

# A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO RELACIONADA À QUALIDADE DE VIDA E À ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Marcos Benevides dos Guarany<sup>1</sup>, Vicente Custódio Moreira de Souza<sup>2</sup>

RESUMO: Este trabalho analisa as intervenções urbanas no centro da cidade do Rio de Janeiro e suas conseqüências em relação à qualidade de vida dos moradores, à perda do patrimônio histórico arquitetônico, e, principalmente, à eficácia da atuação governamental direcionada para a manutenção da morfologia urbana e da tipologia das edificações, através da análise das propostas implementadas e de projetos que se encontram em desenvolvimento, a partir de estudos elaborados “in loco”.

## INTRODUÇÃO

A preservação do patrimônio arquitetônico da cidade do Rio de Janeiro, ao longo de sua história, passou por diversas fases e ainda se encontra em pleno desenvolvimento.

Nesse artigo é relatada parte da história da cidade, que tem como finalidade destacar as razões da existência de áreas no centro da cidade de interesse para preservação da sua história, determinadas por decretos municipais.

Para tanto, se faz necessária a compreensão da relação entre a morfologia da malha urbana, a tipologia das edificações e os processos de intervenção que se traduziram na perda da qualidade de vida da população com as condições sócio-econômicas da área em foco.

Foram estudados e descritos os projetos governamentais implementados e sua eficácia, através de pesquisas elaboradas *in loco*, objetivando demonstrar os fatores positivos e negativos que influenciaram nos resultados encontrados.

É importante destacar que a proposta apresentada como solução mais eficaz se baseia nas reivindicações da comunidade que mora nessa região, através das Associações de Moradores, conforme preconizam alguns pesquisadores, tais como Pedro Carlos da Silva Telles, Augusto Carlos da Silva Telles, Mário Mendonça, Jurema Kopke Eis Arnaut, e as próprias “Cartas Patrimoniais”.

## O ESPAÇO URBANO DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A Cidade do Rio de Janeiro nasceu em 1565, entre o penedo do Pão de Açúcar e o morro Cara de Cão. Dois anos depois teve sua sede transferida para o morro do Castelo, e se desenvolveu sobre os pântanos e alagadiços, que aos poucos foram aterrados, com as trilhas silvestres transformadas em ruas, entre os morros do Castelo, de São Bento, de Santo Antônio e da Conceição. Em termos de crescimento urbano a cidade se desenvolveu de forma desordenada, enquanto colônia de Portugal, apesar de existirem algumas regulamentações (Figura 1).

A partir da chegada da Família Real portuguesa, em 1808, que deixou Portugal em função de invasão de Napoleão a Portugal, a cidade começou a sofrer, efetivamente, a influência da cultura européia, e a realeza, por sua vez, sofria com a falta de usos e costumes da cultura portuguesa, o que levou D. João VI a mandar buscar um grupo de intelectuais a que se denominou de “Missão Francesa”, que contava com nomes como Grandjean de Montigny, Felix Taunay, Debret e outros, que aqui se radicaram, criando novos conceitos de beleza e urbanismo. Esses conceitos só vieram a ser aproveitados, em parte, na virada dos séculos XIX para o XX, quando grandes mudanças transformaram a cidade, destruindo grande parte de seu patrimônio histórico arquitetônico.

O status de Vice-reinado, seguido de Capital do Império, e depois Capital da República, obrigou a transformar o Rio de Janeiro em uma cidade moderna, descaracterizando suas morfologia e tipologia, que não passava de um casario pobre de construção primária em torno de um núcleo considerado “Núcleo Histórico”, composto da praça XV, Paço Imperial, Catedral, casa com o famoso Arco dos Telles e pequeno atracadouro, além de ruelas mistas de residência e comércio.

A área da cidade, mais uma vez, teve grande expansão sobre o aterro de pântanos e lagoas, quando areas foram convertidos em bairros residenciais. O Rio cresceu muito e progrediu pouco.

---

<sup>1</sup> MSc, Arquiteto, Bolsista do CNPq, Projeto Casarões, Pós-graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal Fluminense, Rua Passo da Pátria, 156, CEP 24210-240, Niterói, RJ, e-mail [markos.ntg@terra.com.br](mailto:markos.ntg@terra.com.br)

<sup>2</sup> PhD, MSc, Engenheiro Civil, Professor Titular, Pós-graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal Fluminense, Rua Passo da Pátria, 156, CEP 24210-240, Niterói, RJ, Pesquisador do CNPq, e-mail [desouza@civil.uff.br](mailto:desouza@civil.uff.br)

Atualmente o centro histórico da Cidade do Rio de Janeiro compreende a praça XV de Novembro e seu entorno, mas está diretamente interligado às zonas norte e sul da cidade pela avenida Rio Branco, importante eixo de 1.800m de extensão que tem, na extremidade que leva à Zona Norte, a zona portuária, onde nela estão incluídos o Morro da Conceição, e os bairros da Saúde e Gamboa, e, na extremidade que leva à Zona Sul, os bairros da Lapa, Glória e Santa Tereza, de onde nasce uma das maiores obras de abastecimento de água do período colonial, o Aqueduto da Carioca, obra monumental que atravessa o bairro da Lapa em duas fileiras de arcos sobrepostos, que trazia a água das nascentes do Morro de Santa Tereza até o morro de Santo Antônio. Hoje o aqueduto é utilizado, após algumas modificações estruturais, como linha de transporte de bondes, ligando o bairro de Santa Tereza ao centro da cidade.



