

**O USO HABITACIONAL E AS ESTRATÉGIAS DE
REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO RECIFE (PE) A PARTIR
DA DÉCADA DE 1990.**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

ANA PAULA BUARQUE DE CARVALHO

JOÃO PESSOA, 2019

ANA PAULA BUARQUE DE CARVALHO

**O USO HABITACIONAL E AS ESTRATÉGIAS DE REVITALIZAÇÃO
DO BAIRRO DO RECIFE (PE) A PARTIR DA DÉCADA DE 1990.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba para obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação da Professora Dra. Jovanka Baracuhy Scocuglia.

Área de concentração: Arquitetura e
Cidade: Processo e Produto

Linha de Pesquisa: Produção e apropriação
do edifício e da cidade.

JOÃO PESSOA
2019

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

C331u Carvalho, Ana Paula Buarque de.

O USO HABITACIONAL E AS ESTRATÉGIAS DE REVITALIZAÇÃO DO
BAIRRO DO RECIFE (PE) A PARTIR DA DÉCADA DE 1990. / Ana
Paula Buarque de Carvalho. - João Pessoa, 2019.

167 f. : il.

Orientação: Jovanka Baracuhy Scocuglia.
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CT.

1. Revitalização. 2. Centros Históricos. 3. Habitação.
4. Bairro do Recife. I. Scocuglia, Jovanka Baracuhy.
II. Título.

UFPB/BC



Ata de defesa final de dissertação, requisito para obtenção do diploma do curso de mestrado do PPGAU-UFPB.

Aos dezessete dias do mês de outubro de 2019, às 14 horas, na Sala de Multimídia do Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba, houve a defesa do trabalho final de cujo título é "O uso habitacional e as estratégias de revitalização do Bairro do Recife (PE) a partir da década de 1990.", vinculado à linha de pesquisa **Produção e Apropriação do Edifício e da Cidade**, pela discente **Ana Paula Buarque de Carvalho**, matrícula 20171026271. A Banca Examinadora foi composta pelos professores doutores: Jovanka Baracuh Cavalcanti (Orientador – UFPB); Doralice Sátyro Maia (avaliadora interna – UFPB); Livia Izabel Bezerra de Miranda (avaliadora externa – UFCG), e foi presidida pela orientadora. Iniciado os trabalhos, a discente fez uma exposição oral, em seguida houve a arguição pelos examinadores. Ao final da defesa do trabalho pela discente, a banca se reuniu reservadamente e considerou o trabalho:

() APROVADO () INSUFICIENTE () REPROVADO

Observações: _____

Recomendado para concorrer premiação: () Sim () Não

Recomendado para publicação: () Sim () Não

Nada mais havendo, os trabalhos foram encerrados e em seguida foi lavrada a presente ata que vai assinada por mim, Jovanka Baracuh Cavalcanti, pelos membros da Comissão Examinadora e discente.

Prof. Dr.^a Jovanka Baracuh Cavalcanti
(Orientadora – UFPB)

Prof.^a Dr.^a Doralice Sátyro Maia
(Membro Interno – UFPB)

Prof.^a Dr.^a Livia Izabel Bezerra de Miranda
(Membro Externo – UFPB)

Ana Paula Buarque de Carvalho
(Discente – PPGAU/UFPB)

Àqueles que acreditam na pesquisa acadêmica e que reconhecem sua importância.

Às Universidades Federais públicas e gratuitas do Brasil.

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Vera e Helvécio, por tanto amor e dedicação.

As minhas irmãs queridas, pelo estímulo e apoio.

A Ronaldo, por compartilhar o dia a dia.

A Jovanka Baracuhy Scocuglia, pela objetividade nas orientações, pelas ótimas indicações de leitura e confiança na minha pesquisa.

A Mari e Lu, pela companhia em João Pessoa e conversas divertidas saboreadas com cuscuz, ovo e vinho.

A Sinval, sempre disponível para ajudar.

A todos que contribuíram com informações valiosas, entrevistas e documentos.

A CAPES, pela bolsa de estudo no período de setembro de 2017 à agosto de 2019, sem a qual não seria possível a dedicação à pesquisa.

“...As noites aqui eram muito animadas. Era tabuleiro de fruta de ponta à ponta muita barraca de ponta à ponta; tudo que se queria comprar, tinha por aqui. Era maçã, era uva, era toda qualidade de fruta . . . Era muito animado esse Bairro aqui. E agora triste desse Jeito. Naquele tempo essas casas era tudo cheia de gente, não tinha uma só desocupada. Era mulher que não era brincadeira! As varandas eram cheias de ponta à ponta de mulher e no porto, de ponta à ponta de navio. Quando tinha navio com carvão de pedra o pessoal trabalhava a noite todinha e no que largava o serviço tava tudo pretinho, tudo sujo e assim mesmo dentro dos bares. Mas o dinheiro correndo.

...Hoje não. Dá até tristeza e medo se andar de noite na rua. As vezes de noite, venho e me sento na esquina porque tem aí perto a delegacia.”

(CÍCERA MARIA DA CONCEIÇÃO, 1989, moradora do Bairro do Recife, em entrevista para o Projeto Memória em Movimento.)

RESUMO

Desde a década de 1990 que o Bairro do Recife (Recife/PE) passa por um processo de revitalização. Iniciado com a elaboração do Plano de Revitalização do Bairro do Recife e, aos poucos, se consolidando com a implantação de projetos turísticos e de lazer (Polos Bom Jesus, Alfândega, Arrecifes e Pilar) e a instalação do Porto Digital, um dos maiores Parques Tecnológicos do País, que contribuiu significativamente para dinamizar a economia do local. O Bairro tornou-se cartão postal da cidade, agregando vários espaços e eventos culturais e de lazer. No entanto, o uso habitacional, previsto no início do processo e considerado tão importante para a revitalização de áreas históricas nunca foi, de fato, estimulado pelos vários projetos implantados. Entender o porquê desse desinteresse pelo uso habitacional foi o objetivo central da pesquisa, buscando compreender o que limita ou inibe a atração deste uso para o Bairro, já que este sempre foi receptor de grande soma de investimentos, principalmente se considerado os demais bairros do Centro Histórico da cidade. A partir de um extenso levantamento de documentos diversos sobre as intervenções no Bairro, implantadas ou não, de entrevistas com gestores públicos da Prefeitura Municipal, antigos e atuais, foi realizado um esforço de identificar se o uso habitacional se fez presente nas discussões em algum momento e se há relação entre as intervenções que se concretizaram e o não estímulo à esse uso. O estudo apontou para o pouco interesse do poder público em estimular esse uso no Bairro, além de demonstrar a relevância do papel do Porto Digital para a revitalização, que, ao mesmo tempo que garantiu maior recuperação e preservação dos imóveis, induziu a sua utilização por atividades econômicas que atendam às suas demandas. A pesquisa também aponta para a retomada de investimentos do mercado imobiliário em imóveis habitacionais nos bairros centrais, onde o Bairro do Recife possui desvantagem para atração desses investimentos, uma vez que possui maiores restrições legais para proteção do patrimônio.

Palavras-chave: **Revitalização, Centros Históricos, Habitação, Bairro do Recife.**

ABSTRACT

Since the 1990s, the old '*Bairro do Recife*', (city of Recife/Brazil) has undergone a revitalization process. It began with the elaboration of the "*Bairro do Recife Revitalization Plan*" and, gradually, it was reinforced by the implantation of four intervention projects (*Polos Bom Jesus, Alfândega, Arrecifes* and *Pilar*) and then, the installation of *Porto Digital*, one of the largest Technology Parks in the country, which had a big role in improving the dynamic of the local economy. The '*Bairro do Recife*', in turn, has become an important postcard of the city, fomenting several cultural and leisure events. However, the residential use, which was foreseen in the beginning of this process and is usually considered essential to revitalize historical areas, was never stimulated by those projects. Therefore, the main goal of this research is to understand the reason for the lack of concern about residential use, explaining what limits or inhibits this type of land use in the '*Bairro do Recife*', once it was provided with a large sum of investments - even more if we consider other neighborhoods of the Historic Center of the city. From a large survey of several kinds of documents concerning the interventions in the '*Bairro do Recife*' (implemented or not) and from interviews with former and current public managers of the City Hall, it was attempted to identify if the residential use was considered in discussions and if there was any correlation between the interventions that were executed and the abandonment of this kind of land use. Our research pointed to the low interest of the public power in stimulating this use in the neighborhood, besides demonstrating the relevance of *Porto Digital* for the revitalization, which, while ensuring greater recovery and preservation of the properties, induced its use by economic activities that meet their demands. The research also points to the resumption of real estate market investments in residential real estate in the central neighborhoods, where Recife has a disadvantage in attracting these investments, as it has greater legal restrictions to protect its assets.

Key-words: Revitalization; Historic Center; Residential use, Bairro do Recife.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do Bairro do Recife.	17
Figura 2 - Origem e expansão da Ilha do Recife.	44
Figura 3 - Edifícios modelos da arquitetura modernista local, construídos no Bairro do Recife, mas que destoam dos demais estilos arquitetônicos do Bairro.	47
Figura 4 - Bairro do Recife e entorno, Setorização proposta na Lei nº 16.290/97 e poligonal de tombamento do IPHAN.	51
Figura 5 - Monumentos tombados isoladamente.	52
Figura 6 - Bairros da centralidade e Centro Histórico do Recife.	54
Figura 7 - Ruas sem pavimentação da Comunidade do Pilar.	55
Figura 8 - Imóveis característicos do Setor de Intervenção Controlada.	56
Figura 9 - Características do Setor de Renovação.	57
Figura 10 - Características do Setor de Consolidação Urbana.	58
Figura 11 - Espaços públicos do Bairro do Recife.	59
Figura 12 - Espaços públicos - praças, ruas e espaços livres.	60
Figura 13 - Setores de Intervenção e Polos de Interesse propostos pelo PRBR.	63
Figura 14 - Polos de Interesse.	71
Figura 15 - Localização das quadras da Comunidade do Pilar.	77
Figura 16 - Distribuição das habitações e equipamentos nas respectivas quadras.	78
Figura 17 - Habitacionais entregues.	79
Figura 18 - Habitações e infraestrutura precárias da Comunidade do Pilar.	82
Figura 19 - Perímetros de tombamento do Centro Histórico de São Luís e área do Projeto Praia Grande.	85
Figura 20 - Macrozona de Requalificação Urbana e Centro Histórico do Município de São Luís, de acordo com o Plano Diretor 2019 (em processo de revisão).	86
Figura 21 - Sobrado reabilitado para o Projeto Piloto para Habitação, entregue em 1993.	90
Figura 22 - Planta baixa adaptada.	91
Figura 23 - Imóveis entregues no Subprograma de Habitação para funcionários públicos estaduais.	93
Figura 24 - Planta baixa adaptada de algumas unidades habitacionais.	94
Figura 25 - Morada das Artes, com espaço para aulas de artes e ateliês no térreo e apartamentos no piso superior.	95
Figura 26 - Imóveis indicados pelo Fumph para reabilitação.	97
Figura 27 - Concentração de uso residencial no Centro Histórico de São Luís no início da década 2000.	98
Figura 28 - Perímetros de tombamento do Centro Histórico de Salvador.	102
Figura 29 - Localização dos imóveis para uso habitacional.	109
Figura 30 - Momentos de intervenção previstos pelo Masterplan.	110
Figura 31 - Imóveis localizados na Ladeira da Conceição, construídos sob os arcos da Ladeira da Montanha.	111
Figura 32 - Imóveis selecionados pela Caixa e pela URB para avaliação de viabilidade para conversão em habitação. Bairro do Recife.	120
Figura 33 - Imóveis antigos com arquitetura simples, localizados em Centros Históricos de cidades pequenas.	125
Figura 34 - Setorização de usos proposta pelo Plano de Desenvolvimento do Porto Digital. .	129
Figura 35 - Imóveis do Porto Digital no Bairro do Recife (próprios, alugados, sob concessão)	133
Figura 36 - Zonas de atuação do Porto Digital.	135

Figura 37 - Áreas com restrição à ocupação nos bairros centrais do Recife e com potencial de transformação no Bairro do Recife.....	136
Figura 38 - Imóveis devedores de IPTU no Bairro do Recife e imóveis notificados para arrecadação.	139
Figura 39 - Localização do Empreendimento Moinho Recife.	144
Figura 40 - Áreas com potencial de transformação nos bairros do Centro Histórico, destaque para as áreas do Cais José Estelita (Novo Recife) e Vila Naval.....	148
Figura 41 - Imóveis lançados nos bairros do Centro Expandido entre 2009-2019.....	149

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Faixa de renda e classe social.	22
Tabela 2 - População residente no Bairro do Recife, 1910-2010.....	45
Tabela 3 - Imóveis Transacionados Mediante Compra e Venda por Ano CHR (2008-2013)	132

LISTA DE SIGLAS

AD-DIPER - Agência de Desenvolvimento Econômico
AMACH - Associação dos Moradores e Amigos do Centro Histórico
ANPROTEC - Associação Nacional de Entidades Promotoras de Empreendimentos Inovadores
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
CA - Coeficiente de Aproveitamento
CAS - Centro Antigo de Salvador
CCU - Comissão de Controle Urbanístico
CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano
CH - Centro Histórico
CHR - Centro Histórico do Recife
CHS - Centro Histórico de Salvador
CONDER - Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
COTEPHA - Comissão Técnica do Patrimônio
DPPC - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural
ERBR - Escritório de Revitalização do Bairro do Recife
FIDEM - Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife
Fumph - Fundação Municipal do Patrimônio Histórico
GEMFI - Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário
HIS - Habitação de Interesse Social
IASP - International Association of Science and Technological Parks
ICPS - Instituto da Cidade Pelópidas Silveira
IPAC - Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITIV - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos
IVV - Índice de Velocidade de Vendas
LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo
MCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida
MPE - Ministério Público Estadual
MTST - Movimento dos Trabalhadores sem Teto
NGPD - Núcleo de Gestão do Porto Digital
NTOU - Núcleo Técnico de Operações Urbanas
OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir
OS - Organização Social
OUC - Operações Urbanas Consorciadas
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PCR - Prefeitura da Cidade do Recife
PD - Porto Digital
PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador
PDL - Plano de Desenvolvimento Local
PDM - Plano Diretor do Município
PERSH - Programa Especial de Recuperação e Revitalização dos Sítios Históricos de Salvador
PPP - Parceria Público-Privada
PRCHS - Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador
PPRCHSL - Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRIP - Plano de Reabilitação Integrado e Participativo
PPSH - Plano de Preservação de Sítios Históricos
PRBR - Plano de Revitalização do Bairro do Recife
PRCHSL - Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRODETUR - Programa Integrado de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste
PRSH - Programa de Reabilitação de Sítios Históricos
PRUISCP - Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar
RMR - Região Metropolitana do Recife
RPA - Região Político-Administrativa
SDEC - Secretaria de Desenvolvimento Econômico
SEDUR - Secretaria de Desenvolvimento Urbano
SEMAS - Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade
SEPLAM - Secretaria de Planejamento Municipal
SCU - Setor de Consolidação Urbana
SIC - Setor de Intervenção Controlada
SHU - Sítio Histórico Urbano
SI - Setor Institucional
SP - Setor Portuário
SRU - Setor de Renovação Urbana
TIC - Tecnologia da Informação e Comunicação
TLE - Taxa de Licença de Execução de Obras e Urbanização de Áreas Particulares

TFF - Taxa de Fiscalização do Funcionamento

TLL - Taxa de Licença de Localização

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEPH-09 - Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural 09 - Sítio Histórico do Bairro do Recife

ZPH - Zona de Preservação Histórica

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
1. A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS E A RELAÇÃO COM O USO HABITACIONAL	25
1.1 QUEM ATUA E COMO ATUA NA TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	30
1.2 O USO HABITACIONAL COMO CONTRIBUIÇÃO PARA A VITALIDADE URBANA E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO	35
1.3 A GENTRIFICAÇÃO COMO IMPACTO DA REVITALIZAÇÃO NO TECIDO SOCIAL LOCAL	40
2. O BAIRRO DO RECIFE E SUAS INTERVENÇÕES PARA REVITALIZAÇÃO E DINAMIZAÇÃO URBANA	43
2.1 FORMAÇÃO E CONTEXTO ATUAL DO BAIRRO DO RECIFE.....	43
2.1.1 Características legais e físico-territoriais do Bairro do Recife	49
2.2 A REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO RECIFE A PARTIR DA DÉCADA DE 1990	61
2.2.1 Plano de Revitalização do Bairro do Recife	62
2.2.2 Intervenções realizadas no Bairro do Recife	66
2.3 A HABITAÇÃO EM INTERVENÇÕES EM CENTROS HISTÓRICOS: OS CASOS DE SÃO LUÍS (MA) E SALVADOR (BA)	84
2.3.1 A experiência de São Luís (MA)	84
2.3.2 A experiência de Salvador (BA)	101
3. O LUGAR DA HABITAÇÃO NA REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO RECIFE	117
3.1 TENTATIVAS DE PROMOVER O USO HABITACIONAL NO BAIRRO DO RECIFE	117
3.2 REFLEXOS DA PRESENÇA DO PORTO DIGITAL NOS USOS DO BAIRRO DO RECIFE	128
3.3 O USO HABITACIONAL NO ENTORNO DO BAIRRO DO RECIFE	146
CONSIDERAÇÕES FINAIS	156
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	161

INTRODUÇÃO

Ao longo da história da formação das cidades, os processos de ocupação agregam características muitas vezes comuns. Dentre essas características, está a sua expansão, que, no caso de muitas cidades americanas e brasileiras, ocorreu simultaneamente ao abandono das áreas centrais por moradores das classes mais altas. Essas áreas, locais de origem da maior parte das cidades, onde se localizam importantes patrimônios históricos, culturais e arquitetônicos e que antes concentravam a diversidade social, a dinâmica econômica, o convívio social, passaram a ser sinônimo de perigo, degradação e exclusão social.

Esse abandono se deu por diversos motivos, tanto pela ausência e/ou redirecionamento de investimento público em infraestrutura, quanto pelo direcionamento dos investimentos privados, sempre em busca de viabilizar maiores lucros, estimulando novas formas de morar. Como consequência, houve a fuga de moradores das áreas centrais, a desvalorização imobiliária e o abandono ou pouco investimento na manutenção dos imóveis. Com a desvalorização, as áreas centrais passam a atrair a população mais carente, que não consegue acessar o mercado habitacional formal e ocupam de forma irregular imóveis abandonados ou pagam aluguéis mais baratos, muitas vezes sem conseguir manter de forma adequada os imóveis.

O abandono das áreas centrais também foi reforçado com o avanço da economia capitalista, quando as cidades passam a ser espaço de produção e do consumo dos excedentes de produção, tornando-se mercadoria e importante local de investimento (HARVEY, 2012). Nessa lógica, os agentes urbanos, amparados pelo poder público através de políticas de desenvolvimento urbano, conseguem exercer influência nas decisões sobre o ordenamento territorial e na maioria das ações que envolvam o investimento público, seja em infraestrutura, seja na aprovação de leis, seja na priorização de áreas para expansão urbana (CAPEL, 2002). Assim, as cidades não só passam a ter papel importante para a reprodução da lógica capitalista, enquanto espaço de consumo, como também são utilizadas para superar as chamadas crises do capitalismo (HARVEY, 2012), onde o poder público adota parcerias com o capital privado para investimento em obras de infraestrutura, possibilitando a expansão urbana (que rebate na venda e aquisição de terras) e a idealização das “novas” formas de morar em detrimento das “velhas”.

A partir da década de 1960, a lógica de expansão das cidades encontra resistência e passa a sofrer duras críticas. A jornalista Jane Jacobs (1961) foi uma das primeiras a chamar a atenção para as condições dos novos investimentos nas cidades americanas e de como isso estava impactando negativamente na vida da população e na qualidade dos espaços públicos. As críticas de Jacobs

estimularam debates sobre a vida nas cidades e de como estas estavam perdendo sua dimensão humana, suas relações de vizinhança, afetando áreas que deveriam ser preservadas devido ao valor histórico, cultural e arquitetônico. Elas também forçaram os governos a reavaliarem políticas urbanas e a relevância dos centros urbanos.

Paralelamente à discussão sobre o abandono das áreas centrais, ocorre na Europa, debates sobre a importância da conservação das áreas históricas das cidades, que, em alguns casos, coincidia não só com as áreas centrais, mas também com toda a cidade. No período pós-Segunda Guerra, diversas cidades europeias começam a discutir novas formas de preservação desses espaços e de como eles poderiam ser reinseridos no cotidiano das cidades a partir de novos usos e atividades, tendo na experiência da cidade de Bolonha (Itália) seu marco referencial que culminou na elaboração da Carta Europeia do Patrimônio Arquitetônico.

Com todas essas questões e coincidindo com uma crise do capital na década de 1970, governos e mercado imobiliário não tardaram em ver na revitalização das áreas históricas uma forma de reaquecer o mercado imobiliário e proporcionar novas formas de geração de capital, principalmente através do lazer e turismo. Esses objetivos direcionaram os investimentos nessas áreas e tiraram do poder público a exclusividade sobre o investimento e o planejamento para revitalização desses espaços.

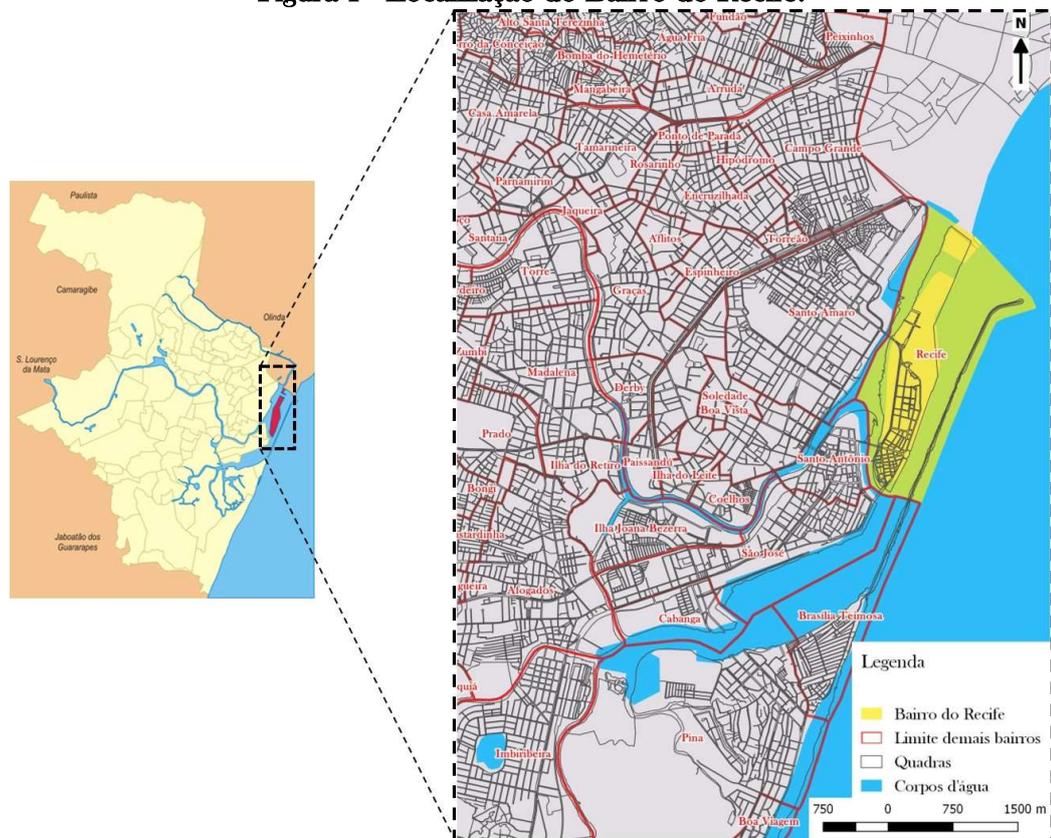
No Brasil não foi diferente. O esvaziamento habitacional e abandono das áreas centrais e históricas das cidades ocorreu em praticamente todas as capitais. Em muitos casos, essas áreas estavam próximas das áreas de produção (indústrias) ou de escoamento (porto/linhas férreas), além de concentrar os comércios e serviços, o que demonstra como as atividades de morar, consumir, produzir e escoar estavam próximas, numa lógica oposta à cidade funcional preconizada pelo modernismo. Os motivos para esse esvaziamento foram diversos. Dentre eles, destaca-se a política habitacional implantada pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) nas décadas de 1960/1970, que além de contribuir para a expansão urbana - uma vez que os conjuntos habitacionais construídos nesse período se localizavam nas áreas periféricas das grandes cidades -, deu preferência à construção de novas unidades, quando poderia ter investido também em reabilitação de imóveis.

Ao mesmo tempo, as políticas de preservação do patrimônio limitaram as transformações de imóveis inseridos nos perímetros de tombamento ou localizados no entorno dos bens tombados. Mudanças no estilo de vida, o surgimento de novas formas de deslocamento também possibilitou o distanciamento dos locais de moradia dos locais de trabalho e consumo, ficando o primeiro cada vez mais afastado das áreas centrais, que ainda concentravam as atividades produtivas. Essa

condição manteve o movimento nas áreas centrais em períodos específicos, diurno e nos dias úteis, mas proporcionou o seu esvaziamento habitacional.

Ainda que tardiamente, na década de 1980, as cidades brasileiras passam a olhar para seus centros históricos, quando foram iniciadas algumas ações para recuperação desses espaços urbanos, ganhando impulso na década de 1990 com o desenvolvimento de diversos projetos de revitalização¹ que seguiram modelos internacionais. Um deles foi o Bairro do Recife, localizado na região central da cidade do Recife e que integra o Centro Histórico do Recife (Figura 1), cujas características serão apresentadas no Capítulo 2. Em 1992 foi finalizado o Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR), baseado nos princípios da Conservação Integrada, indicando diretrizes de desenvolvimento que abrangiam diversos setores econômicos e que seriam impulsionados a partir de intervenções urbanas e da restauração dos imóveis do Bairro. Em 1993 iniciam-se os investimentos e obras de infraestrutura para inauguração do Polo Bom Jesus, que foi entregue à população como um espaço de lazer, turismo e cultura, seguindo uma tendência de revitalização de Centros Históricos através da promoção desses usos.

Figura 1 - Localização do Bairro do Recife.



Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

¹ Alguns exemplos: Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (1991); Operação Urbana Centro - São Paulo (1997); Centro Histórico de Porto Alegre (1990); Plano de Revitalização do Bairro do Recife (1992). (ZANCHETTI *et al*, 2015)

Apesar da iniciativa e investimento inicial para a revitalização do Bairro do Recife ter sido do poder público estadual e municipal, os investimentos que ocorreram no Bairro e que não diziam respeito especificamente aos espaços públicos, foram de origem privada, chegando ao estabelecimento de Parcerias Público-Privada (PPP). Assim, é notória a relação entre os investimentos e interesses públicos e privados no Bairro.

Sabe-se que o *mix* de usos, incluindo o habitacional, é fundamental para a manutenção da vitalidade nos bairros. A presença do uso residencial atrai os pequenos comércios e serviços de uso cotidiano, como padarias, farmácias, mercadinhos, contribui para a segurança – uma vez que o bairro não se torna apenas lugar de passagem e visitaçã o -, além de ser considerado como o principal indutor para a preservação e revitalização de áreas históricas. No entanto, o uso habitacional, não foi priorizado nas ações para revitalização do Bairro do Recife. Não fosse pela presença da Comunidade do Pilar², ocupação carente cuja origem data da década de 1970, o Bairro não contaria com esse tipo de uso.

Desde o início da revitalização, a comunidade foi desconsiderada, inclusive no próprio PRBR. Só em meados dos anos 2000 que a Prefeitura Municipal decidiu elaborar um plano de desenvolvimento para a comunidade, o Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar (PRUISCP). O objetivo do plano buscava integrar a Comunidade ao Bairro, não só urbanisticamente, mas também social e economicamente. Porém, até os dias atuais, menos da metade dos habitacionais foram entregues. Essa situação aponta para o desinteresse do poder público com relação ao uso habitacional no Bairro, bem como para qual o público que a revitalização se destina.

Desde a década de 1990, para além do Polo Bom Jesus, contam-se três grandes projetos implantados no Bairro, urbanísticos ou não, que dinamizaram de forma significativa as atividades econômicas do Bairro. Se comparado com os demais bairros do Centro Histórico do Recife (CHR)³, este foi o que mais recebeu investimento nos últimos anos. A relação entre poder público e iniciativa privada foi e é relevante e seria irreal dizer que investimentos semelhantes aos que ocorreram no Bairro do Recife aconteceria apenas com recursos públicos. Ao mesmo tempo, apesar do poder público ter a prerrogativa do planejamento urbano e desenvolvimento socioeconômico das cidades e funcione como mediador de interesses, estes não devem ocorrer

² Anteriormente conhecida como Favela do Rato, nome considerado depreciativo para o local. Em 2000, através da solicitação dos moradores, a Prefeitura Municipal sancionou o decreto n° 18.570/2000, no qual a Comunidade passou a se chamar Comunidade Nossa Senhora do Pilar, em referência à igreja de mesmo nome. Desse modo, a presente dissertação só irá utilizar o nome “Favela do Rato” em caso de citação direta.

³ Não existe um perímetro legal para definir o Centro Histórico do Recife, mas, além do Bairro do Recife, são considerados partes dos bairros da Boa Vista, Santo Antônio e São José.

sem a participação social, tampouco sem atender aos interesses da população que vive nessas áreas e que deveriam se beneficiar dos efeitos multiplicadores que as intervenções propiciam (CARRIÓN, 2013).

Já é amplamente discutido na literatura o papel dos agentes produtores do espaço urbano e de como estes influenciam com maior ou menor força o planejamento das cidades. No Bairro do Recife a questão que se coloca é se os agentes que atuam ali contribuem, de alguma forma, para limitar o uso residencial. Chama a atenção o fato de que mesmo com tantos investimentos, com experiências demonstrando a importância da moradia para a revitalização de áreas urbanas e com empreendimentos habitacionais retornando para outros bairros do Centro Histórico do Recife, o Bairro do Recife continue sem ser atrativo para este uso.

Questiona-se até que ponto a ausência do uso residencial pode prejudicar a manutenção dos projetos desenvolvidos e propostos para o Bairro, a ponto deles conseguirem se manter sem a necessidade de renovações constantes (CAPEL, 2011 *in* FERREIRA, 2011) e sempre empregando novas somas de dinheiro público. Esse debate torna-se fundamental no momento em que o Plano Diretor Municipal (PDM) acaba de ser revisado e iniciam-se os estudos para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), ao mesmo tempo que a discussão sobre o estímulo ao uso habitacional e a ocupação de imóveis ociosos nas áreas centrais ganham importância na cidade.

O poder público deveria ter papel fundamental para atração e fixação habitacional, principalmente quando se tem uma comunidade carente inserida no coração do Bairro, e que, diferente do seu entorno, não recebeu investimentos que pudesse integrá-la à nova dinâmica ali estabelecida. Portanto, a presente dissertação tem como objeto de estudo o Bairro do Recife e como objetivo principal analisar e refletir sobre quais são as condicionantes que limitam o estímulo ao uso habitacional no processo de revitalização do Bairro do Recife.

Como objetivos específicos, espera-se:

- 1) Entender como as principais intervenções no Bairro do Recife contribuíram para sua revitalização;
- 2) Analisar, a partir de exemplos de outras revitalizações, se o uso habitacional foi inserido no processo, identificando as diferenças com relação ao Bairro do Recife;
- 3) Identificar os interesses atuantes na revitalização do Bairro do Recife e analisar se há relação com a baixa atratividade para o uso habitacional, buscando entender o que inibe investimentos para esse uso.

PROCEDIMENTOS DE PESQUISA

Inicialmente cabe esclarecer a escolha do Bairro do Recife para o estudo de caso. O interesse pelo Bairro partiu de reflexões sobre as intervenções no Bairro e do questionamento do porquê o uso habitacional ser uma realidade ainda tão distante, principalmente considerando sua inserção central na Cidade do Recife, a infraestrutura urbana existente e a presença da antiga Comunidade do Pilar, que há anos luta pelo seu reconhecimento e pela garantia do acesso à moradia digna e direito à cidade.

A resposta mais fácil seria supor a negligência e falta de interesse poder público em garantir um planejamento inclusivo do espaço urbano. No entanto, sabe-se que a construção de uma cidade não depende exclusivamente do poder público, apesar deste ter a atribuição legal para o seu desenvolvimento. Assim, fez-se necessário investigar os interesses que caminharam junto com as ações públicas de revitalização.

Olhar para a revitalização do Bairro do Recife nos obrigou a um afastamento inicial, buscando identificar as revitalizações que a inspiraram, bem como as possíveis consequências de algumas ações. O embasamento teórico foi fundamental para compreender as lógicas que orientaram as revitalizações e as consequências destas. Essas reflexões iniciais contribuíram para definir os objetivos específicos, que, por sua vez, orientaram os tipos de fontes a serem utilizadas na pesquisa. Desse modo, buscou-se criar uma narrativa sobre a revitalização do Bairro do Recife, pontuando as principais intervenções com o olhar voltado para a habitação, identificando-a como parte integrante das intervenções ou a partir de outros estudos ou ações públicas ou privadas.

De acordo com o objetivo da pesquisa, a abordagem metodológica utilizada foi a pesquisa qualitativa, que permite uma análise mais descritiva sobre determinada realidade e utiliza-se de uma gama de tipos de informação para realiza-la. De acordo com Denzin e Lincoln (1998):

“A pesquisa qualitativa tem foco no multi-método, envolvendo uma abordagem interpretativa e naturalista sobre o assunto estudado. Isso significa que os pesquisadores qualitativos estudam as coisas em seus ambientes naturais, tentando compreender ou interpretar fenômenos em termos dos significados que as pessoas trazem para eles. A pesquisa qualitativa envolve estudos já realizados sobre o assunto e a coleta de uma variedade de materiais empíricos.” (GROAT & WANG, p. 218. 2013. tradução livre)

Ou seja, os resultados da pesquisa partem da interpretação dos fenômenos e da atribuição de significados. A pesquisa qualitativa permite trabalhar com uma maior variedade de dados e diversas formas de pesquisas para obtê-los. Ao mesmo tempo, essa variedade de possibilidades demanda uma maior capacidade de controle e análise das informações coletadas.

O objetivo da pesquisa também deixa clara a opção pela definição de um estudo de caso - considerando a intenção de investigar o uso habitacional nas revitalizações de Centros Históricos a partir de uma revitalização específica, o Bairro do Recife -, com análises explicativas, com o objetivo de “... esclarecer quais fatores contribuem, de alguma forma, para a ocorrência de determinado fenômeno” (VERGARA, 1998. p.45). Martins (2008) indica que o estudo de caso deve ser embasado por um referencial teórico e possibilita:

“... um mergulho profundo e exaustivo em um objeto delimitado, o estudo de caso possibilita a penetração em uma realidade social, não conseguida plenamente por um levantamento amostral e avaliação exclusivamente quantitativa.” (MARTINS, 2008. p.10)

Desse modo, considerando as intervenções realizadas no Bairro e a realidade atual, a pesquisa utilizou três fontes de dados principais, sendo duas secundárias - referencial teórico e documentos sobre as intervenções e projetos desenvolvidos no Bairro do Recife -, e uma primária - entrevistas com atores diversos. A partir desses dados buscou-se refletir:

- a) sobre como os agentes produtores do espaço atuaram e atuam nas intervenções no Bairro do Recife, identificando-os através dos principais projetos ali desenvolvidos e se a atuação destes possui, de alguma forma, relação com a ausência do estímulo ao uso habitacional no Bairro. Autores como Horacio Capel (2002), Roberto Corrêa Lobato (2013) e David Harvey (1980) foram fundamentais para identificação e caracterização dos agentes que atuam no Bairro.
- b) sobre a necessidade do estímulo à implantação de empreendimentos habitacionais no Bairro, bem como sobre a necessidade de *mix* de classes sociais, visando entender se a finalização do Conjunto Habitacional do Pilar e a urbanização do seu entorno, poderão contribuir para a atração de novas habitações;
- c) sobre as possibilidades de inserção do uso habitacional para classe média nos imóveis existentes no Bairro.

