




**XVII ENANPUR**

SÃO PAULO • 2017



# **Reabilitação de Áreas Centrais com Habitação de Interesse Social: Benefícios para a Cidade e para seus Usuários**

**Urban Center Revitalization with Social Housing:  
Benefits for the City and its Users**

*Josana Gabriele Bolzan Wesz, Ma., Professora Curso de  
Arquitetura e Urbanismo - Universidade Feevale,  
josana@feevale.br*

## RESUMO

Diante da problemática da falta de moradia e das péssimas condições de habitabilidade nas grandes cidades brasileiras, a ocupação de edificações vagas ou subutilizadas em áreas centrais é uma oportunidade, mas também um desafio quanto à gestão e impactos desse processo. Nesse contexto, o presente artigo tem como objetivo a realização de uma pesquisa exploratória sobre as abordagens de reabilitação de áreas centrais com habitação de interesse social, visando identificar os benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários. Para tanto, inicialmente foi realizada uma revisão bibliográfica sobre o tema. Depois, foi elaborada uma síntese apresentando os principais resultados a partir da identificação de constructos relacionados aos possíveis benefícios gerados para a cidade e à geração de valor aos usuários. A principal contribuição do artigo é a apresentação de constructos que podem orientar a avaliação de áreas centrais reabilitadas com habitação de interesse social. Ainda, sugestões para pesquisas futuras são apresentadas.

**Palavras Chave:** Centros urbanos. Habitação de interesse social. Reabilitação. Estoque imobiliário.

## ABSTRACT

The occupation of vacant buildings in central areas is an alternative to face the lack of housing and poor housing conditions in large Brazilian cities, but also a challenge regarding management and impacts of this process to the city. In this context, this paper aims to conduct an exploratory research on the revitalization approaches of central areas with social housing, aiming to identify the benefits to the city and the generation of value to the users. In this context, a literature review was initially performed. Then, constructs related to the possible benefits generated for the city and the value generation to the users were identified. The main contribution of this paper is the presentation of constructs that can guide the evaluation of central areas revitalized with social housing. Finally, suggestions for future research are presented.

**Keywords:** Urban centers. Social housing. Revitalization. Building stock.

## INTRODUÇÃO

A permanência dos moradores em habitações de interesse social (HIS) deve ser incentivada a partir de habitações integradas à cidade e em locais seguros que apresentem diversidade e vitalidade (Jacobs, 2000, p.447).

Por outro lado, o Ministério das Cidades (2005) destaca a importância em possibilitar o uso sustentável dos centros urbanos através da reabilitação do estoque imobiliário disponível, inserindo programas habitacionais para a população de baixa renda nas áreas centrais. Nesse sentido, a reabilitação deve promover a melhoria da habitação para a população de baixa renda, melhorando as condições de determinada região, mas sem descaracterizá-la, ou seja, visando a preservação das características socioculturais originais e do patrimônio edificado.

Nesse contexto, o presente artigo tem como objetivo a realização de uma pesquisa exploratória sobre as abordagens de reabilitação de áreas centrais com HIS, visando identificar os benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários. Para tanto, com base em uma revisão bibliográfica sobre o tema apresentado, é elaborada uma síntese com os principais resultados a partir da identificação de constructos relacionados aos possíveis benefícios gerados para a cidade e à geração de valor aos usuários. Por fim, sugestões para pesquisas futuras são apresentadas.

## REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

### A CIDADE CONTEMPORÂNEA

A identidade, a organização e a legibilidade da cidade contemporânea ocorrem em meio a diversos elementos que devem ser considerados, como suas dimensões, distâncias, períodos de construção e seus habitantes. De fato, a cidade é lugar privilegiado pela coexistência de diferentes culturas, pessoas, equipamentos públicos, linguagens arquitetônicas, atividades, entre outros elementos (Secchi, 2006, p.90). Jacobs (2000, p.9) destaca os bons índices sociais e a atmosfera de bem-estar em áreas nas quais a diversidade existe. Dessa forma, a variedade de usos, que propicie entre eles uma sustentação mútua e contínua, e a manutenção das atividades genuínas de cada lugar geram interações econômicas e sociais positivas e complementares, garantindo vida e segurança às ruas (Jacobs, 2000, p.9).

Ainda, os espaços urbanos não são apenas cenários passivos onde a cultura se expressa, são, de fato, agentes ativos produzidos e apropriados pelas pessoas, sob determinadas relações sociais (Maricato, 1998, p. 42). Nesse contexto, a complexidade dos usos das calçadas e as atividades improvisadas, mas constantes, garantem a vida das ruas e geram o interesse das pessoas pela cidade, sendo um convite à apropriação dos espaços públicos e gerando ainda mais diversidade (Jacobs, 2000, p.57). Jacobs (2000, p.165) aponta algumas condições geradoras da diversidade urbana, que, associadas, geram usos economicamente eficazes, potencializando as características dos locais: (a) diversidade de usos; (b) quadras de pequenas dimensões, que facilitam os fluxos; (c) preservação do patrimônio edificado em meio às edificações novas; e (d) alta densidade demográfica. Essas características, mesmo que por vezes não sendo potencialmente utilizadas, são presentes nos centros urbanos de diversas cidades brasileiras, como a região central da cidade de Porto Alegre.

