

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO URBANO NO BRASIL **Uma análise de tendências para uma mudança de abordagem**

URBAN HERITAGE PRESERVATION IN BRAZIL ***An analysis of trends for a change in approach***

A. Maria Regina Weissheimer

Universidade de São Paulo, Brasil

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Brasil

maria.regina.w@usp.br

RESUMO

Os últimos cinquenta anos marcaram, no cenário global, uma transformação profunda da sociedade e, desde 2010, mais de 50% da população mundial vive em áreas urbanas. No Brasil, a população quase quintuplicou em 50 anos e os conjuntos urbanos históricos representam uma fração cada vez mais ínfima das cidades, sofrendo com altos índices de vacância e despovoamento. Diante deste cenário, é indispensável tecer uma análise crítica das ações de preservação em curso, ainda pautadas em diretrizes lançadas há mais de cinco décadas. Aos órgãos de preservação, convém revisitar o significado da cidade histórica em relação ao todo urbano e desenvolver ferramentas eficientes que reconectem, funcional e simbolicamente, os núcleos históricos protegidos com o todo urbano. Afinal, que função têm ou terão os bairros e cidades históricas no mundo globalizado? Serão capazes, de fato, de sustentar seu valor simbólico na sociedade contemporânea e para as gerações futuras?

Palavras-chave: patrimônio urbano; planejamento e preservação; Brasil.

Linha de Investigação: 2: Cidade e Ambiente.

Tópico: Patrimônio e paisagem cultural.

ABSTRACT

The last fifty years have marked, in the global scene, a deep society transformation and, since 2010, more than 50% of the world population lives in urban areas. In Brazil, the population almost quintupled in 50 years and the historical urban areas represent an increasingly smaller fraction of the cities, suffering from high vacancy and depopulation rates. In view of this overview, it is essential to carry out a critical analysis about preservation actions in progress, still ruled by guidelines launched more than five decades ago. The preservation agencies should revisit the meaning of the historic city in relation to the urban as a whole and develop efficient tools able to reconnect, functionally and symbolically, the historic center with the whole city. After all, what role has or will play the historical neighborhoods and cities in the globalized world? Will they really be able to sustain their symbolic value in contemporary society and for future generations?

Keywords: urban heritage; planning and preservation; Brazil

Research line: 2: City and environment.

Topic: Heritage and cultural landscape.

Introdução

Na década de 1960, o mundo contava com aproximadamente 3 bilhões de habitantes (United Nations, 2019), dentre os quais 33,8% residiam em áreas urbanas. No Brasil a transformação de uma sociedade rural para outra urbana começou na década de 1950, acelerando-se imensamente nas décadas de 1960 e 1970. Hoje, ainda que ocorrido de forma desigual entre as diversas regiões do planeta, a consolidação do mundo urbano é fato consumado. Nos anos 2010 a população mundial havia mais que dobrado em relação aos anos 1960, computando 6,96 bilhões de habitantes (United Nations, 2019), dos quais mais de 50% residiam em áreas urbanas – 77,2% da população total das regiões mais desenvolvidas e 46,1% das menos desenvolvidas (United Nations, 2019). Estima-se que 68,4% da população mundial residirá em áreas urbanas em 2050. No Brasil, a população quase quintuplicou em 50 anos, tornando-se, ao mesmo tempo, majoritária e irremediavelmente urbana.

No mundo, a pauta da preservação de conjuntos urbanos no rol das ações de proteção do patrimônio cultural vem sendo discutida e posta em prática, desde o Pós-Guerra, através de ações de preservação, revitalização, reabilitação e outras formas de valorização (social e econômica) das áreas históricas. No princípio, a preservação de áreas centrais foi ação de resistência às bruscas transformações urbanas trazidas pela Revolução Industrial e, na sequência, empreendidas pelo urbanismo funcionalista. Atualmente, discute-se as consequências da própria política de proteção e valorização colocada em marcha.

Apesar de continuar necessária, a ação de preservação necessita de atualizações, ideia que encontra respaldo em diversos autores, como Micelli e Pellegrini (2018 e 2019) e Tintëra et al. (2018). Na maioria das vezes, os instrumentos de gestão do patrimônio urbano pautam-se por ações centradas na proteção, regulação e controle, cujas bases conceituais fundamentam-se na limitação de alturas, conservação de volumetrias e manutenção de elementos arquitetônicos, além da manutenção dos habitantes “tradicionais”, alicerçadas em documentos internacionais produzidos, especialmente, a partir da década de 1960 – notadamente a Carta de Veneza (ICOMOS, 1964) e, mais tarde, a Resolução de Budapeste (ICOMOS, 1972), a Declaração de Amsterdã (ICOMOS, 1975), Carta de Washington (ICOMOS, 1987) e, mais recentemente, a Declaração de Quebec (ICOMOS, 2008) sobre o “espírito dos lugares”.

Ocorre que esta visão mais conservadora tem, muitas vezes, negligenciado as transformações recentes da sociedade, o que inclui mudanças comportamentais relacionadas a estilos de vida, composição familiar, migrações e fluxos demográficos provocados por alterações nas bases econômicas, mudanças climáticas ou conflitos armados, por exemplo. Nas práticas de proteção e gestão de núcleos urbanos protegidos, prevalece uma visão fragmentada do todo urbano, muitas vezes voltada à escala arquitetônica, sem uma abordagem urbanística ampliada, necessária para o trato com as cidades, especialmente considerando o cenário geral de vacância e despovoamento observado nos núcleos urbanos protegidos.

No senso comum brasileiro, degradação e despovoamento já estão intimamente associados aos centros e bairros históricos. Mas será que esta é mesma a realidade dos conjuntos urbanos protegidos? Buscando responder à pergunta, apresentamos os resultados da análise de dados estatísticos – a partir da base disponibilizada pelos censos de 2000 e 2010, realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –

sobre 63 dos quase 80 conjuntos urbanos protegidos por legislação federal no Brasil. Para uma caracterização geral das áreas urbanas protegidas, foram produzidas análises gerais sobre:

- Taxa de vacância, que é a relação entre a quantidade de domicílios vagos e o total de domicílios. O estudo considerou ainda os dados sobre “uso ocasional” que são, em geral, endereços utilizados como segundo domicílio, de uso preponderantemente turístico ou de lazer;
- Número total de moradores, com avaliação da tendência populacional – se de aumento, estagnação ou decréscimo;
- Número total de domicílios, com identificação da quantidade de domicílios do tipo “casa” e “apartamento” e também do regime de propriedade (próprio quitado, em aquisição e alugados);
- Renda média da pessoa responsável por domicílio, também com análise comparativa entre os resultados de 2000 e 2010;
- Idade média de moradores, permitindo verificar mudanças na distribuição etária da população residente nos conjuntos urbanos tombados.

1. Os conjuntos protegidos e sua relação com o todo urbano

Os conjuntos urbanos protegidos representam uma fração cada vez mais ínfima das manchas urbanas em que se inserem e abrigam fatias cada vez menores da população. Nas cidades brasileiras com população urbana de até 20 mil habitantes, os perímetros e tombamento federal cobrem, em média, um quarto da área urbanizada. Já nas cidades com população entre 20 e 200 mil habitantes, os perímetros de tombamento correspondem a, aproximadamente, 3,5% da mancha urbana, enquanto nas cidades com população entre 200 e 400 mil equivalem a cerca de 2% e nas grandes cidades, notadamente nas capitais, os perímetros de tombamento cobrem menos de 0,5% das manchas urbanas.

A população residente nos conjuntos protegidos acompanha essa proporção. O que os números apontam é para uma realidade contemporânea na qual os núcleos históricos urbanos não desempenham mais o papel de centralidade que costumavam ter até meados do século XX, o que problematiza também o seu papel simbólico enquanto portadores de qualidades urbanas referenciais a serem preservadas.

