

Habitação social como requalificação urbana

Maria Luiza Adams Sanvitto

Formação: Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Mestrado em Arquitetura

Filiação: Departamento de Arquitetura UFRGS

Endereço: Av. Iguazu, 206 apto 702, Porto Alegre / RS

Fone: (51) 33385203 (res.); 33384318 (com.)

Fax: (51) 33384318

E-mail: isa-sanvitto@uol.com.br

Habitação social como requalificação urbana

Assim como em várias cidades do mundo, a deterioração das áreas urbanas centrais é um fenômeno comum em cidades de médio e grande porte no Brasil. Inúmeros fatores contribuem para que camadas da população com maiores recursos econômicos se desloquem para outros bairros, em busca de serviços que o centro não oferece. Prédios residenciais, que abrigavam a elite da população em grandes apartamentos, assim como edifícios-sede de empresas, dos mais variados ramos, são deixados em busca de áreas que disponibilizem infra-estrutura mais atualizada.

O gradual esgotamento das funções tradicionais do centro conduz à ociosidade de suas edificações e espaços urbanos. Este processo oportuniza a degradação e o uso inadequado, resultando em desperdício dos serviços públicos instalados. Sob este ponto de vista, a habitação social pode ser uma possibilidade de nova ocupação, agregando outra dinâmica às áreas centrais.

Em Porto Alegre, algumas iniciativas vêm sendo desenvolvidas com o intuito de requalificar o centro da cidade. Ao se tornarem obsoletas, edificações de grande valor arquitetônico já foram recicladas para outras atividades. Da mesma forma, edifícios residenciais sem tanto destaque, originalmente com apartamentos de dimensões generosas, tem sido transformados em unidades menores, viabilizadas por financiamentos disponibilizados através de programas específicos para população de menor renda.

O trabalho pretende documentar cinco edificações que foram recicladas e transformadas em edifícios multifamiliares na categoria de habitação social, no centro de Porto Alegre e seus arredores. Sem pretender esgotar o assunto, o objetivo do estudo é registrar a reciclagem destacando sua importância em termos de requalificação do centro da cidade. O texto procura destacar o papel que as edificações tiveram na configuração de avenidas centrais, e faz uma breve análise da recente intervenção que sofreram.

Palavras-chave: reciclagem de edificações; requalificação urbana; habitação social

Social housing as urban regeneration

As in other parts of the world, the deterioration of central urban areas of large and medium-size towns is a common phenomenon in Brazil. Several factors contribute to the dislocation of sections of the population with more economic resources to other neighbourhoods, seeking for services not available in the city centre. Residential buildings with large apartments formerly used by the elite of the population, as well as headquarter buildings of different companies are moving to areas with a more up to date infrastructure.

The gradual exhaustion of the traditional functions of the city centre causes the idleness of buildings and urban spaces. This process leads to degradation and inappropriate use, resulting in the waste of the existing public services. From this perspective, social housing is a possibility of new occupation adding different dynamics to central areas.

Some initiatives to regenerate the city centre are being developed in Porto Alegre. Buildings of high architectural value that become obsolete have already been recycled for other uses. Likewise, residential buildings of less significance, originally with apartments of generous dimensions, are transformed into smaller units funded by specific programmes targeting the low-income population.

This paper intends to document five buildings that have been recycled and transformed into multifamily buildings under the category of social housing in the centre of Porto Alegre and surroundings. It does not intend to exhaust the subject, but to register the recycling process, highlighting its importance in terms of the regeneration of the city centre. This article aims to emphasize the role played by buildings in the configuration of central avenues, and does a brief analysis of the recent intervention they suffered.

Key words: building recycling; urban regeneration, social housing

Habitação social como requalificação urbana

A deterioração dos centros urbanos

A deterioração das áreas urbanas centrais tem sido fenômeno comum em cidades de médio e grande porte a partir da segunda metade do século XX. Este processo se dá pelo deslocamento de camadas da população com maiores recursos econômicos para outros bairros, em busca de serviços que o centro não oferece. Edifícios residenciais que abrigavam famílias da elite em grandes apartamentos são deixados em troca de regiões mais aprazíveis, silenciosas, com vegetação e estacionamento disponíveis. Sedes de grandes empresas, dos mais variados ramos, deixam o antigo centro em busca de áreas mais valorizadas, condizentes com a representatividade de suas instituições.

O gradual esgotamento das funções tradicionais do centro conduz à ociosidade de suas edificações e espaços urbanos. O esvaziamento econômico e populacional traz insegurança, deterioração física dos espaços abertos, ocupação desordenada com comércio irregular, pichações, acompanhadas pela obsolescência das edificações. Desta forma, muitos edifícios passam a ser ocupados por atividades ligadas a setores sócio econômicos de nível inferior, enquanto outros permanecem desabitados. Este processo resulta em desperdício da infraestrutura instalada, que passa a ser sub utilizada.

As áreas centrais das grandes e médias cidades são formadas, em geral, por edificações de grande valor arquitetônico e outras que, embora individualmente não tenham os mesmos atributos, fazem parte do acervo construído, definem a morfologia edificada e configuram os espaços abertos. A ociosidade e obsolescência das edificações podem dar lugar a readequações, contribuindo para a requalificação de seu entorno. A evasão da elite, em busca de novas áreas mais nobres que preencham suas expectativas, permite a ocupação das antigas por usuários com outro perfil que encontrem vantagens nesta localização, fazendo uso da infra-estrutura instalada. Sob este ponto de vista, a habitação social pode ser uma possibilidade de ocupação, agregando uma nova dinâmica às áreas centrais.

Além de *requalificação*, surgem termos como *reciclagem*, *revitalização* ou ainda, como empregado neste encontro, *rearquitectura*. Em rápida definição de termos, por *requalificar* propõe-se o sentido de qualificar novamente, restaurar uma qualidade perdida. *Reciclagem* referir-se-á a processos de adaptação para reutilização. *Revitalização* seria o resgate da vitalidade perdida que, em relação ao centro de uma cidade, significaria animação, circulação de pessoas, uso dos espaços e das edificações. O texto vai considerar: *reciclagem* e *revitalização* como processos de *requalificação*. Por último, desde que arquitetar significa “elaborar ou conceber projeto(s) de arquitetura;

projetar”¹, por *rearquitetura* entende-se aqui projetar considerando uma pré-existência arquitetônica.

O fenômeno de degradação das áreas centrais ocorre em várias cidades do mundo, e no Brasil isto se repete. Como reação, programas de revitalização urbana vêm sendo desenvolvidos de acordo com as especificidades de cada uma delas. Em alguns casos o início se dá pela recuperação do patrimônio histórico, como no caso de Salvador com o Pelourinho; no Rio de Janeiro pelas iniciativas de revalorização do centro histórico; em São Paulo com a restauração da Pinacoteca do Estado e da Sala São Paulo, associados ao *Programa Morar no Centro*, que introduz o uso habitacional como agente revitalizador através da variedade funcional. A cidade de Vitória, no Espírito Santo, conta também com o uso habitacional como fator de revigorador da vida urbana com o *Projeto Morar no Centro*. Em Porto Alegre, o programa *Viva o Centro* demonstra o comprometimento da Prefeitura Municipal com a requalificação do centro da cidade, conduzindo ou respaldando várias ações no sentido de restaurar as qualidades urbanas da área central.

Algumas iniciativas para a requalificação do centro de Porto Alegre têm ocorrido através da reciclagem de edifícios, em alguns casos alterando completamente o seu uso, em outros fazendo adaptações. Edificações de grande valor arquitetônico já foram recicladas para outras finalidades, depois que seu uso original se tornou ultrapassado². O **Programa Monumenta**, instituído no fim de 1999, pelo Ministério da Cultura, potencializa recursos para a restauração e qualificação de monumentos arquitetônicos e espaços urbanos, financiando obras em edificações de valor histórico. Nos casos onde talvez a qualidade arquitetônica, isoladamente, não seja o maior indutor, o valor urbanístico ou patrimonial tem conduzido à reutilização através de reciclagens. Edifícios habitacionais, que abrigavam a elite em grandes apartamentos, têm sido transformados em unidades menores com financiamentos disponibilizados por programas específicos para população de menor renda. Para isto o **Programa de Arrendamento Residencial - PAR**, da Caixa Econômica Federal - CEF, tem sido a fonte de recursos.

O trabalho pretende documentar e analisar cinco edificações que foram recicladas e transformadas em edifícios multifamiliares na categoria de habitação social, no centro de Porto Alegre e seus arredores. A primeira reciclagem foi concluída em maio de 2003, no **Edifício Sul América**, localizado na Avenida Borges de Medeiros entre a Rua dos Andradas e Andrade Neves com setenta e oito apartamentos. O **Edifício Arachã**, situado na Avenida Salgado Filho esquina Dr. Flores, foi entregue em maio de 2004 com vinte e oito unidades habitacionais. Também localizados na Avenida Salgado Filho, lado a lado, os **Edifícios Bento Gonçalves e Charrua** abrigam hoje quarenta apartamentos cada um. Por último, localizado Avenida Farrapos esquina

¹ Dicionário Eletrônico Houaiss da Língua Portuguesa 1.0.5ª.

² Em Porto Alegre, no centro da cidade: o antigo Hotel Majestic foi transformado no Centro de Cultura Mário Quintana; o Museu de Arte do Rio Grande do Sul foi originalmente o edifício da Delegacia Fiscal do Tesouro Nacional; a sede dos Correios e Telégrafos foi reciclada como Memorial da Cidade; e o Santander Cultural está instalado na sede de um antigo banco.

Rua Dr. Barros Cassal, o antigo **Hotel Umbú** foi transformado num edifício residencial com cento e vinte e sete habitações de interesse social.

A habitação social no Brasil

As primeiras iniciativas oficiais que buscaram prover habitação social no Brasil foram desenvolvidas a partir do governo de Getúlio Vargas no fim da década de 30. A promoção destas habitações se deu de forma centralizada, majoritariamente através dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, até 1964 com a criação do Banco Nacional de Habitação - BNH. Contando com grande aporte de recursos, esta nova fase seguiu o modelo de gestão anterior, concentrando nacionalmente as atividades de financiamento para habitação social. Com o encerramento das atividades do BNH, em 1986, suas obrigações foram absorvidas pela CEF. Desde então, a centralização deu lugar à pulverização das operações deixando para os estados e municípios, isoladamente, a captação de recursos.