Por outro lado, Ascher (2010, p.73) destaca a emergência de problemas vinculados à segregação social nas grandes cidades: (a) populações excluídas pelo desenvolvimento social, que se agrupam em áreas periféricas da cidade; (b) formação de bairros cercados de muros de classes mais privilegiadas; e (c) aumento das possibilidades de deslocamento, que possibilitou o afastamento dos centros urbanos. Nesse contexto, a tentativa de reurbanizar a cidade através da inserção de conjuntos habitacionais de baixa renda, padronizados e isolados, não favorece as áreas urbanas do seu entorno e, muitas vezes, gera núcleos de delinquência, vandalismo e desesperança social (Jacobs, 2000, p.2). Jacobs (2000, p.301) aponta que as leis vigentes de revitalização urbana de erradicação de habitações informais – transformadas em conjuntos habitacionais em locais distantes dos originais – evidenciam a privação e a desagregação social.

### HISTÓRICO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

No Brasil, a problemática da habitação como questão social surge no final do século XIX, após a abolição da escravidão, quando o crescimento urbano é acentuado e as principais cidades brasileiras começam a ser adensadas (Maricato, 1998, p. 31). Posteriormente, o êxodo rural, alavancado pela procura de trabalho nas grandes cidades durante o avanço industrial brasileiro após 1930, também colabora com o crescimento urbano. Diante dos altos preços dos aluguéis, o loteamento irregular e a autoconstrução de moradias informais em periferias urbanas apresentaram-se como opções de moradia aos migrantes nas grandes cidades. Essa expansão, no entanto, não foi acompanhada da urbanização (pavimentação, água, esgoto, iluminação) (Maricato, 1998, p. 35).

Entre 1964 e 1986, um Estado intervencionista promoveu o financiamento de 4 milhões de moradia, implementado pelo Banco Nacional de Habitação através do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) (Rolnik, 2015, P.281). A partir disso, conjuntos habitacionais impessoais, que isolaram seus moradores na periferia, e de qualidade arquitetônica questionável promoveram uma profunda transformação do espaço urbano (Maricato, 1998, p. 48). Jacobs (2000, p.287) destaca que zonas periféricas, na fronteira das cidades, representam barreiras para a maioria das pessoas. Ainda, nesses espaços são raros os equipamentos de saúde, educação e cultura. Assim, essa situação, somada a dificuldade de mobilidade urbana, mantém seus moradores, especialmente os jovens, em uma espécie de isolamento, o que aumenta a tendência à violência urbana (Maricato, 2015, p.45).

Maricato (2015, p.17) observa que o mundo passou a ser predominantemente urbano a partir do início do século XXI, trazendo novas características para a sociedade, como o aumento da pobreza. A queda do crescimento econômico brasileiro e a retração do investimento público em políticas sociais entre 1980 e o início do século XXI fez com que fossem ignoradas três políticas públicas urbanas estruturais: transporte, habitação e saneamento (Maricato, 2015, p.29). Entre 1980 e 2010, a taxa de homicídios cresceu 259% no Brasil, sendo um dos indicadores que evidencia esse descaso.

No século XXI, o Estatuto da Cidade (Lei federal n.10.257/2001) e a criação de um conjunto de entidades, como o Ministério das Cidades (2003) e as secretarias nacionais de habitação, mobilidade urbana e saneamento ambiental vem colaborar com o desenvolvimento urbano (Maricato, 2015, p.35). Ainda, a partir de 2007, o governo federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (financiamento da infraestrutura) e, em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Até maio de 2014, foram distribuídas mais de 3 milhões de unidades habitacionais (CAIXA, 2014). No entanto, o PMCMV, uma política habitacional com subsídios do

governo que alavancou a rápida expansão imobiliária, desconsidera o espaço urbano em seu conjunto (Maricato, 2015, p.37), remetendo ao ocorrido no SFH. O PMCMV conferiu às empresas privadas a tomada de decisão relacionada à localização e elaboração de projeto. Dessa forma, visando o lucro, foram construídos grandes empreendimentos padronizados, inseridos em locais onde o solo urbano é mais barato (ROLNIK, 2015, P.310).

### ÁREAS CENTRAIS DAS CIDADES E A HIS

A habitação urbana deve estar conectada aos seguintes fatores (Maricato, 1998, p. 42): (a) redes de infraestrutura, incluindo água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação; e (b) serviços urbanos, como transporte coletivo, coleta de lixo, educação, saúde e abastecimento. Entretanto, muitas vezes essas características são ignoradas pelas autoridades governamentais envolvidas nas políticas de habitação, que focam em número de déficits habitacionais e unidades isoladas.

Em geral, a periferia das cidades é caracterizada por carência de equipamentos urbanos e maior insegurança pública, enquanto que regiões centrais são caracterizadas pela disponibilidade de transporte público, praças, escolas, iluminação e arborização (Maricato, 1998, p. 43). Logo, pode-se considerar que a questão da qualidade da moradia está diretamente conectada a sua localização.

Kalil *et al.* (2016) aponta que as recentes políticas públicas brasileiras para HIS – a partir da implantação de empreendimentos padronizados, formado por unidades repetitivas, na periferia das cidades – tem modificado a paisagem urbana. Assim, busca-se atender a demandas reprimidas por habitação, porém, de uma forma impessoal, desconectada da ideia de pertencimento à cidade. Os edifícios, por sua vez, são fatores essenciais na propagação da memória cultural, do sentimento de pertencimento e do conhecimento social, assim como para assegurar a continuidade do tecido urbano (Kohler; Hassler, 2002).