Figura 1 – Planta da Cidade do Rio de Janeiro, 1817  
(História da Engenharia no Brasil Séculos XVI a XIX, 1994)

## A IMPORTÂNCIA DOS BAIRROS DO CENTRO HISTÓRICO QUE ESTÃO SOB PROTEÇÃO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A importância dos bairros situados na zona portuária é a existência do conjunto arquitetônico habitacional do Século XVIII e início do Século XIX, e a proximidade do Porto do Rio de Janeiro, antiga porta de entrada da cidade, já que aqui só se chegava de navio.

A zona portuária abriga os bairros da Saúde e Gamboa, os morros de São Bento e da Providência, além da praça Mauá, onde estão situados os prédios da sede do antigo jornal “A Noite”, da Companhia Docas de Santos, e o ponto inicial da avenida Central, hoje avenida Rio Branco.

Pode-se considerar, nos dias de hoje, que, apesar das grandes intervenções morfológicas e tipológicas que o centro da cidade sofreu, os bairros da Saúde, Gamboa, Lapa e Glória, além do Morro da Conceição, são pequenas áreas que não foram atingidas de forma irreversível por essas intervenções, e são as únicas que cercam o Centro Histórico que contêm conjuntos arquitetônicos habitacionais de valor histórico representativos de momentos áureos da História do Brasil. Ainda abrigam uma grande população residente de baixa e média renda.

Mesmo sem a noção das condições ideais, a população remanescente que vive nesses bairros adotou o que preconiza o conceito básico de urbanismo na distribuição do espaço urbano para o homem; moradia, trabalho e lazer próximos, e ali permaneceu.

Essas regiões estão sob a proteção do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN – e da legislação municipal para preservação de bens de valor histórico.

A cidade do Rio de Janeiro tinha, até o final do Século XIX, todos os serviços administrativos e sociais e as atividades comerciais nesses bairros. A prova cabal disto é a massificação de bens tombados pelo IPHAN nessa região, pois somente no Morro da Conceição e no seu entorno há, pelo menos, dez bens tombados que são: Palácio do Itamarati; Conjunto paisagístico e arquitetônico do Valongo (Foto 1); Fortaleza da Conceição; Igreja de São Francisco da Prainha; Caixa de Amortização; Casa nº 9 da rua Mayrink Veiga; Companhia Docas de Santos; Colégio Pedro II; Igreja de Santa Rita e Palácio Episcopal. No bairro da Lapa ainda temos os Arcos da Carioca, o Hotel Serrador, a Escola Nacional de Música, a Sala Cecília Meireles (Foto 2), o prédio do Automóvel Clube do

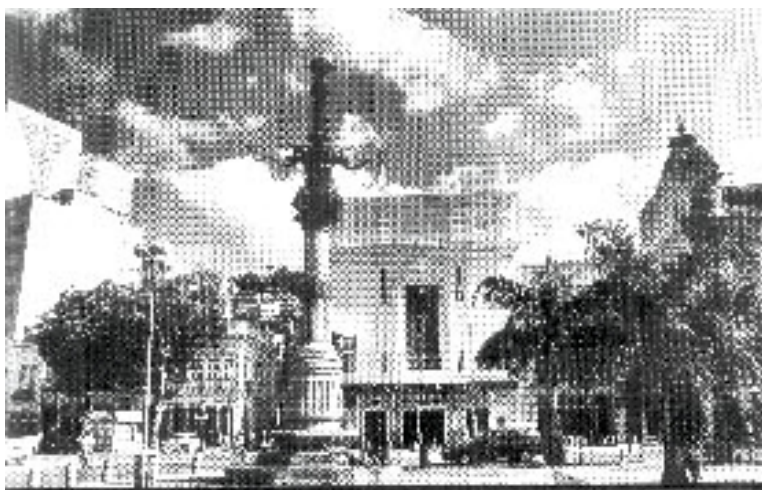
Brasil e outros, sem contar com o Centro Histórico em si, que compreende todo conjunto edificado na praça XV de Novembro e seu em torno.

O principal fator que contribuiu para a preservação dos conjuntos arquitetônicos desses bairros foram intervenções urbanas implementadas a partir do final do Século XIX, que tinham como principal elemento impulsionador a demanda do poder econômico e político da época e a situação sócio-econômica desses bairros, que já se encontravam em decadência.

A cidade tinha sua tipologia definida por edificações de dois pavimentos, onde o pavimento superior era destinado a residência e o térreo ao comércio da família, e sua morfologia por ruas estreitas, que foram sendo abertas sem planejamento, o que caracterizava o crescimento desordenado da malha urbana, apesar de existirem algumas regulamentações.



**Foto 1: Conjunto paisagístico e arquitetônico do Valongo, Morro da Conceição, Rio de Janeiro.**



**Foto 2: Sala Cecília Meireles, Lapa, Rio de Janeiro (O Rio de Janeiro, Ontem & Hoje, 1998).**

## **INTERVENÇÕES URBANAS MAIS SIGNIFICATIVAS, E A INFLUÊNCIA NO ESPAÇO URBANO E NA QUALIDADE DE VIDA**

A maior obra de urbanização realizada no Rio de Janeiro no Séc. XIX foi o desmonte do morro do Senado, até então desabitado, que resultou na abertura de um grande espaço onde nasceu um bairro. Eram retirados, diariamente, 25 mil metros cúbicos de terra, que eram levados para aterrar os alagadiços de São Diogo e da Gamboa.

