

**USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO NO COTIDIANO DE SÍTIOS HISTÓRICOS
REQUALIFICADOS: O CASO DO PROGRAMA REMEMORAR EM SALVADOR.**

BOSENBECKER, Angela Cristina (1);
MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer (2);
COSWIG, Mateus Treptow (3);

- (1) Arquiteta, mestranda em Memória Social e Patrimônio Cultural -UFPEL/RS. – e-mail: angela.bosenbecker@gmail.com
- (2) Arquiteta Professora Associada, FAUrb-UFPEL, coordenadora do NAUrb-UFPEL – e-mail: nirce.sul@terra.com.br
- (3) Arquiteto, Bolsista DTI-G – CNPq do NAUrb-UFPEL – e-mail: mateus.coswig@gmail.com

USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO NO COTIDIANO DE SÍTIOS HISTÓRICOS REQUALIFICADOS: O CASO DO PROGRAMA REMEMORAR EM SALVADOR.

Resumo

Proposta: O Programa Habitacional do Centro Histórico de Salvador REMEMORAR foi implementado, em versão piloto, a partir de um convênio assinado entre a Caixa Econômica federal e o governo do Estado da Bahia, para a seleção, desapropriação e reconstrução de imóveis arruinados no perímetro de tombamento federal, amparando-se em subsídios do governo federal via PRONAC – Programa Nacional de Apoio à Cultura. Em março de 2005, sob a coordenação da CONDER, foram realizadas obras em cinco casarões, direcionando e repassando quarenta e uma unidades residenciais para a clientela de servidores estaduais. Devido a aceitação do mesmo, estão em curso os procedimentos para a realização de uma segunda etapa, composta por quarenta e oito imóveis e uma estimativa de oferta total de duzentos e sessenta unidades habitacionais, distribuídas na área central de Salvador. Este trabalho consiste em examinar aspectos, operação e manutenção do ambiente em uso na primeira fase do projeto REMEMORAR, considerando a preocupação com a crescente viabilização pelo Poder Público, que através de parcerias com governos estaduais e Municipais, vem promovendo programas para a Requalificação de Sítios Históricos. O objetivo do trabalho é discutir o uso, o cotidiano e a manutenção destas edificações de valor para o patrimônio cultural, considerando os custos altos para sua recuperação e o equacionamento com as questões de projeto das habitações de interesse social, bem como a importância das decisões de gestão condominial em prédios que passam a ser multifamiliares por conta de um projeto de reciclagem ou requalificação. **Metodologia:** Estudo de caso do projeto REMEMORAR implementado em Salvador. **Resultados:** Uma vez que a valorização cultural traz outras decisões a respeito do valor, as questões de manutenção precisam estar presentes no pensamento dos arquitetos quando da elaboração dos projetos. Busca-se apresentar um estudo para realimentar a fase de projeto dos programas destinados à habitação em áreas de sítios históricos. **Contribuições:** Promover a reflexão sobre a gestão de um bem que tem caráter público no sentido de uma memória coletiva e a decisão de a quem compete esta gestão.

Palavras-Chave: Patrimônio cultural, Gestão de Bem Público, Habitação de Interesse Social

Abstract

Proposal: The Habitational Program of the Historical Center of Salvador REMEMORAR was implemented, in a pioneering version, from a partnership signed by the Caixa Econômica Federal and the government from the State of Bahia, for the selection, dispossession and reconstruction of real estate ruined in the perimeter of federal **plauing**, supported by subsidies of the federal government via PRONAC – National Program of Support to Culture. In March 2005, under the coordination of CONDER, repairs in five large houses were made, directing and repassing forty-one residential units for the clientele of state public servants. Due to its acceptance, the procedures for a new phase to be done are being done, composed by forty-eight real estates and an estimation of offer of two hundred and sixty habitational units, distributed in the central area of Salvador. This work consists in examining aspects of use, operation and maintenance of the environment in use in the first phase of the project REMEMORAR, considering the preoccupation with the growing viability by the Public Government, which through partnerships with State and Municipal Governments, have been promoting programs for the Requalification of Historical Sites. The purpose of the work is to discuss the use, the quotidian and the maintenance of these edifications of value for the cultural patrimony, considering the high costs for their recuperation and the equation of the questions of the project of habitations of social interest, as well as the importance of the decision of condominium management in buildings which become multifamiliar as a result of a project of recycling and requalification. **Methodology:** Case studies of the project REMEMORAR implemented in Salvador. **Results:** As the cultural valorization brings other decisions concerning value, the questions of maintenance have to be present in the thought of architects when elaborating the projects. It is aimed at presenting a study to give a feedback to the project phase of programs destined to habitation in areas of historical sites. **Contributions:** Promote the thinking concerning the management of a good which has a public character and the decision of those responsible for this management.

USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO NO COTIDIANO DE SÍTIOS HISTÓRICOS REQUALIFICADOS: O CASO DO PROGRAMA REMEMORAR EM SALVADOR.

1. Introdução

Frente a um crescente processo de requalificação de sítios históricos, apresentamos um trabalho que se propõe a refletir sobre o uso, operação e manutenção no cotidiano do PROJETO REMEMORAR, Centro Histórico de Salvador, Bahia, através de um estudo de caso de arrendamento residencial utilizando-se da apresentação de entrevistas com moradores, gestores e técnicos envolvidos no processo e análise documental. Buscamos com o mesmo retroalimetar as fases de projeto, uso e manutenção e refletir sobre a gestão da habitação de interesse social em sítios históricos.