Cumerlato *et al.* (2016) destacam que a tendência em inserir HIS na periferia impacta negativamente no funcionamento das cidades, gerando a necessidade de deslocamentos excessivos e de maior investimento em infraestrutura urbana, deficiente nas regiões periféricas. Da mesma forma, Rolnik (2015, P.310) aponta que a padronização das unidades desconsidera os diferentes perfis das famílias, e que, em alguns casos, a implantação dos empreendimentos formam bolsões de moradia popular, similar às cidades-dormitório produzidas em décadas anteriores pelas políticas públicas brasileiras. Portanto, a qualidade de vida dos usuários é atingida negativamente.

Kalil *et al.* (2016) apontam que, a partir de estudo desenvolvido em empreendimento do PMCMV no município de Passo Fundo/RS, os equipamentos urbanos disponíveis são insuficientes, pois apesar de haver escolas no entorno, faltam áreas verdes e equipamentos públicos de lazer e de esporte. Ainda, o bairro não apresenta estabelecimentos comerciais suficientes e está distante dos locais de trabalho dos moradores.

Paralelamente, estudos recentes sugerem a percepção de valor dos usuários como uma fonte de evidência importante na avaliação de empreendimentos de HIS e na sua inserção na cidade (Bonatto; Miron; Formoso, 2011; Brito; Formoso; Rocha, 2012; Silva, 2014). A percepção de valor pode ser entendida como avaliação comparativa entre benefícios e sacrifícios que o usuário percebe em relação ao ambiente construído durante o seu uso (Thomson *et al.*, 2003). Nesse

contexto, o modelo meios-fim, desenvolvido por Gutman (1982), visa compreender os valores que orientam o comportamento das pessoas, incluindo entrevistas qualitativa em profundidade, identificando a motivação e valores pessoais dos usuários e conectando-os aos atributos de um determinado objeto a ser avaliado.

A partir de um estudo abordando a percepção de valor do usuário sobre as áreas comuns em empreendimento de característica privada multifamiliar do PMCMV, localizado no município de São Leopoldo/RS, Marques e Miron (2016) apontam a dificuldade de adaptação dos usuários em condomínios. Os principais pontos negativos apontados estão relacionados à privatização de espaços que poderiam ser geridos pelo poder público – gerando a necessidade da autogestão e investimentos em manutenção, limpeza e segurança – e ao conseqüente distanciamento dos serviços públicos. Assim, é configurado um cenário que possibilita a ação do crime organizado, aumentando o sentimento de insegurança e os conflitos entre os moradores e, por fim, resultando na evasão (Marques; Miron, 2016).

Ainda, Miron e Formoso (2010), em estudo realizado em empreendimento de HIS em Porto Alegre/RS, destacam que os atributos relacionados aos serviços de infraestrutura urbana apresentaram o maior nível de satisfação entre os moradores. Esse atributo está diretamente relacionado à alta taxa de permanência dos moradores no empreendimento (mais de 70%).

#### ESTOQUE IMOBILIÁRIO EXISTENTE

Jacobs (2000, p.209) sustenta a importância da manutenção e da utilização de edificações antigas, sugerindo que áreas urbanas não fracassam por serem antigas, mas podem ficar velhas por terem fracassado como espaço urbano apropriado. Ainda, a mesma autora destaca que a baixa densidade, característica de bairros periféricos, coexiste com a pouca diversidade de usos e com a infraestrutura urbana insuficiente.

Na Europa, tradicionalmente, duas principais vertentes tem impulsionado o conhecimento sobre estoque de edificações existentes: as pesquisas relacionadas à HIS e o interesse em preservar o patrimônio cultural edificado de valor cultural (Kohler; Hassler, 2002). A reabilitação desses edifícios para HIS, prática adotada no Reino Unido e em diversos países europeus, contribui diretamente com a reabilitação dos espaços urbanos, principalmente em áreas centrais, visando à permanência da população local (Projeto Reabilita, 2007). Da mesma forma, a reabilitação das áreas centrais colabora com a preservação do patrimônio cultural existente, potencializando os usos dessas edificações e resgatando as vivências nas áreas centrais.

Ao descrever o centro da cidade de São Paulo, o que também pode ser considerado verdadeiro para as grandes cidades do Brasil, como Porto Alegre, Maricato (2015, p.61) destaca as potencialidades das áreas centrais como pontos de maior disponibilidade de transporte público, grande oferta de emprego, e presença de museus, salas de espetáculo, universidades, equipamentos de saúde, órgãos governamentais, entre outros. De fato, um patrimônio social constituído por anos de investimento público e privado. Ainda, o artigo 182 da Constituição Federal de 1988, visando estimular o desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes, incentiva o adequado aproveitamento do solo urbano não edificado ou subutilizado.

Nesse contexto, Oliveira *et al.* (2016) apontam que recentes instrumentos legais e urbanísticos tendem a incentivar a reabilitação de edificações, como o Projeto de Intervenção Urbana do Plano

Diretor do município de São Paulo, aprovado em 2014. O referido projeto prevê a desapropriação de imóveis subutilizados, indenizando seus proprietários, e visando a ocupação do espaço por moradias, áreas comerciais e equipamentos públicos. Diante disso, o processo de reabilitação e seus desafios devem ser mais bem explorados e compreendidos (Oliveira *et al.*, 2016).