No início do Século XX, sob a administração do Prefeito Pereira Passos, conhecido pelo apelido de “Bota-Abaixo”, a cidade teve sua maior transformação, com a abertura da avenida Central, que resultou na demolição de 580 imóveis, o alargamento de diversas ruas, dentre elas a rua Uruguaiana, a rua da Carioca e a avenida Marechal Floriano, abertura de túneis e outras intervenções que levaram à perda definitiva de grande parte de edificações de significativo valor histórico arquitetônico.

Já no caso da abertura da avenida Presidente Vargas, ela foi feita em 1940, tendo sido demolidas três Igrejas, além da Igreja de São Pedro dos Clérigos, e mais de quinhentas residências e edificações comerciais (Figura 2).

Apesar das demolições para a abertura destas avenidas terem sido feitas em épocas diferentes, as autoridades de ambas as épocas não tiveram a preocupação maior de assentar seus ocupantes para continuarem a residir e trabalhar nas áreas da cidade atingidas, situação semelhante ao ocorrido recentemente no Pelourinho, em Salvador, Bahia (De Souza Farah Neto & Henrique 2000). Pereira Passos chegou a construir um conjunto habitacional na avenida Estácio Sá, para abrigar funcionários públicos, que hoje se encontra em péssimo estado de conservação e ocupado por população carente.

É necessário destacar que, para a abertura da avenida Mem de Sá, no bairro da Lapa, mais de 1500m de extensão em edificações foram demolidos, além de ter sido desmontado o morro do Castelo, de onde foram retiradas 4200 pessoas, e, ainda, parte do morro de Santo Antônio.

A cidade do Rio de Janeiro conta, desde 1926, com planos urbanísticos de desenvolvimento e expansão, sendo o primeiro o “Plano Agache”, que se concentrava apenas na região central da cidade, e apresentava soluções para o sistema viário e para o saneamento básico, propostas legislativas para controle do crescimento urbano e política de empreendimentos imobiliários, bem como soluções para o abastecimento de água e coleta de lixo.

Essas intervenções até aqui descritas tiveram como fatores impulsionadores os investimentos públicos e privados, que deram início à especulação imobiliária, com a expulsão da população residente no centro da cidade para outros bairros, expandindo a área urbana.

Para exemplificar o crescimento urbano, a Tabela 1 demonstra o crescimento do número de logradouros públicos entre os anos de 1870 e 1933, conforme censo de 1933. Esse crescimento se deveu ao deslocamento da população para os bairros da Zona Sul, tais como Glória, Laranjeiras, Botafogo, e para bairros da Zona Norte que eram servidos pelo transporte ferroviário, tais como os bairros Espírito Santo (atual Cidade Nova), Andaraí, Engenho Velho, São Cristóvão, Engenho Novo e Inhaúma.

Ano	Número de logradouros
1870	503
1890	1981
1906	1943
1917	2407
1920	3534
1933	5171

**Tabela 1: Evolução do número de logradouros (Ribeiro, 1977).**

Esse movimento da população demonstra a expansão urbana da cidade para a área rural, pois chácaras e fazendas foram desmembradas em pequenos lotes, surgindo, então, novos acessos e novos núcleos urbanos. Mesmo assim a demanda de unidades habitacionais não era atendida, e permaneciam as favelas ou núcleos sem condições de habitabilidade, sem saneamento básico e abastecimento de água, processo este progressivo geometricamente até os dias de hoje. Outra consequência foi a decadência dos bairros residenciais situados no centro da cidade.

O segundo plano, o “Plano Doxiadis”, elaborado entre 1960 e 1963, foi desenvolvido em situação sócio, político e econômica bastante diferentes da época da elaboração do “Plano Agache”. O trabalho foi elaborado com base nos levantamentos estatísticos e topográficos dos pesquisadores brasileiros, que alimentavam a equipe grega da Doxiadis Associates, para o desenvolvimento de soluções adequadas à realidade do momento, e propostas viáveis dentro da previsão de expansão da cidade, de acordo com projeções estatísticas. As soluções apresentadas ainda estão sendo implementadas até os dias de hoje.

Nessa época, a cidade, com crescimento desordenado e com densidade populacional muito alta, já abrigava em seu núcleo e nas encostas dos morros população carente e migrante alojada em barracos sem condições de habitabilidade, sempre aglutinada em torno e próximo ao mercado de trabalho: eram as “favelas”. Foram então removidas as favelas do “Pinto”, situada às margens da Lagoa Rodrigo de Freitas, do Esqueleto, no bairro do Maracanã e a do morro do Pasmado, na Zona Sul, para novos bairros providos de unidades habitacionais, saneamento básico e abastecimento de água, luz e boas condições de habitabilidade, chamados de Vila Kennedy, Vila Aliança e Cidade de Deus, construídos especialmente para abrigar essa população. Esses novos bairros se localizavam junto e próximo aos pólos industriais que seriam implantados, conforme projeto de zoneamento da cidade. Há que se destacar que esses novos núcleos eram distantes do centro da cidade e os pólos industriais ainda não passavam de projetos. Alguns favelados preferiram ocupar outras favelas, aumentando assim o quisto social remanescente. Essa solução não conseguiu impedir a desordem urbana, que, apesar dos projetos de urbanização existentes, permanece até os dias de hoje.



