municipal, proposta para o Plano Diretor de 2006 - COPPAM, p. 66

Figura 9 - Área definida para o Projeto de Shopping a Céu Aberto, p. 91

Tabela 1 - Tabela INEP de Ensino Superior para Campos dos Goytacazes, p. 52

LISTA QUADROS, GRÁFICOS e ANEXOS

Quadro 1 - Atividades dinamizadoras do centro da cidade, p. 70

Gráfico 1 - Participação dos atores envolvidos com a revitalização do centro da cidade, montado a partir da leitura dos jornais selecionados no Anexo B, p. 84

Gráfico 2 - Assuntos que mais se destacam nas notas dos jornais estudados, p.86

Anexo A - Modelo da Ficha de Entrevistas, p. 102

Anexo B - Fichas de leitura dos jornais, p. 105

Anexo C - Plano Plurianual 2006-2009, páginas 23, 30, 86, 87, 108, 113, 114, 117 e 141, p. 118

Anexo D - Orçamento fiscal 2006, página 24, p. 128

Introdução

Hoje é visível o processo de decadência da área central¹ da cidade de Campos dos Goytacazes. O crescimento de determinados bairros de classe média alta, a partir dos anos 1970, atraiu uma população que outrora ocupava as áreas centrais, favorecendo, gradativamente, a chegada do comércio sofisticado, com suas mercadorias exibidas em shoppings centers luxuosos. Paralelamente, a área central, que outrora abrigava lojas, boutiques, cinemas e teatros, vem sendo ocupada por comércio ambulante e atacadista, lojas populares, trabalhadores de baixa renda, ao mesmo tempo em que os seus prédios começavam a se degradar. Assim, sua paisagem veio se deteriorando nos últimos anos e se transformando, revelando uma aparência desoladora e insegura (FARIA, 2004).

¹ Entendendo por área central, não apenas àquela do entorno da praça do SS. Salvador (praça principal), mas a área compreendida no quadrilátero demarcado pelas ruas: Av. 15 de Novembro (beira-rio), Av. José Alves de Azevedo (beira-valão), Rua Tenente Coronel Cardoso (Formosa) e rua dos Andradas, que corresponde a ocupação colonial, caracterizada por lotes irregulares, assim como ruas estreitas e tortuosas, como podemos observar no mapa a seguir.

potencial natural e harmonizando a tecitura urbana “as vidas de seus criadores históricos”. (CASTRIOTA, 2003).

Observa-se, assim, o envolvimento de diversos atores interessados na revitalização do centro da cidade: Associação Comercial e Industrial de Campos - ACIC, Câmara de Dirigentes Lojista - CDL, Confraria de Amigos da Rua João Pessoa - CARJOPA, Prefeitura Municipal (Secretaria de Planejamento - SECPLAN / Instituto de Pesquisa e Projetos Urbanos de Campos - IPPUCAM), Associação Norte Fluminense de Engenheiros e Arquitetos - ANFEA, Centro Norte Fluminense para Conservação da Natureza - CNFCN, Conselho de Preservação do Patrimônio Arquitetônico do Município - COPPAM, Conselho de Meio Ambiente e Urbanismo - COMAU e Conselho Municipal de Turismo - COMTUR. Estes diferentes representantes do poder público e da sociedade civil organizada lançaram diferentes propostas, por vezes divergentes, mas sem dúvida com a mesma preocupação comum, a de trazer uma nova vida ao Centro da Cidade.

Os interesses dos agentes, que atuam neste universo, são diversos: comércio, segurança, meio ambiente, patrimônio e especulação imobiliária.

Mas as crises econômicas dos anos 80/90 colaborou para a crise das grandes cidades mundiais. Mudanças demográficas acontecidas em áreas rurais incham as cidades e degradam o espaço. Em Campos, como as demais cidades a população da área central é aquela em processo de empobrecimento, que habita o tecido urbano degradado que não recebe investimentos mobiliários em forma de moradia. (CASTELLS, 1999).

As evidências gerais que iniciam o presente estudo, tal como a metodologia aplicada, levam em conta uma melhor compreensão do espaço urbano, principalmente do centro da cidade, da sua construção, transformação e crise às atuais políticas de reabilitação ou até mesmo de revitalização, num processo de integração social e desenvolvimento econômico sustentável.

Reabilitação urbana é uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade a partir da valorização de suas potencialidades sociais, econômicas e funcionais, visando à qualidade de vida para os residentes, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que diz respeito (Novas Alternativas/RJ, 2003).

O centro da cidade se caracteriza por edificações notáveis, pela dinâmica de seu comércio e os lugares de trabalho. O conjunto de lugares e edifícios define seu ritmo e mantém memórias, mais eficientemente que fotografias e filmes.

As pessoas que conseguem distinguir a “cara” do lugar em que vivem e lembrar como era e como evoluiu e chegou a ser o que é se sentem mais seguras, têm a sensação mais forte de serem dali (SANTOS, 1988).

No início dos anos 80, as preocupações e esforços são crescentes no sentido de gerar crescimento econômico a partir de conservação de áreas, ganhando contorno mais nítido o conceito de patrimônio ambiental urbano e, portanto, pensar a cidade como tal, passou a ser uma prerrogativa importante. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, 2004).

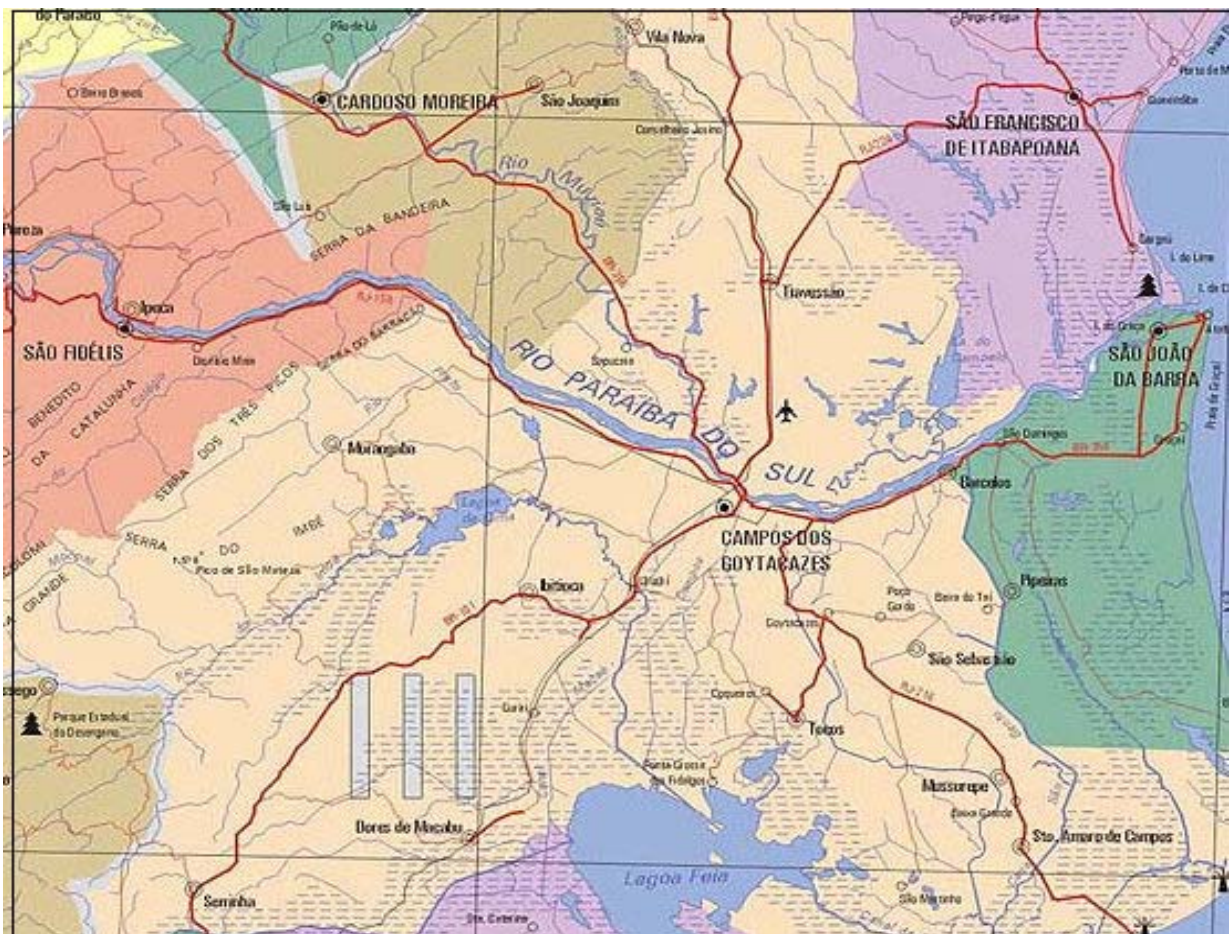


Figura 2 - mapa do Estado do Rio de Janeiro, focalizando Campos dos Goytacazes, Norte Fluminense.

Fonte: <<http://www.governo.rj.gov.br/municipal>>

O município de Campos dos Goytacazes com cerca de 416 mil habitantes em 2004 e com um orçamento de um bilhão e meio de reais para o ano de 2005, como tem cuidado de seu patrimônio e de seus bens?

Por que uma cidade de porte médio, como Campos dos Goytacazes, com orçamento superior ao de algumas regiões metropolitanas no Brasil, não consegue desenvolver um planejamento para reabilitação da sua área central, que tem se revelado decadente?

Mas como resolver o impasse entre o nível desejável de preservação e a necessidade de mudança? Por que a preocupação de revitalização de áreas centrais, quando podemos expandir ordenadamente os bairros? Até que ponto a cidade do passado deve ser reconhecida na dinâmica de desenvolvimento modelada pelas forças políticas e econômicas?

O principal objetivo deste trabalho é estudar os impasses que envolvem as “políticas urbanas” – do discurso à prática, orientadas para a sua necessária revitalização, preservação e conservação de seu patrimônio cultural na área central, definida na nota de rodapé da página 12 e na figura 1. Então identificamos a área central e identificamos as principais intervenções, parcialmente implementadas, visando a renovar, modernizar e revitalizar.

Também analisamos os projetos urbanos recentes, destacando os atores sociais envolvidos no processo de revitalização e distinguir os impasses na aplicação das políticas voltadas para a revitalização do patrimônio arquitetônico da referida área, desejosos de responder às inquietações apresentadas anteriormente.

A leitura de bibliografia pertinente ao tema, a pesquisa histórica documental, em documentos iconográficos, tais como mapas e plantas, nos arquivos da Prefeitura Municipal (Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente), assim como nos arquivos das entidades, associações e conselhos, anteriormente apontados, serviram de base comparativa sobre os espaços, e para a compreensão do entendimento de centro e centralidade.

O tratamento dado aos mapas, no capítulo II, foi fruto de trabalho realizado em AutoCad 14², a partir do material original produzido pela AMPLA - concessionária de energia elétrica.

² Programa específico, na sua versão mais simples, destinado ao desenvolvimento de desenho técnico em computadores.

No que tange à participação de atores, foi associada a um levantamento em jornais locais, privilegiando os jornais Folha da Manhã, que defende a posição municipal, O Diário que defende a oposição e o Monitor Campista diário oficial do município, todos disponíveis na Fundação Cultural Jornalista Oswaldo Lima - Biblioteca Municipal Nilo Peçanha. Estes veículos anunciam os conflitos entre os atores envolvidos no processo de revitalização do centro histórico, entre os anos de 1991 a 2005, privilegiando alguns anos, em razão de acontecimentos marcantes.

Neste sentido foram escolhidos os anos de 1991/92, quando ocorre a finalização e aprovação do Plano Diretor. Os anos de 1996/97 marcam uma nova reforma da Praça do Santíssimo Salvador. Os anos de 2001/02 marcam a apresentação do Projeto Cidade Qualidade do arquiteto Sérgio Dias e por fim, os anos de 2004/05, com a mais recente reforma da Praça do Santíssimo Salvador e início dos trabalhos locais para elaboração do novo Plano Diretor, já segundo as orientações do Estatuto da Cidade de 2001.

De suma importância foram as entrevistas realizadas com os atores escolhidos e listados na introdução deste projeto. Todas tiveram registro em gravador e preenchimento de questionário. Elas nortearam o envolvimento dos referidos atores junto à entidade representada, assim como as ações da entidade junto a comunidade e ao poder público. Apontaram as intervenções propostas para a área central à partir da instituição focada, recortando os conflitos e as formas pelas quais ocorreram.

Quanto à estrutura do trabalho, no Capítulo I são desenvolvidos conceitos de reabilitar, revitalizar e preservar e como tais conceitos são entendidos e aplicados no mundo e no Brasil, assim como as políticas de revitalização, focalizando as áreas históricas e principalmente nos centros das cidades.

O Capítulo II está focado numa análise do centro da cidade de Campos dos Goytacazes, sua construção histórica e seu valor como patrimônio cultural.

No Capítulo III analisamos os impasses para a revitalização do centro da cidade, tais como a legislação de proteção ao patrimônio construído, às intervenções e deterioração a eles pertinentes. As ações dos novos atores sociais e os conflitos e impasses das ações de revitalização da área central da cidade, anunciada em jornais e registradas em entrevistas, encerrando com uma análise crítica aos projetos “Cidade Qualidade” e “Revitalização do Comércio de Campos dos Goytacazes”.

Nas Considerações Finais apontaremos as constatações identificadas em relação aos impasses na revitalização do centro da cidade de Campos dos Goytacazes e sugerimos ações norteadoras para o poder público, na elaboração do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade.

1 Formalidades conceituais: referenciais teóricos e revisão da literatura

1.1 A cidade e a centralidade: referenciais de reabilitação, revitalização e preservação.

uma cidade pode ter uma história de décadas, outra, de séculos - a história é um fato eminentemente urbano, entre história da cidade há uma relação estreitíssima, tanto assim que cidade e civilização são palavras que tem a mesma raiz (ARGAN, 1988, P. 215).

Neste capítulo é feita uma reflexão dos conceitos ligados ao tema central. Revitalização será o fio condutor e, a partir dele, refletiremos sobre a cidade e sua centralidade, sobre os conceitos reabilitar e preservar, assim como seus análogos, sobre como tais conceitos foram concebidos e praticados num espaço temporal de Brasil e mundo. Por fim, refletiremos sobre as ações do Estado, a partir do Ministério das Cidades e o que propõem para a revitalização de áreas históricas das cidades brasileiras.

Assim, “Cidade” como categoria de ocupação de espaço geográfico, está definida no Dicionário (específico) Cartográfico de Cêurio Oliveira (1993) como o local com habitação, comércio, escolas, igrejas, clubes, etc e logradouros públicos; sede de município; localidade com o mesmo nome do município a que pertence e onde está sediada a respectiva prefeitura.

Nas palavras de Ermínia Maricato (2001, p. 162) “O espaço urbano - a cidade - não é apenas um mero cenário para as relações sociais, mas uma instância ativa para a dominação econômica e ideológica”.

O espaço da cidade sofre hoje uma reorganização como espaço econômico. A telemática e a globalização são forças fundamentais neste processo, envolvendo questões da centralidade, desde a criação de um espaço virtual até a reconfiguração da geografia do ambiente construído pela economia, exigindo mudanças institucionais e estruturais.

Mas toda cidade tem por definição um centro que é entendido como área nuclear, que exerce uma atração natural nos campos socioeconômico e político. Tais áreas centrais correspondem, quase sempre, ao núcleo histórico das cidades (centro histórico) e sofreram, ao longo do tempo, um processo de transformação, promovido pela própria expansão dos núcleos urbanos das cidades, inclusive com acompanhamento e atualização da legislação, como elemento de controle.

Os centros são em geral as áreas mais bem servidas de transporte público, portanto são lugares de acesso mais democrático. Por esta razão, acabam por afastar o mercado imobiliário e a elite, em busca de novos territórios e a construção de novos centros. A valorização desses novos centros atrai a administração pública e têm como atrativo a oferta de transporte e podem oferecer vantagens no preço dos imóveis, combinando reabilitação com defesa dos direitos humanos.

Já a centralidade se exprime na escolha do lugar de permanências, que pode ser o de uma atividade econômica (mercado), religiosa (templos), órgãos de decisão ou gestão (palácios). É o lugar onde o sentimento e o simbolismo se aliam. (RONCAYOLO, 1992, p. 27, 141, 142, in: FARIA, 2005).

Santos (1988, p. 52) nos lembra que a noção de centralidade está na cabeça das pessoas, portanto alguns lugares são vistos como mais centrais que outros. Está representado como o lugar do agito, da animação, das mudanças, com cruzamentos de ruas, praças e mercado (comércio). Cada centro tem correspondente um território de influência, portanto suas fronteiras são “abstrações administrativas” que não têm existência própria e por isso são revistas com frequência e vistas de diferentes formas por diferentes atores sociais.

Em muitos casos, o centro histórico se confunde com o núcleo original das cidades e costumam concentrar instituições importantes, assim como uma variedade de atividades e negócios correspondendo a uma centralidade dominante, por se configurar no foco do dinamismo dos diferentes setores econômicos, sociais e culturais. Concentra fluxos de pessoas e negócios, moradias e equipamentos

culturais e de lazer. (NAKANO, 2004, p.154). Portanto, a noção de centralidade é simbólica e abstrata.

É o núcleo histórico³, o ponto inicial e propulsor da dinâmica de expansão socioeconômica de uma vila a partir da qual a cidade se desenvolve. Podemos pensá-lo como centro de negócios ou lazer, aí os shoppings se enquadram, embora isso aconteça em algumas poucas cidades. Ou ainda como núcleo de maior população.

Durante o processo histórico, muitas vezes a falta de políticas públicas ou a “não ação” por parte do poder público resultou em degradação e esvaziamento, evidenciando o abandono por parte do poder público em relação aos centros históricos, configurando a degradação desses lugares. (VASCONCELOS, 2004)

Se os espaços centrais são aqueles dotados de significado de distinção, dispõem, então, de melhores e mais serviços, uma vez que são considerados como lugar da dominação. Em oposição, encontra-se a periferia, cujo valor simbólico é o espaço dominado, não exercendo atrativos à dinâmica socioeconômica, com mais baixo valor de uso, provocando um povoamento constituído por grupos sociais segregados do centro.

No caso das cidades brasileiras, os serviços urbanos se irradiam do centro para a periferia tornando-se cada vez mais escassos à medida que a distância do centro aumenta. (REZENDE, 1982).

Nem sempre estes centros oferecem o maior número de empregos ou as melhores condições de moradia, mas costumam ser pontos importantes de negócios, ter um número representativo de prédios históricos, além de apresentar diversos atrativos turísticos.

Isto não impede que existam nas cidades bairros e subúrbios com seus próprios centros comerciais, muitas vezes formados por shoppings e conjunto de escritórios.

Quando tratamos de área metropolitana⁴ - termo adotado em 1949 pelo Departamento de Censo dos EUA - estamos reconhecendo a urbanização estendida da tradicional cidade, ou o centro expandido. Este se caracteriza por um núcleo de

³ A noção de Núcleo Histórico se confunde com a de centro histórico. Como a procura por uma identidade é tal como uma necessidade de reconhecimento, este pode ser realizado através do olhar para os centros ou núcleos históricos das cidades.

⁴ As cidades de porte médio acompanham as ações potencializadas pelas metrópoles.

maior concentração populacional mais as comunidades próximas, ou seja, bairros e subúrbios próximos e com alto grau de integração socioeconômica com ela.

Wright tinha razão em achar que o automóvel mudara drasticamente a maneira como o americano queria viver, e as áreas metropolitanas demonstram a visão que ele tinha. (RYBCZYNSKI, 1996, pp.209)

Os centros das cidades metropolitanas e de porte médio vêm sofrendo um esvaziamento, enquanto sua periferia cresce extensivamente. Os moradores que deixam os centros e se estabelecem nas periferias acabam sendo obrigados a gastos excessivos com transporte. Os bairros centrais acabam por apresentar infra-estruturas ociosas no horário não comercial, refletindo um abandono, com estoque habitacional deteriorado.

Vainer (2002) chama a nossa atenção para crise pela qual passam nossas cidades. Ela se caracteriza pela degradação do centro histórico, pela congestão do centro moderno, pela debilidade das infra-estruturas. Neste sentido, as cidades começam a ser pensadas como mercadorias, em como a cidade, objeto de luxo, pode então ser vendida. Esta é uma idéia muito difundida entre os novos planejadores urbanos.

Mas *marketing* do que se vende, depende em parte do comprador. Para tanto, se torna necessário diagnosticar as características e potencialidades da cidade antes de colocá-la no mercado. Principalmente discutir e decidir a respeito da reabilitação, revitalização ou preservação de seus centros históricos, dentro de um processo de individualização e valorização. (VAINER, 2002, p.78)

Os conceitos de reabilitação e renovação foram discutidos em encontros internacionais, desde o início do século vinte, envolvendo também as questões ligadas ao patrimônio cultural da humanidade.

Tais encontros produziram Cartas⁵ de intenções e orientação na abordagem do cuidado com o patrimônio. Dentre elas destacamos: Carta de Atenas (1931) trata da proteção de monumentos; Carta de Veneza (1964) trata de monumentos e sítios históricos; Carta de Quito (1967) versa sobre conservação e utilização de monumentos e lugares históricos; Carta de Paris (1968) orienta sobre conservação de bens culturais; Carta de Florença (1981) orienta sobre jardins históricos; Carta de Reabilitação Urbana Integrada ou Carta de Lisboa (1995).

⁵ Disponível em: <<http://www.icomos.org.br/cartas.htm>>. Acesso em: 09 ago. 2005, 13:12:45.

No Brasil, o Decreto-lei nº25, de 30 de novembro de 1937, organizou a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional e o Compromisso de Brasília (1970) assume a defesa do patrimônio nacional.

No receituário neoliberal, tão presente na contemporaneidade, “*não basta disponibilizar os atributos e recursos infra-estruturais e simbólicos*” que são os valores de uso reconhecidos como capital. Entre os fatores condicionantes dos agentes econômicos está o “entorno social”, uma vez que a pobreza não se constitui demanda solvável, a cidade tem um público consumidor qualificado e exigente.

Entre as muitas formas de se planejar o espaço, encontra-se a do Planejamento Estratégico⁶, cujas propostas devem levar em conta a vocação da cidade, a participação dos atores urbanos, a sensação de perda de oportunidades e as lideranças. O projeto de transformação se apóia na sensação de crise, na negociação entre os atores e no consenso público.

A renovação é a ação de substituir edificações depreciadas, desvalorizadas, por edificações novas e maiores, intensificando a ocupação do solo. Isso ocorre quando o centro da cidade recebe serviços, acompanhando a dinâmica econômica e redes comerciais que acabam por expulsar os pequenos negócios e aqueles mais tradicionais. (MARICATO, 2001)

Na renovação, cria-se uma dinâmica de mercado com valorização imobiliária, enquanto que a reabilitação valoriza a população residente, as atividades profissionais tradicionais e a memória da cidade. Em ambas, os novos usos podem ir de shopping centers, galerias de arte, até restaurantes e residências, dependendo da forma de gestão, de legislação adequada e financiamento.

A reabilitação urbana é uma estratégia de gestão que procura requalificar a cidade a partir de intervenções que valorizem as potencialidades sociais, econômicas e funcionais.

A reabilitação de edifícios exige adequação a novos equipamentos e tecnologias, envolvendo custos nem sempre adequados para seus moradores e proprietários. Outras vezes são imóveis que apresentam problemas fundiários, ou de dívidas de serviços (água, luz, IPTU).

⁶ É um documento de enquadramento das Parcerias e Iniciativas Públicas (PIP), que define orientações, critérios e prioridades para vários projetos. Disponível em: <www.icep.pt/glossario/glo_poe_parcerias.asp>. Acesso em: 04 de mar. 2006, 13:46:10.

Segundo cálculos da equipe do projeto Novas Alternativas, (RJ) para o centro da cidade do Rio de Janeiro, a recuperação de imóveis corrigindo anomalias (construtivas, funcionais, higiênicas e de segurança) que em alguns casos foram acumulados ao longo dos anos, promovendo adaptações contemporâneas ao seu funcionamento, custa a metade do preço de novos assentamentos urbanos. Isso acontece pelo poder público “economizar na infra-estrutura e deslocamentos, além de assegurar a estrutura social de vizinhança e identidade cultural da cidade”.

A reabilitação urbana deve garantir a sustentabilidade através do formato de atividades diversificadas de emprego e renda, e integração destas áreas urbanas ao resto da cidade. Para tanto deve ser fomentada pelo governo, com financiamentos específicos.

No entanto, a reabilitação deve levar em conta a defesa dos pequenos negócios e manutenção dos empregos; o interesse público ou o caráter social, na reabilitação de imóveis para seu uso ou uso de terceiros, ou ainda, para a manutenção de seus atuais ocupantes, mantendo também as características arquitetônicas, mesmo do patrimônio “banal”⁷. Uma reabilitação protegida pelo mercado, mas de caráter social destinada a setores de média e baixa renda, com venda a preços compatíveis, ampliação de ofertas alternativas de uso habitacional.

Reabilitação ou requalificação pode ser entendida como a ação de preservação do ambiente construído, inclusive os usos, através de reformas e adequações sem, contudo, descaracterizar o ambiente construído herdado.

No processo de reabilitação urbana, as referências culturais devem ser entendidas tanto na sua vertente física quanto nas sociocultural e econômica. Essas referências não constituem somente um conjunto de monumentos, mas um tecido urbano e social, que deve ser valorado como bens culturais e como bens socioeconômicos para o desenvolvimento local.