Para fins desta pesquisa, os estratos de classes sociais serão divididos de acordo com duas fontes de faixas de renda (entendendo que o objetivo de utilização de estratos de classes sociais é identificar a capacidade de pagamento para aquisição ou locação de um imóvel habitacional e de escolha do local de moradia): 1) faixas de renda por domicílio utilizadas pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)⁴; 2) faixas de renda familiar para financiamento habitacional pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Assim, os estratos de classes sociais partiram do agrupamento dessas faixas, conforme Tabela 1:

⁴ Conforme descrição na Carta de Conjuntura, 3º trimestre de 2019.

Tabela 1 - Faixa de renda e classe social.

Faixa de Renda	Renda Domiciliar	Renda Familiar MCMV	Classe Social
Renda muito baixa	menor que R\$ 900,00	Faixa 1 - até R\$ 1.800,00	CLASSE BAIXA
Renda baixa	Entre R\$ 900,00 e R\$ 1.350,00		
Renda média-baixa	Entre R\$ 1.350,00 e R\$ 2.250,00	Faixa 1,5 - até R\$ 2.600,00	CLASSE MÉDIA
Renda média	Entre R\$ 2.250,00 e R\$ 4.500,00	Faixa 2 - até R\$ 4.000,00	
Renda média-alta	Entre R\$ 4.500,00 e R\$ 9.000,00	Faixa 3 - até R\$ 7.000,00	CLASSE ALTA
Renda alta	Acima de R\$ 9.000,00	-	

Fonte: IPEA, 2019. CAIXA, 2019. Elaborado pela autora, 2019.

A pesquisa partiu do levantamento de bibliografia que ajudasse a compreender os tipos de intervenção que ocorreram no Bairro e que desse sustentação às análises que foram realizadas. Assim, inicialmente foram consultadas fontes que colaborassem com o entendimento sobre patrimônio arquitetônico e revitalizações de Centros Históricos, o que ajudou a ampliar a abordagem para outros temas. O referencial teórico também foi importante para garantir um olhar mais afastado do estudo de caso, possibilitando análises mais ampliadas no decorrer da pesquisa. Desse modo, centrou-se em quatro temas principais:

- a) Conservação Integrada;
- b) Agentes Produtores do Espaço;
- c) A habitação no processo de revitalização de Centros Históricos;
- d) Gentrificação.

Ainda sem focar no estudo de caso, mas considerando a necessidade de conhecer outras experiências de revitalizações de forma a ampliar o repertório de informações, foram levantados dados sobre duas outras experiências que ocorreram no mesmo período em cidades com características semelhantes ao Recife, no caso São Luís (MA) e Salvador (BA). Essa pesquisa foi importante para identificar as diferenças e possíveis semelhanças entre as revitalizações sem perder o foco para as ações que viabilizaram o uso habitacional nos Centros Históricos das referidas cidades.

Aproximando-se do estudo de caso, a pesquisa focou em identificar e analisar, sempre com o foco no uso habitacional, as intervenções urbanas públicas e os empreendimentos privados de maior porte que ocorreram no Bairro. Como fonte, foram consultados estudos produzidos pelo poder público municipal, legislações e trabalhos acadêmicos. As principais intervenções pesquisadas, foram:

- Intervenções públicas:
 - Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR);
 - Polo Pilar - Plano de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar (PRUISCP).
- Intervenções mistas (pública e privada):
 - Polo Bom Jesus;
 - Polo Alfândega;
 - Polo Arrecifes.
- Intervenções privadas:
 - Porto Digital;
 - Projeto Moinho Retrofit (em implantação).

Outra fonte de informação importante foram as entrevistas realizadas com gestores atuais, gestores antigos, moradores do Bairro e gestores de empresas privadas. Ao todo foram realizadas 10 entrevistas⁵, que partiram de um questionário semiestruturado, apenas para orientar sobre os assuntos que interessavam para a pesquisa, mas deixando o entrevistado livre para ampliar as respostas para outras abordagens que fossem de interesse para a pesquisa e não tivessem sido contempladas inicialmente. A partir das entrevistas, foi possível identificar outros estudos públicos que não foram amplamente divulgados, bem como projetos pontuais que poderiam ter conduzido a revitalização do Bairro por outro caminho, caso tivessem tido continuidade.

Inicialmente pensou-se em realizar entrevistas com outros incorporadores imobiliários da Cidade, mesmo que não tivessem empreendimento previsto para o Bairro, mas que vislumbassem algum potencial para habitação no local. No entanto, diante da negativa inicial de tal interesse no Bairro por alguns empresários, focou-se apenas na incorporadora que já tem empreendimento em andamento, no caso o Moinho Recife.

Com relação aos gestores públicos, antigos e atuais, o principal objetivo das entrevistas foi identificar como o uso habitacional, para além da Comunidade do Pilar, foi abordado para o Bairro nas diversas gestões desde o início da revitalização. Com o gestor do Moinho Recife e Porto Digital, buscou-se entender como se dão suas atuações no Bairro do Recife, quais as

⁵ Gestores públicos antigos: Nancy Siqueira (vinculada à Prefeitura Municipal - Coordenação do Projeto Morar no Centro e do início da urbanização da Comunidade do Pilar), Zeca Brandão (Vinculado ao Governo do Estado - Gestor do NTOU, também professor da UFPE), Noé do Rego Barros (vinculado à Prefeitura Municipal, atuou no Escritório do Bairro), Milton Botler (vinculado à Prefeitura Municipal, atuou em diversos órgãos). Gestores atuais: Maria Cândida (vinculada à Prefeitura Municipal - Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação), Norah Neves (vinculada à Prefeitura Municipal - Diretoria de Habitação - URB). Porto Digital: Gustavo Rocha (Superintendente de Infraestrutura). Moinho Recife: Fabian Bezerra (Engenheiro responsável pelo Empreendimento). Moradores: Ana Claudia (Comunidade do Pilar), Marcelo Silveira.

relações existentes entre os diversos agentes atuantes no Bairro e quais as expectativas com relação aos seus projetos previstos para o Bairro. Já com os moradores, um da Comunidade do Pilar e outro morador de um sobrado no Setor de Intervenção Controlada, o foco esteve em conhecer sobre as condições de moradia no local, as vantagens e desvantagens, e as expectativas etc.

As entrevistas também foram importantes para conhecer como pensam aqueles que representam dois agentes importantes no Bairro: o poder público e o capital privado, possibilitando refletir sobre o discurso e as ações adotadas. Nesse sentido, foi mais proveitoso colocar temas para serem discutidos, do que questionários prontos que poderiam induzir a respostas simplistas e objetivas. Ao mesmo tempo, por não ter perguntas e respostas diretas, as entrevistas tiveram que ter um controle maior para não divergirem por completo do objetivo do estudo, consequência fácil de ocorrer diante do excesso de informações que os entrevistados tinham para oferecer, além de identificar o que era opinião pessoal de um determinado processo e o que foram as ações da gestão em determinado período. Quando autorizado pelo entrevistado, as conversas foram gravadas.

Deve-se lembrar que o objetivo da pesquisa não terá uma resposta contínua ou direta, a combinação de dados e de informações que uma pesquisa qualitativa e uma análise explicativa possibilita, permite que os objetivos sejam atingidos a partir das diversas análises apontadas ao longo da dissertação.

O texto, para além da Introdução e Considerações Finais, possui três capítulos. O primeiro, de caráter mais teórico busca entender as origens das revitalizações de Centros Históricos e como se relaciona com o uso habitacional, os interesses envolvidos e possíveis consequências para essas áreas. O segundo trouxe uma caracterização do Bairro, apresentando as intervenções mais significativas desde a década de 1990 e analisando como o uso habitacional foi tratado nesses momentos. Ainda nesse capítulo, foram abordadas duas outras revitalizações nas cidades de Salvador e São Luís, com o objetivo de conhecer como esse processo foi conduzido em outros locais.

O terceiro buscou identificar se houve, de fato, alguma ação do poder público visando o uso habitacional no Bairro, analisando o porquê delas não terem sido levadas adiante, identificando possíveis conflitos, os agentes que possuem maior influência da condução dos usos do Bairro, o interesse do mercado imobiliário nos bairros centrais da Cidade do Recife e, por fim, houve um esforço em vislumbrar uma potencial demanda de consumidores habitacionais para o Bairro do Recife.

1. A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS E A RELAÇÃO COM O USO HABITACIONAL

Intervir em cidades requer estudo, planejamento, monitoramento e avaliação dos resultados, analisando o rebatimento no espaço urbano e na vida dos habitantes. Dificilmente, uma mesma experiência terá o mesmo resultado se implantada em diferentes cidades, no entanto, é possível identificar características comuns capazes de orientar novas intervenções e que nos ajudam a refletir sobre os processos urbanos. As intervenções em áreas históricas têm suas especificidades, uma vez que estes espaços são carregados de significados, de valores concretos e subjetivos, e são as intervenções nesses espaços que terão relevância para a presente pesquisa.

Entretanto, alguns autores refutam a ideia da definição espacial de centros históricos. Argan (1995), por exemplo, a entende como limitada, uma vez que desconsidera que todo o espaço urbano é composto por camadas históricas, superpostas e entrelaçadas, que contribuem no processo histórico de construção das cidades. Portanto, considerar apenas um bairro ou determinado espaço territorial como histórico, exclui parte da história da constituição das cidades. Entretanto, a identificação dos Centros Históricos remete também ao local de origem das cidades, o marco referencial onde elas começaram e a partir de onde se desenvolveram. Para efeitos dessa dissertação e pelo objeto de estudo ser assim definido pelas gestões municipais e reconhecidos pela sociedade, será utilizado o termo Centro Histórico para definir os primeiros bairros da Cidade do Recife e do qual faz parte o Bairro do Recife.

As ações de preservação do Patrimônio Histórico passaram por diversas fases, variando inclusive conforme o entendimento do que deveria ser considerado com um bem a ser preservado. Castriota (2007) apresenta as diferenças entre os conceitos de preservação do Patrimônio que vigoraram até então: Preservação e Conservação. Estes conceitos foram mudando a partir das mudanças no entendimento sobre Patrimônio Histórico. Segundo o autor, até a década de 1950 era consenso as ações preservacionistas como forma de proteção do patrimônio. Até então, a proteção limitava-se ao bem a ser preservado, cujas obras de restauro ou manutenção eram mais rígidas e dificilmente permitiam novos usos ou alterações nas configurações do objeto a ser preservado. Isso provocou entraves tanto para os responsáveis pela preservação, quanto para os proprietários dos imóveis tombados, que só podiam lançar mão de poucas modificações nos imóveis.

A partir da década de 1960, amplia-se o entendimento sobre o patrimônio, o qual não deveria se resumir apenas a um objeto específico, mas também agregar seu entorno, suas características culturais e sociais, que muitas vezes incluía partes das cidades, cuja dinâmica inviabilizava seu congelamento no tempo. Foi com esse entendimento que as novas intervenções, principalmente nas áreas consideradas históricas, deveriam garantir não só a conservação do bem, mas também possibilitar as adaptações necessárias para que se reinserissem nas atividades atuais das cidades, incluindo novos usos. Passaram a considerar as mudanças contínuas da sociedade e a necessidade de gestão do conjunto histórico, mas sem desconsiderar a preservação dos elementos que indicam sua importância histórica. Nesses casos, também consideraram que a utilização do bem faz com ele se mantenham preservado e amplie o reconhecimento de sua importância histórica.

O conceito para preservação a partir de uma Conservação Integrada (CI) partiu da experiência de reabilitação de uma parte histórica da cidade de Bolonha, Itália, no final da década de 1960. O plano elaborado previa a preservação do patrimônio arquitetônico e urbanístico a partir do desenvolvimento social e econômico, tendo base em políticas progressistas de retomada do planejamento urbano. A área da cidade a ser reabilitada era residencial e uma das premissas era a manutenção dos moradores no local.

A partir dessa experiência e reconhecendo a necessidade da preservação do patrimônio como uma política que deveria ser adotada de forma homogênea pelos países europeus, no ano de 1975 foi elaborada a Carta Europeia⁶ do Patrimônio Arquitetônico que definia a Conservação Integrada como:

“A conservação integrada é o resultado da ação conjugada de técnicas de restauro e da procura das funções apropriadas. A evolução histórica conduziu que os centros degradados das grandes cidades e ao mesmo tempo as aldeias abandonadas se tornassem reservas de alojamento barato. O seu restauro deve ser feito num espírito de justiça social e não deve ser acompanhado do êxodo de todos os habitantes de condição modesta. A conservação integrada deve ser, por conseguinte, um dos pressupostos importantes da planificação urbana e regional. Convém notar que esta conservação integrada não é exclusiva de toda a arquitectura contemporânea em conjuntos antigos, mas esta deverá ter em maior consideração o quadro existente, respeitar as proporções, a forma e a disposição dos volumes, bem como os materiais tradicionais.” (CARTA EUROPEIA DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO, 1975. p. 3)

A contribuição da CI para a reabilitação de áreas históricas consistiu, para além do seu olhar social e econômico, o entendimento de que essas ações deveriam estar inseridas em planos maiores de planejamento das cidades, no olhar para o entorno do imóvel tombado e de conjuntos urbanos, na necessidade de conscientização da população a respeito da preservação do

⁶ O ano de 1975 foi considerado pelo Conselho Europeu como o Ano Europeu do Patrimônio Arquitetônico e foi elaborada a Carta Europeia do Patrimônio Arquitetônico, onde a Europa se comprometia na preservação e conservação do seu patrimônio arquitetônico.

patrimônio e, principalmente, na necessidade de reabilitação dos imóveis de modo a reintegrá-los às novas demandas e necessidades.

Castriota et al. (2010) observa que a CI orientou o planejamento urbano no sentido oposto do que vinha sendo adotado pelo urbanismo moderno, retomando a escala humana, o espaço público, a diversidade de usos, além de evitar a constante expansão das cidades e sua padronização, sem que isso prejudicasse a sua modernização. Um dos motivos para o sucesso da revitalização na cidade de Bolonha e de outras cidades italianas, foi a aposta na manutenção da população residente e o investimento público para recuperação do estoque edificado para fins habitacionais. Porém, a partir da década de 1990, mudanças urbanas, econômicas e decisões políticas posteriores, que ocorreram no entorno da área reabilitada de Bolonha, acabou por pressionar o mercado imobiliário dessa área e o esforço anterior de manutenção dos moradores não garantiu que estes se desmotivassem a vender ou alugar seus imóveis para a nova demanda que surgia. Houve também mudanças nos usos dos imóveis (residências passaram a abrigar pequenos negócios, por exemplo) e alteração no perfil dos usuários do bairro, levando a área revitalizada a sofrer com a gentrificação, não a partir da sua revitalização, mas das mudanças que ocorreram em seu entorno (LAPA; ZANCHETTI, 2002).

Em 1980, a Carta de Burra⁷, reforça as diferenças entre os tipos de intervenção que poderiam ocorrer em um bem a ser protegido, indicando os limites e as possibilidades para cada tipo de intervenção, corroborando o que já vinha sendo praticado desde a experiência de Bolonha com a ideia da Conservação Integrada. O processo que ocorreu em Bolonha na década de 1990 não invalidou sua experiência e contribuição para a conservação do Patrimônio Histórico, que foi fundamental para evidenciar a importância do seu patrimônio e de como este poderia ser reinserido na vida social e urbana da cidade (SAMPAIO, 2017). Ao mesmo tempo, apresentou seus limites e a constante necessidade de repensar a atuação do planejamento urbano nessas áreas.

Se entre as décadas de 1960 e 1980, para algumas cidades europeias, especificamente na Itália e Espanha, a reabilitação de áreas históricas a partir dos princípios da CI teve o objetivo de construção de uma ideia de justiça social, a partir dos anos de 1980 na Inglaterra e nos Estados Unidos, o caráter econômico falou mais alto e a revitalização de áreas urbanas históricas e obsoletas, bem como a valorização do seu estoque imobiliário tornou-se uma forma de

⁷ A Carta de Burra foi escrita em 1980 pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) e definiu conceitos e diretrizes para intervenções como: Bem; Conservação; Preservação; Restauração e Reconstrução, bem como os procedimentos para cada tipo.

recuperação econômica (LAPA; ZANCHETI, 2002). Antigas áreas portuárias e industriais receberam investimentos públicos e privados e passaram a ser referência para outras cidades do mundo, independente do seu porte. Segundo os autores, as reabilitações assumem características neoliberais e passaram a ser utilizadas como forma de atração de investimentos, tornando as cidades competidoras entre si. Os setores do turismo, cultura e lazer passaram a ser o foco das novas intervenções.

Na década de 1990⁸, considerando a necessidade de se pensar as cidades a partir das mudanças climáticas, onde a questão ambiental passa a ter relevância, os princípios da CI se integram, de fato, às políticas urbanas. Estas, por sua vez, deveriam ter, através do planejamento territorial integrado, o papel de controlar os ambientes urbanos, naturais e construídos (ZANCHETI; LACERDA, 1999 *in* LAPA; ZANCHETI, 2002). Assim, a CI passa a integrar os planejamentos urbanos e territoriais e estes passam a entender o território não mais como uma única camada histórica, mas como camadas históricas sucessivas, frutos das suas transformações, que se superpõem e vão agregando características ao território.

Atualmente, as ações que visam a CI inserida nas ações de planejamento urbano, entendem que o território, ao mesmo tempo que precisa preservar parte de sua história, também precisa se desenvolver e estar preparado para as mudanças contínuas pelas quais passam a cidade e a sociedade. No entanto, Castriota (2007) reforça que no Brasil, mesmo que as ideias iniciais para as ações de revitalização se baseiem na CI, elas ainda mantêm um relativo caráter preservacionista, uma vez que nem sempre conseguem se alinhar ao planejamento urbano.

A partir do momento que os Centros Históricos passam a ser alvo de intervenções, várias nomenclaturas são utilizadas para definir as técnicas utilizadas: reabilitação, renovação, revitalização, dentre outras. Alguns planos trouxeram essa definição, assim como algumas cartas patrimoniais. Na década de 1980, o plano para Reabilitação Urbana de Lisboa teve a preocupação em definir duas delas como forma de deixar claro a opção pela reabilitação (LOPES, 1995). Assim, indica:

- Renovação Urbana - conjunto de ações onde há a substituição total do tecido urbano ou edificação para construção de uma nova estrutura, com novos usos. Em geral, é indicado para áreas onde não há reconhecimento de nenhum valor patrimonial que deva ser preservado;
- Reabilitação Urbana - parte da necessidade de requalificar a cidade existente, adaptando para novos usos e necessidades atuais, porém preservando sua estrutura urbana e edifícios de valor

⁸ Durante o encontro da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento (ECO-92), no Rio de Janeiro.

patrimonial e valorizando o desenvolvimento social, econômico e cultural. A manutenção da população moradora e o acesso democrático da sociedade aos espaços reabilitados são fundamentais.

A Carta de Lisboa (1995) entende que toda intervenção em Centros Históricos é considerada uma reabilitação onde podem ser adotadas várias técnicas, dentre elas:

- Renovação Urbana - aplicada em áreas degradadas ou subutilizadas que não apresentam elementos preserváveis, sendo aceitáveis demolições de suas estruturas para construções de novas edificações;
- Reabilitação Urbana - aplicada às áreas que necessitam adequar suas estruturas físicas e equipamentos públicos às necessidades atuais, prevendo a inclusão da população residente nas ações de reabilitação e a manutenção das edificações, que devem ser recuperadas e preservadas. Geralmente utilizadas em áreas específicas da cidade, onde predomina o uso residencial;
- Requalificação Urbana - aplicada em locais onde predomina ou predominou o uso habitacional, buscando introduzir novas funções a partir das demandas atuais;
- Revitalização Urbana - assim como a Renovação, tem a intenção de trazer nova vitalidade para áreas degradadas. Pode ser aplicada em toda a cidade, mas estão mais associadas às experiências voltadas para o turismo e lazer. Nesses casos, a preservação e reabilitação de edifícios também é de interesse da intervenção;
- Reabilitação de um edifício - recuperação de um edifício de modo a adequá-lo às novas funções, dotando-o de toda infraestrutura necessária ao novo uso.

Já Maricato (2000) quando aborda a possibilidade de investimento em Habitação de Interesse Social em áreas centrais, apresenta essas definições voltadas para intervenções em edifícios:

- Renovação - casos em que ocorre uma substituição dos edifícios antigos por outros considerados mais modernos, incluindo a mudança dos usos. Geralmente acarreta na expulsão dos antigos moradores e no fechamento dos pequenos e tradicionais comércios locais. Nesses casos, importam mais os interesses do mercado imobiliário do que da sociedade;
- Reabilitação - casos em que ocorre a recuperação dos imóveis, preservando suas características arquitetônicas e urbanas, a manutenção das atividades econômicas e dos moradores. Nesses casos, importam os interesses da população residente e da sociedade que reconhece a importância da preservação do patrimônio. Ainda assim, indica a preocupação com a manutenção da população residente.

Além dessas definições para intervenções em edifícios, atualmente tem-se empregado a terminologia *Retrofit*, que consiste no aproveitamento de uma estrutura pré-existente, geralmente de grandes proporções (galpões, indústrias etc), onde são realizadas obras de reforma que não retiram suas características originais, mas as adequam para novos usos, conforme será abordado no subitem 3.2.

Apesar da tentativa de alinhar esses conceitos, não há uma definição exata para cada um e muitos podem apresentar definições semelhantes, com diferenciações sutis. Dentre os planos de intervenção e estudos consultados para a presente dissertação – que será abordado no Capítulo 2 -, não houve uma tentativa de definição por parte dos autores, variando a utilização dos termos revitalização e reabilitação. A exceção foi para o termo renovação, quando entende-se que pode haver uma total mudança na área a ser trabalhada, não sendo indicado para centros históricos, e que, portanto, não foi empregado. Para fins deste trabalho, quando não houver designação específica de um plano, estudo ou autor, será adotado o termo Revitalização, o mesmo adotado pelo Plano de Revitalização do Bairro do Recife, objeto de estudo, e que orientou as intervenções no Bairro. Já o termo “Reabilitação” será utilizado quando se referir às intervenções ocorridas nos edifícios.

Como visto, ações para revitalização de Centros Históricos não ocorrem exclusivamente pela atuação do poder público. A partir do momento que essas intervenções assumiram um caráter mais mercadológico e deveriam ser pensadas de forma sustentável, ampliou-se a rede de interesses para atuação nesses espaços e, assim como ocorre em outras partes das cidades, alguns fenômenos vão sendo identificados em decorrência das revitalizações e a partir dos interesses envolvidos, conforme discussão que se segue.

1.1 QUEM ATUA E COMO ATUA NA TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano é construído a partir das necessidades que vão se impondo ao longo da história social, onde não se pode desvincular o estudo da cidade, do estudo da sociedade e da economia (HARVEY, 2005). Pode ser entendido, portanto, como um produto social, onde se superpõem interesses dos agentes que a constroem e que a utilizam (CORRÊA, 1989). Entende-se, inclusive legalmente, que toda sociedade deve participar da sua construção e ter suas necessidades atendidas a partir de políticas públicas e instrumentos legais. No entanto, a partir do momento que a cidade passa a ser vista como espaço propício para a geração e reprodução do lucro -

essencial ao sistema capitalista -, o interesse de alguns conseguem prevalecer em detrimento de outros (HARVEY, 1980).

Entre as décadas de 1970 e 1980, governos locais de cidades dos países capitalistas avançados, começam a difundir a ideia de que suas administrações deveriam ter um caráter mais empreendedor e ligado ao desenvolvimento econômico. O objetivo seria estreitar as relações entre os governos e a iniciativa privada, atraindo investimentos, facilitando a implantação de empresas e minimizando entraves burocráticos (HARVEY, 2005). Iniciado nesses países, com o avanço da globalização não tardou para torna-se prática nos países em desenvolvimento.

Em 1975, Capel aborda a construção das cidades através da identificação dos agentes que atuam na sua produção de acordo com seus próprios interesses, analisando como estes se articulavam para que seus objetivos prevalecessem. Ainda hoje, atualizando e expandindo suas atuações, pode-se identificar esses agentes a partir dessa classificação. Assim, os agentes são aqueles que possuem, de alguma forma, o poder de direcionar a construção, a expansão e intervenções urbanas, e, até mesmo, as leis que incidirão sobre a cidade de forma que seus interesses sejam atendidos. O espaço urbano passa a ser um espaço de disputa de interesses desses agentes. Segundo o autor:

“Na essência os agentes são: os proprietários do meio de produção; os proprietários da terra; os promotores imobiliários e as empresas de construção; e, por último, os órgãos públicos, agentes e juízes que atuam no processo de produção do espaço urbano – agentes enquanto realizam operações concretas que contribuem para modelar a cidade, e juízes enquanto intervêm nos conflitos surgidos entre outros agentes contribuindo para superar suas contradições.” (CAPEL, 1983, p. 85, tradução nossa)

Mais recentemente, Capel (2013) detalha a atuação dos agentes e os divide entre diretos e indiretos, ao mesmo tempo que denomina como atores sociais toda a parcela da sociedade que utiliza o espaço urbano para viver e realizar suas atividades diárias (Quadro 1).

Tendo como pano de fundo as cidades europeias, a noção de agentes e atores sociais podem ser facilmente reconhecidos e adaptados para as cidades brasileiras, conforme aponta alguns autores. Nesse sentido, Corrêa (2013) amplia o debate sobre os agentes produtores do espaço urbano e suas atuações e reforça que os agentes são:

“... concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.” (CORRÊA, 2013, p. 43)

Os agentes produtores do espaço podem se diferenciar a depender das condições e características locais, sejam econômicas, sociais ou culturais, inclusive ao longo do tempo e das mudanças da economia capitalista. A partir das definições de Corrêa (2013), pode-se dividi-los entre: a) agentes públicos – representados pelo poder público em geral; b) agentes privados – representados pelos

donos dos meios de produção e detentores de capital (empresários, industriais, donos de terra, promotores imobiliários etc) e; c) agentes sociais - representados pela sociedade civil, principalmente aquela mais excluída, que mais se articulam para cobrar políticas públicas que garantam seus direitos básicos no acesso à cidade formal. Ainda que se articulem, os agentes sociais possuem pouca capacidade de intervenção no espaço urbano. Mesmo assim, em alguns casos conseguem alterar decisões governamentais ou investimentos privados e, portanto, não devem ser desconsiderados, principalmente pelas suas demandas sociais (CORRÊA, 1989).

A articulação entre os agentes e a tomada de decisões sobre determinados investimentos ou empreendimentos é, segundo Harvey (2005), uma atividade estratégica. Pode variar não apenas de acordo com os interesses momentâneos, mas também como querem que a sociedade perceba tais ações. Pelo senso comum, grandes intervenções urbanas deveriam ser prerrogativa dos governos locais. No entanto, com o advento da Parceria Público-Privada (PPP), as empresas também passam a ter poderes de decisão e geralmente ditam as regras finais. Ainda assim, é o poder público que aparece à frente das decisões como principal agente orientador e transformador do espaço urbano. Assim, entendemos os agentes como aqueles com poder econômico e político, capazes de atuar na contínua transformação das cidades, ao mesmo tempo que eles não são fixos e mudam no decorrer do tempo.

A atuação dos agentes leva as cidades a mudanças constantes, tanto para readequá-las aos novos modos de viver, quanto para atender às necessidades de produção e reprodução do lucro, através da expansão das áreas urbanas, reabilitação de antigas áreas e ociosas, implantação de infraestrutura, valorização de determinado bairro, dentre outros. Várias são as formas de atuação dos agentes, sendo que o poder público deveria funcionar como mediador entre os interesses dos agentes privados e os interesses dos agentes sociais. No entanto, ambos os autores concordam que o agente público atua mais como facilitador dos interesses dos agentes privados cujo principal objetivo é a acumulação de capital a partir da transformação das cidades em mercadoria. Eles detêm a posse da terra e do capital e contam com a atuação dos agentes públicos para garantir o controle social e legalizar o uso do espaço urbano (CORRÊA, 1989).

Entender quem são os agentes e como estes atuam em determinado espaço contribui para entender a formação desse espaço e quais forças o disputam. Com o avanço do capitalismo, as empresas diversificaram suas atuações, seja através das chamadas *holding*⁹, seja através das *joint*

⁹ Quando uma empresa principal, a *holding*, tem o controle acionário de várias empresas de vários segmentos. Com isso, há maior diversificação de atuação e maior controle do mercado, diminuindo os riscos das empresas e aumentando as possibilidades de lucro.

*venture*¹⁰. Assim, não só os proprietários de terra e agentes imobiliários atuam na cidade, hoje é comum bancos, seguradoras, universidades, uma diversidade de empresas influenciar na sua produção (CORRÊA, 2013). A cidade passou a ter uma nova função na dinamização da economia, na acumulação do capital e, muitas vezes, são utilizadas para superar as crises do capitalismo (HARVEY, 2014). Com essa diversidade de agentes privados, os agentes públicos também diversificaram sua atuação.

A partir dos agentes indicados acima, segue no Quadro 1, algumas colocações a respeito das suas características e atuações.

Quadro 1 - Formas de atuação dos Agentes Produtores do Espaço.

Tipos de agentes		Características e formas de atuação
Agentes privados diretos	Proprietários dos meios de produção	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demandam grandes glebas para suas instalações; ▪ Necessitam de terras com baixo custo, portanto, podem entrar em conflito com os donos das terras ou associam-se em caso de interesse comum de investimento.
	Setor financeiro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fornecedores de crédito e capital para os empreendimentos ou aquisições; ▪ Podem influir nas decisões sobre tipo e local de construção de empreendimentos de seu interesse.
	Promotores imobiliários	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Responsáveis pela ideia de um empreendimento, construção e venda. Envolve técnicos como arquitetos e engenheiros. Pode ser um único empreendedor ou vários, com funções específicas, mas interdependentes; ▪ O principal mercado é o habitacional; ▪ O público-alvo dos empreendimentos não inclui a população carente, que não pode pagar pelos imóveis; ▪ Depende de programas e subsídios estatais para a classe média, que necessita de financiamentos para aquisição de imóveis; ▪ A construção de habitação popular só ocorre se houver subsídio estatal; ▪ Também pressionam o poder público municipal, responsável pelo controle do solo municipal, através dos planos urbanísticos, leis de uso e ocupação do solo, zoneamentos etc; ▪ Sua atuação impacta na segregação socioespacial das cidades, uma vez que determinam as melhores áreas para seus empreendimentos.
Agentes privados indiretos	Proprietários fundiários	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Atuam com a ideia da obtenção da maior renda fundiária (especulação imobiliária); ▪ A retenção da terra cria escassez e conseqüentemente seu preço aumenta (especulação); ▪ A propriedade fundiária garante o controle do uso do solo pelas classes dominantes, garantindo as melhores localizações para a elite e agravando as segregações socioespaciais; ▪ A maior pressão está no poder público municipal, responsável pelo controle do solo municipal, através dos planos urbanísticos, leis de uso e ocupação do solo, zoneamentos etc; ▪ Podem atuar junto com os promotores imobiliários ou serem os próprios promotores.

¹⁰ Associação comercial entre duas ou mais empresas, do mesmo ramo ou não, com o objetivo de investimentos em determinados negócios, mas sem implicar na perda da pessoa jurídica individual de cada empresa.

Tipos de agentes	Características e formas de atuação
Agentes públicos (Estado)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Principal agente da organização espacial das cidades; ▪ Atua na resolução dos conflitos entre os agentes privados e entre estes e os agentes sociais; ▪ Podem realizar desapropriações de terras e imóveis em prol dos proprietários dos meios de produção; ▪ Pode dotar determinadas áreas de infraestrutura, beneficiando os agentes privados; ▪ Suas ações, seja através de planos ou leis, podem valorizar ou desvalorizar a terra e imóveis; ▪ Além de agente, é também o regulador do espaço urbano.
Agentes sociais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Atuam no mercado informal da produção do espaço, (através de loteamentos clandestinos, habitações precárias, ocupação de áreas impróprias para moradia, em áreas ou bairros sem interesse para o mercado imobiliário formal); ▪ Organizam-se em associações e movimentos populares; ▪ Possuem pouco poder nas decisões sobre o ordenamento territorial, mas quando organizados, conseguem pressionar o poder público para garantir seu direito à cidade.
Atores sociais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Todos os indivíduos que fazem parte de uma cidade, não possuem um papel específico na construção do espaço urbano, mas são os que o utilizam.

Fonte: CAPEL, 1983/2013; CORRÊA, 1989. Elaborado pela autora, 2019.

Pelas formas de atuação, o poder de regulação do agente público aliado ao poder econômico dos agentes privados, fazem deles os principais agentes produtores do espaço. Na década de 1970, Capel (1983) considerou que os proprietários do meio de produção, de terra e de imóveis influenciam significativamente nas decisões sobre o desenvolvimento urbano, direcionando os planos locais e as decisões de investimento em infraestrutura, aproveitando-se da mais-valia. Seja para retorno financeiro imediato, seja para retorno futuro, gerando a especulação.

O autor considera que os planos territoriais são apresentados como ferramentas eficazes de planejamento urbano, adequados para o desenvolvimento equilibrado para todos, tanto territorialmente, quanto socialmente. Ao mesmo tempo, entende que estes acabam sendo mera reprodução das intenções dos agentes privados e aponta as contradições entre o planejado e o executado em cidades espanholas¹¹ - mas que podem ser facilmente percebidas nas cidades brasileiras -, além de adaptações das normas legislativas para atender aos interesses dos agentes privados de modo que estes não atuem na ilegalidade.

¹¹ No livro *Capitalismo y Morfología urbana en España*, Capel faz uma análise do desenvolvimento urbano de algumas cidades espanholas para comprovar a parceria que existe entre o poder público e os agentes privados, tendo a legalidade como pano de fundo.

Corrêa (1989) reforça essa visão quando aponta a força que determinadas empresas têm na transformação urbana e na criação de novas centralidades com novas especialidades, indicando como elas são capazes de orientar investimentos públicos em benefício próprio, mesmo que outros se beneficiem também. Por outro lado, o autor também considera que, dentre os agentes, o Estado é o mais fluido e com atuação mais diversificada, uma vez que precisa atuar como mediador entre os demais agentes, algumas vezes tendo que mudar sua forma de atuação ou seu apoio.

Capel (2013) aponta que os promotores imobiliários, representados pelo mercado habitacional tem demonstrado um grande poder de direcionar investimentos, atuando cada vez mais em parceria com o poder público e com o mercado financeiro, através do financiamento imobiliário direcionado a grupos específicos. Assim, o mercado habitacional tem o poder de definir novas centralidades, acarretando na valorização de determinadas áreas da cidade.

O entendimento sobre o processo constitutivo da produção do espaço urbano possibilita a identificar e compreender a atuação dos agentes produtores no processo de revitalização do Bairro do Recife e se existe relação com o tratamento do uso habitacional nesse processo, uma vez que é considerado com de extrema importância para a manutenção da vitalidade do Bairro. Como será visto, fica claro o rebatimento do interesse de alguns agentes nas decisões sobre os investimentos no Bairro e como isso repercute na atuação do poder público, principalmente quando vinculada à mercantilização do espaço urbano.

1.2 O USO HABITACIONAL COMO CONTRIBUIÇÃO PARA A VITALIDADE URBANA E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

A experiência de Bolonha, além da contribuição para as ações de conservação das áreas históricas, também foi importante para a revitalização desses espaços, pois difundiu uma visão mais ampla para a preservação a partir da sua aplicação prática. Simões Jr. (1994) entende as revitalizações como: “...a busca de uma nova vitalidade para essas áreas, tanto do ponto de vista econômico, como funcional, social e ambiental.” (p. 17). No entanto, a baixa capacidade de governos locais, principalmente de países dos continentes americanos, para financiar intervenções em áreas históricas, estimulou a busca por novas formas de implementar as intervenções, e o financiamento privado foi uma delas.