Ainda, uma vertente do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) estimula a revitalização urbana e a recuperação de sítios históricos através da reabilitação de antigas edificações para uso residencial. Porém, as principais dificuldades encontradas para a implementação são: (a) os imóveis são privados; (b) a inadequação das edificações disponíveis para o perfil das famílias; e (c) o desinteresse das empresas privadas, devido ao alto custo em recuperar antigas estruturas (Bonates, 2008).

De fato, os projetos de intervenção e de reabilitação em edificações existentes são caracterizados como projetos complexos, pois além do grande número de intervenientes, muitas vezes as edificações devem continuar operando as suas atividades simultaneamente à execução do projeto (Saurin *et al.*, 2013). Da mesma forma, Oliveira *et al.* (2016) destacam que é comum a ocorrência de intervenções que emergem após o levantamento inicial, ou seja, a etapa de execução demanda ajustes de projeto, devido a falta de acesso a projetos originais detalhados, gerando um contexto de incertezas.

Saurin *et al.* (2013) caracterizam os projetos de reabilitação de edificações como sistemas sócio técnicos complexos, apontando diretrizes para melhor gerenciar esses sistemas, como aumentar a participação dos envolvidos na tomada de decisão, tornar o processo mais transparente e criar um contexto flexível, em que os envolvidos sejam capazes de adaptar as soluções conforme a necessidade (flexibilidade na tomada de decisão).

Kemmer e Koskela (2014) identificam algumas boas práticas de gestão para o contexto de intervenção em edificações existentes, a partir de um estudo realizado no Reino Unido, no contexto de housing association – organizações estabelecidas, sem fins lucrativos, com o propósito de providenciar habitação social de baixo custo para as pessoas que necessitam de habitação: (a) desenvolver projetos mais detalhados a fim de evitar revisões e interrupções; e (b) reduzir o tempo total de execução a partir do melhor sequenciamento e estimativa do tempo de duração de cada etapa, que pode vir a ser padronizado.

No estudo de avaliação pós-ocupação realizado por Galvão e Ornstein (2016), em edificação reabilitada na região central de São Paulo, mais de 80% dos entrevistados estavam satisfeitos com a aparência externa da edificação e com a segurança quanto à entrada de estranhos e furtos. Os moradores apontaram os seguintes aspectos como benefícios em morar em uma região central: proximidade aos serviços (45% dos respondentes) e facilidade de acesso e disponibilidade de transporte público (33% dos respondentes). Por esses motivos, somente 54% dos moradores possuem veículos. Ainda, 19% não percebe desvantagem alguma em residir no centro. A principal desvantagem apontada foi em relação à poluição, sujeira, presença de moradores de rua e violência urbana (56% dos respondentes), fatores que pode ser melhorados na medida em que uma área mais ampla passa a receber os benefícios da reabilitação das edificações.

#### **REABILITAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS COM HIS NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**

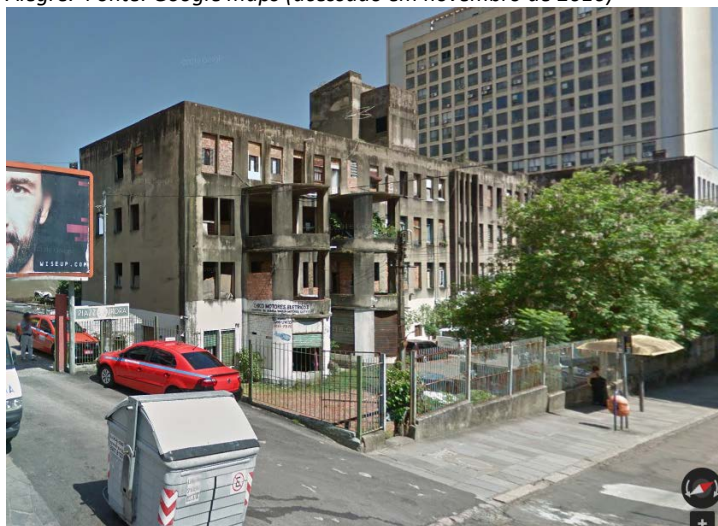
De acordo com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (2009), desenvolvido pelo Departamento Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, o objetivo da

política habitacional do município é “propiciar o acesso à terra e à moradia regular no contexto urbano, incluindo infraestrutura básica, serviços e equipamentos comunitários, buscando a integração com as demais políticas públicas”.

No entanto, segundo dados do IBGE, o percentual da população urbana que reside em favelas na cidade de Porto Alegre piorou 23,03%, passando de 10,53% (143.292 pessoas) da população do município em 2000, para 13,68% (192.843 pessoas), em 2010. Da mesma forma, o número de moradias em estado precário passou de 37.480 em 2000, para 55.994 em 2010, representando uma piora de 22,71%. No entanto, apenas 0,10% (127 moradias) estão localizadas na região central da cidade. Ainda, segundo dados do IBGE, a evolução da distribuição dos domicílios particulares não ocupados em Porto Alegre em 1991, 2000 e 2010 foi, respectivamente, 9,9%, 10,9% e 11,34% dos domicílios particulares. Apesar de ser uma das taxas mais baixas das grandes cidades brasileiras, vem aumentando consideravelmente. Ainda, o déficit habitacional de Porto Alegre, em 2000, era de 75.630 habitações e o total de domicílios vagos era de 98.343 (Fundação João Pinheiro, 2005). Esses números corroboram com a ideia de reabilitação de edificações subutilizadas.

