



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Patrimônio e Cultura

Conservação e Preservação de Imóveis Privados: Novas Tentativas, Velhas Dificuldades.

VIEIRA, Natália Miranda (1); OLIVEIRA, Terezinha Monteiro (2); LIRA, Karina Monteiro (3).

1. Doutora em Desenvolvimento Urbano (UFPE, 2006), Mestre em Arquitetura e Urbanismo (UFBA, 2000), professora do Departamento de Arquitetura e da Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFRN.

2. Mestre em Desenvolvimento Urbano (UFPE, 1999), professora do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNIPÊ-PB, analista de processos na DIRCON/PCR.

3. Mestranda em Arquitetura e Urbanismo (UFBA), Especialista em Gestão do Patrimônio Cultural Integrado ao Planejamento Urbano da América - Latina (ITUC, 2010), Especialista em Intervenções em Áreas Históricas (FADIC, 2009).

O presente artigo concentra-se na reflexão sobre políticas públicas de conservação de imóveis privados de importância histórico-cultural. Para tanto, objetiva-se discutir ações de gestão que visam à efetiva participação de proprietários de imóveis privados de valor patrimonial na sua conservação, tendo como enfoque o Programa MONUMENTA. A análise se concentrará neste eixo de atuação do Programa MONUMENTA no Sítio Histórico de Olinda, no Bairro do Recife e no centro histórico de Cachoeira, todos tombados a nível nacional. A partir desses estudos de casos, pretende-se refletir sobre as possibilidades de sucesso deste tipo de incentivo enquanto instrumento para o alcance de ações de conservação sustentáveis para o caso específico dos imóveis privados.

A base teórica utilizada para a presente reflexão está ancorada nos princípios da Conservação Integrada, além de aportes teóricos adotados para atuações em bens patrimoniais, mais especificamente, a teoria contemporânea de conservação (LAPA e ZANCHETTI, 2002; JOKILEHTO, 2002; MUNOZ VINAS, 2005).

Para a elaboração do presente artigo foram percorridas quatro etapas principais de trabalho. A primeira etapa tratou de levantamento das fontes de pesquisa, referências bibliográficas, bem como os dados fornecidos pelo Programa MONUMENTA. Em seguida, concentrou-se no aprofundamento das bases teóricas adotadas, enfocando a teoria contemporânea da conservação e os princípios da conservação integrada, em especial, as orientações dirigidas ao alcance de ações sustentáveis e a participação dos diversos atores envolvidos. Na etapa seguinte realizou-se a análise da linha de preservação de imóveis privados do Programa MONUMENTA, bem como a apreciação de dados quantitativos relativos à atuação desta nas cidades objeto de estudo. Finalmente, passamos à reflexão acerca dos resultados deste tipo de incentivo enquanto instrumento de sustentabilidade de centros históricos e seus imóveis privados.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

1. O Programa MONUMENTA e suas estratégias para o envolvimento dos proprietários privados

O MONUMENTA é um programa do Governo Federal realizado através do Ministério da Cultura (MinC) com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e apoio da UNESCO. O objetivo central do programa é a promoção de ações para recuperação e preservação do patrimônio histórico com desenvolvimento econômico e social de cidades históricas brasileiras protegidas em nível nacional.¹

Conforme publicação oficial (MONUMENTA, 2008):

Em 1996 o IPHAN² elabora a Carta-Consulta que é aprovada em agosto. A primeira Missão de identificação discute os fundamentos do Programa e os locais de intervenção prioritária: Olinda, Recife, Salvador, Ouro Preto Rio de Janeiro e São Paulo. Cria-se a equipe técnica no IPHAN e são contratados os primeiros consultores da UNESCO. Encaminha-se o Plano estratégico ao BID.

Em 4 de dezembro de 1999 é assinado o Contrato de Empréstimo com o governo brasileiro.

Em 2000, assinados os convênios com as cidades: Olinda, Recife, Ouro Preto e Rio de Janeiro. [...] Em 2003, Termo de Cooperação Técnica é firmado entre o Ministério da Cultura, IPHAN, Ministério das Cidades e Ministério do Meio Ambiente visando implantar os Planos Diretores das Cidades.

No total, 26 cidades³ participaram do Programa, recebendo financiamento para fortalecimento institucional do IPHAN (Inventários, normas, planos de preservação, banco de dados e publicações); promoções de atividades econômicas; capacitação de artífices e de agentes locais de cultura e turismo; programas de educação patrimonial; restauração de monumentos; requalificação de espaços públicos; implantação e melhoria de infra-estrutura urbana e financiamento de recuperação de imóveis privados.

Esta última linha de financiamento visa proporcionar a conservação do casario tombado oferecendo condições de pagamento que se adequem a todo tipo de proprietário. Para isso, a taxa de juros é zero e os prazos variam entre 10 a 20 anos, de acordo com a renda salarial do proponente e o uso do imóvel⁴. O proponente não é necessariamente o proprietário do imóvel; inquilinos, parceiros dos proprietários, futuros compradores ou qualquer usuário do imóvel pode requerer o financiamento.⁵

O programa financia recuperação de fachadas e coberturas, estabilização e consolidação estrutural, demolição de acréscimos irregulares e embutimento de fiação elétrica. Para os proponentes que tenham uma renda familiar mensal inferior a três salários mínimos, o

¹ De acordo com o regulamento do Programa MONUMENTA, este tem sua atuação delimitada aos centros históricos protegidos em nível nacional, ou seja, tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico Nacional (IPHAN).

² Instituto do Patrimônio Histórico de Artístico Nacional.

³ O Programa MONUMENTA atua diretamente em 26 cidades brasileiras, no entanto, o financiamento para os imóveis privados não fez parte das ações de Salvador, que teve uma intervenção diferenciada na 7ª Etapa de Recuperação do Centro Histórico.

⁴ Dez anos para imóveis comerciais, quinze anos para imóveis residenciais ou mistos e vinte anos para imóveis cujos proprietários tenham renda inferior a três salários mínimos.