**Figura 2 - Planta de melhoramentos projetados pelo Prefeito Dr. F. P. Passos, Prefeitura do Distrito Federal, 1903**

(Brenna, Giovanna R. del; 1984)

A partir de 1977 os técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro desenvolveram um plano de urbanização – Pub-Rio, em forma de legislação, onde ficaram estabelecidas todas as condições de uso do solo, criando o desenvolvimento dos centros de bairro em áreas residenciais ocupadas pela população expulsa do centro da cidade, que foram afetadas pelas intervenções urbanas implementadas desde o início do Século XX.

As novas condições estabelecidas pelo Pub-Rio deram características especiais à cidade, pois os centros de bairro passaram a ser providos de serviços públicos, comunitários e sociais e de comércio, tornando menos necessário o deslocamento de parte da população para o centro da cidade, abrindo mercado de trabalho para esta população nos referidos centros de bairros.

A consequência, hoje, está diagnosticada e demonstrada no abandono e na degradação das edificações residenciais do centro da cidade.

O déficit habitacional que sofremos hoje, com as favelas em processo constante de crescimento e a ocupação indiscriminada de prédios habitacionais com valor histórico arquitetônico situados no centro da cidade não se deve, apenas, às desigualdades sócio-econômicas regionais existentes no Brasil, que traz para os centros urbanos população migrante, desinformada da realidade urbana, mas também ao processo de crescimento desordenado dessas cidades, gerado pelos interesses das classes que detêm os poderes econômico e político, que sempre deixaram a população de média e baixa renda alijada dos processos de intervenções físicas e legais implementados ao longo dos últimos cem anos.

“É difícil estabelecer as classes sociais que se envolveram no Encilhamento. O jornalismo da época retrata a mistura de todas as classes sociais, em inúmeras caracterizações, que não podiam deixar de ser exageradas apesar de revelarem, de certa forma, o pasmo conservador pelo desaparecimento dos limites rígidos de participação em

determinado 'status' social. Se não há como aceitar a idéia de que o Encilhamento abrangeu todas as camadas urbanas sem discriminação, é preciso admitir que um círculo bastante vasto foi envolvido nas operações financeiras." Ferreira (1976).

Hoje a cidade é um conjunto de pequenos núcleos urbanos com situação sócio-econômica definida, permitindo, assim, que o centro da cidade se destine quase que exclusivamente aos serviços e comércio. Pode-se afirmar que as intervenções morfológicas no centro da cidade ficaram estagnadas durante décadas, mas, quanto à tipologia, o Pub-Rio garantiu a total descaracterização, uma vez que grandes alterações legais, tais como modificação de uso, aumentos de gabarito, de área edificada e da taxa de ocupação, permitiram a demolição de grande parte do conjunto edificado, dando lugar a novos prédios, com novas técnicas construtivas e aplicações de novos materiais, aumentando a massa edificada e isolando as poucas edificações que representam a história da arquitetura da cidade, deixando-as à mercê da especulação imobiliária.

Os grandes monumentos arquitetônicos foram tombados pelo Iphan, mas os conjuntos edificados no seu entorno sofreram alterações, ou foram demolidos, principalmente se o conjunto era composto de habitações residenciais unifamiliares ou mistas.

São poucos os conjuntos habitacionais que se mantiveram intactos, como os que se tem nos bairros da Lapa, Glória, Saúde, Gamboa, e Morro da Conceição.

Com tantas alterações tipológicas, aos poucos as pessoas que moravam em torno do centro da cidade foram abandonando suas residências e se transferindo para outros bairros. Os proprietários venderam ou alugaram seus imóveis, ou simplesmente os abandonaram. Seja qual for a opção adotada, o resultado, no que concerne à ocupação urbana, foi negativo, pois esses imóveis acabaram sendo ocupados pela população carente, ou mesmo de rua, aumentando a possibilidade de degradação dessas edificações, pois sua preservação ou manutenção não é prioridade para os atuais usuários.

## **A PRESERVAÇÃO DA MORFOLOGIA DA MALHA URBANA E DA TIPOLOGIA DAS EDIFICAÇÕES DE VALOR HISTÓRICO ARQUITETÔNICO**

Em meio a todo esse processo de degradação, o IPHAN, junto com o Governo Municipal, verificou a necessidade de intervir para preservar o conjunto arquitetônico dos bairros da Saúde e da Gamboa, além do Morro da Conceição, que tinham suas características tipológicas e morfológicas mantidas incólumes, em consequência dos bens tombados pelo IPHAN contidos nessas regiões e de seu isolamento gerado pelas condições geográficas e pela proximidade do porto. Em outros tempos essa região era de boa frequência, pois se localiza próxima ao cais de embarque e desembarque de viajantes ilustres. Hoje isto não mais acontece, pois o cais tem apenas frequência sazonal de turistas e os antigos armazéns estão desativados.

Quanto ao bairro da Lapa, o processo de abandono se deu devido às diversas condições políticas que a cidade do Rio de Janeiro foi investida ao longo de sua existência. Até 1960, quando a cidade deixou de ser a capital da Nação, a Lapa era cercada pelas sedes dos principais órgãos administrativos federais e distritais, e nela se concentravam (e existem até hoje) a Escola Nacional de Música da antiga Universidade do Brasil (hoje Universidade Federal do Rio de Janeiro), o Hotel Serrador, a Sala Cecília Meireles, de concertos musicais, bares e restaurantes. Ao seu redor se encontram cinemas, teatros, a Escola Nacional de Belas Artes, a Biblioteca Nacional, o Teatro Municipal, e outras edificações de importância cultural da cidade, o que permitiu, durante algumas décadas, a frequência da nata cultural, artística e política do país, onde músicos, cantores, artistas plásticos, pintores, poetas escritores e políticos se misturavam, dando ares de uma vida boêmia ao bairro. Antigamente existia uma área residencial, restando, hoje, apenas uma parte, ocupada por população de baixa renda, em péssimo estado de conservação.