A decisão de reabilitar (apropriação social) ou renovar (especulação imobiliária) envolve diversas estratégias, com resultados urbanísticos igualmente diversos, podendo priorizar a especulação imobiliária - que acontece toda vez que uma entidade compra e vende bens imobiliários com o fim único do lucro por mais valia, ou, a apropriação social do espaço urbano.

⁷ Este termo é conceito retirado da legislação francesa e se refere àquela edificação simples, que mesmo sem grandes detalhes importantes, dá sentido ao conjunto.

A partir da década de 1970, prega-se a redução das ações e intervenções do Estado. Isso fomenta organizações da sociedade civil sem fins lucrativos. Forma-se uma nova consciência, ampliada em sua noção de inter-relação e interdependência entre os fenômenos que afetam a todos, seja no campo da ecologia, da economia, da saúde ou da política.

O objetivo de tais intervenções é a revalorização da vida econômica e social das áreas desgastadas e empobrecidas, invertendo a tendência de perda da população residente e estancando o processo de esvaziamento⁸, além de valorizar os marcos históricos e culturais. Assim, tais ações podem ser vistas como agentes estabilizadores do tecido urbano.

Tanto na renovação como na reabilitação, é trabalhado o conceito de “intervenção mínima”. Mas, apenas no caso da reabilitação, o patrimônio comum ou “banal” é também preservado. Parece impossível a execução de um plano de reabilitação sem novas construções, assim como no caso de renovação nem tudo será destruído.

A área central precisa se caracterizar como um núcleo de "centro histórico" para potencializar sua competitividade. A requalificação do centro pode dar à cidade uma imagem mais positiva, revitalizando inclusive sua identidade, a partir de suas vocações consagradas, a comercial, de serviços e a cultural, que não devem nem podem ser desprezadas.

O objetivo das intervenções de revitalização é, justamente, atuar em áreas que sofreram processos de decadência, ajudando a recuperá-las e permitindo que a população tenha fácil acesso aos melhoramentos, que podem ser culturais (museus, teatros e centros de música), de moradia ou comerciais (shoppings).

À semelhança de outros centros, inclusive o de São Paulo, podemos entender as palavras de Alberto Mawakdiye (2005) quando diz:

Todas as intervenções realizadas no centro desde o final dos anos 1980 ajudaram a revitalizá-lo, mas deixando-o sempre mais ou menos como estava (...). Muito dinheiro já foi investido em melhoramentos urbanos, de modo a tornar a região novamente atrativa para os empresários e a classe média consumidora. (MAWAKDIYE, 2005)

Foi durante os anos 50/60 que a preocupação com o desenvolvimento sustentável começa a ser gestada, promovida pela fragmentação da população em

⁸ O processo de esvaziamento: ver item 2.2

lares menores e mais numerosos que serviam a idosos, solteiros, divorciados e universitários, alimentando a necessidade de espaços de moradia e conseqüentemente expandindo as áreas urbanas. (HALL, 2002)

Nos anos 90, falava-se em Desenvolvimento Sustentável, mas ninguém sabia exatamente o que era. O Relatório Brundtland de 1987⁹ definiu como “desenvolvimento que vem ao encontro das necessidades presentes sem comprometer a capacidade das gerações futuras em prover suas próprias necessidades e aspirações”. Os objetivos gerais falavam no

[...] desenvolvimento de formas de construção que conservassem energia e minimizassem emissão de poluentes, encorajando a acessibilidade sem mobilidade (sem necessidade de transporte motorizado), desenvolver transporte público, criar centros de atividade ao redor das conexões de transporte. (RELATÓRIO BRUNDTLAND, 1987).

Foi também neste período que, principalmente no Brasil, as questões preservacionistas são reintroduzidas num debate público. Discutem-se os princípios da renovação urbana (década de 1950), preservação urbana (1970) e reinvenção urbana (1990). (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Associa-se a estas idéias de requalificação e desenvolvimento sustentável, o conceito de “gentrificação”¹⁰. Segundo o arquiteto Ismael Pescarini este, quase sempre está associado aos diversos projetos de requalificação urbana.

Porém o conceito de vitalidade urbana não é necessariamente idêntico ao de enobrecimento do território. Quem dizia isso era Janes Jacobs, em 1964, quando analisou as transformações do bairro de Boston, North End. Por outro lado ela também associou a revitalização dos territórios com uma conjuntura econômica favorável (JACOBS, 2000, pgs 8 e 321).

A guarda e a recuperação do patrimônio cultural constituem obrigação do poder público, asseguradas na Constituição Federal de 1988. Entende-se a necessidade da participação democrática dos agentes sociais, poder público,

⁹ Disponível em:

<http://www.economiabr.net/economia/3_desenvolvimento_sustentavel_conceito.html>. Acesso em: 18 jan. 2006, 16:33:52.

¹⁰ Chama-se gentrificação (ou enobrecimento, de acordo com algumas traduções) um conjunto de processos de transformação do espaço urbano, altamente criticados por estudiosos do urbanismo e de planejamento urbano devido ao seu caráter comum, excludente e privatizador. Disponível em: <pt.wikipedia.org/wiki/Gentrificação>. Acesso em: 04 de mar. 2006, 17:14:13.

Veja também: Ismael Pescarini. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade>>. Acesso em: 22 set. 2005, 19:14:53.

empresas privadas e comunidade, numa intervenção que garanta a cidade para todos.

Preserva-se tudo que tem valor de memória para uma comunidade porque faz parte de uma identidade coletiva, e, portanto, deve ser resguardada como testemunho de um período histórico, para as gerações futuras. Ela se faz com o objetivo de conservar os valores originais de uma edificação, monumento, manifestação ou lugar. Então, preservar é a ação de salvaguardar e valorizar um bem para as gerações futuras.

1.2 Modelos de revitalização no mundo e no Brasil.

Ao fim da segunda Guerra Mundial, os países nela envolvidos questionam a vida nas cidades. Era necessário reconstruir as cidades, substituir as habitações precárias e prevenir contra a insalubridade.

O processo de requalificação desenvolvido pode ser analisado sob três momentos históricos.

Até os anos de 1950, muito esforço foi empreendido objetivando manter a cidade funcional. Contudo, o processo de deterioração e degradação se intensificou, conseqüência da expansão do espaço territorial urbano, que provocou por sua vez, o surgimento de outros centros urbanos e a concorrência entre eles.

O ano de 1951 foi marcado pelo Congresso Internacional de Arquitetura Moderna cujo tema “Coração da Cidade” sistematiza as diretrizes para a remodelação dos centros urbanos, chamando a atenção para os princípios modernistas “centros para a vida comunitária”, e para as “raízes históricas do centro”. Desta arquitetura moderna fez parte uma *“tentativa burguesa de resolver, no âmbito da ideologia, as contradições da reorganização capitalista no mercado mundial”*. (RUBINO, 2003).

O planejamento urbano no século XX foi um movimento intelectual e profissional de reação contra os males produzidos pela cidade industrial, tais como Londres, Paris, Berlim, Nova York, do século XIX. (HALL, 2002)

Na prática o planejamento de cidades funde-se, quase imperceptivelmente, com os problemas das cidades, e estes, por sua vez, com toda a vida sócio-econômica-política-cultural da época; não há termo nem limite para tais relações [...] que explique o fenômeno do planejamento urbano. (HALL, 2002, p. 33).

O primeiro movimento foi o de Renovação Urbana acontecido entre os anos de 1950 a 1970, cuja característica principal era o de demolir para construir e renovar, sem a intenção de preservação de edifícios. Nos EUA, o processo de degradação dos centros foi atribuído à migração e, na Europa, à destruição causada pela guerra. O objetivo maior neste momento era o de que o centro promovesse os contatos inter-pessoais.

Na Iugoslávia, núcleos históricos foram convertidos em “ilhas caminháveis”, eliminando congestionamentos, criando estacionamentos externos às ilhas e instituições culturais, mantendo o controle público dos transportes e promovendo uma completa mudança no uso do solo. (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Outras estratégias para a recuperação das áreas centrais basearam-se no conceito de uso exclusivo de pedestres nas principais ruas de compras, como se os problemas enfrentados pelo comércio estivessem relacionados com a dificuldade de deslocamento a pé. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p.11)

Nos EUA não foi diferente e a transformação foi promovida por meio de demolições de habitações subnormais e construção de novas unidades populares.

No Brasil, o fim da condição de capital do país, em 1960, contribuiu para a diminuição de poder econômico da cidade do Rio de Janeiro, particularmente localizado no Centro, onde grande parte da burocracia federal funcionava. Os edifícios isolados acabaram por não promover a vitalidade urbana para o centro da cidade. Boa parte dos projetos econômicos (lojas, escritórios, consultórios) iniciados no início dos anos de 1960, como não haviam encontrado investidores, não ocuparam as áreas arrasadas que permaneceram vazias.

Na década de 1970, o planejamento urbano seguiu a tendência geral de espraiamento das cidades e abandono de seus centros históricos, processo acentuado na década seguinte, em parte pela concorrência dos novos sub-centros. A crise econômica deste período gerou um enorme contingente de desempregados nos grandes centros, que acabaram buscando ocupações no mercado informal, especialmente no comércio ambulante. Por outro lado, políticas públicas populistas permitiram um relaxamento da fiscalização sobre essa atividade, oportunizando-as.

O segundo momento, o da Preservação Urbana (1980-1990) foi considerado um movimento intelectual, de contextualização entre a valorização e reabilitação do tecido histórico (e seus símbolos) e a reconquista social da cidade, com a

manutenção dos antigos moradores, aproveitando os terrenos para criação de áreas de lazer. O discurso acende o interesse pelos centros das cidades como garantia da manutenção da identidade e do orgulho pelo lugar. (COMPANS, 2004)

Neste período, a UNESCO ampliou sua preocupação com o patrimônio mundial, através de uma série de normalizações legais, que foram criadas com a finalidade da preservação historicizante e de fortalecer os laços de parceria entre os setores público e o privado em programas de gestão compartilhada.

Na Europa, o período foi marcado pelo maior controle do Estado no desenvolvimento das cidades, intervindo nos transportes, na habitação, no comércio e espaços públicos.

Na Inglaterra, com uma das intervenções de maior visibilidade, visou à reutilização de terras e edifícios para atividades empresariais que garantissem emprego e renda.

Mas o melhor exemplo deste momento foi o italiano, em Bolonha, governada pelo Partido Comunista (1970) que se tornou uma referência (COMPANS, 2004). Lançando mão de uma metodologia de “reconquista” baseou-se num diagnóstico dos aspectos históricos, características sociais, culturais e produtivas, na identificação de monumentos, de edifícios residenciais e de estrutura tradicional, integrando-os a um projeto mais amplo de reestruturação urbana.

Nos EUA, a estratégia usada foi vender a história em ambiente de compras, com os shoppings incorporando os comerciantes mais tradicionais. Na França, a construção do Centro Pompidou marcou pela utilização de novos materiais e a associação entre museu, bar, teatro, livraria etc, numa experiência exótica de consumo. (VARGAS E CASTILHO, 2006).

Na América Latina, as ações são muito mais normativas através da criação de agências nos três níveis: federal, estadual e municipal.

No Brasil, destacam-se as obras do Pelourinho (Salvador/Ba) e em Curitiba (Pr), que antecipa técnicas de Marketing de cidades, criando no cidadão um sentimento de pertencimento.

Na década de 80 o governo municipal da cidade do Rio de Janeiro optou por prestigiar a proposta de preservação de partes do Centro, resultando na criação do Corredor Cultural¹¹ e da Câmara Técnica do Corredor Cultural, composta por

¹¹ O Decreto 2556/80 criou a Comissão Especial de Implantação do Corredor Cultural.

intelectuais, como estratégia de fortalecimento da posição preservacionista. O projeto caiu no gosto da mídia contribuindo para a sua popularização.

A nova ênfase na qualidade do ambiente urbano é detonada a partir dos anos 80. Essa concepção via a cidade como mercadoria enfatizando a competição entre elas. É o momento em que a arquitetura participa, novamente, do planejamento e do desenho das cidades.

Os bairros da área central do Recife são exemplos de diferentes concepções de “revitalização” desde a metade dos anos 1980. As intervenções previstas para o Bairro do Recife tinham como objetivo principal imprimir uma nova “vitalidade econômica” transformando a área em um centro moderno de serviços e atividades comerciais, com espaços de lazer e diversão para a população da cidade e turistas, sinalizando para a conservação do patrimônio histórico.

Aprofundam-se e alargam-se nesta fase os relacionamentos entre os atores sociais - empreendedores, gestores urbanos, poder público, pequenos proprietários e associações (Sociedade Civil Organizada). Então os programas de planejamento estratégico para as áreas centrais devem atender a reestruturação econômica, atraindo investimentos, preservar o patrimônio através da promoção de eventos e com o envolvimento dos diferentes atores locais.

Pesquisadores garantem que é um paradoxo utilizar o conceito de preservação para um processo que cria um novo ambiente urbano, como um cenário, fora de suas estruturas históricas. [...] Essa preservação não será histórica, pois refletirá somente a arquitetura e não o ambiente urbano ou a sua memória (VARGAS E CASTILHO, 2006, p. 30 apud MARCUSE, 1998).

Contudo, na análise de Castilho e Vargas (2006, p.29), as críticas que se fazem à preservação e à revitalização apresentam-se sob quatro aspectos: quanto à privatização do espaço público que responde pelo reflexo das parcerias público-privadas; quanto aos parques temáticos que podem conduzir a uma exclusão social; quanto ao entendimento do que é histórico e não pode haver congelamento do passado, uma vez que os centros são os lugares de maior dinamismo social, econômico e cultural e, por fim, a gestão dos programas que tem mobilizado capital, recursos humanos e lideranças locais.

O resultado dessa recuperação empresarial¹² foi a confecção de uma série de projetos espetaculares que transformariam uma área da cidade exaurida. Afasta-se, contudo, das estratégias de residências se voltando para a renovação de áreas de terra nua, próximo aos grandes centros. O novo nome era recuperação e o planejamento entrou como elemento secundário, deixando para trás os problemas sociais tais como desemprego estrutural e a emergência da ralé urbana. (HALL, 2002)

O centro requalificado torna-se inviável para seus antigos moradores devido à valorização imobiliária, convertendo-se em mero cenário, em formas e símbolos vazios diante da impossibilidade de ressuscitar a vida urbana que lhe dava sentido. (COMPANS, 2004, p. 30).

Deste novo modelo de recuperação da cidade em crise é pertinente o conceito de gentrificação (enobrecimento), sendo este o ponto que sofre as mais severas críticas, uma vez que afasta o segmento popular tradicional e as minorias étnicas dos centros, que acabam sendo apropriados por grupos de alto poder aquisitivo (nobres), incorporações imobiliárias, bancos e empresas transnacionais. (COMPANS, 2004)

Um bom exemplo de gentrificação é o projeto “Eu sou da Lapa”¹³, que é desenvolvido na cidade do Rio de Janeiro, em que segundo o consultor Sérgio Segall, “a revitalização já se reflete na atração do público para bares e restaurantes, a idéia é resgatar a vocação residencial da Lapa também”.

Quarenta empresários de diferentes setores criaram o Pólo Cultural, Gastronômico e Histórico do Rio Antigo, no bairro da Lapa, ponto tradicional da boemia carioca. Conseguem atrair cerca de setenta mil pessoas por mês, que freqüentam seus espaços gastronômicos e culturais o que resulta num movimento mensal de R\$ 1,4 milhões de reais. O projeto tem coordenação do SEBRAE/RJ e parcerias com empresas, bares, sindicatos, prefeitura do Rio de Janeiro e associações.

A produção do espetáculo pós-moderno atrai empresas e o consumo dos ricos uma vez que oferece o que parecia haver se perdido, segurança e visibilidade na monumentalidade de seus edifícios.

¹² Os anos de 1980 foram marcados por uma crise econômica sentida mundialmente. A recuperação acontece nos anos de 1990.

¹³ Disponível em: <<http://www.valoronline.com.br>>. Acesso em: 10 jan. 2006, 09:10:38.

A implementação do processo de requalificação conseguiu impedir a perda da primazia dos Centros em relação a outros sub-centros da cidade, mantendo-o com a dupla função de centro tradicional e centro principal. Como exemplo, podemos citar o centro de Recife, do Rio de Janeiro e o de Paris.

No entanto, se a tecnologia da informação foi a ferramenta indispensável para a reestruturação socioeconômica e a formação das redes de cidades segundo Castells (1999), e a revolução das comunicações foi a promotora das transformações das relações sociais no território. O território como local de fluxos muda o conceito de cidade, que se transforma em mercadoria.

Neste momento, uma reinvenção urbana se faz presente entre os anos de 1980 a 2000, através de projetos urbanísticos alavancando programas político-partidários, objetivando criar ou recuperar a base econômica da cidade, fortalecer o poder local. Tais empreendimentos, gerenciados sob o prisma do planejamento estratégico, usam como instrumento o marketing de cidade. O exemplo paradigmático aconteceu em Barcelona (1992).

Nas áreas centrais, a preocupação com a preservação de prédios históricos continuou como tendência mundial. As novas edificações e novas formas de ocupação têm sido praticadas nas demais áreas. O que mudou foi apenas a forma de gestão, agora mais compartilhada, com maior participação das empresas privadas.

O modelo de gestão compartilhada - governança¹⁴ - se compunha de um gestor, um conselho de administração formado pelos atores envolvidos (inclusive os financiadores dos projetos) e um conselho consultivo, responsável pelo suporte técnico, pela formação profissional, realização de conferências e seminários.

Os países europeus acompanharam este modelo de gestão dos centros urbanos, que mesclava melhoria do ambiente construído, sinalização, segurança, acessibilidade e incentivo à moradia.

Nas principais cidades inglesas, controladas pelo Partido Trabalhista, a redução dos gastos públicos levou-os à adoção do modelo americano de gestão, com a ampliação da participação do capital privado. Foram criadas várias agências

¹⁴ Envolve representantes de organismos municipais, estaduais e federais e da sociedade civil organizada. Envolve também a preocupação com a sustentabilidade nos processos sociais, econômicos, ambientais, culturais e institucionais e pressupõe-se um esforço de coordenação. Considera a articulação entre Estado e Sociedade e dentro do Estado, em suas diversas esferas político-administrativas e áreas de política setorial.

de fomento, de capital misto. Elas ofereciam terrenos e edifícios, atraindo o investimento para prover a habitação e equipamentos sociais, com ajuda complementar do capital estatal. Elas também deveriam gerenciar os conflitos entre o setor privado - que se privilegiavam das vantagens dos investimentos e as autoridades locais - que pretendiam a distribuição, com equidade, dos benefícios gerados.

Para marcar o ingresso de Portugal na Comunidade Européia, foi elaborado, na década de 1980, um projeto para Lisboa, voltado para intervenção da renovação de infra-estruturas. O bairro histórico e central do Chiado, destruído em um incêndio em 1988, ganhou especial atenção, o mega projeto Expo 98 privilegiou a parte oriental da cidade com criação de áreas verdes e remodelação da frente ribeirinha. Lisboa tem a imagem de “cidade mundial”. O projeto urbano aparece como alternativa ao sistema de planos diretores, “como uma nova estratégia de formulação de políticas públicas urbanas [...] como processo de desenvolvimento da cidade”. (VICENTINI, 2001).

Em Lisboa, foi criada uma empresa responsável por conceber, executar e construir uma nova imagem para a parte oriental da cidade, com valorização da paisagem natural. O programa foi decidido após exaustiva pesquisa de mercado e incluídos serviços de comércio, educação, esporte e lazer.

Em Berlim¹⁵, após a queda do muro em 1989, inaugurou-se um período histórico marcado pela renovação urbana, que se mostraram mais economicamente viável. A partir dos anos de 1990 a política empresarial optou pela construção de novas áreas. As intervenções são voltadas para a formação de uma identidade política baseada no esquecimento do passado e oferta de espaços públicos e de moradia.

Nos EUA, Nova York, cuja maior preocupação era a contenção da violência e dos crimes, construiu edifícios empresariais, shoppings centers, hotéis e revitalizou as atividades de lazer, principalmente a teatral, na área do Times Square. O estreitamento das relações entre o antigo e o novo criou um cenário de sonho para novos usos.

Na América Latina, predomina a prática preservacionista, relacionada à manutenção dos bens culturais (VARGAS e CASTILHO, 2006). Na Cidade do

¹⁵ A queda do Muro representa o momento de reconstrução de identidade, de civilidade em ambos os lados (oriental e ocidental) da cidade.

México, por exemplo, uma empresa privada planeja o centro histórico a partir da preservação do seu patrimônio. Já em Buenos Aires, o objetivo foi o envolvimento do cidadão com a área portuária, estreitando os laços de identidade.

Segundo Vicentini (2001), na América Latina, as políticas de gestão urbana devem estar de acordo com a grande necessidade de investimentos em infraestrutura básica e nas políticas populares de recuperação da qualidade de vida urbana.

No Brasil, o Programa Monumenta¹⁶ visa ao resgate e à preservação do patrimônio histórico em diversas cidades e prevê a criação de um fundo monetário, com participação das três esferas do poder, para administração e conservação do programa.

Este é um programa fomentado pelo Ministério da Cultura em articulação com o Ministério das Cidades e a Empresa Brasileira de Turismo, e conta com financiamento do Banco Internacional de Desenvolvimento, Governo Federal, prefeituras e governos estaduais, organizações não governamentais e empresas privadas, num bom exemplo de governança.

Em um outro projeto, como por exemplo em São Paulo, a organização não governamental “Associação Viva Centro” (1991) cumpre sua função de organizar os atores privados, integrando-os às instituições públicas, objetivando à recuperação através de um processo sustentável, do centro da cidade. Conta, para isso, com um corpo técnico, consultores e criou um programa multimidiático, através da divulgação em revistas e sites, conscientizando da importância da recuperação e valorização do centro.

Frente às melhorias, diversas empresas públicas e privadas se transferiram para lá, fortalecendo as referências de centralidade e influenciando positivamente na dinâmica da área.

Um dos projetos desenvolvidos neste sentido foi o do Corredor Cultural da cidade de São Paulo, que se propôs a interligar e revitalizar pólos isolados com atividades culturais relevantes, partindo do critério de que caminhar é uma forma

¹⁶ O Acordo de Cooperação Técnica para a execução do Programa entre o Ministério da Cultura e a UNESCO é firmado em 1998. Já o Grupo de Trabalho - GT/Iphan para coordenar as ações do órgão no âmbito do Programa é criado em 1999. No mesmo ano em que a Missão de Negociação reúne técnicos brasileiros para a formatação definitiva do Contrato de Empréstimo com o BID, em Washington (EUA). Disponível em: <<http://www.monumenta.gov.br/programa/index.php?p=19406&more=1>> Acesso: 13 Fev.022007, 11:12:13.

fundamental para a configuração de fluxos (PINTO e GALVANESE, 2006, p. 117), marcante estratégia de requalificação do centro.

[...] em 1996 outra versão de operação urbana para a área central: a Operação Urbana Centro. Esta visa, fundamentalmente, tornar o centro de São Paulo atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais, oferecendo como vantagens: a possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados [...] e a dispensa de estacionamento para a implantação de equipamentos de lazer. (NAKANO, 2004, p. 142)

Segundo Vargas e Castilho (2006), têm se observado um interesse maior das autoridades com relação à reconquista da imagem do espaço dos centros das cidades. As estratégias utilizadas têm sido direcionadas para a recuperação econômica, algumas com base na recuperação do patrimônio histórico local. A gentrificação não está excluída deste processo, em parte resultado da maquiagem exacerbada e da cenarização dos espaços, contudo representa vantagens competitivas no mercado globalizado.

As autoras, citadas (2006, p. 47-48) também apontam uma crise de racionalidade manifesta entre os diferentes segmentos envolvidos, evidenciando falhas na elaboração de diagnósticos, que, afinal, devem ser pré-requisitos para a exploração das possibilidades dos lugares; na incapacidade reflexiva dos atores a respeito do que desejam mudar; na interferência de políticos que desconhecem os problemas e necessidades locais; nos raros debates que deveriam direcionar ações estratégicas, considerando base de dados e a ausência de capacidade técnica, que leva ao desinteresse público. Daí concluírem que talvez o aparato cenográfico não fosse tão necessário.

A melhoria da qualidade de vida serve como atrativo para novos investimentos com base numa oferta diferenciada e sustentável.

A análise da evolução das políticas de recuperação de zonas urbanas centrais revela que as teorias do urbanismo apenas repercutem na prática das intervenções públicas quando adequadas às aspirações e às demandas do sistema político e das elites dirigentes locais. (COMPANS, 2004, p. 57)

O fortalecimento das intervenções urbanas deve, então, partir de projetos arquitetônicos associados à gestão do espaço urbano com centralização de mando na sociedade civil organizada.

Além de planejar e regular a abertura de novas ocupações e o crescimento extensivo das cidades, a política e a gestão urbana atual se deparam com as demandas colocadas pelo urbano já existente, pela reabilitação do urbano consolidado e pelo crescimento e adensamento intensivo das nossas cidades. (NAKANO, 2004, p. 157)

O crescimento acelerado das cidades brasileiras revela a ineficiência dos instrumentos de planejamento urbano que são utilizados na orientação do uso e ocupação do solo urbano cujo efeito é visível na desigualdade social. Podemos assim constatar que a dinâmica do desenvolvimento urbano se processa mais velozmente do que as respostas que possam ser elaboradas como instrumentos de planejamento, sejam elas: as demandas por solo urbano, habitação, saneamento, transporte coletivo. (XAVIER, 2002)

Portanto, novas formas de conceber e gerir o desempenho da cidade devem ser assumidas, de forma mais sintonizada com a realidade, para que assim possam minimizar os efeitos de exclusão aos equipamentos e serviços urbanos.