Para Harvey é possível pensar, avaliar e realizar uma gama de possíveis sensações e práticas sociais através da aparência de uma cidade e o modo como os seus espaços se organizam. O ambiente construído constitui um elemento de um complexo de experiência urbana para a construção de novas sensibilidades culturais.

VARGAS, identifica por meio de duas vertentes as intervenções urbanas que vem sendo propostas, de um lado, direcionadas para o turismo com a clara intenção de inserir seus lugares na rota do turismo internacional, e de outro lado a preocupação com a melhoria das condições de vida urbana para a população residente, o reforço de identidade pelo viés cultural e a procura pela instalação de atividades econômicas que dinamizem a área.

O presente trabalho se desenvolve seguindo a vertente de natureza socioespacial, em que a estruturação do espaço é determinada por objetivos maiores de inclusão social, revitalização econômica e preservação do patrimônio cultural socialmente produzido.

A intervenção nessas áreas urbanas demanda a consideração de importantes instrumentos econômicos, sociais, jurídicos e institucionais. A execução desses processos de requalificação, recuperação e conservação de sítios históricos implicam em investimentos públicos e privados para os novos usos desse valioso patrimônio, dada a importância dessas áreas urbanas para a economia e para a formação cultural e social.

Para Eclea Bosi (2004:79) recuperar a dimensão humana do espaço é um problema político dos mais urgentes. A sobrevivência de um grupo se liga estreitamente à morfologia da cidade e esta ligação se desarticula quando a especulação urbana impõe um grau intolerável de desenraizamento.

É nesse sentido, que a preservação e recuperação de áreas degradadas em sítios históricos se tornam um suporte da memória que poderá servir como apoio na construção da cidadania. Projetos de requalificação socialmente construídos geram, constroem e até impedem relações e

comportamentos sociais, o que lhes dá um caráter político, num tempo em que se intensificam, em nossas cidades, formas crescentes de segregação e exclusão sociais.

O estudo de caso traz paradigmas de relações, uso e gestão de uma área já em processo de requalificação. A difícil tarefa de um novo uso, onde o monumento é poupado aos riscos do desuso para ser exposto ao desgaste e usurpação do uso é citado por Choay que considera que “a reutilização, que consiste em reintegrar um edifício desativado a um uso normal, subtraí-lo a um destino de museu, é certamente a forma mais paradoxal, audaciosa e difícil de valorização do patrimônio”. (CHOAY, 2001:219)

2. Estudo de caso: Programa Habitacional do Centro Histórico / REMEMORAR - SALVADOR

O Programa Habitacional do Centro Histórico de Salvador – REMEMORAR foi implementado, em versão piloto, a partir de convênio assinado entre a Caixa Economia Federal e Governo do Estado da Bahia com o objetivo de implementar a seleção, desapropriação e reconstrução de imóveis situados no perímetro de tombamento federal do Centro Histórico. Firmado no ano de 1999, seu objetivo principal do era trazer novamente o tema da habitação para o rol das ações que visavam a revitalização deste sítio da maior importância tanto para a memória de seus moradores como para a do país e para o patrimônio da humanidade, pois foi tombada já em 1985 pela UNESCO como Bem Cultural do Patrimônio Mundial.

Salvador foi capital do Brasil até o ano de 1736 e manteve bastante íntegro seu centro antigo com seu traçado urbanístico e edificações de caráter civil e religioso. Entretanto na segunda metade da década de 60 o Governo do Estado intervêm fortemente em Salvador, realizando grandes investimentos no eixo Iguatemi – Centro Administrativo da Bahia, englobando obras viárias e prédios públicos, consolidando um novo pólo de negócios¹. O novo complexo urbanístico diminui a congestão no centro tradicional mas contribui também para o seu esvaziamento com a perda de atividades mais dinâmicas, abandono e deterioração física, tanto na Cidade Alta como na área do Comércio.

As ações de preservação e recuperação deste sítio tem início em 1968 a partir de um programa de “posta em valor” (mise en valeur) do Centro Histórico de Salvador por inspiração da UNESCO, dentro do paradigma do turismo cultural (Missão Michel Parent). No ano de 1984 é estabelecido o

¹ IV Encontro SIRCHAL - Programa para a Revitalização dos Centros Históricos das Cidades da América Latina e do Caribe). Requalificação, Revitalização e Sustentabilidade. dos Centros Históricos. Salvador - Bahia – BRASIL. 29 de maio a 02 de junho 2000 - DIAGNÓSTICO- Eixo Temático 1: O Papel do Setor Público, segundo as diferentes esferas de governo. <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/DIAGeixo1.htm> 13/08/2007

tombamento federal e no início dos anos 90 o Governo Estadual inicia o investimento de cerca de R\$ 92 milhões de reais em seis etapas de recuperação do CHS.

No ano 2000 é realizado o Ateliê Sirchall, dentro do programa de cooperação técnica Brasil / França viabilizado pela Caixa Econômica Federal.

Segundo o Diagnóstico do Ateliê Sirchall ²:

“Durante todos os 32 anos de intervenção no C. H. de Salvador, o turismo cultural passou de meta principal a função exclusiva da área, exigindo o afastamento de outras atividades e moradores. Evidentemente não se nega a importância dessa atividade no mundo contemporâneo e o papel que o turismo teve na alavancagem da primeira fase do projeto. Mas não se pode imaginar que essa atividade, em grande parte sazonal, possa ocupar e sustentar uma área tão extensa como C.H. onde se situam 2.982 imóveis. A cidade histórica sempre foi polifuncional, o que lhe confere um caráter próprio e lhe dá uma grande estabilidade socio-econômica. A reintrodução de uma população fixa e serviços correlatos no centro histórico criará uma economia local mais consistente e menos dependente de fatores externos.(...) O esgotamento do modelo exclusivista, a pressão das novas agências financiadoras e as facilidades oferecidas pela Caixa Econômica Federal começam a abrir caminho a reintrodução da habitação no C. H., ainda pouco equacionada.”