Nos últimos dez anos o governo vem investindo em projetos legislativos que visam a preservação do que restou do patrimônio arquitetônico e histórico da cidade.

Os bens tombados, de propriedade do Estado, vêm recebendo grandes investimentos públicos e particulares, através de convênios para sua restauração e reabilitação. Entretanto, os conjuntos habitacionais que também deveriam estar incluídos nesse processo, sendo ou não de propriedade do estado, permanecem se deteriorando pelos motivos já relatados.

As edificações reabilitadas pelo Estado não são destinadas a atividades que atendam à demanda da comunidade que mora no centro da cidade, sendo repetitivas, tais como centros culturais ou bibliotecas e museus, além de alguns trechos de casarios de dois pavimentos, antes particulares, reabilitados com incentivos fiscais ou patrocínio de empresas, que durante o dia funcionam como restaurantes executivos e, ao final da tarde, oferecem "happy hours". À noite, o centro da cidade morre. Sua escassa população permanente não possui nenhum recurso que qualquer família necessite, tais como farmácias, padarias, açougues, super-mercados ou até atendimento médico. O centro, à noite, vira dormitório de mendigos e concentração de violência.

Percebendo que a cidade perdia sua história, concluiu-se pela preservação e reabilitação das áreas degradadas. Como o assunto é tarefa que exige grandes investimentos, definiram-se, através da legislação que regulamenta o

uso do solo, as zonas de interesse para preservação, onde ficou determinado que as intervenções, nessas áreas, só poderão ser executadas com autorização do Conselho de Cultura, criando-se, ainda, um corredor cultural a ser reabilitado e revitalizado de imediato, nele incluídos o Centro Cultural Banco do Brasil, o Centro Cultural dos Correios, a Casa França Brasil, a Praça XV e seu entorno, compreendendo aí as igrejas e o Arco dos Teles, além do Paço Imperial, da Biblioteca Nacional (Foto 3), do Museu de Belas Artes, do Teatro Municipal (Foto 4), da Praça Floriano e seu entorno, do Hotel Serrador, da Sala Cecília Meireles, das construções da rua da Carioca, do Espaço Cultural Hélio Oiticica e “Projeto Monumenta”, da praça Tiradentes, com o objetivo de recuperar os prédios patrimoniais de valor histórico arquitetônico da sua área de influência. Alguns destes imóveis já estão totalmente restaurados e em funcionamento.

As preservações pontuais, o “Corredor Cultural” e outras, até particulares, se deparam com problemas de legislação, verba orçamentária ou de financiamento, com mazelas oriundas do crescimento desordenado da cidade e, quase sempre, sem um estudo de impacto ambiental. Entretanto, a recuperação global de uma determinada região ainda aguarda uma determinação política mais clara para ser realizada.



**Foto 3: Biblioteca Nacional, Rio de Janeiro.**



**Foto 4: Teatro Municipal do Rio de Janeiro.**

### **AVALIAÇÃO DA EFICÁCIA DAS MEDIDAS IMPLEMENTADAS PELO GOVERNO NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Atualmente existem projetos de urbanismo do governo para preservação e revitalização desses bairros, dentro de uma nova filosofia, diferente daquela que foi desenvolvida em 1984 pelo IPHAN para o Morro da Conceição. O projeto para preservação do Morro da Conceição de 1984 é basicamente legislativo, mas teve como metodologia um levantamento cadastral sumário, que consistia na identificação do contexto urbano em torno das dez edificações tombadas existentes na região estudada. A área foi caracterizada quanto ao número de pavimentos de cada edificação para estabelecer a relação volumétrica da área edificada, quanto à utilização e funcionamento, com a finalidade de se determinar a tendência de uso dos imóveis, se comercial, residencial ou misto, quanto às características tipológicas existentes de maneira a se determinar as originais, as com poucas alterações e as que sofreram modificações irreversíveis e quanto ao estado de conservação. Com base nesse levantamento foi possível determinar o potencial histórico e estético da área. Vale destacar o trabalho estatístico realizado baseado em questionários aplicados junto à comunidade local.

Frente a essa análise, elaborou-se uma série de regulamentações limitando-se gabaritos, intervenções na tipologia dos imóveis, e o tipo de utilização.

Em pesquisa elaborada recentemente, *in loco*, com a finalidade de se observar a eficácia das medidas regulamentares implementadas à época do estudo aqui relatado, diagnosticou-se graves patologias nas edificações habitacionais geradas pela necessidade de melhorias de condições de habitabilidade, e nas comerciais, por alterações que atendessem à nova demanda econômica.

A legislação vigente não atende aos interesses da comunidade. A obrigatoriedade de se manter as fachadas originais e permitir alterações internas, e a limitação do número de pavimentos, que também têm que ser iguais aos existentes, faz com que os proprietários e usuários não invistam na manutenção do imóvel, muitas vezes deixando-os abandonados ou mantendo as fachadas apenas como muros frontais dos lotes, aqui exemplificados nas fotos 5 a 8.