Repensar o planejamento urbano é antes de tudo ter consciência da magnitude dos problemas a serem enfrentados, sejam eles no déficit habitacional, no excesso de leis, na falta de mecanismos jurídicos para executar as sanções e na falta de opções de lazer e cultura.

Na prática, os entraves da administração e da gestão urbana podem ser consideradas: a rigidez de planos e leis, o ajuste do tempo na dinâmica urbana, a complexa interação entre os diferentes agentes na construção urbana.

Contudo, seja na “reciclagem” de edifícios ou na construção de novos, a tarefa de reabilitação de centros é para muitos agentes. O marketing urbano é algo que conquista governantes que apostam na sua visibilidade.

Nenhuma experiência significativa de reabilitação urbana aconteceu até o momento na América Latina, ocorreram apenas intervenções isoladas. No caso brasileiro, empresas públicas restauraram seus imóveis e lhes deram destinação cultural (Banco do Brasil e Correios).

O IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - orienta sobre preservação de sítios históricos urbanos com vistas inclusive para a “fruição por seus usuários - moradores, visitantes, turistas, etc.” e correção das carências urbanas, buscando equilibrar o valor econômico e cultural.

Projetos culturais desenvolvidos nas áreas centrais, localização de sede de governo, incentivo à moradia social e adequação da legislação de uso e ocupação do solo são ações que podem dinamizar a ocupação das áreas centrais contribuindo para a manutenção do patrimônio construído.

Mas, a implementação dessas ações exige negociação com os atores sociais envolvidos no processo, que inclui limites de parâmetros técnicos, como a criação de áreas ou zonas de interesse público, as APACs - Áreas de Proteção do Ambiente Cultural.

Esta forma de zoneamento especial é, na verdade, uma tentativa de proteger o patrimônio urbano construído, aliado aos interesses sociais. Para esta área especial, deve ser elaborado um inventário dos bens existentes, a criação de um banco de dados, um cadastro econômico-social, uma legislação adequada e outras formas de incentivo como IPTU progressivo e isenção de alguns impostos.

Tais ações acabam por dar segurança ao poder público e investidores, assim como o conhecimento da população residente sobre sua real capacidade de pagamento pelas melhorias e interesses.

A Caixa Econômica Federal tem uma linha de crédito aberta para moradia no centro, o Programa de Arrendamento Residência. Vem também participando no Programa Monumenta como agente financeiro, responsável pela administração dos recursos.

O “Programa Monumenta”¹⁷ é um programa de restauro e resgate social, fomentado pelo Ministério da Cultura, em articulação com o Ministério das Cidades e a Empresa Brasileira de Turismo, preocupados com a restauração sustentável do patrimônio histórico e arquitetônico urbano. Criado em 1996, propõe-se a sanar as causas que provocam a degradação do patrimônio histórico em oitenta municípios brasileiros, que formam um conjunto de 101 sítios históricos. Efetiva seus objetivos através de programas e projetos especiais como o de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos - URBIS e Recuperação do Patrimônio Cultural e um Programa Especialização em parceria com o IPHAM - Instituto do Patrimônio Histórico Nacional e UNESCO, formando profissionais especializados em restauro.

¹⁷Disponível em:

<http://www.unesco.org.br/noticias/opinioao/index/index_2003/intercambio_monumenta/mostra_documento> Acesso em: 26 fev. 2006, 11:20:05.

O Programa conta com financiamento do Banco Internacional de Desenvolvimento, Governo Federal, prefeituras e governos estaduais, organizações não governamentais e empresas privadas, num bom exemplo de governança.

As áreas recuperadas podem se transformar ou serem revitalizadas com atividades culturais, econômicas e residenciais, como vem acontecendo na Rua do Lavradio, habitação I - Praça Tiradentes, Rio de Janeiro. Ainda colabora com trinta e duas cidades detentoras de importantes sítios históricos, no financiamento de seus Planos Diretores Participativos.

Os interesses em jogo são de dimensão econômica, cultural, histórica e social. A gestão democrática através de conselhos municipais garante os espaços e anuncia os atores e seus particulares interesses no gerenciamento dos conflitos.

1.3 A Cidade para Todos: política pública ou democratização do espaço urbano.

Segundo dados do IBGE (2000) do censo demográfico, mais de 80% da população brasileira vive em cidades que conhecem, em geral, situações de crise. Estas são mais visíveis nos quadros demonstrativos da baixa qualidade de vida urbana; a falta de sustentabilidade nos processos sociais, econômicos, ambientais, culturais e institucionais decorrentes das ações urbanas implementadas, inadequados mecanismos e instrumentos de gestão urbana; insuficiência e desarticulação de investimentos públicos e privados para o desenvolvimento urbano. Em sua maioria, tais problemas são resultantes da aplicação de políticas públicas inadequadas.

O modelo tradicional de desenvolvimento urbano adotado no país privilegiou os processos de crescimento, adensamento e renovação urbanos. Em função disto, em muitas áreas centrais, de valor histórico-cultural, o patrimônio edificado e urbanístico existente foi objeto de intervenções muitas vezes nefastas à sua integridade, incorrendo em sua destruição e descaracterização.

Com o início dos anos 80, as preocupações e esforços são crescentes no sentido de gerar crescimento econômico a partir de conservação de áreas, ganhando contorno mais nítido o conceito de patrimônio ambiental urbano¹⁸ e,

¹⁸ Entendido como ambiente construído, ou pelo ambiente natural modificado pelo homem.

portanto, pensar a cidade como tal, passou a ser uma prerrogativa importante. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, 2004)

A Constituição Brasileira de 1988 instituiu o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano executada pelos municípios. Tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes.

A política federal de democratização do espaço urbano se assenta na interação entre a lei federal do Estatuto da Cidade Lei nº 10.257 de julho de 2001 e os instrumentos tais como a Conferência das Cidades e o Conselho das Cidades, na tentativa de colocar em prática planejamentos urbanos elaborados pela sociedade civil organizada, governos e técnicos.

O Estatuto da Cidade trouxe novas exigências aos gestores públicos, que passaram a contar com diversos instrumentos passíveis de aplicação, com as responsabilidades decorrentes, como a obrigatoriedade de elaboração de Planos Diretores Municipais e do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, assegurando proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído e do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico, entre outras diretrizes. (BRITO, 2002).

Então, o modelo de reabilitação urbana começa a ser construído no controle de estratégias da contenção de espaços urbanos a serem conservados. Neste modelo, o Estado passa a articular projetos especiais. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, 2004)

Podemos entender este processo como a integração do Plano Diretor (planejamento macro) com planos especiais, que devem levar em conta a dinâmica urbana, tratando a cidade como um todo. No entanto, as estratégias de conservação devem somar-se às estratégias de reabilitação, induzindo ao desenvolvimento local. Segundo o Plano Diretor Participativo:

Os Planos Diretores, para garantir o pleno desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade urbana, devem induzir a mudança da prática atual de expansão horizontal de nossas cidades, substituindo-a pela prática da reabilitação urbana, contribuindo para recuperar o estoque residencial degradado, conservar o patrimônio cultural e melhorar as condições da população.

Ao falarmos em reabilitação urbana, trafegamos num âmbito em que se integram necessariamente as políticas de patrimônio e as políticas urbanas,

a proteção ao patrimônio cultural, ambiental urbano e as técnicas urbanísticas. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, 2004).

Os novos modelos de preservação do patrimônio cultural, propostos pelo Estatuto da Cidade, aliados ao chamado desenvolvimento urbano devem estabelecer uma perspectiva integrada da ação de preservação urbana; uma focalização dos investimentos e iniciativas públicas e privadas em sítios históricos urbanos degradados preferenciais e uma interação físico-espacial dessas áreas urbanas ao resto da cidade, (re)conhecendo suas especificidades no contexto urbano, de modo a propiciar o seu tratamento particularizado. (BRITO, 2002).

As novas exigências do bem-estar social impõem limitações urbanísticas de proteção ao domínio público, à salubridade, à funcionalidade urbana, à segurança urbana e à proteção estética paisagística e monumental.

A Constituição de 1988 reconhece e protege o meio ambiente como um todo. No Art. 216 afirma:

Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

- I. as formas de expressão;
- II. os modos de criar, fazer e viver
- III. as criações científicas, artísticas, arqueológicas e tecnológicas;
- IV. as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V. os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológicos e científico.

§1º O poder público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos na forma da lei.

No Art. 30, I dá aos municípios a competência de legislar sobre o assunto. Aliás, o acórdão do Supremo Tribunal Federal de 1942 já apregoava que a antiga noção de propriedade completava-se com o da sua utilização posta a serviço do interesse social, reconhecendo que a propriedade só se legitima quando é vantajosa para a sociedade.

O patrimônio urbano, como tradição cultural, focaliza um discurso de projetos políticos das instituições responsáveis por ele. Portanto, a idéia de patrimônio deve ser vista como a construção de um saber, que lida com representações que visam a ser legítimas. Esta relação entre os indícios do passado (seus objetos e artefatos) e a vida social presente é vital para uma relação com o futuro.

Então a função da manutenção da memória urbana através do seu patrimônio construído é o de adaptá-lo a fim de enriquecer o presente.

Este é também um problema de economia urbana e, portanto, político-social. A intervenção nos sítios históricos das cidades, em geral, áreas centrais degradadas física e socialmente e,

possuidoras de atividades produtivas em decadência ou de pouca vitalidade, tende a adquirir um papel cada vez mais importante na gestão urbana das cidades e do seu patrimônio cultural, enquanto medidas inerentes à implementação de políticas sociais inclusivas. A isto, desde que não busque tão somente resolver problemas de deterioração e abandono de edifícios de maior ou menor valor arquitetônico, mas persiga uma melhor gestão do espaço urbano disponível e dos recursos urbanísticos existentes, como infraestrutura, rede viária, equipamentos coletivos etc. (BRITO, 2002).

Sem dúvida, o tombamento de um bem limita a propriedade segundo o Código Civil. Contudo, a conservação e reparação do bem tombado cabe ao proprietário de acordo com o Decreto-Lei nº 25, mas existem outros instrumentos jurídicos para evitar ou reprimir a degradação do meio ambiente cultural, quando o poder executivo não toma as medidas necessárias e mediante provocação do Ministério Público. São eles: Ação Popular - anula ato lesivo ao patrimônio histórico e cultural; Mandato de Segurança Coletivo - impede atos do Poder Público que venham a degradar o meio ambiente cultural e, pelo Mandato de Injunção, obriga-se o Poder Legislativo a regulamentar aspectos relativos à proteção por tombamento ou não de bens de valor cultural.

No entanto, não há necessidade de que os bens de valor cultural sejam tombados, basta que haja interesse público na promoção da preservação, uma vez que se entende o poder de polícia administrativa, incumbido da tutela dos bens materiais de valor estético e espiritual, que integram o patrimônio artístico e cultural.

A memória atua numa graduação entre hábito, recordação e “souvenir”, sendo estes, aquelas recordações preciosas, selecionadas. Tal passado relembrado pode

ser tanto individual quanto coletivo, sendo que a individualização de experiências entendidas como coletivas faz com que o passado nos pertença e imediatamente dá a esse passado um caráter significativo em termos afetivos. (MENEGUELLO, 2005)

Assim entende-se que a propriedade social de proteção aos monumentos históricos e aos objetos de arte envolvem uma produção intelectual (pertence à sociedade e esta deve protegê-la) e o material que pertence à propriedade privada.

1.4 Estatuto da Cidade como instrumento de revitalização

O Estatuto da Cidade é hoje um importante instrumento jurídico-administrativo do urbanismo para que as transformações almejadas e necessárias, nas cidades, se realizem.

O texto foi organizado de forma a refletir sobre o modelo atual do planejamento urbano, as limitações detectadas na prática do urbanismo e as propostas sugeridas para um novo enfrentamento.

Neste sentido, uma cidade deve ser vista como um conjunto, como um corpo vivo¹⁹ que apresenta problemas e que sentirá os reflexos, positivos ou negativos de planejamentos urbanos.

Portanto, definiu-se como um método de aplicação contínua destinado a resolver os problemas que afetam a sociedade, num determinado tempo e espaço. Deve ser integral e abrangente, envolvendo os aspectos econômicos, sociais e físicos territoriais da realidade a ser planejada.

O Estatuto da Cidade é instrumento de efetiva concretização do Plano Diretor, criando novos fazeres de política do desenvolvimento urbano, tais como o parcelamento e edificações compulsórias, IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos.

O meio ambiente nos é apresentado sob uma nova forma de entendimento. Entende-se por meio ambiente artificial, o espaço urbano construído. Já o meio ambiente cultural é integrado pelo patrimônio histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e turístico e difere do anterior pelo seu valor especial adquirido a memória individual e a coletiva.

¹⁹ Nos anos de 1950, a “revolução biológica”, transfere para outras ciências noções da Biologia. Daí o sentido de cidade como corpo vivo (bio). MORIN, Edgar. Educação e complexidade: os sete saberes e outros ensaios. São Paulo: Cortez, 2002.

Portanto, meio ambiente pode ser entendido como uma concepção unitária do ambiente compreendendo os recursos naturais e culturais, integrando o conjunto de elementos naturais, artísticos e culturais que propiciem o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas.

Garantir o direito à cidade para a população mais pobre é o desafio que devem enfrentar as administrações atuais.

Quanto ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios contidos nos artigos 5º e 6º, eles servem aos sítios históricos tombados. Sua aplicação pode ser viável e oportuna quando se pretenda, num processo de reabilitação urbana da área, ampliar a oferta de imóveis no mercado imobiliário e promover a ocupação e o uso de imóveis em situação de abandono, especialmente no caso daqueles que venham a ter uso habitacional. É instrumento de reversão da especulação imobiliário, liberando os imóveis para o mercado.

Assim acontece também com os Impostos Predial e o Territorial Urbano progressivo no tempo, focados no art. 7º, que prevêm que ociosidade e o mau aproveitamento de terrenos acarretam prejuízos para a coletividade que utiliza e vive nos sítios históricos. Associa-se aos instrumentos anteriores.

No entanto, a aplicação efetiva desse instrumento implica a existência de adequado sistema de cobrança e de um cadastro imobiliário atualizado, na administração municipal. Neste aspecto, os inventários de bens imóveis - INBI pode se constituir em uma fonte de dados importante.

Já a desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública, declarado no art. 8º, aplica-se este instrumento no caso daqueles proprietários de imóveis que, por motivo injustificado, não atendam às determinações estabelecidas pela administração local quanto ao cumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e depois de decorridos 05 (cinco) anos de cobrança de IPTU progressivo no tempo. É comum vermos casos de proprietários que abandonam seus imóveis quando impedidos de demolição, quando listados para preservação.

Contudo, sua utilização só deve ser feita por ineficácia da aplicação dos instrumentos anteriores e, sua efetivação depende de procedimentos que podem ser morosos.

Três instrumentos abaixo comentados, se encaixam no princípio do “solo criado” permitindo que o Estado onere construções que ultrapassem o coeficiente mínimo.

O primeiro, é a Outorga Onerosa do Direito de Construir (arts. 28 a 31), tem sua aplicabilidade melhor compreendida a outros setores urbanos da cidade, passíveis de adensamento e de incremento edificatório. Contudo, o proprietário de imóvel tombado, que perde o direito de construir naquele terreno, pode transferir o seu direito de construir para outras propriedades na cidade.

O segundo, as Operações Urbanas Consorciadas (arts. 32 a 34), no caso dos sítios históricos tutelados, sua aplicação deve ser compatível com os pressupostos e diretrizes que venham a ser estabelecidos no Plano Diretor Municipal, o qual deve assegurar a preservação do patrimônio cultural urbano, como também na legislação de proteção ao patrimônio cultural incidente no local. Possibilita parcerias entre o poder público e o setor privado, mas, dependendo da sua aplicação, pode acabar valorizando certas áreas, perdendo seu caráter redistributivo.

E por fim, a Transferência do Direito de Construir (art. 35) tem sua aplicabilidade que parece ser mais efetiva quando se trata de sítios históricos inseridos em grandes e médios centros urbanos, com dinâmica econômica que possibilite estabelecer áreas para a transferência desse direito de construir. No caso dos pequenos núcleos urbanos, não se verifica pertinência em sua aplicação. Quando se tratar de imóvel necessário para fins de preservação, histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, o tombamento é um instrumento de reconhecimento desse interesse e pode ser um avalista nessa negociação urbana. Exige, entretanto, capacidade instalada do poder público para exercer essa competência e gerenciar o processo decorrente.

Por outro lado, o Direito de Superfície (arts. 21 a 24) aplica-se nos casos de terrenos públicos, o direito de uso pode ser transferido à população que o ocupa, regularizando a situação fundiária.

Esse instrumento pode ser considerado de aplicação restrita no caso dos sítios históricos, podendo, entretanto, estar associada a iniciativas planejadas de revitalização funcional de imóveis que venham a ser objeto de promoção privada, sob a supervisão do poder público.

Diferente do Consórcio Imobiliário (art. 46), sua aplicação pode ser oportuna no processo de recuperação física de imóveis quando o proprietário não dispõe de

meios financeiros para executar sozinho todas as intervenções necessárias, transfere, então, seu imóvel ao Poder Público Municipal, que realizará as obras necessárias. Em contrapartida, o proprietário, após a conclusão das obras, recebe em troca unidades imobiliárias resultantes do empreendimento em valor proporcional ao valor do imóvel em seu estado anterior à intervenção. Assim pode o proprietário transferir o direito de uso ao poder público, inclusive com negociação de IPTU Progressivo e, após obras de urbanização, o proprietário readquire a outra parte no valor urbanizado.

Quanto ao Direito de Preempção (arts. 25 a 27), tal dispositivo confere ao poder público municipal a condição de usufruir desse direito, desde que estabelecidas previamente em lei municipal as áreas onde incidirá a preempção. Permite que o poder público faça estoque de terras para implementação de política de desenvolvimento social e devem estar indicadas no plano diretor. Não inviabiliza a dação²⁰. Assim o poder público poderá também adquirir imóveis de valor histórico-arquitetônico quando do seu interesse.

Já o Usucapião especial de imóvel urbano (arts. 9º a 14), pode ter sua aplicação nos casos de regularização fundiária de cortiços existentes em imóveis em áreas de interesse de preservação, o que poderá facilitar a promoção de iniciativas de melhoria das condições habitacionais das populações neles residentes, diante da inclusão social desses contingentes no sistema formal de crédito e de subsídio governamental decorrentes de políticas sociais de acesso à moradia, inclusive promovendo restauração do imóvel.

No caso dos instrumentos de democratização da gestão urbana, tem-se o Estudo de Impacto de Vizinhança (arts 36 a 38) que reforça o interesse coletivo sobre o interesse privado, em função da análise dos impactos que empreendimentos e atividades privadas ou públicas, definidos em lei municipal, poderão provocar nas áreas urbana onde são propostos. No caso específico dos sítios históricos, poderá ser um instrumento importante.

²⁰ Entrega de uma coisa em pagamento de outra que se devia.

1.5 O direito à moradia

A construção de moradias está em relação direta com a sobrevivência, uma vez que o ser humano necessita de proteção e abrigo das intempéries e fenômenos geográficos.

Por sua vez, a moradia está associada à sobrevivência dos próprios centros urbanos.

As crises econômicas, abordadas em capítulo anterior, acabam por provocar o abandono dos moradores de áreas centrais das cidades, aqueles conhecidos por centros históricos. Neste sentido, um dos debates de revitalização de áreas centrais tange na atração que este centro possa novamente exercer sobre os moradores. Entende-se que são os moradores, os que poderão manter algumas atividades econômicas características de bairro, responsáveis pela manutenção da vida desses lugares.

Então destacamos algumas páginas para este estudo, pois vemos a importância de ter revitalizada a moradia na área central da cidade de Campos dos Goytacazes, como mantenedora de atividades econômicas, sobretudo em fins de semana e horários noturnos, assim como de segurança, destacada nos jornais locais - Gráfico 2, como uma das grandes preocupações.

Sendo assim, nos debruçamos sobre alguns estudos de políticas de moradia desenvolvidos no Brasil e particularmente em Campos dos Goytacazes.

No Brasil, antigas fórmulas como IAPS - Instituto de Apoio à Previdência Social e o BNH - Banco Brasileiro de Habitação, elaboraram e aplicaram projetos. Mesmo assim, cresceram as favelas e a periferização, seja por terem desconhecido a gestão pública sobre as questões fundiárias, seja pelo atendimento aos interesses empresariais privados, ou por terem tomado o conceito de unidade residencial²¹ e não o de habitat²². (MARICATO, 2001)

Se, nos países centrais, os problemas de moradia, transporte e saneamento estão resolvidos, no Brasil as dificuldades que se aplicam à moradia social também se aplicam à moradia em geral: o acesso ao mercado é restrito, as políticas sociais

²¹ A unidade residencial está associada a uma única edificação ou à existência de duas ou mais unidades em um mesmo terreno, contudo, cada uma das unidades é unifamiliar.

²² Entende-se por habitat o meio em que o homem vive em constante interação, considerando a complexidade dos fatores e valores físicos, ambientais.

irrelevantes, encaminhando às alternativas ilegais e informais. As cidades construídas no país nos últimos vinte anos foram feitas sem financiamento e sem conhecimento técnico da moradia, estão, portanto, fora da lei.

“O *laissez faire* predominou no uso e na ocupação do solo” (MARICATO, 2001), devido à ausência do Estado regulador e planejador. A moradia social tem sido vista à parte da “grande arquitetura” e o mesmo acontece quanto à legislação local em seus Planos Diretores, que não tratam do assunto com o cuidado e seriedade que merece. O Estado faz apenas pequenas obras de consolidação das ocupações ilegais.

A moradia de aluguel já foi uma fórmula predominante entre a classe trabalhadora, principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo, até a década de 30 quando uma lei federal a desestimulou. Tal fato provocou a periferização, a autoconstrução em loteamentos ilegais nas periferias urbanas tanto para trabalhadores quanto para a população pobre.

Há uma necessidade urgente de ampliação do estoque de moradias. É uma questão quantitativa que deve ser atendida por meio do mercado imobiliário privado ou pela promoção pública.

Segundo inventário coordenado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, em fins dos anos de 1990, o mercado residencial acaba por deixar de fora o trabalhador de classe média. Em São Paulo, na mesma época, cerca de 60% da população que ganha até dez salários mínimos, não tem acesso ao financiamento privado e está fora do mercado legal. Inserir a população no mercado imobiliário exige uma reforma financeira que garanta subsídios escalonados de acordo com a renda familiar, uma reforma urbana com solo urbanizado a preços regulados e estrutura institucional que envolva os diferentes níveis de governo, a sociedade civil e empreendedores imobiliários.

As metrópoles brasileiras demonstram um quase equilíbrio entre as moradias legais e ilegais, ou seja, o número de moradia em favelas é crescente, competindo com as ocupações legais. Isso acontece pela aplicação da fórmula: “*se não interessa ao mercado, não interessa ao governo*” (MARICATO, 2001). Por outro lado, desde a década de 1970, com os Planos Diretores, é que os discursos têm demonstrado preocupação com a questão da moradia. Desde então, urbanizar favelas ou removê-las tem sido uma prática. Na verdade, tem-se planejado o passado.

No município de Campos dos Goytacazes, se entre os anos de 1981 e 1991 o censo demográfico identificou 32 novas favelas, na década seguinte, o que se verificou foi o crescimento de domicílios em áreas faveladas, procedimento atribuído principalmente ao êxodo rural. Com o fechamento de muitas usinas, um grande contingente de trabalhadores da cana, desempregados, procurou abrigo nas periferias da cidade. (OBSERVATÓRIO SOCIOECONÔMICO, 2001)

A Emenda Constitucional de fevereiro de 2000 introduz o texto de direito à moradia, explicando o art. 23, que define como competência do Estado em seus diferentes níveis a promoção da construção da moradia e melhoria das construções de habitação e saneamento, a fim de proporcionar a todo cidadão o direito pleno do exercício do direito a moradia, que é um direito social.

O direito à moradia não é apenas a implementação de programas de habitação, mas criar condições de habitabilidade proporcional aos centros urbanos, ou seja, ocupando os vazios, restaurando o patrimônio histórico e o propiciando para moradia sem, contudo, sobrecarregar as áreas centrais, garantindo assim até mesmo a manutenção de áreas naturais no entorno das metrópoles, uma vez que retira o foco de interesses dos loteamentos clandestinos, minimizando os impactos fundiários.

A política urbana teve destaque, pela primeira vez, na história constitucional do país, introduzido como texto jurídico em julho de 2001. Assim, o Estatuto da Cidade torna-se um instrumento de política urbana, como complementação de direitos: terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infra-estrutura urbana, serviços públicos, transporte, lazer e trabalho.

O Estatuto da Cidade introduz um elemento novo, que é o de caracterizar a função social da propriedade urbana, orientando o seu desenvolvimento neste sentido.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 8º, prevê desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública àqueles proprietários que não cumprirem a obrigação de parcelamento, utilização e uso do solo; do artigo 9º ao 14 o v (valor) de imóvel urbano, cujo uso pode ser aplicado em casos como o de regularização fundiária (cortiços) em áreas de preservação e nos artigos 25 a 27, o direito de preempção, com a alienação do imóvel para aquisição preferencial do poder público, como instrumentos que permitem a renovação como a preservação urbana, com especial atenção à moradia.