⁵ Nos casos de não proprietários, serão exigidos documentos de comprovação de uso do imóvel.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

programa também admite modificações internas para atender as exigências legais quanto a conforto ambiental e também, para geração de renda.

Para receber este financiamento⁶, os imóveis são selecionados através de edital público lançado pelo município ou estado. Os interessados elaboram propostas de intervenção que, uma vez selecionadas, são analisados pelas equipes da Unidade Executora de Projetos (UEP), IPHAN e Caixa Econômica Federal (CEF). Os proprietários, cujos projetos são aprovados, podem assinar o contrato de financiamento e receber os recursos para executar as obras de recuperação do imóvel.

A seleção passa por duas fases principais. A primeira fase se dá com a entrega e classificação das propostas. A segunda fase inclui duas análises simultâneas: a avaliação da capacidade de financiamento do proponente, realizada pela Caixa Econômica Federal; e a análise documentação do imóvel, realizada pela UEP e IPHAN, instâncias responsáveis pela aprovação do projeto, orçamento e cronograma da obra. O projeto sendo aprovado na segunda fase, o proponente já está apto a assinar o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Uma vez o contrato assinado, o proponente pode dar início a obra.

Após a conclusão da obra de recuperação do imóvel, o proponente tem seis meses para iniciar o pagamento das parcelas do financiamento. Esses pagamentos, além das concessões de exploração comercial dos estabelecimentos, irão para o Fundo de Preservação do Patrimônio Histórico. A proposta deste fundo tem como princípio a criação de um instrumento de geração de novos recursos para futuras intervenções a serem gerenciadas pelo município. Assim, trata-se de um incentivo para continuidade de ações que visem garantir a sustentabilidade dos núcleos históricos.

Esta linha de financiamento de imóveis privados teve seu contrato assinado com o Ministério da Cultura e a Caixa Econômica Federal em 2004. Em 2005, foi lançado o primeiro edital, e em 2006, seleção pública de imóveis privados, realizadas nas cidades do Programa, atingiu a classificação de 929 imóveis. Em 2007 haviam sido realizadas 130 obras em imóveis privados nas 26 cidades brasileiras.

Em 2008 foi lançado o segundo edital do programa. Este edital atuou nas cidades que não participaram no primeiro ou nas quais a repercussão foi menor do que a esperada (ver tabela 1).

O edital de 2008 é uma revisão do de 2005, logo tem a mesma estrutura e princípios. Esta revisão atuou no sentido de promover uma maior adesão por parte dos proprietários, para isto foram realizadas as seguintes modificações:

⁶ Informações disponibilizadas no site do programa: <http://www.monumenta.gov.br/>



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Tabela 1: Tabela Comparativa entre Editais – Financiamento Recuperação Imóveis Privados

EDITAL 2005	EDITAL 2008
FASE 1 – SELEÇÃO	
<p>Na inscrição, eram requisitados além da ficha de inscrição com todos os dados necessário, a seguinte documentação:</p> <p>a) Documento(s) de propriedade do imóvel, a condição de inquilinos ou de parceiros do proprietário ou, se for o caso, a documentação que comprove a utilização do imóvel;</p> <p>b) Todas as informações disponíveis para orientar a análise de viabilidade, no caso de impossibilidade da apresentação da documentação;</p>	<p>Na inscrição, foi apenas solicitado a ficha de inscrição com os dados do imóvel.</p> <p>Toda a documentação necessária para a assinatura do contrato só foi requerida na 2ª fase, na análise da Caixa Econômica.</p>
FASE 2 - DA OPERACIONALIZAÇÃO	
<p><i>Nesta fase, os proponentes serão convocados, de acordo com a ordem de classificação final, a apresentar a documentação necessária para viabilizar a análise referente aos seguintes aspectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>jurídico – relativo à propriedade ou utilização do imóvel (física ou jurídica);</i> - <i>técnico – da proposta físico-financeira da intervenção;</i> - <i>econômico-financeiro – referente à renda, capacidade de pagamento e situação cadastral da pessoa (física ou jurídica).</i> 	<p><i>Além dos aspectos do edital 2005, no item econômico-financeiro, foi adicionada a exigência de comprovação de renda familiar declarada na proposta;</i></p>
DAS GARANTIAS	
<p>Neste edital, a garantia oferecida era dada através da hipoteca do imóvel. Caso este não pudesse ser hipotecado, o proponente poderia dar como garantia outro imóvel (próprio ou de terceiro).</p>	<p>No edital 2008, além das opções oferecidas no edital 2005, o interessado-proponente poderá, ainda, oferecer como garantia o depósito caução correspondente a 03 (três) prestações mensais da amortização da dívida, [...] para os financiamentos de valores até R\$ 20.000,00 e 05 (cinco) prestações para os de valor até R\$ 50.000,00.</p>
DA LIBERAÇÃO DE RECURSOS	
<p>O programa funciona como um sistema de reembolso, ou seja, os recursos serão desembolsados de acordo com o cronograma físico e financeiro de execução da obra. Assim, o proponente realiza parte da obra, convoca a fiscalização e dá entrada na liberação dos recursos desta etapa concluída.</p> <p>Nos casos de financiamentos de valores iguais ou inferiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), poderá ser ajustada uma parcela de adiantamento para início dos serviços, suficiente para cobertura de despesas iniciais, desde que haja a sua previsão no cronograma físico-financeiro aprovado.</p>	<p>O sistema de reembolso permanece, mas a parcela de adiantamento para início dos serviços só será oferecida aos proponentes com rendimentos inferiores a 03 (três) salários mínimos mensais, que inseriram esta previsão no cronograma físico-financeiro e esta sendo aprovada e limitada em 25% do valor total da proposta.</p>
DO APOIO TÉCNICO JURIDICO	
<p>O valor final do orçamento das obras e serviços, observado o projeto revisado, poderá variar em até 10% do valor indicado na PROPOSTA.</p>	<p>O valor final do orçamento das obras e serviços poderá exceder em até 10% o valor indicado na PROPOSTA, para os valores superiores a R\$ 50.000,00 e em até 20% para os valores inferiores ou iguais a R\$ 50.000,00.</p>
<p>Não houve menção da possibilidade de redução de recursos solicitados no edital 2005.</p>	<p>É possível a redução do valor proposto para o financiamento, desde que a proposta de recuperação do imóvel continua viável e a aprove antes da assinatura dos instrumentos contratuais.</p>
<p>O orçamento para obras e serviços de valor superior a R\$ 20.000,00 será analisado pela CAIXA. Caso não seja aprovado, haverá o compromisso de apresentação de um novo orçamento no prazo de 15 dias.</p>	<p>O orçamento para obras e serviços de valor superior a R\$ 50.000,00 será analisado pela CAIXA. Caso não seja aprovado, haverá o compromisso de apresentação de um novo orçamento no prazo de 15 dias.</p>