As Normas de Quito¹², de 1967, já indicavam essa preocupação, principalmente com relação às cidades latino-americanas e indicava que o poder público não teria condições de arcar sozinho com os custos das revitalizações e ações de preservação, abrindo espaço para o financiamento e interesse privado. As diretrizes das Normas de Quito traziam uma visão ainda turística sobre os bens patrimoniais, que, posteriormente, se viu não ser suficiente para garantir a preservação desses locais (CASTRIOTA, 2007). O financiamento dessas intervenções passa a ser uma das maiores preocupações dos gestores e a expectativa era que o investimento nessas áreas fosse capaz de se retroalimentar, possibilitando o desenvolvimento social e econômico do local e este propiciasse a sua manutenção. Um ponto a se destacar é que as revitalizações passam a acontecer não apenas em áreas históricas, mas também em áreas ociosas ou degeneradas das cidades.

Na década de 1970, mas principalmente a partir da década de 1980, a revitalização de áreas urbanas históricas e ociosas ganha força. Intervenções em áreas ociosas de cidades americanas¹³ foram as protagonistas, ainda na década de 1960, e serviram de referência para o tipo de financiamento compartilhado entre o poder público e a iniciativa privada. As Parcerias Público-Privadas (PPP) entraram como forma de garantir o financiamento das operações. Assim, mais do que a intenção de preservar o patrimônio, a revitalização passa a entender a necessidade de um plano de desenvolvimento econômico para o local e o mercado imobiliário passa a ver essas áreas como novas possibilidades de investimento. De acordo com Castriota (2007) essas são as duas principais características que diferem os projetos de revitalização dos que antes eram desenvolvidos baseados apenas nos princípios da Conservação Integrada. Essas ações propiciam uma nova forma de incorporação urbana, abrindo espaço para a atuação de diversos agentes, onde o poder público passa a agir mais como regulador do espaço do que como financiador.

Vargas e Castilho (2006) entendem essa fase como a da “Reinvenção Urbana”, especificamente entre as décadas de 1980 e 1990, que coincide com o período de mudanças na comunicação e o avanço da globalização. As cidades passam a explorar o conceito de *City Marketing*, sendo administradas para concorrerem globalmente com outras cidades, passando a serem consideradas como empreendimentos e geridas como tal. Soma-se à necessidade de revitalização dessas áreas, justificativas como a necessidade de recuperação da economia e da geração de emprego e renda. Os investidores imobiliários se apropriam desse discurso que antes era do poder público. As revitalizações focam, principalmente, o lazer e o turismo, havendo uma inversão de valores com relação ao planejamento urbano, que passa a ser pensado para uma

¹² Elaboradas durante a Reunião sobre conservação e utilização de monumentos e lugares de interesse Histórico e Artístico - O.E.A - Organização dos Estados Americanos.

¹³ Por exemplo, toda a área central e a frente marítima da cidade de Boston e o Porto Interior de Baltimore.

demanda específica, geralmente vinculada ao consumo e orientada por um mercado financiador, que nem sempre se relaciona com as necessidades locais.

As cidades passaram a ser vistas como uma oportunidade para combater as crises do capitalismo, uma vez que estas necessitam ser constantemente remodeladas, dando sustentação para a produção capitalista. A intervenção urbana em áreas históricas e ociosas é uma das formas que o capital encontrou e se apropriou para garantir o consumo urbano (FERREIRA, 2011; HARVEY, 2014). Ferreira (2011) ainda aponta que os empreendimentos previstos para essas áreas não se sustentam por longos períodos, e novos empreendimentos são realizados para garantir a vitalidade do anterior. Uma lógica que acompanha o período necessário para que o capital continue com seu ciclo de investimento. Em muitos casos, o poder público aparece como idealizador dos novos empreendimentos ou intervenções, dando a sensação de que o investimento ocorre para atender às necessidades urbanas públicas.

Muñoz (2008) compara essa visão de intervenção urbana replicada por várias cidades com o modelo fordista de produção, que se expandiu no período pós-Segunda Guerra e é reforçada com a globalização, homogeneizando o consumo e padrões de vida. Essas ações estabelecem uma nova forma de planejamento das cidades, orientando o desenvolvimento de especialidades de caráter global, espacializadas num território com qualidades singulares - centros históricos, antigas áreas industriais ou portuárias etc -, que se destaca do seu entorno e demais áreas da cidade. Com as revitalizações, essas áreas converteram-se em símbolos turísticos da identidade local, onde a divulgação da cultura e do patrimônio tornam-se o principal atrativo das cidades, logo, tornando-se bons atrativos mercadológicos e atraindo o interesse de investidores privados. No entanto, as cidades possuem dinâmicas próprias - sociais, econômicas, culturais -, com todas as diferenças e conflitos que constituem a vida em sociedade e configuram o espaço urbano, difícil de padronizar para além de cenários pontuais.

Essas novas formas de intervenção e revitalização do espaço urbano, que carregam o estímulo ao consumo, ao lazer, ao turismo ou qualquer outra atividade econômica que coloque as cidades em níveis de competição em escala global, acabam por suprimir ou não estimular empreendimentos habitacionais. Muitas das intervenções iniciais não apresentavam edifícios residenciais e estes só começaram a ser incorporados nas transformações urbanas das cidades de Barcelona e posteriormente, Lisboa, ambas ligadas à realização de grandes eventos mundiais, as Olimpíadas de 1992 e a Expo'98, respectivamente. No entanto, a própria ideia de parceria com a iniciativa privada já indica a qual estrato da sociedade os empreendimentos habitacionais serviriam (FERREIRA, 2011).

A partir da década de 1980, cidades brasileiras também começaram a atuar na revitalização de suas áreas históricas. Na década de 1990, várias cidades desenvolvem projetos para essas áreas que, em muitos casos coincidem com as áreas centrais das cidades. As revitalizações seguiram os modelos internacionais, mesmo que nossas cidades tivessem características sociais, econômicas e culturais distintas, e afirmavam se pautar nos princípios da CI, mesmo estando cada vez mais afastadas das “intenções sociais e urbanísticas” (FERREIRA, 2011). No caso brasileiro, as críticas ao modelo padronizado das revitalizações se expandem para a questão do baixo estímulo ao uso habitacional¹⁴ e suas consequências, principalmente porque:

- muitas das áreas históricas coincidem com as áreas centrais das cidades, que ainda possuem um papel funcional relevante na estrutura urbana (BERNARDINO; LACERDA, 2015);
- este uso garante a manutenção da vitalidade em todos os períodos do dia e a preservação dos imóveis (LEITE, 2007);
- as revitalizações contribuíram sobremaneira para a gentrificação das áreas, expulsando ou afastando os moradores tradicionais, no geral, de classes mais baixas que ocuparam estes espaços após o seu abandono pelo setor imobiliário e pelas classes mais altas (ZANCHETTI, 2003);
- há uma resistência das classes mais altas em voltar a residir nas áreas centrais e históricas, principalmente quando há limitações para construção de novos imóveis, mesmo que os imóveis existentes possam ser reformados e adaptados às necessidades atuais (BERNARDINO; LACERDA, 2015);
- o estoque de imóveis vazios nessas áreas é alto e as revitalizações não têm garantido a recuperação de todos os imóveis vazios e abandonados, abrindo frente para especulação imobiliária. Considerando o constante aumento do déficit habitacional nas cidades brasileiras, esse estoque imobiliário ocioso poderia ser utilizado para diminuir esse déficit, já que além de não cumprirem com a Função Social da Propriedade¹⁵, muitos possuem débitos com o poder público municipal e localizam-se em regiões dotadas de infraestrutura e serviços públicos. Essa utilização abriria espaço para duas coisas importantes na revitalização de áreas históricas e centrais: o mix de usos e o mix de classes sociais. O primeiro garantiria a vitalidade do espaço e o segundo a diminuição da segregação socioespacial (MARICATO, 2000).

¹⁴ Este, quando ocorre, está destinado para classes específicas: ou para as classes baixas ou para as classes mais altas.

¹⁵ De acordo com a Constituição Federal de 1988: “*A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*” Posteriormente ratificada no Estatuto da Cidade (2001), através do seu Art. 2º, garantindo que o cidadão tem direito à moradia digna, com acesso à infraestrutura urbana, transporte público, saneamento ambiental, participação nos processos de decisão sobre o futuro da cidade, dentre outros.

Ainda na década de 1980, é realizado o 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos (1987), no qual foi elaborada a Carta de Petrópolis com recomendações para intervenções nessas áreas, dentre as quais:

“Sendo a polifuncionalidade uma característica do SHU (Sítio Histórico Urbano), a sua preservação não deve dar-se à custa de exclusividade de usos, nem mesmo daqueles ditos culturais, devendo, necessariamente, abrigar os universos do trabalho e do cotidiano, onde se manifestam as verdadeiras expressões de uma sociedade heterogênea e plural. Guardando essa heterogeneidade, deve a moradia construir-se na função primordial do espaço edificado, haja vista a flagrante carência habitacional brasileira. Desta forma, especial atenção deve ser dada à permanência no SHU das populações residentes e das atividades tradicionais, desde que compatíveis com a sua ambiência.” (CARTA DE PETRÓPOLIS, 1987)

Percebe-se que o uso habitacional sempre é considerado primordial para a revitalização de áreas históricas, desde o início da discussão sobre a Conservação Integrada. Na verdade, os projetos iniciais das revitalizações sempre indicam a inserção do uso habitacional e, em alguns casos, a oferta de moradias para as classes mais baixas. No entanto, a força do capital aliada ao desinteresse do poder público consegue redirecionar os investimentos, desconsiderando as teorias da conservação e as demandas sociais locais (FERREIRA, 2011). Seria necessário, então, uma maior participação da sociedade nesses projetos, bem como um maior comprometimento do poder público com a produção da cidade para todos. Maricato (2000) aponta que os exemplos de revitalizações nacionais ainda são pontuais e não se integram a um plano urbanístico que considere a sustentabilidade urbana local, além de não garantirem o retorno do uso habitacional, nem a inclusão das HIS.

Maricato (2000) também destaca a experiência da França que transformou a proposta de revitalização de áreas históricas em uma política nacional que deveria atuar nos diversos níveis institucionais e garantisse o *mix* social nessas áreas. A política gerou linhas de financiamento para reformas de edifícios para destinação ao aluguel social e uma legislação imobiliária que garantisse essa forma de ocupação, além do estímulo às empresas de construções que trabalhassem reformas em edifícios mais antigos. A cidade de Lyon foi a pioneira nesse sentido e em 1967, para revitalização do seu Centro Histórico, foi lançada a Operação Programada para Melhorias Habitacionais (OPAH, em francês), com subsídios para reabilitação dos imóveis destinados à habitação, podendo chegar a 70% do valor caso estivesse vinculada à algum programa social (DIOGO, 2009). O objetivo era proporcionar uma revitalização baseada na melhoria das condições físicas e sociais dos imóveis e do espaço urbano do Centro Histórico. De acordo com Bidou-Zachariasen (2006):

“Esse convênio (conventionnement) garante que o imóvel, durante o período acordado, deva ser alugado a pessoas cuja renda não ultrapasse um determinado teto, por valores também pré-definidos, semelhantes aos praticados no setor de locação social pública. O fato do imóvel ser objeto do convênio também permite ao locatário receber uma ajuda pública para pagar o aluguel, a qual é proporcional à renda e ao tamanho da família.”
(BIDOU-ZACHARIASEN, 2006. p.38)

No entanto, ainda segundo a autora, essa política não foi capaz de conter o fenômeno da gentrificação, verificado após da intervenção do poder público, cujas características serão discutidas a seguir.

1.3 A GENTRIFICAÇÃO COMO IMPACTO DA REVITALIZAÇÃO NO TECIDO SOCIAL LOCAL

No início da década de 60, a partir das percepções sobre a mudança do perfil socioeconômico dos moradores de bairros antigos e centrais da cidade de Londres, Ruth Glass, socióloga britânica, é a primeira a usar o termo “gentrificação” para definir o processo pelo quais passaram bairros centrais, antigos e desvalorizados de Londres, quando moradores de classe média passaram a reocupá-los, num movimento oposto à prática comum da época, que era a mudança para os subúrbios.

A recuperação dos imóveis e a apropriação dos espaços por essa nova camada social, acabava por afastar os moradores mais pobres e atraíam novos moradores de classe média, num processo de valorização constante do bairro (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006). Se no início o termo estava ligado muito mais a um “movimento natural” de uma nova classe média - que reconhecia os bairros antigos como locais mais autênticos da cidade e ao mesmo tempo eram mais baratos do que os novos bairros periféricos - do que uma consequência de ações governamentais, isso foi mudando ao longo do tempo e ganhando formas de política pública, intencionais ou não (SMITH, 2006).

Segundo Bidou-Zachariassen (2006) a gentrificação pode-se apresentar inerente aos processos de revitalização de áreas históricas e reocupação das áreas centrais, não apenas através da recuperação de imóveis antigos, mas também a partir de construção de novos imóveis para um público que possa pagar por eles. Muitas dessas ações acontecem com a parceria entre o setor público e o privado, quando o primeiro participa com obras em espaços públicos e infraestrutura e o segundo com as novas construções e gestão dos espaços revitalizados. Ou seja, ela passa a ser promovida por políticas públicas. Zancheti (2003) pontua que os investidores viam a gentrificação como algo inevitável na revitalização de áreas ociosas, porém diziam que os ganhos sociais,

econômicos e na estrutura urbana compensavam o afastamento de moradores antigos e pequenos negócios.

Se inicialmente a gentrificação foi percebida em Londres, logo foi possível identificá-la em diversas cidades do mundo, com características específicas que refletem a realidade local. A globalização tem impulsionado os processos gentrificadores em cidades globais que acabam servindo de modelo para outras cidades (SMITH, 2006).

Vários foram os estudos sobre a gentrificação, principalmente para grandes cidades da Europa e dos Estados Unidos, mas é crescente sua adaptação para as cidades latino-americanas, também afetadas pela globalização em suas novas formas urbanas. Atualmente, empresas multinacionais e grandes corporações veem as cidades mais como centros de gestão do que como centros de produção e isso tem reflexo no mercado imobiliário e na forma de ocupar a cidade. De acordo com Bidou-Zachariassen:

“Os ‘gentrificadores’ são aqueles que servem à nova economia mundial e que, ainda que bem pagos, não correspondem aos muito ricos no sentido das classes dominantes ou às burguesias tradicionais.” (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006. p.26)

Mesmo que a gentrificação aconteça de forma diversa, dependendo das características de cada cidade e adquirindo novas roupagens ao longo do tempo, há um consenso que mais do que um processo de mudança social, a gentrificação envolve mudanças econômicas, culturais e interfere no espaço físico. Segundo Hammet (1984)¹⁶ é essa junção de fatores que caracteriza a gentrificação e o diferencia de outros processos. Smith (2006) aponta que a gentrificação incide não apenas nos valores dos imóveis, mas dos serviços e produtos que passam a ser ofertados no local, acompanhando a renda dos novos moradores e usuários.

Atualmente, muitos dos processos gentrificadores estão ligados às políticas de revitalização de áreas antigas, históricas e ociosas e que não focam apenas na atração de novos moradores ou usuários, mas na sua utilização econômica. Essas transformações são apresentadas como democráticas, acessíveis à toda a população, independente da classe social, porém, poucos conseguem consumi-las ou usufruí-las de fato (SMITH, 2006). A partir dessas revitalizações, com a justificativa da geração de empregos e dinamização da economia, a gentrificação apresenta-se mais como um objetivo, do que como uma consequência das intervenções (SIQUEIRA, 2014).

¹⁶ In BIDOU-ZACHARIASEN, 2006. p. 23.

Analisando o Bairro do Recife, percebe-se indícios de um processo de gentrificação a partir do entendimento de van Criekingem (2006) que o considera também como:

“processos de produção de um espaço urbano requintado e homogêneo, a partir de um espaço degradado em relação ao que tinha sido previamente construído, fosse ele habitado ou não.” (VAN CRIEKINGEM, 2006. p.99)

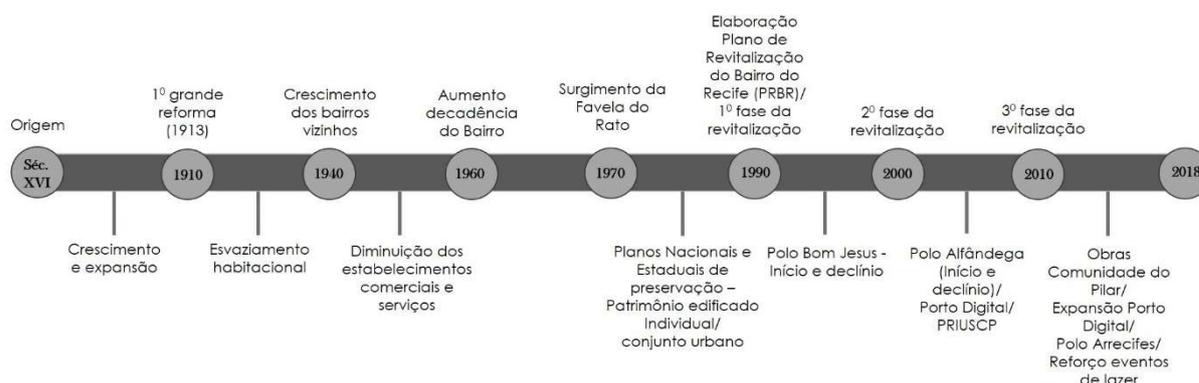
Apesar do Bairro ainda manter - e manterá - o uso residencial através da Comunidade do Pilar, os investimentos ali realizados desconsideraram esse público, focando na atração de novos usuários e mudando claramente o perfil socioeconômico e cultural dos demais usuários do Bairro. Como Smith (2006) indica, trata-se de um processo mais recente de gentrificação que não está relacionada apenas ao mercado habitacional - demonstrada a partir da não intenção em fixar novos moradores no Bairro, mas de mantê-los como usuários transitórios - e nem dependente exclusivamente do financiamento e políticas públicas, mas estimulada por diversos agentes e seus respectivos interesses.

Atualmente, questiona-se se é possível revitalizar uma área sem que ela sofra com a gentrificação, já que a revitalização impõe melhorias nas edificações e espaços urbanos e muitas vezes busca uma nova dinâmica social e econômica. Nesse ponto, é importante destacar que o que propicia a gentrificação de um local são os meios que se utilizam para revitalização. Assim, as ações de uma revitalização deveriam estar centradas nas demandas da população local, indo ao encontro das ideias defendidas por Jane Jacobs, Jan Gehl, dentre outros teóricos que discorreram sobre o planejamento urbano, ou seja, formas de planejar um espaço urbano para que seja utilizado por toda a sociedade. Isso pressupõe que as ações adotadas sejam discutidas com a população local, que estejam mais próximas das demandas sociais do que dos interesses mercadológicos e que o poder público esteja mais alinhado à essas demandas.

A análise dos planos e intervenções do Bairro do Recife, realizadas a seguir, possibilitará identificar como estas questões foram conduzidas pelo poder público e como isso repercutiu no uso habitacional no Bairro.

2. O BAIRRO DO RECIFE E SUAS INTERVENÇÕES PARA REVITALIZAÇÃO E DINAMIZAÇÃO URBANA

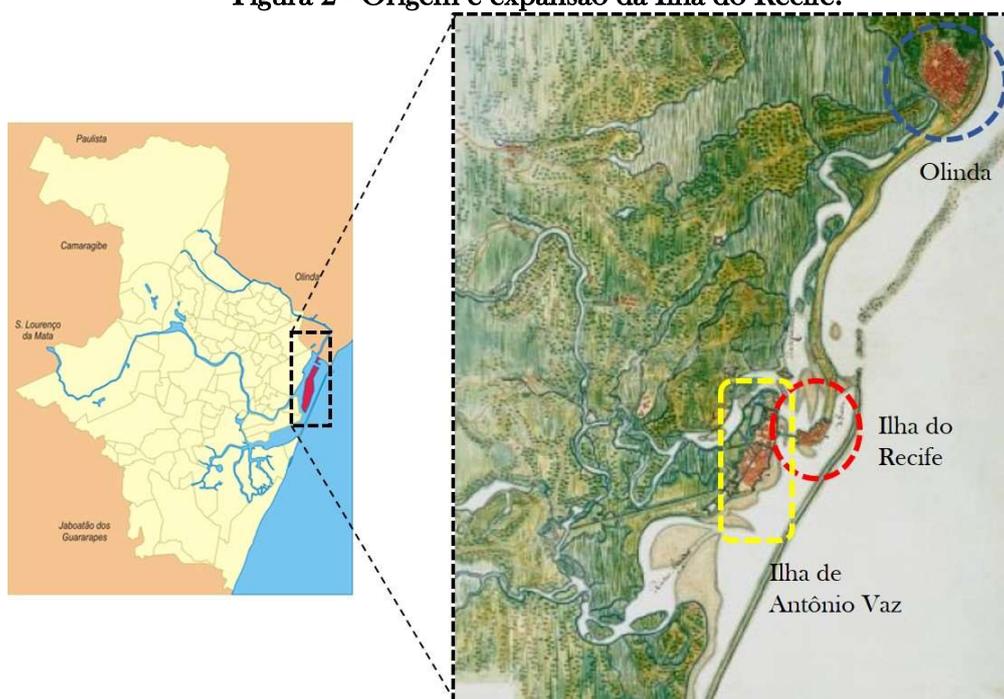
2.1 FORMAÇÃO E CONTEXTO ATUAL DO BAIRRO DO RECIFE



Linha do Tempo da ocupação e revitalização do Bairro do Recife

O Bairro do Recife, local de origem da Cidade do Recife no século XVI, teve sua ocupação estimulada pelas condições naturais propícias para instalação de um porto, que chegou a ser o maior da América Latina no século XVII, escoando a produção da indústria açucareira (ZANCHETI, 1998). De formação insular, banhada a oeste pelo rio Capibaribe e a leste pelo oceano Atlântico, foi sendo aterrada até chegar aos 270ha de área atual. Sua ocupação se desenvolveu através da expansão de serviços e comércios ligados à atividade portuária. Com a ocupação holandesa no início do século XVII, amplia-se a ocupação da Ilha de Antônio Vaz, vizinha à Ilha do Recife e até então, pouco habitada (Figura 2). Assim, no período holandês (1630-1954), a Cidade do Recife conhece sua primeira expansão. São desse período, as construções de pontes de ligação entre as Ilhas do Recife e de Antônio Vaz e entre esta última e o continente, além de aterros de mangues, a construção dos primeiros sobrados no Bairro do Recife e a elaboração de um plano urbanístico para a cidade (LUBAMBO, 1991, *in* ZANCHETI, 1998).

Figura 2 - Origem e expansão da Ilha do Recife.



Fonte: Reis Filho, 2000. *lx*: CABRAL; PONTUAL, 2011. Alterada pela autora, 2019.

Porém, a expansão da Cidade do Recife para além do Bairro do Recife dá-se, de fato, no século XIX a partir da consolidação da ocupação da Ilha de Antônio Vaz, originando os Bairros de Santo Antônio e São José e posterior expansão para a parte continental. Esses novos Bairros passam a abrigar o comércio varejista, prédios governamentais e residências, enquanto que o Bairro do Recife permanece com seus serviços ligados ao Porto do Recife (principalmente voltados para a exportação) e começa a perder o comércio varejista e o uso residencial, devido à baixa qualidade urbana e ambiental do local.

No início do século XX, entre os anos de 1910 e 1913, o Porto do Recife passa por obras de modernização que se espalham por todo o Bairro, sendo a primeira reforma urbana do Bairro do Recife. A reforma segue os padrões de urbanização e arquitetura francesa que ditavam as ideias nacionais no período e buscava atender aos princípios sanitários e higienistas aplicados em várias cidades do País, uma vez que o Bairro começava a ser considerado insalubre e propício a criminalidade (MENEZES, 2015). Com essa reforma foram abertas duas avenidas (atuais Rio Branco e Marquês de Olinda) e foram realizadas reformas de fachadas e de edifícios inteiros. Além das atividades portuárias, expande-se no Bairro atividades de grandes empresas e indústrias ligadas ao comércio internacional, ao sistema financeiro e também passa a abrigar o comércio de luxo voltado para a elite local. Nesse período ocorre a primeira grande valorização de terrenos na Cidade, acarretando no desalojamento de 3.000 a 5.000 moradores do Bairro (ZANCHETTI, 1998).

Apesar de todo o investimento na reforma urbana do Bairro do Recife, a fuga de moradores associada à ocupação dos Bairros de Santo Antônio e São José e, posteriormente, ao avanço da ocupação para a área continental da Cidade, fez o Bairro do Recife perder seu prestígio com relação à moradia (Tabela 2). A diminuição de moradores e o aumento dos preços dos imóveis também afastou os pequenos e médios comércios e serviços que atendiam à população local e, muitas vezes, regional, que seguiram em direção aos novos bairros.

Tabela 2 - População residente no Bairro do Recife, 1910-2010.

Ano	1910	1913	1923	1970	1980	1991	2000	2010
População	13.204	5.146	3.206	1.670	604	566	925	602

Fonte: Censo do Recife, 1910-1923, in ZANCHETI, 1998; Censos Demográficos 1970-2010, IBGE.

Na década de 40 foram feitas reformas urbanas importantes no Bairro de Santo Antônio, com a implantação de novos edifícios públicos, atraindo serviços modernos, profissionais liberais e novos comércios de luxo. O bairro passa a ser a nova área nobre da Cidade e o Bairro do Recife perde sua imagem simbólica de Centro da Cidade (ZANCHETI, 1998), iniciando um período de diminuição das atividades econômicas e degradação urbana.

Na década de 60 essa situação se agrava e o Bairro do Recife já não é considerada uma área “adequada” dentro da cidade. Ampliam-se os bordéis, bares e demais serviços para atender aos funcionários do Porto, as ruas viram estacionamento de caminhões e o Porto do Recife, sem concorrência de outras atividades por espaço no Bairro, inicia obras de ampliação. São construídos novos armazéns e parques de tancagem, incorporação de parte da Avenida Alfredo Lisboa (que fazia a ligação norte-sul do Bairro) para servir como pátio de manobra de caminhões e ocorre a demolição de 5 quadras próximas ao Porto para construção de infraestrutura portuária (que não chegou a ocorrer e posteriormente seriam ocupadas pela Comunidade do Pilar) (VIEIRA, 2007).

A saída de moradores do Bairro do Recife pode ter agravado a sua decadência. Desde então, nenhuma política de incentivo para manutenção e atração de novas moradias foi adotada. Ao contrário, a procura do mercado imobiliário, bem como a provisão de infraestrutura pelo poder público estava voltada para bairros cada vez mais afastados da área central da cidade. Os poucos moradores que restaram no Bairro do Recife eram de classe baixa e muitos mantinham alguma relação com o Porto.

Na década de 70, com a construção do Porto de Suape no município do Cabo de Santo Agostinho, as atividades do Porto do Recife foram diminuindo gradativamente, mas sem chegar

a ser desativado¹⁷. Com isso, comércios e serviços ligados ao porto foram mudando de lugar e sem novos investimentos o Bairro conheceu períodos de pouco movimento econômico e aumento do seu esvaziamento. Muitos imóveis foram transformados para atender à demanda atacadista e de armazenamento, outros foram sendo abandonados ou dando lugar a cortiços e pensões. Com a perda de importância dentro do centro da cidade, o Bairro começa a sofrer intensa desvalorização do seu estoque imobiliário e preço da terra (ZANCHETTI, 1998).

Em 1970, a Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (DPHAN), através do Decreto nº 66.967, passa a ser o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e inicia-se uma nova fase para a preservação dos patrimônios históricos nacionais, quando o tombamento passa a acontecer não só para edifícios isolados, mas também para conjuntos de relevante valor histórico e arquitetônico. Esse processo pautou-se em experiências e preceitos sobre Conservação Integrada que vinham sendo aplicados em cidades europeias, principalmente, e que seguiam o modelo utilizado na cidade de Bolonha (Itália).

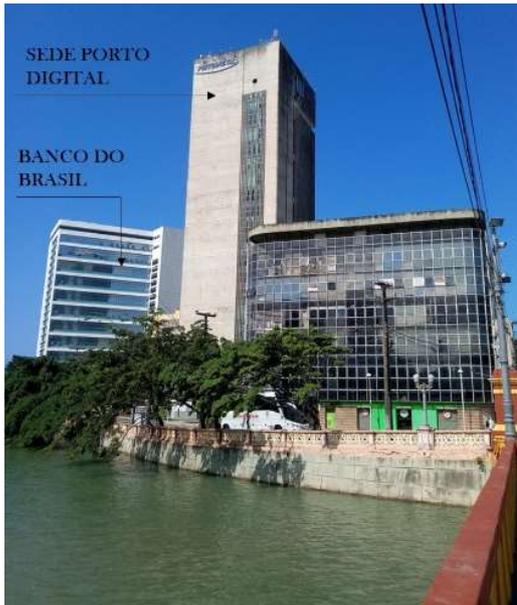
Com essa perspectiva, em 1978 o Governo do Estado de Pernambuco, através da FIDEM, elabora o Plano de Preservação de Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife (PPSH-RMR) que, por sua vez, dá origem ao Plano de Preservação dos Sítios Históricos do Recife (PPSH-Recife) e a Lei nº 13.957/79, que instituiu as Zonas de Preservação da cidade. Até então, as leis municipais que incidiam sobre o Bairro do Recife e outras áreas antigas da cidade não tratavam da preservação do seu patrimônio arquitetônico e urbanístico, nem de forma isolada nem do seu conjunto. Estes, quando protegidos eram regidos por leis federais. Destaca-se que nesse momento, a ideia de valorização e preservação de Sítios Históricos Urbanos (SHU) passa pela busca de novas estratégias de desenvolvimento urbano, aliada à possibilidade de uso desses espaços como forma de desenvolvimento social e econômico (VIEIRA, 2007).

Ainda assim, apesar do inicial interesse na preservação dos SHU's, os limites destes só foram definidos na Lei de Uso do Solo de 1983 (Lei nº 14.511/83). Ou seja, mesmo com regras para a ocupação e construção nessas áreas, estas não estavam ainda delimitadas, o que propiciou a construção de edifícios em locais que, de alguma forma, impactaram na conservação do conjunto urbano tombado, destoando da tipologia construtiva e estilo arquitetônico do Bairro (Figura 3). A expansão da cidade para oeste e para sul, levou o interesse do mercado imobiliário para essas áreas e, de certa forma, contribuiu para que boa parte dos imóveis dos bairros do Centro Histórico do Recife (CHR) mantivesse muitas de suas características, mesmo que em processo

¹⁷ Disponível em: www.portodorecife.org. Acesso em: ago/2018.

avanzado de deterioração (VIEIRA, 2007). Com relação ao chamando CHR, não existe uma definição legal de perímetro ou bairros que o defina, mas os bairros da Boa Vista, Santo Antônio, São José e Recife são reconhecidos, extraoficialmente, como tal, uma vez que são esses bairros que concentram a maior parte dos Sítios Históricos da Cidade do Recife.

Figura 3 - Edifícios modelos da arquitetura modernista local, construídos no Bairro do Recife, mas que destoam dos demais estilos arquitetônicos do Bairro.



Edifício-sede do Banco do Brasil (Construção 1955-1960) e Sede do Porto Digital (Construção 1969-1971). Edifícios em estilo arquitetônico modernista, com mais de 10 pavimentos.



Sede Cimento Nassau, em frente à Praça do Marco Zero. Edifício em estilo arquitetônico modernista, com mais de 10 pavimentos. Único edifício do entorno da praça nesse estilo.





Edifício da Prefeitura Municipal do Recife. Construção década de 1960. Edifício em estilo arquitetônico modernista, com mais de 10 pavimentos.



Fonte: Acervo da autora, 2019.

A crise pela qual o País passou na década de 1980 fez o Governo Federal transferir as responsabilidades das políticas públicas urbanas para estados e, principalmente, para os municípios. A falta de recursos dos municípios para investir em infraestrutura urbana prejudicou o planejamento e estruturação das cidades que, até então, era feito nos diversos níveis de governo. Esse período coincide com a fase de internacionalização da economia, que teve um significativo impacto no planejamento das cidades. Nesse momento, os Centros Históricos (CH) passaram a ser reconhecidos como potenciais para o desenvolvimento econômico e captação de recursos financeiros através do turismo, situação que já ocorria em outras cidades do mundo (ZANCHETI, LACERDA, 1999).

Seguindo essa lógica, foi contratado no início dos anos 1990 o Plano para Revitalização para o Bairro do Recife (PRBR). O PRBR teve como base os princípios da Conservação Integrada, onde as ações de preservação devem levar em conta não apenas os edifícios e sítios históricos, mas também o desenvolvimento social, cultural e econômico e indica a revitalização das áreas de forma inclusiva, considerando o *mix* de usos, inclusive o residencial.

Até então, o Bairro do Recife ainda era considerado uma área pouco atrativa da cidade, tanto para investimentos econômicos, quanto para práticas socioculturais. Os usos predominantes relacionavam-se ao comércio atacadista (31%) e serviços ligados às atividades ali desenvolvidas (40% - transporte, comércio varejista, oficinas, reparos etc). O uso residencial se resumia à algumas pensões e cortiços e a Comunidade do Pilar¹⁸.

¹⁸ Diagnóstico realizado pela Empresa de Urbanização do Recife (URB) em 1991, para realização do PRBR.

Assim, tendo o poder público como promotor e investidor inicial, mas em parceria com a iniciativa privada, entre 1993 e 1995 diversas ações foram realizadas no Bairro, especificamente no Polo Bom Jesus (que abrangia a Rua do Bom Jesus e entorno imediato), tornando-o o novo Polo de lazer e turismo da Cidade do Recife. Até os dias atuais, vários são os projetos e investimentos realizados no Bairro do Recife, o que o transformou no principal cartão postal da cidade. Nos anos 2000 foi a vez do Polo Alfândega receber investimentos e da criação de um Parque Tecnológico - o Porto Digital - que, se não agregou em termos de intervenções urbanas, influenciou substancialmente na atração de novos serviços e no mercado imobiliário do Bairro.

Ainda no início dos anos 2000, a Comunidade do Pilar, única aglomeração residencial no Bairro, passa a cobrar ao poder público, uma solução para seu problema de moradia e de infraestrutura, fazendo com que em 2007 a Prefeitura Municipal inicie a elaboração do Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar (PRUISCP). O PRUISCP visava não apenas o atendimento às necessidades habitacionais e de infraestrutura urbana, mas também o desenvolvimento socioeconômico e a inclusão da Comunidade na rotina do Bairro do Recife. As obras dos habitacionais tiveram início em 2010, mas até hoje estão inacabadas, assim como as obras dos equipamentos públicos e os programas de desenvolvimento socioeconômico.

Com o advento da Copa do Mundo, realizado no Brasil em 2014, o Bairro do Recife recebe mais investimentos e reforma uma área importante do Bairro onde se localizavam os antigos armazéns do Porto do Recife, há muito tempo abandonados. Além da extensão da área, a sua localização abre o Bairro para uma vista valorizada pelo mercado imobiliário, mas ainda inacessível aos usuários do Bairro, a frente marítima.

2.1.1 Características legais e físico-territoriais do Bairro do Recife

Em sua inserção municipal, o Bairro liga-se ao continente por 4 pontes que chegam aos bairros de Santo Amaro, Boa Vista, Santo Antônio e São José. Junto com os dois últimos, forma o Centro Histórico do Recife, constituindo uma área com diversidade de comércio e serviços, mas com baixa atratividade para o uso residencial. O instrumento legal que rege as intervenções e obras no Bairro é a Lei nº 16.290/97, que aprova o Plano Específico de Revitalização da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural 09 - Sítio Histórico do Bairro do Recife (ZEPH-09)¹⁹, o qual define as diretrizes para planejamento e intervenção. O Bairro possui

¹⁹ Esta lei derivou da Lei nº 16.176/96¹⁹, que regulamenta o uso e a ocupação do solo (LUOS), que por sua vez se baseou no diagnóstico realizado para a elaboração do Plano de Revitalização do Bairro do Recife, bem como nas suas diretrizes.

