

## **Imóveis em ruínas em áreas centrais: uma análise a partir do arcabouço normativo**

CARVALHO, Juliana  
jucarvalhjp@gmail.com

Linha de pesquisa: Urbanização, Projetos e Políticas Físico-Territoriais.

---

### **1 INTRODUÇÃO**

Permeadas por imóveis vazios, zonas industriais e portuárias desativadas, frutos do processo de abandono pela população residente e de mudança de uso do solo, as áreas centrais urbanas brasileiras, encontram - se, atualmente, repletas de prédios “velhos” , “amarelados” , “vazios” e “moribundos” , que permanecem em estado de ruínas, à espera de demolição ou de uma possível “reativação”.

Borde (2006) denomina esses imóveis como “vazios arquitetônicos” e coloca que, apesar de serem observados em toda a cidade, eles se intensificam na área central, constituindo - se muitas vezes em patrimônio arquitetônico a ser preservado e outros ainda, são resultantes de edificações compostas apenas por seus elementos remanescentes, como as fachadas

com interior vazio em áreas delimitadas por legislação específica de preservação urbana.

De acordo com o urbanista argentino Alfredo Garay, devia haver uma política de proteção patrimonial que classificasse todas as edificações do perímetro urbano tombado através de critérios de importância para a sua preservação, “incluindo o de ‘passível de demolição’” (In: ZANCHETTI, 2008). Daí vem à tona a questão sobre como esses critérios (quando existentes) aparecem nos instrumentos de legislação e proteção do patrimônio histórico e, ainda, a que grupos de interesse esses critérios atendem.

Em um contexto polêmico e de diversas vertentes sobre preservação, conservação, reabilitação, requalificação, renovação e tantas outras terminologias cunhadas nos meios acadêmicos, institucionais e legais para designar as ações de intervenção no patrimônio histórico

brasileiro, surgem alguns questionamentos - que incitam essa pesquisa e que irão conduzir ao objetivo desse projeto - sobre a deliberação da permanência dos imóveis em ruínas localizados em áreas centrais urbanas, no contexto do arcabouço normativo.

Que valores devem ser analisados para a deliberação da permanência de uma edificação em ruína?

Será que esse conjunto de normas foi produzido de modo a garantir a fixidez das ações sobre o patrimônio edificado a ponto de contribuir para o abandono das áreas centrais?

Diante disso, trabalha - se aqui, com a hipótese de que o conjunto de instrumentos legais e normativos de planejamento urbano (por parte dos órgãos que regulam e deliberam sobre a cidade) contribuiu para a permanência de imóveis em estado de conservação precário na área central de João Pessoa.

Uma segunda conjectura é a de que a aplicação desse arcabouço foi, em alguns momentos, tendenciosa, parcial e/ ou demasiadamente permissiva ao processo de ‘deterioração/degradação/não - conservação’ do patrimônio em detrimento de pequenos grupos de interesse ou ate de interesses individuais, a ponto de não contribuir positivamente para a conservação desses imóveis.

## 2 OBJETIVOS

Analisar se os critérios de valoração do patrimônio histórico edificado presentes nos instrumentos legais e normativos de planejamento urbano vêm sendo essenciais para balizar a conservação de imóveis, atualmente em arruinamento, na área central de João Pessoa.

Como objetivos específicos pretende - se identificar os elementos de valoração do patrimônio histórico urbano e edificado presentes no arcabouço normativo de João Pessoa desde 1975 ate os dias atuais.

Será necessário estudar a relação entre os instrumentos jurídicos e as alterações ocorridas na área central de João Pessoa, mais precisamente no que diz respeito ao arruinamento do patrimônio edificado. E ainda, identificar as contradições, ausências e conflitos de interesse inerentes a esse conjunto de normativas, e os possíveis reflexos da sua aplicação (ou não) no arruinamento de imóveis no Centro Histórico Tombado de João Pessoa.