O Programa de Arrendamento Residencial - PAR

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR da CEF foi criado em abril de 1999 e destinado a famílias com renda entre três e seis salários mínimos. Tem como objetivo a redução do *deficit* habitacional nos grandes centros urbanos e cidades com mais de 100 mil habitantes. Prevê a construção de novos apartamentos e a reciclagem de edifícios para habitação social. O programa é realizado em parceria com governos estaduais e municipais utilizando recursos do FGTS e do Orçamento Geral da União. Os interessados devem ter entre 18 e 64 anos, não possuir imóvel próprio, e residir na mesma cidade onde será realizado o empreendimento. Estipula área útil mínima de 37 m² e tipologia a partir de 2 dormitórios para edifícios novos. Os reciclados estão liberados desta exigência. O arrendatário paga durante 15 anos valor que inclui o que seria aluguel, condomínio e seguro. Ao final deste prazo tem opção de compra do imóvel, abatendo o montante pago pelo arrendamento e assumindo o saldo devedor, se houver.

As empresas construtoras interessadas na promoção de empreendimentos através do programa PAR podem apresentar propostas junto à CEF, ficando responsáveis pelos projetos, viabilização técnica e econômica da obra, assim como pela execução. Construtoras e propostas são submetidas à análise de risco de crédito, devendo ainda contratar seguro que garanta a conclusão do empreendimento.

O valor máximo de aquisição de unidades residenciais é fixado pela CEF. Este valor e o número de unidades definem o total a ser pago pelo imóvel, determinando sua viabilidade, numa relação onde o valor do prédio mais o custo da obra devem corresponder ao somatório do valor máximo das unidades.

A CEF encomendou pesquisa ao Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da UFGRS, que teve como objetivo identificar o potencial de demanda habitacional para as áreas centrais de Porto Alegre. A pesquisa foi realizada entre dezembro de 2002 a janeiro de 2003, com trezentas

pessoas que trabalham formal ou informalmente no centro da cidade. Entre outras constatações a pesquisa **Morar no Centro de Porto Alegre – Demandas e Expectativas**³ identificou um potencial entre 40 a 50% dos entrevistados com condições financeiras e atraídos pela localização. Em relação às possíveis vantagens de morar no centro foi arrolado: proximidade do local de trabalho, facilidade de transporte, estabelecimentos comerciais e culturais existentes, infraestrutura e serviços disponíveis. Como desvantagens foi citado: poluição sonora e ambiental e problemas de trânsito como circulação de veículos e estacionamento.

O caso de Porto Alegre

A cidade de Porto Alegre se originou da ocupação da orla norte da península que adentra o lago Guaíba. Separada pelo espigão central deste promontório, a orla sul demorou mais tempo para ser ocupada, permanecendo menos densa até os dias de hoje. Com base na conformação geográfica do sítio, a estrutura viária de Porto Alegre se configurou em leque, com radiais que, convergindo para o centro da cidade, correspondiam aos seus antigos acessos e conduziam linhas de crescimento. Ao longo dos anos, o desenvolvimento da cidade trouxe a necessidade de abertura de novas ruas, e de um planejamento viário.

O Plano Geral de Melhoramentos de 1914⁴, desenvolvido por João Moreira Maciel, traduz de forma exemplar este momento com proposições de novas avenidas e ajardinamentos. Outro marco importante, a Exposição Farroupilha de 1935, em comemoração ao centenário da Revolução homônima, teve grande influência estética na cidade através da modernidade que o seu cenário procurou transparecer. Conforme conclui Silvio Belmonte de Abreu Filho:

“As mensagens associadas à arquitetura da Exposição Farroupilha de 1935 cumpriram seu papel, difundindo um elenco de imagens modernizadoras que receberam da sociedade e dos agentes imobiliários locais uma calorosa acolhida. (...) As fórmulas compositivas e figurativas colocadas à `disposição` da sociedade durante a Exposição de 35 foram sendo revistas para se adequarem a programas mais utilitários e usuais. (...) Estavam lançadas as bases para uma verdadeira `Porto Alegre de mica`, que a partir da abertura das novas avenidas do Plano de Urbanização de Loureiro da Silva vai ser a imagem hegemônica da cidade, até meados dos anos 50.”⁵

Também chamada de cirex ou cimento penteado, a mica é uma argamassa de pó de pedra com composição bastante variada. Pode ter como agregador pó de granito, de mármore ou de calcário duro. Como aglomerante, o cimento branco é usado para as argamassas coloridas e o cimento acinzentado para colorações deste espectro. A argamassa de pó de pedra foi bastante usada como revestimento de fachadas em edificações em estilo Art Déco em Porto Alegre, após a

³ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Morar no centro de Porto Alegre – demandas e expectativas**. Relatório final. Porto Alegre: IFCH/UFRGS, ago.2003.

⁴ O **Plano Geral de Melhoramentos** foi elaborado em 1914, por João Moreira Maciel, constituindo-se no primeiro plano urbanístico de caráter abrangente. Previa o alargamento de várias ruas do centro, obras de saneamento, iluminação e ajardinamento, servindo de base para obras de administrações seguintes.

⁵ ABREU, 2006, p.95.

Exposição do Centenário Farroupilha que divulgou no Estado esta tendência. Apresenta boa impermeabilidade e coloração própria dispensando pinturas⁶.

Dependendo do meio ambiente onde estão inseridas, mais ou menos agressivo, fachadas sofrem desgastes ao longo do tempo através de depósito de poeira, chuvas, poluição industrial ou automobilística. Em diferentes intervalos de tempo, dependendo de circunstâncias específicas, necessitam limpeza e restauração das cores originais. As fachadas em pó de pedra têm sido as mais prejudicadas pelas ações de restauro pela falta de conhecimento de suas especificidades. O mais freqüente é a sobreposição de pintura, escondendo a característica própria deste revestimento que é o brilho.

O edifício em altura começou a alterar o *sky-line* do centro de Porto Alegre a partir da segunda metade da década de 30. Em substituição às antigas construções coloniais, estas edificações foram símbolo do desenvolvimento da cidade que a Exposição Farroupilha pretendeu demonstrar. Nos anos 40, o processo de verticalização é intensificado com o surgimento de vários exemplares. Este período foi marcado pela atuação de Arnaldo Galdosch⁷ que, através do contato estabelecido com a Prefeitura para o desenvolvimento de planos urbanos para a municipalidade, projeta uma série de edifícios no centro da cidade que contribuíram significativamente para alterar seu perfil. Configurando o canal urbano da Avenida Borges de Medeiros recém aberta, Gladosch foi responsável pelos projetos dos Edifícios Sulacap (1938), Sul América (1938), União (1943) e Brasileiro de Moraes – Sede do IAPI (1943).

O Edifício Sul América e a Avenida Borges de Medeiros

O alargamento da antiga Rua General Paranhos já constava no Plano Geral de Melhoramentos. No entanto, sua idealização, como uma nova avenida metropolitana, surge posteriormente durante a administração municipal de Otávio Rocha (1924 a 1928), quando iniciam as obras do que viria a ser a **Avenida Borges de Medeiros**. A continuidade da abertura foi garantida por Alberto Bins (1928 a 1937), através de um profundo corte no espigão central, complementado pelo Viaduto Otávio Rocha⁸ em 1932.

Em junho de 1935 o poder público procurou acelerar a ocupação dos lotes e a configuração de sua urbanidade, através reduções de impostos prediais por dez anos para edificações construídas ao longo da avenida. A Borges de Medeiros foi inaugurada em setembro de 1935, por ocasião da Exposição do Centenário Farroupilha, endossando o ideal de modernidade deste evento através do registro de uma imagem urbana de metrópole. No final da administração Loureiro da Silva (1937 a 1943) a Avenida Borges alcançou a Praça Montevideu como um importante canal viário. Configurou, acima de tudo, um cenário marcado pela verticalidade, traduzindo o fascínio pela cidade grande e pelo edifício residencial como nova maneira de morar.

⁶ Enio J. Verçoza, *apud* PETRUCCI, 2000, p.81.

⁷ Sobre a atuação de Arnaldo Gladosch ver: CANEZ, 2006.

⁸ Projeto do Arq. Manoel Barbosa A. Itaquí.



Fig. 1 – Sul América em 1940, recém inaugurado
CANEZ, 2006, p. 335



Fig. 2 – Av. Borges de Medeiros com Ed. Sul América
década de 40
HACK, 2001

O **Edifício Sul América**, de propriedade da Companhia Nacional de Seguros de Vida Sul América com sede no Rio de Janeiro, foi projetado pelo escritório de Arnaldo Gladosch e construído por Danhe, Conceição & Cia. A obra foi iniciada em 1938 e inaugurada em outubro de 1940, como símbolo da verticalização que se instaurava na capital.



Fig. 3 – Edifício Sul América antes da reciclagem
História Ilustrada de Porto Alegre, 1997, p. 145

Localizado na esquina da Avenida Borges de Medeiros com a Rua dos Andradas, é composto por uma barra de seis andares interceptada por uma torre de treze pavimentos, unificadas sobre uma base através da marquise que abriga uma seqüência de lojas em dupla altura no pavimento térreo. De acordo com o que Canez chamou de “a maneira inseparável de Gladosch ver a arquitetura e a cidade”⁹, o arquiteto reservou o volume mais baixo para a esquina com a antiga Rua da Praia, atual Rua dos Andradas, que reunia tradicionais pontos de comércio com magazines e confeitarias, em edificações numa escala que ambientava o ponto de encontro e desfile dos porto-alegrenses em suas calçadas.