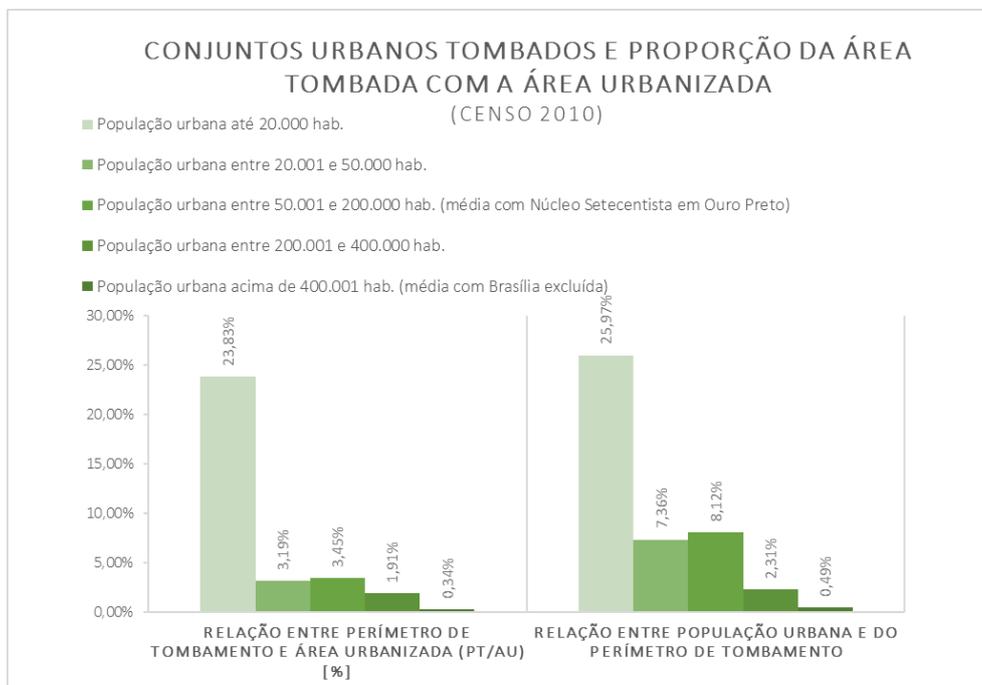


Gráfico 1 – O gráfico, produzido a partir da análise de 63 conjuntos urbanos tombados pelo Iphan, demonstra a relação de grandeza entre os perímetros de tombamento e as manchas urbanizadas nos quais se inserem.

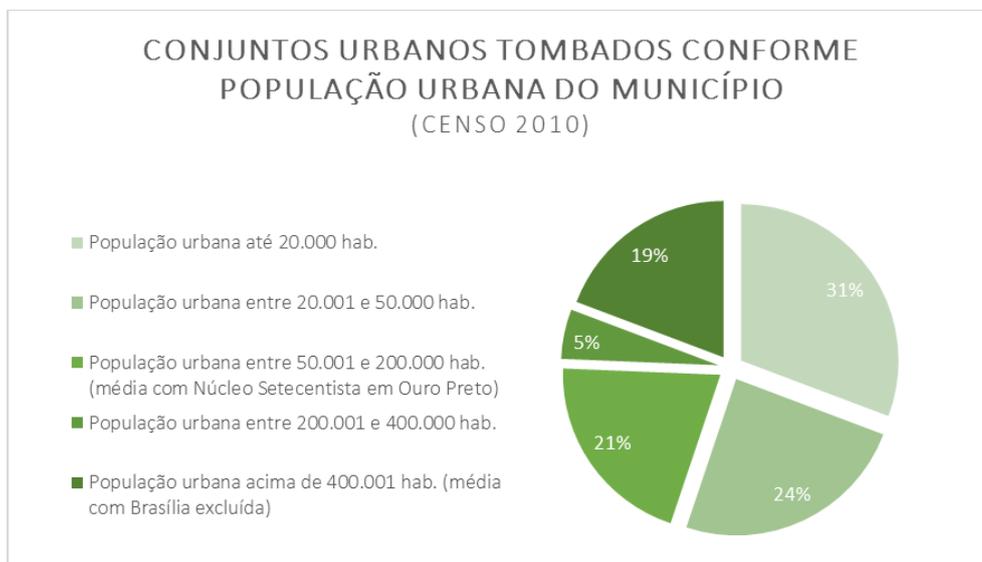


Gráfico 2 – Distribuição do total de conjuntos urbanos tombados pelo Iphan conforme população urbana dos municípios.

Para Mercier (2001), a leitura das cartas internacionais revela que, por definição, o patrimônio edificado é, ao mesmo tempo, um tesouro produzido e ameaçado pela mão humana, o que justificaria a necessidade de intervenções especiais para salvar o patrimônio do tratamento rude geralmente dispensado pelas sociedades

modernas aos edifícios antigos. O autor sustenta que, em função do declínio da sua eficiência econômica, as cidades históricas estariam em desvantagem se comparadas com as cidades novas, adaptadas às condições e aos anseios da vida contemporânea. Assim, em função da sua fragilidade econômica, espera-se que haja garantias de proteção a cidades e áreas antigas, traduzidas em uma série de medidas elencadas em documentos internacionais, como a Carta de Washington, e traduzidos em normas e políticas de preservação em cada país.

Mercier (2001) afirma ainda que, assim como outras cartas e declarações internacionais, a Carta de Washington não coloca as áreas antigas contra as modernas, mas ao contrário, encoraja sua coexistência. Argumenta, contudo, que a análise de alguns exemplos de fato mostra que o patrimônio parece cultivar um ressentimento a respeito das áreas modernas, não pela ameaça que supostamente causariam à existência da cidade antiga, mas por serem consideradas de menor valor. Além disso, sob a pressão de forças econômicas que segmentaram a urbe em muitas áreas especializadas, a cidade moderna tornou-se uma entidade confusa, perdendo a unidade semântica e o poder simbólico das cidades antigas.

Assim, repensar o papel dos núcleos urbanos protegidos e, principalmente, reconecta-los funcionalmente às cidades é fundamental no âmbito das políticas de preservação e, para isso, é preciso conhecer com profundidade as forças e tensões que atuam na sua caracterização atual.

2. “Casa vazia, ruína anuncia” – a problemática relação entre vacância e degradação física nas áreas urbanas protegidas

O patrimônio construído só é verdadeiramente preservado quando plenamente utilizado. [...] Não há preservação sem revitalização, nem restauração sem renovação. (Lyra, 2005: 310)

Dentre os dados estatísticos que dão pistas para avaliar o grau ou o tipo do processo de transformação urbana, o índice de vacância (que é a relação entre o número de domicílios desocupados e o total) é dos mais importantes. Altos índices de vacância são, geralmente, acompanhados de degradação física, perda de habitantes e, em muitos casos, empobrecimento da população remanescente. No Brasil, a análise dos dados sobre os conjuntos urbanos protegidos por legislação federal permite afirmar que:

(1) a média de domicílios vagos em conjuntos tombados, independentemente do tamanho da população urbana do município, é maior do que a média nacional (que é de 8,2%);

(2) a vacância é maior nas capitais – quase o dobro em comparação às demais cidades;

(3) nas cidades com população urbana até 50 mil habitantes, os conjuntos urbanos possuem uma proporção de domicílios de uso ocasional expressivamente maior que a média nacional e maior do que os conjuntos urbanos tombados de outros municípios, provavelmente em virtude do impacto da atividade turística e de lazer nesses lugares.

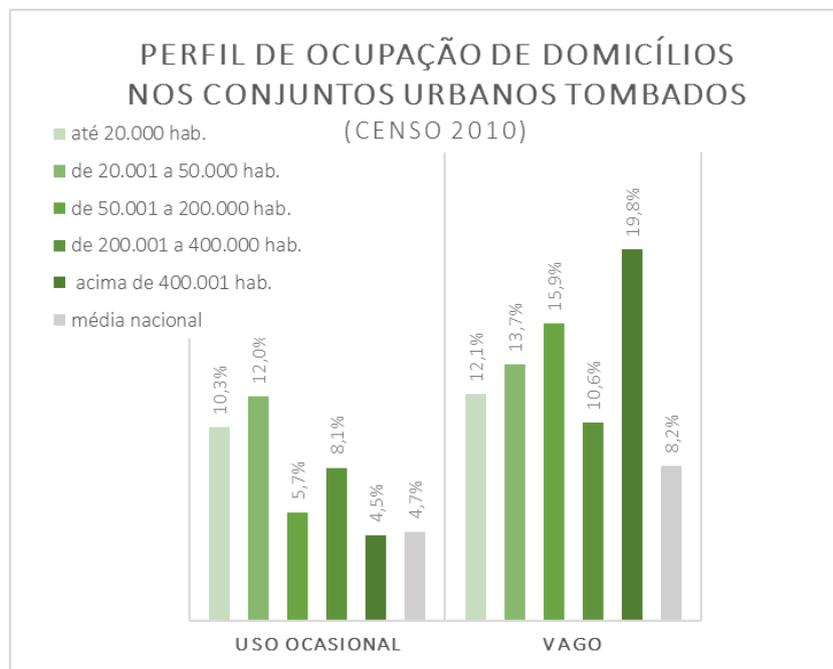


Gráfico 3 – Perfil de ocupação de domicílios nos conjuntos urbanos tombados, conforme dados do censo IBGE de 2010.

