

## Reabilitação de áreas urbanas centrais

---

**2008 . Ano 5 . Edição 46 - 08/10/2008**

### **Renato Balbim**



O modelo de desenvolvimento que orientou o crescimento dos grandes centros urbanos do país nas últimas décadas tem se pautado na expansão horizontal da cidade. Esse processo gera periferias pobres e subequipadas, ao mesmo tempo em que define eixos de expansão das classes média e abastadas, deslocando as centralidades de seus sítios originais para novos espaços mais adaptados ao padrão de consumo contemporâneo. Os resultados desse processo têm sido o abandono e a degradação dos centros tradicionais.

Para o conjunto da cidade, esse processo tem apresentado efeitos perversos que se revelam tanto na enorme quantidade de recursos necessários para continuamente equipar áreas distantes, como na subutilização de áreas já dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, onerando continuamente os cofres públicos. Por outro lado, nas áreas centrais e consolidadas da cidade que sofreram processo de esvaziamento de atividades e evasão populacional, a comercialização de imóveis vazios não constitui tarefa tão simples como a comercialização de áreas vazias.

Uma vez que os mercados para os quais os imóveis que hoje se encontram vazios foram projetados já não mais se encontram instalados nesses locais, a transformação do uso e, conseqüentemente, do projeto arquitetônico se impõe. Ou seja, em vez de uma indústria da construção civil, é necessária a implantação de uma indústria da reforma e requalificação de imóveis. A visão patrimonialista presente na sociedade e nas instituições e a falta de programas específicos de investimentos e financiamentos levam freqüentemente inúmeros imóveis a permanecer vazios por anos.

Este é o caso de vários imóveis pertencentes a fundos previdenciários públicos e ao patrimônio público municipal, estadual e federal em todo o país. Localizam-se, sobretudo, nas capitais e maiores cidades. Em sua maioria, são imóveis construídos nos anos 1940-1950, inseridos nas centralidades daquele período e que hoje se encontram sem função e sem liquidez que permita uma ágil negociação e destinação para cumprir função social. O efeito mais perverso desta subutilização se revela no paradoxo dos números que compõem nosso déficit habitacional. Grosso modo, enquanto o déficit é calculado em 7 milhões de novas moradias, existem hoje no país 5

milhões de domicílios urbanos vagos.

Na cidade de São Paulo, são 400 mil domicílios urbanos vagos, a maioria situada em áreas consolidadas e centrais. No centro de São Paulo, são mais de 200 prédios inteiramente vagos, parte deles pertencente a empresas e fundos públicos. Em Recife e no Rio de Janeiro, por exemplo, os imóveis vagos chegam a 18% do total de domicílios da área urbana. Procurando enfrentar este tema, o Ministério das Cidades está implementando uma Política e um Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais que têm como objetivo a recuperação e reapropriação, pelos cidadãos, de áreas já consolidadas da cidade.

A política visa promover o uso e ocupação democrática das áreas urbanas centrais, propiciando a permanência de população residente e a atração de população não-residente. O programa busca consolidar a cultura da reabilitação urbana e edilícia nas áreas urbanas centrais em oposição à cultura dominante da construção nova, da periferação e expansão horizontal das cidades brasileiras. Para tanto, pretende utilizar terrenos de propriedade da União. Até o momento, alguns poucos imóveis públicos foram disponibilizados para reforma visando à habitação de interesse social em São Luís, Vitória, Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo, Porto Alegre, Recife, etc.

Após seis anos de existência do Ministério das Cidades e de formulação e implementação de princípios e diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, vislumbra-se, com maior clareza, ações que dêem conta de destinar para o bem coletivo parcela importante desse enorme parque público imobiliário, para minimizar os efeitos nefastos do processo de desenvolvimento periférico e esvaziamento de áreas urbanas consolidadas, característica da urbanização brasileira.

---

**Renato Nunes Balbim** é coordenador do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades.

A elaboração deste texto contou com a colaboração das arquitetas **Carolina Baima Cavalcanti** e **Letícia Miguel Teixeira**, que compõem a equipe do Programa.