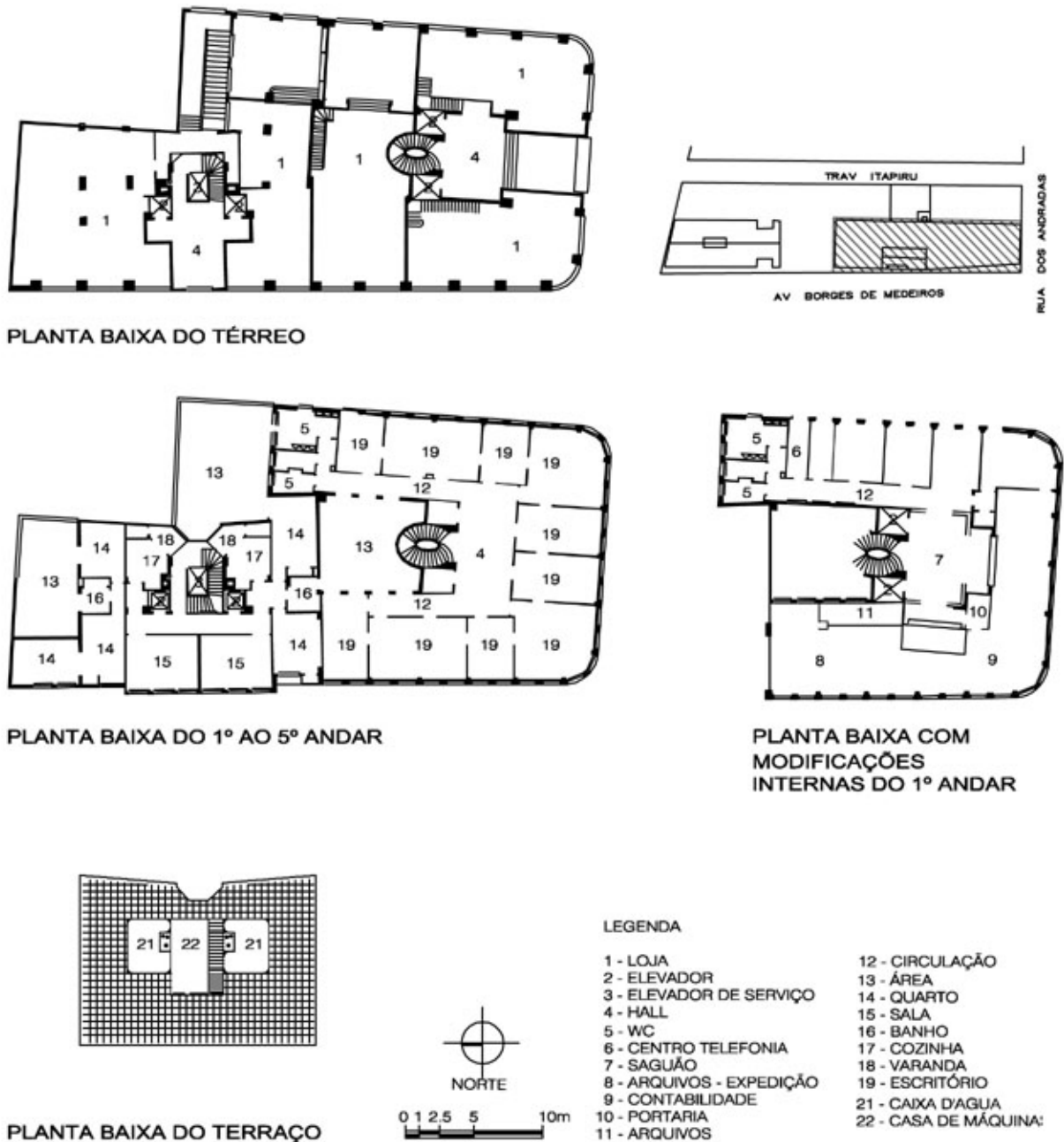


Fig. 4 – Ed. Sul América, projeto do arquiteto Arnaldo Gladosch, 1938
 CANEZ, 2006, p. 333

⁹ CANEZ, 2006, p.323.

De acordo com o projeto de Gladosch, o bloco de menor altura é destinado ao uso comercial, com acesso pela Rua dos Andradas. A torre, voltada para a Avenida Borges de Medeiros, continha originalmente dois apartamentos de dois dormitórios por andar, sendo que a continuidade da barra comercial, junto à divisa lateral na Avenida Borges, permitia unidades de três dormitórios em cada um dos seis pavimentos. Totalizava assim vinte e seis apartamentos de alto padrão. Recuos nos pavimentos superiores da barra e da torre garantiam o coroamento da composição tripartite.

A torre de treze pavimentos apresenta o recurso da simetria na composição da fachada, reforçada pelo acesso ao edifício residencial no térreo. Existe um volume central saliente que é vazado pelas aberturas, onde superfícies opacas emolduram esquadrias com as mesmas dimensões. A articulação entre o plano anterior e posterior da fachada era originalmente enriquecida por subtrações no volume formadas por varandas.



Fig. 5 – Ed. Sul América antes da reciclagem
Lomando-Aita Engenharia

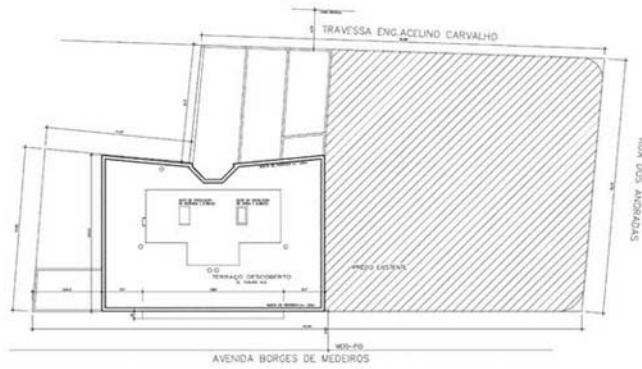


Fig. 6 – Ed. Sul América depois da reciclagem
Lomando-Aita Engenharia

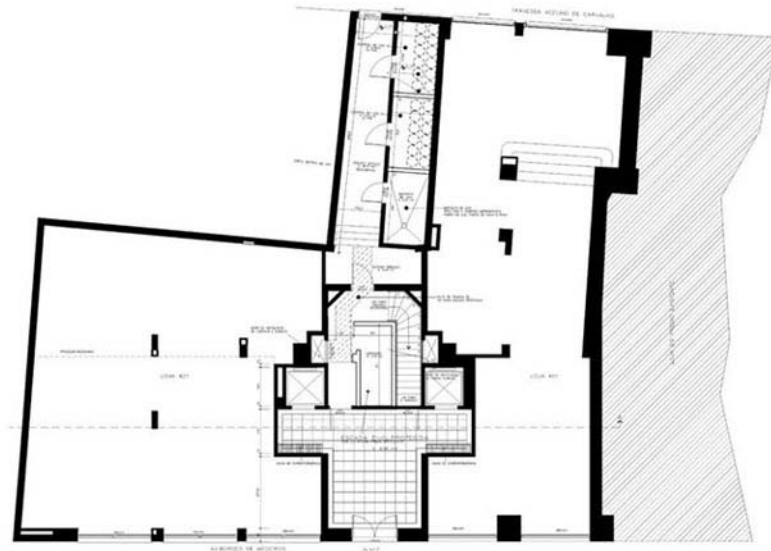
O bloco residencial do Edifício Sul América, com endereço na Avenida Borges de Medeiros 417, foi a primeira edificação reciclada em Porto Alegre com recursos do PAR, integrante do programa de qualificação *Viva o Centro*. O projeto arquitetônico de reciclagem foi de autoria do escritório Sérgio Volkmer Arquitetura Ltda. A obra foi executada pela empresa Lomando-Aita Engenharia, e entregue em 9 de maio de 2003. Segundo o arquiteto Sérgio, a exigência do número de unidades se sobrepunha a questões de tipologia. O projeto de reciclagem deveria chegar a algo entre 68 a 72 unidades a fim de viabilizar o empreendimento. As normativas municipais quanto à proteção de incêndio e aos pátios internos de iluminação e ventilação foram atendidas na medida do possível, contando com a tolerância que a especificidade do caso requeria por parte dos órgãos municipais.¹⁰

Depois da reciclagem, o Sul América passou a abrigar setenta e oito apartamentos de interesse social, em treze pavimentos tipo, com seis unidades por andar e a seguinte distribuição: do segundo ao sétimo pavimentos – cinco apartamentos de um dormitório com área útil em torno de 25 a 32 m² e um JK com 20 m²; do oitavo ao décimo terceiro, quando o volume mais baixo deixa

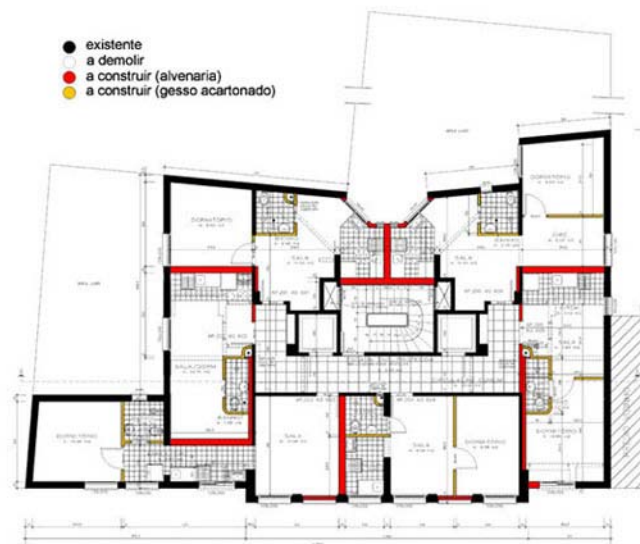
¹⁰ Arquiteto Sérgio Volkmer, entrevista concedida em 03/07/2007.



Planta de localização



Pavimento térreo



Pavimentos tipo 2 ao 6

Fig. 7 – Ed. Sul América, projeto de reciclagem, plantas baixas do arquivo do arquiteto Sérgio Volkmer de existir, – quatro apartamentos de um dormitório com área útil entre 25 e 26 m² e dois JK com 20 m²; no décimo quarto, último pavimento, dois apartamentos de um dormitório com 25 m² e quatro JK com 20 m². A portaria, os dois elevadores existentes e a escada sofreram as reformas

necessárias. As lojas do pavimento térreo permaneceram inalteradas, sem fazer parte do empreendimento PAR, aplicável somente a áreas residenciais.