Em síntese, pode-se dizer que as áreas protegidas das grandes cidades brasileiras (notadamente as capitais) sofrem com os altos índices de desocupação permanente, o que, atrelado à baixa expressividade que os conjuntos históricos têm em relação ao todo urbano, configura um quadro particular da problemática relacionada ao esgarçamento das relações funcionais e simbólicas do conjunto protegido com o todo urbano. Já nas cidades menores, aos índices médios de uso ocasional (ou sazonal) são mais expressivos, o que, somados aos índices de vacância, perfazem também um quadro de enfraquecimento da importância funcional e simbólica dos centros históricos no cotidiano das cidades, mas não pelo viés do abandono, mas pela transformação de usos e também pela atividade turística.

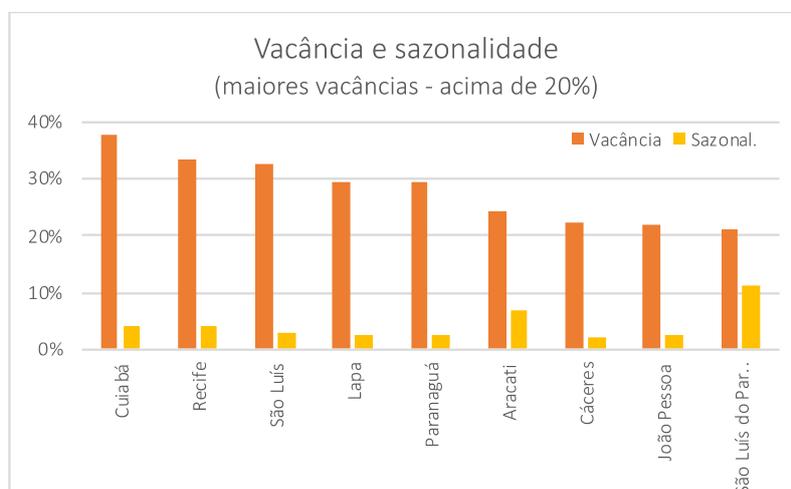


Gráfico 4 – Conjuntos urbanos históricos com maiores índices de vacância (domicílios vagos acima de 20% do total)

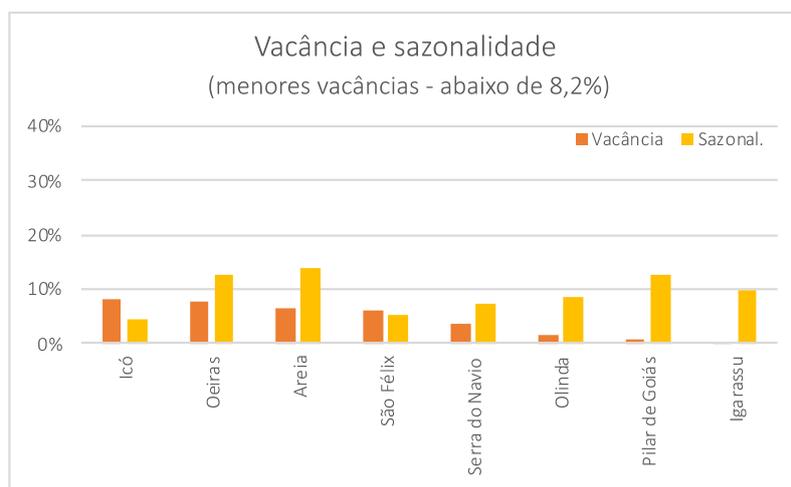


Gráfico 5 - Conjuntos urbanos históricos com menores índices de vacância (domicílios vagos abaixo da média nacional de 8,2%)

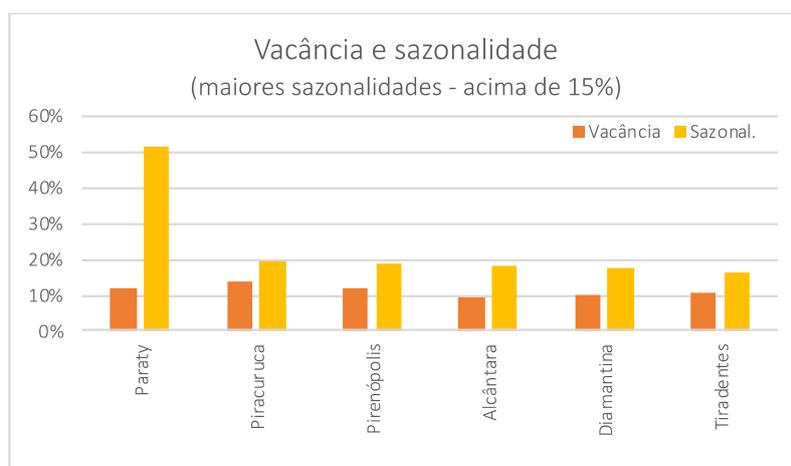


Gráfico 6 - Conjuntos urbanos históricos com maiores índices de sazonalidade (domicílios com ocupação eventual abaixo da média nacional de 4,5%)

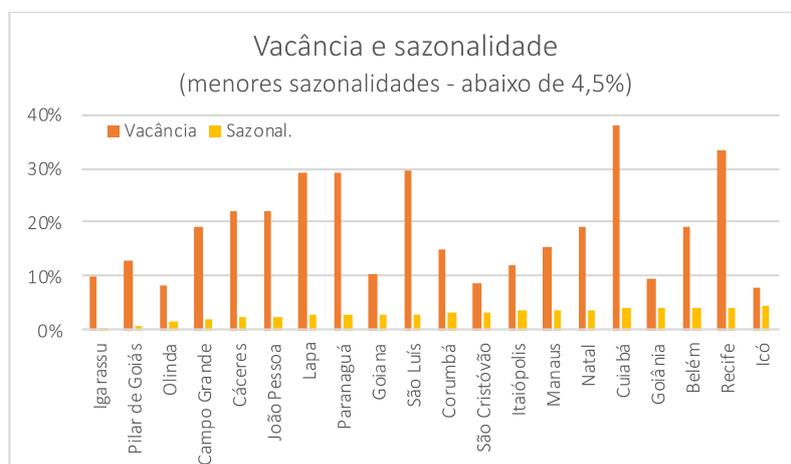


Gráfico 7 - Conjuntos urbanos históricos com menores índices de sazonalidade (domicílios com ocupação eventual abaixo da média nacional de 4,5%)

A análise geral dos dados permite identificar três tendências gerais:

A primeira, de que os maiores índices de vacância tendem a concentrar-se nas cidades com maior número de habitantes, notadamente nas capitais, e vêm acompanhadas também dos menores índices de sazonalidade (relação ente domicílios de uso ocasional de o total). Esse cenário aponta para um quadro de maior deterioração do ambiente urbano e do conjunto edificado e também de grave despovoamento, que encontra no caso do Bairro do Recife, na capital pernambucana, o exemplo mais drástico.

A segunda, de que os maiores índices de sazonalidade tendem a concentrar-se nas cidades menores e com maior apelo turístico – sendo notável, e completa exceção no quadro nacional, o caso de Paraty.