**Foto 5: Centro Histórico do Rio de Janeiro. Fachada preservada com edificação nova, 2001.**



**Foto 6: Bairro da Saúde, Rio de Janeiro, 2001.**



**Foto 7: Em torno da residência imperial, Rio de Janeiro, 2001.**



**Foto 8: Outro detalhe do Bairro da Saúde, Rio de Janeiro, 2001.**

A ruína de alguns imóveis existentes no Morro da Conceição aconteceu em função da espera dos proprietários pela sua renovação, que indicava a modificação radical do bairro, demolindo as edificações e modificando a malha urbana do Séc. XVIII, favorecendo a composição e implantação de novos lotes, e permitindo a construção de prédios de garbato mais alto.

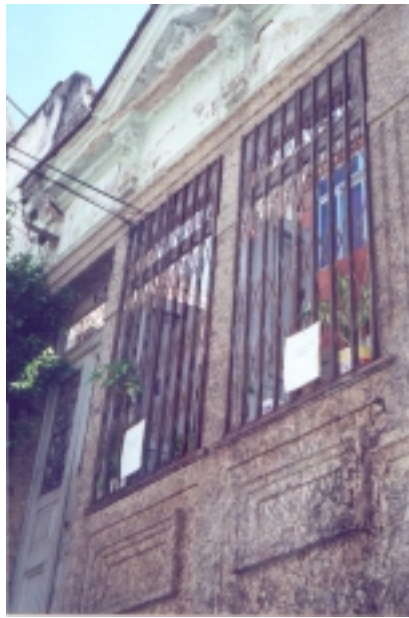
Prevaleceu o projeto proposto pelo Iphan, em 1984, porém muitos dos ocupantes ainda esperam que haja modificações no projeto, não se conformando com o estabelecido atualmente em lei.

O Morro da Conceição é, na realidade, uma "ilha" cercada pela rua do Acre, travessa do Liceu, ruas Sacadura Cabral e Camerino e avenida Marechal Floriano, com enlace final no largo de Santa Rita, em frente à igreja do mesmo nome.

Analisando a proposta do Iphan e cotejando alguns dados, foi feita uma verificação por amostragem, constatando-se que poucos aplicam, na prática, o que manda a lei.

Foram encontradas algumas residências em reforma, outras com revestimento moderno, algumas com acréscimos, outras com uso comercial quando deveria ser residencial e algumas completamente abandonadas, como podem ser observadas nas fotos.9 a 11.





**Foto 9: Morro da Conceição, Rio de Janeiro. Fachada remanescente, 2001.**



**Foto 10: Morro da Conceição, Rio de Janeiro. Outra fachada remanescente, 2001.**



**Foto 11: Morro da Conceição, Rio de Janeiro, casas geminadas, 2001.**

A legislação que protege o em torno do Morro da Conceição limitou as construções novas ao antigo afastamento, respeitando a altura de 10m ou três andares. As fachadas deveriam ser recompostas mantendo suas características de estilo, respeitadas as que anteriormente foram reformadas ou acrescidas, o que se nota em algumas reformas “modernizantes” ou que já tinham novos gabaritos autorizados antes da legislação de proteção.

As ruas limítrofes do Morro da Conceição, principalmente a rua do Acre (Foto 12), mantêm as características de ruas de comércio atacadista, com loja no térreo e residência no pavimento superior, e edificações onde são mantidas as fachadas, mas o lote é usado como estacionamento de veículos com dois pavimentos.

A região do em torno do Palácio do Itamarati não preservou a área “non aedificandi” proposta no projeto do Iphan para preservação visual do monumento.

As construções novas da avenida Marechal Floriano e rua do Acre tiveram seus gabaritos balizados pelos prédios das sedes da Light (eletricidade) e da Cia. Docas de Santos.

A rua Camerino (Foto 13) possui, num trecho, o histórico muro dos Jardins do Valongo e, para preservá-lo, também as construções de ambas as calçadas têm que manter as fachadas, mas, entretanto, são apenas escoradas e os prédios, demolidos internamente, viraram garagens, com a adoção de estruturas metálicas ou em concreto armado.



**Foto 12: Rua do Acre, Rio de Janeiro, 2001.**



**Foto 13: Rua Camerino, Rio de Janeiro, 2001.**

Por último, deve-se ressaltar a parede de prédios que abafa e influi nas construções a serem preservadas no Morro da Conceição (fotos 14 e 15). É bom destacar que, além do próprio prédio do antigo periódico “A Noite”, os prédios de ambos os lados da avenida Rio Branco, que compõem a área projetada e edificada, em parte, da avenida Presidente Vargas, só corroboram com o sombreamento, falta de ventilação, aumento da umidade, e agressão de gases, proporcionando patologias que podem fazer desaparecer parte importante do patrimônio histórico arquitetônico do Morro da Conceição, último vestígio da vida da cidade em sua época colonial.

As propriedades particulares tombadas passam por processo lento, pois, apesar de alguns benefícios fiscais do governo, dependem do investimento e do interesse do proprietário. Por serem intervenções de custo alto, muitas vezes não compensador, os proprietários optam pelo abandono ou pela locação. A consequência é a degradação generalizada do imóvel, ou a invasão pela população carente, para a qual a manutenção e as condições de habitabilidade do imóvel não são elementos prioritários.

Aos imóveis inseridos em áreas de preservação urbana são permitidas alterações internas, exigindo-se apenas a manutenção das fachadas originais, inclusive o telhado, com a finalidade de manter a tipologia da área. Esse processo, inicialmente, parece satisfatório quanto aos custos e ao interesse do proprietário, mas a realidade constatada pelo “Grupo de Pesquisa Casarões” do Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal Fluminense, no projeto de reabilitação de imóvel de dois pavimentos, com área total aproximada de 150,00m<sup>2</sup>, situado na rua General Osório, 59, São Domingos, Niterói, contradiz as expectativas de custo para execução dos trabalhos necessários à revitalização do imóvel, pois o orçamento para as obras ficou no valor de aproximadamente quarenta e cinco mil dólares americanos.