A questão da moradia social cabe aos governos municipais, programando também as políticas de moradia social nas áreas centrais como forma até mesmo de mantê-los. Entretanto há limites do poder local quanto às questões de direito de propriedade (função social da propriedade).

Cabe ao governo municipal a competência pelo uso e ocupação do solo, na regulação fundiária e imobiliária das cidades, uma vez que programas habitacionais exigem linhas específicas de financiamento.

O planejamento urbano, como eixo de política fundiária, não envolve apenas a habitação social, mas o saneamento e o transporte público como meio de reverter o crescimento urbano e a “*fábrica de favelas*” (MARICATO, 2001).

Os governos orientam a dinâmica urbana, mas, muitas vezes, executam obras que não obedecem a planos específicos. O investimento público, assim, acaba alimentando o mercado imobiliário de outras áreas não pertinentes ao seu planejamento, ao invés de ampliar as oportunidades de localização e acesso à cidade.

No entanto, não se pode mais tratar institucionalmente política urbana como apenas um conjunto de áreas de habitação, saneamento básico e transporte. A política de preservação do patrimônio cultural não deve ser desconsiderada, uma vez que interfere na produção da cidade, no seu desenvolvimento e funcionamento (BRITO, 2002)

No Brasil, a produção de novas moradias é o principal programa a ser implementado. Legislação adequada e novos planos não bastam, exigem também competência e controle, através de programas específicos.

Em nossa cidade, foram as ações do Plano Urbanístico de Saturnino de Brito que efetivaram a demolição da área encurtada próximo à Lagoa do Furtado, no centro da cidade, com base no discurso de saneamento para a saúde da cidade. Este tratamento já estava previsto pelo engenheiro Amélio Pralón em meados dos anos de 1842, mas naquele momento o discurso era o do embelezamento.

Dentre as resoluções tomadas na 1ª Conferência das Cidades (PESSANHA, 2005, p.23), realizada em agosto de 2003, encontram-se entre outras, a criação do Conselho Municipal de Habitação, visando a uma gestão democrática, na busca de soluções para a revitalização do centro da cidade, objetivando dinamizar uma área já dotada de vários equipamentos e serviços, instituindo, inclusive, um programa de aproveitamento de prédios ociosos e espaços vazios para diminuir o déficit

habitacional. Também vê, como possível, uma reforma do setor financeiro, com a implantação do IPTU Progressivo, desapropriação com pagamento de dívida pública e a criação de Fundo Municipal de Habitação.

O município de Campos dos Goytacazes, apesar de receber o maior montante de royalties destinados aos municípios do Norte Fluminense, tem orçamento per capita inferior em relação aos demais municípios. Um dos fatores apontados por Bárbara e Rodrigues é que o crescimento orçamentário acabou por gerar crescimento das despesas centradas na administração, planejamento e transportes. Contudo, os gastos com habitação são insignificantes e até diminuíram proporcionalmente em relação ao orçamento total para o ano de 2004. (BÁRBARA e RODRIGUES, 2005).

Segundo dados da Fundação CIDE/IPPUR/UFRJ (2001), o município é responsável pelo mais grave problema habitacional na região, quanto à inadequação de moradia por adensamento excessivo e seu déficit habitacional corresponde a mais de 11 mil domicílios.

O Plano Diretor de 1992 não prevê programas ou projetos especiais de moradia para o centro da cidade, contudo trata no Art. 122 da “adoção de mecanismos técnicos que garantam as plenas condições de ocupação física das Áreas de Especial Interesse Social”, prevendo no inciso I a construção de conjuntos habitacionais inseridos na malha urbana, aproveitando os vazios urbanos.

2 Condições de existência: o centro da Cidade de Campos dos Goytacazes: análise e discussões.

2.1 A cidade de Campos dos Goytacazes: sua existência urbanística - séculos XIX-XX

O cenário do presente capítulo é a cidade de Campos dos Goytacazes, da sua formação e desenvolvimento socioeconômico, a expansão do seu centro e formação de sub-centros, ou seja, como foi concebida e como se encontra hoje.

Campos dos Goytacazes é uma das cidades mais importantes do interior fluminense. Cortada pelo Rio Paraíba do Sul e localizada entre os Estados do Rio de Janeiro e Espírito Santo, possui hoje pouco mais de 400 mil habitantes.

A Vila rústica, conhecida como de São Salvador, instalada em 1677 por Salvador Correa de Sá e Benevides, testemunhou a chegada das novas técnicas industriais como as primeiras máquinas a vapor, por volta de 1815.

Em meados do século passado, enfrentou o declínio da agroindústria açucareira, mas logo no início da década 70, foi aberto e começou a ser explorado o primeiro poço de petróleo na Bacia de Campos. Começa um novo momento econômico, aliado ao comércio, indústria de vestuário e construção civil, cerâmicas, pecuária e as usinas de açúcar.

Por conseguinte se transformou num importante Pólo Universitário - é o segundo maior do Estado do Rio, só perdendo para a capital. São mais de 40 cursos de graduação em diversas áreas profissionais, distribuídos em 13 instituições de ensino superior, segundo demonstra a tabela do INEP a seguir.

Tabela 1
Tabela INEP de Ensino Superior em Campos dos Goytacazes

Número de Instituições de Curso Superior - Ano = 2002									
Unidade da Federação	Abrangência Geográfica	Categoria Administrativa	Total	Universidade	Centro Universitário	Faculdade das	Faculdade	Instituto/Escola Superior	Centro de Educação Tecnológica
Rio de Janeiro	CAMPOS DOS GOYTA CAZES	Comun/Confes/Filant	5				3	2	
Rio de Janeiro	CAMPOS DOS GOYTA CAZES	Estadual	1	1					
Rio de Janeiro	CAMPOS DOS GOYTA CAZES	Federal	1						1
Rio de Janeiro	CAMPOS DOS GOYTA CAZES	Particular	1				1		
Rio de Janeiro	CAMPOS DOS GOYTA CAZES	Pública	2	1					1
Rio de Janeiro	CAMPOS DOS GOYTA CAZES	Total	8	1			4	2	1

Fonte: INEP - Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira

Quanto ao índice de qualidade dos municípios encontra-se em 10º lugar (CIDE²³, 1998).

Fundada em terras prósperas, Campos dos Goytacazes, antes Vila, foi elevada à condição de cidade em 28 de março de 1835 e já nesta época era importante pólo político e econômico, despertando o interesse do governo imperial que faz realizar obras de melhoramentos urbanos.

Em função da acumulação de riqueza local, a cidade se constrói como a segunda em arquitetura eclética no Estado do Rio de Janeiro, com cerca de 800 prédios de relevância histórica e arquitetônica de ambiência - segundo observações do COPPAM e da ANFEA - no centro da cidade e 12 edificações tombadas pelo patrimônio público estadual, INEPAC - Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural e federal, IPHAN - Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural.

²³ CIDE - Centro de Informações de dados do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.cide.rj.gov.br>>. Acesso: 08 jul. 2005, 9:45:10.

Elevada à categoria de cidade em 1835, já havia despertado o interesse de melhoramentos urbanos e rurais para escoamento da produção açucareira. Em 1828, o recém-instalado império brasileiro, envia para cá o engenheiro Luiz Niemayer Bellegard, com a tarefa de definir o lugar para a construção de um porto marítimo. Como não viu condições geográficas favoráveis, orientou para a construção de um canal que ligasse o Rio Paraíba do Sul ao porto da vila de São Pedro, hoje Macaé.

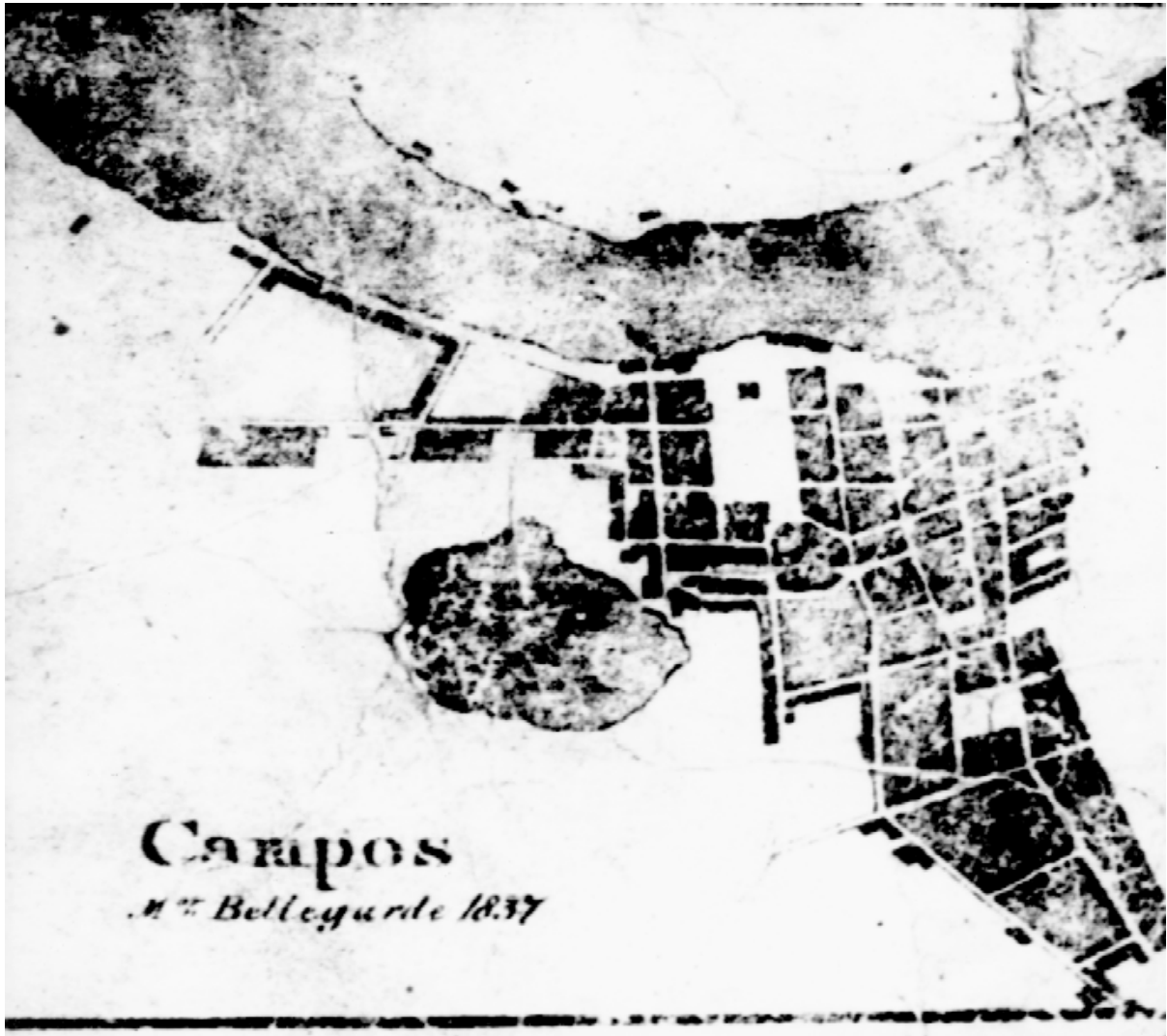


Figura 3 - Área central da cidade em mapa executado por Bellegard em 1837.
Fonte: Relatório da 4ª secção de Obras Públicas, 1837.

Obedecendo a orientações do governo regencial, chega a Campos, em 1840, o engenheiro Amélio Pralon, contratado pela Câmara local, por determinação do governo provincial, para realizar obras de melhoria na cidade.

Na planta acima, datada de 1840, realizada sob a orientação de Amélio Pralon, percebemos o traçado clássico que a cidade está para adquirir a partir de

seu primeiro “plano urbanístico”²⁴, com um traçado reto das ruas e praças ao tipo “*tabuleiro de xadrez*”. Nela, o muro que separa a paisagem urbana da rural, está representado pelo Passeio Municipal, que faz um contorno em “L” e se encontra com a antiga rua do Gás formando um grande “U”. O rio está presente, fechando então o quadrilátero, tendo como centro a grande praça aberta. Portanto, Campos dos Goytacazes, nasce como uma cidade tendo por modelo o neoclássico, para em futuro próximo receber seu rico acervo de monumentos ecléticos.

Referindo-se ao trabalho executado por Pralon, em seus relatórios, sobre o saneamento de Campos, Saturnino de Britto (1943, p. 33) diz não ter dúvida a respeito do juízo desses homens de 1842 que:

fizeram levantar uma planta da cidade acompanhada de projetos de arruamento que, se fossem obedecidos com sensatas modificações, teriam colocado a expansão da cidade em excelentes condições. (BRITTO, 1943. v.VI. p.32)

Desde que assumiu como engenheiro da Câmara, Pralon não deixou de responder e tentar resolver as inúmeras questões de aterramento, calçamento, construções de pontes, diques e estradas, principalmente na área que representa hoje o centro da cidade.

Na antiga vila, o caminho aberto tinha o porto do rio como orientador, indicando sua direção e também influenciando nas atividades humanas. Assim, o porto que desembarcava animais tinha por perto o açougue e os caminhos que se abriam perpendiculares ou próximos a ele se dedicavam ao comércio de secos e molhados, acompanhando, é claro, as ondulações do terreno ou desvios de alagados. Ao seu lado cresciam um emaranhado de ruelas, travessas e becos com circulações menos intensas, mas não menos pitorescos.

Com Pralon a cidade ganha caminhos traçados com régua e compasso, projetados pelo “*Plano Urbanístico*”. De influência renascentista, que buscou inspiração nas retas vias romanas, elas são corretas, clássicas, monumentais, embora monótonas, mas atendem ao pensamento de “higienização” proposto pela elite.

²⁴ A palavra assim como conceito “urbanismo” só foi construído por volta de 1910, quando cresce o movimento de reformas nas capitais européias.

O embrião da cidade, ao que arquiteto e historiador da arte Giulio Carlo Argan (1992, p.220) trata por espaço urbano histórico, a nosso ver, corresponde aqui a um quadrilátero formado por rua de D. Pedro ou Beira Rio (Av. XV de Novembro), rua do Alegrim (rua da Boa Morte), rua Formosa (Rua Tte. Cel. Cardoso), rua da Quitanda (rua Teotônio Ferreira de Araújo). É dentro desse espaço que estão localizados os edifícios residenciais e comerciais mais bem construídos e finos.

Apesar dos sucessivos melhoramentos nos transportes (bonde de tração animal - 1875 e canal Campos-Macaé - 1873), de engenharia (ponte “Municipal” - 1880), de serviços (luz elétrica - 1883), administrativo (Código de Posturas de 1896 dispõe sobre habitações populares) e infra-estrutura (água e esgoto - 1888), a cidade continua plantada sobre território pantanoso e insalubre.

Um Plano de saneamento se faz urgente. A Câmara Municipal contrata, em 1902, o engenheiro sanitarista, Saturnino de Brito, para elaborar tal plano.

Se Pralon foi um “desenhista geométrico”, Saturnino elaborou um trabalho profundamente técnico, fundado em levantamentos topográficos e buscando encontrar soluções para os problemas sanitários e urbanísticos da cidade, atendendo aos critérios de saúde, higiene, embelezamento e ampliação dos espaços centrais (FARIA, 2005).



Figura 4 - Mapa de Saturnino de Brito - 1902

Fonte: Saneamento de Campos: projetos e relatórios, 1943.

A modernização impôs um novo mercado, um matadouro modelo, extensão da rede de água e esgoto, calçamento e alargamento de ruas e aterro da Lagoa do Osório ou Furtado, na área central da cidade (LOPES, 1988).

O rápido crescimento populacional e a verticalização inicial da cidade leva a Prefeitura Municipal a contratar, em 1944, o escritório do engenheiro Coimbra Bueno para traçar um novo plano urbanístico. Desta equipe, faz parte o urbanista francês Alfred Agache, que já elaborava um projeto para o Rio de Janeiro.

O Plano Urbanístico de Coimbra Bueno visava a “corrigir os erros” dos anteriores - embelezamento e conseqüente valorização das áreas centrais orientando a expansão da cidade integrando os bairros periféricos. Assim traçou as linhas de ações urbanísticas de administrações posteriores, aliando beleza à funcionalidade. (FARIA, 2005)

Na verdade, pouca coisa do plano proposto por Bueno saiu do papel e se concretizou. Provavelmente, pelas características ousadas do seu traçado, propondo sofisticados equipamentos urbanos e grandes desapropriações na área central. Se a orientação de crescimento da cidade ao longo do tempo acompanhou os vetores norte-sul, a urbanização do Parque Alberto Sampaio que aconteceu, na década de 1980, foi realizado fora dos padrões por ele traçados. Também podemos constatar que as demolições de prédios, na sua maioria residenciais, propostas para o alargamento das ruas centrais, não ocorreram.

A cidade experimentou uma verticalização rápida e os planos anteriores não mais se mostravam aptos a resolver os novos problemas, aos quais, segundo Leme (1988) “a municipalidade responde com o rigor progressivo das leis” organizando e fazendo aprovar novas Posturas Municipais²⁵ e Plano de Desenvolvimento Urbanístico de Campos (PDUC) que englobou Lei de Perímetros Urbanos, Lei de Zoneamento e Uso do Solo²⁶, Lei de Parcelamento do Solo²⁷ (com o intuito de diminuir os loteamentos irregulares) e Código de Obras em 1979²⁸.

O Código de Obras aprovado em 1980 se preocupou com a intensificação do trânsito no centro da cidade e impôs a obrigatoriedade de duas vagas por nova edificação além de disciplinar estacionamentos e pontos de táxi.

²⁵ As primeiras Posturas Municipais em Campos dos Goytacazes datam de 1829. Desde 1973 vem sendo atualizada através de deliberações e Leis.

²⁶ Lei 6.691 de 30/11/98 revoga a Lei 3.708 de 03/06/1980.

²⁷ Lei 6.690 de 01/12/98 que revoga a Lei 3.709 de 27/05/1980.

²⁸ Lei 6.692 de 27/11/98, que revoga a Lei 3.710 de 03/06/1980.

Depois do Plano Diretor de 1991, ficou ainda mais difícil realizar as reformas propostas por ele, pois a partir de então só são permitidas demolições dentro da área histórica, depois de consulta prévia. A partir de 2002 o COPPAM - Conselho de Proteção ao Patrimônio Arquitetônico Municipal - é que emite os pareceres.

Alberto Costa Lopes, em seus estudos sobre a legislação, (1988, pp.21) assegura que para a Praça do SS. Salvador, objeto de atenção especial no Plano Coimbra Bueno, teve gabarito fixado em um mínimo de oito pavimentos pela Resolução 2384/72. A mesma resolução proibia a modificação das fachadas ou reparos na estrutura dos imóveis existentes, objetivando acelerar a reconstrução de acordo com os padrões sugeridos no plano.

Contudo, o Plano Diretor aprovado em 1991, em seu Art.47 assegura para a Zona Histórica (ZH), que a ocupação dos lotes por edificações nos bairros do Centro, Beira-rio e rua 13 de Maio, deverá obedecer aos seguintes parâmetros: taxa de ocupação máxima de 100% no embasamento (base) do prédio e 80% nos demais pavimentos (lâmina); coeficiente de aproveitamento dois, gabarito (altura) máximo de 12,00m, afastamento frontal obrigatório na testada (na parte da frente da edificação) e nas laterais obrigatório nas divisas (muros com vizinhos), sendo admitida a abertura de prismas (abertura) de iluminação e ventilação segundo o Código de Obras e os fundos, onde poderá ocupar até o limite do lote.

A partir dos anos 80, com a falência de muitas usinas, a cidade começa a se deparar com um novo problema, o da favelização.

No início deste século, um novo projeto urbanístico foi proposto, o “Cidade Qualidade”²⁹. Contratado pelo poder público, o escritório do engenheiro carioca, Sérgio Moreira Dias, cuidou da elaboração dos projetos referentes a melhorias do sistema viário, obras de saneamento e implantação ou reforma de equipamentos de uso coletivo.

De acordo com notícia publicada no Monitor Campista, estes projetos têm a preocupação de melhorar os aspectos funcionais da cidade, bem como a requalificação de ambiências e a oferta de lazer à população.

Mas tais projetos são apenas pontuais, que proporcionam sim, além do inegável embelezamento da região, bastante espaço para que a descontinuidade administrativa impere no centro mais do que em qualquer outro lugar da cidade.

²⁹ Fonte: Monitor Campista de 17/11/2002.

2.2 A expansão territorial: a formação dos “novos centros” ou “sub-centros” em Campos dos Goytacazes.

O espaço e o tempo, bases materiais da experiência humana, foram transformados à medida que o espaço de fluxos passou a dominar o espaço de lugares, e o tempo intemporal passou a substituir o tempo cronológico da era industrial. Foi então uma transformação macropolítica e macrosocial. (CASTELLS, 1999, p. 19)

Até meados da década de 1930, as ações implementadas com o aval do poder público, direcionando o crescimento da cidade, atenderam as necessidades de higienização e embelezamento. Das reivindicações participou a população através de artigos em jornais locais. Até então, a cidade que recebera maior atenção foi justamente a área central, a outra “cidade”, a periférica, carecia (e ainda carece) de atenção e intervenções públicas (FARIA, 2005)

O poder público direcionou sua política de investimentos em infra-estrutura e melhoria de equipamentos e transporte para áreas novas³⁰. Com isso propiciou uma significativa acumulação imobiliária, favorecido pela farta oferta de espaço e possibilidade de podê-los oferecer abaixo do custo de mercado, estimulando uma evasão no caso da moradia na década de 70.



Figura 5 - Mapa humanizado de Campos dos Goytacazes
Fonte: <<http://www.governo.rj.gov.br/municipal>>

³⁰ Lei 3.710 de 03/06/1980.

No início dos anos 1970, inicia-se um esvaziamento da área central, deixando a região com um comércio mais tipicamente popular, com trânsito caótico, violência, e ausência de lugares públicos aprazíveis. Este esvaziamento se agrava com a crise econômica e o desemprego dos anos 1990, comprometendo a atividade econômica.³¹ O lugar começou não só a perder empresas, mas também moradias, configurando um novo perfil e outro dinamismo para o centro histórico.

Alguns fatores de expulsão são mais evidentes que outros. A obsolescência dos edifícios, congestionamento do trânsito, insegurança, degradação dos equipamentos urbanos impulsionam a busca por novas centralidades, que não apresentam tais problemas ou estes ainda não são evidentes. (COMIN, 2004)

Podemos apontar vários fatores que acabaram por ocasionar uma perda de qualidade no centro de Campos dos Goytacazes. Entre eles, uma política pública que incentivou o capital imobiliário a migrar para bairros periféricos ao centro, por volta dos anos de 1990.

Para o arquiteto Rybczynski (1996, p. 181) o declínio de um velho centro não acontece por crime ou queda do número de habitantes, mas foi o uso do automóvel e a facilidade de acesso a novos pontos que modelou um novo centro nos shoppings.

A mobilidade oferecida pelo carro alterava não só aonde as pessoas iam, mas também como iam. O encurtamento das distâncias ofereceu um novo modo de comprar, em lugares onde pudessem estacionar o carro, que ofereciam uma concentração de lojas e de opções de lazer, com segurança e limpeza.

Eles servem à indústria do turismo, atraindo não apenas a população local, mas a de cidades vizinhas, com promoções especiais de compras, festivais e concertos. Atuam como “governos municipais” quando garantem a ordem, a segurança e a limpeza.

Assim, aquele que procura o shopping encontra tudo o que antigo centro perdeu. Daí serem considerados como um “novo centro” (RYBCZYNSKI, 1996, p.180).

Tal migração do consumo da classe média e alta para os shoppings deslocou também o acesso a bens e serviços diferenciados, principalmente aqueles voltados

³¹ Esta é uma temporalidade válida para a cidade de Campos dos Goytacazes. Nesta década, alguns países europeus já estão em fase de recuperação de seus centros.

para o lazer (restaurantes, bares, cinema, teatros). O deslocamento de atividades econômicas mais nobres gerou o empobrecimento da área central.

Com o deslocamento de parte de seus habitantes para estas novas áreas, o esvaziamento de atividades de lazer e a concentração de atividades comerciais e de serviços deram ao centro uma fluidez atípica. Nos dias úteis e no horário comercial, o fluxo é intenso, contrastando com as noites, finais de semana e feriados. Nestes momentos, ele toma um outro perfil de ocupantes, aqueles excluídos sociais, escondidos nas noites e nos dias áridos, toxicômanos, prostitutas, pederastas e ladrões, nada atrativos.

No eixo da Av. Pelinca foram construídos condomínios residenciais verticais quatro centros de compras, inúmeras clínicas, farta oferta de serviços e é ponto de lazer, concentrando os melhores restaurantes e bares da cidade. Com isso as residências estão recebendo uma mudança de fachada, quando é transformada a parte fronteira em pontos comerciais, uma vez que esta é considerada no Plano Urbanístico como zona residencial e comercial.

Curiosamente, as novas regiões que têm, desde os anos 1970, desempenhado a função de sub-centros, não conseguiram ocupar nenhum espaço cultural importante.

O modelo tradicional de desenvolvimento urbano adotado no país, que privilegiou os processos de crescimento, adensamento e renovação urbana, entrou em colapso, dado o quadro encontrado nas cidades brasileiras. Em função disso, em muitas áreas centrais, de valor histórico-cultural, o patrimônio edificado e urbanístico existente foi objeto de intervenções muitas vezes nefastas a sua integridade, incorrendo em destruição e descaracterização. (BRITO, 2002)

O Código de Obras de 1998³² protege com algumas medidas reguladoras, os edifícios históricos tombados, orientando para a consulta aos órgãos oficiais quando da execução de obras novas. Contudo, quando obriga a construção de garagens para novas edificações (considerando as demolições e novas edificações), ao mesmo tempo em que protege as antigas construções, estimula a procura por áreas com menores restrições e maiores espaços.