A terceira tendência é de que os conjuntos urbanos com menores índices de vacância (abaixo da média nacional, que é de 8,2%) concentram-se em cidades de pequeno e médio porte onde, a princípio, os centros históricos ainda desempenham uma importante função de centralidade, sendo acompanhados também de baixos ou moderados índices de sazonalidade – ou seja, existe o apelo turístico, mas esta atividade convive, no geral, de forma harmoniosa com os demais usos do núcleo histórico, que permanece funcional. Neste rol, destaca-se o núcleo histórico de Olinda e, especialmente, o de Ouro Preto.

3. Junto com a vacância, a perda de moradores e a mudança no perfil dos domicílios

Apesar dos ganhos populacionais dos municípios, os núcleos urbanos protegidos perderam moradores entre 2000 e 2010. Em termos gerais, os municípios que possuem conjuntos urbanos tombados das regiões Norte e Centro-Oeste foram os que tiveram maior taxa de crescimento entre 2000 e 2010, acompanhando a tendência nacional dessas regiões. Contudo, dentro das áreas urbanas protegidas, houve aumento da população na região Norte e decréscimo na Centro-Oeste. Na média geral, o ganho populacional foi computado apenas nos conjuntos urbanos tombados da região Norte, dado que precisa ser relativizado a partir da análise de outros fatores (como especialização funcional e baixa densidade demográfica). Em todas as regiões, apesar dos aumentos populacionais, o saldo geral foi de perda de moradores nas áreas históricas protegidas.

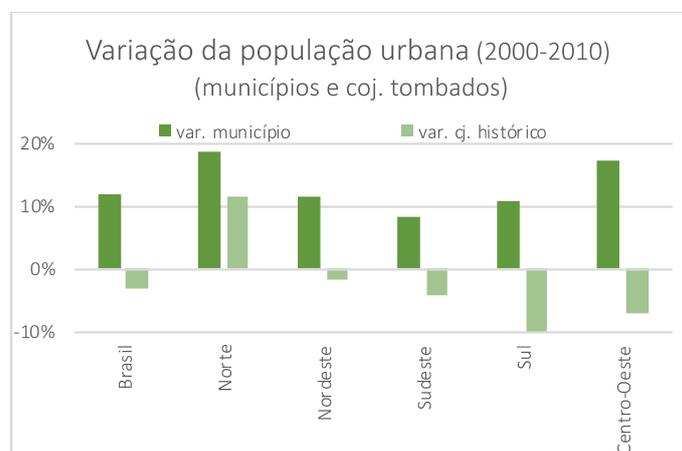


Gráfico 8 – Variação da população urbana total dos municípios e dos conjuntos históricos, entre 2000 e 2010, conforme região.

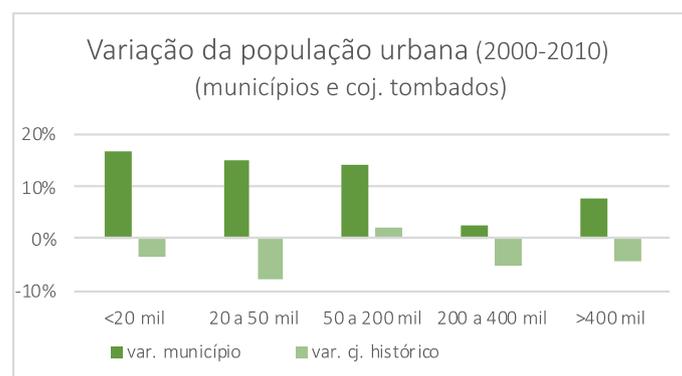


Gráfico 9 – Variação da população urbana total dos municípios e dos conjuntos histórico, entre 2000 e 2010, por tamanho da população urbana do município.

Também seguindo a tendência nacional, as cidades menores (até 200 mil habitantes) obtiveram maior incremento proporcional de população na década. Contudo, também nesse arranjo a média foi de perda de população nos conjuntos urbanos tombados. No total, 19 dos 63 conjuntos analisados ganharam moradores e 44 (quase 70%) computaram perdas populacionais, sendo que também os ganhos precisam ser relativizados.

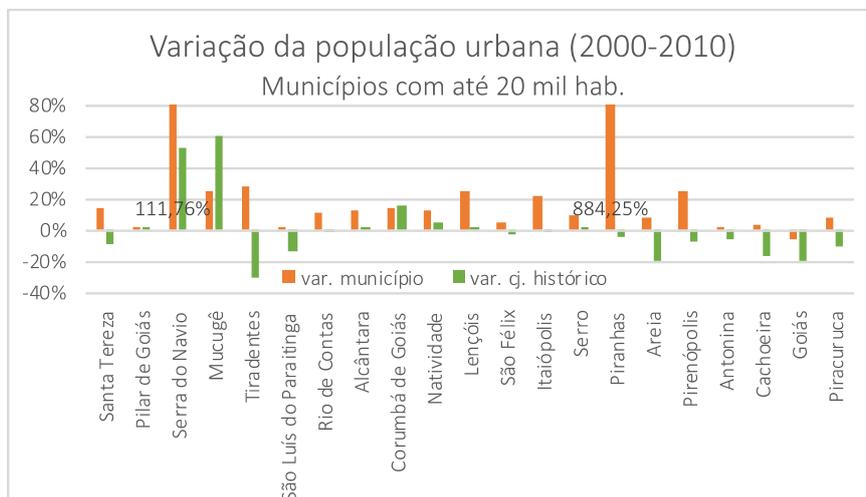


Gráfico 10 – Variação da população urbana (município x conjunto histórico) em cidades com até 20 mil habitantes.

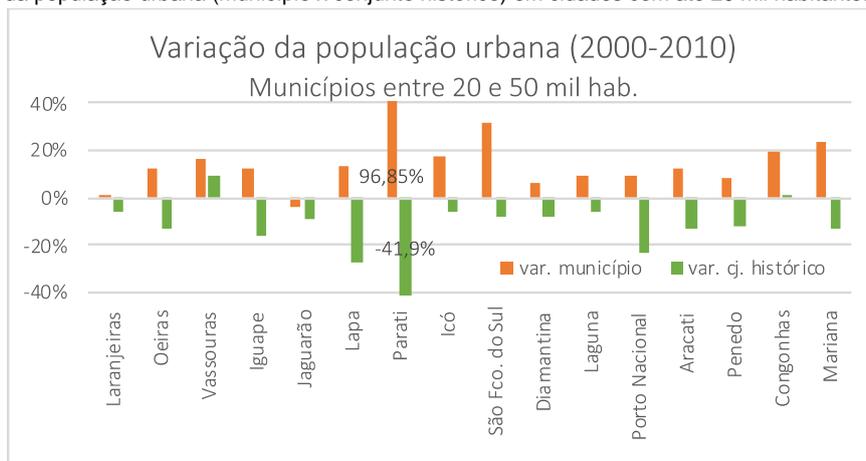


Gráfico 11 - Variação da população urbana (município x conjunto histórico) em cidades entre 20 e 50 mil habitantes.

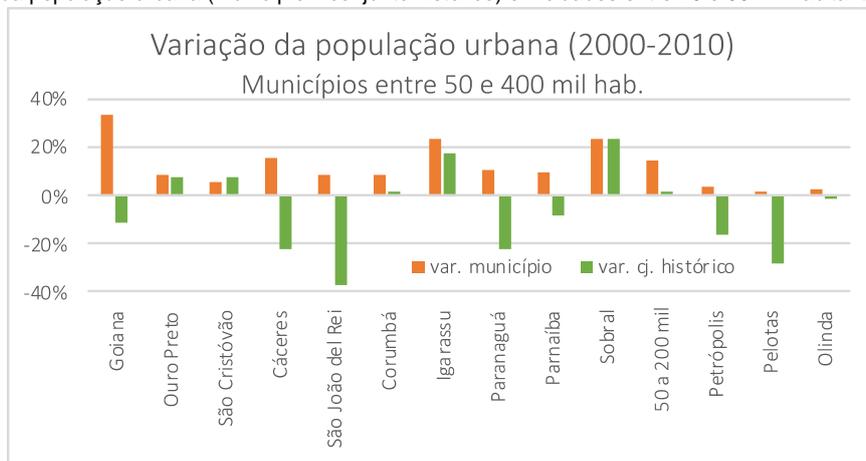


Gráfico 12 - Variação da população urbana (município x conjunto histórico) em cidades entre 50 a 400 mil habitantes.