Buscando viabilizar esta diretriz de ênfase ao uso habitacional, foi criado grupo de trabalho para estudar a viabilização da HIS para o Centro Histórico. No ano de 1999 foi firmado o convênio de cooperação técnica e interinstitucional entre o Governo do Estado da Bahia, a Prefeitura de Salvador, a CONDER – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia, o IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural e CAIXA, com interveniência do IPHAN “visando o desenvolvimento e a implementação de um “Projeto Piloto” para Programas Habitacionais em imóveis situados na área do Centro Histórico de Salvador, por intermédio de uma equipe multifuncional formada por representantes dos organismos envolvidos”.³

É assim criado o REMEMORAR que se propunha a utilizar as linhas de financiamento da CAIXA para viabilizar o acesso à população de menor renda a estes imóveis, num processo de seleção, desapropriação e reconstrução de imóveis arruinados no perímetro de tombamento federal.

² Iden, ibiden.

³ Conforme texto do Convênio – Clausula primeira- Objeto.

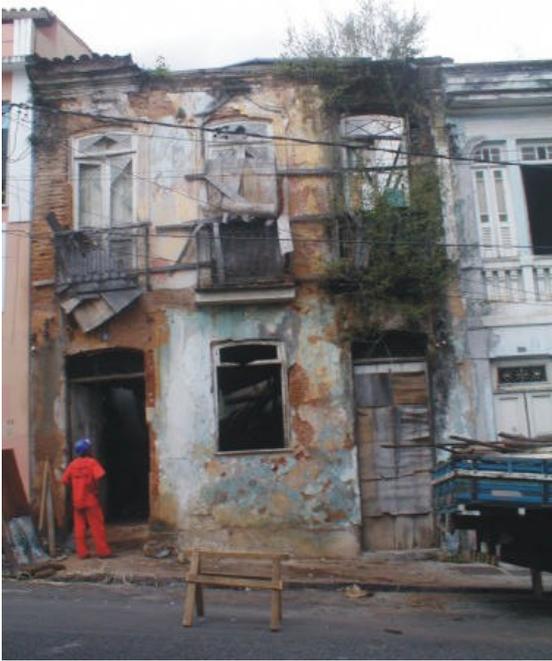


Figura 1 – Foto de ruína existente no local semelhante às utilizadas



Figura 2 – Foto de ruína existente no local semelhante às utilizadas



Figura 3 – Fotos de intervenções privadas no local - pousadas

Segundo a visão de técnicos da CAIXA em Salvador, dentre as várias linhas de financiamento disponíveis junto a CAIXA foi eleito o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, sendo que sua escolha se baseou nas seguintes premissas⁴:

1. *Eleger um programa que atendesse empreendimentos que não fossem para baixíssima renda. Os usuários precisavam ter renda suficiente para pagar o condomínio. A renda para o PAR era de 3 a 6 SM. (que poderiam assumir uma despesa condominial).*
2. *O financiamento era altamente subsidiado com a vantagem de que em 15 anos poderiam se tornar proprietários das unidades.*
3. *No período do arrendamento a manutenção seria de responsabilidade da CAIXA.*

Pelas informações do Coordenador do Programa Habitacional do Centro Histórico de Salvador/ CONDER, originalmente foram localizadas 170 ruínas das quais se realizou uma pré-seleção. Entre estas foram selecionados 5 imóveis para o projeto piloto. Na segunda etapa do REMEMORAR, devido a dificuldade em localizar os proprietários se reduziu a 32 imóveis. Foi realizado o levantamento das informações cadastrais dos imóveis selecionados e sua documentação para fins de desapropriação⁵.

Por se tratar de área tombada, as obras da primeira etapa do REMEMORAR consistiram na restauração da volumetria dos cinco casarões, com a manutenção das fachadas e telhados com seu traçado original. Três dos imóveis estão localizados na Rua Direta de Santo Antônio, sendo que o de número 11 abriga quatro apartamentos, sendo dois de dois quartos e dois de três quartos. O de número 19 conta com 11 unidades de dois quartos e dois de dois quartos. No número 53 da mesma rua foram construídos quatro apartamentos de dois quartos. No imóvel de números 38, 40 e 42 da Rua dos Marchantes, uma antiga unidade pluridomiciliar, foram construídos 15 apartamentos de dois quartos. Já o casarão de número 56 da Rua do Passo abriga seis unidades, sendo quatro de dois quartos e dois de um quarto.