**Foto 14: Morro da Conceição, Rio de Janeiro.**

**Vista da cota 31,4m, 2001.**



**Foto 15: Morro da Conceição, Rio de Janeiro.**

**Outra vista da cota 31,4m, 2001.**

## **AS ATUAIS PROPOSTAS GOVERNAMENTAIS PARA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Frente à ineficácia da legislação para a preservação dos conjuntos arquitetônicos de valor histórico e artístico da cidade, existe, hoje, preocupação das autoridades em revitalizar todo o centro da cidade e adjacências. Para tanto o governo propõe, para a zona portuária, providências como uma linha de barcas, de Niterói ao armazém 18 do Cais do Porto, ligando-a com a Estação Rodoviária, e a construção de lojas e restaurantes nos demais armazéns que, reformados, voltariam a ter fachadas originais, em tijolo de barro maciço aparente.

A revitalização do centro tem sido parcialmente realizada, com sua transformação em pólo universitário, acrescentando novas unidades às já existentes.

Para a revitalização plena do centro da cidade pretende-se, ainda, construir nova autopista que começaria na avenida Rio Branco em nível abaixo do atual, para trânsito de veículos, fazendo desaparecer boa parte da avenida que se desenvolve paralelamente ao cais do porto. Além de uma ciclovía, seria adotado veículo leve sobre trilhos, que percorreria as ruas internas se locomovendo em calha própria. Para tudo isso e outras interferências, a implantação do Museu Guggenheim seria fundamental, pois, além de cultural, ele funciona como uma central de comércio.

Para o bairro da Lapa o governo pretende acelerar o processo de recuperação da região (fotos 16 e 17). O problema, que vem se arrastando com relação a um prédio antigo onde antes funcionava a Fundação Progresso, foi recentemente resolvido, sendo este o elemento catalisador da revitalização do bairro da Lapa. Com a criação do Distrito Cultural da Lapa, o casario da rua Mem de Sá (Figura 3) receberá cerca de cinco milhões de dólares para sua recuperação, implementando no bairro as seguintes atividades: Centro Estadual de Dança Contemporânea; Fábrica de Teatro Popular Augusto Boal; Paço do Samba; Grupo de Teatro Tá Na Rua; Federação de Blocos Afro-brasileiros; Instituto Palmares e Centro de Documentação da Lapa. Esta última já conta com verba de duzentos e vinte mil dólares liberada pelo governo estadual e suas obras terão início imediato.

Como esses imóveis pertencem ao Estado ou ao Município, estão sendo realizadas reuniões dos interessados com os órgãos gestores para resolver a situação legal dos imóveis.

As novas edificações, em estilo contemporâneo, deverão manter a harmonia com os antigos sobrados, que já abrigam bares e casas de espetáculos.

Faz parte do projeto a criação de uma espécie de praça livre onde poetas, músicos, advogados, escritores, pintores, políticos e todas as classes sociais, que hoje ocupam as calçadas, poderão se concentrar e desenvolver atividades ao ar livre.



**Foto 16: Bairro da Lapa, Rio de Janeiro, final do Século XIX (O Rio de Janeiro do Bota Abaixo, 1997).**



**Foto 17: Vista parcial do Bairro da Lapa, Rio de Janeiro, 2001.**

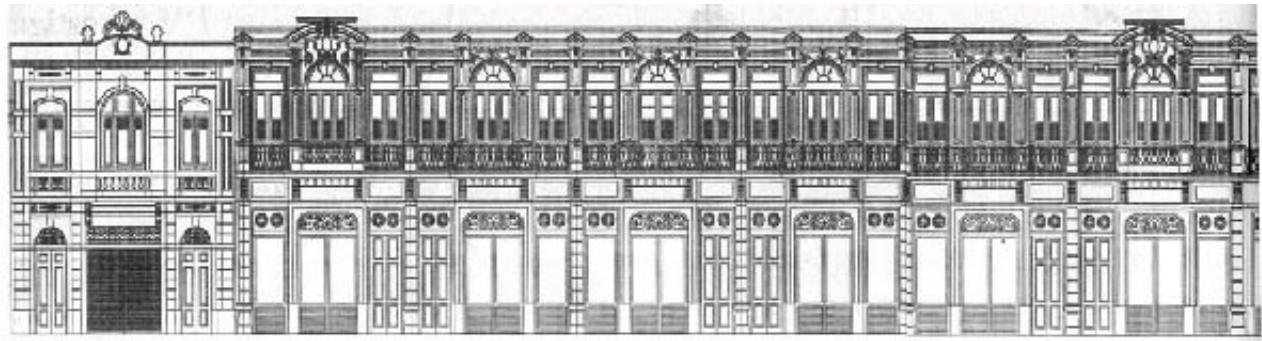


Figura 3 – Bairro da Lapa, conjunto arquitetônico único. Em processo de recuperação  
(Jornal do Brasil, Caderno Cidade; pg 19; 2ª ed.; 29/05/2001)

## CONCLUSÕES

As idéias aqui relatadas revelam que os interesses comunitários da população residente em áreas de interesse histórico da cidade do Rio de Janeiro, onde se pretende intervir, continuam aliçados do processo de revitalização.