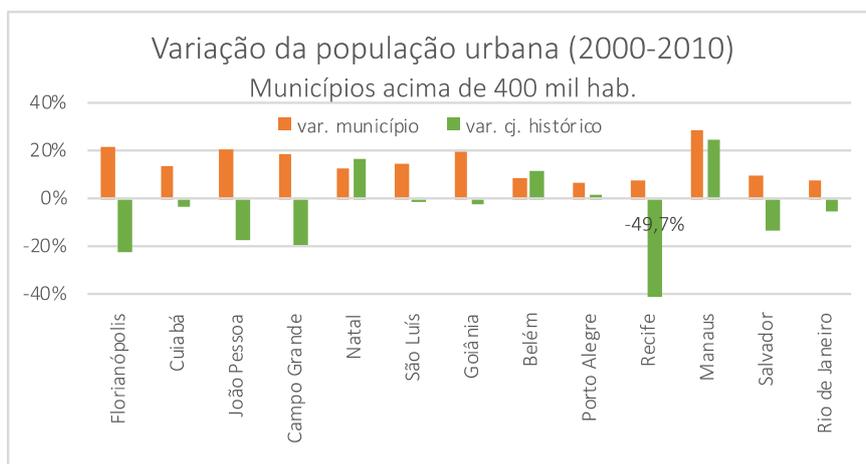


Gráfico 13 - Variação da população urbana (município x conjunto histórico) em cidades acima de 400 mil habitantes. Em todos os casos, a perda de moradores não é proporcional à perda de domicílios, ao contrário, em muitas situações há ganho no número total de domicílios com perda de moradores, o que significa uma mudança no perfil de ocupação das habitações (menor número de moradores por domicílios).

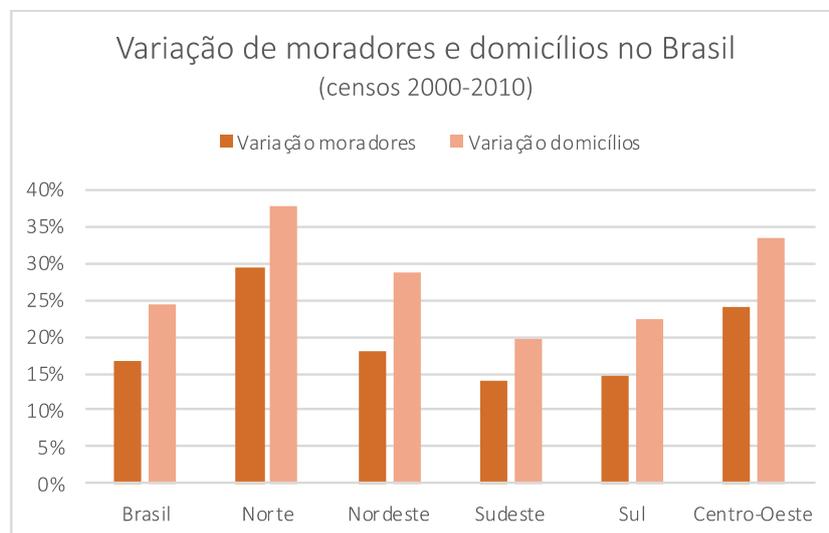


Gráfico 14 – Variação de moradores e domicílios no Brasil, entre 2000 e 2010 (IBGE).

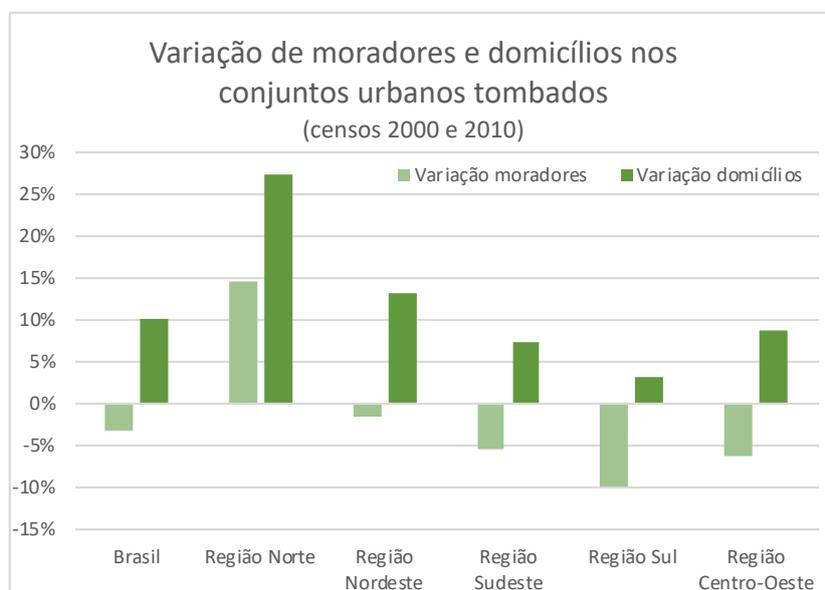


Gráfico 15 - Variação de moradores e domicílios ocupados nos conjuntos urbanos tombados, entre 2000 e 2010 (IBGE).

No que diz respeito à variação de domicílios, contabiliza-se ganho geral dentro dos conjuntos urbanos protegidos, embora proporcionalmente não tão significativo quanto no contexto nacional.

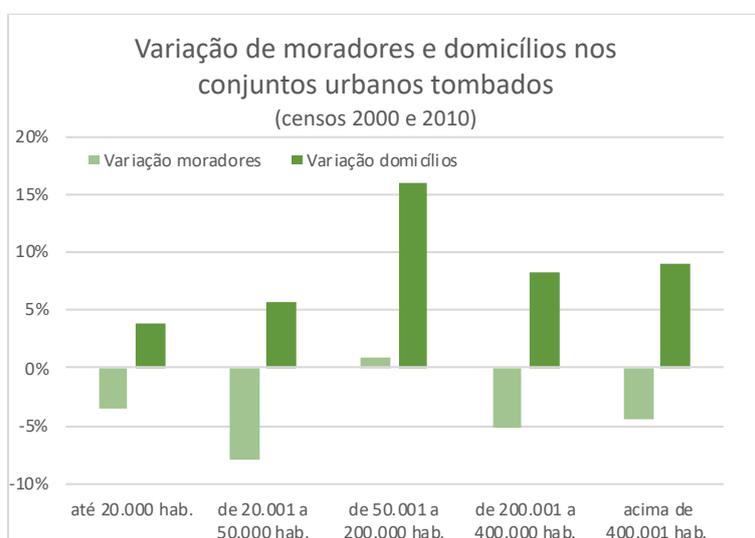


Gráfico 16 - Variação de moradores e domicílios ocupados nos conjuntos urbanos tombados, entre 2000 e 2010, por tamanho da população urbana do município.

Na maior parte dos conjuntos urbanos tombados analisados, os domicílios são do tipo casa – o que naturalmente se relaciona com a característica homogênea dos núcleos históricos, geralmente formados por unidades residenciais que vão de casas térreas a sobrados de, no máximo, 3 ou 4 pavimentos. A prevalência de domicílios tipo casas é particularmente notável nas cidades menores, sendo a virtual totalidade nos conjuntos históricos de municípios com até 20 mil habitantes e a grande maioria naqueles com até 200 mil

habitantes. Nas cidades de 200 a 400 mil habitantes, as casas ainda dominam o cenário da habitação nos centros históricos, mas já são computados domicílios tipo apartamento, que tanto podem ser resultado da subdivisão de unidades domiciliares existentes, quanto de construções novas em meio a uma paisagem urbana já mais heterogênea.