FONTE: Edital Imóveis privados 2005 e 2008.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Essas alterações nas exigências dos editais é um dos grandes motivos de maior adesão do edital 2008. Outros aspectos podem também ser considerados motivadores, como publicidade e divulgação do edital.

Esta apreciação entre a atuação da linha de financiamento nos dois editais será aprofundada na análise crítica desta atuação no Bairro do Recife (PE), no Sítio Histórico de Olinda (PE) e em Cachoeira (BA).

2. Reflexões teóricas contemporâneas acerca da Conservação

No processo de evolução do pensamento preservacionista, se verifica no século XX que a cidade passa a ser percebida como um objeto patrimonial e as preocupações com os conjuntos urbanos tomam o lugar de destaque dado anteriormente ao monumento. Podemos gradativamente observar o processo de valorização, num primeiro momento, do monumento isolado, em seguida, a preocupação com o monumento e o contexto no qual está inserido (o contexto subordinado ao monumento) e, finalmente, o conjunto urbano como monumento (CARRIÓN, 2002, p. 46). Tal transformação no pensamento preservacionista leva ao desenvolvimento do conceito de conservação. Ao perceber a cidade como um objeto patrimonial, torna-se insuficiente o discurso preservacionista baseado na proteção e restauração de valores históricos e artísticos (estéticos), tendo como foco central o objeto material (JOKILEHTO, 2002, p. 11).

Não podemos negar à cidade a necessidade da transformação. É exatamente esta capacidade de transformação que dá vida à cidade. A intenção é não precisarmos mais falar em “revitalizações”, na medida em que passarmos a tratar nossas áreas históricas como parte integrante da cidade e não condená-las ao isolamento. Procurando um caminho para o enfrentamento do desafio colocado pela percepção da cidade enquanto objeto patrimonial, desenvolve-se a filosofia da “conservação integrada” (VIEIRA, 2008).

A definição e divulgação do conceito de “conservação integrada” será realizada primeiramente através da Carta Européia da Herança Arquitetural, em 26 de setembro de 1975 e logo em seguida na Declaração de Amsterdã, em 25 de outubro de 1975. A Declaração de Amsterdã destaca a necessidade da participação de todos os atores envolvidos para a implementação efetiva de um Plano de Conservação. A população deverá acompanhar todo o processo, desde o inventário dos bens patrimoniais até a tomada das decisões baseadas em informações objetivas e completas. A Conservação Integrada busca a responsabilidade coletiva dos poderes locais e dos cidadãos. Para tanto, propõe-se, inclusive, o aperfeiçoamento de “técnicas de pesquisa para conhecer a opinião dos grupos envolvidos nos planos de conservação e levá-la em conta desde a elaboração dos seus projetos.”

Recomenda-se que o poder local direcione parte de seus recursos à política da conservação, solicitando aos governos a criação de fundos específicos, além de estimular os favorecidos (proprietários) em seu compromisso moral e financeiro. Sugere-se também a criação de um ambiente institucional que permita a construção de uma relação entre usuários/investidores potenciais e proprietários dos edifícios históricos. A linguagem de abordagem ao público participante deve ser clara e acessível, para aquisição do interesse e apreciação da população nos assuntos que se referem ao patrimônio. Podem ser utilizadas reuniões públicas, exposições, sondagens de opiniões, canais de mídia ou qualquer outro meio que se julgue adequado ao alcance deste objetivo. A Declaração defende que “uma política de conservação implica também a integração na vida social”.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Passando à abordagem da teoria da conservação de bens culturais de valor patrimonial, percebemos que esta vem sendo consolidada enquanto disciplina desde o início do século XIX.

Diversos pensadores do âmbito da Restauração construíram abordagens e reflexões, ora antagônicas, ora complementares, acerca da conservação patrimonial. Muito recentemente Salvador Muñoz Viñas, publica o livro *Contemporary Theory of Conservation*, onde afirma que atualmente existe uma Teoria Contemporânea da Conservação, em contraponto às Teorias Clássicas conhecidas pela comunidade de especialistas do restauro, reconhecendo que esta teoria contemporânea vai além do universo da restauração. A teoria contemporânea de Muñoz Viñas (2005) valoriza o que o autor denomina de “intersubjetividade” que seria a subjetividade mais o senso comum, resultado de um acordo entre sujeitos, onde se evidenciam os aspectos intangíveis de um bem patrimonial. O autor reduz peso da originalidade do material e aumenta a atenção para com o significado do bem. Chamando atenção para o fato de que o significado considerado abarca a percepção de diversos atores, não apenas do especialista.

3. O Sítio Histórico de Olinda, Recife e Cachoeira, sua preservação e participação dos proprietários de imóveis privados

O Sítio Histórico de Olinda (SHO) é formado por um conjunto arquitetônico com exemplares dos séculos XVI ao XX, por seu traçado urbano original do século XVI e por sua cobertura vegetal composta pela mata atlântica, seus quintais e coqueirais. Esta área corresponde à cidade alta e seu entorno imediato, mais precisamente definido por um polígono de tombamento equivalente a uma área de 1,2 Km². Em 1979, este polígono foi expandido, inserindo uma área de proteção de entorno, correspondendo agora a uma área total de 10,4 Km². O SHO foi tombado em 1968, pela então, Diretoria do patrimônio histórico e artístico nacional (DPHAN), atual IPHAN, elevado a Monumento Nacional em 1980⁷ e inserido na Lista do Patrimônio Mundial da UNESCO em 1982⁸, como Patrimônio Cultural da Humanidade.