As intervenções nas áreas centrais realizadas pelo PAR ainda são incipientes, no entanto trata-se de um programa inovador (Bonates, 2009). Em Porto Alegre, 4 edificações (309 unidades habitacionais) foram reabilitadas para HIS pelo PAR na região central (CAIXA 2008). Atualmente, de acordo com dados fornecidos pela CAIXA (novembro de 2016), mais uma edificação está sendo reabilitada pelo PMCMV aportado no Fundo de Desenvolvimento Social: o assentamento 20 de Novembro, localizado na Rua Doutor Barros Cassal, 161, Porto Alegre (Figura 1).

*Figura 1 – Assentamento 20 de Novembro, Rua Doutor Barros Cassal, 161, Porto Alegre. Fonte: Google maps (acessado em novembro de 2016)*



Nesse contexto, é importante considerar o estoque imobiliário existente, assim como acompanhar o processo de implementação de HIS nessas edificações a fim de melhor compreendê-lo. Entretanto, nem todos os centros urbanos brasileiros apresentam os mesmos problemas (Brasil, 2005), portanto as soluções dependem do diagnóstico adequado de cada caso. Porto Alegre, apesar de apresentar algumas áreas degradadas e ter sofrido um processo de esvaziamento nos últimos anos, manteve locais de moradia e de eventos culturais consideráveis nas áreas centrais.



No entanto, problemas como poluição sonora, visual e atmosférica podem ser fatores que venham a produzir o esvaziamento futuro (Brasil, 2005).

## METODOLOGIA

O presente artigo tem como objetivo a realização de uma pesquisa exploratória sobre as abordagens de reabilitação de áreas centrais com habitação de interesse social, visando identificar os benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários. Para tanto, pode-se destacar 4 etapas principais da pesquisa: (a) Identificação de um problema de relevância prática para ser objeto de análise: desvalorização de áreas centrais das grandes cidades brasileiras e o déficit de habitação no Brasil; (b) Revisão de bibliografia para compreensão do tema sob o ponto de vista teórico e prático, na qual os principais temas abordados são: a cidade contemporânea, histórico da habitação no Brasil, áreas centrais da cidade e a HIS, estoque imobiliário nas grandes cidades e breve abordagem sobre a reabilitação de áreas centrais com HIS no município de Porto Alegre/RS; (c) Análise dos dados visando identificar os possíveis benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários a partir da reabilitação de áreas centrais com HIS; e (d) Síntese apresentando os principais resultados a partir da elaboração de constructos relacionados aos possíveis benefícios gerados para a cidade e à geração de valor aos usuários, e, por fim, sugestões para pesquisas futuras.

## RESULTADOS

A Tabela 1 apresenta a análise realizada a partir da revisão bibliográfica, visando identificar os possíveis benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários, a partir da reabilitação de áreas centrais com HIS. Nesse sentido, a Tabela 1 apresenta os constructos identificados a partir da análise dos principais conceitos identificados na literatura, sendo eles: (a) localização; (b) disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos; (c) apropriação do espaço e pertencimento à cidade; (d) preservação do patrimônio edificado; (e) segurança pública; e (f) diversidade de usos.

*Tabela 1 – Constructos vinculados aos benefícios para a cidade e à geração de valor aos usuários. Fonte: elaborada pela autora.*

<b>Autores</b>	<b>Conceitos</b>	<b>Constructos</b>
Maricato (1998)	<b>Periferia</b> (maior <b>insegurança</b> pública) X <b>regiões centrais</b> (transporte público, praças, escolas, iluminação e arborização).	SEGURANÇA LOCALIZAÇÃO
	Os espaços urbanos são agentes ativos produzidos e <b>apropriados</b> pelas pessoas.	APROPRIAÇÃO
	A habitação urbana deve estar conectada as redes de <b>infraestrutura</b> e aos serviços urbanos.	INFRAESTRUTURA

Tabela 1 – Constructos vinculados aos benefícios para a cidade e à geração de valor aos usuários (continuação). Fonte: elaborada pela autora.