Em momento algum se percebe nos projetos de revitalização aquilo que se preconiza, isto é, não se cogita criar condições para o retorno das famílias ao centro, aproximando-as do mercado de trabalho, com implantação de escolas de todos os níveis, desde o ensino fundamental até as faculdades, centros de saúde com instalações modernas, abrigos e serviços de assistência social para migrantes e população de rua, pensionatos e pensões para acolher a população flutuante de baixa e média renda, recuperação das unidades habitacionais com a melhoria das condições de habitabilidade, de forma a promover a permanência dos usuários, estímulo à criação de pequenas empresas especializadas na manutenção dos imóveis reabilitados, nem tão pouco se pretende criar escolas para treinamento e aperfeiçoamento da mão de obra local.

Há que se desenvolver estudo técnico para o sistema viário e para os meios de transportes coletivos, mais baratos e menos poluentes, já falados em relação ao bairro da Gamboa e praça Mauá, proposto pelo Governo Municipal, porém com características mais amplas, interligando os bairros do centro por veículos leves sobre trilhos, aos terminais rodoviários e ferroviários, criando um sistema intermodal.

A revitalização do centro da cidade do Rio de Janeiro deveria se voltar para o retorno da população que residia nesses bairros centrais, que foram expulsas para a periferia da cidade ao longo do tempo, em função das intervenções morfológicas da malha urbana e tipológicas nas edificações, e principalmente pelas alterações na legislação de uso do solo que sofreram essas regiões, como podemos constatar nas palavras de Augusto Carlos da Silva Telles, em seu artigo “Centros Históricos: notas sobre a política brasileira de preservação.”, publicado na Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

“Almeja-se, agora, encontrar uma solução adaptada à realidade brasileira para solucionar um dos problemas mais difíceis que se apresentam nos projetos de preservação e revitalização dos Centros Históricos, o da restauração e reutilização do acervo edificado, utilizado, em sua maior parte, para habitação da população de baixa e de média renda, e por comércio familiar, e que deve continuar a ser usado com idêntica finalidade.” (TELLES, 1984.).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Anônimo (1999). Código de Obras da Cidade do Rio de Janeiro; Secretaria de Urbanismo; Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro; editora Auriverde, Rio de Janeiro.
- Anônimo (2000). Seção Jornal do Século, Jornal do Brasil.
- Anônimo (2001). Maio e junho, Jornal do Brasil.
- Anônimo (1990). Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, Câmara Municipal do Rio de Janeiro; edição popular, Rio de Janeiro.
- Arnaut, J. K. (1984). “Morro da Conceição, Rio: uma proposta de preservação sem tombamento”, *Revista do Patrimônio Histórico Arquitetônico Nacional*, 19, 97-111; Fundação Pró-memória, Ministério da Educação e Cultura.
- Baptista, M. N. (1984). “O Planejamento Urbano como instrumento de preservação”, *Revista do Patrimônio Histórico Arquitetônico Nacional*, 19, 33-39; Fundação Pró-memória, Ministério da Educação e Cultura.
- Brenna, G. R. (1984). “Rio: Uma capital nos trópicos e seu modelo Europeu”, *Revista do Patrimônio Histórico Arquitetônico Nacional*, 19, 149-156, Fundação Pró-memória, Ministério da Educação e Cultura.

- Cabrita, A. R.; Aguiar, J.; Appleton, J.; (1994). *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*, Vol. 1 e 2; 2ª. ed, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Portugal, Lisboa.
- Carvalho, A. F. de B.; Carlini, A. M.; Da Cruz, J. M. D.; Da Cruz, M. C. D. (1997) *O Rio do Bota Abaixo*. 4ª. ed., Rio de Janeiro, GMT Editores Ltda.
- Cohen, A. A.; Fridman, S. A. (1998). *Rio de Janeiro Ontem & Hoje*; Editora Amazon; Rio de Janeiro.
- de Sousa, L. (2001). *Revitalização da Zona do Porto*; Tablóide Acontece no Centro, 1 (1); Rio de Janeiro.
- de Souza, V. C.M.; Farah Neto, M; Henrique, Marcela R. (1980). “O Bairro de São Domingos em Niterói, Brasil - Proposta de construção de uma nova identidade”, Anais, I Congreso de Estudios sobre la Imagen - A Imagen en el Arte, 20 pg, Universidad Autonoma de Morelos, Cuernavaca, México.
- Ferreira, C. E. (1976). *Construção civil e criação de empregos*, Rio de Janeiro, FGV.
- Latif, M. de B. (1965). *Uma cidade no trópico – São Sebastião do Rio de Janeiro*; 2ª. ed.; Livraria Agir editora; Rio de Janeiro.
- Parent, M. (1984). “O futuro do Patrimônio arquitetônico”; *Revista do Patrimônio Histórico Arquitetônico Nacional*, 19; 112-123, Fundação Pró-memória, Ministério da Educação e Cultura.
- Rezende, V. (1982) *Planejamento Urbano e Ideologia, quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro*; Editora Civilização Brasileira, Rio de Janeiro.
- Ribeiro, L. C. de Q. (1977) *Dos cortiços aos condomínios fechados, as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*, Editora Civilização Brasileira, Rio de Janeiro.
- Telles, A. C. da S. (1984). “Centros Históricos: notas sobre a política brasileira de preservação”; *Revista do Patrimônio Histórico Arquitetônico Nacional*, 19; 29-32, Fundação Pró-memória, Ministério da Educação e Cultura.