³² Lei 6.692 de 27/11/1998 dá novas diretrizes e revoga a anterior.

Somente as construções mais novas desta área possuem garagem, além de poucas áreas para estacionamento. Estes fatores somados não são atrativos para instalação de novos negócios ou residências.

Contudo, até a década dos anos 1970, a concentração de cafés (Orion), cinemas (Goitacá), clubes sociais (Clube de Regatas Saldanha da Gama), teatro (Trianon), restaurantes (Lancaster) e sorveterias (Casa do Chá), atraíram e mantiveram um público mais constante, garantindo inclusive a circulação noturna e nos fins de semana.

Se por um lado a concentração de oferta dos meios de transportes³³, a concentração dos serviços financeiros e bancários favorecem a circulação de pedestres, por outro provoca uma natural atração ao comércio de ambulantes.

São visíveis, nos planejamentos urbanos, os esforços de diálogo entre os centros históricos e as novas centralidades, uma vez que as cidades devem ser entendidas como um complexo histórico e cultural, cujas estratégias de desenvolvimento sustentável deverão contemplar as dimensões socioeconômicas e políticas, considerando que o patrimônio é uma riqueza social de responsabilidade coletiva.

2.3 O valor do centro da cidade como referencial de identidade e pertencimento de lugar: o patrimônio cultural construído e as atividades econômicas tradicionais.

O arquiteto José Manuel Pereira (2005) nos lembra, em seu trabalho de dissertação, que por muito tempo todos em Campos moravam no centro, pois não havia oficialmente uma divisão em bairros, embora estes já estivessem constituídos e com identidade própria.

O centro histórico de uma cidade representa as diferentes formas de uso do espaço. Construído e reconstruído ao longo do tempo, apresenta hoje uma estrutura física e social já consolidada, que se configura numa relação constante com o passado.

Contudo, cada centro possui um valor intrínseco diferenciado, “são valores urbanos que construíram um espaço arquitetural, reflexo de determinados períodos

³³ Desde o século XIX os pontos finais dos transportes coletivos como os bondes puxados a burro e mais tarde os elétricos, vêm ocupando diferentes áreas para seus pontos finais no centro da cidade, Mais recentemente no centro existem pelo menos quatro pontos fixos de táxis.

[...] principalmente aqueles cujas atividades culturais foram mais intensas” (TAVARES, 1992). Neste sentido é que alguns monumentos do passado da cidade devem ser preservados como testemunho reconhecível do seu desenvolvimento.

A valorização desses elementos, conferem vida e personalidade aos espaços construídos, transformando-se também num atrativo para atividade turística e conseqüentemente para as atividades comerciais, reabilitando dessa forma os centros históricos. (ADAMS E ARAÚJO, 2004)

A idéia de centralidade foi construída historicamente em um ambiente de forma urbana (espaço construído). Contudo, a telemática e a globalização reorganizam o espaço econômico em uma nova geografia de centralidade. Isso não eliminou a necessidade de centros financeiros e de negócios. Portanto, nem sempre o centro histórico detém a centralidade. (SASSEN, 1999)

Alguns elementos definem a paisagem de um bairro. A arquitetura, a disposição das ruas, as atividades comerciais acabam por definir e fixar os limites entre os bairros. Entretanto estes limites são oriundos da percepção individual, traduzido no olhar coletivo sobre o espaço.

As políticas norteadoras do planejamento e da gestão urbana, se ousadas, promoverão a preservação do patrimônio construído, norteando a criação e o desenvolvimento de novos espaços, fortalecendo os laços de identidade e pertencimento dos moradores para com a cidade. Entretanto ainda são vistos por muitos como um ônus.

A preservação do patrimônio cultural e ambiental é considerada fator de crescimento e desenvolvimento socioeconômico do Município, devendo suas ações, estarem articuladas e em consonância com as demais ações para a política urbana do município (Plano Diretor de Ouro preto, 1996, apud, ADAMS e ARAÚJO)

O Plano Diretor de 1991, de Campos dos Goytacazes, ainda em vigência, no Art. 42, definiu uma Zona Histórica, como apresentada na figura 6, coincidente a uma área central compreendida como:

Art. 42 – O Centro fica representado por um conjunto de 36 (trinta e seis) logradouros, com construções de especial interesse para conservação distribuídas no interior da poligonal formada por trechos das ruas Barão de Miracema, Tenente Coronel Cardoso, Marechal Floriano e XV de Novembro, abaixo descritos:

I – Barão de Miracema: trecho do logradouro entre a Beira-rio e a rua Tenente Coronel Cardoso no qual estarão incluídos os imóveis pares e ímpares;

II – rua tenente Coronel Cardoso: trecho do logradouro entre as ruas Barão de Miracema e Marechal Floriano no qual estarão incluídos todos os imóveis pares e ímpares;

III – Marechal Floriano: trecho do logradouro entre a rua tenente Coronel Cardoso e Beira-rio, no qual estarão incluídos todos os imóveis pares e ímpares;

IV – Av. XV de Novembro: trecho compreendido entre as ruas Barão de Miracema e Marechal Floriano no qual se incluem todos os imóveis voltados para o rio Paraíba do Sul. (PLANO DIRETOR, 1992)



Figura 6 - Mapa do Centro segundo recorte do Plano Diretor de 1991

Fonte: trabalho realizado em AutoCad 14, a partir do material original produzido pela AMPLA - concessionária de energia elétrica.

Mas foi somente em 1997 que a Câmara Municipal promulgou a Divisão Geográfica de Campos dos Goytacazes, delimitando e nomeando os bairros. O Bairro da Zona Central, que nos interessa particularmente, conforme apresentado na figura 7, definido como a região contida no perímetro formado pelos trechos das seguintes vias: Av. Rio Branco, deste a confluência com a Av. Rui Barbosa até a confluência com a Av. 28 de Março; Av. 28 de Março, da confluência desta até a

confluência com a Av. Felipe Uébe; Av. Felipe Uébe, da confluência desta até a confluência com a Av. Adão Pereira Nunes; desta até a confluência com a Rua Miguel Herédia e desta até a Av. Rui Barbosa.

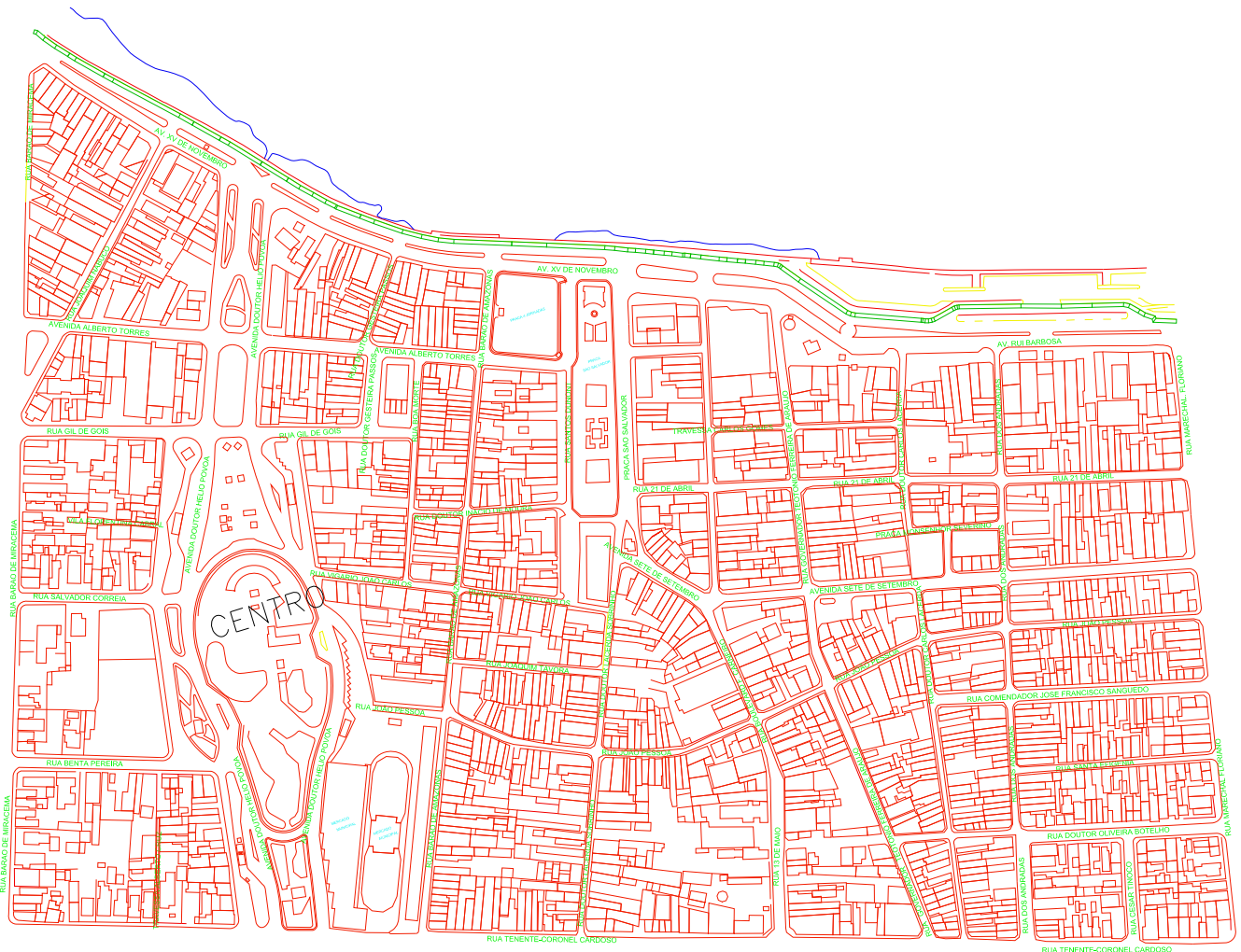


Figura 7 - Mapa do Centro da Cidade segundo a Câmara Municipal

Fonte: trabalho realizado em AutoCad 14, a partir do material original produzido pela AMPLA - concessionária de energia elétrica.

Já o COPPAM considera para efeito de proteção a área central, definida na figura 8, a proposta em projeto de Lei, apresentado à Câmara Municipal em outubro de 2005 e ainda em tramitação, como a seguinte:

Do entroncamento da Rua Barão de Miracema, com a Av. 15 de Novembro, (beira rio) lado ímpar, prosseguindo pela mesma até a Praça Quatro Jornadas, quando passa a ser denominada Av. Rui Barbosa, prosseguindo pela mesma, até o entroncamento com a Rua dos Goytacazes, prosseguindo pela referida rua até o entroncamento com a Rua Sete de Setembro, seguindo por esta rua até o entroncamento com a Rua Marechal Floriano, prosseguindo pela mesma até a Rua Ipiranga, seguindo por esta

até o entroncamento com a Av. 24 de Outubro, prosseguindo até o entroncamento com a Av. José Alves de Azevedo, prosseguindo pela mesma, abrangendo ambos os lados, até o entroncamento com a Rua Tenente Cel Cardoso, seguindo por esta até o entroncamento com a Rua Barão de Miracema, prosseguindo por esta até o entroncamento com a Av. Pelinca, segue por esta avenida até o entroncamento com a Rua Voluntários da Pátria, prosseguindo por esta rua até o entroncamento com a Rua Tenente Cel. Cardoso. Segue por esta rua até o entroncamento com a Rua Bruno de Azevedo, seguindo por esta até a avenida Osvaldo Cardoso de Melo, seguindo por esta avenida até o entroncamento com a Av. Alberto Torres, prosseguindo pela mesma até o entroncamento com a Rua Baronesa da Lagoa Dourada, seguindo por esta rua até o entroncamento com a Rua Conselheiro Thomas Coelho, prosseguindo pela mesma até o entroncamento com a Rua Barão da Lagoa Dourada, seguindo pela mesma até o entroncamento com a Av. Alberto Torres, prosseguindo pela referida avenida até o entroncamento com a Rua Barão de Miracema, seguindo pela mesma até a Av. 15 de Novembro, prossegue por esta avenida, no sentido norte, até o entroncamento com a Rua Espírito Santo, retornando pela mesma até o entroncamento com a Rua Barão de Miracema³⁴.

³⁴ Projeto de Lei, apresentada pelo COPPAM à Câmara Municipal em outubro de 2005 e ainda em tramitação.

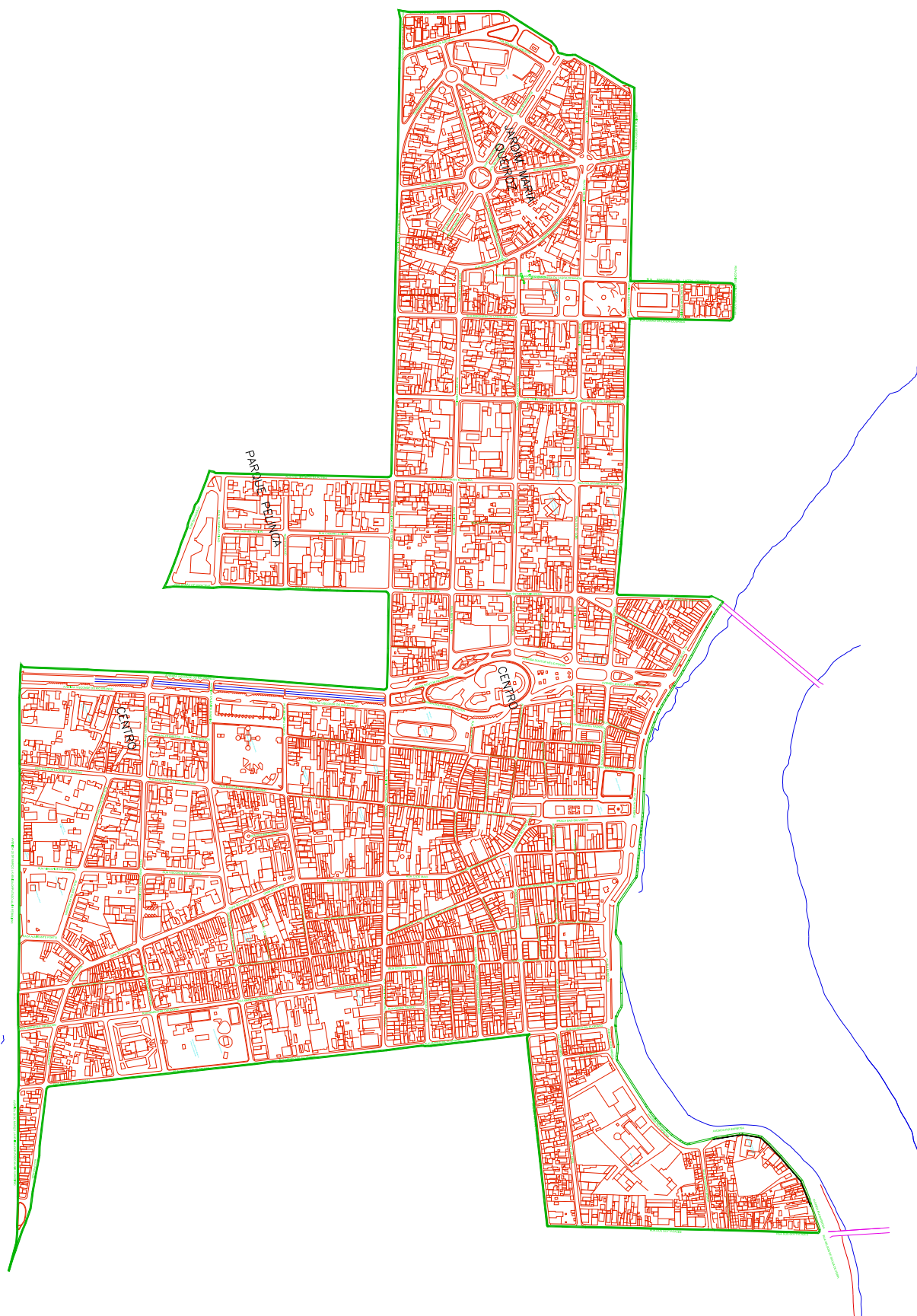


Figura 8 - Mapa da Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC Centro
Fonte: trabalho realizado em AutoCad 14, a partir do material original produzido pela AMPLA - concessionária de energia elétrica.

Enfim, a abstração da espacialidade, movida pelo sentimento coletivo é capaz de definir vários centros. Podemos melhor entender suas diferentes conformações, nas entrevistas com os atores escolhidos e apresentadas no item 3.2.

Com relação ao centro da cidade de Campos dos Goytacazes, a centralidade real e potencial que se estabelece, o constitui em pólo cultural dos mais significativos (patrimônio histórico-arquitetônico), igualmente notado pela dinâmica comercial e de serviços (comércio, hospedagem, finanças e negócios), concentra uma importante faixa do segmento turístico que é o turismo de negócios.

Apesar do significativo patrimônio arquitetônico, não é este o fator que capitaneia a revitalização do centro, mas sim o setor comercial, como veremos adiante.

Cabe aqui a observação de que não é a atividade ligada à extração de petróleo que atrai turistas de negócios, mas a comercial - segundo informações da Secretaria de Indústria, Comércio e Turismo. As atividades voltadas para o petróleo se concentram no município vizinho de Macaé, onde estão os portos e o Pólo Petroquímico da Petrobras.

Outro ponto a observar é a abundância de transporte oferecido no centro da cidade - Terminal Urbano Luiz Carlos Prestes, atendendo a uma população de várias localidades do município, além de um contingente significativo de munícipes vizinhos, num fluxo diário de pessoas voltadas para o atendimento de suas necessidades de serviços e comércio.

O centro de Campos dos Goytacazes foi a primeira área do espaço urbano a receber melhoramentos tais como: arruamento, água e esgoto, iluminação elétrica (a primeira da América Latina), drenagem de áreas alagadas, praça, arborização, tudo isso ainda no século XIX. Foi para este espaço que desde o século XVII convergiram as ruas, foi o espaço escolhido para a edificação das melhores casas, das igrejas e dos prédios de administração.

Alguns imóveis foram naturalmente conservados, alguns ampliados, outros restaurados de acordo com a demanda do seu uso. A preservação das fontes materiais de memória, representada por monumentos, como os arquitetônicos, representam os tempos da cidade e garante a existência da cidade na história.

O patrimônio arquitetônico já foi concebido como uma coleção de objetos, hoje, no entanto, possui um significado mais amplo, uma vez que o valor da paisagem construída se deposita na criação de uma identidade visual, se configura

em um significado prático ou emocional. Neste caso, cada cidade apresentará uma realidade peculiar (edifícios, sinais, lojas, montanhas, rios) e os atores sociais são capazes de indicar deficiências, reivindicar melhorias e sugerir idéias, de acordo com o que já se conhece, ou seja, dentro do limite de suas necessidades. Cabe aos técnicos (planejadores e gestores) oferecerem propostas inovadoras, contemplando os diferentes momentos da construção da memória e da identidade dos diferentes grupos sociais.

Entre a arquitetura do centro da cidade, destacam-se os imóveis tombados pelo INEPAC - Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural e os listados nos artigos 103 e 104 do Plano Diretor de 1991, que soma quarenta e nove logradouros sob proteção, na área central.

As marcas arquiteturais da ocupação temporal e mesmo da pujança econômica de Campos dos Goytacazes no século XIX, estão definidas, primeiro no Solar do Visconde de Araruama - Pç. do SS. Salvador, nº 40, cuja construção embora date de fins do século XVIII, foi reformado em vários momentos e apresenta traços do neoclássico, assim como os hotéis Amazonas e Gaspar construídos no século XIX. Mas o melhor exemplo da arquitetura eclética no centro da cidade ainda parece ser o edifício da Lira de Apolo.

Imóveis como o Liceu de Humanidades de Campos, antiga residência do barão da Lagoa Dourada, somado aos seus antigos jardins - Pç. Barão do Rio Branco (1920) - e, a área tutelada da Vila Maria e do Fórum Nilo Peçanha formam um conjunto harmonioso. Tais arquiteturas marcaram períodos distintos: 1860, 1918 e 1935 respectivamente, são ícones da ocupação extensiva da cidade.

O conjunto arquitetônico mais distante do centro passou nos últimos quatro anos por restaurações. Já aquele que caracteriza a ocupação mais antiga, a do centro da cidade, sofre o descaso. O Hotel Gaspar foi restaurado por seu proprietário nos últimos anos do século XX. O Hotel Amazonas, depois de um ano, consegue apoio municipal para a realização de sua descupinização³⁵.

A Lira de Apolo tem a promessa de auxílio do poder público municipal e estadual para sua recuperação, mas desde o incêndio que destruiu parte de suas estruturas em 1992, encontra-se agonizante. O Solar do Visconde de Araruama, de propriedade da Prefeitura Municipal, foi desocupado por ordem da Defesa Civil em

³⁵ Jornal Folha da Manhã de: 26 fev. de 2006.

1997, alegando perigo de desabamento, ainda não conseguiu que sua restauração fosse além das promessas e das várias licitações iniciadas.

Quanto aos imóveis listados no Plano Diretor de 1991, boa parte deles, lojas comerciais, os proprietários vêm se sensibilizando e realizando restaurações, sob os olhares atentos e até orientação do COPPAM. Bons exemplos podem ser vistos: Andarela - Rua João Pessoa, Diegues - Rua Santos Dumond, Francesa - Boulevard, outros tantos da Rua 13 de Maio. É bom lembrar que as ações capitaneadas pela CARJOPA têm contribuído sobremaneira para o êxito da recuperação dos imóveis.

Contudo, o centro mantém a maior concentração de edifícios com valor histórico, em arquitetura eclética, que remonta a ocupação do início do século XX, fase áurea da produção econômica do setor açucareiro, fator que favorece o turismo cultural. Somente em 2005, nove edifícios comerciais foram restaurados e reutilizados.

A centralidade real e potencial que se estabelece, o constitui em pólo cultural dos mais significativos.

Quanto às atividades econômicas, o centro ainda reteve um importante número dos chamados setores de serviços e empresas geradores de serviços e empregos, que devidamente estimulados podem reaquecer o mercado de trabalho local, reforçando o encadeamento com atividades tradicionais como o de serviços pessoais, alimentação, hotelaria, diversão e lazer. Localizam-se também neste espaço, órgãos da administração, do poder judiciário, serviços educacionais, serviços financeiros e contábeis, serviços de saúde e atividades ligadas ao setor têxtil-vestuário. Também os serviços de necessidade mais contemporânea como os da área de informática, gráficas e copiadoras, assim como serviços ópticos e fotográficos.

Na verdade, o centro perdeu seu dinamismo para áreas contíguas, que assumiram a forma de centralidades periféricas. O que podemos observar é que não houve propriamente um esvaziamento da área central da cidade, mas uma importante mudança de perfil na ocupação do espaço, gerando efeitos negativos para o comércio, serviços e moradia.

O quadro abaixo nos dá uma idéia do poder de centralidade da área em destaque demonstrando seu perfil e suas atividades dinamizadoras.

Categoria	Tipo	Quantidade
Comércio	Vestuário	33 (inclusive fábricas)
	Farmácia	21
	Tecidos (cama e mesa)	16
	Eletrodomésticos	06
	Papelaria	12
	Joalherias	16
	Móveis	42
	Artigos religiosos	12
	Bebidas	03 (depósitos)
	Carros e peças	13
	Material de construção	22
	Supermercados	04 e 01 mercado
	Shopping	01
	Doces e balas	05
	Perfumaria	08
Serviços Pessoais	Hotelaria	13
	Restaurantes	13
	Lanchonetes	05
	Cabeleireiros	12
	Academias do corpo	03
Serviços de Diversão	Casas de espetáculo	02
	Bandas de Música	03 sedes tradicionais
Serviços Financeiros	Bancos	21
Serviços de Saúde	Clínicas especializadas	04
Serviços Educacionais	Creche	01
	Escolas municipais	03
	Escolas estaduais	05
	Escolas particulares	05 (02 de ensino superior)
Serviços de informatização	Gráficas	06
	Copiadoras	12
	Especializadas	17
Serviços ópticos	Óticas	16
Serviços fotográficos	Fotos e filmes	18
Administração Municipal ³⁶	Secretaria	01
	Assistência	02
Administração Judiciária	Ministério Público	01
Administração Estadual	Serviços Públicos	04
Imobiliárias	Imobiliárias	14
Igrejas	Católicas	08
	Protestantes	03
	outras	02
Patrimônio Histórico	Tombados - INEPAC	04
	Preservados - PMCG	128
	Tutelados - PMCG	483

Quadro 1 – Atividades dinamizadoras do Centro

Fonte: catálogo telefônico de 2005. Os valores são aproximados.

³⁶ Associação de Proteção à Infância e Juventude, um centro de atendimento psico-social e a Secretaria de Fazenda.

A despeito da falta absoluta de vaga no mercado de trabalho, que direciona muitos elementos para o comércio ambulante como alternativa, o comércio estabelecido e tradicional sofre com a concorrência dos preços baixos. Outras conseqüências se seguem como afugentar o consumidor mais exigente, influência no fluxo de pedestres e automóveis, tornando o trânsito mais lento, atraem todo tipo de pessoas, inclusive larápios, tornando a área insegura, além do acúmulo de lixo.