⁴ Entrevista realizada com técnicos da GIDURE GILIE da CAIXA Agência Mercês / Salvador em 15 e 16 de maio de 2007

⁵ Segundo entrevista com técnicos da CONDER e Unidade Executora do Projeto Monumenta/ Salvador em 14 /05/2007 – Coordenador do Programa Habitacional do Centro Histórico de Salvador



Figura 4 – Fotos dos Casarões - Programa Rememorar - Rua dos Marchantes, nº 38, 40 e 41



Figura 5 – Fotos dos Casarões – Programa Rememorar - Rua Direita do Santo Antônio, n 19



Figura 6 – Fotos dos Casarões – Programa Rememorar - Rua Direita do Santo Antônio, nº 11



Figura 7 – Foto dos Casarões – Programa Rememorar - Rua do Passo, nº 56



Figura 8 – Foto dos Casarões – Programa Rememorar - Rua Direita do Santo Antônio, nº 53

3. Os custos do Programa - Um bem privado com interesse público

Os apartamentos ofertados pelo REMEMORAR foram ocupados prioritariamente por funcionários do Estado, com financiamento pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal e parte dos imóveis da segunda etapa contarão com recursos do tesouro estadual do Programa Habitacional do Servidor do Estado da Bahia (PROHABIT).

Segundo as informações dos técnicos da CAIXA envolvidos com a formatação inicial do programa, a viabilidade financeira do empreendimento precisou ser reequacionada, pois feito o projeto arquitetônico se verificou que o custo da unidade habitacional estava superior a qualquer programa de interesse social para a renda média baixa. .

Como forma de viabilizar o programa a gerência da GIDUR em Salvador pensou na utilização da Lei do Mecenato⁶. Foi necessária a defesa da utilização dos recursos para fins de restauração de fachadas e volumetria junto ao Ministério da Cultura. Segundo informações dos técnicos da CAIXA Salvador: “A gerência esteve em Brasília e argumentou que a Lei (do Mecenato) era para devolver

⁶ Lei 8.313/91. Lei Rouanet

para a cidade o seu patrimônio”, O argumento utilizado é que as habitações privadas também são consideradas de interesse para o patrimônio coletivo, que fazem parte do patrimônio cultural da comunidade. “Usamos a ONG Cidadania e Moradia, dos funcionários da CAIXA e a CAIXA foi o mecenas: usou o dinheiro do imposto de renda. Não sabíamos no primeiro instante qual seria o custo. Hoje já se sabe que o custo do m² do imóvel, sendo de patrimônio, é cerca de 30% mais caro”, declara uma das técnicas da agência da CAIXA⁷ Mercês em Salvador.

Seguindo com as informações :

“ A fase de desapropriação, cadastro e projeto é viabilizada com recursos do Estado da Bahia., os recursos do Mecenato são utilizados para fundação, telhado, tubulações secas (sem a fiação) e fachada. A CAIXA financia de 27.000 a 32.000 para a unidade habitacional . No total custa cerca de quase R\$50.000,00 para um imóvel de 40 m².”

Há, portanto toda uma equação financeira pra viabilizar este tipo de empreendimento, que foi montada pelo interesse de um grupo de técnicos e políticos participantes do Convênio que acreditava no objetivo de trazer novamente a habitação para o Centro Histórico. Esta equação pode ser visualizada através das tabelas 1 e 2 do PROGRAMA REMEMORAR

Tabela 1 – PROGRAMA REMEMORAR I

REMEMORAR I	Desapropriação, Cadastro e Projeto	322.616,25	Gov. BAHIA / CONDER	41	Valor médio UH com 2 quartos = R\$ 48.075,26*
	Restauro Fachadas e Volumetria	604.665,30	MinC / Mecenato		
	Reconstrução com 41 Unid. Habitacionais	1.366.420,00	CAIXA / PAR		
	TOTAL	2.293.701,55			

Fonte: Trabalho apresentado no 1º. Seminário Internacional de Reabilitação de Edifícios em Áreas Centrais, realizado em São Paulo entre os dias 20 a 22 de setembro de 2006 por Frederico Mendonça, arquiteto da CONDER

Com previsão para gerar 260 apartamentos de dois quartos, a segunda etapa do programa, que abrange 48 casarões em ruínas, já está em andamento. Os imóveis que vão ser recuperados, estão localizados nas áreas da poligonal de tombamento Federal bem como os bairros próximos. A tabela 2 apresenta os dados de 33 imóveis com um total de 206 unidades da II Etapa.

Tabela 2 – PROGRAMA REMEMORAR I

⁷ Entrevista realizada com técnicos da GIDUR e GILIE da CAIXA Agencia Mercês/Salvador em 15 e 16 de maio de 2007.

REMEMORAR II	Desapropriações	914.050,47	Gov. BAHIA / CONDER		(Custo real = R\$ 47.320,00*) Custo estimado por UH com 2 quartos = R\$ 45.000,00 (excluídas atividades preliminares e projetos, assumidas pelo governo estadual)	
		446.389,23	Gov. BAHIA / PROHABIT			
	Limpeza, Estabilização, Sondagem	477.965,97	Gov. BAHIA / CONDER			
	Sondagem	9.756,05	Gov. BAHIA / PROHABIT			
	Projetos	165.168,30	Gov. BAHIA / CONDER			
		335.854,20	Gov. BAHIA / PROHABIT			
	Obras de 13 imóveis com 78 UH (área tombada)	3.510.000,00	CAIXA / PAR			78
	Obras de 20 imóveis com 128 UH (área não tombada)	5.760.000,00	Gov. BAHIA / PROHABIT			128
	TOTAL	11.619.184,22				

Fonte: Trabalho apresentado no 1º. Seminário Internacional de Reabilitação de Edifícios em Áreas Centrais, realizado em São Paulo entre os dias 20 a 22 de setembro de 2006 por Frederico Mendonça, arquiteto da CONDER.