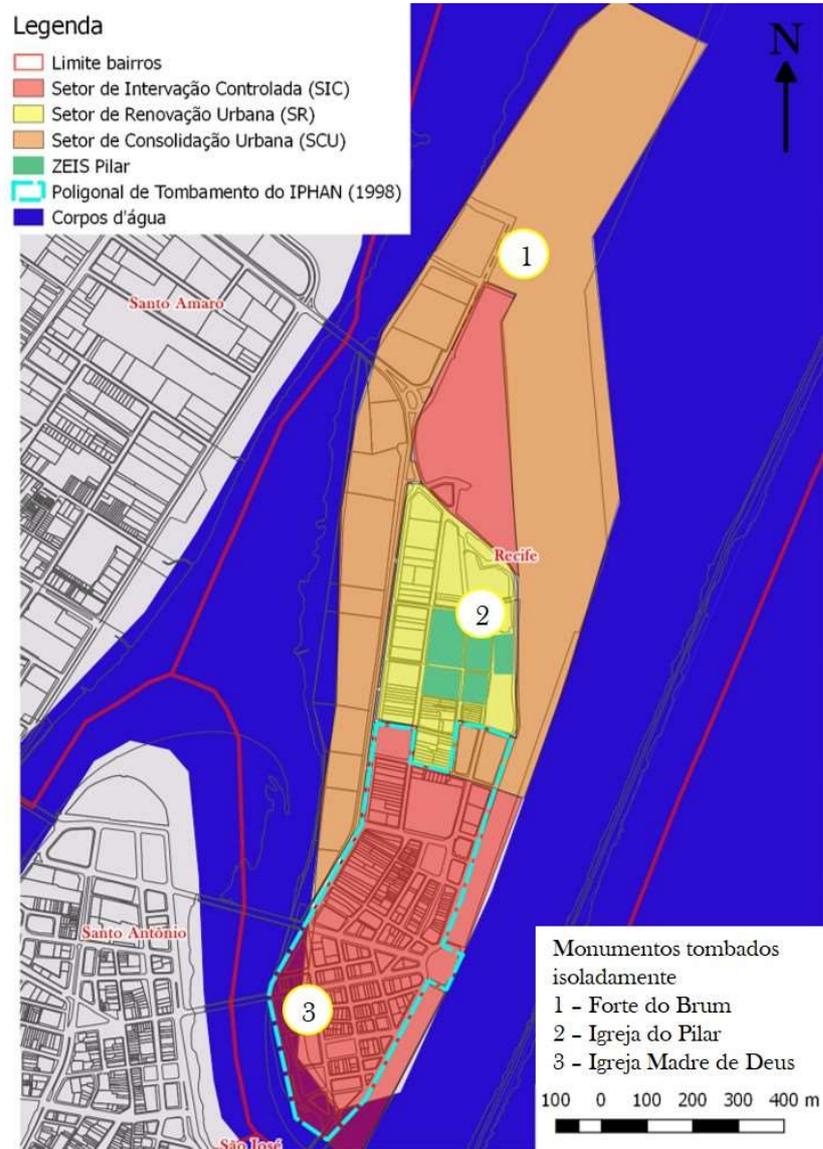
diferenciações importantes no seu tecido urbano e tipologia arquitetônica, que orientou sua divisão em 3 setores (Figura 4):

- Setor de Intervenção Controlada (SIC) 1 e 2 - compreende os Setores de Intervenção Controlada 1 e 2 e o Setor Portuário da LUOS: setor onde a preservação e conservação dos imóveis é obrigatória e corresponde ao conjunto urbano edificado onde predomina a influência eclética e remanescentes coloniais;
- Setor de Renovação (SR) - compreende o setor de mesmo nome da LUOS: este setor possibilita maior alteração do conjunto arquitetônico e urbano, desde que respeitado o entorno. Predominância de galpões, estruturas de armazenagem e industriais;
- Setor de Consolidação Urbana (SCU) - compreende o Setor Institucional da LUOS: caracterizado pelo predomínio de edifícios institucionais, inclusive a sede da Prefeitura Municipal. De ocupação mais recente e com pouca possibilidade de intervenção.

Em 1998, o IPHAN realiza o tombamento de uma área inserida no SIC, considerando-a Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife²⁰ e confere a condição destaque a 38 imóveis, sendo três deles tombados isoladamente: Forte do Brum, Igreja do Pilar e a Igreja Madre de Deus (Figura 5).

²⁰ Processo de tombamento - 1168-T-85. Inscrição 119 no Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e Inscrição 614 no Livro de Belas Artes.

Figura 4 - Bairro do Recife e entorno, Setorização proposta na Lei nº 16.290/97 e poligonal de tombamento do IPHAN.



Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

Figura 5 - Monumentos tombados isoladamente.



Igreja do Pilar. Localizada no SR, vizinha à Comunidade do Pilar.



Igreja Madre de Deus. Localizada no SIC.



Forte do Brum. Localizado no SUC.

Fonte: Acervo da autora, 2019.

O Plano Diretor do Município (PDM) está em fase final de revisão, faltando apenas a aprovação da lei na Câmara Municipal. De acordo com o Projeto de Lei apresentado (PL n.º 28/2018) o Bairro do Recife continua como ZEPH. No entanto, a Comunidade do Pilar, inserida no coração do Bairro, foi transformada em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Segregada social e espacialmente do restante do Bairro, a carência socioeconômica e de infraestrutura da Comunidade a diferencia do padrão de ocupação do Bairro.

A densidade do Bairro é de apenas 2,23hab/ha, uma das mais baixas da cidade, atrás apenas de Pau-Ferro (1,65hab/ha) e Guabiraba (1,37hab/ha). De acordo com o Censo Demográfico 2010 (IBGE, 2010) o bairro contava como 602 moradores, a maior parte concentrada na Comunidade do Pilar, e contava com taxa de crescimento negativa.

O Bairro do Recife integra uma das duas maiores centralidades²¹ da cidade, colocando-o numa posição estratégica. Juntamente com os bairros de Santo Antônio, São José, Boa Vista, Santo Amaro, Ilha do Leite, Coelhos, Paissandu e Soledade, concentra o comércio varejista, serviços médicos, escritórios, além de um polo educacional e do polo tecnológico, que começa a se expandir do Bairro do Recife para os demais bairros da centralidade (Figura 6). Cabe destacar que outros bairros do CHR também possuem ZEPH inseridas no seu perímetro, mas não há nenhum zoneamento que as integre ou que garanta a preservação enquanto conjunto urbano histórico único, o que tem prejudicado a preservação dessas áreas, conforme poderá ser visto no Capítulo 3.

²¹ A cidade do Recife possui duas grandes centralidades. A primeira, destacada no texto. E a segunda, que corresponde aos bairros da região sul: Boa Viagem e Pina.

Figura 6 - Bairros da centralidade e Centro Histórico do Recife.



Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

A implantação do Porto Digital – segundo maior Parque Tecnológico do País – no Bairro ajudou a torná-lo atrativo para abertura de empresas voltadas para os setores terciário e quaternário. Em 2015, junto com a Boa Vista, Várzea e Santo Amaro, configuravam os bairros com maior número de empregos formais da cidade, atrás apenas de Boa Viagem, o que garante uma grande circulação de pessoas durante o dia. No entanto, o rendimento da população residente do Bairro é um dos mais baixos da cidade, ficando abaixo de 1 salário mínimo, o que demonstra a não inserção dessa população no mercado formal (Diagnóstico Propositivo PDM, 2018).

Com relação à infraestrutura urbana, o bairro é todo pavimentado, com asfalto ou paralelepípedo, com boa iluminação pública, fibra ótica e saneamento básico, à exceção das ruas internas da Comunidade do Pilar, que mantém a precariedade na infraestrutura urbana (Figura 7).

Figura 7 - Ruas sem pavimentação da Comunidade do Pilar.



Ruas sem pavimentação e com esgoto correndo a céu aberto.



Ruas sem pavimentação, com esgoto correndo a céu aberto e água empoçada.



Fonte: Acervo da autora, 2018.

O Bairro apresenta um padrão variado de ocupação, tanto de tipologia construtiva, quanto de morfologia urbana. A parte do sul do Bairro, que corresponde ao Setor de Intervenção Controlada da ZEPH (Figura 8), agrega a boa parte das construções do início do século XX, em estilo eclético, com relevante valor histórico e cultural e, a maior parte em bom estado de conservação ou em boas condições de recuperação. A parte central corresponde ao Setor de Renovação (Figura 9), onde estão localizados antigos galpões de armazenagem, de indústria e a Comunidade do Pilar. Nesta área, as condições dos edifícios são mais precárias e a maior parte não apresenta relevante valor histórico. A parte Oeste do Bairro corresponde ao Setor de Consolidação Urbana (Figura 10), onde localizam-se importantes edifícios públicos como a Prefeitura Municipal, o Tribunal Regional Federal e a Superintendência da Polícia Federal. Ao Sul, encontra-se a área portuária. Destaca-se que o Bairro conta com um número significativo de imóveis vazios ou subutilizados (Diagnóstico Propositivo PDM, 2018).

Figura 8 – Imóveis característicos do Setor de Intervenção Controlada.



Avenida Marquês de Olinda.
Predominância de sobrados ecléticos, com três a quatro pavimentos.



Avenida Rio Branco. Predominância de sobrados ecléticos, com três a quatro pavimentos.



Rua da Moeda. Mescla de sobrados ecléticos de dois pavimentos e edifícios de construção mais recente, sem estilo arquitetônico definido.



Fonte: Acervo da autora, 2019.

Figura 9 - Características do Setor de Renovação.



Avenida Cais do Apolo.
Predominância de galpões de armazenamento, ocupados ou não.



Avenida Cais do Apolo.
Predominância de galpões de armazenamento, alguns servindo de estacionamento.



Rua do Brum. Existência de grandes instalações industriais. Na foto, Fábrika do Pilar, atualmente desativada.



Fonte: Acervo da Autora, 2019.

Figura 10 - Características do Setor de Consolidação Urbana.



Prédio institucional - Tribunal Regional Federal.



Área do Porto do Recife - Terminal Marítimo.



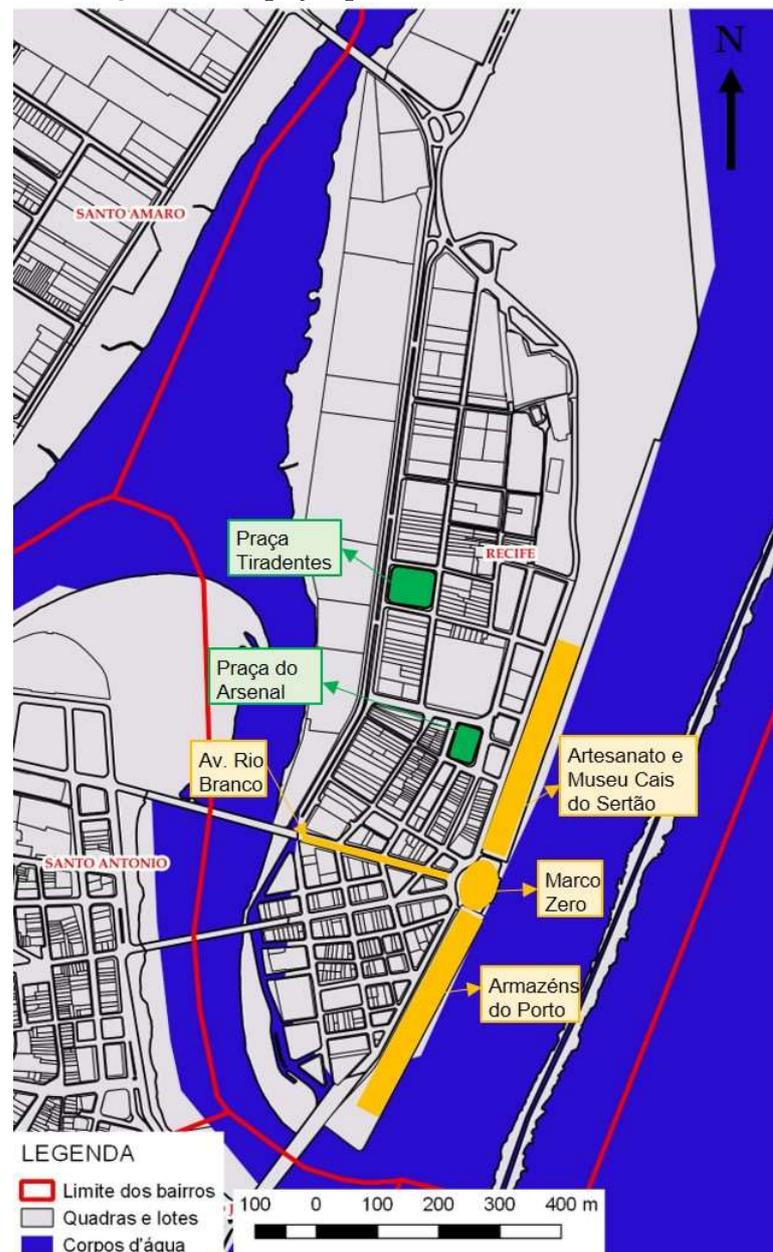
Memorial de Justiça de Pernambuco.



Fonte: Acervo da autora, 2019.

O Bairro concentra as atividades festivas e de lazer realizadas pela Prefeitura Municipal e, por isso, possui espaços livres pensados para a realização desses eventos - A Praça do Marco Zero, o entorno dos Armazéns do Porto, Centro de Artesanato e a Avenida Rio Branco, recentemente transformada em via para pedestres. Ainda que o movimento nos finais de semana seja intenso e a população se aproprie desses espaços, eles oferecem poucos equipamentos para sociabilização e permanência no local, estão mais para locais de passagem do que para interação. Além desses locais, o Bairro conta com duas praças, a do Arsenal - também sem equipamentos de lazer e convivência e a Praça Tiradentes, que possui alguns brinquedos para crianças e são mais utilizados pelas crianças da Comunidade do Pilar (Figura 11 e Figura 12).

Figura 11 - Espaços públicos do Bairro do Recife.



Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

Figura 12 - Espaços públicos - praças, ruas e espaços livres.



Praça do Marco Zero. Espaço utilizado para shows e outros eventos culturais pela Prefeitura. Não possui equipamentos de lazer e convivência (brinquedos, bancos etc).



Avenida Rio Branco. Recentemente transformada em rua de pedestres, foram instalados quiosques, mas não possui equipamentos convivência.



Praça Tiradentes. Única praça do bairro com equipamentos de lazer. Por se localizar afastada das ruas mais utilizadas pela população flutuante nos finais de semana, é mais utilizada pela Comunidade do Pilar.

Fonte: Acervo da autora, 2019.

Pela sua história e importância econômica, o Bairro do Recife figura entre os principais bairros da cidade. No entanto, ainda não se reestabeleceu como local de moradia. Isso demandaria além de uma mudança de postura da sociedade com relação a novas formas de morar, abrindo possibilidades para habitar imóveis revitalizados em áreas históricas, o desenvolvimento de políticas públicas que estimulasse a ocupação desses imóveis por residências. Fato que não é observado nas intervenções e incentivos que ocorreram no Bairro nos últimos anos.

2.2 A REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO RECIFE A PARTIR DA DÉCADA DE 1990

“...E dessa casa vim pra o Convento onde vivo há 17 anos. Quer dizer, vivi. Cheguei lá, aluguei um quarto muito bom e fiquei. Com as agonias que sempre tinha, mas tudo bem, ia levando. Até que eu entrei num projeto aí de história de restauração aqui no bairro. Aceitamos que devia ser bom esse melhoramento a bem nosso que como filhas do bairro vivemos há tantos anos. Ainda mais num prédio que já está querendo cair como o Convento.

...Nós todos, moradores aqui do Bairro, sofremos muito e passamos também por boas coisas e queremos ainda ver coisas maravilhosas por aqui. Eu só queria acreditar que vão acontecer essas coisas maravilhosas nesse Bairro.” (FRANCISCA LOPES GOMES, 1989. Nasceu na Rua do Brum, em 1928.)²²

Este item apresenta as principais intervenções e projetos, públicos e privados, que ocorreram no Bairro do Recife, com o objetivo de identificar como estes contribuíram para a sua revitalização em termos de dinamização urbana e do mercado habitacional. O foco no mercado habitacional se dá por alguns motivos, dentre os quais se destacam: a) vários estudos demonstram como a manutenção da vitalidade de um bairro e da preservação do patrimônio histórico possui estreita relação com a existência do uso habitacional; b) pelo fato do Bairro contar com uma comunidade carente que ainda não teve o investimento em habitação e infraestrutura concluídos, o que demonstra a falta de prioridade do poder público na sua conclusão; c) por ser um bairro central com infraestrutura urbana instalada e adequada para receber o uso habitacional.

O plano que orientou as primeiras intervenções no Bairro do Recife foi elaborado no início da década de 1990 e desde então, o Bairro tem recebido grandes aportes de investimentos, públicos e privados, mudando sua forma de ocupação e de vocação econômica. Apesar da iniciativa inicial ser do poder público, a parceria com o capital privado é constante e refletem os interesses daqueles entendidos como agentes produtores do espaço.

²² Depoimento concedido ao Projeto Memória em Movimento, 1989.

2.2.1 Plano de Revitalização do Bairro do Recife²³

Em 1991, com o objetivo de ampliar o interesse turístico e a oferta de serviços para o setor na Cidade do Recife, o Governo Estadual propõe a elaboração de um novo plano para o Bairro do Recife, o Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR). O PRBR aparece como integrante do Programa Integrado de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR), que tinha como estratégia a dinamização econômica do Estado, tendo o turismo como uma das áreas a serem desenvolvidas. O programa era gerenciado pelo Banco do Nordeste, com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) (ZANCHETI; LACERDA, 1998).

De acordo com Zancheti *et al* (1998), ficou claro logo no início que tornar o Bairro do Recife um polo turístico não seria possível sem a revitalização do Bairro, logo, a principal necessidade era a elaboração de um plano urbanístico que possibilitasse o desenvolvimento de atividades turísticas e a dinamização econômica no local a partir da revitalização e conservação arquitetônica e urbanística do Bairro. O plano foi encomendado pelo Governo Estadual, através da Agência de Desenvolvimento Econômico (AD-DIPER), mas foi a Prefeitura Municipal que encabeçou o início das obras através da Secretaria de Planejamento Municipal (SEPLAM).

O primeiro passo para a construção do PRBR foi a elaboração de um diagnóstico do Bairro. Partindo da legislação urbanística, da morfologia, do estado de conservação e dos usos, foram identificados três setores que iriam propiciar tipos de intervenções distintas e que posteriormente foram ratificados na Lei nº 16.290/97, apresentada anteriormente (Figura 4):

“ - Setor de Consolidação: é uma porção consolidada quanto ao uso - institucional - e tem um padrão constante de ocupação de lotes e de edificação;

- Setor de Revitalização: é a área que oferece condições de intervenção para melhorar as condições de uso e a qualidade ambiental da área, utilizando a estrutura urbana, as edificações existentes e realçando as qualidades da paisagem urbana;

- Setor de Renovação: é a área que oferece disponibilidade de transformação do seu ambiente urbano, através da criação de uma nova situação, tanto no que se refere aos usos quanto ao padrão de ocupação e construção. O novo pode ser introduzido para se harmonizar com o tradicional.” (ZANCHETI; LACERDA, 1998. p.30)

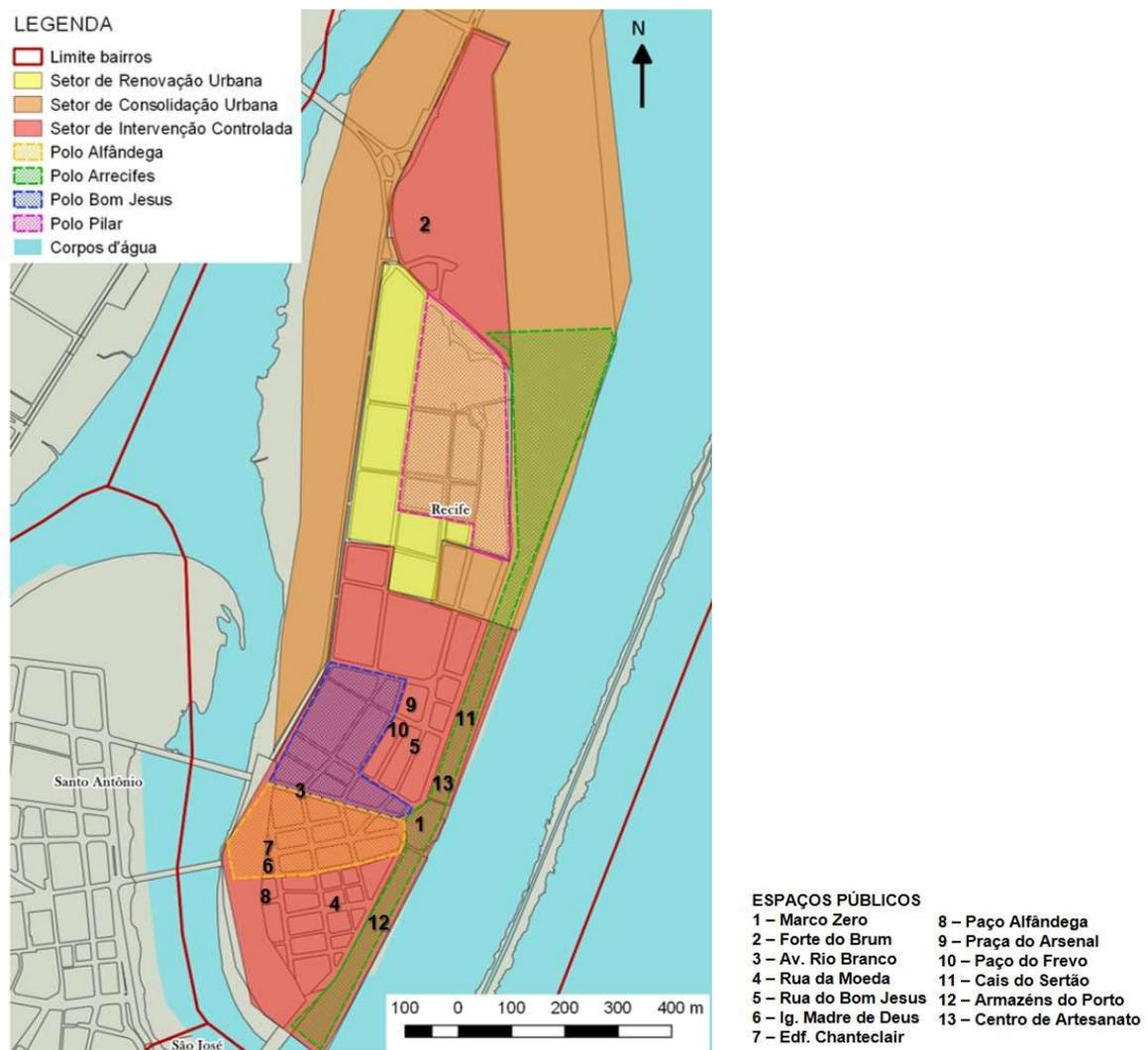
A partir dessa setorização foram definidos os setores de intervenção propriamente ditos e os respectivos Polos de Interesse²⁴ (Figura 13). Para cada Polo, foram definidos objetivos e diretrizes para intervenção. Em linhas gerais, o PRBR aponta para a reintegração do Bairro à cidade através

²³ O Plano tem 2 versões: a primeira, elaborada pela AD-DIPER e entregue à Prefeitura Municipal em 1991; a segunda foi uma revisão solicitada pela Prefeitura do Recife e entregue em 1997, que incluía novas contribuições dos técnicos da Prefeitura, mas não alterava a essência do Plano. A segunda versão foi a escolhida para ser analisada, por ser a última versão, além de não alterar as diretrizes para o Polo Bom Jesus, já estabelecido, e por redirecionar as futuras intervenções.

²⁴ Foram definidos 5 Polos de Interesse: Bom Jesus, Alfândega, Pilar, Capibaribe e Arrecifes.

dos seguintes objetivos: a) conservação do patrimônio histórico e cultural e resgate de sua memória; b) impulsionar a economia local através do estímulo ao comércio varejista, lazer, turismo e serviços modernos; c) tornar o Bairro um polo de atração turística nacional e internacional. A partir dos objetivos, o plano traçou as estratégias tendo em vista a dinamização da economia do Bairro, através da renovação e atração de novas atividades. Nesse sentido, buscou-se atrair o setor quaternário²⁵, que se concretizou com a instalação do Porto Digital no início dos anos 2000, contribuindo significativamente para a dinamização econômica do Bairro.

Figura 13 - Setores de Intervenção e Polos de Interesse propostos pelo PRBR.



Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

O uso habitacional não foi esquecido pelo plano e figurou dentre os elementos estruturadores, sendo inclusive, um dos pontos abordados quando se tratou das novas funções urbanas para o Bairro. O plano também reconheceu a importância desse uso para a vitalidade do local,

²⁵ O setor quaternário “... engloba em sua estrutura a produção, o processamento e a distribuição de mercadorias e serviços de informação, sejam eles mercantis ou não-mercantis.” (CARVALHO; KANISKI, 2000. p.35)

principalmente para que este se mantivesse ativo durante as 24 horas do dia, todos os dias. Porém, a estratégia baseou-se mais na atração de novos moradores do que na manutenção dos existentes. Para o Setor de Revitalização, indicava a reforma de imóveis e sua ocupação com uso misto, destinando os andares superiores às habitações, cujo público-alvo seria:

“...destina-se a famílias pequenas - estudantes, solteiros, desquitados, jovens casais, artistas -, de renda média, que buscam estar próximas de locais de trabalho, diversão, lazer e comércio varejista sofisticado.” (ZANCHETI; LACERDA, 1998. p. 41)

Já o Setor de Renovação foi definido como prioritário para o incentivo do uso residencial - onde o potencial construtivo deveria ser aumentado em legislação específica. Porém, o plano não contemplou diretrizes para a Comunidade do Pilar que está inserida nesse setor e cujas quadras por ela ocupada, deveriam ser desocupadas:

“A área, hoje praticamente destruída e ocupada por uma favela, deverá ser reconstruída segundo um plano de ocupação (plano de massas) que será elaborado pela Prefeitura do Recife, imediatamente após a aprovação da lei de uso do solo específica do Bairro do Recife. Este mesmo plano deverá fornecer a solução para relocação das construções da favela.” (ZANCHETI; LACERDA, 1998. p. 42)

Ao indicar a desocupação das quadras ocupadas pela Comunidade, o plano não indica outras quadras ou setores que pudesse receber Habitações de Interesse Social (HIS), assim como fez com outros tipos de habitação e, para as quadras onde se encontra a favela, foi sugerida sua *“remodelação, mudança de uso e renovação do desenho urbano”* (ZANCHETI; LACERDA, 1998, p. 20), além da construção de um centro de atividades mistas (Centro Múltiplo do Pilar), onde se desenvolveria comércio e atividades de apoio ao Porto.

Cabe destacar que no diagnóstico realizado para o PRBR a Comunidade do Pilar foi identificada, mas não houve aprofundamento sobre suas condições (número de habitações, de famílias, demandas). Segundo o diagnóstico, o censo demográfico de 1991 contou 566 habitantes no Bairro, sendo a maioria moradores da comunidade. Ao mesmo tempo, de acordo com levantamento realizado pela equipe que elaborou o PRBR, foram identificados 5.819m² de área construída ocupada pelo uso residencial, excluindo a Comunidade, equivalente à 1,30% da área total construída ocupada do Bairro.

O plano dá destaque para a necessidade de atrair investimentos privados - denominados de agentes sociais diversos -, que apoiados pelo poder público, seriam os responsáveis pelos ritmos das intervenções. Para incentivar o investimento privado em habitação, o PRBR sugeriu a reforma e destinação de 4 imóveis, sendo um na rua do Apolo e três na rua do Brum, de modo a demonstrar ao mercado imobiliário o potencial que o Bairro apresenta através da reforma de imóveis para uso habitacional. Ao que parece, a Comunidade do Pilar era vista como um empecilho à atração de novas habitações, principalmente para rendas mais altas:

“É mister ressaltar também que é vital, para a ‘démarrage’ do Plano, a resolução da Favela do Rato. Neste sentido, todos os esforços possíveis devem ser feitos para resolver, em definitivo, a liberação da área comprometida com a Favela do Rato, garantindo uma alternativa de relocação da população de baixa renda para áreas próximas ao centro da cidade.” (ZANCHETTI; LACERDA, 1998. p. 53)

Isso enfatiza uma proposta gentrificadora na sua raiz, oposta ao primeiro plano elaborado na década de 1980²⁶ e que, apesar de reforçar a importância dos pactos com a sociedade, desconsiderou a população pobre residente no Bairro, ao mesmo tempo que não considerou alternativas para a Comunidade, inserida no coração do Bairro e próxima ao prédio da Prefeitura Municipal, deixando em aberto o seu futuro. Com isso percebe-se um descompasso entre a intenção inclusiva do Plano e as algumas das diretrizes indicadas.

Ao mesmo tempo que o PRBR se pautou nos princípios da Conservação Integrada, baseou-se também, nas reformas de grandes áreas industriais e portuárias que vinham ocorrendo em cidades americanas e inglesas desde a década de 1970. Apesar do objetivo final ser o mesmo - a revitalização de áreas históricas e obsoletas -, os meios para se chegar a ele foram diferentes. Enquanto no primeiro o cunho social é mais forte e a atuação do poder público mais efetiva, o segundo parte da lógica capitalista de produção das cidades, onde o lucro passa a ser mais importante e a relação entre poder público e iniciativa privada é mais estreita, quase de dependência. Assim, os principais agentes e interesses na revitalização do Bairro passam a ser outros.

O PRBR era um Plano Estratégico, com ações de curto, médio e longo prazo (mais de 5 anos). Por essa visão temporal, necessitaria ser revisto após 10 anos, ou seja, em 2001, o que não ocorreu. Ainda assim, mesmo não fazendo referência ao PRBR, as várias intervenções que ocorreram no Bairro desde no ano 2000 seguiram, de certa forma, algumas diretrizes do Plano, conforme será visto a seguir.

²⁶ Na década de 1980 foi elaborado pela Prefeitura Municipal o Plano de Reabilitação do Bairro do Recife. Finalizado em 1988, o Plano tinha como objetivo ações que priorizavam os moradores do Bairro e seus usuários, com a previsão de moradia, equipamentos sociais, infraestrutura de saneamento e desobstrução e requalificação dos espaços públicos. A visão do Plano estava voltada muito mais para atender às demandas sociais e de infraestrutura do Bairro do que para adequá-lo às exigências de mercado. A pesquisa socioeconômica realizada para embasar o Plano reconhecia a presença de moradores em situação de extrema precariedade e a necessidade de inclusão dos trabalhadores portuários, portanto, o foco principal do Plano era prover moradia no Bairro para que essa população se mantivesse no local (LEITE, 2007). No entanto, apenas o Projeto Memória em Movimento, que buscou resguardar histórias dos moradores sobre o Bairro, chegou a ser executado.

2.2.2 Intervenções realizadas no Bairro do Recife

A partir dos objetivos das intervenções, pode-se dividi-las em três grupos: a) as intervenções com foco no lazer e na cultura; b) intervenções para implantação do Parque Tecnológico e; c) intervenções para urbanização da Comunidade do Pilar. O PRBR serviu como principal orientador para apenas a primeira das intervenções. Ainda assim, é possível identificar correspondências às intenções do PRBR nas demais, mesmo que este não seja mais citado, conforme será visto a seguir.

a. Polo Bom Jesus, Polo Alfândega e Polo Arrecifes: o Bairro do Recife como espaço de lazer, cultura e turismo.

O primeiro Polo a ser implantado e que serviu de vitrine para futuras intervenções no Bairro foi o Polo Bom Jesus, implantado na década de 1990, seguido pelo Polo Alfândega, implantado na década 2000 e, posteriormente, o Polo Arrecifes, implantado na década 2010. A principal característica entre as intervenções, foi a intenção de transformar o Bairro em um “produto vendável” da Cidade. Assim, apesar das maiores possibilidades de transformação estarem no Setor de Renovação, de acordo com o PRBR, foi o Setor de Revitalização - que possui maior apelo turístico -, que concentrou essas intervenções. Em períodos diferentes, esses Polos garantiram a revitalização da porção Sul do Bairro, porém tiveram tempo de vida útil relativamente curto, tendo que se reinventar e garantir novos investimentos públicos com certa frequência para manterem suas atrações.

O Polo Bom Jesus foi a primeira grande intervenção no Bairro, após a conclusão do PRBR (Figura 14). Iniciado em 1993, teve a Rua do Bom Jesus como eixo das intervenções, cuja diretriz principal era desenvolver atividades de lazer, através da preservação dos edifícios existentes e tendo os turistas como parte do público-alvo. O projeto focou na recuperação dos imóveis da rua e na sua utilização para bares, restaurantes e serviços voltados para este fim. Foi papel da Prefeitura Municipal o convencimento e a orientação aos donos dos imóveis para reformar e investir na sua utilização para os fins definidos. O poder público também ficou com a responsabilidade da revitalização dos espaços públicos da Rua do Bom Jesus e do entorno imediato, além de obras viárias, de infraestrutura sanitária e de publicidade.

Superada as dificuldades iniciais para convencer os proprietários e empresários a investirem na área, pode-se dizer que o projeto do Polo foi um sucesso, conseguindo atrair a atenção da população para o Bairro e revitalizar a área próxima à Rua do Bom Jesus. Mesmo as ruas que não tiveram investimento público em infraestrutura, ficaram movimentadas no período noturno

com a abertura de bares, como por exemplo, a rua do Apolo. A realização de eventos gratuitos nos espaços públicos também foi uma forma de atrair a população e investir no lazer do Bairro. No início da década de 1990, o Bairro contava com 592 estabelecimentos comerciais. Entre 1993 e 1999 foram abertos 185 novos negócios, sendo que na área do Polo e no entorno imediato foram identificados 119 novos estabelecimentos²⁷. À época, houve um incremento de 60% no valor do m² dos imóveis do Polo, enquanto que o mercado imobiliário da cidade passava por um período de desaceleração (ZANCHETI; LACERDA, 1998).

No final da década de 1990, o Polo começa a apresentar sinais de declínio. Apesar da intenção inicial de que seu funcionamento fosse diurno e noturno, apenas o noturno se concretizou. As causas apontadas vão desde a questão da segurança até as condições de infraestrutura sanitária. Zancheti *et al* (1998) já apontava que as atividades previstas para o Polo Bom Jesus não seriam suficientes para garantir a continuidade da revitalização do Bairro e que o Polo Pilar, localizado no Setor de Renovação, deveria receber investimentos, considerando a necessidade de moradias no local. Ainda assim, não se pode desconsiderar as mudanças ocorridas no Bairro através da implantação do Polo do Bom Jesus, reintegrando-o à dinâmica da cidade e abrindo o caminho para novas intervenções.

Seguindo a lógica do Polo Bom Jesus e aproveitando as oportunidades iniciadas com o Polo, inicia-se no ano 2000 as obras para implantação do Polo Alfândega (Figura 14), com recursos do Programa Monumenta BID²⁸. Em seu perímetro estão incluídos três dos principais patrimônios arquitetônicos do Bairro: a Igreja da Madre de Deus, o Paço Alfândega - originalmente construído como convento da Igreja - e o Edifício Chanteclair, que em períodos anteriores abrigou residências, lojas, bares e boates frequentados pela elite local.

A Prefeitura Municipal foi responsável pela urbanização dos espaços públicos no entorno desses edifícios, que incluía as ruas Madre de Deus, da Alfândega, Aluísio Periquito, Aluísio Magalhães, da Moeda - que já era utilizada como espaço de lazer noturno pela população com a presença de alguns bares - e trechos da Vigário Tenório e Alfredo Lisboa. A recuperação do Paço Alfândega e do Chanteclair ficou a cargo da iniciativa privada, que, adequando-os à novos usos,

²⁷ Portal de Finanças. Prefeitura do Recife.