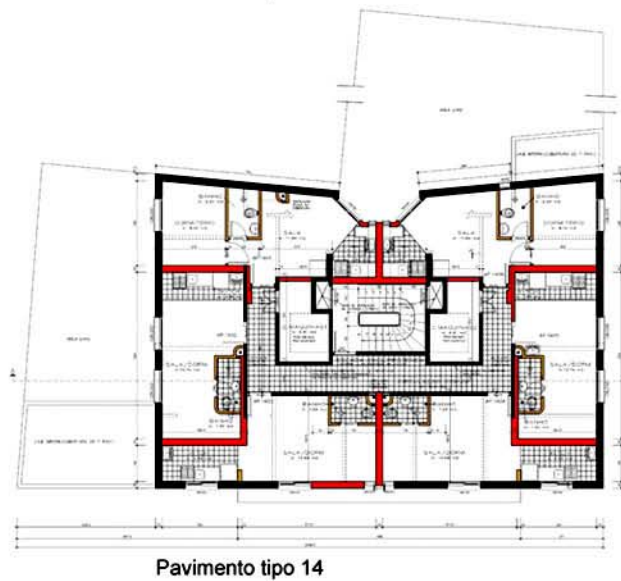
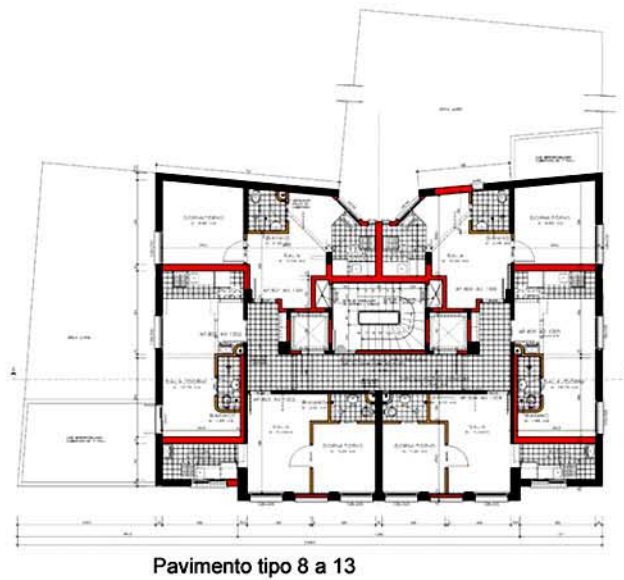
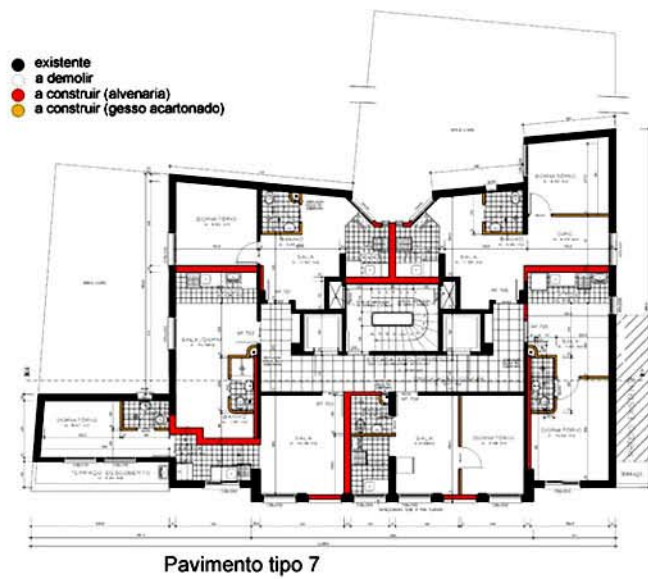


Fig. 8 – Ed. Sul América, projeto de reciclagem, plantas baixas do arquivo do arquiteto Sérgio Volkmer

No que diz respeito à volumetria externa e fachadas, houve a ocupação e fechamento das varandas laterais ao volume central mais saliente, interferência talvez creditável à necessidade de um número de unidades para viabilizar o empreendimento. A torre residencial recebeu revestimento de pastilhas cerâmicas no seu contorno, iniciativa que não parece justificável sob o ponto de vista técnico ou estético como apontou Canez¹¹. Por último, a pintura sobre a argamassa de pó de pedra, que se supõe uma solução mais pragmática do que vinculada a questões estéticas ou culturais, esconde as características próprias daquele material e parte de nossa história arquitetônica. Sobre a justificativa da nova coloração fica uma indagação. Por fim, internamente, ao analisar a planta reciclada, e considerando as demandas em relação à viabilização do empreendimento, a adequação da solução parece evidente.

Os Edifícios Arachã, Bento Gonçalves e Charrua e a Avenida Senador Salgado Filho

Inicialmente denominada Dez de Novembro, a **Avenida Senador Salgado Filho**¹² teve origem no alargamento e ligação da Travessa Dois de Fevereiro e da Rua Andrade Neves, através de recorte central no quarteirão entre as Ruas Vigário José Inácio e Marechal Floriano, até alcançar a Avenida Borges de Medeiros. No extremo oposto foi prevista uma inflexão para conectá-la a Avenida João Pessoa. Sua inauguração ocorreu em novembro de 1940, como uma realização necessária para o escoamento do tráfego proveniente da Avenida Borges e ligação entre o centro da cidade e o bairro Azenha. Para a obra de abertura da nova avenida, com 30,00 metros de largura e 400,00 de extensão, foi necessário o remembramento de lotes de pouca profundidade “com potencialidades construtivas peculiares, com reflexos importantes na volumetria e dimensionamento das fachadas dos prédios que ali foram posteriormente edificadas” como comenta Marques¹³.



Fig. 9 – Abertura da Av. Dez de Novembro, atual Av. Senador Salgado F°
MARQUES, 2003, p. 97

O mesmo ideal de urbanidade que conduziu a construção da Avenida Borges esteve presente na configuração da Avenida Salgado Filho. O incentivo para a construção em altura foi proposto durante o mandato de Loureiro da Silva, determinando que os prédios novos, bem como os reformados ao longo na nova avenida, deveriam prever no mínimo seis pavimentos, estendendo a

¹¹ CANEZ, 2006, p.336.

¹² Senador pelo Estado do Rio Grande do Sul, Salgado Filho faleceu em acidente aéreo em 1950, na vigência de seu mandato. Em sua homenagem, a Av. Dez de Novembro passou a denominar-se Av. Senador Salgado Filho a partir de agosto de 1951.

¹³ MARQUES, 2003, p.105

normativa à Avenida Borges. Dois anos após, em julho de 1942, outro decreto elevou este patamar e a altura mínima passou a treze pavimentos em ambas avenidas¹⁴.

O **Edifício Arachã**, originalmente denominado Agostine, foi construído em 1941 por Alberto D. Aydos Cia. Ltda., no lote de número 254 da Avenida Salgado Filho, na face norte de uma das esquinas com a Rua Doutor Flores. O terreno tem forma retangular bastante alongada, com a fachada maior voltada para a Salgado Filho. O projeto previu térreo e sobreloja comercial, sete pavimentos-tipo com dois apartamentos de dois dormitórios por andar com área em torno de 95 m², acrescidos de um ático. A edificação ocupa completamente o lote.

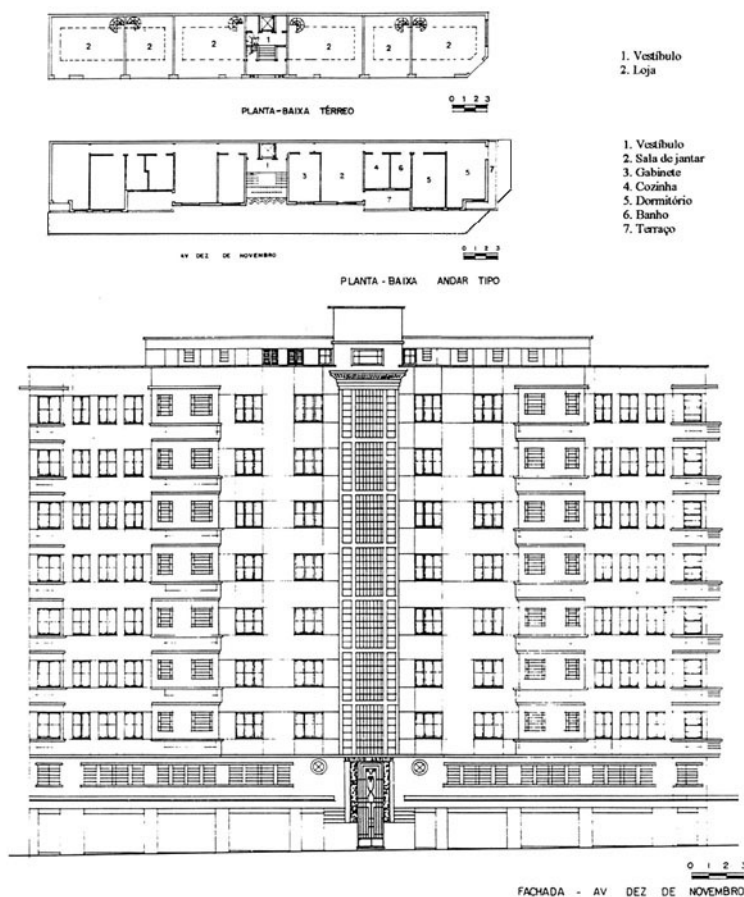


Fig. 10 – Ed. Arachã, originalmente denominado Ed. Agostine
MACHADO, 1998, p. 432

Trata-se de uma barra composta simetricamente, onde a fachada mais extensa é marcada centralmente pelo acesso no térreo, e pela caixilharia levemente curva que nos pavimentos tipo abriga a escada. A sacada, junto à Rua Dr. Flores, não tem força suficiente para desestabilizar esta simetria. A composição da fachada é tripartite com base, composta de loja e sobreloja, corpo com um pequeno balanço sobre a base, e coroamento com o ático. No projeto original, volumes salientes, laterais ao eixo central, reforçavam a simetria e se articulavam ao plano do corpo através de sacadas em seus extremos. A marquise entre loja e sobreloja é interrompida na porta de acesso residencial, o que lhe traz uma certa imponência. A pouca ornamentação existente se

¹⁴ MACHADO, 1998, p.151.

concentra no fechamento da escada e na entrada residencial. As influências Art Déco são visíveis no eixo central e nas janelas circulares do térreo que reforçam a simetria. O edifício foi originalmente revestido em argamassa de pó-de-pedra, com esquadrias onde também as persianas eram de madeira.