O valor médio das unidades apresentado na Tabela 1 é de R\$ 48.075,26 na Fase I e de R\$ 47.320,00 na Fase II são custos em que não é contabilizada a desapropriação, cadastro e projeto. Se estes custos que tem sido assumido pelo governo da Bahia forem também contabilizados, os valores das unidades chegam a R\$ 55.944,28 e R\$ 56.403,80 respectivamente. O PAR estava sendo colocado no mercado com valores para financiamento pela CAIXA entre R\$ 27.000,00 a 32.000,00 no referido período, em situações que não é de Patrimônio. Tanto para financiamentos de PAR em prédios patrimoniados ou não, hoje os valores apresentados pela CAIXA são de R\$ 40.000,00 para São Paulo e Rio de Janeiro e R\$ 38.000,00 para os demais estados. Fica evidenciado de que para a reabilitação há um investimento significativo do Estado para que se concretize a oferta de habitações do Programa Rememorar.

Os valores a fundo perdido aplicados nas unidades habitacionais chegam a 40% do investimento no REMEMORAR I (custos de desapropriação , cadastro e projeto bem com restauro das fachadas e volumetrias) e a 20% no REMEMORAR II , onde os custos do restauro das fachadas e volumetria ficou embutido no valor da obras em geral. Os valores médios da unidades de dois quartos neste programa, se contabilizarmos os custos totais despendidos pelo Governo do Estado da Bahia através da CONDER chegam a 55.0000 mil reais por unidade habitacional.

Reforçando a fala da técnica da CAIXA com os dados financeiros das duas fases do Programa verificamos que há portanto, pela vontade política de implementar esse programa, o

comprometimento significativo de recurso público, com unidades com custo entre 30 a 40% mais elevados do que as ofertadas em imóveis que não são de patrimônio.

4. As dificuldades de aplicar o modelo de gestão do PAR aos imóveis de patrimônio.

O PAR - Programa de Arrendamento Residencial se destina a pessoas de baixa renda que terão acesso a este mediante contrato de arrendamento residencial, com opção de compra ao fim do período contratual. O programa é destinado às cidades brasileiras com mais de 100 mil habitantes, podendo participar as famílias com renda de três até seis salários mínimos. Nessa nova modalidade de aquisição residencial, semelhante ao leasing, as regras iniciais do programa colocavam que no final de 15 anos os arrendatários poderiam escriturar os imóveis obtendo sua propriedade. Em caso de desistência, as regras funcionam como no aluguel convencional: a pessoa desocupa o imóvel e não recebe nenhum valor de volta. Durante o período de arrendamento, os imóveis não podem ser vendidos ou sublocados. Em janeiro de 2007 foi aprovada Medida Provisória N° 350 que altera a lei do arrendamento residencial (Lei 10.188/2001), reduzindo o prazo para a alienação do imóvel para 5 anos e permitindo a utilização do recursos depositados em conta vinculada do FGTS.

É parte da concepção do PAR a terceirização dos serviços de gestão do arrendamento e de manutenção do imóvel. Normalmente estes serviços são prestados a condomínios de porte médio, de cerca de 150 unidades e localizados em terrenos mais amplos⁸. No caso de imóveis do REMEMORAR, temos uma situação diferenciada de pequeno número de unidades por edificação e dispersas na malha urbana, construídos sobre imóveis arruinados.

O mesmo formato de gestão não pode ser usado para situações tão diferenciadas. É como colocar uma camisa de força na nova situação apresentada de imóveis de cunho patrimonial. A viabilização dos custos de manutenção condominial em situações de grande limitação de renda dos usuários, com presença de lucro para a empresa contratada, é possível se houver uma escala mínima. Este “porte do empreendimento” além do desenho de seus espaços condominiais internos e externos é que definirá os custos condominiais. Não temos acesso ao valor considerado pela administradora como mínimo para viabilizar a sua prestação de serviços, mas tivemos acesso através de informações dos moradores⁹.

⁸ Caracterização e Histórico do PAR – Programa de Arrendamento Residencial- Relatório Final de Pesquisa - Gerenciamento de Requisitos e Melhoria da Qualidade na Habitação de Interesse Social –NAURB FAUrb UFPEL .março de 2007.

⁹ Documento fornecido por morador (que exerce a função de síndico do edifício da Rua Direita, do Santo Antonio , N19. – 20/11/2006

26/07/2005

**REMEMORAR
COMPOSIÇÃO DE TAXA DE CONDOMÍNIO**

Taxa Condominial Mensal (Despesas Ordinárias sem Mão de Obra)

Itens de Despesas	Geral 41 unidades	Casaário 11 04 unidades	Villages 15 unidades	Casaário 19 12 unidades	Casaário 53 04 unidades	Casaário 56 06 unidades
Consumo de água	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Consumo de energia	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Manutenções diversas (hidráulica e elétrica das áreas comuns)	3,88	37,50	10,00	12,50	37,50	25,00
Tarifas bancárias	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Material de limpeza	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Administrativas gerais	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Sub-Total	39,66	73,50	46,00	48,50	73,50	61,00
Taxa de administração (10% sobre a receita)	3,97	7,35	4,60	4,85	7,35	6,10
Sub-Total	43,62	80,85	50,60	53,35	80,85	67,10
Provisão de inadimplência (10% sobre total despesa)	4,36	8,09	5,06	5,34	8,09	6,71
Custo Mensal	47,99	88,94	55,66	58,69	88,94	73,81

Incremento na Taxa de condomínio Mensal com a Mão de Obra (Limpeza)