²⁸ Programa do Ministério da Cultura, lançado no ano 2000, que visava a recuperação de patrimônios históricos em sítios tombados pelo IPHAN, a partir de uma lógica integrada ao desenvolvimento econômico e social, em coerência com a Conservação Integrada. O programa tinha financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e no caso do Bairro do Recife, foi firmada parceria com a Prefeitura Municipal. Um dos objetivos do Programa era que os edifícios recuperados pudessem gerar recursos para a sua manutenção e a adoção de novos usos era um meio para isso, além do fato que sua utilização garantiria sua conservação (ZÁRATE; MOREIRA, 2010).

poderiam explorá-los comercialmente. O edifício Chanteclair, que deveria abrigar um espaço de entretenimento, com cinemas, teatro, auditórios, cafés, nunca foi inaugurado. Sua recuperação se deu apenas na fachada, mas seu interior continua sem obras de reforma, tendo apenas sua estrutura reforçada para não ruir.

O Paço Alfândega se transformou em um shopping com lojas exclusivas para um público de classe alta. Complementar ao conjunto existente, foram construídos dois edifícios-garagem - importantes para o funcionamento do shopping, uma vez que o público-alvo não chegaria no estabelecimento por outro meio de transporte - interligados por uma passarela e que abrigavam também uma casa de festas e uma livraria. As obras foram concluídas em 2003, mas o shopping, tal qual foi pensado, não conseguiu se manter, sendo que atualmente muitas de suas lojas encontram-se fechadas. Ao longo desses anos, foram constantes as mudanças nas características dos estabelecimentos comerciais, que foram adequadas para os trabalhadores do Bairro, um público de classe média.

Não existe consenso sobre os motivos para que o shopping entrasse em decadência, mas alguns são apontados, como: preço do aluguel das lojas; pouco movimento nas lojas durante os dias de semana - ainda que estes fossem os dias mais movimentados do Bairro; público-alvo previsto para o shopping; ausência de lojas âncoras. Mas o que chama a atenção, é que a ausência de moradores-consumidores no Bairro do Recife e bairros vizinhos não foi levada em consideração, mais uma vez demonstrando o descompasso entre os investimentos privados e a dinâmica socioeconômica do local. Nesse caso, mesmo o shopping tendo uma dinâmica de atração de população para além de um bairro, o que não demandaria moradores nas proximidades, a sua concretização não surtiu o efeito esperado para garantir atração da população e movimentação do Bairro.

Assim como o Polo Bom Jesus, o Polo Alfândega também apresentou sinais de declínio no final dos anos 2000, além das mudanças necessárias para o funcionamento do Shopping, alguns estabelecimentos da rua da Moeda também mudaram seu horário de funcionamento, aproveitando o movimento diurno que a instalação do Porto Digital no Bairro proporcionou (ver item b, a seguir). Simultaneamente à revitalização do Polo Alfândega, alguns edifícios históricos²⁹ foram reformados e transformados em espaços culturais. De certa forma, isso garantiu alguma

²⁹ Instituto Cultural do Bandepe (2000), que posteriormente passou a ser Instituto Cultural Banco Real (2007) e depois, Instituto Cultural Banco Santader (2010), atualmente inativo; Centro Apolo Hermilo (2000); Torre Malakoff (2000); Sinagoga Kahal Zur Israel (2001); Centro Cultural dos Correios (2009).

movimentação em outras áreas do Bairro, para além do Polo Alfândega, diferente do que ocorreu com o Polo Bom Jesus.

Com o advento da Copa do Mundo de 2014 que ocorreu no Brasil, várias cidades serviram de palco para o evento. Recife foi uma delas e contou com uma série de intervenções urbanas e investimento em serviços públicos urbanos para receber o evento, que consistia não apenas na realização dos jogos de futebol, mas também de espaço para festas, shows e transmissão dos jogos. A cidade também precisava ser mais atrativa para os turistas, uma vez que a divulgação turística do País seria intensa. O Bairro do Recife foi escolhido como local ideal para concentrar as festividades e mais uma vez recebeu aportes significativos de investimentos nos seus espaços públicos e semi-públicos.

Dessa vez, os investimentos se concentraram na implantação do Polo Arrecifes (Figura 14). O projeto contemplou a revitalização dos armazéns portuários que não atendiam mais ao Porto do Recife, dando novos usos e roupagem para uma área até então pouco utilizada e de grande valor urbano e simbólico - a frente marítima do Bairro. A praça Rio Branco (mais conhecida como Marco Zero) - completamente reformada no final da década de 1990 e atualmente espaço para realização de grandes shows e espetáculos ao ar livre - e o Parque das Esculturas, instalado no molhe em frente aos armazéns no ano 2000, integram esse *waterfront*. Um pequeno trecho localizado no bairro vizinho de São José, também se insere no projeto.

A intervenção seguiu os modelos adotados em outras cidades que utilizaram suas frentes d'água para implantação de um complexo de lazer e cultura, como Barcelona (1992) e Puerto Madero em Buenos Aires (iniciado na década de 1990). Assim, os armazéns deram espaço a um complexo de bares e restaurantes e um Centro de Artesanato. Integrado aos armazéns foram construídos um Museu, um edifício - atualmente ocupado pela empresa Accenture - e um estacionamento semi-enterrado. O projeto conta ainda com um hotel, um centro de convenções e uma marina, que ainda não foram construídos. O Terminal Marítimo de Passageiros, que já existia, foi reformado e inserido ao complexo.

Inicialmente, a revitalização do Polo foi pensada para ser realizada exclusivamente com recurso público, através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) para a Copa do Mundo³⁰, mas logo foi alterada, partindo para a Parceria Público-Privada (PPP), sendo a primeira intervenção no Bairro com esse tipo de parceria, o que demonstrou o interesse do capital privado de continuar investindo no Bairro. O conjunto de obras sob responsabilidade da iniciativa

³⁰ O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), do Governo federal, criou uma linha exclusiva de financiamento para as obras da Copa do Mundo 2014.

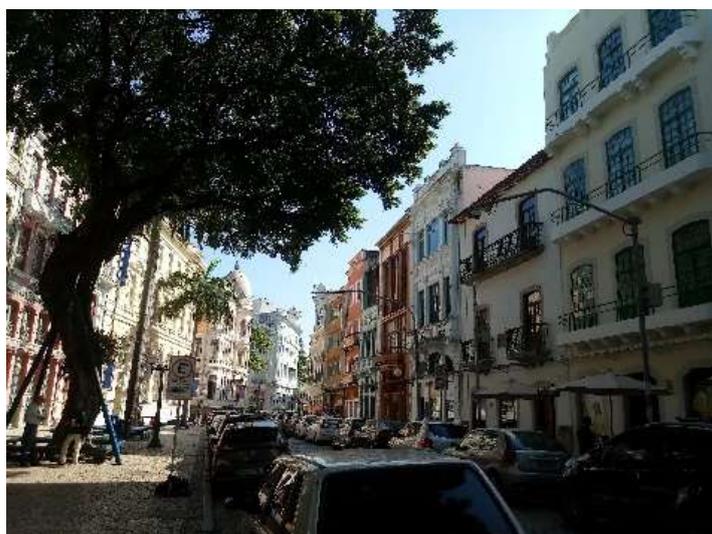
privada recebeu o nome de Porto Novo Recife. O objetivo era que todas as obras do Polo estivessem prontas para a Copa do Mundo de 2014, o que não ocorreu. Atualmente, o Museu Cais do Sertão ainda possui uma parte em obras e a marina, o hotel (armazém 15 e edifício Pescado Silveira), o Centro de Convenções (armazéns 16, 17, 18) e o armazém 14 não tiveram obras iniciadas³¹.

Dentro do contexto da Copa do Mundo, o Bairro também recebeu o Paço do Frevo, museu que guarda a memória do frevo e desenvolve trabalhos relacionados com o ritmo, instalado no antigo edifício da *Western Telegraph Company*, antiga companhia inglesa de telégrafos. O museu localiza-se na Praça do Arsenal da Marinha, próximo à Rua do Bom Jesus. A Avenida Rio Branco, que liga a Ponte Buarque de Macedo à Praça do Marco Zero e é uma das entradas do Bairro foi transformada em rua exclusiva para pedestres. Desse modo, percebe-se uma intenção em reforçar a ligação entre os Polos revitalizados do Bairro, reforçando as atividades turísticas e de lazer do local (JUNIOR, 2018), mas também contribuindo para ampliar a diferença da qualidade urbana, social e de infraestrutura existente entre os Setores de Revitalização e de Renovação Urbana, que continua sem investimento.

O Polo Arrecifes é a última grande intervenção pública no Bairro, mas pode-se fazer uma correspondência ao Polo Bom Jesus e Polo Alfândega, no sentido não apenas do tipo de uso que se deu ao local, mas também ao público-alvo que se buscou atingir, aos períodos do dia e dias da semana que consegue atrair a população (período noturno e finais de semana) e o quanto suas atividades conseguem irradiar para o restante do Bairro. Assim como ocorreu nos demais polos, questiona-se se o Polo Arrecifes conseguirá manter suas atividades por conta própria, sem a necessidade de novos investimentos públicos.

³¹ A justificativa é uma ação civil pública impetrada pelo Ministério Público Federal solicitando a avaliação dos projetos pelo IPHAN, uma vez que, mesmo os galpões 15, 16, 17, 18 e o edifício Porto Silveira não estando inseridos no polígono de preservação, a construção de novos edifícios no seu entorno próximo pode interferir no sítio preservado.

Figura 14 - Polos de Interesse.



Polo Bom Jesus - Rua do Bom Jesus.



Polo Alfândega - Chanteclair, Ig. Madre de Deus e Paço Alfândega.



Polo Arrecifes - Armazéns do Porto.

Fonte: Acervo da autora, 2019.

Essas intervenções foram ao encontro da ideia de transformar partes da cidade em atração turística (a partir do exemplo das cidades de Nova Orleans, Boston, Buenos Aires), seguindo o conceito das chamadas *City Marketing*³², que se utilizam dos atributos históricos e patrimoniais para gerar interesse econômico, através do consumo do espaço público. Assim, essas partes do Bairro são transformadas num espaço-espetáculo, local propício para festividades, eventos e diversão. Esses novos usos e atrações, ao mesmo tempo que se dizem democráticos, não geram a inclusão dos antigos moradores do Bairro, que, além de não conseguirem acessar o lazer e serviços pagos e possuírem suas atividades de utilização do espaço público limitadas³³, não conseguem se inserir na dinamização econômica promovida por esses Polos, acarretando um processo de gentrificação no Bairro, mesmo que este não inclua a expulsão dos moradores mais pobres (LEITE, 2007).

Como forma de garantir o movimento dos Polos, são promovidos eventos gratuitos pela Prefeitura Municipal, principalmente aos domingos, quando várias ruas são interditadas para carros e, desde 2013, no último domingo de cada mês ocorre o projeto “Recife Antigo de Coração”, cujo objetivo é transformar o Bairro num “parque a céu aberto”. De certa forma, essas intervenções demonstraram como é possível, num curto espaço de tempo, transformar um espaço até então degradado e abandonado da cidade em um forte atrativo de lazer e cultura da cidade.

Vale lembrar, que o uso habitacional não foi pensado para nenhum dos Polos, o que demonstra que, após quase 30 anos do início das intervenções para revitalização do Bairro essa não é uma prioridade e comprova o distanciamento de uma diretriz importante do PRBR, que era a necessidade de atração do uso residencial. No entanto, não se pode deixar de considerar que, na última década, o mercado imobiliário inicia a retomada de empreendimentos residenciais em alguns bairros centrais (São José e Santo Amaro), inicialmente voltado para a classe alta e mais recentemente para a classe média, conforme será visto no item 3.3.

³² A *City Marketing* explora uma visão padronizada de áreas específicas das cidades, objetivando torná-las competitiva turisticamente ou como bons locais para realização de negócios ou eventos. O foco não está no cidadão local, mas no público flutuante. No entanto, tentam trabalhar com a ideia de valorização de características locais específicas, cultural ou social. Criam-se espaços urbanos ilusórios, através de cenários, que pouco refletem a realidade socioeconômica local.

³³ Por exemplo, práticas de skate, futebol ou outros esportes e brincadeiras são proibidos na praça do Marco Zero e demais espaços públicos que constituem o Porto Novo Recife. Em geral, são praticados por crianças e adolescentes carentes da Comunidade do Pilar ou de outras comunidades próximas.

b. Porto Digital

O Parque Tecnológico do Porto digital foi criado no ano 2000 pelo Governo do Estado em parceria com Universidades e iniciativa privada como forma de impulsionar a economia criativa e tecnológica no Estado, através do segmento da Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e tendo o Bairro do Recife como local escolhido para a sua implantação e sem esquecer que o desenvolvimento de atividades do setor quaternário já constava entre as diretrizes do PRBR. O Porto Digital segue a ideia dos Parques Tecnológicos implantados em outras cidades do mundo (LACERDA; FERNANDES, 2015). No geral, esses Parques seguem os princípios da *International Association of Science and Technological Parks (IASP)* e da Associação Nacional de Entidades Promotoras de Empreendimentos Inovadores (ANPROTEC)³⁴, ou seja, um complexo de empresas agrupadas num determinado território que propicie um ambiente de cooperação para o desenvolvimento científico-tecnológico, inovador e que contribua para o desenvolvimento econômico, social e cultural de uma sociedade. Ainda que o desenvolvimento das tecnologias de TIC permitam a conexão remota entre pessoas, o ambiente de um Parque Tecnológico propicia a proximidade entre elas e favorece a troca de conhecimento interdisciplinar, condições consideradas essenciais para o desenvolvimento de novas tecnologias (LACERDA; FERNANDES, 2015).

De acordo com Steiner *et al* (2012), os Parques Tecnológicos são constituídos por empreendimentos privados de interesse público, que devem propiciar a integração entre inovação e políticas públicas, a troca de tecnologia entre Universidades e Centros de Pesquisa, transformando conhecimento em riqueza, possibilitando a criação de novos produtos e contribuindo para o desenvolvimento social e econômico local. Nesse sentido, o Porto Digital (PD) é formalizado como uma Organização Social³⁵ (O.S.) gerida pelo Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD), composto por representantes do poder público, empresas associadas e universidades. Esse enquadramento permite que, mesmo sendo uma empresa privada sem fins

³⁴ De acordo com a IASP, os Parques Tecnológicos consistem em “*um complexo de atividades de pesquisa e desenvolvimento e de serviços de base científico-tecnológica, cuja função é fornecer um ambiente propício para o desenvolvimento dessas atividades a empresas inovadoras, facilitando a circulação de informação e conhecimento e a cooperação entre elas e instituições de ciência e tecnologia e, dessa forma, sua atuação como promotores da inovação.*” (LACERDA; FERNANDES, 2015. p. 331);

Para a ANPROTEC, os Parques são: “*(a) Complexo industrial de base científico-tecnológica planejado, de caráter formal, concentrado e cooperativo, que agrega empresas cuja produção se baseia em pesquisa tecnológica desenvolvida nos centros de P&D vinculados ao Parque; (b) empreendimento promotor da cultura da inovação, da competitividade, do aumento da capacitação empresarial fundamentado na transferência de conhecimento e tecnologia, com o objetivo de incrementar a produção de riqueza.*” (ANPROTEC; SEBRAE, 2002. p.80)

³⁵ O Art. 1º da Lei nº 9.637/98 define Organização Social (O.S.) como: “*peçoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cujas atividades sejam dirigidas ao ensino, à pesquisa científica, ao desenvolvimento tecnológico, à proteção e preservação do meio ambiente, à cultura e à saúde, atendidos aos requisitos previstos nesta lei.*”

lucrativos, receba recursos e benefícios públicos para o desenvolvimento de suas atividades fins, além da possibilidade de atuarem exercendo atividades que são de responsabilidade do poder público e que não poderiam ser exercidas por empresas privadas sem a necessidade de concessão.

Aqui, vale reforçar a diferença entre o Parque Tecnológico do Bairro do Recife e o Porto Digital, que, apesar de interdependentes, são dois projetos distintos. O primeiro se refere ao espaço territorial dotado de infraestrutura necessária para o desenvolvimento de empresas com atividades ligadas à TIC, ou seja, a área territorial do Bairro do Recife. A gestão desse espaço é de responsabilidade da Prefeitura Municipal e, apesar do PD ser um ator chave na elaboração de diretrizes para o seu desenvolvimento, não tem autonomia para intervenções urbanas e planejamento territorial. O segundo é a Organização Social do Porto Digital, cujo objetivo é a atração de empresas de TIC para o Parque Tecnológico, garantindo que estas tenham um ambiente adequado para o desenvolvimento pleno de suas atividades.

Ao longo de sua existência, o Porto Digital passou a integrar não só empresas do ramo TIC, como também, empresas voltadas à Economia Criativa (inclui o audiovisual, games, design, fotografia e música), agregando serviços que ajudaram a diversificar as atividades no Bairro do Recife, como escritórios de advocacia, arquitetura, publicidade etc, além da C.E.S.A.R School, instituição de ensino superior vinculada ao Porto Digital através do C.E.S.A.R³⁶, com cursos de graduação, especialização e mestrado voltados para a área de TIC. Além disso, o PD possibilitou a inserção do Recife num contexto global, a partir do momento que realizou parcerias com empresas internacionais de TIC, inclusive com a instalação de escritórios próprios no Bairro.

A escolha do Bairro do Recife não foi aleatória, além da disponibilidade de espaço - já que o Bairro contava com um grande número de imóveis vagos -, agregava questões históricas e culturais - as quais o Porto Digital também estaria ligado - e contribuiria para incentivar a retomada dos investimentos no Bairro³⁷, que estava em declínio no final da década de 1990. A presença do PD também agregaria uma ideia de “modernidade tecnológica” ao Bairro. Outro ponto era a inserção do Parque Tecnológico em um Sítio Histórico, onde o PD assumia um compromisso de desenvolvimento urbano sustentável, encontrando paralelo apenas com o modelo que vinha sendo desenvolvido em Barcelona, o Projeto 22@³⁸. Em 2001 foi contratado

³⁶ Incubadora de empresas *startups* para novas tecnologias.

³⁷ https://www.oei.es/historico/divulgacioncientifica/entrevistas_166.htm. Acessado em: jan/2019.

³⁸ Implantado em uma antiga zona industrial, cujas fábricas estavam fechadas ou com pouco uso. O modelo catalão previa a atração de empresas inovadoras de tecnologia, habitações, oferecer espaços públicos e recuperação do patrimônio.

um Plano de Desenvolvimento Urbano para o PD, indicando que sua atuação territorial não seria pontual. Destaca-se também, que inicialmente, o PD apoiava as ações para urbanização da Comunidade do Pilar, constando como uma de suas metas (PORTO DIGITAL, 2002).

Assim, mesmo que os imóveis necessitassem de alto investimento para recuperação, bem como a infraestrutura local, a instalação do PD no Bairro foi vantajosa, principalmente considerando a cessão de imóveis pelo Governo Estadual para o Porto Digital e o investimento na recuperação de imóveis também financiado pelo Estado (75% do investimento inicial)³⁹, além da isenção de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) para empresas vinculadas ao PD.

O Bairro facilitou a concentração das empresas vinculadas ao PD e de acordo com o Plano de Negócios do Porto Digital (PORTO DIGITAL, 2002), um território que permitisse agregar diversas empresas seria fundamental para o sucesso do Parque, uma vez que:

“Para setores que dependem de habilidades ou informações especializadas ou de inovações radicais aceleradas, proximidade física entre empresas facilita as interações frequentes, formais e informais que geram confiança, cooperação e fluxo de conhecimento (tácito e explícito) necessário ao processo de inovação.” (PORTO DIGITAL, 2002. p. 3)

O Porto Digital, pela própria natureza da sua atividade, consegue manter uma dinâmica mais ativa na revitalização do Bairro e refletidas no mercado imobiliário local (LACERDA; FERNANDES, 2015). A área ocupada pelo PD corresponde a aproximadamente 19% da área construída do Bairro (excetuando a área portuária e da Comunidade do Pilar). Ou seja, praticamente 20% dessa área é capitaneada por um único projeto⁴⁰, o que possibilita um relativo poder de negociação junto ao poder público em diversos aspectos, inclusive na questão do planejamento urbano e apropriação dos edifícios ociosos (LACERDA; FERNANDES, 2015). As autoras também ressaltam que mesmo com o alto investimento realizado para reformas e adequação dos imóveis para as atividades atuais, considerando as exigências do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a valorização rentista obtida posteriormente ainda é vantajosa.

Toda a dinamização econômica e movimentação de pessoas proporcionada pelo Porto Digital, levou ao Bairro trabalhadores formais, jovens e de classe média, mas não tornou o Bairro atrativo para o investimento em habitação, mesmo com a existência de um público consumidor potencial.

³⁹ <http://www.portodigital.org/parque/historia>. Acessado em: out/2018.

⁴⁰ O Polo Bom Jesus, por exemplo, foi responsável pela recuperação de 34.409m², equivalente à aproximadamente 8% da área construída, mas com vários tipos de empreendimentos (ZANCHETTI; LACERDA, 1998).

c. Polo Pilar (Comunidade do Pilar)

De acordo com o PRBR, o Polo Pilar, inserido no Setor de Renovação Urbana, era o que tinha maior potencial de transformação devido à predominância de galpões, edifícios industriais, imóveis em ruínas e descaracterizados, ainda que alguns com possibilidade de recuperação. Um dos objetivos propostos para o Setor era a diversificação de usos, onde o uso habitacional deveria ser priorizado. O Setor também possibilita maiores intervenções físicas, incluindo o remembramento de lotes (Lei nº 16.290/97), desde que compatíveis com o entorno.

Mesmo com todas as possibilidades de intervenções, esse Setor foi o que menos despertou interesse do poder público e da iniciativa privada para receber investimentos. É nele que se encontra a Comunidade do Pilar, único local com o uso residencial no Bairro. A não inclusão da Comunidade no PRBR, nem na lei que o regulamentou, acarretou na exclusão dos moradores do Bairro do processo de revitalização. Se no início da revitalização do Bairro a Comunidade era considerada pequena, na década de 1990 ela praticamente dobra de tamanho, passando de 566 habitantes em 1991 (IBGE, 1991) para 961 habitantes em 1998 (RECIFE, 1998), agregando moradores que saíram dos antigos cortiços das áreas revitalizadas e vindos também de outros bairros da região central da cidade, atraídos pela nova movimentação do Bairro. Em 2001, o Atlas de Desenvolvimento Humano da Cidade do Recife considerou que a comunidade possuía o pior índice de qualidade de vida da cidade.

Após pressão da Comunidade para que o Poder Público resolvesse seus problemas de habitação e infraestrutura, no início dos anos 2000 a gestão municipal inicia a elaboração de um plano para a reurbanização da área, o Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar (PRUISCP)⁴¹. O programa previa não só a requalificação urbanística do local, mas também a inserção socioeconômica dos moradores da Comunidade, numa tentativa para esta fosse, de fato, integrada ao bairro e nas atividades que ali ocorriam, já que os moradores necessitavam de ações que garantissem sua renda. Apesar de não haver um levantamento mais recente sobre a ocupação dos moradores, Ana Cláudia⁴², moradora local, afirma que a maior parte ainda trabalha no Bairro ou proximidades, muitos em atividades informais.

⁴¹ Em 1997 havia sido elaborado um plano de urbanização para a Comunidade, mas que, por motivos fundiários não foi levado adiante. De acordo com Nancy Siqueira, as quadras em que a Comunidade se encontra pertenciam à União, sob gestão do Porto do Recife. Com a transformação do Porto em Sociedade Mista (em 1999), não houve consenso para liberação da área, uma vez que o Porto ainda tinha intenção de expandir sua área de atuação no Bairro.

⁴² A Comunidade não possui uma liderança comunitária formalizada, mas Ana Cláudia, junto com outros moradores, é responsável por acompanhar as obras do habitacional. Entrevista realizada em 08/11/2018.

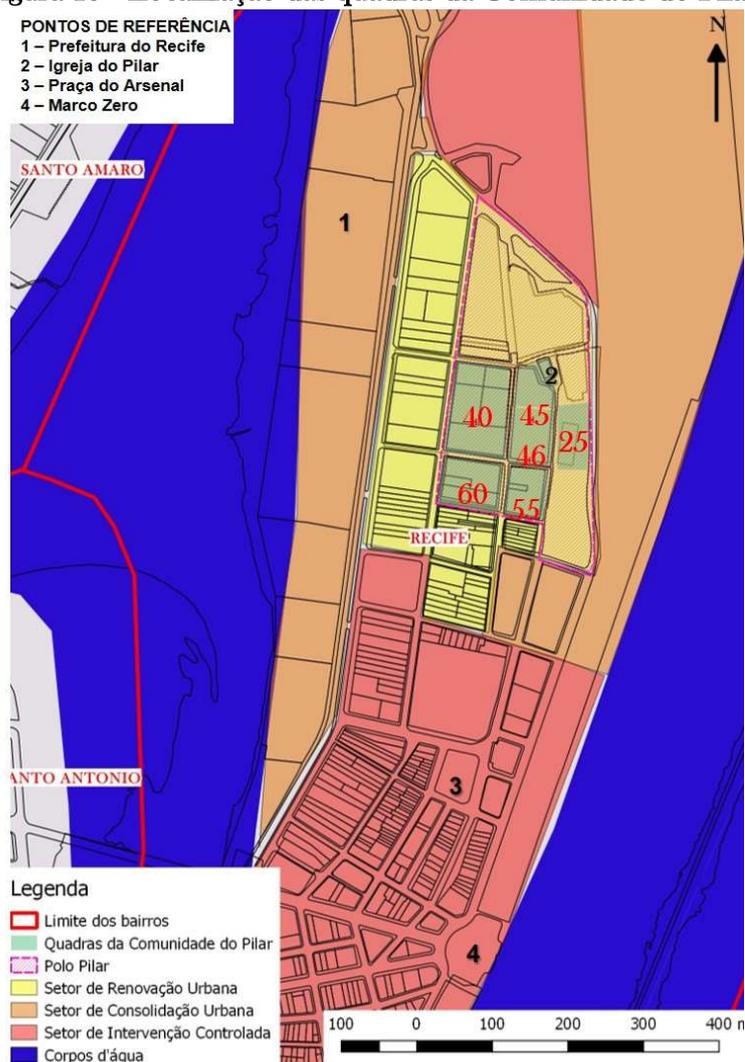
As obras físicas contariam com a construção de 470 unidades habitacionais, uma escola-creche, de um posto de saúde, uma praça, um mercado a ser ocupado pelos moradores que possuíam comércio no local e a recuperação da Igreja do Pilar (Memorial justificativo do PRUISCP, Prefeitura do Recife, 2007). Seriam requalificadas as quadras 40, 45, 46, 55, 60 e parte da quadra 25 (que foram derrubadas pelo Porto do Recife na década de 70), recuperando o seu desenho original, uma vez que a ocupação da Comunidade que também se expandiu para os logradouros (Figura 15 e Figura 16). De acordo como o Memorial, o objetivo era:

“a. contemplar os atuais moradores, oferecendo-lhes melhores condições de habitabilidade no interior de uma área histórica;

b. ampliar o potencial de usos de uma área histórica, promovendo, ao mesmo tempo, a fixação de uma população de baixa renda, usuária, provedora de serviços e residente no local;

c. buscar a preservação de bens culturais e a provisão de habitação, situação pouco contemplada no contexto brasileiro.” (Memorial justificativo do PRUISCP, Prefeitura do Recife, 2007)

Figura 15 - Localização das quadras da Comunidade do Pilar.



Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

Figura 16 - Distribuição das habitações e equipamentos nas respectivas quadras.



Fonte: Prefeitura do Recife, 2008. In SIQUEIRA, 2012.

No início do projeto, a comunidade contava com 1832 moradores distribuídos em 537 moradias (SIQUEIRA, 2012), atualmente são aproximadamente 750 moradores⁴³, segundo estimativa do Posto de Saúde que atende a comunidade. O projeto original já sofreu alterações, atualmente tem-se a previsão de entrega de 608 unidades habitacionais, mas houve diminuição no número de boxes do mercado, atualmente em 60. De acordo com a Prefeitura, o atraso das obras se deve pela presença de achados arqueológicos em uma das quadras, que tiveram que ser estudados e catalogados, sob responsabilidade do IPHAN. No entanto, o IPHAN garante que o atraso não ocorreu por conta das escavações⁴⁴.

Diferente das demais intervenções que ocorreram no Bairro do Recife, a urbanização da Comunidade do Pilar não foi consenso entre as gestões municipal e estadual e o Porto do Recife, cujas quadras estavam sob sua responsabilidade. Os entraves foram superados e em 2007 o projeto foi readequado, mas só iniciado em 2010 com prazo de 4 anos para conclusão (SIQUEIRA, 2012), o que não ocorreu até hoje, sendo que apenas 192 unidades habitacionais foram entregues (Figura 17).

⁴³ Essa informação foi repassada em entrevista de campo com uma agente de saúde, realizada em dez/2018.

⁴⁴ Reportagem sobre audiência pública realizada na Câmara de Vereadores, no dia 28/06/2018. Disponível em: <http://www.recife.pe.leg.br/noticias_antigas/urbanizacao-do-pilar-e-tema-de-audiencia-publica-na-camara>

Figura 17 - Habitacionais entregues.



Circulação entre blocos dos habitacionais.



Área de lazer no interior dos blocos.



Alguns blocos apresentam rachaduras no revestimento.

Fonte: Acervo da Autora, 2019.

Norah Neves, Diretora de Habitação da URB⁴⁵, informou que a gestão municipal tinha como meta finalizar o habitacional e respectivos edifícios complementares até o final de 2019. Entretanto, houve uma demora por parte dos moradores para liberar uma das quadras para finalização das obras ainda em 2018 (que mantinham-se desconfiados sobre a finalização das obras e com receio de não conseguirem voltar para o local caso aceitassem o Auxílio Moradia). Devido à demora, a construtora responsável pediu destrato em abril de 2019, alterando mais uma vez o cronograma de conclusão. Foi aberta uma nova chamada pública em julho/2019, onde não houve apresentação de propostas. A Prefeitura espera lançar em breve uma nova chamada pública⁴⁶. A gestora acredita que a ausência de construtoras interessadas está ligada ao crítico momento econômico e político que o País vem passando, que deixam dúvidas quanto ao cumprimento dos contratos.

Essa diferença entre o PRUISCP e os demais projetos do Bairro, tanto para acordos quanto para início das obras, demonstra o quanto tem sido conflitante compatibilizar ações sociais e inclusivas com os interesses econômicos para revitalização do Bairro. Convém lembrar que o fato da Comunidade estar inserida numa área de Preservação do Patrimônio, com forte apelo turístico e econômico, agrega à ocupação um relevante valor imobiliário e de uso do solo.

A exclusão dessa população do projeto de revitalização retirou delas não só o direito à moradia adequada, mas também seu direito à cidade, quando são excluídas dos processos participativos, da possibilidade de permanência no local e de usufruir da cidade quando essa recebe grandes investimentos. Entretanto, vale lembrar que o estímulo ao uso habitacional foi considerado importante para a revitalização e deveria ser estimulado no Setor de Renovação, porém não estava relacionado à manutenção da Comunidade.

Todas as obras do PRUISCP são de responsabilidade do poder público, portanto, com recursos públicos, exclusivamente. O que também o diferencia das demais intervenções no Bairro, cuja parceria com a iniciativa privada foi fundamental para o avanço dos empreendimentos. A HIS segue na direção da justiça social e no combate à desigualdade socioespacial, devem ser previstas nos planos urbanos municipais e financiadas pelo poder público. No entanto, se poderia ter pensado em duas possibilidades: a) adoção de contrapartidas para os investimentos privados no

⁴⁵ Apesar do município contar com uma Secretaria de Habitação, as obras da Comunidade do Pilar se mantiveram sob a responsabilidade da URB, uma vez que foi o órgão à frente do projeto desde o início. Entrevista concedida em 10/07/2019.

⁴⁶ Atualmente os recursos para o habitacional são oriundos do Programa Minha Casa, Minha Vida. As incertezas com relação às mudanças anunciadas pelo atual governo federal e até mesmo sobre a continuidade do programa podem ter desmotivado as construtoras a apresentar propostas. A Prefeitura espera conseguir mudar o financiamento do habitacional para o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), ainda em funcionamento e sem previsão de mudanças, pelo menos até o momento.

Bairro, já que, conforme coloca Maricato (2000), as obras de Habitação de Interesse Social (HIS) não interessam aos investidores privados e estes, de certa forma, se beneficiaram dos investimentos públicos prévios no local; b) lançamento de Operações Urbanas Consorciadas (OUC), uma vez que o Plano Diretor do Município (PDM) (2008) já previa essa possibilidade no Art. 169 e o Bairro do Recife estava inserido em área passível de OUC:

“Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.” (Plano Diretor do Município, 2008)

O PMD foi revisado recentemente e o Projeto de Lei (PL n.º 28/2018) aguarda aprovação. Para o Bairro do Recife, a grande mudança é o reconhecimento da Comunidade como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - ZEIS Pilar, obtida depois de intensa luta dos moradores. Esse reconhecimento afasta o medo da desapropriação⁴⁷, garantindo a permanência da Comunidade no Bairro, forçando o poder público a finalizar a sua urbanização, garantindo a diversidade de usos e classes sociais no Bairro e reforça a relação de pertencimento e de vizinhança que ali foram construídas ao longo da sua existência, mais de 40 anos.

Ainda que a transformação de várias comunidades em ZEIS na cidade do Recife não tenha garantido o investimento em infraestrutura e urbanização adequados, esse zoneamento diminuiu o poder da especulação imobiliária em áreas da cidade que passam a atrair o interesse do mercado imobiliário, garantindo a permanência da população carente nos novos espaços valorizados. Assim, mesmo que a luta pela urbanização e garantia de moradia adequadas ainda se mantenha, pode-se dizer que essa garantia é um dos principais benefícios da conversão de uma área em ZEIS, principalmente, quando se tem o histórico de expulsão, compulsória ou não, dessa população para a periferia ou áreas não edificáveis das cidades, dificultando o acesso ao emprego, equipamentos públicos, transporte, dentre outras infraestruturas urbanas.

Atualmente a precariedade da Comunidade do Pilar ainda destoa de todo o Bairro, com barracos de madeira construídos entre ruínas e nas ruas, com esgoto correndo a céu aberto e ruas não pavimentadas (

Figura 18). Os moradores sentem-se invisibilizados pelos demais usuários do Bairro e, principalmente, pelo poder público. No entanto, a área em que a Comunidade está inserida é a que possui, legalmente, maior capacidade de transformação. Inclusive com grandes

⁴⁷ Mesmo com o início das obras do habitacional, a Comunidade ainda tinha receio de sofrer desapropriação. (Informação obtida em entrevista com moradores em dez/2018)

empreendimentos surgindo no seu entorno - conforme será visto no Capítulo 0 -, o que, inevitavelmente, irá descortinar a Comunidade para o Bairro. Apesar da possibilidade de deslocamento da Comunidade estar descartada, ainda restam dúvidas sobre como os novos empreendimentos do entorno irão lidar com a presença de uma Comunidade tão diversa do seu público-alvo. Também cabe refletir se a Comunidade do Pilar ainda será o único núcleo habitacional do Bairro ou se haverá a promoção de outros projetos habitacionais, principalmente se considerar o interesse atual das incorporadoras em retomar a construção de imóveis residenciais nos bairros centrais da cidade.

Figura 18 - Habitações e infraestrutura precárias da Comunidade do Pilar.



Imóveis em madeira com gambiarras para energia elétrica.



Rua sem pavimentação e terreno vazio do lado direito destinado à construção do habitacional.



Ruína servindo de apoio para construção de edificação da Comunidade, ausência de pavimentação, esgoto a céu aberto.

Fonte: Acervo da Autora, 2019.