Em 2000 o SHO recebeu o Programa MONUMENTA. O Programa tinha como objetivo incremento econômico e a valorização do patrimônio cultural através de obras em espaços públicos. A contenção da Rua Saldanha Marinho, primeira obra executada do programa, abriu portas ao convênio que trouxe ao SHO a execução de cinco obras em monumentos históricos: Igreja do Carmo, Igreja de Nossa Senhora do Rosário, Observatório da Sé, Museu Regional, Parque do Carmo; sete obras em espaços públicos: Estacionamento da Conceição, reurbanização e estacionamento do Fortim, estacionamento do Varadouro, estacionamento do Rosário, requalificação de calçadas, Beco Bajado, Largo do Cruzeiro, requalificação do Largo do Varadouro; além da atuação da linha de financiamento de imóveis privados que será discutida posteriormente.

⁷ Lei nº 6863/1980, por iniciativa do Deputado Fernando Coelho.

⁸ 6ª Assembléia Geral do Comitê do Patrimônio Mundial, realizada em Paris em dezembro de 1982.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL



Figura 1 Vista geral de Olinda com Recife ao fundo.

Figura 2 Típica rua do Sítio Histórico de Olinda com seu casario colonial.

Fonte: Betânia Brendle, 2009.

O Bairro do Recife, praticamente reconstruído em sua totalidade no início do século XX, abriga hoje prédios ecléticos, proto-racionalistas, modernos e contemporâneos convivendo num mesmo espaço. Chegando aos anos 1980, totalmente degradado e decadente, o Bairro do Recife começa a ser percebido pelos governos locais como um possível filão econômico escondido por detrás daqueles velhos prédios. Finalmente, é elaborado o Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR), que começará a ser colocado em prática em 1993, pela Prefeitura da Cidade do Recife. Entre os anos de 1997 e 2000, inicia-se a tentativa de captação de recursos através do programa MONUMENTA/BID.

Para a implantação deste programa, o BID exigia que a área de intervenção se constituísse de um conjunto urbano tombado em nível federal. Para tanto, foi realizado todo um trabalho, por parte dos técnicos da prefeitura, que envolveu o cadastramento e inventário dos imóveis, constituindo na base para o tombamento. O processo encaminhado pela prefeitura, em março de 1998, foi aceito com pequenos ajustes por parte do IPHAN e o bairro teve seu tombamento registrado, em 15 de dezembro de 1998⁹. A área protegida corresponde a 186mil m² divididos em três subnúcleos, com 51 imóveis de destaque.

⁹ Tombamento inscrito no Livro de Belas Artes, vol. II, inscrição n. 614, fls 39 e Livro de Arqueologia, Etnologia e Paisagismo, vol. I e II, inscrição n. 119, fls 99.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL



Figura 3 Vista aérea de trecho do perímetro tombado do Bairro do Recife.

Fonte: Tereza Maia, 2000.

No início de 2003, o Grupo de Gerenciamento de Risco e Acidentes realiza vistoria nos imóveis inseridos no perímetro de tombamento federal do Bairro do Recife, juntamente com representante do IPHAN, tendo como resultado um Parecer Técnico sobre os Imóveis em Risco aí localizados, recomendando ação junto aos Ministérios Públicos Estadual e Federal e isolamento dos imóveis de risco a ser efetuado pelo poder público municipal.

Segundo o parecer, foram catalogados 27 imóveis em risco por apresentarem “ameaça à segurança e integridade físicas de moradores, transeuntes e visitantes”, tendo sido classificados como imóveis em risco de desabamento, imóveis em risco de desagregar parte da fachada (esquadrias e/ou adornos) e imóveis sem conservação (URB - Recife; 2003). Este dado evidencia a necessidade de uma atuação não só punitiva, mas também na perspectiva da criação de práticas de gestão sustentada através do fortalecimento da participação do estado, do município, da sociedade e do setor privado, a fim de reverter o estado de conservação desses imóveis de valor patrimonial.

De 2004 para cá, as ações que se destacam no Bairro do Recife estão ligadas ao Porto Digital¹⁰

ou Programa MONUMENTA/BID, o qual financiou as seguintes obras: a recuperação da av. Cais da Alfândega e de vias importantes do pólo Alfândega e a restauração da Igreja Madre de Deus.¹¹

No sentido de incentivar a participação dos proprietários dos imóveis inseridos no polígono tombado do Bairro do Recife, sobretudo para os 27 catalogados como imóveis “em risco”, a linha de financiamento de imóveis privados do MONUMENTA se apresenta como uma alternativa.

¹⁰ O Porto Digital é uma iniciativa da Secretaria Estadual de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente, que tem como objetivo consolidar o Estado de Pernambuco e o Bairro do Recife como referência no desenvolvimento de tecnologia da informação e comunicação, através do estímulo à implantação de empresas de alta tecnologia.

¹¹ Além destas obras, também era prevista a obra de recuperação e adaptação do edifício Chanteclair, localizado ao lado da Igreja Madre de Deus. O prédio, em péssimo estado de conservação, deve ser recuperado para abrigar novo equipamento cultural, mas o que até o momento não aconteceu.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Cachoeira, cidade margeada pelo Rio Paraguaçu, foi um dos principais núcleos de habitação dos colonizadores no Recôncavo baiano. Este núcleo se desenvolveu, no século XVII, a partir da pequena Capela de Nossa Senhora do Rosário, hoje denominada de Nossa Senhora da Ajuda, localizada nas proximidades do rio. Sua localização, um entroncamento de importantes rotas que se dirigiam ao sertão, ao recôncavo, às minas gerais e a Salvador, então capital da colônia, foi determinante para o desenvolvimento local. Seu ápice econômico se deu por sua localização privilegiada, pela cultura do fumo e da cana-de-açúcar. Esta riqueza rendeu a cidade um patrimônio edificado riquíssimo, o qual é composto por Igrejas, casarões e a Casa de Câmara e Cadeia.