Nas capitais o quadro se inverte, e os domicílios tipo apartamentos são maioria – e tendem a crescer proporcionalmente, enquanto a proporção de casas diminui. Isso se deve à maior transformação da paisagem urbana sofrida pelas cidades maiores, o que inclui a construção de prédios em altura em meio ou nas proximidades dos núcleos históricos. Com exceções – como o Pelourinho, em Salvador, o centro histórico de São Luís do Maranhão ou de João Pessoa, na Paraíba – o cenário urbano das grandes cidades brasileiras é dominado pela heterogeneidade da paisagem construída. Este fato que, por um lado, é frequentemente visto como um problema para a conservação do patrimônio urbano nos termos requeridos pelas convenções e cartas internacionais – que advogam pela manutenção da homogeneidade da paisagem urbana, pela preservação das volumetrias e dos baixos gabaritos –, por outro poderia ser compreendido como uma oportunidade, especialmente num quadro de dramático decréscimo populacional e perda de funções urbanas.

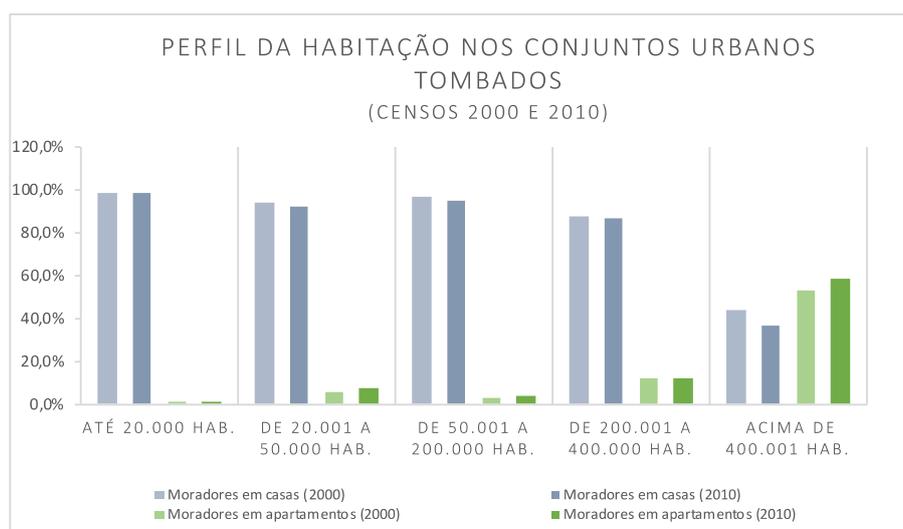


Gráfico 17 – Proporção de moradores em domicílios tipo casa e tipo apartamento nos conjuntos urbanos tombados, entre 2000 e 2010, por população urbana do município.

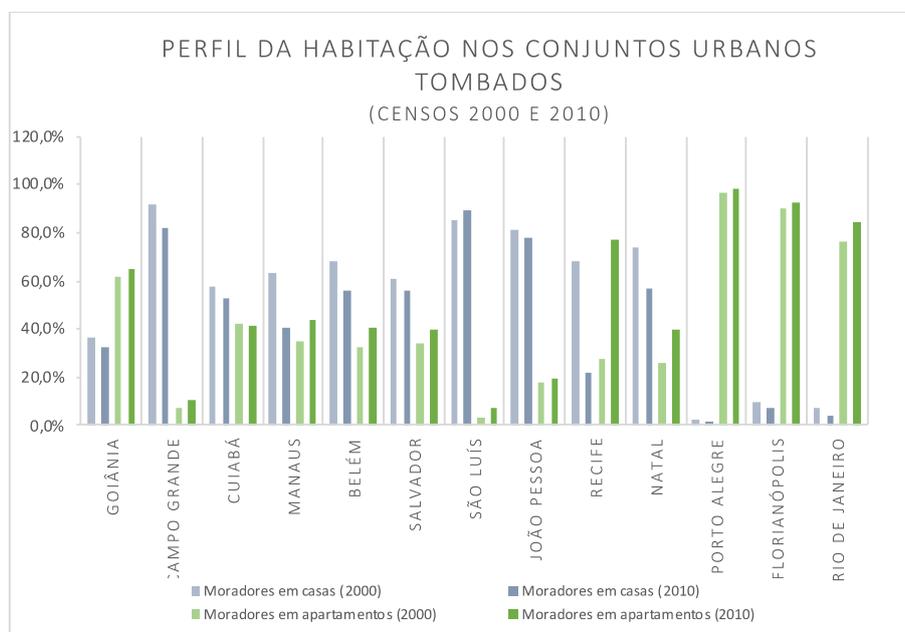


Gráfico 18 - Proporção de moradores em domicílios tipo casa e tipo apartamento nos conjuntos urbanos tombados das capitais, entre 2000 e 2010.

Assim, que pese o crescimento populacional da década, a análise dos dados aponta uma tendência geral de perda de moradores nas áreas históricas protegidas, em todas as regiões e em todos os perfis de cidades (das pequenas às grandes).

Nas cidades onde a atividade turística já é evidente, o declínio populacional está diretamente relacionado com a mudança nas funções urbanas, com grande incidência de domicílios de uso ocasional, maior número de domicílios coletivos (hotéis, pousadas e outros estabelecimentos do gênero) e também de uma rede de comércio e serviços voltada ao atendimento ao visitante mais que à demanda cotidiana da população residente.

Percebe-se que, nos conjuntos históricos brasileiros, o perfil da habitação também vem sofrendo transformações, acompanhando um movimento internacional de diminuição do número de moradores por domicílio, o que pode ser, igualmente, sinônimo de uma certa elitização dos centros históricos,

4. Perfil socioeconômico e etário da população que (ainda) reside nos conjuntos urbanos protegidos

As análises sobre perfil socioeconômico e composição etária trazem consigo questões sobre os possíveis processos de *gentrificação* ou *gentrificação* reversa, costumeiramente relacionados às transformações demográficas em áreas urbanas antigas ou centrais.

Numa das publicações que compilam uma série de leituras sobre o tema, Lees, Slater e Wylie (2008) definem *gentrificação* como “a transformação de uma área de classe operária ou vacante, no centro da cidade, em área residencial ou comercial de renda média” (Lees, Slater e Wylie, 2008: xv). Ou seja, nessa perspectiva, qualquer intervenção urbana que resulte em transformação funcional, social e, principalmente, em qualquer tipo de ascensão do perfil socioeconômico da população, equivaleria à *gentrificação*. Como consequência,

praticamente qualquer tipo de ação de reabilitação ou revitalização de bairros e cidades históricas gera, segundo tal definição, *gentrificação*.

Para o geógrafo norte-americano Neil Smith (2002), com o passar dos anos e com a evolução da política neoliberal, a *gentrificação* deixou de ser uma consequência de ações de revitalização urbana, mas o próprio objetivo da política de desenvolvimento urbano. Em casos mais extremos, há quem advogue que o simples ato de patrimonialização de uma área urbana gera *gentrificação*. Em muitos casos, tais afirmações são tomadas como verdade e, assim, a *gentrificação* passou a ser o grande mal a ser combatido (nos bairros e cidades que passam ou já passaram por algum tipo de transformação diretamente relacionada ao seu status de patrimônio urbano) ou evitado (naqueles lugares onde ainda permanece estagnação ou o declínio). Poucas são as verificações empíricas de tais afirmações e, mais raros ainda, os posicionamentos críticos a essa ideia.

Um dos trabalhos encontrados nesse sentido foi desenvolvido sobre os bairros de Nova Iorque (McCabe e Ellen, 2016). Segundo os pesquisadores, entre 1965 e 2009, a Comissão de Preservação de Monumentos designou 100 bairros nova-iorquinos como patrimônio urbano e aprovou a extensão de designações em 13 distritos. Enquanto alguns críticos argumentavam que tais ações alimentavam a *gentrificação* nos bairros, havia pouca evidência de como as características socioeconômicas e de composição racial dos distritos era alterada pela política de reconhecimento cultural.

A pesquisa concluiu que, na média, bairros em distritos históricos experimentam um incremento no status socioeconômico se comparados a outros bairros próximos após as designações. Este resultado provocou reações diversas. Alguns consideram que os resultados oferecem novas evidências de que distritos históricos alimentam investimentos nos bairros, enquanto outros viram a descoberta como um suporte ao entendimento de que a designação de distritos históricos leva à *gentrificação* e ao deslocamento residencial.