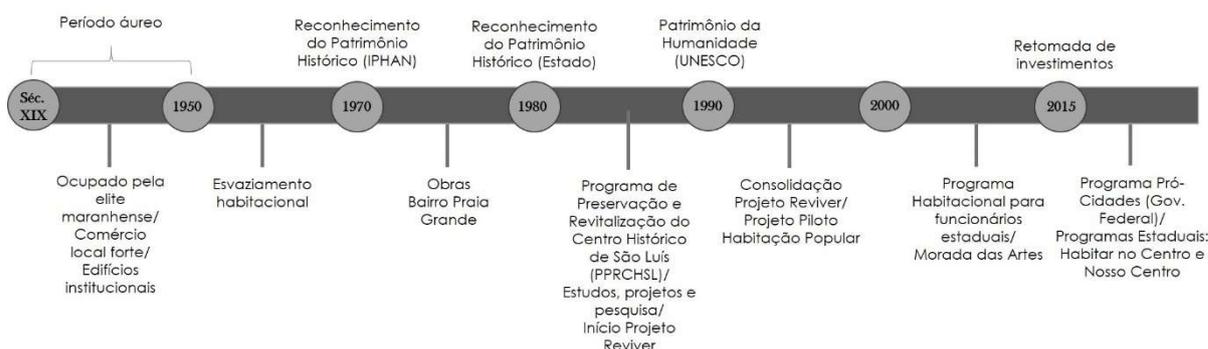
A HIS acaba tendo papel central nos debates sobre as revitalizações em Centros Históricos. Em primeiro lugar porque, em muitos casos, a existência de moradores de baixa renda é uma realidade e estes necessitam ter suas garantias de moradia atendidas. Em segundo, porque soluções para reduzir o deficit habitacional no País passam pela ocupação dos imóveis ociosos ou abandonados das cidades. Como forma de contribuir para discussão sobre o uso habitacional em revitalizações de CH's, a seguir serão apresentados dois exemplos de intervenções que tiveram características distintas da revitalização do Bairro do Recife, mas onde a questão habitacional também teve papel de destaque, ou por ações concretas do próprio plano de revitalização ou por pressão social.

2.3 A HABITAÇÃO EM INTERVENÇÕES EM CENTROS HISTÓRICOS: OS CASOS DE SÃO LUÍS (MA) E SALVADOR (BA)

No Brasil, diversas foram as experiências em termos de revitalização de Centros Históricos. Neste subitem, procura-se analisar como algumas dessas intervenções trataram do uso habitacional. Para isso, serão consideradas as experiências das cidades de São Luís, estado do Maranhão e Salvador, no estado da Bahia, escolhidas por serem cidades que possuíam, mesmo que com porte diferente, características semelhantes entre as áreas históricas, como: localizam-se nas áreas centrais das cidades; são consideradas Sítios Históricos, portanto, com significativo patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e de sítio urbano; encontravam-se em situação de degradação, abandono e decadência socioeconômica.

Além disso, essas cidades possuem semelhanças também com relação aos motivos que levaram a degradação dessas áreas, como expansão urbana, surgimento de novas centralidades, oferta de novas formas de morar (imóveis mais novos, adequados às novas necessidades) etc. Ainda assim, mesmo com características semelhantes, as intervenções tiveram suas particularidades, principalmente na questão da manutenção ou estímulo ao uso habitacional, foco da análise das intervenções.

2.3.1 A experiência de São Luís (MA)



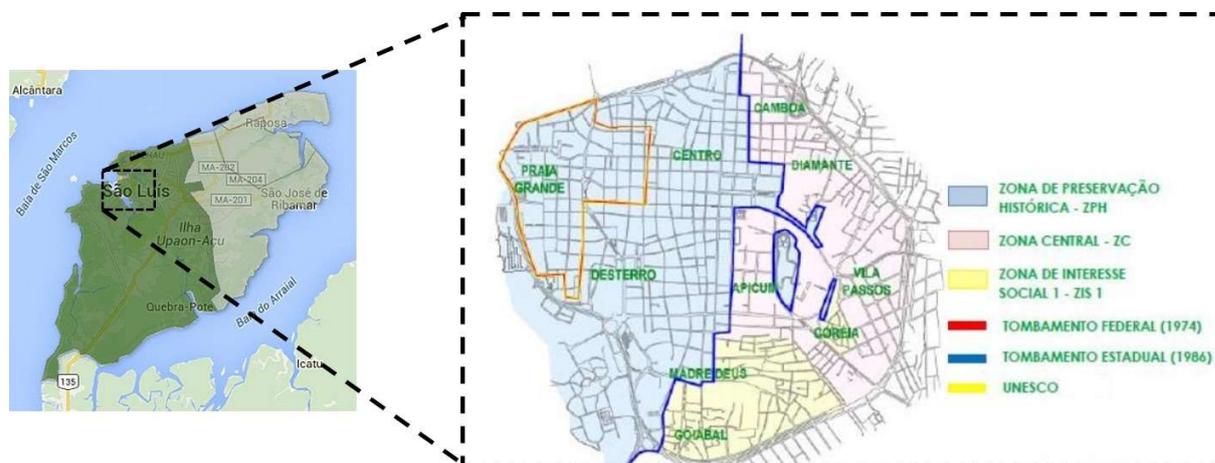
Linha do Tempo da ocupação e revitalização do Centro Histórico de São Luís

A cidade de São Luís (MA) possui população estimada de 1.094.667 habitantes. Seu Centro Histórico abrigou as residências da elite maranhense no seu período áureo (entre o século XIX e meados do século XX), edifícios institucionais e um comércio local forte, refletindo as características arquitetônicas desse período nas edificações civis (em especial as neoclássicas e

ecléticas). Assim como em outras cidades, com a expansão urbana, as classes alta e média se afastaram do centro na segunda metade do século XX, porém a permanência do comércio junto com os edifícios institucionais manteve a importância desse espaço como centralidade no contexto da cidade (BOTELHO, 2005/CORREA, 2001), ficando os imóveis residenciais dessa área ocupados por uma população mais carente.

O reconhecimento do patrimônio histórico e arquitetônico teve início em 1974 pelo IPHAN, que delimitou uma área próxima ao bairro da Praia Grande, localizado na área central da cidade. Em 1986 o Estado amplia esse perímetro e inclui os bairros Desterro e Centro no perímetro estadual de preservação, que passa a ser conhecido como Zona de Preservação Histórica (ZPH). Em 1997 a UNESCO reconhece o Centro Histórico de São Luís como Patrimônio da Humanidade definindo um novo perímetro como núcleo de preservação. Em 2004 o IPHAN alterou o limite do seu perímetro de tombamento para coincidir com o definido pela UNESCO (Figura 19) (BARBOSA, 2014).

Figura 19 - Perímetros de tombamento do Centro Histórico de São Luís e área do Projeto Praia Grande.



Fonte: INCID, 2012. *In*: Barbosa, 2014.

As diretrizes para intervenção do Centro Histórico de São Luís (CHSL) estão incluídas no Plano Diretor Municipal de 2006, que está em fase de revisão ao longo do ano de 2019. Nele, o Centro Histórico pertence à Macrozona de Requalificação Urbana, cujas características são:

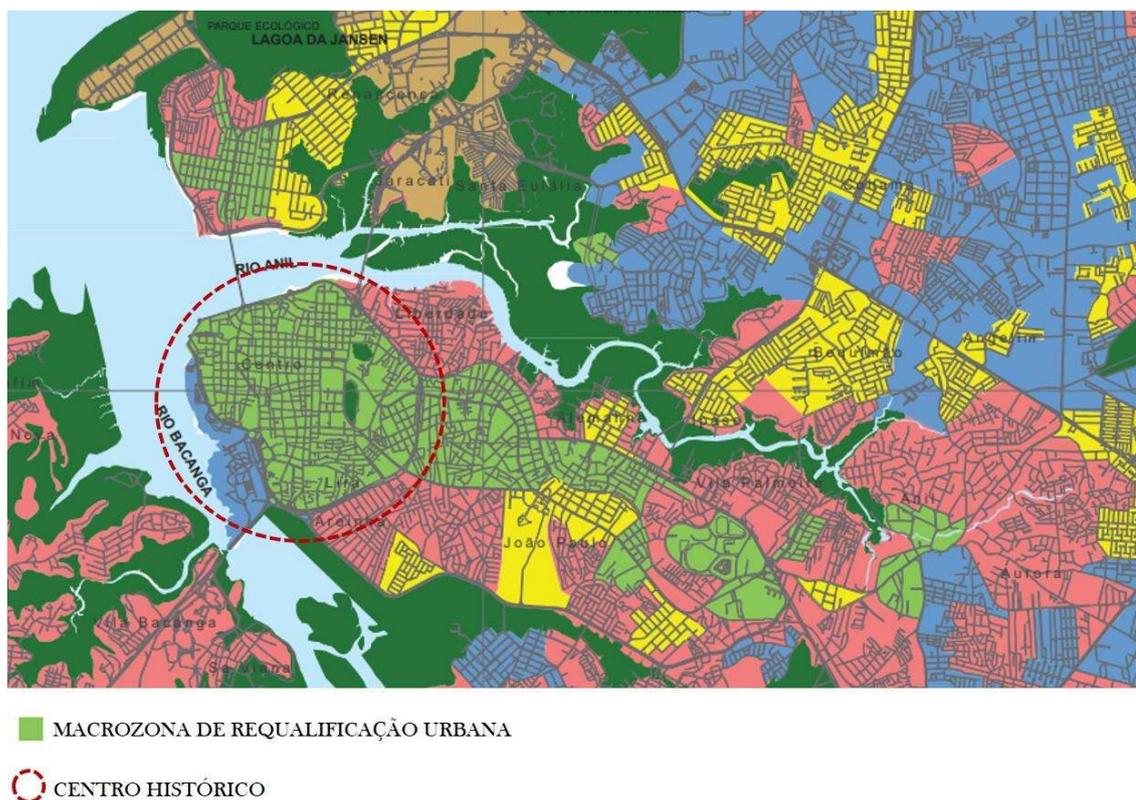
- “ - Áreas com boa infraestrutura, mas que passam por processo de esvaziamento populacional;
- Algumas dessas áreas, possuem valor histórico e arquitetônico;
- O nível de escolaridade predominante dos moradores é o ensino médio;
- Alguns bairros apresentam população com renda média e alta (Apicum e Centro), embora a maioria apresente renda baixa;
- Precisam de incentivos que estimulem os investimentos imobiliários.”(PROPOSTA REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL, p.106)

E os objetivos da política urbana para essa macrozona são:

- Incentivar a HIS, a produção imobiliária, o comércio e serviços;
- Preservar o Patrimônio Cultural construído;
- Melhorar a qualidade dos espaços públicos;
- Reorganizar a infraestrutura e transporte público.” (PROPOSTA REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL, p.106)

Além disso, o Plano inseriu o conceito de Conservação Integrada para orientar as ações de manutenção, preservação, reabilitação, restauração, reconstrução, requalificação e adaptação ou qualquer combinação destas. Também definiu os bairros que compõem o Centro Histórico do município: Centro, Desterro, MadreDeus, Goiabal, Lira, Apicum, Coréia, Vila Passos, Fabril, Diamante e Camboa (Figura 20).

Figura 20 - Macrozona de Requalificação Urbana e Centro Histórico do Município de São Luís, de acordo com o Plano Diretor 2019 (em processo de revisão).



Fonte: Proposta Revisão Plano Diretor Municipal de São Luís, 2019.

Durante a década de 1970 foram realizados alguns diagnósticos e proposições de recuperação e renovação⁴⁸ para o Centro Histórico. Mas foi na década de 1980 que o estado começou a pensar a revitalização do CHSL e iniciou uma série de obras de infraestrutura, sendo um dos pioneiros no Brasil nesse quesito. Em 1981 foi elaborado para o bairro da Praia Grande - que vai receber a maior parte dos investimentos de revitalização ao longo do tempo -, o Projeto Praia Grande, cujo programa consistiu em obras para o Largo do Comércio e adjacências e ações que focavam no desenvolvimento social local (cuja localização pode ser conferida na Figura 19). De acordo com Andrés (2006) a decisão de investir inicialmente no Largo do Comércio - área de concentração do mercado popular da cidade -, partiu de um seminário realizado em 1979 onde foram discutidas as propostas do arquiteto John Gisiger e que contou com a participação de representantes de diversos setores (moradores, comerciantes, poder público etc) para definição de políticas e prioridades para intervenção na área.

Os objetivos específicos do Projeto Praia Grande ressaltavam a necessidade de manter a população carente no local através de políticas habitacionais e a promoção do desenvolvimento socioeconômico com estímulo ao comércio varejista, ao turismo e às atividades culturais (VIEIRA, 2006). As ações, no entanto, focaram na reabilitação de alguns edifícios públicos ou para abrigar serviços culturais e em algumas obras de infraestrutura urbana (pavimentação, recuperação de calçadas, troca de iluminação pública etc), o que, mesmo que todas as ações fossem concluídas, dificilmente propiciariam a revitalização do bairro como um todo.

Ainda no início da década de 1980, com as dificuldades econômicas enfrentadas nesse período e os recursos mais escassos, as obras tiveram que ser paralisadas. Porém, o governo estadual aproveitou esse período (a partir de 1983) para elaborar um plano mais consistente e abrangente e que proporcionava maior dinamização do bairro, o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL). Até então, era o Governo Estadual quem conduzia a elaboração dos programas e a execução das obras, mas para compartilhar as decisões foi criada a Comissão Técnica do Patrimônio (COTEPHA), agregando as instâncias federal - através do IPHAN -, estadual e municipal - através da Secretaria de Urbanismo.

⁴⁸ Dois arquitetos foram responsáveis por essas propostas. Viana de Lima em 1973 e John Gisiger em 1978. Apesar das propostas serem denominadas de “recuperação” e “renovação”, o que poderia ser entendido como uma mudança nos padrões arquitetônicos e urbanísticos, o plano propunha a revitalização e conservação do Centro Histórico. Os estudos e propostas tiveram pouca participação de técnicos locais ou mesmo da população, no entanto, serviram para embasar as ações de revitalização na década de 1980 pelo Governo Estadual (ANDRÉS, 2006).

De acordo com Andrés (1995), mesmo com a elaboração do PPRCHSL iniciada em 1984, o Programa incluiu as ações que já haviam sido propostas e executadas no início do Projeto Praia Grande e expandiu sua abrangência territorial e número de ações. O PPRCHSL contou com 11 (onze) sub-programas⁴⁹, dentre os quais, o de Promoção Social e Habitação no CH de São Luís, que foi pensando tanto para a manutenção dos antigos moradores, quanto para a inclusão de novos, considerando o déficit habitacional do município e a necessidade de moradores de baixa renda residirem próximo ao local de trabalho. Para isso propunha a recuperação do estoque ocioso para promoção de HIS.

Andrés (2006) destaca seis fases principais, que se distribuem ao longo de três décadas, nas quais o PPRCHSL foi sendo implantado e se adequando para sua viabilização:

1. Obras (1979-1983) – Tendo o bairro da Praia Grande como Projeto Piloto por ser a área mais degradada e com maior número de imóveis de interesse arquitetônico. Focou na revitalização do Largo do Comércio e adjacências;
2. Estudos, projetos e pesquisa (1983-1987) – Momento que proporcionou a elaboração do PPRCHSL;
3. Projeto Reviver (1987-1991) – Retomada e finalização das obras no bairro da Praia Grande. O foco foi a recuperação, adequação e implantação da infraestrutura urbana (sistemas de saneamento básico, energia elétrica, passeios e espaços públicos etc), de forma que a circulação e paisagem urbana fossem melhoradas. Também foram recuperados relevantes edifícios históricos e de importante valor arquitetônico, ocupados por repartições públicas e para instalação de atividades sociais e culturais. Foi a partir desse projeto que a revitalização do CH de São Luís ganhou notoriedade e, pode-se dizer, abraçado pela população do município e não apenas a que residia ou se utilizava das atividades no local;
4. Projeto Piloto de Habitação (1991-1995) – Além da continuação da recuperação de alguns imóveis para conversão em equipamentos públicos, foi nessa etapa que ações para o uso habitacional foram tomadas. No entanto, apenas um projeto piloto foi implantado, consistindo na recuperação de um sobrado para abrigar dez famílias que residiam em outro imóvel do CH e

⁴⁹ Subprogramas: 1. Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís; 2. Restauração do Patrimônio Artístico e Arquitetônico; 3. Recuperação da Infraestrutura e Serviços Públicos; 4. Prédios Públicos no Centro Histórico; 5. Incentivo às Atividades de Turismo Cultural; 6. Revitalização das Atividades Portuárias; 7. Recuperação do Patrimônio Ambiental Urbano; 8. Recuperação da Arquitetura Industrial; 9. Gerenciamento, Planejamento e Administração; 10. Pesquisa e Documentação e; 11. Editoração e Divulgação (ANDRÉS, 2006).

foi recuperado para outro uso. No térreo do sobrado foram implantadas lojas como forma de garantir o uso misto;

5. Ampliação do Programa (1995-2002) - Etapa mais duradoura, devido à reeleição do Governador. Nesta etapa, houve a ampliação das ações de revitalização para os bairros Desterro e Portinho, vizinhos à Praia Grande, buscando fortalecer as atividades portuárias e mantendo a vocação econômica do local;

6. Programa Habitacional (2002-2006) - Período de conclusão das reabilitações dos imóveis para uso habitacional e entrega destes através de um programa de financiamento para funcionários públicos estaduais. Nesse período a Prefeitura Municipal assume o processo de revitalização do Centro Histórico, até então, conduzida majoritariamente pelo Governo Estadual (ANDRÉS, 2006).

De acordo com Andrés (2006), estas fases consistem basicamente no período de gestões governamentais, uma vez que cada mudança de governo orientava novas decisões, o que demonstra que a revitalização do CH de São Luís não deixou de ser uma preocupação das diversas gestões e continua até os dias atuais. Essa continuidade também reforça a importância das ações estarem bem respaldadas tecnicamente, serem amplamente debatidas e absorvidas pela sociedade, de modo que novas gestões se sintam pressionadas e convencidas a continuá-las.

O início do Projeto Reviver - desdobramento do Projeto Praia Grande - no final da década de 1980 deu um novo impulso para a revitalização do bairro. Este projeto manteve a preocupação social com a população residente local e com os usuários do bairro, demonstrado, principalmente pela iniciativa de participação social (VIEIRA, 2006). Nos três primeiros anos do Projeto Reviver foram recuperados 200 edifícios públicos, mas nenhum dos que já possuía uso residencial e nenhum foi convertido para tal uso. Nesse período não houve o interesse do poder público em formalizar parcerias com a iniciativa privada, mas esperava-se que, a partir das ações do poder público, ela se sentisse estimulada a investir nas áreas revitalizadas, o que não ocorreu conforme o esperado (VIEIRA, 2006).

Na década de 1990 tem início um Projeto Piloto para Habitação, que entrega em 1993 um edifício convertido em residência para dez famílias que ocupavam outro imóvel do bairro e que foi reabilitado para outro tipo de uso (Figura 21). Para que o imóvel comportasse dez unidades habitacionais, as plantas das unidades tiveram que ser adaptadas e fugiram do padrão convencional (Figura 22). Isolada, essa ação não foi suficiente para atrair mais investimentos habitacionais para o Centro nem se desdobrou em novas reabilitações pelo poder público.

Atualmente, o estado deteriorado do imóvel reflete a falta de condição dos moradores para sua manutenção.

Figura 21 - Sobrado rehabilitado para o Projeto Piloto para Habitação, entregue em 1993.



Utilização da fachada para funções privadas (secagem de roupas).

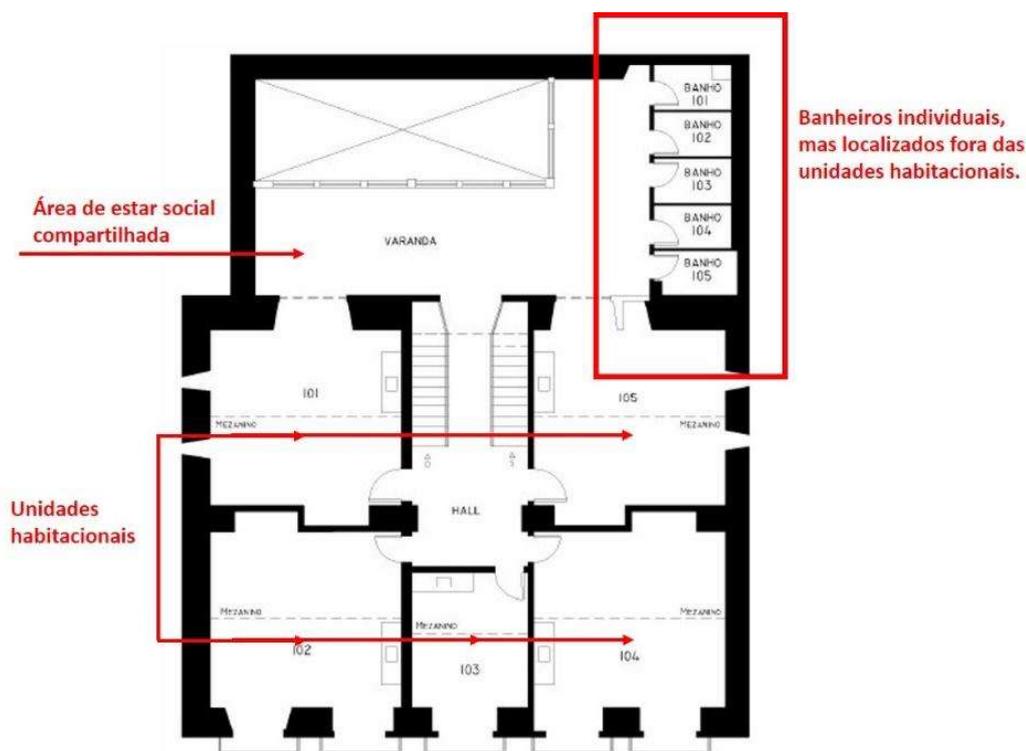


Situação precária de conservação do imóvel rehabilitado.



Fonte: Google Street View, 2018.

Figura 22 - Planta baixa adaptada.



Fonte: Cardoso, 2012. Alterada pela da autora, 2019.

Ainda na década de 1990, São Luís passa a ser reconhecida como Patrimônio Mundial pela UNESCO. Com esse reconhecimento, a UNESCO exige que o poder público municipal passe a conduzir as iniciativas de revitalização e conservação do Centro Histórico, que até então era conduzida apenas pelo Governo Estadual. Assim, é criada a Coordenadoria de Patrimônio Cultural subordinada à Fundação Municipal de Cultura (VIEIRA, 2006). Vale ressaltar que, assim como as ações de revitalização do Governo Estadual estavam vinculadas à Secretaria de Cultura, o poder municipal mantém essa orientação. Isso demonstra que, apesar das ações e programas para a revitalização do CH serem em sua maioria, de intervenção urbana e reabilitação de edifícios, predomina a visão de que os Centros Históricos são locais muito mais para atração turística e promoção de eventos culturais do que para uso cotidiano da cidade.

Em 1998 foi elaborado o Plano Municipal de Gestão do Centro Histórico de São Luís baseado nos princípios da conservação integrada, que, como visto anteriormente, insere as ações de revitalização de áreas históricas na lógica de um planejamento territorial mais amplo.

Como pode ser visto, entre as décadas de 1980 e 1990, a revitalização do CH de São Luís se manteve no radar dos investimentos públicos, mas não conseguiu atrair investimentos da iniciativa privada que, esperava-se, ocorreria de forma espontânea nesse processo. O não desenvolvimento dos sub-programas “Promoção de Parcerias e Captação de Investimentos e

Incentivos aos Empreendimentos Privados” e “Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís” pode ter contribuído para isso. Cabe destacar que o foco do sub-programa de Habitação era o estímulo ao uso habitacional para população de baixa renda, entendendo a necessidade desse tipo de ação para suprir o deficit habitacional do município e vendo nos imóveis ociosos uma oportunidade para tal. Mas também tinha a intenção de atrair investimentos privados em habitação com a possibilidade de financiamento para moradores de classe média que moravam na área e necessitavam de recursos apenas para reformar seus imóveis (CARDOSO, 2012).

No início dos anos 2000, através do programa PRODETUR, o Governo Estadual lançou um programa de financiamento habitacional para funcionários públicos estaduais, finalmente visando iniciar ações do sub-programa de Habitação. O poder público arcaria com a reforma de imóveis de propriedade do Estado e estes seriam sorteados entre os funcionários inscritos no programa, que possuía regras claras⁵⁰ para a participação. Inicialmente, os selecionados habitariam os imóveis no regime de locação e após dez anos, poderiam adquirir os imóveis, sendo abatido o valor pago no período de locação. De acordo com Cardoso (2012), para que esse tipo de regime fosse possível, foi elaborado um Termo de Permissão de Imóvel para Fins Residenciais de Natureza Onerosa entre o Estado do Maranhão e o Funcionários Públicos Sorteados. Esse termo, dentre outras cláusulas, indicava que a responsabilidade sobre a manutenção do imóvel seria do morador, mas, não deixava claro de quem seria a responsabilidade sobre a manutenção das áreas comuns dos imóveis, o que se tornou um ponto de conflito entre os moradores e de degradação dos imóveis reabilitados.

O programa incluía a reabilitação de dez imóveis numa primeira etapa, com a disponibilização de 82 unidades residenciais e 37 lojas. Na segunda etapa estavam previstas a reabilitação de seis imóveis que contariam com 31 unidades habitacionais e 14 lojas. Do total, apenas sete imóveis foram entregues, com um total de 74 unidades habitacionais (Figura 23). Todos esses imóveis, devido às condições de precariedade da sua estrutura pelo abandono ou conservação precária, tiveram que receber reforços estruturais mais robustos, sendo necessária a construção de uma estrutura interna de concreto para receber a nova obra (CARDOSO, 2012). Em alguns casos, foi necessária a adaptação de plantas baixas das unidades habitacionais, que fugiram de um programa mais tradicional e não coincidiam com a divisão interna original do edifício (Figura 24).

⁵⁰ Entre as regras, estavam: ser funcionário público estadual; ter rendimento mensal mínimo de Seiscentos Reais (equivalente a pouco mais de 3 salários mínimos, à época) comprovado em contracheque; trabalhar em órgão localizado na área protegida por tombamento federal (de modo que os funcionários pudessem residir próximo ao local de trabalho); e não possuir outro imóvel (ANDRÉS, 2006).

Figura 23 - Imóveis entregues no Subprograma de Habitação para funcionários públicos estaduais.



Rua João Gualberto, 49.



Rua da Estrela, 350.



Rua da Palma, 336.



Rua da Palma, 337.



Rua do Giz, 66.

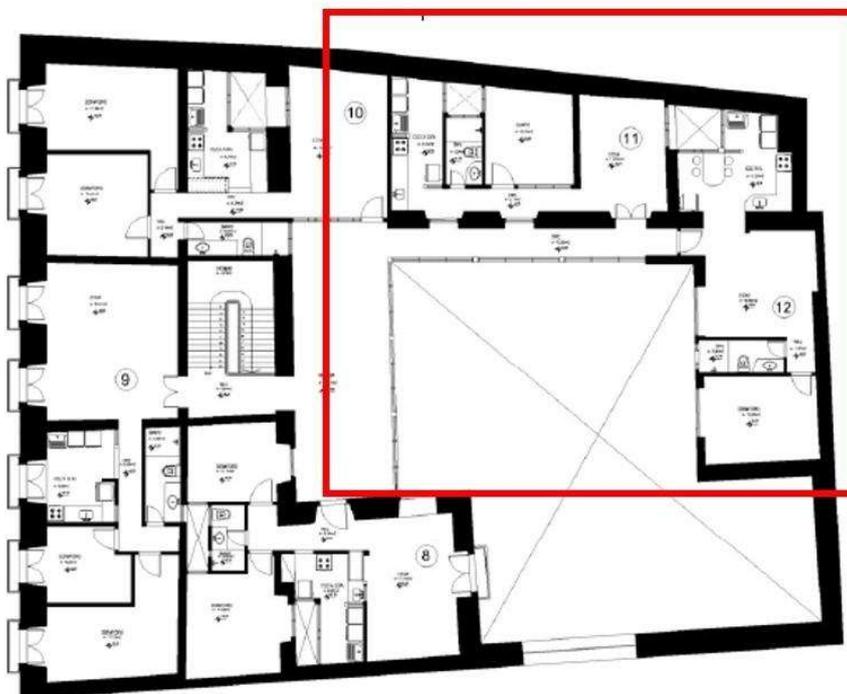


Fonte: Cardoso, 2012.

Figura 24 - Planta baixa adaptada de algumas unidades habitacionais.

Ambientes com janelas abrindo para a circulação interna, que se abre para o pátio interno. Unidades habitacionais com padrão e tamanhos variados.

Imóvel Rua
Gualberto, 49.



Fonte: Cardoso, 2012. Alterada pela da autora, 2019.

Para que essas adaptações fossem possíveis, o IPHAN flexibilizou algumas normas para intervenções nos imóveis⁵¹, quando estas não interferiam nas fachadas ou cobertura dos imóveis.

Outro ponto a ser considerado dentre os projetos habitacionais desenvolvidos no CH de São Luís, foi a iniciativa de diversificar o uso das tipologias habitacionais com a criação da Morada das Artes, em 2001 (Figura 25). Através da Secretaria Estadual de Cultura, antigos galpões da Alfândega, de propriedade do Estado, foram reabilitados para abrigar oito artistas em apartamentos individuais. O local conta com ateliês e espaço para aulas de artes e funciona até hoje, mas não se mantém de forma autônoma e necessita de recursos públicos para sua conservação, cuja última reforma ocorreu no ano de 2018. A questão da manutenção dos imóveis reabilitados demonstrou ser um ponto sensível no CHSL, já que todos, de algum modo, mantiveram a responsabilidade com o poder público.

⁵¹ De acordo com Bonduki (2012) essas flexibilizações foram uma das principais negociações para que o Programa MONUMENTA fosse viável na questão da reabilitação de edifícios para uso habitacional.

Figura 25 - Morada das Artes, com espaço para aulas de artes e ateliês no térreo e apartamentos no piso superior.



Fachada principal.



Espaço interno. Atelier e espaço para aulas no térreo e no piso superior, apartamento dos artistas.

Fonte: Edy Santos, 2019.

Em 2003, esse programa começou a ser repensando e buscou-se junto à Caixa Econômica, a partir do Programa de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH)⁵², formas de reabilitar outros imóveis, porém o público alvo já não seriam apenas funcionários estaduais, devendo ser acessível por população de baixa renda, o que levou a oferta de unidades habitacionais com área ainda menor. Para isso, foi realizada pela Caixa (2003), uma avaliação do programa e uma pesquisa sobre o interesse de moradores e usuários das áreas centrais sobre a possibilidade de habitar a

⁵² Programa cujo objetivo era: “... oferecer modos de financiamento adaptados às singularidades das áreas de importância histórica e cultural, a fim de contribuir para a reabilitação de áreas preservadas, tendo o uso habitacional como base fundamental para esta ação, mas incluindo também possibilidades de financiamento a comércio e serviços.” (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2003. P.7)

região. Os dados apontavam que, no geral, a opinião de ambos sobre o CHSL era positiva (54%). No entanto, os usuários tinham uma visão negativa sobre morar no CHSL (61%), ligada à sensação de abandono, insegurança, monotonia, violência e falta de condições financeiras para residir no local (56% possuíam renda até três salários mínimos). Já os moradores, apesar de concordar com a questão da insegurança e esvaziamento do local, apenas 24% tinham uma visão negativa sobre residir no local e consideravam a boa localização do CHSL e o custo baixo da moradia como fatores mais positivos.

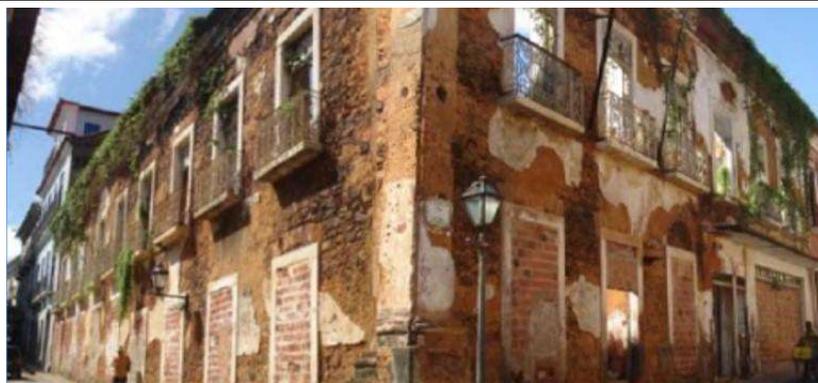
O estudo da Caixa também identificou as dificuldades que o programa e possíveis ações para levar moradia ao Centro encontravam. Dentre elas, destacavam-se: a) inexistência de linhas de financiamento para proprietários locadores e moradores que desejavam reformar seus imóveis; b) dificuldades de integração entre órgãos públicos, de diversos níveis, para otimizar as ações, o que dificultava a aprovação das reformas; c) desinteresse da iniciativa privada em investir no uso residencial e; d) inadequação dos instrumentos jurídicos para desapropriação, gestão dos imóveis reabilitados, dentre outros.

Em 2004, quando a Prefeitura Municipal assumiu efetivamente as ações para revitalização do Centro Histórico, foi criada a Fundação Municipal do Patrimônio Histórico (Fumph), autarquia vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, que continua com essa responsabilidade até os dias atuais. Em 2006, a Fumph finalizou a elaboração do Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PRCHSL), com previsão de investimento para os próximos 15 anos. Com relação à promoção do uso habitacional, o programa indicou a reabilitação de quatro imóveis, sendo que até agora conseguiu entregar apenas um deles, com 18 apartamentos, na rua Humberto Campos. Os outros três ainda aguardam recursos (Figura 26) (FUMPH, 2011).

Figura 26 - Imóveis indicados pelo Fumph para reabilitação.



Imóvel localizado na R. Humberto Campos. Reabilitação concluída.



Imóveis localizados na R. da Palma. Reabilitação não concluída.



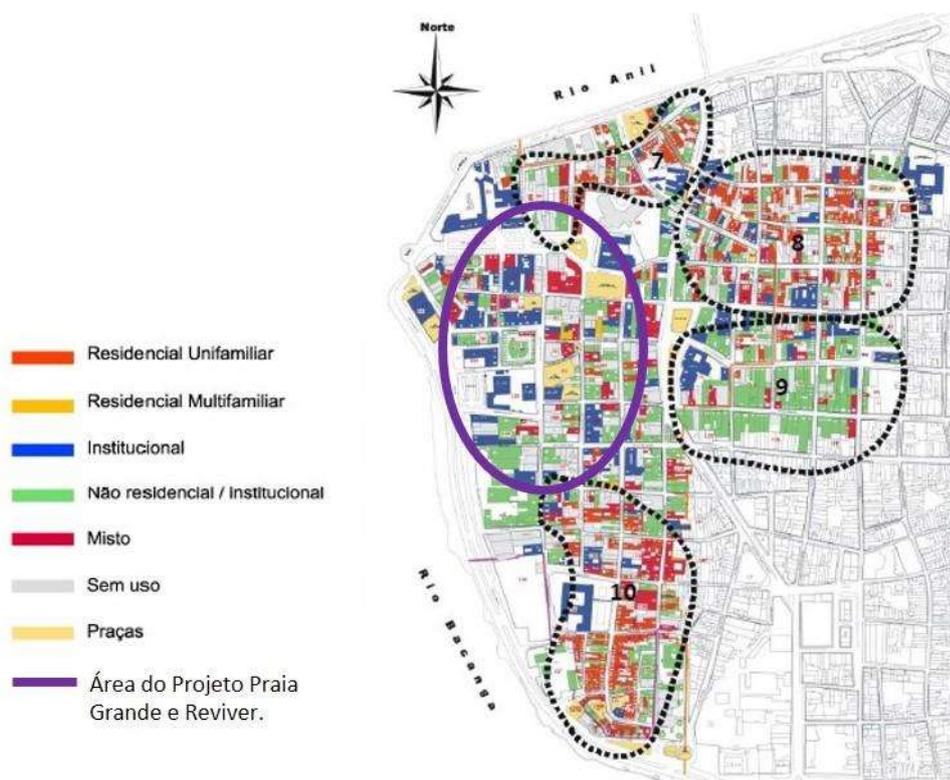
Imóvel localizado na Rua do Giz. Reabilitação não concluída.