Fig. 11 – Ed. Arachã, perspectiva
MARQUES, 2003, p. 241

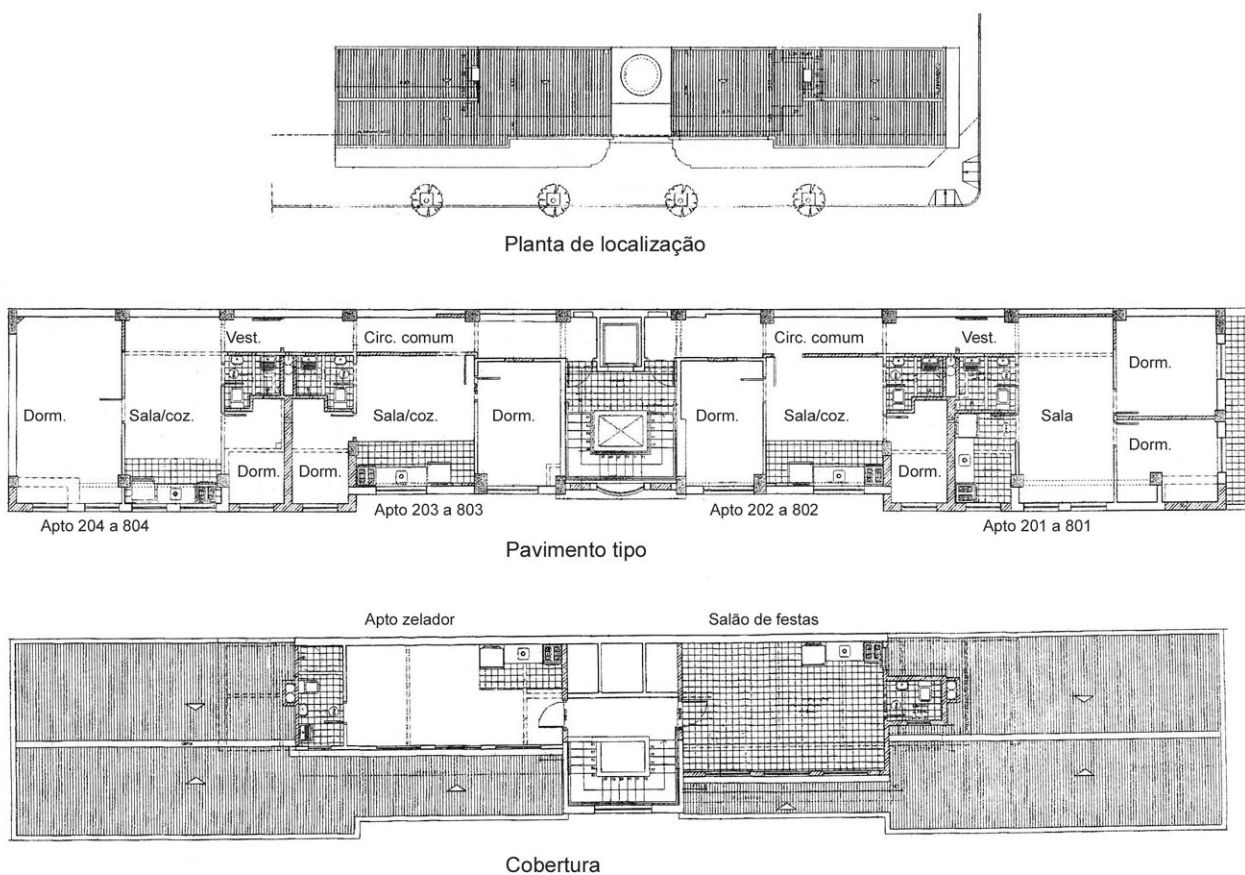


Fig. 12 – Ed. Arachã, projeto de reciclagem
Arquivo da Prefeitura Municipal de Porto Alegre

A reciclagem do Edifício Arachã foi a segunda oportunidade de utilização de recursos do programa PAR e entregue em 14 de maio de 2004. O projeto arquitetônico foi de autoria do escritório Sanguinetti e Saffer Arquitetura e Construções, e a execução ficou ao encargo da empresa Lomando-Aita Engenharia. Os quatorze apartamentos originalmente existentes foram

transformados em 28 unidades de habitação social, quatro de dois dormitórios por andar, com área útil aproximada entre 34 e 49 m². Os dois apartamentos dos extremos da barra têm maior dimensão, sendo que o da esquina é privilegiado pela dupla fachada em sua solução planimétrica. A aplicação da mesma distribuição dos compartimentos no apartamento junto à divisa lateral prejudicou sua solução. A localização da cozinha junto à fachada facilita a ventilação para as atividades de cocção, mas, por outro lado, prejudica um contato mais direto com o exterior como uma aproximação à janela. Embora na cobertura tenha sido previsto o apartamento para zelador e salão de festas, surpreende a perda de oportunidade na ausência de uma lavanderia coletiva. Atividade bastante prejudicada nos apartamentos, com a existência de um tanque dentro do box do banheiro, solução precária para apartamentos de dois dormitórios. As áreas comuns e o elevador sofreram as reformas necessárias. Assim como no Edifício Sul América, o térreo de uso comercial, não foi reciclado internamente.



Fig. 13 – Ed. Arachã, depois da reciclagem
Foto do arquivo da autora

Externamente, as sacadas que faziam a transição entre os volumes laterais salientes e o plano do corpo foram eliminadas pela ampliação de áreas internas, o que distorceu a composição original. Assim como no Sul América, a pintura ocultou o brilho e a cor original da argamassa de pó de pedra.

Os **Edifícios Bento Gonçalves** e **Charrua** estão situados lado a lado em dois lotes alongados de pouca profundidade, remanescentes da cirurgia urbana que fez a abertura da atual Avenida Senador Salgado Filho. Correspondem aos números 140 e 160, sendo que o de maior numeração faz esquina com a Rua Marechal Floriano. Ambos edifícios pertenceram inicialmente ao Instituto de Aposentadoria do Estado do Rio Grande do Sul – IPE.

O **Edifício Bento Gonçalves**, situado no lote de número 140 de meio de quadra, foi projetado pelos arquitetos Rocha Freitas e Warchawski, sobre os quais não foi possível obter maiores informações. Construído em 1943, com subsolo, térreo e mezaninos comerciais, era originalmente

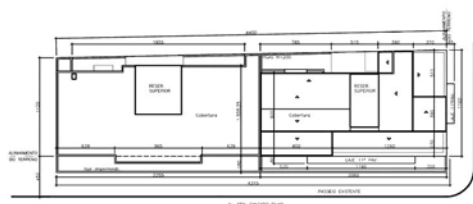
constituído por dez pavimentos tipo residenciais, com dois apartamentos de três dormitórios por andar, complementados por dormitório e banheiro de empregada. O **Edifício Charrua**, no lote 160, esquina com a Rua Marechal Floriano, foi construído por José M. de Carvalho & Cia. Ltda. em 1943. Térreo e mezaninos são comerciais, sobrepostos por dez pavimentos residenciais com dois apartamentos por andar. Cada unidade com área em torno de 90 m² e, ao que tudo indica, ambos originalmente com dois dormitórios. Tanto o Bento Gonçalves quanto o Charrua já dispunham de áreas construídas na cobertura antes da reciclagem. Não foi possível, no entanto, apurar se fariam parte dos projetos originais nem sua utilização específica.



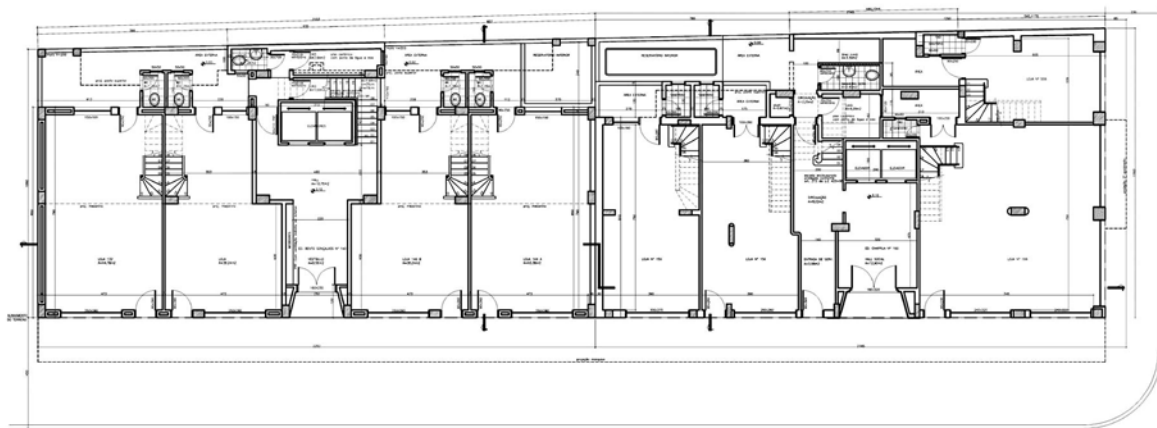
Fig. 14 – Ed. Bento Gonçalves e Charrua, depois da reciclagem
Foto do arquivo da autora

Ambos edifícios apresentam uma composição bastante simplificada. São prismas que chegam até o solo, onde o recurso da fachada tripartite é buscado por fenestração diferenciada no térreo e no mezanino, e por volumes centrais que se projetam em pequeno balanço no corpo dos edifícios sem chegar até a platibanda. Existe uma marquise que, entre as aberturas do térreo e do mezanino, cobre parte do passeio ao longo das duas edificações. O acesso residencial de ambos é central, mas os demais elementos da fachada não dão respaldo para a marcação de eixos de simetria ou hierarquia na fachada. Sem maior tratamento, as aberturas comparecem num jogo de vazios sobre a opacidade do fundo, como buracos na alvenaria. Existem alguns frisos que procuram relacionar as janelas nos volumes centrais. Nas esquadrias, marcos, caixilhos e persianas são de madeira. Segundo Marques, o revestimento original da alvenaria das fachadas foi em argamassa de pó de pedra¹⁵.