No entanto, os autores consideram que o resultado da pesquisa não permite dizer com certeza que a designação é causa direta de tais mudanças, descartando as afirmações neste sentido. Com relação ao mercado imobiliário, por exemplo, a pesquisa mostrou um aumento substancial de número de casas próprias após a designação, mas este incremento era similar ou menor do que em bairros situados fora de Manhattan, por exemplo. Além disso, não foram encontradas evidências de aumento nos preços dos aluguéis em relação a outros bairros, após a designação. Ao invés disso, aparentemente bairros com aluguéis mais caros pareciam mais suscetíveis de serem designados como bairros históricos.

Obviamente não se pretende minimizar a importância e o impacto dos processos de *gentrificação*, muito menos ignorar que o processo existe e que, em alguns casos, pode até mesmo ser o objetivo da ação, conforme advoga Neil Smith (2002). Entretanto, há nuances que necessitam ser avaliadas, notadamente no contexto das cidades onde o despovoamento e o empobrecimento populacional ainda são uma tendência – o que Micelli e Pellegrini (2018) denominam de “*gentrificação reversa*”.

Segundo Muller (2015), o fenômeno da *gentrificação* não tem nada de automático em relação às ações voltadas para a preservação do patrimônio urbano. Pelo contrário, um grande número de cidades de países em desenvolvimento enfrenta problemas de empobrecimento e envelhecimento da população nos centros urbanos, além do êxodo ainda constante das populações mais ricas para as periferias, como é, ainda hoje, o caso do Brasil.

Nas cidades de países desenvolvidos, a revitalização dos centros antigos tampouco se constitui em um fenômeno espontâneo, mas se apoia na aplicação de uma complexa combinação de instrumentos jurídicos, financeiros e operacionais, sustentados por políticas públicas vigorosas.

Ainda assim, casos de despovoamento e desocupação em cidades históricas não são incomuns mesmo em países desenvolvidos, como os relatados por Micelli e Pellegrini (2018) em estudo que analisou 20 pequenas e médias cidades do nordeste da Itália. Propõe-se, por isso, tratar o tema da composição socioeconômica e etária da população residente nas áreas urbanas históricas, bem como suas tendências, sem desconhecer o contexto urbano em que estão inseridas e buscando problematizar a noção, amplamente difundida, de que toda ação de reabilitação urbana leva à *gentrificação*.

Em 2010, mais da metade dos responsáveis por domicílios em conjuntos urbanos protegidos pelo tombamento federal no Brasil possuíam renda de até 2 salários mínimos (aproximadamente 280 dólares) mensais. A grande maioria dos responsáveis por domicílios em conjuntos urbanos tombados na esfera federal ganhava, por mês, entre 5 e 10 salários (de 1.400 e 4.200 dólares) mensais, correspondendo a 36,8% do total. Outros 6,7% ganhavam mais de 10 salários mínimos (cerca de 4.200 dólares) mensais.

Existem variações regionais importantes, notadamente em relação à região Nordeste, onde 73,3% do total de responsáveis por domicílios na região ou não possuem renda (12,3%) ou ganham até 2 salários por mês (61%). Em números absolutos, isso corresponde a 22.980 pessoas, ou seja, 26,1% do total de responsáveis por domicílios em conjuntos tombados pelo Iphan em todo o país.

A região Sul é a que computa o maior número (em termos relativos) de responsáveis por domicílios em conjuntos históricos com ganho acima de 10 salários mensais (1.504 pessoas, ou 14,8% do total da região). Ainda assim, percebe-se um decréscimo significativo deste total em relação à década anterior.

Importante notar que, em números absolutos, o total de responsáveis por domicílios nos conjuntos tombados com ganho mensal de até 2 salários aumentou em relação à década anterior em todas as regiões, ao mesmo tempo que o total de responsáveis com renda acima de 10 salários decresceu. Este é um cenário que, possivelmente, acompanha a tendência nacional na década e, no quadro dos conjuntos históricos, é um fator a mais de complicação para a conservação dos imóveis – que tende a ser mais onerosa do que em outros recortes urbanos.

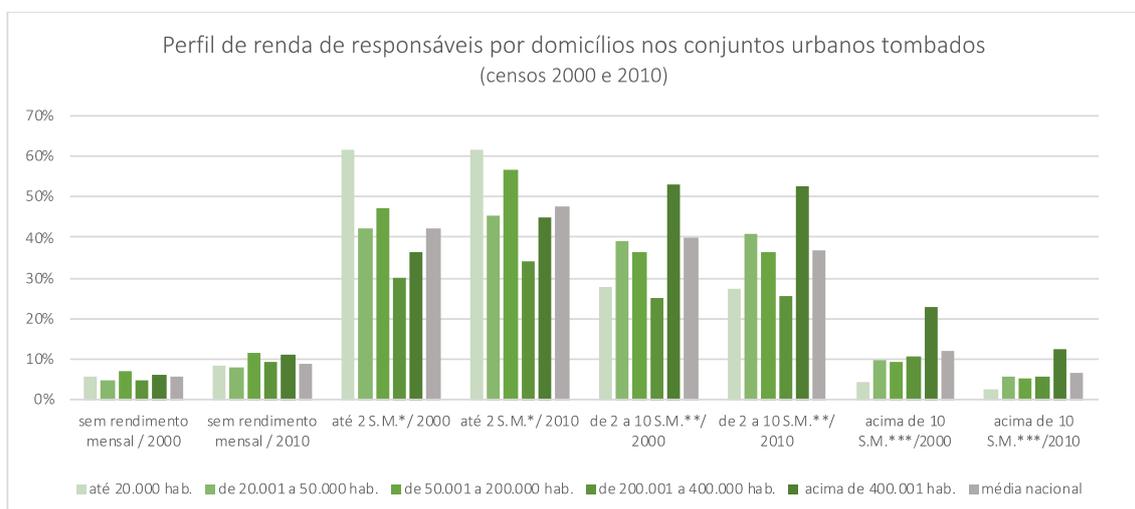


Gráfico 19 – Perfil de renda de responsáveis por domicílios nos conjuntos urbanos tombados (censos IBGE 2000 e 2010), por tamanho de população urbana do município.

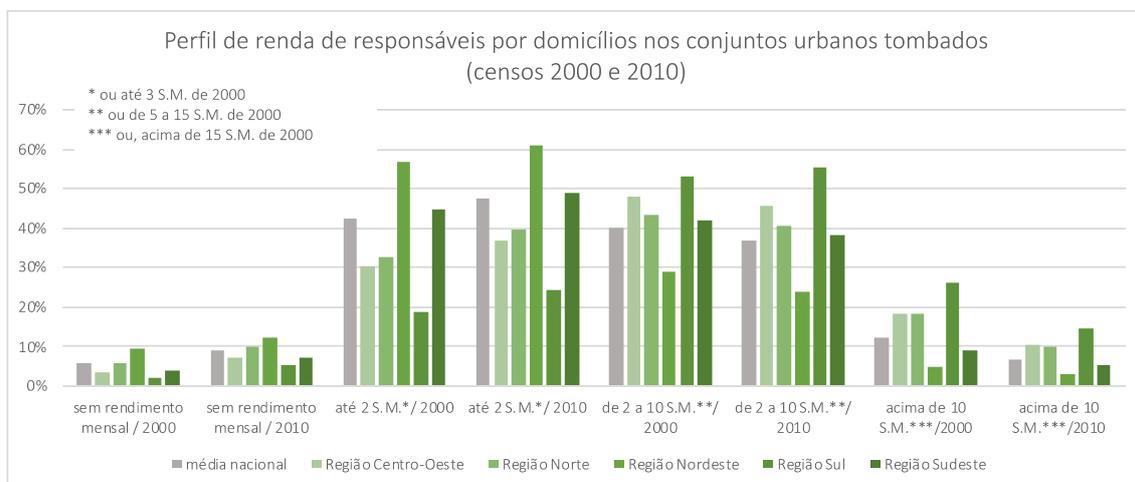


Gráfico 20 – Perfil socioeconômico dos responsáveis por domicílios em conjuntos urbanos tombados (censos IBGE 2000 e 2010), por região.