Os programas habitacionais promovidos pelos Governos Estadual e Municipal, mesmo ampliando o número de imóveis a serem reabilitados, não tiveram a efetividade desejada no sentido de trazer mais investimentos privados para a área, verificado pela baixa ocupação dos espaços de comércio (VIEIRA, 2006), nem estimulou a reforma de outros imóveis para o uso habitacional. Assim, o uso residencial manteve sua concentração no entorno do bairro da Praia Grande, ou seja, fora da área que recebeu os maiores investimentos para revitalização, conforme destaca pesquisa realizada por Paola Cardoso em 2012 (Figura 27).

Esse dado não retira a importância de tais ações, mas pode indicar que o retorno do uso residencial para bairros antes habitados vai além de políticas para financiar obras que contemplem esse tipo de uso, envolve também a superação de preconceitos que foram sendo nutridos ao longo de décadas sobre essas áreas, a aceitação de novas tipologias habitacionais, a flexibilização dos órgãos de proteção ao patrimônio quanto as possibilidades de alteração dos imóveis para adequá-los às novas demandas – essa foi uma das reclamações dos moradores do Bairro do Recife, aqueles que não estão inseridos na Comunidade do Pilar -, mas, principalmente, a elaboração de uma política habitacional mais ampla, integrada à um planejamento territorial municipal.

Figura 27 - Concentração de uso residencial no Centro Histórico de São Luís no início da década 2000.



Mesmo com o bairro não atraindo novos moradores, a avaliação dos que permaneceram ou dos novos que passaram a ocupar os imóveis reabilitados, foram positivas. De acordo com informações obtidas por Natália Vieira (2006) para a sua tese de doutorado, apesar do tamanho reduzido dos imóveis⁵³, os moradores mostravam-se satisfeitos com suas residências. A diminuição dos custos de locomoção, a possibilidade de residir numa área central e a possibilidade de aquisição do imóvel superavam a área do imóvel.

Já os gestores, apresentam avaliações diferentes, a depender do projeto. De acordo com Cardoso (2012), a avaliação sobre o Projeto Piloto (entregue em 1993) é negativa, uma vez que os moradores não conseguiram manter o imóvel em condições de habitabilidade e conservação (conforme foi demonstrado na Figura 20). Por outro lado, o Programa Habitacional para funcionários estaduais e artistas, foi considerado satisfatório, já que estes possuem recursos para manutenção das unidades habitacionais, mesmo que a manutenção das áreas comuns fosse precária. No entanto, vale lembrar que a manutenção dos imóveis, ou seja, toda a parte comum e infraestrutura geral, ficou sob a responsabilidade do poder público. Isso aponta que a capacidade financeira dos moradores de realizar a manutenção e conservação dos imóveis entregues é um dado importante na estruturação dos projetos de habitação.

Em 2017, o município assinou convênio junto ao BID para o Programa ProCidades⁵⁴, buscando novos investimentos em infraestrutura no Centro Histórico. O convênio estabeleceu cinco estratégias de atuação a partir do PRCHSL: Projetos Estratégicos; Melhorias Habitacionais; Fortalecimento Institucional; Gestão do Programa. Dentre as melhorias habitacionais estavam a reabilitação dos três imóveis previstos no PRCHSL e que ainda não foram reabilitados, além da elaboração de Plano de Adensamento do Centro Histórico. No entanto, até o momento, os recursos estão destinados para obras de melhorias urbanas em alguns pontos do CHSL.

Em 2019, o CHSL volta a receber maior atenção e investimento do Governo Estadual através da aprovação da Lei ordinária nº 10.997 de 29 de março de 2019, que institui o Programa estadual Habitar no Centro, o qual tem “*por objetivo geral articular as políticas de revitalização de sítios históricos com a finalidade de promover o uso habitacional de imóveis localizados em áreas de interesse de preservação do patrimônio cultural edificado.*” Em linhas gerais, o programa visa dar

⁵³ Com as adaptações necessárias para o uso residencial, os imóveis tinham que reservar áreas para circulação horizontal e vertical, banheiros, áreas comuns, além da preocupação em manter os espaços com iluminação e ventilação natural. Essas necessidades projetuais influenciam na área das unidades habitacionais.

⁵⁴ Programa firmado em 2017 entre o Ministério do Planejamento e o BID, que consiste numa linha de crédito para ações de infraestrutura para pequenas e médias cidades. Financia projetos de: desenvolvimento urbano integrado, transporte, sistema viário, saneamento, desenvolvimento social, gestão ambiental, entre outros (www.planejamento.gov.br. Acesso em: jun/2019).

condições para manutenção da população moradora e atrair novos moradores, através da cessão de imóveis, promoção de linhas de financiamento, regularização fundiária, negociação de dívidas, dentre outras ações. No entanto, ainda não houve chamada pública específica para esse programa.

Complementar ao Programa Habitar no Centro, foi lançado o Programa Nosso Centro (Decreto nº 34959 de 26/06/2019), sob gestão da Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID), mais amplo e que passou a incorporar o programa anterior. As estratégias do Programa Nosso Centro não diferem muito das adotadas anteriormente, garantindo parcerias entre os diversos níveis de poderes públicos, entre órgãos de proteção ao patrimônio e a iniciativa privada e incluindo ações para preservação do patrimônio, cultura, lazer, turismo e habitação.

O Programa Nosso Centro, porém, inclui um diferencial, que é a criação de um Polo Tecnológico para atração de empresas de “*tecnologia da informação e comunicação, economia criativa, biotecnologia, tecnologias emergentes, Tecnologias para Cidades Inteligentes e no desenvolvimento de startups.*” (DECRETO Nº 34.959/19). A inserção de um Parque Tecnológico demonstra como esse setor tem sido visto como potencial para recuperação dos Centros Históricos.

A partir das informações apresentadas, constata-se que, apesar das ações para a revitalização do Centro Histórico de São Luís terem maior peso para as intervenções em infraestrutura urbana e reabilitação de imóveis para fins culturais ou para instalação de equipamentos públicos, o uso habitacional sempre esteve presente no seu planejamento, mesmo que com ações pontuais, esporádicas e de baixo impacto para a reversão do esvaziamento habitacional e da degradação do Centro Histórico. Porém, pode-se dizer que, dentre as revitalizações estudadas para essa pesquisa (Recife, São Luís e Salvador), o CHSL foi o que mais recebeu investimento para a fixação do uso residencial, ainda que necessite de políticas mais efetivas para fixação de moradores de classes variadas e que estimule e viabilize o investimento privado para esse fim.

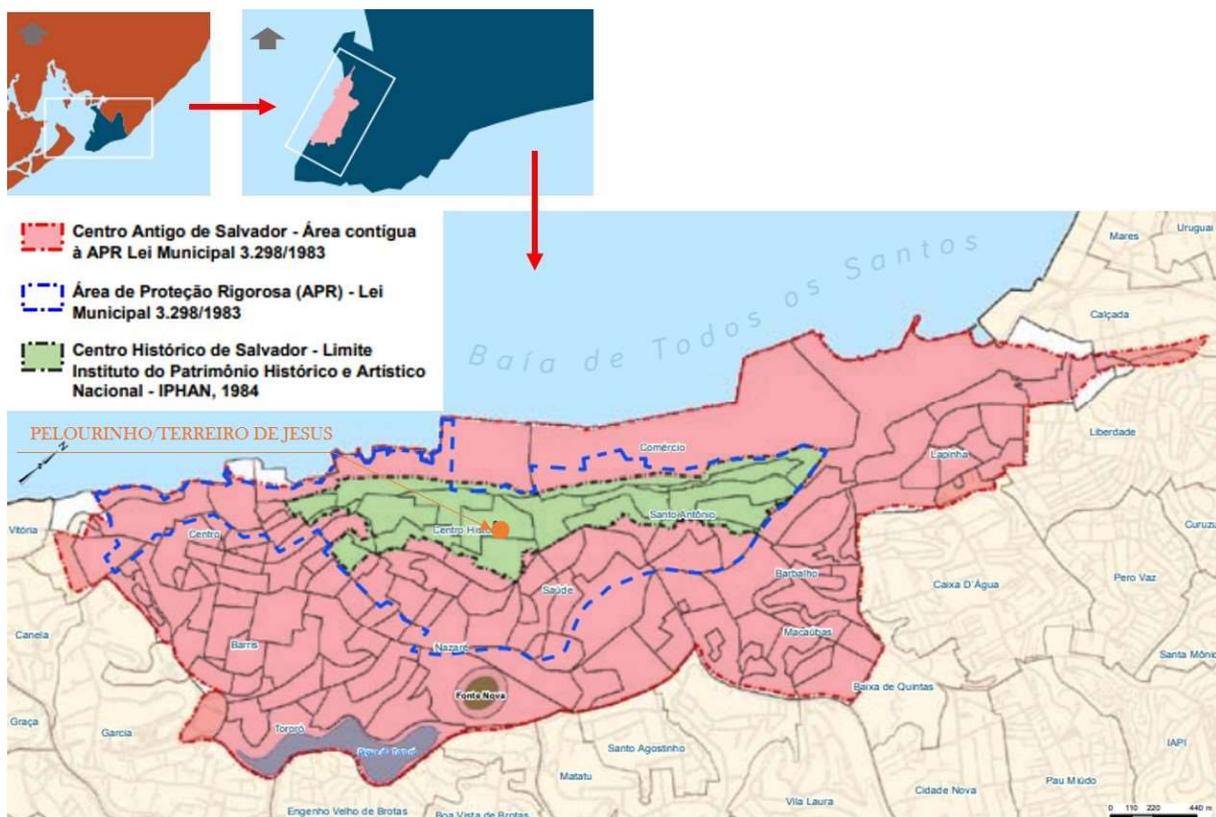
2.3.2 A experiência de Salvador (BA)



Linha do Tempo do processo de revitalização do Centro Histórico de Salvador

O município de Salvador não teve uma situação diferente de São Luís e Recife com relação ao seu centro histórico. Em condição de abandono e esvaziamento, houve na década de 1960, uma tentativa de revitalização através do programa Centro Antigo de Salvador (CAS), com ações pontuais de recuperação de alguns casarões para uso turístico, mas que não teve resultados sensíveis para a revitalização da área histórica. Em 1983, o Centro Antigo de Salvador (CAS) é tombado pelo IPHAN e, através da lei municipal nº 3.289/83, é dividido em duas áreas: Área de Proteção Rígida - na qual se insere o Centro Histórico de Salvador (CHS) - e Área de Proteção Contígua à de Proteção Rígida (Figura 28). Em 1985, o CHS é reconhecido como Patrimônio Mundial da Humanidade pela UNESCO.

Figura 28 - Perímetros de tombamento do Centro Histórico de Salvador.



Fonte: Salvador, 2013. Alterada pela autora, 2019.

Até a década de 1980, ações pontuais ou com pouca abrangência territorial eram a tônica dos planos para a revitalização do CHS. Muitos projetos concentravam-se no entorno do Pelourinho ou Terreiro de Jesus, pelas suas importâncias históricas, culturais, estado avançado de degradação e potencial turístico. No início da década tem-se o primeiro programa para uso habitacional no CHS, de iniciativa do Governo Estadual, através do Instituto de Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC). As unidades habitacionais seriam financiadas pelo antigo Banco Nacional de Habitação (BNH), já que em diagnóstico realizado com moradores da área, identificou que os moradores teriam condições de arcar com os custos do financiamento. O fato do custo da obra para reabilitação dos imóveis ser maior do que a construção de um imóvel novo foi superado pela presença de infraestrutura urbana na área, uma vez que um novo habitacional em área periférica demandaria custos com a implantação das redes de infraestrutura. Justificativa esta, também foi adotada pelo IPHAN para o Programa Monumenta para Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos. No entanto, o projeto não foi adiante (BAHIA, 2010).

Em meados da década de 1980, a Prefeitura Municipal decide investir na revitalização do CHS e propõe a criação de um Centro Administrativo Municipal Integrado (CAMI) no local. A concentração das atividades administrativas visava agilizar e desburocratizar os processos

administrativos e, instalados no CHS, contribuiria para dinamizar as atividades turísticas e atrair novos investimentos privados. No entanto, apenas um imóvel foi recuperado para instalação do Arquivo Público Municipal.

Ainda na década de 1980, a Prefeitura Municipal cria o Programa Especial de Recuperação e Revitalização dos Sítios Históricos de Salvador (PERSH). Desse modo, ela reafirma seu papel e responsabilidade enquanto planejador urbano municipal. O PERSH introduz o conceito de parque construído, com a criação do Parque Histórico do Pelourinho, o qual, semelhantes aos parques naturais, deveria ser preservado e propiciar atividades de lazer, cultura e contemplação. O Programa também introduziu o planejamento multidisciplinar, a utilização de novas tecnologias para reformas dos imóveis na tentativa de baratear os custos para sua reabilitação e o estímulo para a iniciativa privada investir na área a partir de parcerias como o poder público. Foi através desse programa que a arquiteta Lina Bo Bardi realizou obras de reforma e intervenção no CHS, dando nova visibilidade para o turismo local. Assim como as iniciativas anteriores, o programa não foi além de intervenções pontuais em alguns imóveis⁵⁵, da restauração de alguns edifícios da administração pública e religiosos e de obras de infraestrutura. As ações não conseguiram o efeito dinamizador que se esperava, ou seja, atrair o capital privado para investir no CHS (BAHIA, 2010).

No final da década de 1980, diante da crise econômica nacional, os investimentos no CHS são praticamente inexistentes. Em 1992, o Governo do Estado, através da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER) e do IPAC, decide pela elaboração de outro plano, o Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (PRCHS). Composto por dez etapas, as seis primeiras foram implantadas ao longo da década de 1990 e recuperaram 17 quadras do CHS. A sétima etapa teve início nos anos 2000 e até então, o Plano inicial vem sendo adaptado e reinventado.

As ações desse período estavam voltadas para transformar o CHS em um local de turismo internacional (TEIXEIRA, 2018), com oferta de serviços culturais e turísticos e excluía os moradores que ainda restavam na área, em geral, moradores de baixa renda que ocupavam os sobrados em condições precárias e insalubres. Estima-se que nesse período (apesar dos dados não serem precisos), a população da área do CHS caiu mais da metade, passando de 6,7 mil

⁵⁵ Dentre as principais obras concluídas, estão: Projeto Piloto da Ladeira da Misericórdia, Fundação e Teatro Gregório de Mattos, Casa do Benin, Casa do Olodum, Belvedere da Sé e a reforma da fachada do Cine Glauber Rocha.

moradores em 1991 para aproximadamente 3 mil em 2000 (BAHIA, 2010), consequência da retirada de moradores para reforma dos sobrados.

A principal intervenção desse período foi o Projeto de Requalificação do Pelourinho, iniciado em 1992. O diferencial das ações estava na grande quantidade e rapidez de recursos aplicados, no *marketing* realizado em torno delas e no afastamento da visão social que a Prefeitura Municipal e os projetos da Lina Bo Bardi propunham na década de 1980. Além disso, não havia novas estratégias para revitalização do CHS que o diferenciasse de outras que vinham ocorrendo no País, mais uma vez o apelo turístico era o mote das intervenções e o efeito multiplicador era tido como certo, mesmo que intervenções anteriores revelassem o contrário. Ao todo foram recuperados 356 imóveis que não tinham uso institucional ou religioso - diferente da primeira etapa -, sendo que 91% destes imóveis foram destinados ao uso comercial e de serviços, que seriam cedidos à iniciativa privada por período pré-determinado, e os demais ao uso residencial (FERNANDES; GOMES, 1995). Isso demonstra claramente a não opção pelo uso habitacional na intervenção e a intenção em promover uma parceria com o setor privado para redefinir a utilização dos espaços e edifícios e, conseqüentemente, dos novos usuários. De acordo com os autores:

“A expulsão da população, a ocupação praticamente em bloco dos novos espaços de comércio e serviços, o sequenciamento imediato das etapas de intervenção, a gestão centralizada do espaço, os efeitos da campanha publicitária traduzindo-se em incremento do fluxo de pessoas, particularmente turistas e, sobretudo, o policiamento público ostensivo, conjugam-se no desmantelamento da imagem de zona perigosa e de reduto de delinquentes que caracterizou a área durante um bom tempo.” (FERNANDES, GOMES, 1995. p.49)

As intervenções não tiveram a habitação popular como fundamento da revitalização. Nesse período, o Governo Estadual deu duas opções para os moradores. A primeira consistia no pagamento de uma indenização para que deixassem o local - considerada insuficiente pelos moradores para adquirir outro imóvel nas proximidades. A segunda, consistia na recuperação dos imóveis que habitavam e, conseqüentemente, na sua manutenção na área. Essa segunda foi a menos escolhida devido à desconfiança de que, uma vez recuperado o imóvel, este fosse devolvido ao antigo morador. Assim, o morador ficaria sem o imóvel e sem a indenização (MAGNAVITA, 1995).

A opção pela primeira, pela maioria dos moradores, garantia pelo menos uma pequena quantia para que tentassem recomeçar a vida fora do perímetro a ser revitalizado do Pelourinho. Ao mesmo tempo, essa opção acarretou na “expulsão voluntária” dos moradores. Essa situação

garantiu ao estado um manto de legalidade na expulsão dos moradores, bem como apresentou a revitalização como democrática e com viés social para a população de Salvador, ou seja, foi ofertada a opção de permanência dos moradores na área, mas eles não quiseram. A inexistência de um plano de comunicação e a ausência de um planejamento participativo com a sociedade - que ficou à mercê das ações que iriam acontecer -, contribuiu para que a expulsão se desse, inicialmente, sem grandes contestações. Destaca-se que a maioria dos moradores eram de famílias negras e pobres, que viviam em condições insalubres e inseguras nos antigos imóveis (MAGNAVITA, 1995).

Paralelamente ao pouco empenho e recursos para manutenção da população moradora, observou-se um “paternalismo” com os novos usuários e empresários que investiram no local, através de facilidade para obtenção e pagamento dos financiamentos, além do auxílio público prestado. Por exemplo, as reformas dos imóveis privados seriam realizadas pelo Governo com recursos públicos que deveriam ser pagos pelos proprietários através de contrapartidas, dentre elas: ceder parte do terreno dos imóveis para criação de espaços públicos no interior das quadras inseridas no projeto; repassar os imóveis ou parte deles ao Estado, por um período de 10 anos, para que este desse a destinação de uso. Desse modo, o Estado conseguiu concentrar um número significativo de imóveis da área, que poderia destinar conforme suas necessidades e demandas do Plano (FERNANDES; GOMES, 1995), ao mesmo tempo que retirou dos proprietários o direito de definições sobre a utilização dos imóveis, garantindo um controle maior sobre as intervenções.

A gestão estatal sobre os imóveis recuperados proporcionou aluguéis acessíveis aos novos empresários (o IPAC estabeleceu preços para aluguel dos imóveis), garantindo, por sua vez, que a sobrevivência dos seus negócios não fosse impactada pela valorização do preço dos imóveis, comum nesses tipos de intervenções. A mesma regulação não ocorreu para os imóveis destinados ao uso residencial, demonstrando, mais uma vez, uma clara opção quanto ao tipo de revitalização que se pretendia para o local e quanto ao tipo de população que se pretendia como usuária (FERNANDES; GOMES, 1995).

No final da década de 1990, fica evidente que os novos usos do Pelourinho não foram suficientes para garantir a revitalização do local, sem que o poder público fizesse constantemente novos investimentos. Tampouco, o efeito multiplicador teve o resultado esperado. Diante desse cenário, o Governo Estadual decide investir no uso habitacional no CHS com o Programa Rememorar. Esse programa inicia a 7^o fase da revitalização do CHS, inserido no Programa Monumenta e com recursos do PAR. Entretanto, o Rememorar não visava a reabilitação dos

imóveis para manutenção da população local na área, mas sim, reabilitar e financiar esses imóveis para os servidores públicos estaduais⁵⁶, tal qual ocorreu em São Luís (MENEZES, 2015).

Nessa nova etapa, aproximadamente 1700 famílias foram cadastradas para receberem indenização - novamente insuficiente, uma vez que o governo só consideraria proprietário quem apresentasse o documento comprobatório - ou para serem relocadas para um bairro distante do CHS. No entanto, parte das famílias (103) recusou as propostas e acionou o Ministério Público Estadual (MPE) contra o Governo Estadual, para que permanecessem na área e fossem inseridas nas ações de revitalização. A ação parte do entendimento que a população moradora começa a ter sobre seus direitos e as injustiças que vinham sofrendo, e coincide com um período em que a participação social começa a ser estimulada no planejamento urbano. Nesse momento é formada a Associação dos Moradores e Amigos do Centro Histórico (AMACH)⁵⁷ (BITTENCOURT, 2011).

Através da ação do MPE, foi assinado um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), onde o governo se comprometia a manter as famílias que entraram com a ação (MENEZES, 2015). O programa teve que ser redesenhado e a manutenção da população moradora foi inserida nos objetivos, bem como a fixação das pessoas que trabalhavam no local, seja com artesanato, com cultura ou outro segmento tradicional no local. Logo após reconhecer a importância da permanência dos moradores e sua contribuição para a cultura e tradições locais, em relatório oficial⁵⁸ sobre a área onde iria acontecer a 7^o etapa do projeto de revitalização, o governo rotula os moradores como “...*reduito de marginais, prostitutas, travestis e desocupados...*” e “*A grande maioria está ali na condição de inquilinos ou invasores, vivendo em condições precárias e insalubres...*” (BITTENCOURT, 2011. p.66-67.). Levando a entender que o poder público mantinha uma visão preconceituosa com relação à população moradora e, não fosse a pressão dos movimentos sociais, o governo seguiria com o projeto excludente com relação aos moradores. Esse fato também demonstra a luta que essa população tem que enfrentar para se manter em seu lugar de origem e tentar corrigir as injustiças dessas revitalizações. Diferente das

⁵⁶ Cabe destacar que não foi realizada nenhuma pesquisa de demanda de moradia com esse público para a área que justificasse tal destinação de financiamento.

⁵⁷ A associação contou com o apoio de entidades que trabalhavam com o direito à moradia e apoio social.

⁵⁸ De acordo com Bittencourt (2011), em 2000 a CONDER elaborou um documento “Pesquisa Socioeconômica e Ambiental” com os moradores da área que culminou na revisão dos objetivos da 7^o etapa de revitalização do CHS e reconheceu a importância das famílias permanecerem no local. No entanto, em 2002, no “Relatório Síntese de Andamento” elaborado pelo Ministério da Cultura em conjunto com a CONDER, mantém-se a visão de que a área da 7^o etapa é tida como um local degradado e perigoso, conhecido como cracolândia e marginalizando toda a população ali residente.

fases anteriores, a execução da 7^o etapa ampliou e repercutiu o conflito de interesses entre a população moradora e o poder público.

A luta pela manutenção da população residente no local também ganhou reforço a partir da ligação cultural, religiosa e afetiva dessa população com o Pelourinho. Desde a década de 1980 que manifestações culturais e religiosas - que partiam de iniciativas de moradores e usuários do Pelourinho - tiveram início como estratégias para descriminalização e valorização do local, considerado perigoso e frequentado por população marginalizada. Esses eventos e a valorização da cultura local encontrou respaldo mercadológico num momento em que, globalmente, a identidade cultural local passa a ter destaque para o turismo (FERNANDES; GOMES, 1995).

Cabe destacar que toda a cultura que se buscava valorizar e vender turisticamente com a revitalização parte da apropriação da história de vida³⁹ dos moradores do CHS. A partir do momento que essa população se afasta do Pelourinho, suas raízes e tradições se enfraquecem, o que provocou a reação da população, cobrando do poder público a sua permanência na área revitalizada.

Com relação às habitações para os moradores da área, o Governo Federal foi acionado para buscar soluções para viabilizar o financiamento para reforma dos imóveis para as famílias de baixa renda (0 a 3 salários mínimos) que iriam ocupá-los. Os imóveis foram, então, reabilitados através do Programa Monumenta e financiados através do Programa de Habitação de Interesse Social (PHIS), da Caixa Econômica Federal (BONDUKI, 2010). Em 2007 foram entregues 103 apartamentos para as famílias moradoras do CHS e outros 200 apartamentos financiados para os servidores públicos estaduais.

Curiosamente, com toda a discussão para garantir moradia no CAS, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador (PDDU) de 2007 (lei n^o 7.400/2008), em seu zoneamento, passa a considerar a área do CHS como Zonas de Usos Não-Residenciais, definindo-a como Centro Municipal Tradicional (CMT). Dentre os objetivos da área, estão:

I - fortalecimento como espaço de centralidade municipal, tanto do ponto de vista simbólico, quanto cultural, político e econômico, mediante o resgate e incorporação de novas funções capazes de integrá-lo plenamente à vida urbana e ao desenvolvimento do Município;

II - reversão da tendência de decréscimo populacional (através de estímulo ao uso residencial);

³⁹ Incluindo suas tradições culturais e religiosas, que se manifestavam em rituais, eventos, artesanato, música, dança, entre outros.

III - elaboração de Plano Urbanístico para o CMT.” (Art. 172. Lei nº 7.400/2008, p.90)

Assim, apesar de relacionar a necessidade de manter a população no local com o estímulo ao uso residencial, nas diretrizes para elaboração do Plano Urbanístico, esta medida não aparece tão efetiva, sendo citada em apenas um entre seis itens que focam mais na requalificação urbana, na infraestrutura e em equipamentos para uso turístico e de lazer:

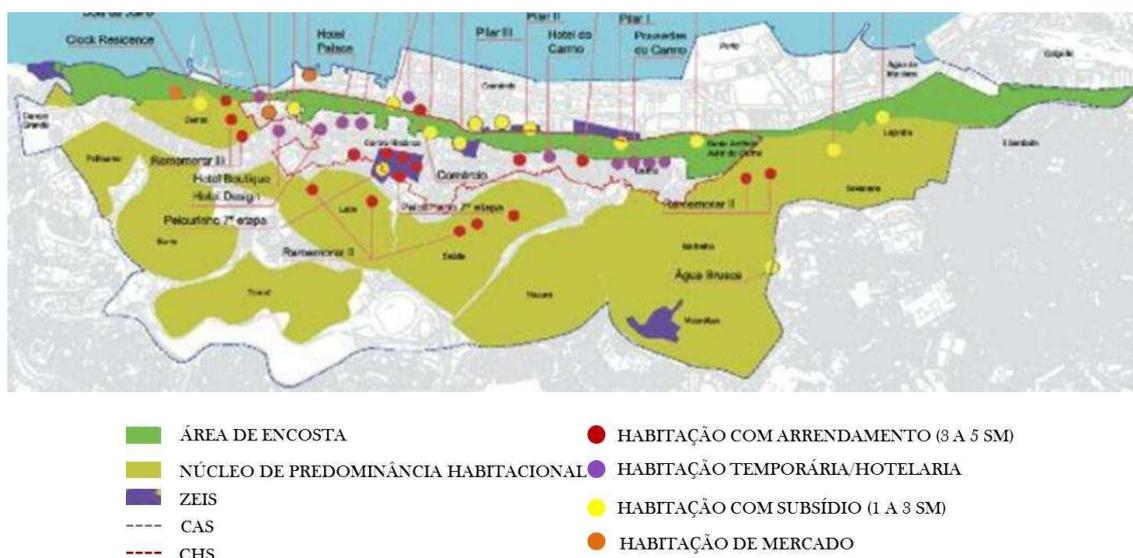
“a) recuperação de áreas degradadas e/ou ociosas, requalificando-as para novos usos voltados a atividades culturais, comerciais e de serviços, com destaque para aquelas voltadas ao lazer e turismo, e também para a moradia;” (Art. 172. Lei nº 7.400/2008, p.90)

A partir da indicação do PPDU, foi elaborado pelo Escritório de Referência do Centro Antigo⁶⁰ outro plano “Centro Antigo de Salvador. Plano de Reabilitação Integrado e Participativo” (PRIP), que trouxe novas ações para a revitalização do Centro Histórico e aumentou a área de influência do projeto (BRAGA, 2008), estendendo-a ao Centro Antigo de Salvador (CAS) (Figura 28). O plano inova na publicidade, ao tirar o foco do turismo e apontar para a ideia de morar no Centro, nesse sentido previu os seguintes investimentos habitacionais, já indicando quais os imóveis que seriam reabilitados (Figura 29) (BAHIA, 2010):

- construção de 5.000 novas unidades habitacionais para famílias de renda média (em imóveis fechados ou em ruínas);
- criação de 3.000 novas unidades habitacionais dentro do perímetro do CAS para famílias em condição de vulnerabilidade residentes no CHS (o que inclui as famílias sem teto e as que vivem em imóveis em condição de risco).

⁶⁰ Em 2007 foi criado o Escritório de Referência do Centro Antigo, sob coordenação da Secretaria Estadual de Cultura, através de um acordo de cooperação técnica entre os entes públicos municipais, estaduais e municipais com o objetivo de coordenar as atividades de planejamento e gestão do CAS. O escritório funcionou até 2010.

Figura 29 - Localização dos imóveis para uso habitacional.



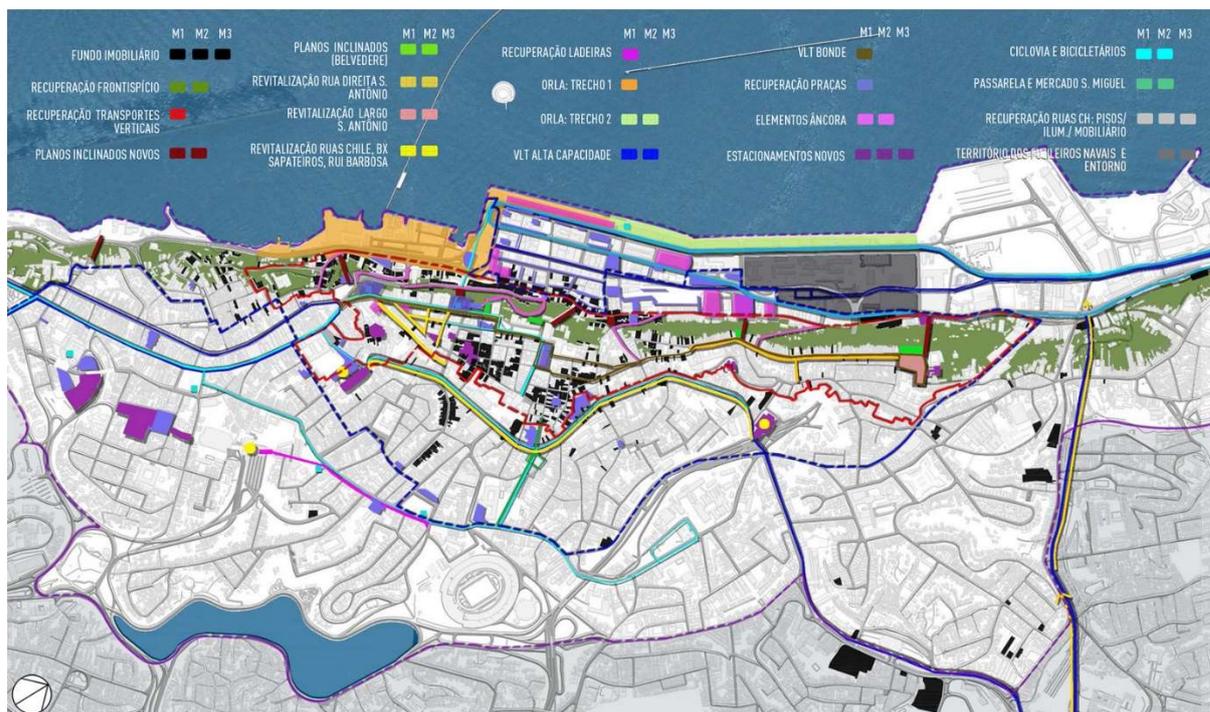
Fonte: BAHIA, 2010.

Outro ponto importante do Plano foi a iniciativa de participação social e as estratégias para sustentabilidade das ações, já que os grandes subsídios governamentais destinados à área anteriormente, acabavam não estimulando investimentos sustentáveis por si só. Esse Plano marcou uma nova expectativa com relação à 7^o etapa, quando a pressão pela manutenção da população, pelo estímulo ao uso residencial e pela necessidade de participação social pautaram as reivindicações com relação à revitalização do CHS. No entanto, também manteve o direcionamento com relação ao turismo, focando no turismo de luxo, com a instalação de restaurantes e redes de hotéis famosos, de padrão internacional (ex.: Fasano, Txai, Hilton) (URIARTE, 2010).

Em 2014, para que o Plano fosse viabilizado de acordo com os recursos disponíveis, foi desenvolvido pelo Governo do Estado um Masterplan Estratégico para o CAS, elaborado em parceria entre a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) e a CONDER. O Masterplan se baseou em dois eixos principais, destacados no PRIP: “mobilidade e repovoamento habitacional” e elencou 20 ações⁶¹ que deveriam ser implantadas nos próximos 10 anos, ou seja, até 2024, conforme Figura 30 (LEITE, LEVISKY, 2014).

⁶¹ 1. Recuperação de imóveis selecionados para participar do Fundo de Investimentos Imobiliários; 2. Recuperação do Frontispício; 3. Recuperação dos Transportes Verticais; 4. Implantação dos Planos inclinados Novos; 5. Implantação dos Planos Elevados (belvederes); 6. Revitalização da Rua Direita de Santo Antônio; 7. Revitalização do Largo de Santo Antônio; 8. Revitalização das ruas Chile, Baixa dos Sapateiros e Ruy Barbosa; 9. Recuperação das Ladeiras; 10. Intervenção na Orla Marítima - Trecho 1. Com a chegada do novo terminal de passageiros e a abertura da orla no trecho do terminal até a Praça do Mercado com a retirada dos galpões e novo desenho paisagístico; 11. Intervenção na Orla Marítima - Trecho 2. Com a transferência das atividades portuárias para outro local e a consequente liberação de todo o trecho de logística de carga e descarga para a implantação definitiva de

Figura 30 - Momentos de intervenção previstos pelo Masterplan.



Fonte: LEITE, LEVISKY, 2014.

Com a revisão do PDM em 2016, as áreas referentes ao CAS e CHS passam a ser reconhecidas como Zonas Centralidades Metropolitanas – Centro Antigo (ZCMe-CA) e mantém diretrizes que viabilizem seu desenvolvimento cultural, econômico, urbanístico, readensamento populacional e garanta sua preservação. Prevê, também, no Capítulo III do Atendimento às Necessidades habitacionais, a Requalificação de Edificações de Cortiços e Moradias Coletivas e a Melhoria das Condições de Habitabilidade de Moradias (Seções V e VI, PDM, 2016). Ou seja, itens nos quais ações para a manutenção dos moradores do CHS se enquadram.

Apesar do discurso de estimular o uso habitacional e a manutenção da população moradora no CHS e CAS, ações concretas adotadas pela Prefeitura Municipal ainda apontam para a dinamização turística, o comércio e lazer. No início de 2019, foi anunciada uma nova fase de intervenções no CHS, parte integrante de um programa mais amplo, o Salvador 360⁶² (cujo lançamento foi em 2017) e que conta com oito eixos de desenvolvimento para acelerar o crescimento econômico e social da Cidade.