## 3 MÉTODO

O objeto de estudo será observado em quatro escalas: a primeira corresponde à área central de João Pessoa; a segunda corresponde a Poligonal de Tombamento

Estadual, que compreende as Áreas de Preservação Rigorosa e de Preservação de Entorno (conforme Decreto Estadual (25.138/2004); a terceira escala corresponde a Poligonal de Tombamento Nacional, que compreende a área de preservação rigorosa circunscrita pela poligonal de tombamento do IPHAN para o Centro Histórico de João Pessoa. Quanto a quarta escala de análise, sobre a qual ha a pretensão de aprofundar esse estudo, destacam - se, como “ruínas urbanas” , as edificações não utilizadas (cujos estados de conservação são: precário, em arruinamento ou ruína, que totalizam 42 imóveis presentes na Poligonal de Tombamento Nacional.

O estudo deve contar com uma análise geral da legislação nos níveis, federal, estadual e municipal, levando em consideração os princípios da normativa, o alcance, o conteúdo e aplicação e como esses aspectos influenciaram no estado de deterioração dos imóveis na área de estudo.

Para cumprir o objetivo específico de entender a permanência de imóveis sem utilização em estado de conservação precários através do viés da legislação faz - se necessário analisar a documentação que compõe o arcabouço normativo da cidade de João Pessoa - PB, que inclui documentos como: Plano diretor, Código de urbanismo, Lei orgânica municipal, Código de

obras, Propostas de Tombamentos, Projetos de Revitalização, entre outros.

Com relação à quarta escala de análise, onde deve se aprofundar os estudo, serão observados, dos 42 imóveis em questão, os aspectos físicos (estado de conservação, uso, tipologia, dimensões, localização) e documentais (situação dominial, níveis de intervenção, processos e pareceres, normas de uso e ocupação).

Quanto aos procedimentos, devem ser utilizadas, após a pesquisa bibliográfica e definição do método e das variáveis de análise, ferramentas de geoprocessamento que possibilitem o mapeamento, a visualização e manipulação dos dados coletados e que facilite o processamento, cruzamento e a análise dos dados coletados.

#### **4 DESENVOLVIMENTO**

Tratar da temática do abandono e da degradação das áreas centrais demanda elencar uma multiplicidade de temas envolvidos, pois o campo de pesquisa é extenso, tanto em termos do debate teórico e conceitual quanto dos procedimentos metodológicos e das estratégias de intervenção adotadas. Estudar os impactos da legislação sobre a conservação dos imóveis em áreas centrais implica no entendimento de temas como: as transformações de uso do solo e a degradação das áreas centrais, a conservação do patrimônio urbano edificado,

valores inerentes ao patrimônio, instrumentos legais de proteção do patrimônio, função social da propriedade, entre outros aspectos que se entremeiam nessa discussão.

No âmbito da conceituação e das teorias sobre áreas centrais, centros e centralidades destacam - se os estudos, vinculados ao urbanismo e a geografia destacam - se os estudos de Villaca (1998) e Correa (1995).

Torna - se importante para esta análise discutir a dinâmica fundiária e imobiliária inerentes às áreas centrais. Essa discussão sobre a produção do espaço urbano e o entendimento desse espaço como valor e mercadoria é encontrada nos trabalhos de Villaca (1998), que considera o espaço urbano como produzido pelo trabalho social e coloca dois valores: o valor dos produtos (edifícios, ruas, praças e infraestrutura) e o valor produzido pela aglomeração que é dado pela localização dos produtos. Nesse sentido, a localização implica no valor de uso da terra que se reflete em preço da terra.

Com relação às referências relacionadas à questão do patrimônio histórico, a ideia de abordar a permanência de imóveis em situações de “casca vazias de conteúdo” pode, atualmente, encontrar embasamento no contexto da conservação integrada, que se refere a

uma estrutura de ações de gestão em uma área urbana com a finalidade de “garantir o desenvolvimento sustentável mediante a manutenção das características significativas das estruturas físicas e sociais do assentamento e do seu território e sua integração com novos e compatíveis usos e funções” (ZANCHETI & JOKILEHTO, 1997).