Após a Segunda Guerra Mundial, Cachoeira, e demais cidades do Recôncavo, entram em declínio. Isto se deu por vários fatores, mas principalmente pelo fechamento de suas grandes fábricas de charuto, a Dannemann, Suerdieck e Leite Alves, pelas cheias do Rio Paraguaçu, e pela criação das rodovias, as quais tiram as cidades, antes prósperas por sua localização, da grande rota nacional e estadual.

O empobrecimento das cidades do recôncavo propiciou a um grande êxodo da população, bem como vários órgãos públicos e empresas privadas, o que, a longo prazo, acarretou na falta de conservação dos monumentos e do casario. Muitos ficaram durante anos em estado de arruinamento e sem condições de uso. Em meio ao abandono, em 1971, Cachoeira é considerada Cidade Monumento Nacional pelo IPHAN.

Como uma tentativa de reversão do declínio econômico e do êxodo populacional, bem como do estabelecimento de uma política sustentável de conservação do acervo arquitetônico, o Programa MONUMENTA chega a Cachoeira. Sua primeira ação foi o financiamento da restauração e adaptação de edificações de interesse histórico-cultural para abrigar o campus da Universidade Federal do Recôncavo Baiano.

Além destas edificações, o Programa também financiou a recuperação da Capela de Nossa Senhora d'Ajuda, da Igreja de Nossa Senhora do Monte, do Paço Municipal, antiga casa de Câmara e Cadeia, o Conjunto do Carmo (recuperação de bens integrados).

Para compor toda a ação do Programa MONUMENTA na cidade de Cachoeira, também foi lançado o edital para recuperação de imóveis privados, ação que teve uma repercussão recorde, quando comparada às demais cidades que participaram desta linha do Programa, como será discutido na seqüência.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL



Figura 4 Vista geral de Cachoeira.

Fonte: João Legal Leal, 2010.

Como é possível constatar, os três centros históricos têm características bem distintas, entretanto, em relação à adesão dos proponentes que se candidataram à linha de financiamento destinada à recuperação de imóveis privado do Programa MONUMENTA, por ocasião do edital de 2005/06¹², observa-se um quantitativo muito próximo, entre Olinda, onde foram inscritas 19 propostas, e em Recife, que teve 17 proponentes. Já Cachoeira teve um número de propostas muito superior, num total de 141.

Cabe ressaltar que apenas 2 “imóveis de risco”, dentre os 27 referenciados no item anterior, foram selecionados pelo programa no Bairro do Recife e que dos 17 proponentes nenhum chegou a assinar o contrato de financiamento junto a Caixa Econômica Federal.

No caso dos imóveis localizados no Sítio Histórico de Olinda, apenas 8 dos 19 selecionados possuem propostas passíveis de receber recursos, uma vez que os 11 restantes foram eliminados na 1ª fase por irregularidades na documentação e apenas 2 assinaram o contrato para obtenção dos recursos (ver tabela 2).

Em Cachoeira, também houve uma redução significativa no número de propostas após a primeira fase, e posteriormente na contratação. Ainda assim, em relação aos dois outros centros históricos aqui analisados de forma comparativa, o número de contratações é muito superior: nenhum contrato no Bairro do Recife, apenas 2 em Olinda e 35 em Cachoeira.

Cachoeira foi uma das cidades onde foram alcançados os objetivos do Programa MONUMENTA, com adesão dos proprietários que superou as expectativas. O mesmo não aconteceu em outros centros contemplados pelo Programa, a exemplo de Recife e Olinda.

Como uma segunda tentativa de alcançar seus objetivos, o MONUMENTA abriu um edital em 2008. Para tanto, foram avaliadas as deficiências do Programa, dentre elas, a forma de divulgação do edital, já que não tinha se mostrado eficiente anteriormente, constatada através do baixo índice de adesão.

¹² No Bairro do Recife, o Edital 2005 ao ser lançado, não teve a repercussão esperada. Assim a UEP relançou o mesmo edital em 2006 e obteve mais três classificados.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Assim, para o lançamento do edital em 2008, foram realizadas convocações, através de cartas e visitas, pelos representantes do Programa MONUMENTA/BID, aos proprietários e ou locatários dos imóveis para reunião preparatória onde foram “fornecidas informações para a possível participação na ação, que viabilizará o financiamento, em condições especiais, para restauração ou recuperação do imóvel de sua propriedade” (MONUMENTA, 2009), estes convites aos interessados foram efetuados através de cartas.

No Bairro do Recife, a reunião foi realizada no dia 22 de outubro de 2008, com a participação dos representantes dos órgãos envolvidos, membros da UEP – Recife, Prefeitura da Cidade do Recife, IPHAN e Caixa Econômica Federal e tinha como objetivo: “a busca de alternativas para promover uma maior mobilização dos proprietários e montar uma estrutura eficiente pelos órgãos de aprovação e licenciamento no sentido de dar mais celeridade à conclusão do processo, possibilitando a obtenção rápida do empréstimo” (MONUMENTA, 2009).

No SHO, as convocatórias também aconteceram em outubro de 2008. A reunião foi conduzida por uma representante do MONUMENTA – Brasília (sede nacional do programa), com a participação dos membros da UEP - Olinda, e os representantes do IPHAN e Caixa Econômica Federal¹³.

Constatamos que, após as mudanças nas formas de divulgação e as alterações do edital de 2008, os moradores de SHO se apresentam mais mobilizados que os do Bairro do Recife, já que duplica o número dos proponentes selecionados, passando de 19 para 43, enquanto que no Bairro do Recife o número dos classificados passa de 17 para 22. No entanto, observa-se que em ambos os centros históricos quatro proponentes selecionados pelo edital de 2005 participam da seleção do edital de 2008.