Custo Mão de Obra - Agente de Limpeza	883,00
Taxa de administração (10% sobre a receita)	88,30
Sub-Total	971,30
Provisão de inadimplência (10% sobre total despesa)	97,13
Custo Mensal Total	1.068,43
Custo Mensal por Unidade somente mão de obra	26,06
Custo Mensal por Unidade Total	74,05

Considerações:

1. Serviços de manutenção em "casarões" como os do REMEMORAR são passíveis de custos elevados, e quando necessário, haverá a emissão de taxa extra.
2. Estimamos um custo total mensal de R\$ 150,00 com manutenções elétricas e hidráulicas nas áreas comuns.
3. Para a exemplificação do custo da mão de obra, consideramos um funcionário fixo mensal para todas as unidades.
4. **NAO ESTÁ PREVISTO A LAVAGEM DE RESERVATÓRIOS, RECARGA DE EXTINTORES, E LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA.**

REMEMORAR - TAXA DE CONDOMÍNIO

Figura 9 – Composição de taxas de condomínio - REMEMORAR

Fonte: Documento fornecido por morador (que exerce a função de síndico) do edifício da Rua Direita do Santo Antônio, nº 19. Em 20/11/2006

Apresentamos na imagem FIG 9 a proposta de gestão condominial encaminhada aos moradores do REMEMORAR I Fase pela empresa administradora licitada para administrar o arrendamento. A taxa condominial mensal varia de R\$ 55,66 no denominado “ Village” (Rua dos Marchantes, Nº 38, 40 e 41) e que possui 15 unidades domiciliares, até o valor de R\$ 88,94 para os condomínios que possuem somente 4 unidades habitacionais. Estavam computadas as despesas comuns de água e energia, manutenções diversas, material de limpeza, despesas administrativas gerais e mais a taxa de administração de 10% sobre a receita acrescida da provisão de inadimplência no valor de 10% sobre o total da despesa. Não estava prevista a prestação de serviços de limpeza, cuja contratação significava um acréscimo por unidade de R\$26,00. Este valor da taxa de condomínio foi considerado excessivo pelos arrendatários, que propuseram efetuar a autogestão. A empresa administradora, frente ao baixo valor total a ser arrecadado e ao alto risco de inadimplência das taxas condominiais entendeu que deveria se ater somente a administração do arrendamento. A empresa administradora permaneceu recebendo a remuneração sobre o serviço de gestão do arrendamento (contratos, cobrança, desistências, etc) e de fiscalização da integridade das unidades e da interdição de modificações e reformas não autorizadas.

Os moradores de cada prédio se organizaram e efetuam as atividades cotidianas de operação e manutenção dos espaços e infra-estrutura coletiva. Em seu relato, colocou a dificuldade de manter o condomínio em dia e do desconhecimento das ações da manutenção.

Há também a questão do equacionamento do acesso a vagas de estacionamento no âmbito do Rememorar I. Para fins de aprovação do projeto foi exigido um número mínimo de vagas de estacionamento que ficou localizado num terreno vago localizado ao lado do “Village” (Rua dos Marchantes, Nº 38, 40 e 41), também denominado de “Casarão”

Segundo relato de técnico da CAIXA Mercês: *O pessoal do Casarão reclama que os outros moradores (dos outros prédios do Rememorar) deixam o portão aberto. Seguido eles trocam o cadeado do portão para impedir o acesso dos moradores dos outros prédios. “Os outros usam a água e a iluminação e nós é que pagamos o IPTU e a água. Nós é que somos os moradores do Casarão”, dizem os moradores. Na verdade é um assunto que não está resolvido.*¹⁰

A técnica social comenta que o trabalho social desenvolveu com cuidado com o tema do Patrimônio e do viver em condomínio no edifício, mas não o tema de como gerir um condomínio em vários lotes separados.

Realmente parece difícil entender um coletivo que sobrepassa o seu lote, um condomínio virtual: uma garagem que é de todos e não é de nenhum proprietário em particular. Há uma dificuldade dos moradores de entender a sistemática dessa gestão compartilhada, pois não foi constituída

¹⁰ Entrevista realizada com técnicos da GIDURE GILIE da CAIXA Agência Mercês / Salvador em 15 e 16 de maio de 2007.

nenhuma instância de coletivo que unifique os 5 imóveis. O que os une, momentaneamente é o fato que uma mesma imobiliária possui o contrato de gestão e fiscalização de seu arrendamento. No momento em que houver um número maior de proprietários do que arrendatários a decisão sobre as questões de administração passarão para os mesmos. Se hoje a CAIXA se faz representar pela empresa administradora e ainda tem poder de decisão, pois é a proprietária única dos imóveis, em breve poderá ter que se submeter à maioria dos outros proprietários.

5. A gentrificação por caminhos indiretos: PAR “For sale” em Santo Antonio além do Carmo

A zona do Santo Antônio Além do Carmo está recebendo fortes investimentos para o turismo. Suas pousadas são muito procuradas por turistas estrangeiros, sendo por isso, esta área pressionada pelos valores do mercado. No vizinho Carmo, o primeiro hotel histórico de luxo do Brasil foi instalado no Convento do Carmo e recebeu investimentos do grupo empresarial de turismo português Pestana.