É do conhecimento que este tipo de comércio está intimamente ligado às atividades ilegais tais com o tráfico, seja de mercadorias, pelo não pagamento de impostos (pirataria), seja de influência, envolvendo vereadores e funcionários da administração pública, pois muitos ambulantes não têm amparo legal garantido nas posturas municipais (COMIN, 2004).

Contudo, o peso social deste tipo de comércio envolve soluções menos drásticas, tais como a sua erradicação. Mas, com certeza, a fiscalização e o controle sobre sua expansão devem existir.

É necessário que os diversos grupos sociais, principalmente aqueles envolvidos com atividades neste setor, sejam ouvidos e que suas experiências sejam consideradas.

3 Da formalidade à condição de existência: análises dos impasses para revitalização do centro de Campos dos Goytacazes.

3.1 As Leis municipais de proteção: intervenções e deterioração da área central da cidade

No Brasil, a preocupação com o tombamento do patrimônio arquitetônico construído nasce na contradição do Estado Novo com a rebeldia modernista (CUNHA, 1997, pp. 88) e sua política que privilegiara os monumentos representativos do poder religioso, político e militar e não as marcas do cotidiano.

A própria UNESCO, na sua lista de direitos culturais, o terceiro capítulo refere-se à proteção do patrimônio. A Constituição Federal Brasileira de 1988, em seu Art. 216 trata do patrimônio cultural tal como: obras, documentos, objetos, edificações, e na alínea V do mesmo artigo, dos conjuntos urbanos, sítios históricos, artísticos e arqueológicos. Estabelece aí as formas de proteção e as sanções aos autores de danos.

O Plano de Preservação de Sítios Históricos Urbanos do IPHAN³⁷ é um instrumento de gestão participativa e compartilhada, entre atores públicos e privados, na busca do equilíbrio entre o valor econômico e o cultural, além de ainda legitimar critérios e normas da preservação.

Reconhece o valor patrimonial e uma abordagem urbanística na preservação de sítios históricos no que tange às dinâmicas sociais, econômicas, fundiárias e

³⁷ Instituto do Patrimônio Histórico Nacional. Disponível em: <<http://www.iphan.gov.br>>. Acesso em: 24 mai. 2005, 11:00:30.

ambientais, valorizando, sobretudo, a dimensão cultural na “lógica do desenvolvimento”.

Quanto a sua metodologia, o Plano de Preservação de Sítios Históricos Urbanos considera o centro histórico como um

... sítio urbano localizado em área central da área-sede do município, seja em termos geográficos, seja em termos funcionais e históricos, configurando-se em centros tradicionais. (Plano de Preservação de Sítios Históricos Urbanos do IPHAN, 2003)

Há muito que leis municipais prevêm a preservação para prédios históricos, sem, contudo, conceituá-los ou arranjá-los em áreas urbanas definidas.

O Código de Obras do município de Campos dos Goytacazes, Lei nº 3.710, de junho de 1980, prevê:

Art. 6º Toda e qualquer obra de demolição, construção, reparos, pinturas, restauração, afixação de anúncios, cartazes e letreiros, ou para instalação de atividades comercial ou industrial em imóvel não tombado ou em seu entorno, que suscite debate público, só será realizada com aprovação do COMURB (Conselho Municipal de Urbanismo)

§ 1ª - Se a manifestação pública a que se refere o cartaz ocorrer após a autorização da Prefeitura, as obras deverão ser imediatamente suspensas até o competente pronunciamento do COMURB, que se reunirá em caráter de urgência para apreciação da matéria.

O Plano de Desenvolvimento Físico - Territorial Urbano do Município – PDUC (1992), em seu artigo oitavo anuncia que é objetivo de ordenação do uso do solo, a valorização e preservação dos “imóveis de valor histórico e/ou arquitetônicos”.

Outras leis municipais proibiram a demolição de prédio histórico - como a conhecida por Lei Arnaldo Vianna, ou previram isenção de IPTU - conhecida como Lei Romilton Bárbara, ambos foram os vereadores proponentes. Nenhuma das duas pôde ser aplicada por não terem sido regulamentadas. A primeira não deixava claro, conceitos tais como o que é um prédio histórico, ou um prédio de valor histórico, e como se referia a que tipo de demolição (parcial ou total). Igualmente, a segunda lei, não delimitava a área de abrangência (sede ou município) e os parâmetros para isenção de IPTU.

A Lei nº 7.791 de 15 de dezembro de 2005, por encaminhamento da Fundação Cultural Jornalista Oswaldo Lima, dispõe sobre colocação de placas em prédios e logradouros indicativos de fatos históricos relevantes para a história do

município. É uma espécie de “*certidão de nascimento*” dos prédios considerados de relevância histórica e arquitetônica e que estejam tombados por órgãos competentes.

O Sistema Integrado de Gestão Municipal 2006 prevê em seu Plano Plurianual 2006-2009, o programa (0129), ele foi apresentado pela Fundação Cultural Jornalista Oswaldo, para a preservação da memória histórica e cultural do município, com o objetivo de resgatá-las, preservá-las e difundi-las. Sua ação é a restauração e implantação de sede própria do Museu Campos dos Goytacazes - Pç. do SS. Salvador, assim como a manutenção das suas atividades.

A Prefeitura sinaliza com o programa 0011, para o desenvolvimento do potencial comercial, com o objetivo de melhorar e aperfeiçoar o comércio local proporcionando a sinergia entre as empresas, num total estimado de R\$ 789.000,00 para o ano de 2006 e, de R\$ 3. 930.208,62 para o ano de 2009. No caso do centro da cidade, o programa poderá favorecer a revitalização do patrimônio construído, com a recuperação e uso de imóveis até então fechados ou abandonados.

Interessante é o fato de que esta ação não está relacionada como ações da Secretaria de Comércio, Indústria e Turismo. Assim como o programa 0012, que visa a fomentar atividades que divulguem o turismo, mas estão sim, relacionadas como ações do Gabinete do Prefeito. Entre elas encontra-se a instalação do museu do petróleo e do museu ferroviário, com previsão de investimentos de R\$ 125.920,00 para 2006 e de R\$ 596.680,00 para 2009.

O programa 0047 que objetiva planejar e organizar os espaços públicos urbano e rural, soma um total de investimentos para o ano de 2006 equivalente a R\$ 2.930.000,00. Entre as ações a serem desenvolvidas encontram-se: elaboração do Plano Diretor (R\$ 1.025.000,00/2006), revisão da legislação municipal urbana (R\$ 150.000,00/2006), atualização da base cartográfica (sem previsão), estudos e pesquisas para planejamento do governo municipal (R\$176.000,00/2006). No entanto não se encontram orçadas como prioridade do governo.

O Programa 0062 - “Campos do Futuro” tem previsão de investimentos de R\$ 12.405.000,00, para construir uma cidade moderna, humana, desenvolvida e produtiva. Suas ações estão voltadas para infra-estrutura viária, saneamento, iluminação e transporte.

Por fim, o programa 0063, que prevê a valorização do patrimônio histórico, através de seus monumentos e imóveis de valor arquitetônico e histórico, tem verba

prevista para investimentos no valor de R\$ 2.659.000,00/2006, para aquisição e restauração de imóveis, inventário dos bens de valor histórico e campanhas de orientação ao cidadão, como proposta do COPPAM, através da Secretaria de Planejamento.

Como pudemos observar, a intenção de cuidado com o patrimônio construído existiu, embora sem nenhuma formação de consenso, campanhas educativas e elucidativas e, sobretudo sem legislação de apoio que as legitimasse.

Igualmente alguns programas apresentados no Plano Plurianual 2006-2009, estão sobrepostos quanto aos implementadores - caso dos museus temáticos. Apenas a proposta do COPPAM de inventariar os bens de valor histórico e campanhas de orientação ao cidadão parece direcionar para a formação de uma base sólida para um planejamento consistente e uma gestão coordenada entre prefeitura e sociedade civil organizada.

3.2 Os novos atores sociais: conflitos e impasses para ações de revitalização da área central da cidade.

Para a realização do presente trabalho, alguns procedimentos foram adotados, objetivando alcançar as propostas previstas.

Corroborando com o tratamento dado às bases conceituais do trabalho, foi executada uma pesquisa qualitativa, de base documental utilizando os jornais locais, principalmente o jornal Folha da Manhã e O Diário, uma vez que publicam as ações dos atores identificados no presente projeto. Esta fase do trabalho foi realizada na Fundação Cultural Jornalista Oswaldo Lima, na Biblioteca Municipal Nilo Peçanha - setor jornais, e, que sem dúvida anunciaram conflitos e impasses entre os atores envolvidos no processo de revitalização do centro histórico, entre os anos de 1992 a 2005.

Como a temporalidade é bastante abrangente, alguns anos foram privilegiados, em razão de acontecimentos marcantes. Assim começaremos no ano de 1991/92, quando ocorre a finalização e aprovação do Plano Diretor. Os anos de 1996/97 marcam uma nova reforma da Praça do Santíssimo Salvador. Os anos de 2001/02 marcam a apresentação do Projeto Cidade Qualidade do arquiteto Sérgio Dias e por fim, os anos de 2004/05, com a mais recente reforma da Praça do

Santíssimo Salvador e início dos trabalhos para elaboração do novo Plano Diretor em consonância com o Estatuto da Cidade.

O levantamento dos jornais, apresentado em anexo, nos permite visualizar um cenário, identificar os atores sociais e observar a evolução temporal das interferências ocorridas na área em destaque neste trabalho.

A pesquisa histórica documental, de dados iconográficos - mapas, plantas e projetos - foi realizada nos arquivos da Prefeitura Municipal (Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente), assim como nos arquivos das entidades, associações e conselhos, anteriormente apontados, para verificação de dados complementares, no que tange à participação de atores.

Por fim, a estratégia metodológica se completou por meio de análise de conteúdo e de dados levantados a partir das entrevistas, com questionário estruturado, aplicado aos atores indicados na introdução do trabalho. O modelo da ficha de entrevista encontra-se no anexo A.

Tais representantes foram escolhidos após uma leitura aleatória dos diários locais, com o olhar direcionado àqueles que mais atuaram no processo de avaliação a respeito da área central da cidade, e que lançam diferentes propostas por vezes divergentes, mas sem dúvida com uma preocupação em comum, a revitalização do Centro da Cidade.

Tais entrevistas nortearam o trabalho quanto ao envolvimento dos referidos atores junto às entidades representadas, assim como as respectivas ações destas entidades junto à comunidade e ao poder público. Também foram apontadas as intervenções propostas para a área central a partir do olhar das instituições focadas, recortando os conflitos e as formas pelas quais ocorreram.

São apresentadas, a seguir, as instituições observadas.

COMTUR - Conselho Municipal de Turismo

Criado pela Lei Municipal nº 5.260 de 01 de junho de 1992, por encaminhamento do Departamento de Turismo, então ligado à CODEMCA - Companhia de Desenvolvimento de Campos. É um Conselho paritário e apenas consultivo que tem por objetivo auxiliar a administração pública no desenvolvimento de uma política de turismo.

Segundo seu presidente Edwaldo Lucena Júnior, há um ano na presidência, entende o Centro é uma área de conforto e segurança, onde as pessoas podem encontrar um pouco de cada coisa do que buscam em termos de serviços e comércio. Está delimitado entre as ruas Joaquim Nabuco, Rua T.te Coronel Cardoso, rua Marechal Floriano e Av. 15 de Novembro.

Mas já enxerga o eixo comercial da Pelinca como um sub-centro, pois pode oferecer variados itens comerciais, de lazer, com farto estacionamento.

Embora o centro esteja abandonado em alguns aspectos, ainda tem no comércio seu ponto forte, hoje bastante prejudicado pela concorrência do comércio de ambulantes. Os pontos fracos continuam sendo lazer e cultura, para isso tem incentivado a criação de projetos voltados para apresentação das Bandas de Música tradicionais, de grupos culturais, como forma de agregar valor ao centro e chamar de volta um determinado segmento social, que sempre prestigiou estes movimentos culturais.

Tem procurado e oferecido apoio a outras entidades principalmente para discutirem sobre trânsito (inclusive falta de estacionamentos), comércio ambulante e segurança. Aguarda, contudo, a parceria do poder público para restauração do patrimônio arquitetônico, muito importante para o segmento do turismo local.

CARJOPA - Confraria de Amigos da Rua João Pessoa

Criada em 1996 por iniciativa de um grupo de empresários, ligados ao comércio mais tradicional do centro da cidade, com o objetivo de fortalecer o comércio, então decadente. O instrumento utilizado naquele momento foi trabalhar na mudança de mentalidade em relação ao centro, incentivando a vinda de firmas de fora, embelezando as lojas, buscando a qualificação de funcionários. Assim revitalizaria o centro atraindo turistas e consumidores.

A entidade, na pessoa do seu presidente Eduardo Chacur, há um ano a frente dela, visualiza o centro como a área compreendida entre as ruas Marechal Floriano, Av. 15 de Novembro, Av. José Alves de Azevedo e Rua T.te Coronel Cardoso. Entende que o centro é o “*tambor da cidade*”, e que representa a história da cidade.

Segundo dados de arquivo atualizado sobre o comércio no centro, mantido pela própria entidade, ele detém 70% do comércio varejista.

Por “*tambor da cidade*” explica que o que não ecoa no centro, não ecoa fora dele. É no centro que estão as maiores e melhores lojas (comércio), o atendimento bancário (serviços), o mais característico do nosso patrimônio histórico arquitetônico e é nele que todas as manifestações políticas acontecem.

Indica como pontos mais fracos, a moradia (quantidade e qualidade), a falta de oferta de estacionamento, a poluição sonora e principalmente a pouca participação do poder público na revitalização do centro. O abandono desta área fica visível na falta de restauração dos prédios antigos, com fiação aparente de energia elétrica e cabos telefônicos, falta de estacionamento e de um “*bicicletário*”, para atender à população de baixa renda.

Como Campos é uma cidade com um grande número de bicicletas, seus usuários, quando no centro, as amaram nos postes, atrapalhando pedestres e até o trânsito de veículos, o que justificaria a criação de “*bicicletários*”.

Quanto à importância da moradia, diz que é um dos principais vetores para manutenção da vida noturna e de fins de semana. Para tanto solicitou da Secretaria de Meio Ambiente a correção de decibéis, como forma de manter o morador no centro.

Tem procurado outras instituições, como a ACIC, CDL, ANFEA e PMCG, e cada uma delas por um motivo específico. Por exemplo, a PMCG através da Secretaria de Obras, para abertura de ruas; a Secretaria Social, pelo problema com esmolas; o Serviço de Posturas Municipais, pelo comércio ambulante.

Aguarda, esperançoso, atitudes do poder público quanto à isenção fiscal (IPTU) como forma de incentivo para revitalização do patrimônio arquitetônico, assim como a parceria para a revitalização da vida noturna e dos fins de semana nesta área da cidade.

Mas especialmente o ano de 2006 parece ser promissor aos associados e seu presidente. Começam a sentir a eficiência de suas ações. A prefeitura anuncia a abertura de licitação para mais 4 (quatro) linhas de micro-ônibus circularem pela rua Sete de Setembro e na última semana do mês de julho foram instalados mais postes de iluminação no calçadão, o que não só garante um novo visual ao centro, mas corrobora para a segurança do local.

CNFCN - Centro Norte Fluminense para Conservação da Natureza

Criado por um grupo de jovens e empreendedores estudantes, em 1977. Buscou a orientação da Fundação Brasileira para Conservação da Natureza, instituição criada na década de 1950, da qual se tornaram afiliados.

Ocupou vários endereços na cidade, nas diferentes fases pelas quais passou³⁸. Contudo, nunca se desviaram dos princípios básicos, a defesa do meio ambiente natural e do ambiente cultural.

Foi durante o primeiro e o segundo período que conseguiram o tombamento, junto ao INEPAC - Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural, de dois conjuntos de monumentos, o da Praça do SS. Salvador e o do Fórum Nilo Peçanha, além do Canal Campos-Macaé, que é reconhecido como limite da área central da cidade.

Apesar de considerar o centro uma área abandonada em alguns aspectos, ainda vê como pontos fortes o comércio, os serviços e o transporte, mas segurança, lazer e cultura realmente deixam a desejar. Inclusive a instituição vem trabalhando em prol da recuperação do prédio destinado ao Museu Campos Goytacazes e o da Lira de Apolo, importantes exemplares do patrimônio cultural.

No último ano, participou veementemente do movimento contra a construção da nova Ponte Estadual na área central, prevendo um impacto sem precedentes ao trânsito, ao ambiente construído - poluição sonora e olfativa e também durante a reforma da praça do SS. Salvador. Nestes momentos fizeram coro com outras instituições como a COMTUR e o COMAU (nas quais tem assento e voto), além da CARJOPA e COPPAM³⁹.

Reconhece como limite territorial do centro da cidade o polígono traçado pelas ruas T.te Coronel Cardoso, Andradas, Av. 15 de Novembro e Av. José Alves de Azevedo, por corresponder à primeira ocupação da povoação, ainda no período colonial, e, centro irradiador.

A preocupação do momento é com o Plano Diretor Municipal percebendo a fraca articulação do poder público com a sociedade civil organizada.

³⁸ Fases: A heróica, da criação e consolidação. A jurídica, quando usaram a legislação pertinente para a defesa da natureza e a atual, a da educação ambiental.

³⁹ Cabe aqui uma observação pessoal, para melhor entendimento. As instituições se bateram por diferentes causas, entre elas, em relação a aridez que iria provocar no local o corte das árvores, o custo demasiado alto da reforma, o transtorno causado ao comércio e transeuntes, a falta de consulta a população ou acordos prévios com as instituições, no sentido de minimizar os impactos causados.

ACIC - Associação Comercial e Industrial de Campos

A Associação Comercial e Industrial de Campos é uma das instituições mais antigas de Campos dos Goytacazes. O jornal Monitor Campista de 06 de junho de 1888, já sinalizava a criação da entidade em matéria que dizia: “deve também organizar-se de harmonia com as circunstâncias *geraes* do *paíz* transformados com a abolição da escravidão”.

Contudo foi efetivamente fundado em agosto de 1891, no início do período republicano brasileiro. É a 5ª mais antiga do Brasil e a oitava do mundo, segundo dados da própria instituição.

Com o objetivo de defender e estimular os interesses da classe, desenvolve projetos, oferece serviços e cursos, mantém parcerias e convênios com outras instituições e ONGs.

Entre os anos de 1912 e 1970, imprimia um jornal diário. Foi pioneira na luta pela criação da Petrobrás, estimulando as pesquisas acerca do petróleo no nosso litoral e mais tarde pelos royalties pela exploração do petróleo.

Nestes 115 anos de existência sempre ocupou o mesmo endereço, no “coração” da cidade, na Pç. do SS. Salvador, 41, apenas a arquitetura do prédio foi modificada.

Confirma como ponto forte do centro da cidade o comércio e como fracos a segurança, principalmente a noturna e estacionamento, que contribui expressivamente para o abandono de certas áreas centrais.

No ano de 2005, em parceria com a Secretaria da Indústria Comércio Turismo, CDL e o Sindicato do Comércio Varejista, contratou os trabalhos do urbanista Adão de Souza para a realização de um projeto de revitalização do comércio de Campos dos Goytacazes, apresentado à população e entregue ao poder público em reunião especial, realizada em seu auditório e noticiada pela imprensa local. Este projeto deve funcionar como uma espécie de provocador para outros segmentos e ações, uma vez que tem por objetivo maior a revitalização comercial da área central da cidade.

Reconhece como centro o mesmo recorte apresentado pelo urbanista contratado, ou seja, Av. 15 de Novembro, rua dos Andradas, rua T.te Coronel Cardoso e rua Barão do Amazonas.

COPPAM - Conselho de Preservação do Patrimônio Arquitetônico do Município

Embora sua criação estivesse prevista no Plano Diretor - Lei nº 5.251/91, artigos 30, 51 e 52, esta só foi se efetivar, por força de um Termo de Ajuste de Conduta, em junho de 2002, que gerou a Portaria nº 626/2002, na qual o prefeito nomeou os primeiros membros de uma comissão para implementar o conselho. Desde então vem realizando reuniões semanais na Secretaria de Planejamento, com o objetivo de fazer cumprir o Art. 30 do referido Plano.

Art. 30- Os projetos de valorização cultural terão sua execução a cargo de Grupo Executivo a ser instituído pelo Poder Público Municipal o qual poderá determinar ainda:

I - a realização de obras de recuperação de bens em mau estado de conservação, através de intimação ao proprietário;

II - o embargo de demolições e obras de restauração, reforma ou acréscimo, realizada sem prévia autorização;

III - o estabelecimento da obrigatoriedade de reconstrução, no caso de demolição não licenciada, ou sinistro em bens considerados de interesse para a preservação, ou tombados, com a manutenção de suas características originais;

IV - a cassação do alvará de localização de atividade econômica, em bens considerados de interesse, no qual tenha sido executado qualquer tipo de obra sem licença, ou em situação que comprometa a integridade do imóvel;

V - o impedimento à expedição e à renovação de licença para construção, demolição, reparos, pinturas, restaurações, bem como afixação de anúncios, cartazes e letreiros ou para instalação de novas atividades, em imóveis tombados, sem anuência prévia do órgão federal ou estadual competente;

VI - as licenças referentes a imóveis situados no entorno do bem tomado e a aprovação, modificação ou construção de projetos de obras que possam repercutir de alguma forma na segurança, na ambiência ou na visibilidade do bem tombado assim como em sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente, sob pena de ser determinada a demolição da obra.

Parágrafo único - O Grupo Executivo referido no "caput" será constituído por sete membros, sendo três representantes do Executivo Municipal, dos de órgão estaduais – de Planejamento e do Patrimônio Cultural - e dois da comunidade local.

Com formação paritária, a presidência tem sido alternadamente ocupada por representantes do IPPUCAM e da SECPLAN.

Considera que a área central da cidade se encontra abandonada em alguns aspectos. Contudo tem como pontos fortes do centro: o comércio, os serviços e o transporte, que embora não responda às necessidades atuais, todas as linhas fazem ponto final no centro da cidade. Como pontos fracos destaca o lazer e as atividades culturais, a segurança, a moradia e estacionamento.

Além da lei de tombamento e proteção dos bens arquitetônicos - Lei nº 7.527 / 2003, já encaminhou à Câmara Municipal um Decreto que cria as APACs - Área de Proteção ao Ambiente Cultural, para o centro da cidade, na qual também propõe incentivo para recuperação de imóveis de valor histórico, com isenção de IPTU.

Promoveu junto com a ANFEA a vistoria⁴⁰ de 481 imóveis somente na área central. Mantém estreito contato com o Ministério Público e os órgãos de tombamento federal e estadual. Impede demolições, orienta reformas e restaurações em edificações no centro da cidade.

Como sua presidente é também a atual secretária de planejamento, e, tem assento no CMAU, há um relacionamento constante com este, principalmente nos momentos da reforma da Pç. do SS. Salvador e da construção da Ponte Estadual sobre o rio Paraíba. Tem a ANFEA como parceira e está sempre presente nos debates promovidos pelos demais atores apontados na entrevista, sobretudo quando o foco se volta para a área central da cidade.

O COPPAM entende como centro a área compreendida entre as ruas Marechal Deodoro, T.te Coronel Cardoso, Av. José Alves de Azevedo e Av 15 de Novembro, a mesma considerada no Plano Diretor de 1991.

3.3 Anúncio das discussões e impasses nos jornais locais: revelando os atores sociais no processo de revitalização do centro da cidade.

Os recortes e jornais locais foram consultados às pastas nº 10.2, 69.2, 77, 92 e 107, acervo do Museu Campos dos Goytacazes - órgão municipal, da administração da Fundação Cultural Jornalista Oswaldo Lima - Pç. da Bandeira s/nº, entre os anos de 2000-2005. Eles nos revelaram surpresas em relação à discussão em pauta.

A cidade de Campos dos Goytacazes possui quatro jornais de circulação diária. O Monitor Campista é o terceiro jornal mais antigo do Brasil (1836) e o único ainda em circulação, hoje um dos periódicos dos Diários Associados. Sua linha editorial procura ser neutra, mas como é o diário oficial da Prefeitura Municipal, nem sempre consegue. A Folha da Manhã (1980) empresa familiar com tradição na

⁴⁰ Monitor Campista de 12/08/03 celebra o convênio até 29/01/03, para que a ANFEA forneça o laudo técnico das condições de segurança e estabilidade construtiva das edificações da região urbana - central - do município de Campos dos Goytacazes, no valor de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais) mensais.

imprensa local mantém um editorial bastante tendencioso à situação política do momento. Seu opositor é O Diário (1990), de propriedade do ex-prefeito e ex-governador do Estado do Rio de Janeiro, Anthony Matheus de Oliveira, surgiu num momento de disputas partidárias, tendendo para a oposição. Os outros jornais têm circulação mais restrita.

Tais veículos de comunicação evidenciam o discurso dos seguintes atores sociais envolvidos e interessados na revitalização do centro da cidade: ACIC, CDL, CARJOPA, Prefeitura Municipal (Secretaria de Planejamento / Instituto de Pesquisa e Projetos - IPPUCAM), CREA/ANFEA, CNFCN, COPPAM, COMAU e o COMTUR, que lançam diferentes propostas por vezes divergentes, mas sem dúvida com uma preocupação em comum, a revitalização do Centro da Cidade.