Tabela 2: Tabela comparativa da atuação de ambos editais no SHO, no BR e Cachoeira

	EDITAL 2005/06			EDITAL 2008	
	BR	OLINDA	CACHOEIRA	BR	OLINDA
Recurso disponibilizado	R\$2.315.905,48	R\$ 458.136,70	R\$ 5.200.000,00	R\$ 2.296.905,48	R\$ 887.347,16*
Nº de proponentes (adesão)	17	19	141	25	43
Nº de proponentes classificados - 1ª fase	14	8	63	22	43
Recurso solicitado (propostas classificados - 1ª fase)	R\$2.672.391,40	R\$415.136,82	R\$10.413.302,55	R\$3.894.574,73	R\$2.672.391,40

¹³ Dados coletados a partir da participação das autoras nas reuniões. No caso de Cachoeira não houve esta participação direta das autoras no processo, os dados foram coletados posteriormente no IPHAN. O interesse por este caso deu-se devido ao grau de sucesso bem superior ao alcançado no Bairro do Recife e em Olinda.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Nº de contratos assinados	0	2	35	1	1
Recurso solicitado (propostas dos classificados na 2ª fase)	R\$132.000,00	R\$308.509,32	R\$ 2.488.983,57	R\$3.894.574,73	R\$2.672.391,40
Nº de obras em andamento	---	1	5	---	---
Nº de Obras concluídas	---	---	30	---	1
Diferença entre recurso disponível e recurso requerido	+ 2.296.905,48	+ 42.999,88	---	- 1.523.475,29**	- 1.785.044,24**
Nº de proponentes com renda familiar inferior a três salários mínimos	---	4	---	0	11
Nº de proponentes com renda familiar inferior a três salários mínimos classificados	---	2	---	0	11
Nº de imóveis com estado de conservação "ruim"	---	13	---	9	18
Nº de imóveis com estado de conservação "ruim" classificados	---	7	---	9	18
	<p>* o recurso disponível para o 2º edital em Olinda foi de R\$ 615.605,38, mas adicionando ao montante o restante do recurso do 1º edital, fica com o valor acumulado referido acima</p> <p>** Para este calculo se utilizou os dados das propostas aprovadas na primeira fase. A segunda fase ainda está em processo em ambas as cidades, mas até então não houve nenhum reprovado ou desistente.</p>				

FONTE: UEP Olinda, UEP Recife, UEP Cachoeira.

O aumento da repercussão do edital do programa pôde ser avaliado na reunião do lançamento do segundo edital. Os proprietários expuseram as dificuldades para adesão ao programa e colocaram que, além da divulgação realizada, os pontos que justificam o aumento do número de inscritos são:

- a possibilidade não apenas do proprietário requerer o recurso, mas sim um usuário;
- redução nas exigências na documentação para o ato da inscrição e
- alternativas nas formas de garantia, além da hipoteca do imóvel a ser recuperado.

O edital 2008 permitiu, como garantia ao empréstimo, ser oferecido outro imóvel, próprio ou de terceiros, ou ainda recorrer a fiador. Para as propostas abaixo de R\$50.000,00, a garantia poderia ser ainda um depósito caução. A exigência de dar o imóvel como garantia afastou muitos possíveis proponentes da seleção do edital de 2005, como foi informado pelos participantes durante as reuniões.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Devem ser destacados alguns entraves ainda presentes para implementação de ações de recuperação destes imóveis de valor patrimonial que foram identificados nas reuniões:

- a existência de imóveis fechados impossibilitando a comunicação com os responsáveis,
- dificuldade de localização e identificação dos proprietários que residem fora do estado e do país,
- a ocupação com uso habitacional por população de baixa renda e
- as questões referentes à legalidade dos imóveis, como a obrigatoriedade da regularização do imóvel perante o IPHAN.

Muitos são os imóveis que já passaram por obras irregulares. Para receber o financiamento, é obrigatório que o projeto seja aprovado pelo IPHAN e que todos os acréscimos irregulares sejam removidos. Como incentivo a esta regularização, o Programa também financia a supressão destes acréscimos, mas esta possibilidade não se apresenta como um atrativo para a maioria dos proponentes. Como pudemos observar, no Bairro do Recife, dos 22 classificados, apenas 5 conseguiram aprovar seus projetos junto a Prefeitura da Cidade do Recife e ao IPHAN.

Outra questão que se apresentou como um impasse por parte dos proponentes, é que para receber o financiamento, é necessário apresentar o projeto arquitetônico e o orçamento para assinatura do contrato. Muitas foram as colocações quanto a dificuldade na apresentação de tais documentos. Cabe comentar aqui que no único contrato assinado no Bairro do Recife, o proponente (proprietário) foi o responsável técnico (engenheiro), realizando o projeto e elaborando o orçamento.

Também foi questionada a necessidade de um investimento prévio por parte do proponente, seja pela contratação de profissionais para formulação do projeto arquitetônico e orçamento, bem como a obrigatoriedade de parte da obra estar executada, para que seja repassada a parte do recurso referente a esta etapa.

Estes fatores têm contribuído para os baixos níveis de adesão por parte dos proprietários.

Observa-se que no universo dos 27 imóveis em risco, localizados no polígono de tombamento do Bairro do Recife, apenas 2 imóveis foram selecionados em decorrência do edital de 2005/06 e 4 imóveis, no edital de 2008.

No primeiro momento, tinha-se uma idéia de que a repercussão do edital 2008 tinha sido satisfatória para o Programa, visto que a verba disponibilizada não cobria todas as propostas.

Segundo a classificação deste edital, para o SHO, a verba disponibilizada atenderia até o 18º colocado, deixando os demais 25 proponentes na lista de espera, caso houvesse alguma desistência. Para o Bairro do Recife, o recurso atenderia aos 9 primeiros colocados, deixando 13 proponentes na lista de espera. Mas foi na contratação que os números vieram revelar a real situação, tanto no Bairro do Recife quanto em Olinda, apenas 1 contrato chegou a ser assinado.