Autores	Conceitos	Constructos
Jacobs (2000)	Complexidade dos usos: vida das ruas gera o interesse das pessoas pela cidade = convite à <b>apropriação</b> dos espaços públicos.	APROPRIAÇÃO
	Condições para <b>diversidade</b> urbana: diversidade de usos e <b>preservação</b> do patrimônio edificado.	DIVERSIDADE PRESERVAÇÃO
	Conjuntos habitacionais padronizados e <b>isolados</b> não favorecem as áreas urbanas do seu entorno.	LOCALIZAÇÃO
	Periferia: são raros os equipamentos de saúde, educação e cultura, <b>baixa densidade</b> , <b>pouca diversidade de usos</b> e <b>infraestrutura</b> urbana.	INFRAESTRUTURA
	Permanência do usuário: habitações integradas à cidade e em locais <b>seguros</b> que apresentem diversidade e vitalidade.	SEGURANÇA
Kohler e Hassler (2002)	Edifícios: propagação da <b>memória cultural</b> e do conhecimento social, e continuidade do tecido urbano.	PRESERVAÇÃO
		LOCALIZAÇÃO
Ministério das Cidades (2005)	Centros urbanos: reabilitação do estoque imobiliário com HIS. Preservação das características socioculturais originais e do <b>patrimônio</b> edificado.	PRESERVAÇÃO
Secchi (2006)	Cidade contemporânea: <b>diferentes</b> culturas, pessoas, equipamentos públicos, linguagens arquitetônicas, atividades e períodos de construção.	DIVERSIDADE
		PRESERVAÇÃO
Projeto Reabilita (2007)	Reabilitação de edifícios para HIS reabilita espaços urbanos, gerando a <b>permanência</b> da população local.	APROPRIAÇÃO
	A reabilitação das áreas centrais colabora com a <b>preservação</b> do patrimônio cultural, potencializando os usos e resgatando as vivências.	PRESERVAÇÃO
Miron e Formoso (2010)	Serviços de <b>infraestrutura urbana</b> : maior nível de satisfação entres moradores (atributo relacionado a alta taxa de <b>permanência</b> dos moradores).	INFRAESTRUTURA
		APROPRIAÇÃO
Ascher (2010)	Segregação social nas grandes cidades: populações excluídas em áreas periféricas.	LOCALIZAÇÃO
Rolnik (2015)	Implantação de HIS na <b>periferia</b> , similar às cidades-dormitório produzidas em décadas anteriores.	LOCALIZAÇÃO
Marques e Miron (2016)	Privatização de espaços: distanciamento dos <b>serviços públicos</b> , ação do crime organizado, sentimento de <b>insegurança</b> e evasão.	INFRAESTRUTURA
		SEGURANÇA
Kalil <i>et al.</i> (2016)	Inserção de HIS na periferia: atende demandas reprimidas por habitação, mas desconectada da ideia de <b>pertencimento</b> à cidade.	APROPRIAÇÃO
	Empreendimento PMCMV na <b>periferia</b> : <b>equipamentos urbanos</b> insuficientes; distanciamento dos locais de trabalho dos moradores.	LOCALIZAÇÃO
		INFRAESTRUTURA
Cumerlato <i>et al.</i> (2016)	HIS na <b>periferia</b> gera a necessidade de deslocamentos excessivos e de maior investimento em <b>infraestrutura</b> urbana.	LOCALIZAÇÃO
		INFRAESTRUTURA
Galvão e Ornstein (2016)	Moradores apontaram benefícios em <b>área central</b> : <b>segurança</b> , proximidade aos <b>serviços</b> e disponibilidade de transporte público.	LOCALIZAÇÃO
		INFRAESTRUTURA
		SEGURANÇA

A partir da análise dos dados apresentados na Tabela 1, pode-se sugerir que a “localização” é o fator mais relevante entre os conceitos analisados a ser considerado na inserção de HIS no espaço urbano (8 incidências). A questão sobre a adequada localização parece envolver necessariamente os demais constructos identificados, como elementos a ela subordinados. No entanto, a localização é apontada como a principal problemática da inserção de HIS no Brasil (Maricato, 2015 e Rolnik, 2015).

Na sequência, a “disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos” também aparece como fator importante (7 incidências), evidenciando a problemática da insuficiente disponibilidade de infraestrutura e serviços nas periferias urbanas brasileiras, como apontado nos trabalhos de Miron e Formoso (2010), Marques e Miron (2016), Kalil *et al.* (2016) e Cumerlato *et al.* (2016). Como consequência, são gerados empreendimentos isolados, distantes dos serviços públicos (transporte coletivo, coleta de lixo, abastecimento, hospitais, escolas, creches e parques) e em locais com rede de infraestrutura urbana insuficiente (abastecimento de água, energia elétrica, esgoto sanitário, drenagem pluvial e pavimentação).

A “apropriação do espaço e pertencimento à cidade” e a “preservação do patrimônio edificado” (5 incidências cada) aparecem como elementos igualmente relevantes. Dessa forma, considerando que a apropriação do espaço urbano está diretamente relacionada à memória e à identidade das pessoas (Kohler; Hassler, 2002), pode-se inferir que a preservação do patrimônio edificado colabora diretamente com a apropriação do espaço, aumentando as taxas de permanência dos moradores e revitalizando as áreas centrais. Assim, a reabilitação de edifícios para HIS visa revitalizar os espaços urbanos e colaborar com a preservação do patrimônio cultural, gerando a permanência da população local (Projeto Reabilita, 2007).

Os constructos que apresentaram menor incidência, porém não menos relevantes, são a “segurança pública” (4 incidências) e a manutenção da “diversidade urbana” (2 incidências). A “segurança pública” aparece diretamente relacionada à integração adequada das HIS na cidade, garantindo a continuidade do tecido urbano. Jacobs (2000, p.448) aponta o desmembramento de conjuntos habitacionais isolados na periferia como solução para reintegração ao tecido urbano. Ainda, sugere que o planejamento para a revitalização das cidades deve estimular a diversidade de usos e de pessoas e deve evitar o isolamento de conjuntos habitacionais na periferia da cidade, propondo intervenções que pense a cidade como um todo, formado por partes que devem ser conectadas entre si, gerando segurança.