Em notícia publicada no Jornal Folha do Comércio em 27 de junho de 1959 – jornal de propriedade da ACIC e fora de circulação desde a década de 70, comenta sobre a limpeza no centro em nota elogiosa, e, ao mesmo tempo, critica que os garis só estão no centro. A prefeitura municipal se manifestou dizendo que o povo não colaborava com a limpeza pública. Nesta época havia uma Secretaria Municipal de Limpeza Pública, responsável pelo recolhimento de todo o lixo urbano. Hoje este serviço é terceirizado pela Empresa Queiroz Galvão.

Na mesma data, uma nota comentava que, apesar do crescimento da área urbana da cidade, há aqueles que deixam o centro. Mas já em 29 de abril de 1996 o jornal O Diário comentou o esvaziamento do Centro. “Revitalizar é processo eterno e trabalho contínuo de conscientização” diz o arquiteto Ronaldo Silva Júnior presidente da CARJOPA. Diz ainda que a entidade é espaço de debate sobre as condições do centro, onde as idéias sejam desenvolvidas e trabalhadas junto com o poder público, para dar “futuro ao passado”, quer conscientizar os lojistas a investir em seus estabelecimentos, restaurar prédios, qualificar funcionários. A CARJOPA quer conhecer os projetos para o centro, desenvolvidos pela Prefeitura e que para tal agendará visita aos secretários municipais. Diz ainda que já se pode observar uma tímida abertura de estabelecimentos antes fechados com novos negócios e a circulação de pessoas crescendo.

Dois anos depois, os arquitetos Ronaldo Silva Júnior (CARJOPA) e Ahmed Nazir Murad Heloi da UENF - Universidade Estadual do Norte Fluminense, reforçam a necessidade de um Plano de Revitalização para o centro da cidade.

O Monitor Campista, em 12 de novembro de 1964, anuncia a construção de um “edifício monumental”, em mármore branco, para a P.ça das Quatro Jornadas, para o local antes ocupado pela Igreja Mãe dos Homens e Hospital da Santa Casa de Misericórdia. A obra é assinada pelos arquitetos Cláudio Neves e Gutemberg Almeida, com modificações feitas pelo engenheiro Elias Vasconcelos, devido ao fraco aproveitamento do terreno, com 5 mil m² e só 520 m² de área construída.

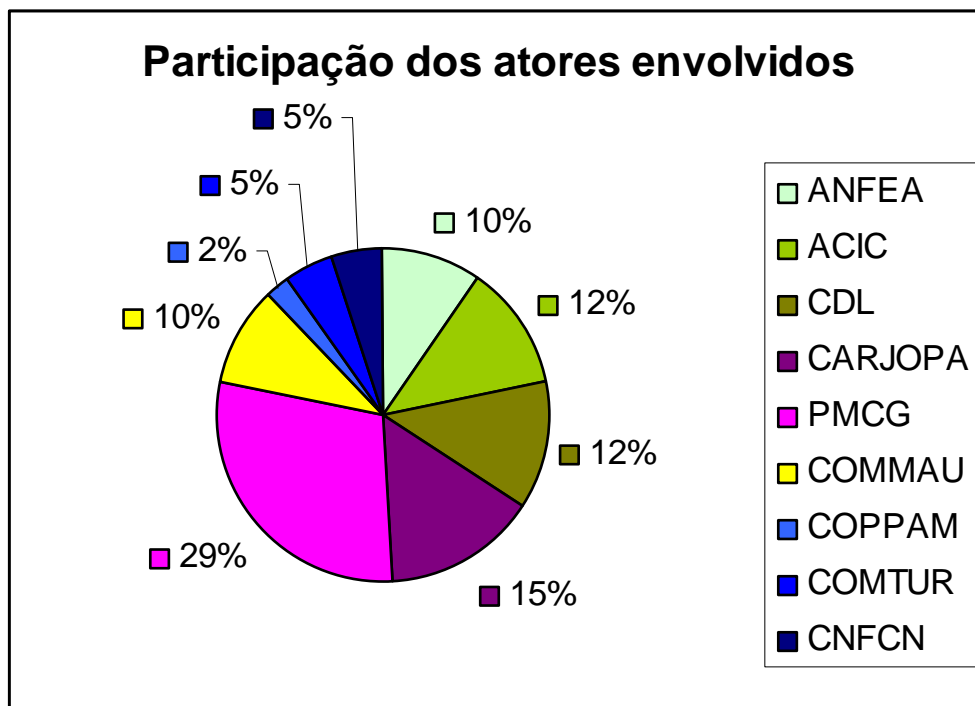
Anos mais tarde, em 18 de abril de 1976, no jornal Correio de Campos - este Jornal saiu de circulação no final dos anos de 1970 - reclama dos vazios no centro da cidade, especialmente dos terrenos baldios deixados pela Santa Casa de Misericórdia (P.ça das Quatro Jornadas), pela Caixa Econômica Federal (Rua Sete de Setembro) e um Banco (Boulevard Francisco de Paula Carneiro).

O longo tempo das demolições deixam terrenos sem construção que contribuem para o mau aspecto da “urbe” e permanecem em débito com o desenvolvimento de Campos. CORREIO DE CAMPOS - 18/04/1976.

O mesmo jornal, em 28 de abril de 1996, reclama da falta de manutenção do parque Alberto Sampaio, de seus equipamentos e segurança, deixa a praça perigosa para uso.

O Gráfico 1 identifica a participação de cada uma das instituições, em um total de cinquenta notas lidas. O item “outros” corresponde às notas de editoriais, opinião pública, inclusive colunas sociais.

Gráfico 1 – Participação dos atores envolvidos com a revitalização do centro da cidade



Fonte: Elaborado pela autora e montado a partir da leitura de 52 jornais selecionados no Museu Campos dos Goytacazes. Anexo B.

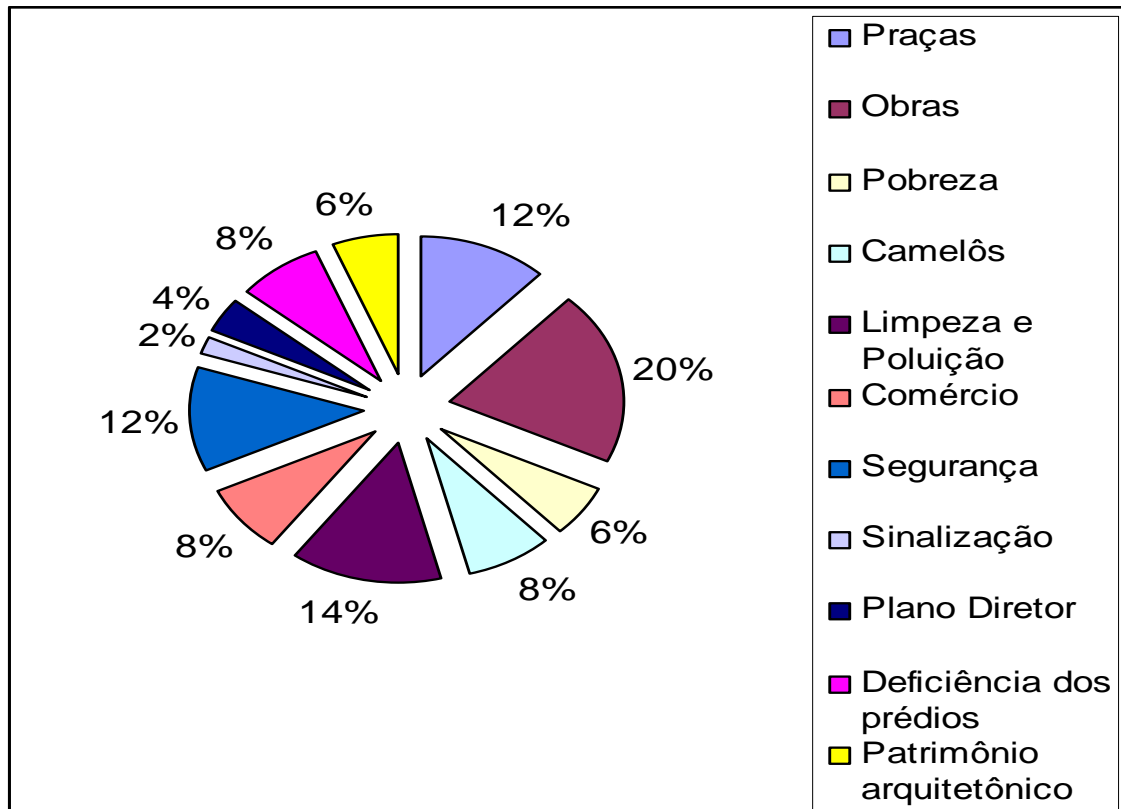
Podemos ver que a CARJOPA - Confraria de Amigos da Rua João Pessoa tem participado com maior evidência dos debates. Reivindica, para a revitalização do comércio, sobretudo o “shopping aberto” para a rua João Pessoa, que concentra hoje parte do comércio popular, no trecho compreendido entre as ruas dos Andradas e Barão do Amazonas, onde se localiza o Mercado Municipal e o Shopping Popular Michel Haddade, o “camelódromo”.

Fazem coro com a CARJOPA outras duas entidades ligadas ao comércio, a CDL - Câmara de Dirigentes Lojista e a ACIC - Associação Comercial e Industrial de Campos. Os interesses na requalificação do centro da cidade passariam, sobretudo, pela revitalização do comércio tradicional.

Apontam com presteza os pontos fracos, conforme gráfico 2: segurança (roubos em lojas, nas saídas das agências bancárias, a carros, etc), mendicância, camelôs e ambulantes que competem com os estabelecimentos comerciais mais tradicionais, falta de manutenção das praças e dos equipamentos urbanos, prédios que estampam a decadência, poluição (sonora e visual), limpeza e falta de sinalização nos terminais.

Em seus discursos muitas vezes não explicitados e podemos pinçar no “não dito”, os pontos fortes: patrimônio arquitetônico, comércio tradicional e forte⁴¹, transporte (terminal urbano) e circulação para automóveis, melhor visualizado no quadro apresentado abaixo, tomando por base as mesmas cinquenta notas nos jornais já mencionados.

Gráfico 2 - Assuntos que mais se destacam nas notas dos jornais estudados



Fonte: Elaborado pela autora e montado a partir da leitura de 32 jornais selecionados na Biblioteca Municipal Nilo Peçanha. Anexo B.

Em meados de 2001 (21/01) a PMCG pela Secretaria de Planejamento e do seu Instituto de Planejamento e Projetos Urbanos de Campos – IPPUCAM torna público através do jornal Folha da Manhã, o mega-projeto “para planejar o futuro”, “um pacote de choque urbanístico e social, que não tem cronograma nem recursos definidos”.

Proclamam que no mega-projeto não faltam exemplos do resto do mundo. A cobertura do canal Campos-Macaé tem um similar chileno, a ponte sobre o rio Paraíba do Sul é uma réplica da de Sydney (Austrália), a Praça do SS. Salvador terá

⁴¹ Em nota da Folha da Manhã de 26/08/05 em projeto de revitalização debatido na ACIC foram apontadas 330 lojas nas ruas João Pessoa e Beira Rio.

ares de Praça de São Marcos em Veneza e a pirâmide de vidro no centro da cidade será como a do Louvre em Paris.

O jornal Folha da Manhã em 26 de janeiro de 2002 critica o que consideraram “emporcalhamento” do centro, pela demasia de panfletos de campanha política, permitidos pela postura municipal e não recolhidos pela limpeza pública. A PMCG responde que foram colocadas trezentas lixeiras no centro e que outras mil serão colocadas em breve, acompanhadas de uma campanha de conscientização e conservação de terrenos baldios, que devem ser mantidos limpos.

Em 02 de agosto de 2002, a PMCG e a CDL anunciam que discutem projeto de urbanização, iluminação e reforma do mercado Municipal e a reabertura de ruas no centro. A CDL diz que “há quatro anos esperamos obras de valorização do centro para o comércio abrir até mais tarde e para que as pessoas possam circular com mais segurança”. Neste momento os comerciantes manifestam seu descontentamento com as obras no centro e anseiam pelo seu fim.

Ao fim do mesmo ano (17/11) volta a PMCG através da Secretaria de Planejamento e do Instituto de Planejamento e Projetos Urbanos de Campos - IPPUCAM, notificar através do Monitor Campista o seu projeto urbanístico “para um futuro melhor”, o *Cidade Qualidade*, apresentado na mesma data, em evento realizado no Teatro Trianon - o “prefeito convida a comunidade para discutir a idéia com direitos a perguntas e respostas, quando da sua divulgação”. São quarenta intervenções previstas para os próximos oito ou dez anos.

No ano de dois mil e quatro, os comerciantes, através de nota no Monitor Campista de 24 de julho, afirmam a intenção de criarem uma cooperativa para crédito, oportunizando a pequenos e médios empresários.

O Diário publica em 05 de dezembro de 2004 nota bastante crítica a respeito do comércio ambulante (camelôs) no calçadão do centro da cidade e o desrespeito aos códigos de posturas municipais. De um lado estão os lojistas, os pedestres, a ACIC, funcionários do INSS e dos Correios - os prédios das três instituições estão lado a lado na praça principal da cidade, onde também se concentram os camelôs, congestionando a circulação de pedestres e atrapalhando o movimento das agências federais.

Do outro estão os ambulantes que precisam trabalhar e também cobram ações da Prefeitura que promete há muito resolver o problema.

Na mesma nota apontam outros problemas existentes no centro: o Boulevard mal cuidado e com ambulantes, pouca iluminação nas ruas João Pessoa, Barão de Amazonas e Carlos de Lacerda e prostituição na rua 21 de Abril depois das vinte e duas horas. Ainda criticam a PMCG que esperou chegar o mês de dezembro para iniciar obras de reforma da praça do SS. Salvador, atrapalhando o movimento comercial. Sobre esta obra, diz que consumidores e lojistas do centro a apontam como um erro.

Novamente a CARJOPA em 24 de abril de 2005 através de O Diário propala sua proposta de requalificação para o centro e diz apresentá-la à PMCG. Entre as reivindicações estão: abertura da Rua Carlos de Lacerda, com a retirada dos camelôs do início dela, adoção de sistema subterrâneo de fiação para iluminação pública, implantação de linhas de micro-ônibus com pontos na rua Sete de Setembro, entre as ruas Carlos de Lacerda e Andradas, para atrair a população. Além disso, a construção de um edifício garagem e uma política de conservação dos prédios antigos, oferecendo compensação para reformas (sic).

Inicia-se o ano de 2006 e muitos problemas apontados continuam sem solução. Mas sem dúvida que neste íterim houve um visível amadurecimento dos atores envolvidos, muito embora também fique evidente certa confusão conceitual entre reabilitar, revitalizar e preservar.

3.4 Crítica aos projetos “Cidade Qualidade” e ao de “Revitalização do Comércio da área central de Campos dos Goytacazes”.

No início deste século, um novo projeto urbanístico se apresenta o projeto “Cidade Qualidade”⁴². Contratado pelo poder público, o escritório do engenheiro carioca Sérgio Moreira Dias cuidou da elaboração dos projetos referentes a melhorias do sistema viário, obras de saneamento e implantação ou reforma de equipamentos de uso coletivo, fartamente divulgados na imprensa, mas absolutamente não discutidos com a sociedade civil organizada.

De acordo com notícia publicada no Monitor Campista, estes projetos têm a preocupação de melhorar os aspectos funcionais da cidade, bem como a requalificação de ambiências e a oferta de lazer à população.

Dentre os projetos apresentados destacam-se:

⁴² Fonte: Monitor Campista de 17/11/2002.

1. Urbanização dos acessos à cidade (BR-101), iniciando por Ururaí e Aeroporto;
2. Urbanização do Canal Campos-Macaé no trecho compreendido entre o Carvão e a rua Tenente C.el Cardoso;
3. Urbanização das margens do rio Paraíba do Sul entre a área denominada “Beira Valão” e a Lapa;
4. Remodelamento da Praça são Salvador;
5. Remodelamento da margem do rio Paraíba do Sul no trecho lindeiro ao sub-distrito de Guarus;
6. Urbanização da Lagoa do Vigário;
7. Implantação de trevos de acesso às principais ruas e avenidas de Guarus, transversais à BR-101;
8. Construção de Ponte sobre o rio Paraíba do Sul ligando a Av. Tancredo Neves à Av. “Beira Valão”;
9. Construção da ponte sobre o rio Paraíba do Sul na altura da rua Estilac Leal, ligando-a à rua Padre dês Touches;
10. Transformação do Mercado Municipal em Centro Cultural e Gastronômico;
11. Reforma da Rodoviária Roberto Silveira;
12. Construção de três parques temáticos (um no Parque Alzira Vargas, um próximo ao Shopping Estrada e outro em Guarus);
13. Reforma da Praça da República;
14. Reforma do terminal de ônibus urbano.

Como anunciado no Monitor Campista de 17//11/02, o Projeto Cidade Qualidade propõe 40 intervenções num período previsto entre oito a dez anos, com seis eixos temáticos: o social, urbanístico, ambiental, viário e desenvolvimento econômico. Prevê também intervenções em distritos.

Em fins do mês de julho, a Secretaria de Obras e o IPPUCAM anunciavam o “mega-projeto para planejar o futuro”, como um “pacote de choque urbanístico e social”, mas ainda sem cronograma e recursos definidos.

Apesar de o jornal Monitor Campista de 17/11/02 publicar o convite do prefeito “o prefeito convida a comunidade para discutir a idéia com direito a perguntas e respostas”, para o que foi considerado o “projeto urbanístico para um futuro melhor”, na verdade foi mais um evento social para cumprir a formalidade do “compartilhamento” anunciado na Constituição Federal de 1988. Contudo, o projeto impressiona pela grandiosidade.

Justificamos nossa afirmativa uma vez que nos próprios jornais analisados, vemos notas posteriores, como a publicada em 24/07/04, durante a reforma da Praça do SS. Salvador, na qual o CDL solicita a abertura da rua entre esta e a Praça das Quatro Jornadas. Ora, se realmente no momento de lançamento do projeto, que contemplava as intervenções na praça principal, tivesse havido o direito de

intervenção dos atores sociais interessados, não teriam posteriormente solicitado a mudança.

Isso demonstra que órgãos e instituições da sociedade civil organizada não foram consultados quanto ao projeto urbanístico para um futuro melhor, assim como não houve real debate público, mas apenas o cumprimento de uma formalidade.

A remodelação da Praça do SS. Salvador gerou outras polêmicas. Os camelôs que ocupavam área próxima à Agência de Correio, se sentiram prejudicados (O DIÁRIO, 05/12/04). Os comerciantes, com estabelecimentos no entorno da praça, se sentiram lesados, pois sem acordo prévio para as obras, não puderam tomar providências a respeito das vendas, prejudicadas por falta de acesso do público. (O DIÁRIO de 14/02/05 e 24/04/05)

A população reclama (Folha da Manhã de 23/03/05) a falta de árvores na nova praça. Elas abrigavam em suas sombras, o encontro de campistas de várias idades, que apreciavam uma conversa à brisa do vento nordeste.

Por outro lado, a construção da ponte sobre o Rio Paraíba, prevista no projeto, e não apenas uma, mas duas, acaba perdendo espaço para a construída pelo governo do estado. Claro nos parece a falta de articulação política com instâncias superiores do poder público, assim como a falta de normatização para execução das obras previstas.

Outrossim, a proposta de urbanização do Canal Campos-Macaé, com a cobertura do mesmo, não mais poderá acontecer, uma vez que a sociedade civil organizada se antecipou na solicitação do seu tombamento⁴³, o que aconteceu em dezembro de 2002. A proposta é de limpeza e fluidez das águas do canal.

A reforma do Terminal Urbano de ônibus ateu-se à reforma de placas de identificação de linhas, conforme a Folha da Manhã de 27/07/05. Por outro lado, a voz dos atores representantes da ACIC, COMTUR, ANFEA e CNFCN, reescritas no item 3.2, são unânimes quanto à retirada do terminal urbano deste local, liberando a fantástica vista para o rio Paraíba. A idéia apontada nas entrevistas direciona para terminais nos bairros e apenas a passagem da condução pelo centro. Outra solução apontada é que micro-ônibus fizessem a intermediação entre o centro e os bairros mais distantes.

⁴³ O canal com seus 100 km de extensão foi a maior e mais cara obra do governo imperial. Hoje é o segundo maior canal artificial do mundo. O maior é o de Suez.

No debate sobre cidades globais Saskia Sassen (1999) levanta questões tais como: Pode um sistema econômico operar sem centros? Até onde as formas de centralidade no espaço eletrônico podem substituir funções organizacionais e geográficas da centralidade? Quais são as implicações dessa nova centralidade para as cidades?

Contudo, mais estudos se fazem necessários, na tentativa de resposta a todos os questionamentos.

O projeto encomendado trabalha sobre o conceito de “shopping a céu aberto” - conforme área definida na figura 8 - auto-sustentável, no qual as ações convergentes se voltam para a oferta de transporte coletivo, de estacionamento, ambientação de toda a área destinada ao shopping, como forma de atração ao consumo, privilegiando o fluxo de pedestres. O urbanista ressalta que não tem por finalidade tratar da revitalização arquitetônica, nem mesmo de atividades alheias ao comércio varejista.

Aconselha a formalização legal do modelo, com formação de uma administração executiva, de características profissionais, assim como parcerias com segmentos dos setores público e privado.

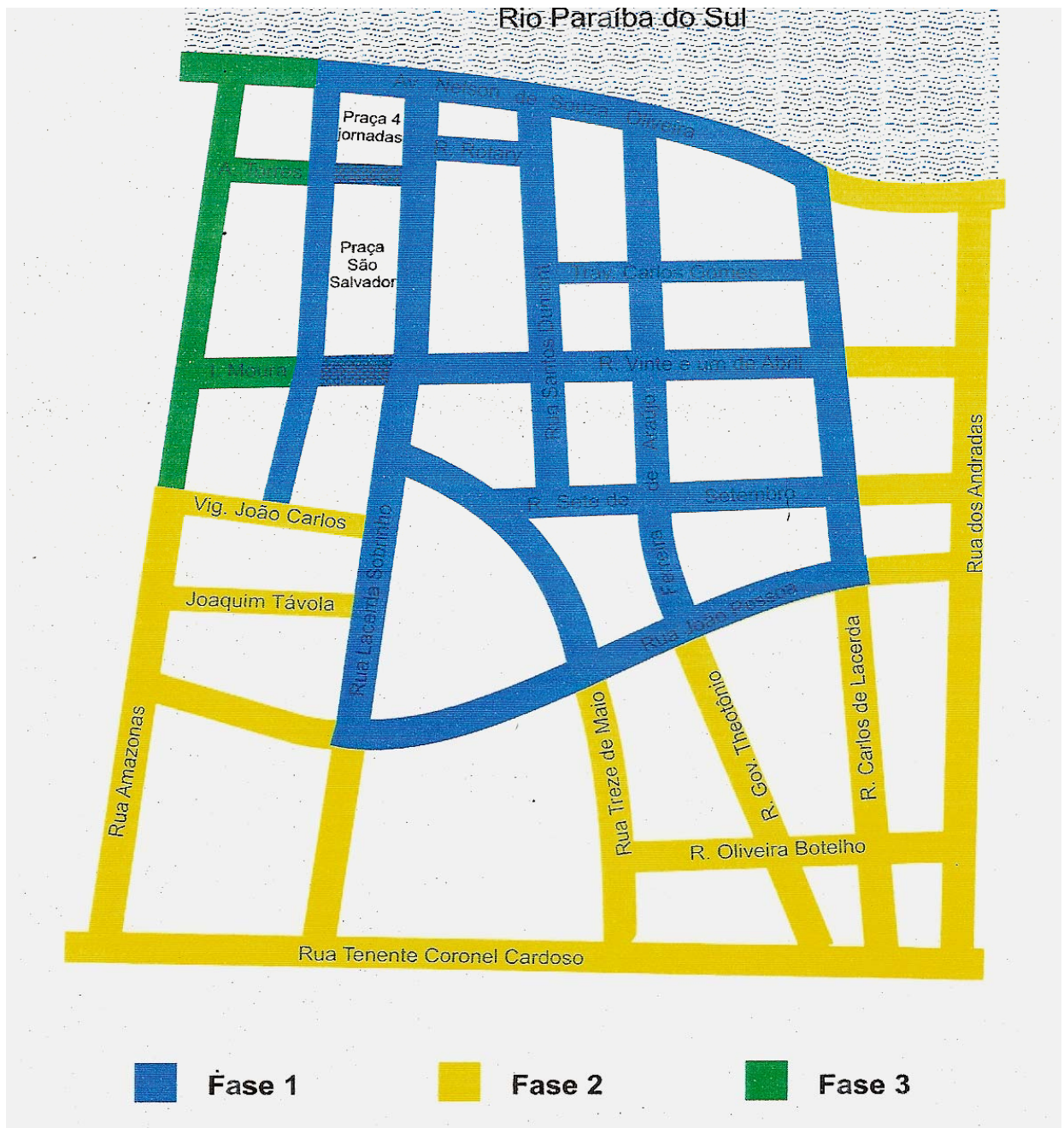


Figura 8 – Área definida para o Projeto do “shopping a céu aberto”, realizado pela firma Adão & Souza
 Fonte: Adão & Souza

A área expandida, destinada ao empreendimento, está compreendida entre as ruas T.te Coronel Cardoso, Rua dos Andradas, Av. 15 de Novembro e rua Barão do Amazonas. Ele se consumará a partir de três outras áreas ou fases, como prefere o autor. A primeira, que seria o “centrinho” do shopping, está compreendida entre a Av. 15 de novembro, Rua Carlos de Lacerda até a Rua João Pessoa. Desta até a

Rua Lacerda Sobrinho e a Praça do SS. Salvador em seu lado par e ímpar (conforme podemos observar na planta de situação apresentada anteriormente), este trecho já conta com três ruas de pedestres.