4. Por uma avaliação crítica: novas tentativas, velhas dificuldades.

Na medida em que o Programa MONUMENTA foi instituído em consonância com os princípios da Conservação Integrada e procura incluir todos os atores envolvidos, nos casos analisados verificase efetivamente a articulação entre as diversas instâncias de governo e o estímulo à participação dos proprietários de imóveis privados, incentivando o aprimoramento das



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

medidas legislativas e administrativas, em especial, regulamentação de fundos públicos específicos de preservação locais, com vistas a uma dinâmica sustentável.

Entretanto, os dados sobre a adesão e envolvimento dos proprietários à linha de financiamento de imóveis privados do MONUMENTA, revela a necessidade de aperfeiçoamento das técnicas de pesquisa para aprofundar a opinião dos grupos envolvidos, proprietários e usuários dos imóveis, no que diz respeito a aspectos prático-funcionais e também ao significado dos bens para estes.

É justamente a análise crítica da aplicação dos pressupostos da conservação integrada e da consideração do significado atribuído pelos proprietários aos seus bens, considerados de valor patrimonial pelos especialistas, que é alvo de reflexão neste artigo. Busca-se a construção de referências que apontem para uma prática de gestão patrimonial sustentável.

Mas como falar de gestão sustentável quando um dos atores, pilar de tal estratégia, não responde na forma esperada?

O Programa MONUMENTA busca a aplicação dos princípios da Conservação Integrada, promovendo desde a participação de todos os atores envolvidos à criação de um fundo o qual garantiria a sustentabilidade desta área. Como a sustentabilidade seria o resultado de um sistema interligado, a partir do momento em que a população não participa da forma prevista, ou seja, não adere à linha de financiamento e recupera seus imóveis, implica que não serão apenas tais imóveis que deixarão de receber o incentivo, mas toda a área, que deixará de receber o recurso fruto do pagamento das parcelas revertidas no fundo municipal, gerando ainda descrença no MONUMENTA e possíveis programas futuros a serem lançados com o mesmo objetivo.

Além disto, como se poderia explicar os resultados e graus de sucesso diversos obtidos nas cidades analisadas?

Como já levantado ao longo do artigo, é possível identificar alguns pontos que inibem a participação dos proprietários, tais como a obrigatoriedade da regularização do imóvel perante as instituições competentes, a realização do projeto arquitetônico e do orçamento da obra e ainda a contrapartida necessária para iniciar a obra. Mas ainda assim, como justificar uma adesão muito maior de parte da população de Cachoeira no edital de 2005, edital muito mais rígido que o de 2008, e não ter praticamente adesão alguma em centros históricos como Recife e Olinda em ambos editais?

Sabe-se que no Bairro do Recife, muitos imóveis são parte de inventários, outros são de propriedades de pessoas de fora do país ou do estado, e, o que é uma peculiaridade local, um número significativo é de posse da Santa Casa de Misericórdia. Estas questões de propriedade trazem para a área uma dificuldade especial no envolvimento dos proprietários no processo de conservação. Além disso, é importante destacar que o bairro também não possui muitos imóveis com uso residencial, muitos casarões encontram-se fechados, sub-utilizados e/ou com usos comercial e de prestação de serviços. Assim, não há uma população residente significativa que valorize a área em que reside e para quem esta tenha uma significância especial que leve a um maior comprometimento e sensibilização para com a sua conservação. Já o Sítio Histórico de Olinda e o centro histórico de Cachoeira, no que diz respeito ao uso, possuem uma realidade bastante distinta do Bairro do Recife. Nestas, o uso predominante é o residencial, e por uma população ali consolidadas há várias décadas. Nestas duas localidades, há, então, uma população que valoriza o local onde reside e, a princípio, é mais facilmente envolvida no processo de conservação.

Ao entender estes dois centros com certas convergências, como entender a diferença da participação da população frente ao mesmo Programa?



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Esta não é uma pergunta de resposta fácil e não pretendemos fazer nenhum julgamento apressado e determinista. Levantaremos, sim, uma série de fatores que nos parecem ter algum grau de influência neste resultado. O primeiro destes fatores diz respeito ação política do governo do estado da Bahia que tem toda uma peculiaridade e força frente à população. Além disso, em Cachoeira há uma condição particular que é, em grande medida, decorrente da relação entre o restrito poder econômico da população e o precário estado de conservação dos imóveis, que, normalmente possuem um grau de degradação bem superior ao que encontramos em Olinda. Em uma cidade pequena, como Cachoeira, um programa como este praticamente se converte em uma chance única, o que não é o caso do Sítio Histórico de Olinda que faz parte de uma região metropolitana.

Enquanto em Cachoeira as possibilidades sobre o que fazer com o imóvel (alugar ou vender para quem?) são praticamente nulas, em Olinda a situação é bastante diferente. Em cidades pequenas, o aparecimento de iniciativas como o financiamento proposto pelo MONUMENTA é “o acontecimento”, enquanto isto se dissolve na trivialidade da dinâmica urbana de uma cidade grande. O efeito da publicidade em uma cidade como Cachoeira (reuniões, jornal, radio, cartas) faz com que realmente toda a cidade se volte para tal ação, não se fala em outra coisa na cidade.

Apesar da relatividade do sucesso do Programa MONUMENTA, este ainda é tido pelo Governo Federal como um instrumento modelo. O MONUMENTA teve início no ano 2000 e tem seu término previsto para o final de 2011. Para dar continuidade às ações iniciadas pelo Programa MONUMENTA, o Governo Federal elaborou o PAC - Cidades Históricas¹⁴, iniciado ainda em outubro de 2009.

Reflexões como as desenvolvidas ao longo deste artigo são importantes no sentido de levar à possível revisão de alguns procedimentos visando o aumento das chances de sucesso dessas iniciativas que buscam a incorporação dos proprietários de imóveis privados nos processos de conservação urbana. Destacamos aqui a percepção sobre a especificidade de cada caso, aliás, como todas as ações de conservação, os instrumentos utilizados, para um efetivo alcance dos objetivos a que se propõe, necessitam ser pensados dentro da situação específica de cada município. Como vimos, o alcance de graus de sucessos bastante diferenciados após a aplicação do mesmo instrumento decorre das condições particulares dos municípios analisados.