Conforme notícia recente do jornal A TARDE de Salvador:

“Empresários do setor de Shopping centers compraram nove imóveis remanescentes do século XIX no tradicional Santo Antônio Além do Carmo. (...) O que o grupo irá fazer com os imóveis ainda está em fase de estudos. (...) O secular Santo Antônio Além do Carmo, com suas casas pegadas umas nas outras e chão de pedra, vem mudando. Já conta com mais de 25 pousadas, quase todas instaladas por estrangeiros.”¹¹:

Uma das sócias majoritárias do Grupo Iguatemi, que participa do Além do Carmo Empreendimentos, marca especialmente criada para o novo negócio, declara-se “apaixonada pelo lugar”. Ainda segundo a reportagem :

“Ela percebe “que as pessoas estão começando a enxergar que aquela área é o que há de mais charmoso e interessante na cidade“. E quer levar gente para ali. Luciana solta algumas possibilidades para a ocupação dos casarões: “ nada com perfil de shopping center,”. Talvez “ uma livraria bacana, e um instituto de arte, diz.”¹²

Sobre este tema da valorização imobiliária da área onde está implantada a primeira etapa do REMEMORAR, o tema já causa preocupação junto ao corpo técnico da CAIXA.: \

“ Há uma expectativa do PAR de 40 mil l euros. Se ouve falar que estão ofertando. Sabe o que vai acontecer: daqui a cinco anos? A maior parte vai estar vendido! Ele (o arrendatário) vai

¹¹ Informação disponível no Jornal A TARDE de Salvador. Centro Histórico de Salvador atrai projetos de investidores. Domingo, dia 20/5/2007, Pág. 4.

¹² Iden , Ibidem.

vender para o europeu. Ele vai receber os R\$ 40.000 que precisa para pagar (quitar o arrendamento) e vai ficar com o resto. É o local do Pelourinho que vai “dar certo”¹³.

O arrendamento é forma de postergação da propriedade. Agora com 5 anos pela aprovação da MP 350/07 e antes com 15 anos, o arrendatário poderá se torna proprietário do imóvel. Isto significa que poderá colocá-lo no mercado legalmente. Mas mesmo sem o título de propriedade sabemos que é pratica corrente no país os “contratos de gaveta”. Como declarou o entrevistado: “o mercado está acima de tudo”.



FIGURA 10 – fotos da oferta de imóvel no Santo Antônio Além do Carmo



FIGURA 11 – ampliação da placa de vendas - Vendo. For Sale

6. Conclusão e Contribuições:

1. O modelo administrativo aplicado ao PAR em geral ,de terceirizar a administração dos condomínios, apresenta dificuldades para sua generalização onde temos situações tão diferenciadas de unidades isoladas em áreas pré-constituídas (caso do REMEMORAR I e II) e implantações novas que tem um número bem maior de unidades (média de 150 unidades) . A distribuição de apenas 41 apartamentos em vários prédios torna o valor do condomínio caro para os condôminos e pouco

¹³ Entrevista realizada com técnicos da GIDUR e GILIE da CAIXA Agência Mercês / salvador em 15 e 16 de maio de 2007

rentável para a administradora que renuncia a este papel. Com a desistência da administradora os próprios moradores passam a realizar o trabalho de manutenção efetuando, desta forma, um modelo de auto-gestão sem assistência técnica formal.

Entendemos que deverá ser repensado este modelo de gestão e que deverá ser dada uma assistência técnica aos moradores caso eles continuem a efetuar modelo de auto-gestão que já está sendo aplicado. A incompatibilidade dos custos da manutenção com a renda dos moradores deverá ser analisada e até mesmo subsidiada, já que o interesse pela preservação tem caráter público. Para minimizar custos de manutenção para problemas construtivos é necessário adotar medidas na fase de projeto e execução que evitem principalmente as infiltrações e permeabilidades em alvenarias e esquadrias.

2. Foram equacionadas as questões para financiamentos, subsídios e participações para a realização dos projetos, através de uma parceria público-privada, onde em média 30% dos custos da concretização das unidades está sendo assumida pelo Poder Público. Mas esta parceria não foi equacionada na gestão. Conceitualmente o REMEMORAR entende que apesar de cada unidade ser apropriada individualmente ele tem caráter público, mas na gestão isto não está sendo aplicado. Durante o período de arrendamento, após cinco anos, a Caixa deveria fazer a manutenção das edificações, mas isto não aconteceu. Entendemos que no caso do Centro Histórico de Salvador, quem se beneficia com a habitação não é só o morador, o Centro histórico é um patrimônio que conforma um ambiente onde comerciantes e prestadores de serviços ganham com a presença dos turistas quando o conjunto é mantido. E não somente o Centro Histórico, mas todo o setor hoteleiro que recebe o fluxo de turistas que vai a Salvador e hoje se hospeda em outros eixos hoteleiros, como da Vitória, ou da Orla ou mesmo dos *resorts* de luxo do litoral norte.

Em alguns locais para manutenção de fachadas e equipamentos urbanos, moradores questionam sobre a possibilidade de se criar um fundo para manutenção de fachadas e equipamentos, assim como já foram criados fundos pelo governo do Estado da Bahia para a manutenção das primeiras etapas do programa realizado no Pelourinho ou do FUNDOCENTRO, fundo que foi criado no Programa Monumenta - Sétima Etapa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, que deverá carrear as receitas obtidas pelos diversos usos para a manutenção dos imóveis recuperados.