Segundo levantamento realizado pela firma Adão & Souza, existem apenas vinte e seis estabelecimentos fechados nesta área e um total de trezentos e trinta e seis empresas de diferentes segmentos, das quais, cerca de 28% são de confecção, 8% de calçados e 5% de tecidos.

Propõe ações preventivas para o comércio de ambulantes, para as concorrências e para a rotatividade de lideranças administrativas do shopping.

O urbanista aponta ainda, como potencialidade para realização do projeto, o interesse e envolvimento do poder público municipal com todas as lideranças do setor empresarial.

Infelizmente não foi o mesmo resultado que encontramos nas nossas entrevistas. Todos os entrevistados esperam o apoio do poder público, mas reclamam o desinteresse, a morosidade e até mesmo a indiferença de alguns, justamente aqueles que deveriam estar engajados no projeto, seja pela sua função junto ao poder público, seja pela sua formação, seja pelo envolvimento pessoal como o setor empresarial.

Seus estudos levam a conferir e endossar as palavras dos atores sociais, quando apontam a vocação do centro para o comércio, especialmente o varejista. Observa que o tamanho dos estoques e das equipes envolvidas com vendas equivale ao vigor dos períodos sem crise.

Realmente, o Sr. Eduardo Chacur chama a atenção para um fato: novamente está sendo cobrado a luva, na passagem de imóveis no centro e as pessoas estão pagando sem reclamar. Isso denota que pontos comerciais no centro proporcionam retorno certo de capital, caso contrário, conforme observado nos anos de crise, as luvas deixaram de ser cobradas, como forma de atrair o comerciante.

Outro ponto positivo é o nível de equipamentos, das instalações e o mix de produtos oferecidos.

O autor do projeto avalia uma população consumidora equivalente a de um milhão de habitantes do Estado do Rio de Janeiro e cerca de metade para o Estado do Espírito Santo. Com o shopping seria possível a duplicação desses números.

O projeto executado, leva em conta um inventário do setor comercial, na área central por eles concebida, fartamente documentada por fotos e plantas, mapas e

tabelas. Tal não deixa de ser um projeto de marketing de cidades, aos moldes e dentro dos ideais do movimento promovido por Barcelona nos anos de 1990.

Segundo o Sr. Adão Souza, o urbanista contratado pela ACIC para elaborar o projeto de Revitalização do Comércio de Campos dos Goytacazes, em julho de 2005, o

... importante é destacar que esse tipo de projeto, costuma enfrentar uma demora significativa, por envolver, além de muitos recursos financeiros, inúmeros atores, de natureza bastante diversificada, que agem motivados por crenças individuais e forte carência de conhecimentos sobre o que de fato deve compreender um projeto dessa natureza. (SOUZA, 2005)

Ele também classifica a natureza dos projetos em três grupos: aqueles cuja iniciativa parte do poder público municipal. Estes têm a vantagem de que a obra começa logo e a partir daí pode se transformar de acordo com a motivação dos empreendedores.

Nesse caso, o poder público decide fazer a obra, sem consultar os futuros beneficiados. No máximo ouvem um líder de uma classe empresarial. No geral são apenas projetos arquitetônicos e/ou de engenharia, nem sempre adequados às necessidades de todos os agentes econômicos e sociais envolvidos. (SOUZA, 2005)

No segundo grupo, a iniciativa parte da sociedade civil organizada, onde uma ou mais entidades de classe provocam ou contratam um projeto. É comum que este tipo de projeto demore a ser implementado, hora por falta de tempo, hora por falta de verba.

Quanto ao terceiro grupo, a iniciativa pode partir do Sebrae. “Estes apresentam muitas variáveis, pois apesar de ser projeto de um programa estadual, dependem da gestão do escritório regional”. Podem começar com ritmo intenso, com envolvimento das organizações civis e até do poder público. Logo depois o ritmo pode se tornar mais lento, dependendo do perfil de liderança que assume a “paternidade” do projeto.

Considerações Finais

A partir do título proposto “Os Impasses da Revitalização da Área Central da Cidade de Campos dos Goytacazes (1991-2005)”, podemos agora, ao fim do trabalho delinear mais precisamente considerações pertinentes.

A temporalidade proposta no título, corresponde ao intervalo entre os dois Planos Diretores.

O Plano Diretor realizado no ano de 1991, tratado no item 3.1, demonstrou uma preocupação com a preservação do patrimônio na área central, sem, no entanto, se deter à necessidade de revitalização da área central da cidade, conforme seus instrumentos de aplicação tais como o Plano de Desenvolvimento e a Lei de Uso e Parcelamento de Solo Urbano. Esse fato nos revela que a revitalização além de ser uma questão espacial, configura-se historicamente também.

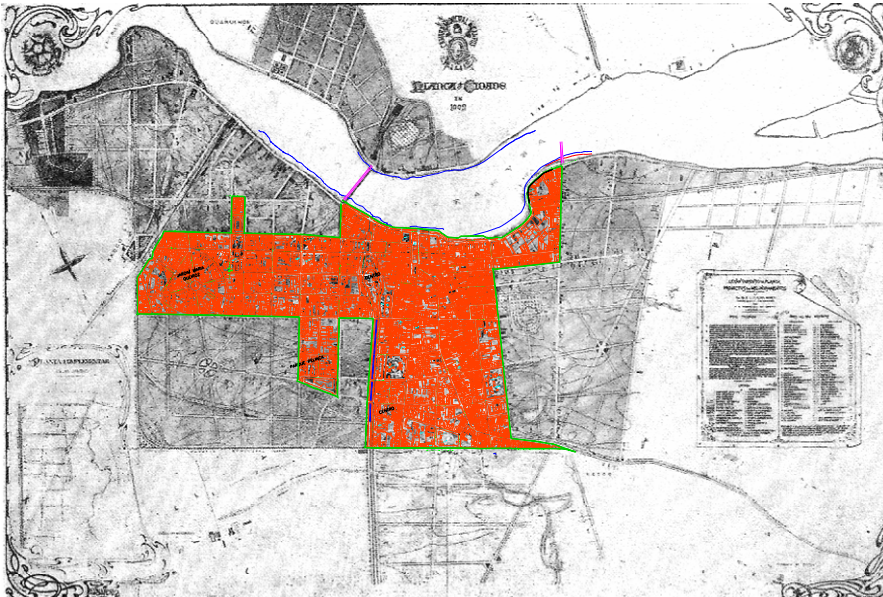
O Plano Diretor atual, em fase de elaboração, tem demonstrado não somente um debate mais acirrado quanto às restrições no parcelamento e uso do solo urbano, mas também uma preocupação mais explícita com a revitalização da área central da cidade, a partir da proposta de criação de uma APAC - Área de Proteção do Ambiente Cultural, com uso de diferentes instrumentos de proteção do patrimônio cultural. Neste sentido propõe tombamento, preservação e tutela de edificações com valor memorial.

No cenário proposto para o estudo, ou seja, a área central da cidade de Campos dos Goytacazes, aquela com maior valor de memória pelas suas construções mais antigas e preservadas, a noção dos atores escolhidos, a respeito

do que corresponderia ao centro da cidade, ou a área central da cidade, se desenha de forma bastante elástica, dimensionada por uns de forma estendida e por outros bem restrita, ao que corresponderia a delimitação de um sítio histórico, aquela área onde foram construídas as primeiras edificações. Por outro lado pode também corresponder a uma expansão natural-temporal deste mesmo sítio histórico, como podemos observar no quadro que se segue.



Ao fundo temos uma planta da cidade feita pelo engenheiro N. Bellegard em 1837 e sobreposta a ela uma planta atual da área central da cidade a esta correspondente ou a partir da área de expansão do plano Saturnino de Brito de 1902 sobreposta pela área da APAC.



Os impasses quanto a revitalização da área central da cidade se apresentam através de três importantes grupos de atores, dentro de uma concepção mais contemporânea no conceito social da cidade. A saber, o poder público, a sociedade civil organizada e o empresariado, mais bem definidos nos itens 3.2, 3.3. e 3.4.

A imprensa escrita é porta voz dos interesses que envolvem esses impasses, e, foi através da leitura atenta dos jornais que evidenciamos a pouca ou nenhuma participação do empresariado nos debates pela revitalização do centro da cidade, assim como não se pronunciam com propostas ou reivindicações nos Planos Diretores. Contudo correspondem a um dos grupos privilegiados, por exemplo, o ramo imobiliário, com empreiteiros e construtores, que se fazem presentes através de representações classistas (sindicatos, associações).

O grupo organizado da sociedade civil através de suas associações e conselhos comunitários se apresentou como o mais ativo e reivindicativo quanto a revitalização da área central, sobretudo os ligados as atividades comerciais, tais como ACIC, CDL e CARJOPA. Estes inclusive não só propõe ações como às executam, pois vemos que contrataram uma empresa de planejamento e urbanismo com a finalidade de proposta de um plano de revitalização comercial da área central da cidade como analisado no item 3.4.

Ousadia e decisão foi o que vimos, a revelia da cidade de Campos dos Goytacazes ter apresentado um quadro político inédito nos últimos anos.

Quanto aos conselhos municipais e as organizações não governamentais não se apresentaram tão distantes dos conflitos. Uns mais influenciados pelo poder público, se mostraram mais frágeis, enquanto que outros mais bem equilibrados quanto a representatividade, trilharam seus caminhos com pouco riscos e mais firmeza em suas propostas e decisões, como no caso Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (CMMAU) e do Conselho de Preservação do Patrimônio Municipal (COPPAM), assim como o Conselho Norte Fluminense para Conservação da Natureza (CNFCN), presentes ao debate, insistindo na preservação do patrimônio construído e se impondo contra perdas do patrimônio natural, como no caso da nova ponte sobre o rio Paraíba do Sul.

Por fim, o poder público, que chamada ao debate se faz presente através de suas secretarias (Planejamento, Obras, Promoção Social e Meio Ambiente), contudo enfraquecida, uma vez que foram os últimos 5 anos marcados por conflitos com eleições atípicas para prefeito e em conseqüência mudanças freqüentes dos secretários, obedecendo bem mais ao perfil de alianças políticas que o de capacitação técnica, levando a instabilidade de decisões.

A demonstração de “boa vontade” não tem sido bastante para a solução de problemas que se avolumam a despeito dos altos royalties recebidos mensalmente. O que vimos foram caminhos diferentes sendo trilhados por estes atores, com pouco planejamento e quase nenhuma gestão.

Lembra-nos Lopes (1988) que a política urbanística implementada pela prefeitura, especialmente a de Campos dos Goytacazes, é historicamente precária, muitas vezes sem observação da legislação. A fiscalização quase sempre se confunde com recolhimento tributário e o trabalho educativo voltado para a divulgação da legislação não existe.

Para um novo modelo de desenvolvimento, pressupõe-se um indicador para a cidadania, no qual sujeitos sociais e processo econômico se ajustem numa lógica racional na dinâmica moderna (tempo) - recursos humanos, comportando a competitividade. Por outro lado, pressupõe a construção de uma cidadania para o desenvolvimento movido pelas potencialidades do espaço territorial, envolvendo técnicas socioculturais, cooperação e fomento. Reivindicam-se políticas públicas articuladas.

Para tanto, é necessário que aconteça uma reforma do Estado, eficiente, normativa, coordenadora e promotora de políticas sociais, recompondo o pacto

político de sua sustentação e construção de um novo modelo de desenvolvimento. (ACSERALD, 2000). É válida a observação para a instância municipal.

O centro da cidade de Campos dos Goytacazes tem grande potencial. Mas é preciso um projeto econômico e urbanístico de porte para amarrar todas as pontas, e que este seja decidido pelo conjunto dos atores que direta ou indiretamente atuam neste palco.

Então, se faz pertinente a proposta de um espaço urbano mais democrático, onde os agentes do desenvolvimento urbano interajam.

O governo dispõe da autoridade para fazer cumprir a lei, os grupos de capital interessados têm recursos financeiros, os grupos de população podem e devem exercer pressões pelo que julgam ser o seu direito. (SANTOS, 1988, p. 51)

Se o espaço é indispensável ao exercício do mando, é bom lembrar que é também suporte necessário e suficiente para que surjam disputas de poder [...] Nas cidades o tempo vira uma espécie de espaço, mas cada espaço fala de muitos tempos para leitores distintos. (SANTOS, 1988, p. 24)

Deve ficar claro para as instâncias de poder público, privado e sociedade civil organizada, que Planejamento Urbano pode ser entendido como processo de gestão empreendido pela administração pública. Gestão urbana é a articulação e regulação entre os sistemas de produção, consumo e intercâmbio entre agentes sociais. Para Castells (apud REZENDE, 1982) o sistema de produção se refere não só ao sistema econômico, mas do jurídico, político e ideológico.

Portanto, toda transformação é consequência do modo de produção dominante em relação ao consumo coletivo, na forma de habitação, parques, ruas e amenidades, de uso diferenciado de acordo com o poder de compra.

novedad de hoy y ruina de pasado mañana, enterrada y resucitada cada día,
convivida en calles, plazas autobuses, taxis, cines, teatros,
bares, hoteles, palomares, catacumbas,
la ciudad enorme que cabe en un cuarto de tres
metros cuadrados inacabable como una galaxia,
la ciudad que nos sueña a todos y que todos hacemos y deshacemos y
rehacemos mientras soñamos,
la ciudad que todos soñamos y que cambia sin cesara mientras la
soñamos,
la ciudad que despierta cada cien años y se mira en el espejo de una
palabra y no se reconoce y otra vez se echa a dormir,
la ciudad que brota de los párpados de la mujer que, duerme a mi lado y se
convierte, con sus monumentos y sus estatuas, sus historias e sus
leyendas,

en un manantial hecho de muchos ojos y cada ojo refleja el mismo paisaje detenido,
antes de las escuelas y las prisiones, los alfabetos y los números, el altar y la ley;
el río que es cuatro ríos, el huerto, el árbol, la Varona y el Varón vestidos de viento
- volver, volver, ser otra vez arcilla, bañarse en esa luz, dormir bajo esas luminarias,
flotar sobre las aguas del tiempo como la hoja lameante del arce que arrastra al corriente,
volver, ¿ estamos dormidos o despiertos?, estamos,
nada más estamos, amanece, es temprano,
estamos en la ciudad no podemos salir de ella
sin caer en otra, idéntica aunque sea distinta,
hablo de la ciudad inmensa, realidad diaria
hecha de dos palabras: los otros,
en cada uno de ellos hay un yo cercenado de un nosotros, un yo a la deriva,
vestidos de viento.

(PAZ, Octavio. Hablo de la ciudad. Revista do Patrimônio Histórico Nacional. n. 23 / 1994, p.295)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADÃO & SOUZA Consultoria e Projetos Especiais. **Revitalização do comércio de Campos dos Goytacazes - RJ**. Rio de Janeiro, julho de 2005.

ADAMS, Betina e ARAÚJO, Suzane Albers. Ciclo de Debates “Pensando a Cidade” - um subsídio para a revisão do plano Diretor em 2006 - **Aspectos do patrimônio cultural de natureza material**.

Disponível em: <<http://www.ipuf.sc.gov.br/pensandocidade/patrimoniocultural.doc>>.

Acesso em: 28 jan. 2006, 10: 52:25.

BARBARA, Sheilla e RODRIGUES, Júlio. **De número a instrumentos**: o novo papel dos indicadores socioeconômicos na formação de políticas públicas - um estudo de caso sobre a habitação em terra dos royalties de petróleo. In: XI ANPUR - Associação Nacional de pós-graduação e Pesquisa em Urbanismo. Salvador, 2005.

Disponível em: <<http://www.xienampur.com.br>> Acesso em: 24 mai. 2005, 23:45:30.

BRITO, Marcelo. **Pressupostos da reabilitação urbana de sítios históricos no contexto brasileiro**. Comunicação no Seminário Internacional de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos. Brasília, 2002. CD-ROM.

BRITTO, Saturnino de. **Saneamento de Campos**: projetos e relatórios. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1943.

CAMPOS DOS GOYATACAZES. **Plano Diretor do Município**. Prefeitura Municipal. 1992.

CASTELLS, Manuel. **La cuestión urbana**. México. Siglo Vinteuno ed. 1988.

_____. **Fim de milênio**. São Paulo: Paz e Terra. 1999.

CASTRIOTA, Leonardo Barci (org.). **Urbanização brasileira**: Redescobertas. Belo Horizonte: C/ Artes, 2003.

COMIN, Álvaro. Diagnóstico, oportunidades e diretrizes de ação. In: SÃO PAULO (Estado). Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo, 2004.

COMPANS, Rose. Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais. In: SÃO PAULO (Estado). Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo, 2004.

CUNHA, Flávio Saliba. **Patrimônio Cultural e Gestão Democrática em Belo Horizonte**. In: *Varia História*, Belo Horizonte, n. 18, Set/97, p.83-98

FARIA, Teresa Peixoto. **Configurações do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas**. In: X Encontro de geógrafos da América Latina - por uma geografia latino-americana: do labirinto da solidão ao espaço da sociedade. São Paulo, 2005. ISBN 85-904082-6-6.

_____. **O processo de verticalização de Campos dos Goytacazes**. In: V Encontro Regional da ANPUH - Associação Nacional de pós-graduação e Pesquisa em Urbanismo. Espírito Santo. *Relações de Poder e Práticas Políticas*. Vitória, 2004.

HALL, Peter. **Cidades do amanhã**. São Paulo: Perspectiva. 2002.

Instituto do Patrimônio Histórico Nacional. **Plano de Preservação de Sítios Históricos Urbanos**. Disponível em: <<http://www.iphan.gov.br>>. Acesso em: 24 mai. 2005, 11:00:30.

LOPES, Alberto Costa. **Evolução urbanística de Campos: aspectos de legislação**. 1988.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis/RJ: Vozes, 2001.

MAWAKDIYE, Alberto. **Desafios do combate à decadência do centro da capital paulista**. Revista Problemas Brasileiros. Nº 370, jul/ago 2005. Disponível em: <http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas_sesc/pb/artigo>. Acesso em: 17 jul. 2005. 11:35:28.

MENEGUELLO, Cristina. **A preservação do passado das cidades**: considerações sobre patrimônio e identidade. Disponível em <<http://www.arquitextos.com.br>>. Acesso em: 15 mai. 2005, 10:10:15.

MINISTÉRIO das Cidades. **Programa Monumenta**. Disponível em: <<http://www.monumenta.gov.br/monumento.php>> Acesso em: 14 nov. 2005, 16:21:03.

_____. **Plano Diretor Participativo**: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Confea / Ministério das Cidades, 2004.

NAKANO, Kazuo, CAMPOS, Candido Malta e ROLNIK, Raquel. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. In: SÃO PAULO (Estado). Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004.

OBSERVATÓRIO SOCIOECONÔMICO. **Favelas / Comunidade de Baixa Renda no Município de Campos dos Goytacazes**. Boletim Técnico nº 05/2001. <<http://www.cefetcampos.br/observatorio/index.htm>> Acesso em: 18 de Jun. 2006, 14:20:30.

OLIVEIRA, Cêurio de. **Dicionário Cartográfico**. Rio de Janeiro:IBGE, 1993.

PAES, Sylvia. **Plano Pralon: “aformozamento” da cidade de Campos dos Goytacazes – 1840-1845**. 1993. Monografia (pós-graduação em História do Brasil) - FAFIC, Campos dos Goytacazes/RJ, 1993.

PEREIRA, José Manoel de Siqueira. **Evolução Urbana e Arquitetura**: em três bairros de Campos dos Goytacazes. Dissertação apresentada no Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades. Campos dos Goytacazes/RJ, 2004.

PINTO, Maurício Faria e GALVANESE, Horacio Calligaris. Requalificação do Centro de São Paulo. In: VARGAS, Eliana Comim e CASTILHO, Ana Luiza Howard de (Orgs). **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP: Manole, 2006.

RIO DE JANEIRO (Estado). Secretaria Municipal de Habitação. **Novas Alternativas**: projetos e propostas para o Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2003.

RESENDE, Vera. **Introdução à questão ideológica**. In: Planejamento Urbano e Ideologia. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982.

RODRIGUES, Hervè Salgado. **Campos na Taba dos Goitacazes**. Niterói: Imprensa Oficial, 1988, p. 299.

RYBCZYNSKI, Wiltold. O novo centro. In: _____. **Vida nas cidades** - expectativas urbanas no novo mundo. Rio de Janeiro: Record, 1996. p.179-198.

_____. O melhor de dois mundos. In: _____. **Vida nas cidades** - expectativas urbanas no novo mundo. Rio de Janeiro: Record, 1996. p. 198-215.

RUBINO, Silvana Barbosa. **Quando o pós-modernismo era uma provocação**. 2003. Resenha disponível em: www.vitruvius.com.br/resenhas/textos/resenha072.asp. Acesso em: 16 de jun. 2006, 14:45:03.

SANTOS, A. **Cidade como um jogo de cartas**. Niterói/RJ: EDUFF; São Paulo: Projeto Editores. 1988.

SÃO PAULO (Estado). Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004.

SASSEN, Saskia. **As Cidades na Economia Global**. In: Cadernos de Urbanismo, SMU/PCRJ, ano 1, n.º 1, 1999, pp. 7-14.

TAVARES, Selma Maria. **A preservação da paisagem urbana e os vínculos com o passado**. Caderno do Patrimônio Cultural. Rio de Janeiro – V. 2, nº 2, p. 51-56 – Jan/Jun, 1992.

VAINER, Carlos B. **Pátria, Empresa e Mercadoria** - notas sobre a estratégia discursiva do planejamento urbano. In: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos B. e MARICATO, Ermínia. *A Cidade do Pensamento Único*. Petrópolis: Vozes, 2002, pp. 75 - 103.

VARGAS, Eliana Comim e CASTILHO, Ana Luiza Howard de (Orgs). *Intervenções em centros urbanos*: objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP: Manole, 2006.

VASCONCELLOS. Lélia Mendes e MELLO, Maria Cristina Fernandes. Re: atrás de, depois de... In: **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP: Manole, 2006.

VICENTINI, Iara. **Teoria da Cidade**: Reformas Urbanas Contemporâneas. In: Anais IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, jun. 2001, V. 2.

XAVIER, Hélia Nacif. **Gestão Urbana das Cidades Brasileiras**: Impasses e Alternativas. In: OLIVEIRA, Lúcia Lippi (org.). *Cidade: História e Desafio*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002, pp.282-295.

Anexo A

Modelo da Ficha de Entrevistas

Identificação do Entrevistador:

Entrevistadora: Sylvia Marcia Paes

Mestranda em Planejamento Regional e Gestão de Cidades pela Universidade Candido Mendes / Campos dos Goytacazes.

Questionário com representantes de entidades envolvidas ou interessadas no processo de revitalização da área central da cidade de Campos dos Goytacazes.

Motivo: Dissertação de mestrado que pretende identificar os impasses para a reabilitação da área central da cidade de Campos dos Goytacazes

Data: _____ Horário: _____

Identificação da Entidade:

Nome: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ CEP: _____

Telefone: _____ Fax: _____ Cel: _____

Endereço Eletrônico: _____

Identificação do Entrevistado:

Nome: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ CEP: _____

Telefone: _____ End. Eletrônico: _____

Profissão: _____

Formação: _____

Cargo na Entidade: _____

Breve histórico da instituição.

Dados coletados nos arquivos do Museu Campos dos Goytacazes

Ano de criação: -----

Condições de criação:

Endereços que ocupou:

Principal objetivo:

1. Há quanto tempo ocupa este cargo?

- 1 ano 2 anos 3 anos 4 anos mais

2. Identifique os pontos fortes da área central da cidade.

- Comércio Transporte Segurança Moradia
 Serviços Lazer Cultura Outros

Quais -----

3. Identifique os pontos fracos da área central da cidade.

- Comércio Transporte Segurança Moradia
 Serviços Lazer Cultura Outros

Quais -----

4. Na sua opinião a área central da cidade se encontra:

- Bem conservada em alguns aspectos

- Abandonada em alguns aspectos

5. Quais as ações implementadas pela instituição a respeito de melhorias para a área central da cidade?

1. -----

2. -----

6. Esta instituição manteve ou mantém contato com outras instituições locais para discutirem melhorias para a área central da cidade? Qual?

- | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ANFEA | <input type="checkbox"/> CDL | <input type="checkbox"/> ACIC | <input type="checkbox"/> PMCG |
| <input type="checkbox"/> COMAU | <input type="checkbox"/> COPPAM | <input type="checkbox"/> CNFCN | <input type="checkbox"/> COMTUR |
| <input type="checkbox"/> CARJOPA | | | |

ANFEA - Associação Norte Fluminense de Engenheiros e Arquitetos

CDL - Câmara de Diretores Lojistas

ACIC - Associação Comercial e Industrial de Campos

CARJOPA - Confraria de Amigos da Rua João Pessoa

COMAU - Conselho de Meio Ambiente e Urbanismo

COPPAM - Conselho de Preservação do Patrimônio Arquitetônico Municipal

CNFCN - Conselho Norte Fluminense para Conservação da Natureza

COMTUR - Conselho Municipal de Turismo

PMCG - Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes

7. Que razões levaram ao contato?

- | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Segurança | <input type="checkbox"/> Esmola | <input type="checkbox"/> Reforma | <input type="checkbox"/> Trânsito |
| <input type="checkbox"/> Transporte | <input type="checkbox"/> Concorrência | <input type="checkbox"/> Outro | |

Qual ? -----

8. Qual o entendimento de centro para a entidade?