Reconhecemos o caminho percorrido pelo IPHAN no enfrentamento deste *velho desafio*, e corroboramos a necessidade de dar continuidade a programas do gênero do que aqui analisamos sempre buscando o aperfeiçoamento dos mesmos. *Novas tentativas* são sempre bem vindas!

¹⁴ Como parte do Programa de Aceleração de Crescimento (PAC), foi lançado em 2009 o PAC - Cidades Históricas. Este é coordenado pelo MinC por meio do IPHAN e tem os mesmos objetivos e estratégia do MONUMENTA: visa a preservação do patrimônio nacional, valorização da cultural e promoção do desenvolvimento econômico e social com sustentabilidade e melhoria na qualidade de vida das pessoas, calcado na articulação entre as esferas de governo e a sociedade civil. Dentre as possibilidades de ações a serem implementadas, está o financiamento da recuperação de imóveis privados. O programa insere esta linha, entre seus eixos de atuação, devido o reconhecimento do sucesso desta mesma linha no Programa MONUMENTA, e entende que esta ação vem não apenas conservar os imóveis, mas também é um incentivo a permanência dos moradores e dos usos tradicionais de cada centro histórico (IPHAN, 2011).



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

Referências Bibliográficas

CARRIÓN, Fernando. **Médio siglo em camino al tercer milênio: los centros históricos en América Latina.** In: CARRIÓN, Fernando (ed.). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe.* Quito: UNESCO/BID/Ministério de Cultura e Comunicación de Francia/FLACSO-Ecuador, 2001. p. 29-94.

CARRIÓN, Fernando. **Vinte temas sobre centros históricos na América Latina.** In: ZANCHETI, Sílvio Mendes/CECI/PPGDU-UFPE (org.). *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado.* Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. p. 45-58.

CURY, Isabelle (org.). **Cartas Patrimoniais.** Rio de Janeiro: Edições do Patrimônio, IPHAN, 1995.

IPHAN, Banco do Nordeste. **Manual para Implementação de Financiamento para Recuperação de Imóveis Privados.** Brasília: IPHAN, 2011.

JOKILEHTO, Jukka. **Conceitos e Idéias sobre conservação.** In: ZANCHETI, Sílvio Mendes/CECI/PPGDU-UFPE (Org.). *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado.* Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. p. 11-30.

JOKILEHTO, Jukka. **Conceitos e Idéias sobre conservação.** In: ZANCHETI, Sílvio Mendes/CECI/PPGDU-UFPE (org.). *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado.* Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002. p. 11-30.

JORNAL DO COMMERCIO. **Mais verba para reforma de casario.** Caderno Cidades, C1. Recife, 14 de dezembro de 2008.

LAPA T.; ZANCHETI S. M. **Conservação Integrada Urbana e Territorial.** In: Zancheti S. M./CECI/PPGDU-UFPE (Org.). *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado.* Recife: Ed. Universitária da UFPE, 1998. p. 31-44.

LEI 16292/97

LIRA, Karina Monteiro de. **Olinda para todos: Manual de acessibilidade para o sítio histórico.** Monografia (Graduação) - Recife, Faculdade de arquitetura e urbanismo de Pernambuco - FAUPE, 2009.

MONUMENTA. **Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos.** Brasília, DF, 2009.

MUÑOZ VIÑAS, Salvador. **Contemporary Theory of Conservation.** OXFORD: Elsevier Butterworth-Heinemann, 2005. 239 p.

PASSOS, Tânia. **Proprietários deixam casarões em ruínas.** Caderno Vida Urbana, C1. Recife: Diário de Pernambuco, 20 de abril de 2008.



XIV SAL - SEMINÁRIO DE ARQUITETURA LATINO-AMERICANA

ARTIGO INTEGRAL

PROGRAMA MONUMENTA. Disponível em: <www.monumenta.gov.br>. Acesso em: 12 set. 2009.

RECIFE, Prefeitura Municipal do. Empresa de Urbanização do Recife – URB Recife. **Processo de Revitalização do Bairro do Recife – 1986/2001**. Recife, novembro de 2001.

RECIFE, Prefeitura Municipal do. Empresa de Urbanização do Recife – URB Recife. **Revitalização do Bairro do Recife – Proposta de Tombamento do Núcleo Original da Cidade do Recife (“Dentro de Portas”)**. Recife, 1998. v. I; II.

RECIFE, Prefeitura Municipal do. Empresa de Urbanização do Recife – URB Recife. **Parecer técnico sobre os imóveis em risco localizados no Bairro do Recife**. Recife, 2003.

ROJAS, Eduardo. **El sector privado en la conservación y rehabilitación de centros históricos**. BID, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Desarrollo Social, S/D. 93p.

VIEIRA, Natália Miranda, OLIVEIRA, Terezinha Monteiro, CAMPELLO, Cecília Barthel C., LIRA, Karina Monteiro. **PODER LOCAL E PROPRIETÁRIOS: disputas pela (não) preservação do Patrimônio**. Recife, 2008. 25p.

VIEIRA, Natalia Miranda. **O lugar da história na cidade contemporânea. Bairro do Recife x Pelourinho**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFBA. Salvador: UFBA, 2000. 254 p.

VIEIRA, Natalia. Miranda. **Gestão de Sítios Históricos: a transformação dos valores culturais e econômicos nas fases de formulação e implementação de programas de revitalização em áreas históricas**. Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE. Recife: MDU/UFPE, 2006.

ZANCHETI, Sílvio; MARINHO, Geraldo; LACERDA, Norma (orgs). **Revitalização do Bairro do Recife: plano, regulação e avaliação**. Recife: UFPE/MDU/CECI, 1998. 135 p.

ZANCHETTI, S.; LACERDA, N. **Desempenho do Plano de Revitalização do Bairro do Recife: o caso do pólo do Bom Jesus**. Recife, 1997.