A “diversidade urbana” está relacionada com a identificação, através de um diagnóstico adequado, e manutenção das diferentes expressões culturais, usos, atividades, períodos de construção de cada local. Kohler e Hassler (2002) apontam a necessidade de um levantamento mais amplo que leve em consideração aspectos como: gasto de energia, resíduos produzidos pelas edificações e impactos ambientais diante da demanda futura de edificações novas, comparando à reabilitação de edificações existentes vazias e subutilizadas. Dessa forma, a preservação das relações originais dos espaços colabora diretamente com a “apropriação do espaço e pertencimento à cidade”.

Nesse contexto, pode-se inferir que os constructos identificados são características de áreas centrais das grandes cidades brasileiras.

## **BENEFÍCIOS PARA A CIDADE**

A análise realizada no presente artigo sugere que a reabilitação de edificações existentes, em regiões centrais das cidades, para HIS pode gerar benefícios aos centros urbanos, como:

- a) Valorização da paisagem urbana e da infraestrutura urbana existente;
- b) Preservação do patrimônio cultural, potencializando os usos dessas edificações e resgatando as vivências nas áreas centrais;
- c) Propagação da memória cultural e do conhecimento social;
- d) Desenvolvimento das funções sociais da cidade (trocas, integração, vivências, entre outros);
- e) Manutenção da continuidade do tecido urbano, o que colabora com a garantia de segurança pública;
- f) Manutenção da diversidade de usos; e
- g) Redução de deslocamentos excessivos de pessoas.

## **PERCEPÇÃO DE VALOR DOS USUÁRIOS**

Ainda, a análise realizada sugere que a reabilitação de edificações existentes, em regiões centrais das cidades, para HIS pode gerar valor aos usuários, como:

- a) Proximidade aos serviços públicos e infraestrutura urbana adequada;
- b) Sentimento de pertencimento à cidade formal: habitações integradas à cidade e permanência dos moradores;
- c) Facilidade de deslocamento: maior disponibilidade de transporte público;
- d) Segurança pública;
- e) Maior oferta de emprego; e
- f) Presença de museus, salas de espetáculo, universidades, equipamentos de saúde e órgãos governamentais.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente artigo apresenta uma pesquisa exploratória sobre as abordagens de reabilitação de áreas centrais com HIS, visando identificar os benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários. Os constructos identificados, visando apontar os possíveis benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários, a partir da reabilitação de áreas centrais com HIS, são: (a) localização; (b) disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos; (c) apropriação do espaço e pertencimento à cidade; (d) preservação do patrimônio edificado; (e) segurança pública; e (f)

diversidade de usos. A questão sobre a adequada localização das HIS parece envolver necessariamente os demais constructos identificados, como elementos a ela subordinados.

As intervenções urbanas propostas, muitas vezes, ignoram as cidades reais, sendo assim, o estudo de sucessos e de fracassos deve ser mais bem explorado a fim de elucidar os fatores que beneficiam as cidades (JACOBS, 2000, p.5). O insucesso dos projetos habitacionais para famílias de baixa renda, por sua vez, tem efeitos drásticos sobre a vida de muitas pessoas. Portanto, os projetos e intervenções propostas, a fim de justificar o investimento, devem representar benefícios para a vida social e para as cidades (JACOBS, 2000, p.438). Os moradores alocados em regiões periféricas sofrem diariamente com a infraestrutura precária e devido às longas distâncias a serem percorridas (MARICATO, 1998, p. 42).

Ainda, devido ao considerável estoque de edificações existente e às necessidades de revitalização das áreas centrais das grandes cidades, a demanda para a prática de arquitetura e urbanismo, cada vez mais, deve buscar compreender melhor a reabilitação das edificações e dos espaços públicos. Assim, estudos são necessários a fim de aprofundar o conhecimento nesse contexto e identificar benefícios para as cidades e para seus usuários (KOHLENER; HASSLER, 2002).

A necessidade de compreender o valor, a composição e a dinâmica de longo prazo do parque imobiliário é fundamental para a definição da futura prática para arquitetos e urbanistas. O gerenciamento de longo prazo do estoque de edificações, especialmente quanto aos custos de manutenção, é um desafio para os órgãos públicos e para as empresas privadas. De fato, o estoque de edificações existentes e atividades relacionadas a ele não tem sido analisado sistematicamente, sendo pouco abordados durante a formação e representam papéis secundários entre arquitetos e urbanistas (KOHLENER; HASSLER, 2002).

Segundo Galvão e Ornstein (2016), há poucos profissionais especializados nesse tipo de intervenção, que são tratadas como obras novas, sem a realização de um bom diagnóstico que aponte as potencialidades da edificação. Nesse contexto, é necessária a ampliação de pesquisas que verifiquem as potencialidades para a reabilitação de edifícios habitacionais, pois podem existir limitações diante das necessidades dos usuários contemporâneos.

Por fim, diante da falta de monitoramento da reabilitação de edificações realizadas na região central no município de Porto Alegre/RS, identifica-se a necessidade de realizar um estudo, visando compreender o processo de implementação e de geração de valor ao usuário no que diz respeito ao contexto de inserção, assim como os benefícios gerados à cidade.