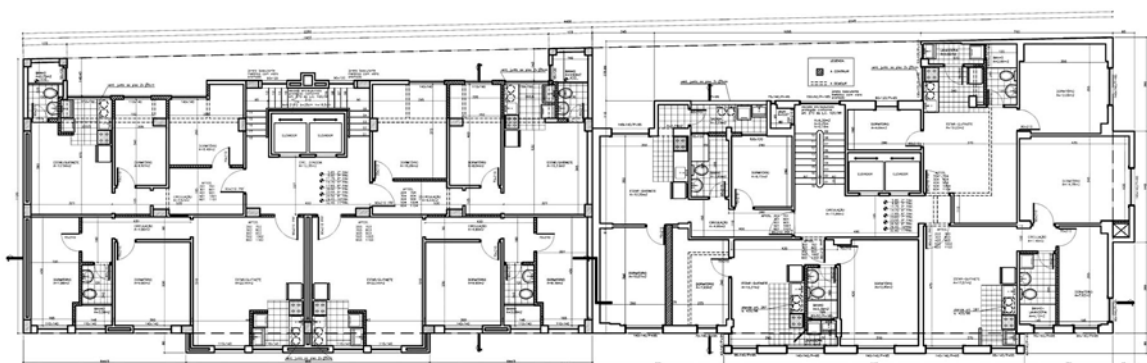
¹⁵ MARQUES, 2003, p.166.



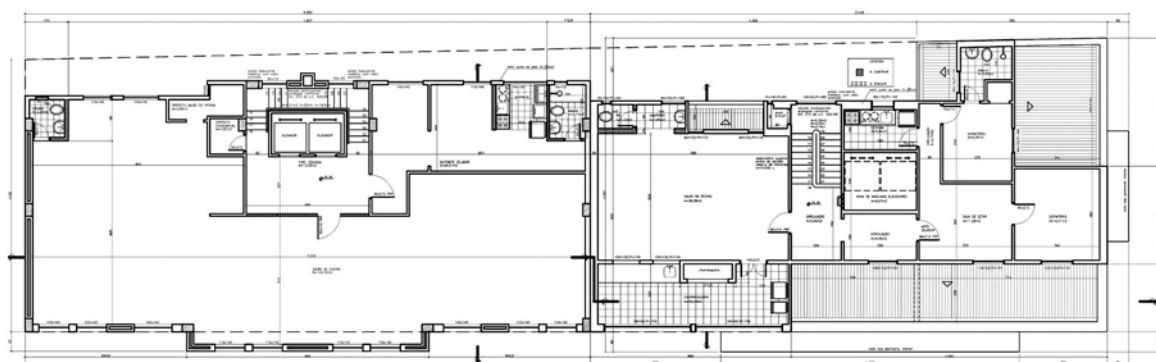
Planta de localização



Pavimento térreo



Pavimento tipo



Cobertura

Fig. 15 – Ed. Bento Gonçalves e Charrua, projeto de reciclagem, plantas baixas
Arquivo do arquiteto Fernando Welp

A obra de reciclagem dos Edifícios Bento Gonçalves e Charrua, com a sua transformação em unidades habitacionais de interesse social financiadas pelo PAR, foi de responsabilidade da empresa Tanajura & Associados, entregue em 21 de setembro de 2004. Cada um dos

apartamentos existentes foi subdividido em duas unidades habitacionais, resultando em quatro apartamentos de dois dormitórios por andar. Conforme o relato do arquiteto Fernando Welp, responsável pelo projeto arquitetônico de reciclagem, o aproveitamento e o mínimo de alterações nas alvenarias existentes foi um forte condicionante e justifica algumas impropriedades das plantas¹⁶. Em dez pavimentos tipo, os dois edifícios passaram a abrigar em conjunto oitenta apartamentos de dois dormitórios. O Bento Gonçalves com quatro apartamentos de dois dormitórios por andar; dois de fundos com área útil em torno de 43 m²; dois de frente com aproximadamente 49 m². O Charrua com quatro apartamentos de dois dormitórios por andar; um voltado para a Rua Dr. Flores e para o fundo do lote com área útil aproximada de 41 m²; um de esquina em torno de 46 m²; outro com frente para a Avenida Salgado Filho aproximadamente 38 m²; o último, junto à divisa lateral, com aberturas para a fachada principal e para os fundos, tem 42 m². Cada um dos edifícios é complementado por salão de festas na cobertura. O térreo não sofreu reformulações internas.

Os Edifícios Bento Gonçalves e Charrua não apresentam o mesmo aprimoramento formal do Sul América ou do Arachã. De qualquer forma, estão perfeitamente inseridos na volumetria que configurou tridimensionalmente a Avenida Salgado Filho, garantindo sua importância no conjunto. A pintura que suas fachadas receberam sobre a argamassa de pó de pedra se constituiu no mesmo prejuízo dos casos anteriores.

O Hotel Umbú e a Avenida Farrapos

Inaugurada na administração Loureiro da Silva, em 14 de novembro de 1940, integrando as comemorações do bicentenário da cidade, inclusive com a presença do então Presidente da República Getúlio Vargas, a **Avenida Farrapos** já estava prevista no Plano Geral de Melhoramentos de 1914. Com seus 5,5 km de extensão e 30 m de largura, foi idealizada como uma radial urbana de ligação entre o centro e a saída norte da cidade, acesso marcado pela estátua do Laçador, ícone urbano recentemente deslocado pelas obras de um novo complexo viário. Aproximadamente um mês após a inauguração e enfatizando a sua importância urbana, Loureiro da Silva promulgou um decreto estipulando altura mínima de dois pavimentos para edificações novas ou existentes que fossem reformadas ao longo da avenida.

O antigo **Hotel Umbú** foi inaugurado em 1950, ocupando um grande lote em forma de quadrilátero irregular na Avenida Farrapos, 282 e 292, esquina com a Rua Dr. Barros Cassal. Como comenta Silvia Leão numa “perfeita inserção urbana, constituindo ponto de referencia na esquina onde se implanta”¹⁷. O projeto é de autoria do arquiteto paulista Abram Elman, posteriormente contratado

¹⁶ Em entrevista concedida em 8 de maio de 2007.

¹⁷ LEÃO, 1999, p.41.

pelo mesmo grupo empresarial para desenvolver o projeto da Casa Dico¹⁸, que originalmente ocupava os três primeiros pavimentos do Hotel Umbú.

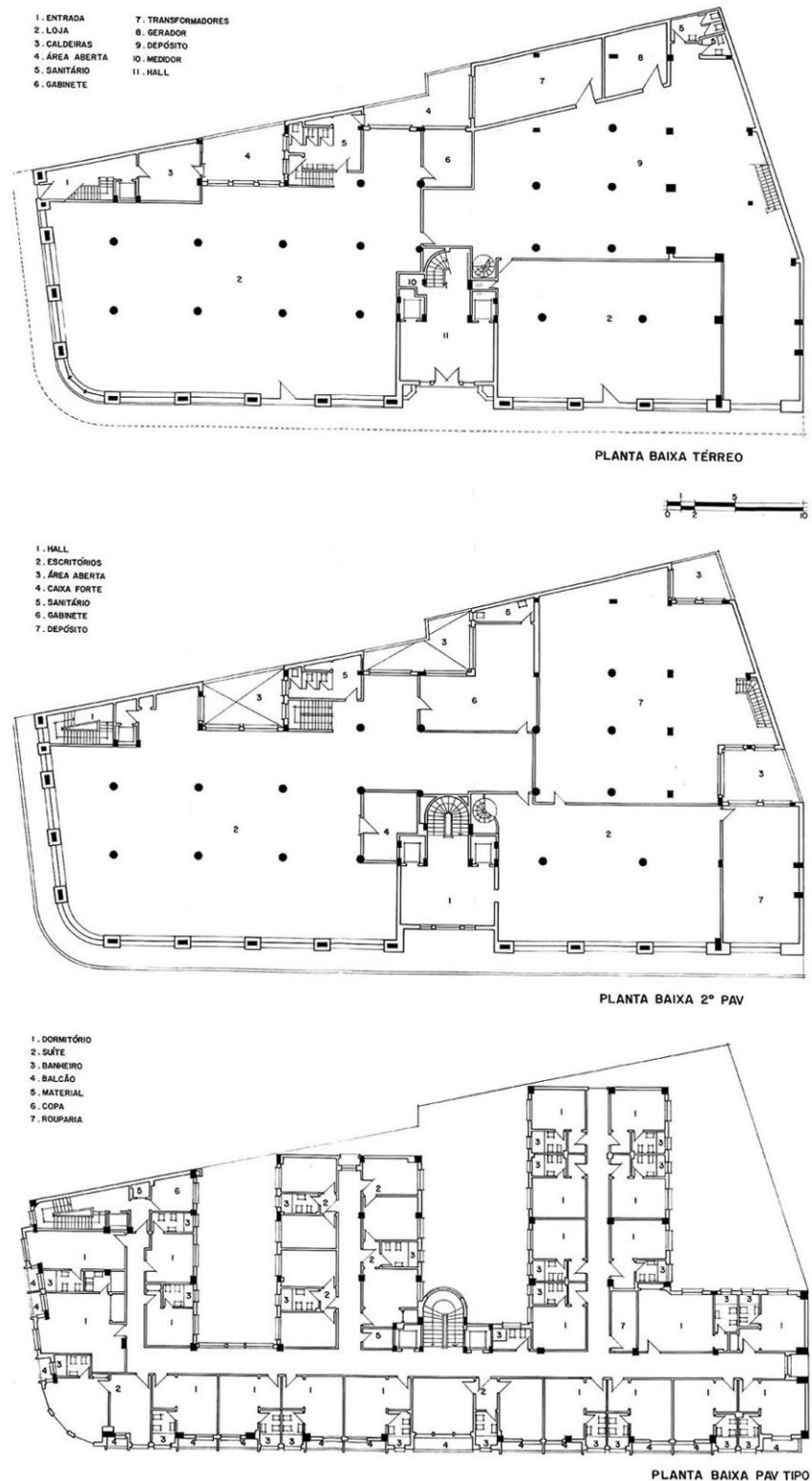


Fig. 16 – Projeto Hotel Umbu, inaugurado em 1950, projeto do arquiteto Abram Elman, plantas baixas LEÃO, 1999

¹⁸ Exemplar modernista de 1952, presente na publicação **Arquitetura moderna em Porto Alegre** de Alberto Xavier e Ivan Mizoguchi, publicado pela Editora Pini em 1987.