A tese de Vieira (2007), especialmente nos segundo e terceiro capítulos trata das transformações das práticas preservacionistas desde o século XIX até os dias atuais, tratando inclusive da construção dos ideais da conservação urbana e trabalhando a questão da gestão dos programas de revitalização do patrimônio histórico, dentro do contexto de abandono dessas áreas. Como estudos de caso, Vieira (2007) utiliza o programa de revitalização do Bairro do Recife e o programa de revitalização do centro histórico de São Luís, verificando o processo de transformação dos valores econômicos e culturais ocorridos durante as fases de formulação e implementação desses dois programas.

Numa escala mais próxima do objeto de estudo, o Centro Histórico de João Pessoa é contemplado em vários trabalhos, dentre teses, dissertações e pesquisas acadêmicas, como os estudos de Scocuglia (2004 e 2006), Tinem (2006), Schuster (2007), Castro (2006).

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível afirmar, a partir da breve revisão bibliográfica, que os principais estudos que trabalham com legislação patrimonial associam a sua aplicação em ações de intervenção - através de planos e projetos, em análises comparativas de épocas, fases de implantação dos projetos, diferenças institucionais, entre outros aspectos. A ideia desse projeto é discutir a relação da legislação patrimonial e urbana e até mesmo as decisões institucionais e/ ou políticas, na “não -intervenção” , ou seja na permanência de imóveis abandonados nas áreas centrais.

Convém ressaltar aqui que, embora o objeto de estudo seja observado fundamentalmente sob os campos físico e legal, ele engloba os aspectos econômicos, políticos e sociais intrínsecos a área, tendo em vista a inter - relação dessas quatro esferas na produção do espaço urbano.

## 7 REFERÊNCIAS

BORDE, A.P.L. Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas. Tese de doutorado, Rio de Janeiro:[s.n.], 2006.

CASTRO, A. M., Centro Histórico de Joao Pessoa: Acoes, Revitalizacao e Habitação. Dissertação de Mestrado, PPGEU, Joao Pessoa, 2006.

CORREA, R.L. O espaço urbano. Sao Paulo: Atica, 1995.

SCHUSTER, Ana Luiza. PERIMETRO DE PROTECAO DO CENTRO HISTORICO DE JOAO PESSOA: Três décadas de historia. Dissertação de Mestrado, PPGEU, Joao Pessoa, 2009.

SCOCUGLIA, J.B.C. Revitalizacao urbana e (re) invenção do centro histórico na cidade de Joao Pessoa - 1987 - 2002. Joao Pessoa: Editora Universitaria, 2004.

SCOCUGLIA, J.B.C. Imagens da cidade. Patrimonializacao, cenários e praticas sociais. Joao Pessoa: Editora Universitaria, 2010.

TINEM, N. (org.). Fronteiras Marcos e Sinais. Leituras das ruas de Joao Pessoa. Joao Pessoa: Editora Universitaria UFPB, 2006.

VIEIRA, Natalia Miranda. Gestao de sitios históricos: a transformacao dos valores culturais e economicos em programas de revitalizacao em areas historicas. Tese de Doutorado, MDU, Recife, 2007.

VILLACA, Flavio. Espaco Intra - Urbano no Brasil. Sao Paulo: Studio NOBEL, 1998.

ZANCHETI, Silvio Mendes e JOKILEHTO, J. Values and urban conservation planning: some reflections on principles and definitions. Journal of Architectural Conservation, 1997. Vol. 1, p. 37 - 51.

ZANCHETI, Silvio Mendes. Conservacao urbana: textos de momento. Olinda, Editora do Centro de Estudos Avancados da Conservacao Integrada. Textos para Discussao n. 30 - Serie Gestao da Conservacao Urbana, 2008.