Conclusões

Se, na origem, a proteção de áreas urbanas foi um ato de resistência necessário frente às pesadas transformações urbanas, atualmente seria preciso levar em consideração dados empíricos que demonstram que uma ação essencialmente preservacionista não tem sido eficaz para enfrentar a tendência de esvaziamento – populacional e das funções urbanas, notavelmente a residencial – e da falta de diversidade social dos conjuntos protegidos.

Para Muller (2015), os gestores urbanos de países em desenvolvimento enfrentam imensas dificuldades, e ainda penam para frear a espiral de declínio e empobrecimento que ameaça os centros históricos.

Paradoxalmente, enquanto nos países desenvolvidos a extensão da *gentrificação* testemunha as dificuldades dos poderes públicos para controlar os pujantes mecanismos de valorização engendrados no quadro da revitalização, os países em desenvolvimento se debatem com a dificuldade de disparar qualquer dinâmica de valorização imobiliária nos centros antigos, um quadro muito recorrente nos conjuntos brasileiros analisados.

A revalorização fundiária, que é um dos efeitos buscados nas ações de revitalização, traz o risco de expulsão das populações mais pobres que buscam refúgio nos bairros antigos, especialmente quando os dispositivos de incentivo fiscal são mobilizados. A despeito das abordagens que consideram a valorização patrimonial e a manutenção das atividades humanas pré-existentes inconciliáveis, existem algumas iniciativas internacionais a favor da preservação da função social nos centros antigos, mas tais iniciativas demandam uma mobilização importante do poder público, o que significa, por um lado, desenvolver o interesse dos investidores privados onde estes são necessários e, por outro, prestar suporte aos proprietários e locatários de renda modesta no processo de reabilitação. Neste sentido, Muller (2015) reforça que a gestão do patrimônio não se resume a um problema técnico, mas necessita também de uma forte vontade política.

Os dados e análises gerais trazidas sobre o cenário brasileiro sugerem que, conceitualmente, a visão dos órgãos de preservação sobre as áreas urbanas históricas precisa ultrapassar a noção de “cidade como obra de arte”, cujo pêndulo sempre pende para o lado conservador e protecionista, o que precisaria ser definitivamente equilibrado a partir do entendimento da cidade como um ente dinâmico e complexo e, portanto, a ser tratada a partir de uma abordagem urbanística.

Uma das questões que permeia a atuação dos órgãos patrimoniais diz respeito à ideia, prevalente em todos os “manuais” de preservação de áreas históricas, da manutenção da “alma dos lugares” ligada à possibilidade de criação de condições que permitam a manutenção da diversidade social que deveria caracterizar os lugares patrimonializados. Para autores como Salin (2005), contudo, tais intenções que frequentemente aparecem nos programas de reabilitação com grande apelo social encontram fortes contrastes com a realidade. A reabilitação de edifícios históricos com a manutenção das populações pobres, por exemplo, é uma aposta difícil que necessita de uma grande participação financeira por parte do poder público.

Para o autor, outras políticas são experimentadas na tentativa de preservação das funções residenciais da cidade histórica para que esta não seja transformada unicamente num atrativo patrimonial e turístico. Algumas se fundamentam num modelo de *gentrificação* espontânea, como ocorre em centros antigos de cidades históricas europeias, e que busca estimular o retorno das populações mais ricas aos bairros ainda populares. A pergunta que Salin (2005) coloca – e que julgamos extremamente pertinente – é: a articulação dessas duas políticas é possível? Para o autor, tal equilíbrio levaria a um ideal de diversidade social que parece bastante utópico se observadas as evoluções atuais das cidades patrimoniais.

Nos casos em que o esvaziamento populacional é praticamente total, como visto no Bairro do Recife, a reintrodução da função residencial seria fundamental para a retomada de valores urbanos que deveriam particularizar os bairros e cidades históricas.

Especialmente nas grandes cidades, onde o processo de suburbanização, caracterizado pela mudança das classes de maior poder aquisitivo para novos bairros afastados dos antigos centros, foi intensificado a partir dos anos 1970, o necessário repovoamento das áreas históricas (e a sua conseqüente reconexão com a cidade) pode ser desenhado de forma equilibrada com a manutenção dos residentes atuais, geralmente de renda baixa, desde que haja pré-disposição (do poder público e dos investidores) para tanto. Não se deve, contudo, subestimar a complexidade dessa engrenagem.

A tendência atual de esvaziamento ou substituição populacional nos conjuntos históricos, especialmente das pequenas e médias cidades, não pode ser desconhecida nem desconsiderada no âmbito das ações de preservação. Tanto o fomento à permanência dos moradores quanto a atração de novos habitantes deve incluir uma abordagem compreensiva, muitas vezes com a flexibilização de regras rígidas de controle, como a limitação excessiva de gabaritos, as baixas taxas de ocupação e regulações de toda sorte preconizadas pelas tradicionais cartas internacionais de preservação do patrimônio urbano, muitas vezes distanciadas da realidade urbana em que são, pretensamente, postas em prática. Além do estímulo ao uso residencial, especial atenção também deveria ser dada às funções urbanas que o prestam apoio (como comércios, instituições e demais serviços de caráter acessório ao cotidiano dos moradores).

No Brasil, as diretrizes da preservação urbana, bem como seus instrumentos de controle e as estratégias de investimento, precisariam ser reavaliadas face à realidade desconcertante de que, apesar dos incomensuráveis e necessários esforços e investimentos empreendidos pelo poder público, a efetiva preservação dos conjuntos urbanos históricos brasileiros está longe de um patamar ideal.

BIBLIOGRAFIA

ICOMOS (1964). *The Venice Charter*. Venice: ICOMOS.

ICOMOS (1972). *Resolutions of the Symposium on the Introduction of Contemporary Architecture into Ancient Groups of Buildings*. Budapeste: ICOMOS.

ICOMOS (1975). *The Declaration of Amsterdam*. Amsterdam: ICOMOS.

ICOMOS (1987). *Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter)*. Washington: ICOMOS.

ICOMOS (2008). *Québec Declaration on the Preservation of the Spirit of Place*. Québec: ICOMOS.

LEES, Loretta; SLATER, Tom; WYLY, Elvin (2010). *The Gentrification Reader*. Oxon, Routledge.

LYRA, Cyro Corrêa (2005). *Casa vazia, ruína anuncia*. Tese de Doutorado. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Mc CABE, Brian J. & ELLEN, Ingrid Gould (2016) Does Preservation Accelerate Neighborhood Change? Examining the Impact of Historic Preservation in New York City. *Journal of the American Planning Association*, 82 (2), 134-146. DOI: 10.1080/01944363.2015.1126195

MERCIER, Guy (2001). The useful ambiguity of urban heritage. *Journal of the Society for the Study of Architecture in Canada*, 26 (3-4), 37-44. https://www.researchgate.net/publication/284187469_The_useful_ambiguity_of_urban_heritage/citations.

MICELLI, E.; PELLEGRINI (2019). Paradoxes of the Italian Historic Centres between Underutilisation and Planning Policies for Sustainability. *Sustainability*, 11 (9), 2614. <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/9/2614>.

_____(2018). Wasting heritage. The slow abandonment of the Italian Historic Centres. *J. Cult. Herit*, 31, 180-188. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2017.11.011>>. Acesso em 10/02/2020.

- MULLER, Sara (2015). Patrimoine et revitalisation des centres anciens: le modèle français confronté aux villes du Sud. *Techniques Financières et Développement*, 118, (1). 21-34.
- SALIN, Elodie (2005). La réhabilitation des centres anciens dans les grandes villes du Sud: entre maintien des populations pauvres et tentative de gentrification? In GRAVARI-BARBAS, Maria (org.). *Habiter le patrimoine. Enjeux, approches, vécus*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes. (pp. 281-295).
- SMITH, Neil (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34 (3), 434-457, 2002. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>.
- TINTĚRA, Jiří; et al. (2018). Inadequacies of heritage protection regulations in an era of shrinking communities: a case study of Valga, Estonia. *European Planning Studies*, 26 (12), 2448-2469, 2018. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1518409>
- United Nations (2019). World Population Prospects 2019 (rev. 1). Department of Economic and Social Affairs, Population Division, Online Edition. <https://population.un.org/wup/>