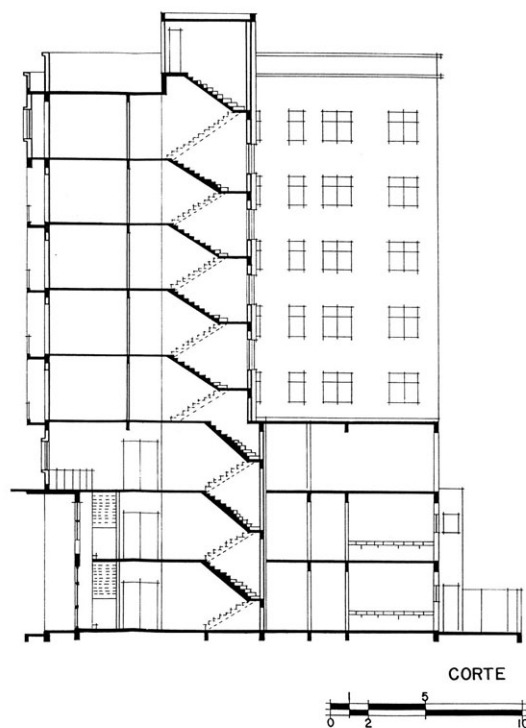


Fig. 16 – Projeto Hotel Umbu, corte
LEÃO, 1999

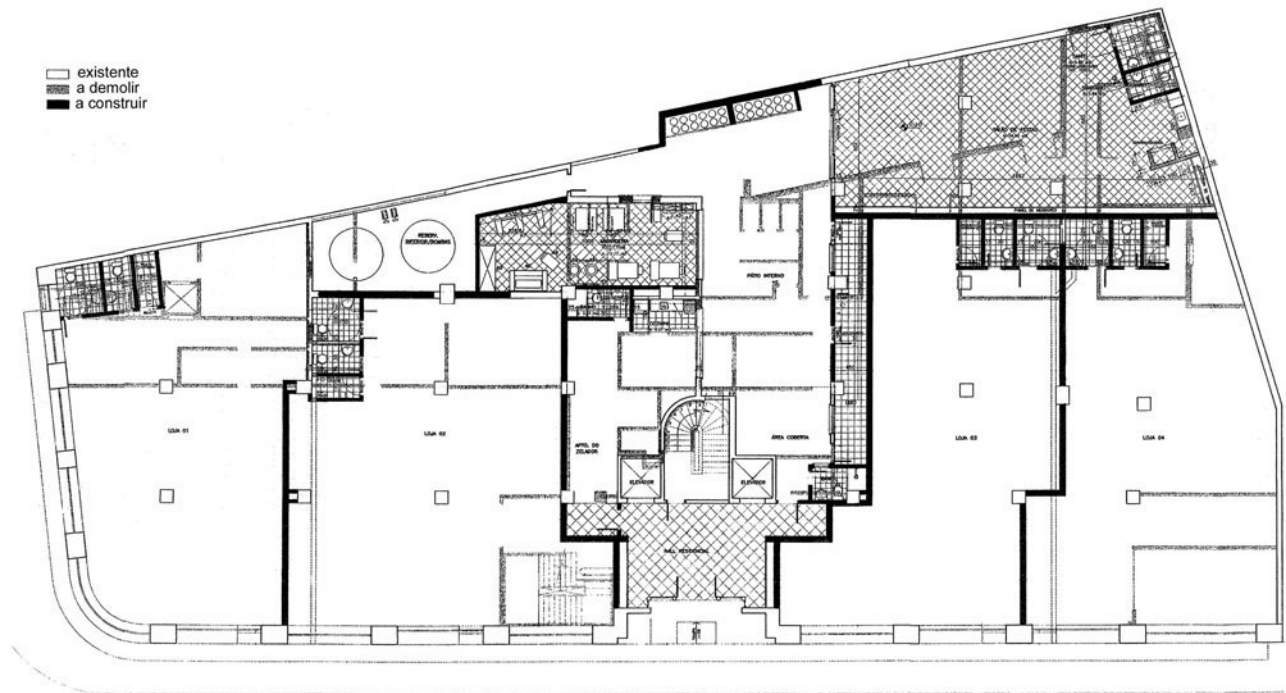
O edifício tem oito pavimentos distribuídos em térreo, sobreloja e seis pavimentos tipo. Os três primeiros pavimentos ocupam quase completamente o lote à exceção de pequenas áreas abertas junto à divisa limdeira na Rua Dr. Barros Cassal. Os pavimentos tipo têm planta em forma de pente, onde o dorso acompanha o alinhamento junto a Farrapos, formando pátios internos, com os apartamentos distribuídos em fita dupla e simples, e circulação vertical centralizada.

Nas fachadas percebe-se claramente a composição tripartite: a base, formada pelo térreo e sobreloja, demonstrando a solidez pelos pilares que, embora no mesmo plano da fachada, conseguem destaque pelo revestimento em granito. Existe uma marquise que delimita superiormente a base separando-a do corpo. Este, por sua vez, divide-se em dois planos: o mais recuado, no alinhamento da base, faz a transição para o plano que avança num pequeno balanço sobre o passeio, contendo originalmente os apartamentos e suítes do hotel em quatro pavimentos tipo. Neste mesmo volume, com tratamento diferenciado, o último pavimento configura o coroamento onde, conforme Leão, "a seqüência de sacadas e janelas das unidades transforma-se num balcão praticamente contínuo"¹⁹. Este volume saliente é arrematado pelo plano mais recuado que fecha uma platibanda acima dele. Originalmente os pavimentos tipo eram constituídos de vinte e seis unidades de hospedagem, entre apartamentos e suítes, o que em cinco andares chegaria a cento e trinta unidades.

A fachada voltada para a Avenida Farrapos demonstra o uso da simetria como recurso compositivo. O acesso é destacado pela localização central, marcado por afastamento maior entre

¹⁹ LEÃO, 1999, p.41.

pilares na base e por varandas mais extensas no corpo. Além do tratamento diferenciado, a porta de acesso é valorizada pela dupla altura e pelo recuo do plano da fachada. Simetricamente, conjuntos de varandas e janelas, duas a duas, reforçam a importância da estratégia compositiva. Junto à divisa na Avenida Farrapos, sacadas fazem a articulação entre os dois planos do corpo. Na esquina, os dois planos que compõem o corpo assumem uma forma curvilínea acompanhados pela base.



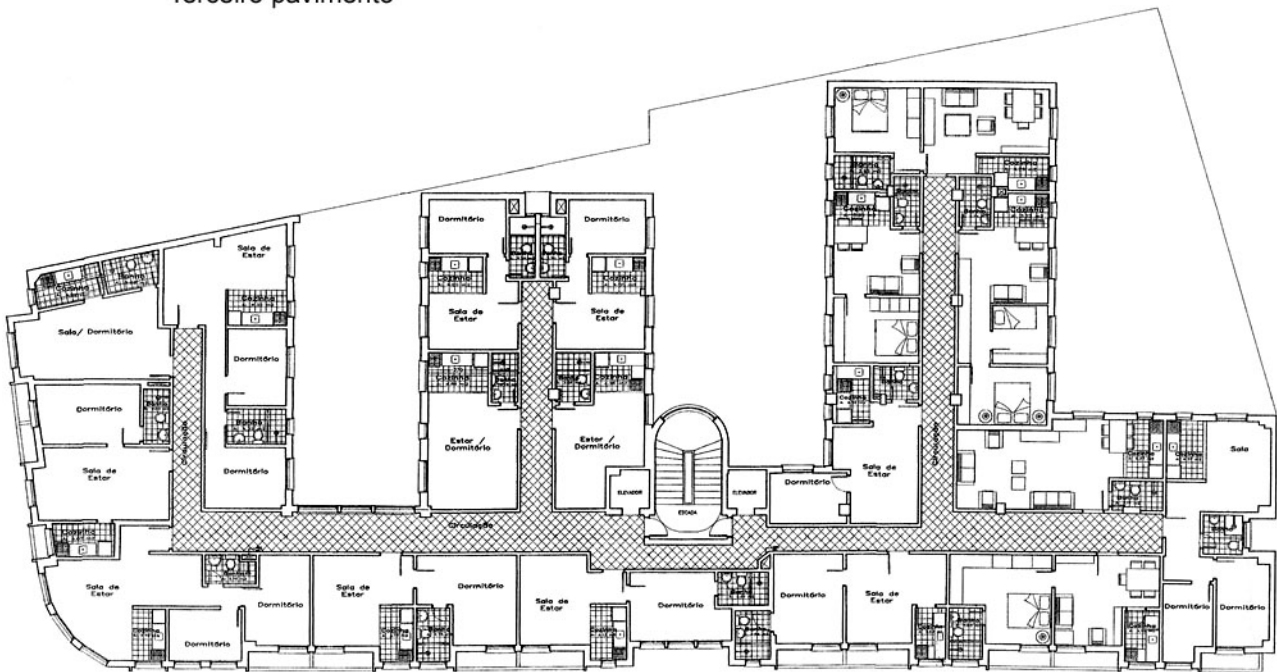
Pavimento térreo



Segundo pavimento



Terceiro pavimento



Pavimento tipo

Fig. 18 – Projeto de reciclagem do Hotel Umbu
Arquivo da Prefeitura Municipal de Porto Alegre