3. Na questão do PAR há uma situação de conflitos de interesses porque o arrendamento configura várias situações de posse e propriedade simultaneamente. Principalmente com a aplicação da MP 350/2007 que antecipa a possibilidade do arrendatário se tornar proprietário. Portanto poderão conviver simultaneamente no mesmo edifício um arrendatário, um proprietário, uma unidade vazia cujos custos têm que ser assumidos pela Caixa e brevemente mesmo um locatário do recente proprietário. Os interesses sobre o imóvel deste diversos usuários e proprietários são bastante

diversificados e isto significa conflitos na gestão pois proprietários e arrendatários geralmente não conseguem compactuar com as mesmas decisões. Além disso, pelo que temos conhecimento, a CAIXA não parece ter ainda equacionado um fundo específico para manutenção deste patrimônio imobiliário..

4. Mas existe uma questão ainda mais complexa: “ o mercado está acima de tudo”, como no comentário da entrevista realizada com um técnico da Caixa que declara que o bairro do Santo Antônio Além do Carmo “... é a *parte do Pelourinho que vai dar certo*”. Há uma pressão do mercado pela valorização do entorno para ocupação com pousadas. O interesse de estrangeiros e empreendedores com poder aquisitivo acabam por expulsar o morador destas áreas, que acaba não resistindo as propostas que recebe. A gentrificação precisa ser estudada e equacionada para que a identidade do local seja preservada e a construção da cidadania através destes projetos possa acontecer de forma efetiva. Frente a esta situação a revisão das atuais políticas de arrendamento e aquisição se faz urgente, buscando a aplicação dos instrumentos disponibilizados pelo Estatuto das Cidades, procurando o equacionamento dos investimentos e dos instrumentos legais para manter a população a quem se destinou o recurso público e evitando que o mercado cause um grau intolerável de desenraizamento.

Com qual dos modelos que a teoria vem identificando como formas de intervenção nos centros históricos, o REMEMORAR se identifica? Ele se propõe ao “desenvolvimento e implantação de projeto para programas habitacionais em imóveis na área do Centro Histórico de Salvador”. O REMEMORAR não se propõe a manter a população original e sim a atrair novos ocupantes. Mas não é qualquer ocupante, pois os recursos que foram aplicados são oriundos de um programa altamente subsidiados, o PAR, voltados as faixas de 3 a 6 SM. Além disso, os recursos obtidos através do Mecenato tem um caráter público. Há, portanto toda uma preocupação de inclusão social, revitalização econômica e preservação do patrimônio cultural socialmente produzido. Para que isso se cumpra, há o desafio de encontrar a equação do uso, operação e manutenção que mantenha estes objetivos. Soluções que visam somente equacionar a injeção de recursos para a manutenção do programa de arrendamento ou que procurem desonerar a CAIXA da manutenção do patrimônio imobiliário certamente comprometem os objetivos socialmente mais comprometidos.

Bibliografia

AZEVEDO, Estezilda Berenstein de (org.). Requalificação urbana e cultura da cidade. Salvador: Faculdade de Arquitetura da UFBA, 2003. Tradução de Matteo Viola.

BERGSON, Henri. Matéria e memória: ensaio sobre a relação do corpo com o espírito. São Paulo: Martins Fontes, 1990.

BOSI, Ecléa. O tempo vivo da memória: ensaios de psicologia social. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.
CHOAY, Françoise. A alegoria do patrimônio. São Paulo: Estação Liberdade: UNESP, 2006. 3 ed. Tradução de Luciano Vieira Machado

HARVEY, David. Condição Pós-Moderna. São Paulo: Edições Loyola, 1989.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO ARTÍSTICO E CULTURAL DA BAHIA. Bahia – Centro Histórico de Salvador, Programa de Recuperação. Salvador: Corupio, 1995.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 350, DE 22 DE JANEIRO DE 2007. Brasília, 22 de Janeiro de 2007. – Altera a Lei 10.188/01, que criou o Programa de Arrendamento Residencial

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; ROESLER, Sara; COSWIG, Mateus Treptow. Panorama da Atuação do Par no Brasil. Campinas. Anais V SIBRAGEC. 2007. Pgs1-12. Trabalho aprovado.

MENDONÇA, Frederico A.R.C. Áreas de intervenção da Conder na área central de Salvador – Bahia. Trabalho apresentado no 1º. Seminário Internacional de Reabilitação de Edifícios em Áreas Centrais, realizado em São Paulo entre os dias 20 a 22 de setembro de 2006.

MEIRA, Ana Lúcia Goelzer. O passado no futuro da cidade: políticas públicas e participação dos cidadãos na preservação do patrimônio cultural de Porto Alegre. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004.

MINISTÉRIO DA CULTURA. Programa Monumenta, O que é o Programa? Disponível em: <http://www.monumenta.gov.br/monumenta.php> acessado em 10/05/06

Programa Cidade Brasil de Cooperação Franco-brasileira. Disponível em:
< http://www.cidadebrasil.org.br/br/pg_inicial.htm > Acessado em 13 agosto 2007.

PROGRAMA de Arrendamento Residencial – PAR. Disponível em:
< <http://www.caixa.gov.br/Casa/Produtos/As/Par.asp> > Acessado em 13 agosto 2007.

PROJETO REABILITA - Programa de Tecnologia de Habitação HABITARE/FINEP do Ministério da Ciência e Tecnologia (MCT). Disp em: < <https://web.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/prsh.htm> > Acessado em 10/05/06.

PRSH - PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS. Disponível em:
< http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/estadual/programas_desenvolvimento_urbano/infra-estrutura > Acessado em 13 agosto 2007.

SIRCHAL IV Encontro - Análise do caso Salvador frente aos três eixos temáticos. Disponível em:
< <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/diagVPT.htm> > Acessado em 13 agosto 2007.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. Intervenções em Centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP: Manole, 2006.