Como sugestão para pesquisas futuras, os seguintes elementos são identificados: (a) Identificar os benefícios gerados aos centros urbanos a partir da reabilitação de edificações existentes para HIS; (b) Compreender os valores pessoais e motivações dos usuários em habitar áreas centrais das cidades; (c) Identificar as potencialidades para a reabilitação de edifícios habitacionais, pois podem existir limitações diante das necessidades dos usuários contemporâneos; e (d) Compreender o processo de implementação e de geração de valor ao usuário no que diz respeito ao contexto de inserção, assim como os benefícios gerados à cidade.

## REFERÊNCIAS

- ASCHER, F. Os novos princípios do urbanismo. São Paulo: Romano Guerra, 2010.
- BONATES, M. F. O Programa de Arrendamento Residencial-PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade. Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), n. 7, p. 147-164, 2008.
- BONATES, M. F. Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática. Cadernos Metrópole. n. 21, 2009.
- BONATTO, F. S.; MIRON, L. I. G; FORMOSO, C. T. Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social com Base na Hierarquia de Valor Percebido pelo Usuário. Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 11, n. 1, jan/mar 2011.
- BRASIL, Constituição Federal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao.Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao.Constituicao.htm), 1988.
- Brasil. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos Reabilitação de Centros Urbanos/Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005. 84 p.
- BRITO, J. N. S.; FORMOSO, C. T.; ROCHA, G. S. Estudo da formação de valor de usuários finais de empreendimentos habitacionais de interesse social. In: XII ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO – ENTAC, 2012, Juiz de Fora. Anais... Juiz de Fora: ANTAC, 2012.
- CUMERLATO, V. B. F.; MEDVEDOVSKI, N. S.; GONSALES, C. C.; KERKHOFF, H.V.; GUIMARÃES, E.S. O espaço arquitetônico e o uso dos espaços coletivos exteriores dos conjuntos habitacionais do PAR em Pelotas - RS In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. Anais... Porto Alegre: ANTAC, 2016.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil - municípios selecionados e microrregiões geográficas. 2. ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro Centro de Estatística e Informações, 2005.
- GALVÃO, W. J. F.; ORNSTEIN, S. W. Avaliação Pós-Ocupação de edifício de apartamentos antigo na cidade de São Paulo: o uso das opiniões de usuários na reabilitação de edifícios. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. Anais... Porto Alegre: ANTAC, 2016.
- GUTMAN, J. A Means-End Chain Model Based on Consumer Categorization Processes. Journal of Marketing, v. 46, n. 2, p. 60-72, primavera 1982.
- JACOBS, J. Morte e vida de grandes cidades. Martins Fontes, 2000.
- KALIL, R. M. L.; GELPI, A.; OLIVEIRA, W. M.; PRETTO, N.; FENGLER, J. B. Programa Minha Casa Minha Vida: construindo paisagens urbanas. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16. Anais... São Paulo: Associação Nacional do Ambiente Construído, 2016.

- KEMMER, S.; KOSKELA, L. Understanding Production Management of Refurbishment Projects of a Housing Association—an Exploratory Case Study. 2014.
- KOHLER, N.; HASSLER, U. The building stock as a research object. *Building Research & Information*, v. 30, n. 4, p. 226-236, 2002.
- MARICATO, E. *Habitação e cidade*. São Paulo: Atual, 1997.
- MARICATO, E. *Para entender a crise urbana*. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015.
- MARQUES, L. M.; MIRON, L. I. G. Minha Casa Minha Vida: análise da percepção de valor sobre as áreas comuns. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. Anais... Porto Alegre: ANTAC, 2016.
- MIRON, L. I. G.; FORMOSO, C. T. Value generation in social housing projects: a case study on the City Entrance Integrated Program in Porto Alegre, Brazil. In: 18th Annual Conf. of the Intern. Group for Lean Construction. 2010.
- MONTEIRO, D. A. B.; MIRON, L. I. G.; SHIGAKI, J. S.; ECHEVESTE, M. E. S. Avaliação da percepção de valor em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social: perspectivas de técnicos e de usuários. *Ambiente Construído*, Porto Alegre, v. 15, n. 4, p. 37-54, out./dez. 2015.
- OLIVEIRA, A. B. F.; et al.. Projeto Integrado aplicado aos projetos de reabilitação. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. Anais... Porto Alegre: ANTAC, 2016.
- PROJETO REABILITA. Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS: as experiências em São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador. São Paulo, 2007. Programa HABITARE. Disponível em: <[http://reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO\\_FINAL-REABILITA.pdf](http://reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO_FINAL-REABILITA.pdf)>. Acesso em: 16 out 2016.
- ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SAURIN, T. A.; ROOKE, J.; KOSKELA, L.; KEMMER, S. Guidelines for the management of complex socio-technical systems: an exploratory study of a refurbishment project. 21st Annual Summit of the International Group for Lean Construction, v. 1, p. 13-22, 2013.
- SECCHI, B. *Primeira lição de urbanismo*. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- SILVA, M. N. *Percepção de Valor dos Usuários Sobre o Território: estudo de caso no bairro Cidade Baixa em Porto Alegre - RS*. 2014. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre.
- THOMSON, D. S., Austin, S. A., Devine-Wright, H., Mills, G. R. Managing value and quality in design. *Building Research & Information*, v. 31, n. 5, p. 334-345, 2003.
- ZINAS, Z. B.; MOHD JUSAN, M. *Housing Floor Finishes Choice-Behaviours and Motivations*. 2012.