A projeto arquitetônico de reciclagem do antigo Hotel Umbú, transformando-o num edifício de habitação coletiva de interesse social, é de autoria do arquiteto Antonio Carlos Zago. A obra, financiada pelo programa PAR, foi entregue em 25 de outubro de 2004, com cento e vinte e sete unidades habitacionais. De maneira diversa dos casos anteriores, esta reciclagem se estendeu à área comercial do térreo, onde as lojas foram subdivididas e os vazios dos mezaninos fechados por lajes para o aproveitamento com unidades habitacionais. Também no térreo, o salão de festas ficou localizado no extremo ao fundo do lote, separado da lavanderia coletiva e do apartamento do

zelador por um pátio interno descoberto. O segundo e o terceiro pavimentos, que anteriormente ocupavam quase todo o lote, foram parcialmente demolidos, passando a ter o mesmo perímetro dos pavimentos superiores, com dezenove apartamentos cada um. Do quarto ao sétimo pavimento, cada andar tem dezoito apartamentos, enquanto que o oitavo e último tem dezessete. Desta forma o Hotel Umbú, que originalmente era composto por unidades de alojamento em cinco pavimentos, foi transformado num edifício de habitação social coletiva, onde sete pavimentos abrigam os cento e vinte e sete apartamentos. Entre estes, trinta e duas unidades JK com área variando entre 22 e 40 m², sessenta e dois apartamentos de um dormitório de 28 a 44 m² e trinta e três com dois dormitórios entre 43 e 56 m². As diferentes áreas em cada uma das tipologias parece ter sido resultado das possibilidades de aproveitamento dos espaços existentes no que diz respeito à forma planimétrica, localização dos vãos de iluminação e ventilação originais, assim como da viabilidade de novas aberturas. Na circulação vertical, uma das escadas foi eliminada enquanto a outra, centralizada na planta a junto aos elevadores, foi compartimentada em relação à circulação horizontal através de alvenaria e portas corta-fogo. Assim como no projeto original, dois elevadores atendem a circulação vertical.



Fig. 19 – Hotel Umbu, depois da reciclagem
Foto do arquivo da autora

Em função do fluxo predominante de veículos e pelas características do traçado urbano que geram uma perspectiva tangencial, o antigo Hotel Umbú é percebido de relance. A adequação de sua volumetria, elementos de composição e inserção urbana são qualidades identificadas a partir deste ponto de vista. Um olhar mais cuidadoso, no entanto, revela perdas causadas pela reciclagem em alguns detalhes que no passado contribuíam para o enriquecimento das fachadas. A predominância da opacidade na superfície curvilínea, configurando a esquina nos pavimentos tipo, era anteriormente guarnecida por quatro balcões sobrepostos entre a base e o coroamento que, em ambos os lados, contrapunham vazios ao fechamento da curva. O avanço das paredes

externas, com a eliminação dos balcões voltados para a Rua Dr. Barros Cassal, foi uma decisão reducionista que causou perda na concepção original deste trecho da fachada. O aproveitamento das sobrelojas e do pavimento imediatamente acima destas com apartamentos usou como solução de fachada o fechamento dos vãos originalmente existentes entre pilares. Para isto acrescentaram-se alvenarias e esquadrias que parecem ter tido como único condicionante as compartimentações e usos internos, uma vez que sua distribuição na fachada parece aleatória. Por último, a eliminação da tripla altura, junto à porta de acesso, com o bloqueio dos vazios através de lajes foi uma redução de qualidade arquitetônica. Tal solução se reflete na fachada, no nível da sobreloja, através de esquadrias imediatamente atrás das grades originais, que em nada compõem com os elementos existentes.

Considerações finais

O estudo de cinco edifícios reciclados em Porto Alegre revela o mérito da iniciativa, mas aponta algumas impropriedades. A supressão de varandas e sacadas, por exemplo, como no caso dos Edifícios Sul América e Arachã demonstra regressão no que diz respeito à composição volumétrica. Possivelmente justificado pela necessidade de incremento da área interna, este recurso mereceria uma cuidadosa análise sobre sua real necessidade ou a identificação de soluções alternativas em reciclagens futuras. Tal observação não pretende identificar protagonistas, mas constatar fatos que talvez possam ser atribuídos à viabilidade financeira do momento ou à imaturidade da experiência.

A análise das plantas baixas leva ao comentário de que espaços extremamente compactos e eficientes não são simples redução de área. Requerem pesquisas sistemáticas, que tenham como parâmetro a utilização de um mínimo de área e máximo de funcionalidade, onde recursos inovadores são muitas vezes necessários. O tema é bastante complexo, uma vez que as propostas devem também levar em conta a cultura dos usuários. A revisão do movimento moderno já demonstrou que a arquitetura, isoladamente, não soluciona problemas sociais nem pode impor modelos. Desta forma, o grau de inovação que estas reciclagens podem trazer recomenda um trabalho social de adaptação dos futuros moradores no processo de ocupação.

Em relação à aplicação de pintura em fachadas revestidas com argamassa de pó de pedra, alguns trabalhos vêm sendo desenvolvidos e apresentados em eventos especializados. Inexiste até o momento uma sistematização deste conhecimento. A ausência de estudos científicos para a manutenção destas fachadas tem resultado em recuperações infrutíferas quando não danosas.

O mérito da reciclagem de edificações obsoletas, transformando-as em habitação social, parece indiscutível. Além do aproveitamento da infra-estrutura instalada, em favor de uma população de renda mais baixa, a habitação traz como retorno uma nova dinâmica que, no caso de localização em áreas degradadas, contribui para maior segurança do entorno. Morar no centro pode se tornar uma alternativa atraente pela diversidade funcional, onde a habitação tem como apoio o comércio, prestação de serviços e lazer sem grandes deslocamentos.

Além do reaproveitamento do potencial construído, dos espaços urbanos e da infra-estrutura, a revitalização das áreas centrais traz em si o mérito de resguardar a memória coletiva de seus habitantes. O sentimento de pertencer a algum lugar, mesmo que já não se viva nele, é alimentado através do reconhecimento dos espaços urbanos. Na maior parte dos casos os centros urbanos concentram as origens das cidades, sujeitos à degradação ao longo dos anos, onde a habitação social pode ser um fator de requalificação.

Referências bibliográficas

- ABREU Filho, Silvio Belmonte de. **Porto Alegre como cidade ideal : planos e projetos urbanos para Porto Alegre**. Porto Alegre: Tese de Doutorado, PROPARG/UFRGS, 2006.
- Arquitetura Comemorativa da Exposição do Centenário Farroupilha, 1935**. Porto Alegre: Catálogo da Exposição, UNIARQ/UNICULTURA/UFRGS/Assembléia Legislativa RS, set.1999.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Morar no centro de Porto Alegre – demandas e expectativas**. Relatório final. Porto Alegre: IFCH/UFRGS, ago.2003.
- CANEZ, Anna Paula. **Arnaldo Gladusch. O Edifício e a Metrópole**. Porto Alegre: Tese de Doutorado, PROPARG/UFRGS, 2006.
- FRANCO, Sérgio da Costa. **Porto Alegre: Guia Histórico**. Porto Alegre: Editora da Universidade, UFRGS, 1988.
- HACK, Carlos Alberto de Almeida. **Porto Alegre foi assim**. CD-ROM, 2001.
- História Ilustrada de Porto Alegre**. Porto Alegre: Já Editores, 1997.
- LEÃO, Sílvia Lopes Carneiro. **Arquitetura de hotéis: caso de Porto Alegre – RS**. Porto Alegre: FA/UFRGS, 1999.
- LEME, Maria Cristina da Silva Leme (Coord.). “Porto Alegre. Melhoramentos na área central”. **Urbanismo no Brasil 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel, FAUUSP, FUPAM, 1999, p.296-297.
- MACHADO, Nara Helena Naumann. **Modernidade, Arquitetura e Urbanismo: o Centro de Porto Alegre (1928-1945)**. Porto Alegre: Tese de Doutorado, Curso de Pós-Graduação em História do Brasil, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da PUC/RS, 1998.
- MÖLLER, Luiz Fernando C. **Revitalização de Centros Urbanos**. Florianópolis: COBRAC, 2004.
- MARQUES, Jose Carlos. **História de uma via: o advento da arquitetura moderna e a configuração da Av. Senador Salgado Filho Porto Alegre 1940-1970**, vol.I e II. Porto Alegre: Dissertação de Mestrado, PROPARG/UFRGS, 2003.
- PETRUCCI, Helena Maria Cabeda. **Alteração da aparência das fachadas dos edifícios: interação entre as condições ambientais e a forma construída**. Porto Alegre: Dissertação de Mestrado, PPGE/UFRGS, 2000.
- Reabilitação de Edifícios em Áreas Centrais para Habitação de Interesse Social. Ambiente Urbano. Legislação Edilícia e Urbanística, Tecnologia, Custos, Procedimentos e Financiamentos**. Salvador: Reabilita, Reunião Técnica, março de 2006.
- RUSCHEL, Simone Pretto. **A modernidade na Avenida Farrapos**. Porto Alegre: Dissertação de Mestrado, PROPARG/UFRGS, 2004.
- Seminário Requalificação de Imóveis em Antigos Centros Urbanos e em Sítios Históricos. Uma experiência do Rio Grande do Sul**. Lomando-Aita Engenharia. CD-ROM, sem data.
- SOUZA, Célia Ferraz de. **O Plano Geral de Melhoramentos de Porto Alegre: da concepção às permanências**. São Paulo: Tese de Doutorado, FAI/USP, 2004.
- SOUZA, Célia Ferraz de; MÜLLER, Dóris Maria. **Porto Alegre e sua evolução urbana**. Porto Alegre: Ed. Universidade/UFRGS, 1997.
- VAZ, José Carlos. **Vida Nova para o Centro da Cidade**. Disponível em : <<http://www.polis.org.br/publicações>> Acesso em 30 abr. 2007.
- XAVIER, Alberto; MIZOGUCHI, Ivan. **Arquitetura Moderna em Porto Alegre**. São Paulo: Pini, 1987.