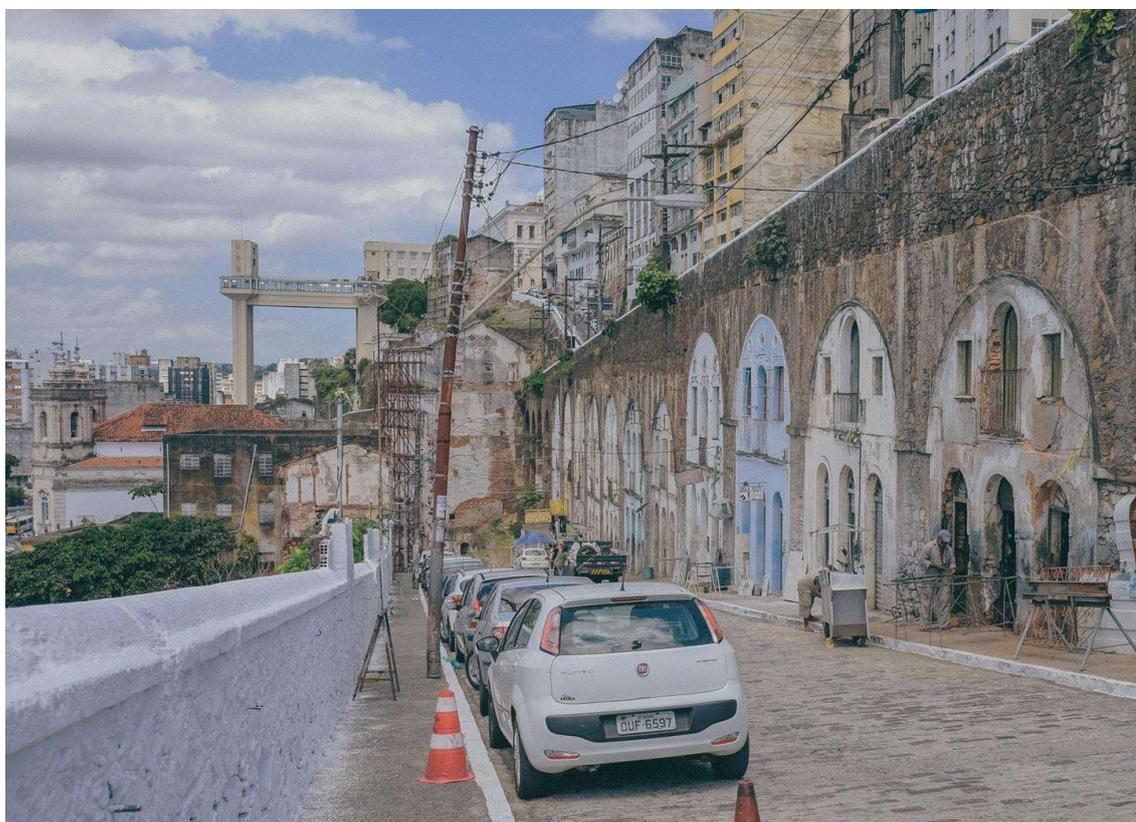
total a orla marítima para uso da população, com a remoção de alguns galpões e a reciclagem de outros com usos afins (restaurantes, lojas e áreas de lazer); 12. Implantação do VLT de alta capacidade; 13. Implantação do Bonde; 14. Recuperação das praças; 15. Elementos âncoras; 16. Construção de novos estacionamentos; 17. Implantação de ciclovias e bicicletários; 18. Passarela Via Histórica e reconstrução do Mercado de São Miguel; 19. Pavimentação e Qualificação de vias e passeios, sinalização, iluminação e vala única; 20. Território dos Fuzileiros Navais e entorno.

⁶² Disponível em: www.360.salvador.ba.gov.br. Acesso em: jun, 2019.

O Programa Salvador 360 coloca a Secretaria de Cultura Turismo como coordenadora na gestão do CHS. O 4º eixo corresponde ao CHS e tem a elaboração de um Plano Habitacional e a criação de 1000 unidades habitacionais até 2020. Para isso, apoia-se na lei nº 9215/17 (Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador - Revitalizar) que garante benefícios fiscais (IPTU, ISS, perdão de dívidas, ITVI, taxas de licenciamento etc) para recuperação de imóveis em estado de degradação, ociosos ou ruínas no CAS. Essa lei não garante a destinação do uso residencial após as reformas, mas indica a preferência para projetos residenciais nas áreas do Pelourinho e da Baixa do Sapateiro (§ 5º, art. 1º, Lei nº 9215/17).

Em abril de 2019, o site de notícias The Intercept Brasil publicou reportagem sobre a ameaça que moradores dos arcos da Ladeira da Conceição tem sofrido para deixar o local (ROCHA, CASTRO, 2019). De acordo com a reportagem, há décadas os arcos foram ocupados pela população, onde construíram moradias e oficinas de trabalho por gerações de famílias (Figura 31). Os moradores são artesãos que trabalham com ofícios tradicionais da ancestralidade africana e que alimentam grupos culturais locais, o que garantiu a preservação e dinâmica do local.

Figura 31 - Imóveis localizados na Ladeira da Conceição, construídos sob os arcos da Ladeira da Montanha.



Fonte: Matheus Tanajura. The Intercept Brasil, 2019.

Uma das ações do Salvador 360 consiste na reforma desses arcos. A ameaça está relacionada à ausência de escritura ou outro documento que comprove a propriedade do imóvel pela maioria dos moradores, mesmo que estes consigam provar que ocupam há anos o local. Os moradores também reclamam que não houve consulta e participação dos moradores para definição das ações. Desde 2014 sofrem ameaça de despejo após o IPHAN noticiar as obras de recuperação dos arcos. Nesse ano, houve um acordo com a extinta Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Emprego (SEDES), mediado pela Defensoria Pública do Estado, que garantiu a permanência dos moradores no local. Assim, nota-se que apesar de sempre estar em pauta a manutenção dos moradores locais, as ações não contemplam essa população.

Ainda de acordo com a reportagem, hotéis de luxo e outros grandes empreendimentos conseguem facilmente apoio financeiro através das isenções fiscais da Prefeitura. Além disso, é comum a aquisição de vários imóveis por apenas um dono, como é o caso do empresário Antônio Mazzafera que adquiriu, através da empresa do qual é acionista, 123 imóveis em 16 prédios da região, o que garante um poder na definição e indução de novos usos. Diante desse contexto, vê-se que não há uma mudança efetiva no tipo de revitalização que se quer para a área do CHS e mantém-se a leitura de Magnativa (1995) sobre esse processo:

“[a revitalização] evidencia o fim do social [uma vez que acaba com as relações de vínculo social, cultura e de relação com o local da população moradora], isto é, a hegemonia da estética sobre a ética.” (MAGNATIVA, 1995. p.154)

* * *

Conhecer e refletir sobre outras experiências nacionais de revitalização de Centros Históricos possibilitou perceber que a base comum desses processos é a preservação para uso turístico e de lazer, formando quase um quadrimônio obrigatório e indissociável: Centro Histórico - Revitalização - Patrimônio - Turismo. Isso faz com que cidades com porte econômico diferentes, como São Luís e Salvador, invistam em ações semelhantes para a revitalização do CH e com pouco reflexo no suprimento das necessidades locais.

Mesmo São Luís, que desde o início das ações de preservação, apontava para a necessidade de manutenção dos moradores existentes, não conseguiu avançar no sentido de garantir condições adequadas de moradia para os moradores existentes e que estes contribuíssem para a preservação dos imóveis, nem atrair novos moradores ou investimentos habitacionais privados, mesmo realizando alguns investimentos nessa área.

Ao mesmo tempo, os programas mais recentes que buscam retomar ou continuar a revitalização desses locais, passaram a incluir o uso habitacional como uso estratégico para garantir a vitalidades dessas áreas, recebendo, pelo menos em forma de *marketing*, maior importância no conjunto das ações. Por serem recentes, ainda não é possível avaliar se os investimentos para o setor habitacional serão concretizados. Para melhor visualização das intervenções dos Centros Históricos de Recife, São Luís e Salvador, o Quadro 2 apresenta um resumo comparativo entre as revitalizações, indicando as principais características de cada uma.

Quadro 2 - Comparativo das principais características das Revitalizações de Recife, São Luís e Salvador.

Características	São Luís	Salvador	Recife
Início das ações de revitalização	1980	1990	1990
Responsabilidade inicial	Governo Estadual	Governo Estadual	Governo Estadual
Responsabilidade atual	Governo Estadual e Prefeitura Municipal	Prefeitura Municipal	Prefeitura Municipal
Elaboração de Plano de Revitalização	SIM - Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL)	SIM - Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (PRCHS)	SIM - Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR)
Situação dos CH's no início das revitalizações	Baixa ocupação residencial, concentrando populações mais carentes em imóveis espalhados pelo CH. Poucos serviços, comércio em decadência. Imóveis em condições de abandono ou subutilizados. Espaços públicos deteriorados e baixa segurança pública.	Apesar de abandonado pelo poder público e classes mais altas, possuía relativa ocupação habitacional nos imóveis espalhados pelo CH, mesmo que de forma irregular e em condições precárias. Poucos serviços, comércio em decadência. Espaços públicos deteriorados e baixa segurança pública. Forte identidade cultural por parte dos moradores, marcada pelas celebrações religiosas de matriz africana e outras manifestações culturais da população negra. Estimativa de 6,7 mil moradores no início da década de 1990.	Baixa ocupação residencial com concentração na Favela do Rato (atual Comunidade do Pilar), caracterizada pela ausência de infraestrutura urbana e habitações em material precário. Imóveis em condições de abandono ou subutilizados. Os serviços existentes vinculavam-se ao Porto do Recife, que também empregava moradores da Comunidade do Pilar. Estimativa de 566 moradores no início da década de 1990.
Objetivo principal da revitalização	Desenvolvimento social local, através da manutenção da população carente no local com adoção de políticas habitacionais, promoção do desenvolvimento socioeconômico com estímulo ao comércio varejista, ao turismo e às atividades culturais.	Colocar o CH no circuito turístico nacional e internacional, semelhante ao que vinha sendo feito em outras cidades do País. Foco na atração de serviços e comércios ligados ao turismo e lazer.	Colocar o CH no circuito turístico nacional e internacional, semelhante ao que vinha sendo feito em outras cidades do País e baseando-se em exemplos internacionais. No entanto, o PRBR era mais amplo e incluía outros tipos de atividades econômicas e usos, incluindo habitação.
O Plano previa moradia para os moradores que ocupavam a área?	Sim	Não	Não

Características	São Luís	Salvador	Recife
O Plano previa moradia para outras classes sociais?	Sim	Não	Sim
Principais ações	Reabilitação de imóveis para usos institucionais e de equipamentos culturais; revitalização de espaços públicos. Programa Reviver (déc. 1990), com atração de bares, restaurantes e incentivo ao turismo e lazer. Ações pontuais do poder público para habitação de interesse social, para funcionários públicos estaduais e artistas.	Reabilitação de imóveis para utilização como equipamentos culturais e para novos comércios e serviços ligados ao turismo e lazer; revitalização de espaços públicos. Forte divulgação turística da área. Benefícios fiscais e financeiros para investidores privados atuarem em atividades voltadas para o turismo e lazer. Investimento pontual em habitação de interesse social a partir de pressão social.	Reabilitação de imóveis para utilização como equipamentos culturais e para novos comércios e serviços ligados ao turismo e lazer; revitalização de espaços públicos. Transformação do Bairro em Parque Tecnológico para implantação do Porto Digital. Início da urbanização da Comunidade do Pilar a partir de pressão social.
Articulação com a iniciativa privada	Não	Sim	Sim
Resultado das ações	Os investimentos garantiram o retorno temporário da vitalidade ao CH, mais pautado no turismo. Não houve expulsão de moradores, mas os investimentos em habitação tiveram pouco resultado no sentido de garantir o retorno da vitalidade urbana e de outras moradias. O CH ainda apresenta condições de abandono e esvaziamento.	Os investimentos garantiram o retorno da vitalidade em determinadas áreas do CH a partir de atrações ligadas ao turismo e lazer. Expulsão da população moradora de classe baixa. Os investimentos em habitação só aconteceram após pressão popular, mas de forma pontual e tiveram pouco resultado no sentido de garantir o retorno da vitalidade urbana e de outras moradias. Ainda persiste a ameaça de expulsão de antigos moradores de classe baixa que conseguiram permanecer no CH, mas que ocupam imóveis em condições de insegurança fundiária.	Os investimentos em turismo e lazer garantiram a movimentação do Bairro em áreas e períodos específicos, mas não tiveram efeitos duradouros. Foi a implantação do Porto Digital que garantiu dinâmica econômica e vitalidade permanentes para o Bairro e foi o diferencial na revitalização do Bairro do Recife. O Bairro se tornou referência turística e de inovação tecnológica da Cidade. O uso habitacional não se configurou como foco das intervenções, mas a Comunidade do Pilar - ocupação carente e sem infraestrutura no interior do Bairro - não foi expulsa e foi elaborado um plano para urbanização e habitação, que, no entanto, não foi concluído.

Características	São Luís	Salvador	Recife
Continuidade das ações	Elaboração de novos planos e programas pelo Governo Estadual, reforçando a necessidade de levar novas moradias para o CH, mas ainda com forte apelo turístico.	Elaboração de novos planos e programas pelo Governo Municipal, reforçando a necessidade de levar novas moradias para o CH, mas ainda com forte apelo turístico e prevendo benefícios para investidores privados.	Está em construção o primeiro empreendimento privado que prevê o uso habitacional no Bairro. Apesar de ser a tipologia flat, torna-se uma a primeira iniciativa que visa atrair moradores de classes mais altas para o Bairro. As ações públicas voltam-se para promoção de atividades de lazer, turismo e, mais recentemente, de inovações urbanas tecnológicas, tendo o Porto Digital como principal parceiro. Transformação da Comunidade do Pilar em ZEIS, garantindo a permanência dos moradores no local.

Fonte: Elaboração da autora, 2019.

3. O LUGAR DA HABITAÇÃO NA REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO RECIFE

Este capítulo busca avaliar como e se o uso habitacional foi tratado nas intervenções no Bairro do Recife, o que dificulta a manutenção dos moradores atuais e a atração de novos. O foco no uso habitacional se dá por três motivos: primeiro porque vários estudos demonstram como a manutenção da vitalidade de um bairro e da preservação do patrimônio histórico possui estreita relação com a existência desse uso, possibilitando mixes de usos e de classes sociais; segundo pelo fato do Bairro contar com uma comunidade carente que ainda não teve o investimento em habitação e infraestrutura concluídos - o que demonstra a falta de prioridade do poder público na sua conclusão; e em terceiro, porque o Bairro do Recife foi um dos bairros do Centro Histórico do Recife que recebeu uma quantidade significativa de investimentos públicos nas últimas três décadas, sendo alvo de diversas intervenções de reestruturação urbana, mas que serviu para atender mais a uma população flutuante do que moradora. Desse modo, entende-se que o estímulo às novas moradias e garantir a manutenção das existentes deveriam ter papel fundamental na revitalização do Bairro.

A partir de análise de documentos e estudos coletados em órgãos públicos municipais, entrevistas com gestores de administrações passadas e da atual e representantes de empresas que atuam no Bairro, buscou-se identificar como o uso habitacional foi tratado nos diversos momentos da revitalização e de como é visto atualmente, o que também propiciou uma leitura dos diversos interesses relacionados com a dinamização do local.

3.1 TENTATIVAS DE PROMOVER O USO HABITACIONAL NO BAIRRO DO RECIFE

Como apresentado, as grandes intervenções para revitalização do Bairro do Recife não trataram o uso habitacional com a devida relevância. Mesmo o Projeto do Habitacional do Pilar ainda não foi concluído, demonstrando pouco interesse do poder público em consolidar formalmente o uso no Bairro.

A partir dos anos 2000, com a mobilização social para que a Comunidade do Pilar fosse considerada na revitalização do Bairro, a questão da moradia passa a ganhar maior visibilidade e entra para as demandas urbanas da sociedade junto à Prefeitura. Com a chegada do Partido dos Trabalhadores à Prefeitura Municipal em 2001, tem-se a expectativa de uma gestão urbana mais participativa e democrática, ao mesmo tempo que a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei n^o

10.257/2001) inicia debates por cidades mais justas e igualitárias. Ao longo dessa década, foram realizados alguns levantamentos de imóveis e estudos que apontassem para a viabilidade do uso habitacional no Bairro e a Comunidade do Pilar foi finalmente contemplada com um projeto de urbanização.

De acordo com Nancy Siqueira⁶³, a decisão da gestão que teve início em 2001 era estender a revitalização do Bairro do Recife para os demais bairros do Centro Histórico, entendendo que a revitalização deveria estar inserida numa estratégia de planejamento territorial mais ampla, indo ao encontro dos princípios da Conservação Integrada - onde a revitalização de determinadas áreas deveriam estar vinculadas à um planejamento territorial - e coloca a habitação como uso prioritário para garanti-la. Essa decisão também pode ser vista como um entendimento de que o Centro Histórico deveria ser trabalhado de forma integrada e não de forma setORIZADA.

A partir dessa decisão, foram realizados no início da década 2000, alguns levantamentos de imóveis visando a possibilidade de conversão para o uso residencial e em 2003 é lançado o Programa Morar no Centro, cujo objetivo era ocupar imóveis ociosos com moradia para uma população com faixa de renda de baixa à média (até seis salários mínimos). O foco do programa são os bairros do Recife e da Boa Vista, sendo ampliado, posteriormente, para os bairros de Santo Antônio e São José, ou seja, o conhecido Centro Histórico do Recife. Ao todo foram levantados 60 imóveis que poderiam ser reabilitados com recursos oriundos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa (UEMURA, 2009). No entanto, a única experiência concreta foi a reabilitação do Edifício São José, no bairro de São José, com 56 unidades habitacionais, que foi destinado a famílias com renda superior a três salários mínimos.

A experiência foi considerada um sucesso - sendo até hoje reforçada por antigos gestores -, tanto na questão da reforma do imóvel, quanto no objetivo de levar moradores para o CHR e houve uma grande procura por consumidores nessa faixa de renda, ainda assim não teve continuidade. Milton Botler⁶⁴ ressalta que a viabilidade desse empreendimento foi possível porque o imóvel já havia sido projetado para moradia, diminuindo a necessidade de grandes mudanças, e possuía situação fundiária regular, diminuindo a burocracia e custos para regularização.

Ainda de acordo com Nancy Siqueira, o Programa apresentava várias dificuldades, que não conseguiram ser supridas. Dentre elas, estava o alto custo para a adaptação dos imóveis - inclusive com a instalação de elevadores - e a ausência de estacionamento, tido como fundamental para a

⁶³ Então Coordenadora do Programa Morar no Centro em entrevista realizada em 10 de maio de 2019.

⁶⁴ Arquiteto, Diretor de Programas Especiais da URB (2002) - incluía os Programas Monumenta, Morar no Centro, dentre outros, entrevista realizada em 10 de maio de 2019.

classe média. Assim, os imóveis ficariam caros e não possuiriam estacionamentos. Noé Barros⁶⁵ complementa que também havia o desinteresse das empresas da construção civil nesse tipo de empreendimento, já que a lógica de reforma e adaptação de imóveis não faz parte desse mercado.

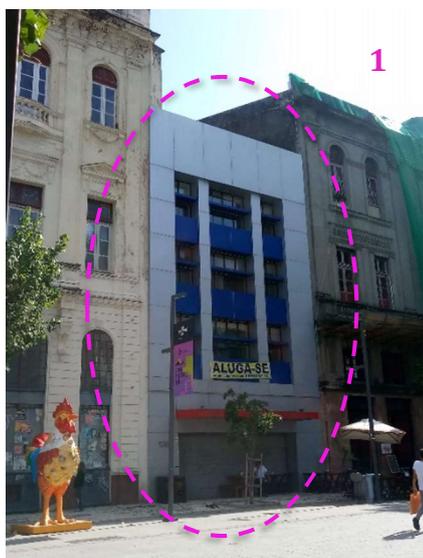
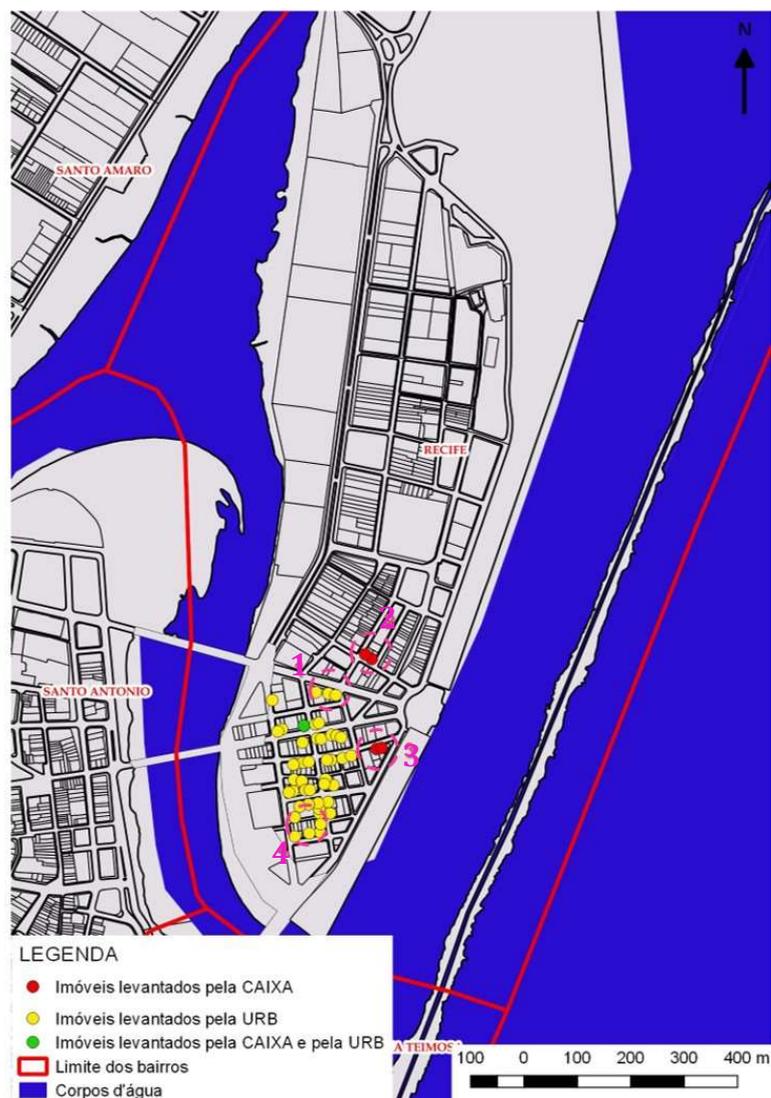
Nesse período, para apoiar o Programa Morar no Centro, a Empresa de Urbanização do Recife (URB), realizou um levantamento de imóveis ociosos do Bairro do Recife com potencial de conversão em habitação. O “Projeto de Diversificação de Usos e Ocupação de Imóveis Ociosos do Bairro do Recife” (URB, 2003) levantou imóveis na área correspondente ao Setor de Intervenção Controlada (SIC), ou seja, aquele onde se encontram as edificações de maior interesse de preservação e que possui pouca possibilidade de transformação. Para seleção dos imóveis, foram elencados critérios sobre sua localização (acessibilidade, localização com relação à eventos e equipamentos âncoras etc) e sobre sua tipologia e ocupação (50% do imóvel vazio, no mínimo dois pavimentos, baixo estado de conservação etc). Pelo levantamento, 46 imóveis ociosos ou abandonados do Bairro do Recife teriam condições de receber 235 unidades habitacionais, num total de 16.898m², que estariam distribuídos pelo SIC (Figura 32).

Paralelamente ao levantamento da URB, também em 2003, a Caixa contrata dois estudos de viabilidade: um para identificar uma possível demanda de consumidores para ocupar imóveis reabilitados no CHR - que será abordado no item 3.3 - e outro para identificar imóveis ociosos passíveis de reabilitação para transformar em habitação, o mesmo realizado para São Luís. Este último consistiu no Estudo de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional em Sítios Históricos para as cidades de Recife, Belém e São Luís. A partir de experiências já realizadas em São Luís pela própria Caixa, através do Programa de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH)⁶⁶ e de outros imóveis com projetos preliminares de reforma já elaborados, o estudo efetuou uma avaliação de imóveis e gerou recomendações para contribuir com esse tipo de proposta nessas e em outras cidades. Em Recife, o estudo selecionou dez imóveis, sendo cinco no bairro da Boa Vista e cinco no Bairro do Recife (Figura 32).

⁶⁵ À época, arquiteto vinculado ao Escritório de Revitalização do Bairro do Recife, entrevista realizada em 15 de maio de 2019.

⁶⁶ O PRSH tinha como objetivo: “...oferecer modos de financiamento adaptados às singularidades das áreas de importância histórica e cultural, a fim de contribuir para a reabilitação de áreas preservadas, tendo o uso habitacional como base fundamental para esta ação, mas incluindo também possibilidades de financiamento a comércio e serviços. O PRSH utiliza linhas de financiamento já disponíveis e busca adaptá-las às especificidades da reabilitação de imóveis para uso habitacional nas áreas centrais das cidades brasileiras.” (MOREIRA, 2003, p.7.)

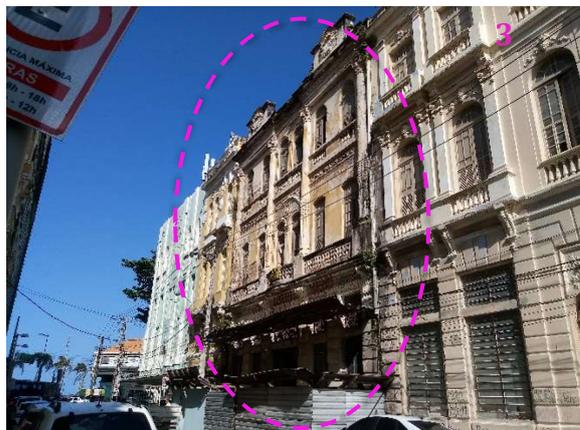
Figura 32 - Imóveis selecionados pela Caixa e pela URB para avaliação de viabilidade para conversão em habitação. Bairro do Recife.



Imóvel localizado na Av. Rio Branco - vazio.



Imóveis localizados na Av. Barbosa Lima - vazios e abandonados.



Imóveis localizados na Rua Vigário Tenório – vazios e abandonados.



Imóvel localizado na Tv. Tuyuty – vazio e abandonado.

Fonte: Base cartográfica PCR, 2014; Moreira, 2003; URB, 2003. Acervo da autora, 2019. Elaborado pela autora, 2019.

Os cinco imóveis do Bairro do Recife teriam condições de ofertar 88 unidades para comércio e habitação com um ou dois quartos e com custo médio de R\$ 38.400,00 por unidade (MOREIRA, 2003). De acordo com o estudo, considerando que os valores estavam abaixo dos valores de mercado, apenas dois imóveis foram considerados como viáveis para operações através de incorporadores privados que buscassem lucros. Por outro lado, as reabilitações apresentavam viabilidade se as obras fossem conduzidas pelos proprietários para utilização própria ou se inseridas em programas públicos habitacionais.

Em Recife, as dificuldades para reabilitação identificadas pelo estudo foram semelhantes às de São Luís, destacando-se:

- a questão fundiária, já que muitos imóveis não possuíam situação regular (dos cinco imóveis do Bairro do Recife, apenas um encontrava-se com todos os documentos legais);
- a ausência de uma política pública municipal para habitação em áreas centrais e em imóveis ociosos junto com uma desarticulação do poder público, nas diversas esferas, para otimizar os diversos trâmites de forma articulada e com maior agilidade;
- persistência em manter a visão de que os centros históricos devem ser priorizados com ações voltadas para o lazer e turismo, ou seja, com funções especializadas;
- dificuldades em adaptar os imóveis antigos para as necessidades atuais. Nesse caso inclui questões projetuais e necessidade de flexibilização por parte dos órgãos patrimoniais.

Entende-se que a intenção desses levantamentos era dar uso para imóveis existentes e que estavam vazios ou subutilizados. Entretanto, nenhum levantamento foi realizado considerando o potencial do SRU, que é o setor com maior potencial de alteração e marcado pela presença de galpões sem relevante valor histórico, o que possibilitaria expandir as ações de revitalização para essa área do Bairro e maior integração com a Comunidade do Pilar.

O estudo não teve resultados concretos, mas demonstrou a importância de se pensar em linhas de financiamento específicas para as diversas possibilidades de reabilitação de imóveis em áreas históricas, uma vez que estas áreas possuem demandas específicas.

Os imóveis levantados pela URB e pela Caixa demonstram, também, o potencial de conversão de imóveis do Bairro, e isso sem considerar a potencialidade do Setor de Renovação Urbana. Porém, isolados, descolados de um planejamento territorial e uma política habitacional, esses levantamentos não tiveram eficácia para ações concretas. Dos 51 imóveis levantados pela Caixa e URB em 2003, 19 estão vazios atualmente, mas nenhum foi ocupado por uso habitacional.

Ainda em 2003, numa tentativa de planejamento territorial estratégico mais amplo, foi elaborado o Plano do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda, numa parceria entre as Prefeituras dos dois municípios e apoiado pelo Governo Estadual. O estudo elaborou uma leitura urbana integrada da faixa litorânea do território compreendido entre os Centros Históricos de Recife e Olinda, cujos objetivos tinham como foco a cultura, o turismo e o desenvolvimento econômico, além de diretrizes para o uso e ocupação do solo. Para o Bairro do Recife, inserido nesse recorte, ficou clara a intenção da promoção do uso habitacional conforme indicam as ações para uso e ocupação:

- *“Programa de requalificação urbana integrando ações de moradia, investimentos em novos empreendimentos, melhoria de infra-estrutura e dos espaços públicos;*
- *Executar Projeto Habitacional do Pilar;*
- *Elaborar Plano de Gestão para o bairro que estimule o caráter cultural, evitando a saturação de eventos e a perda de identidade da área, compatibilizando os usos e atividades;*
- *Elaborar plano de circulação e de acessibilidade do bairro compatível com as previsões de novas atividades e usos;*
- *Estudo para definição do mercado de moradia;*
- *Estudo de aplicação de IPTU progressivo.” (FADE/UFPE, 2003. p.95)*

Apesar de bem divulgado e tendo duas gestões municipais com orientação política e interesses equivalentes, as ações do Plano também não tiveram efeito prático.

Em 2004, o Escritório de Revitalização do Bairro do Recife (ERBR)⁶⁷ elabora um Plano de Trabalho para o Bairro, cujo objetivo era: “*racionalizar a aplicação de recursos, canalizar esforços e otimizar o potencial turístico, econômico, urbanístico e cultural do Bairro.*” (URB, 2004). O documento reconhece a necessidade do mix de usos, incluindo o residencial, assim como reconhece o conflito de interesses dos agentes atuantes no local, chamados de atores, e a dificuldade do poder público em atuar como mediador, bem como de garantir a sustentabilidade dos investimentos públicos já realizados, evitando a necessidade de novos investimentos para garantir a vitalidade do Bairro.

Dentre os atores destacados no estudo, estão os ambulantes, empresários, estudantes, flanelinhas, crianças e adolescentes em situação de rua e turistas, mas os moradores do Pilar não são considerados, mesmo com o início das discussões sobre a permanência da Comunidade no local. Ao mesmo tempo que reconhece a importância do uso residencial para o Bairro, este tema é tratado superficialmente no item que aborda a diversificação econômica do Bairro, que direciona mais esforços para a atração de negócios e serviços que possam ser utilizados por eventuais novos moradores (padarias, farmácias etc) do que na promoção de unidades habitacionais.

Esses levantamentos e planos ficaram aquém das necessidades reais para garantir o interesse em fixar o uso habitacional no Bairro, principalmente por parte do poder público. De acordo com Noé Barros, nunca houve, de fato, um interesse do poder público de estimular o uso habitacional no Bairro nem na área central da cidade. Segundo o arquiteto, a inexistência de um Plano de Habitação de Interesse Social também contribuiu para que essas áreas se mantivessem ociosas e sem políticas claras de combate à especulação imobiliária. Já para Milton Botler, as dificuldades financeiras, patrimoniais e físicas para reabilitar imóveis para o uso residencial eram fatores que desestimulavam o investimento privado e público, já que os custos de aquisição, reabilitação, legalização, dentre outros, eram superiores à possibilidade de lucro, principalmente considerando que vários imóveis do Bairro não estão aptos ao uso residencial, o que demandaria maiores reformas. Ao mesmo tempo, o interesse por outros tipos de atividades era mais relevante no Bairro.

⁶⁷ Segundo Noé Barros, o ERBR foi muito importante para o Bairro, pois contava com uma equipe técnica que conhecia bem o local e tinha autonomia para resolver os problemas de infraestrutura que iam aparecendo e orientar os proprietários dos imóveis, diminuindo as burocracias. No entanto, com o início do PRBR o foco ficou voltado para as ações do Plano e para as áreas do Bairro que eram foco das intervenções. Criado na década de 1980, foi encerrado na década 2000.

Reconhecendo a necessidade de garantir o uso residencial em áreas históricas e entendendo que ações de preservação de patrimônio devem ser compartilhadas entre o ente público e o privado, o IPHAN, através do Programa Monumenta⁶⁸ passa a oferecer financiamentos acessíveis para a reforma e reabilitação de imóveis privados e antigos em Centros Históricos. Em 2003, o Programa é remodelado para incluir o financiamento para reabilitação de imóveis privados – até então, as reformas só atendiam à edifícios-monumentos – e até 2008 aproximadamente 170 imóveis foram reabilitados para o uso habitacional em diversas cidades do País.

Essas experiências confirmaram, em parte, o fato de que reabilitações de imóveis privados para uso habitacional em sítios históricos demandam tempo, alto investimento e capacidade de gestão. Também indicaram que o esforço para reabilitação de edifícios isolados mostrou-se inviável e com pouco resultado prático, já que, para garantir a manutenção de um programa público, os efeitos deveriam ser maximizados e ações individuais não foram suficientes para garantir a revitalização de Centros Históricos, nem atrair o investidor privado. No entanto, essas mesmas experiências, apontaram para possibilidades reais com vistas a superar os entraves para as reabilitações de imóveis privados, reconhecendo a necessidade de adequações específicas para fins de políticas públicas e linhas de financiamentos.

Uma ressalva importante, é que foram nas pequenas e médias cidades que o programa obteve maior êxito. Os motivos vão desde a facilidade de comunicação e divulgação do programa, até o interesse dos moradores, uma vez que nessas cidades, o Centro Histórico, em geral, ainda é local de moradia da população, está inserido na dinâmica econômica e social e muitos imóveis possuem características arquitetônicas e construtivas mais simples⁶⁹ (Figura 33). Porém, os moradores também são de classes mais baixas e, nesses locais, também é mais difícil encontrar mão de obra qualificada para este tipo de reforma. Por esse motivo, a maior parte (80%) dos recursos destinados ao Programa foi para financiamentos até R\$20.000,00 e 40% foram para famílias com renda até três salários mínimos (DIOGO, 2009).

⁶⁸ Entre 2003 e 2009 o Programa Monumenta, em parceria com o IPHAN e com empréstimos através do BID, expandiu sua linha de atuação para incluir o financiamento individual para imóveis privados em sítios históricos, criando linhas de financiamento flexíveis e com maiores facilidades para aquisição por parte dos proprietários. Em períodos anteriores, outras linhas de financiamento já haviam sido criadas, mas com pouca abrangência e efeitos práticos.

⁶⁹ Caracterizado como “patrimônio banal ou comum”, segundo Maricato, mas também reconhecido como arquitetura vernacular. Para mais informações consultar: Alternativas para a crise urbana. Ermínia Maricato, 2001.

Figura 33 - Imóveis antigos com arquitetura simples, localizados em Centros Históricos de cidades pequenas.



Centro de Natividade (TO). Imóvel com poucos ornamentos e técnica construtiva simples.



Centro de Lençóis (BA). Imóvel com poucos ornamentos e técnica construtiva simples.

Fonte: Programa Monumenta/IPHAN, 2009.

Essa realidade fez com que fosse necessário adequar diversas regras para o financiamento, de modo a torná-lo acessível, e demandou do poder público municipal uma gestão comprometida com a execução do programa⁷⁰.

Já nas grandes cidades a dificuldade estava ligada às questões de propriedade dos imóveis, mas principalmente, à diversidade de interesses existentes nos Centros Históricos que vinham passando por revitalizações. Diogo (2009) coloca que para um proprietário de imóvel histórico, que não o utiliza para uso próprio, seja residencial ou comercial, tenha interesse em reabilitá-lo, ele precisa ter garantida a possibilidade de lucros, ou seja, o interesse não está no valor histórico, mas sim na renda que pode ser obtida. Nesse caso, fica mais difícil estimular o interesse do

⁷⁰ Nas cidades onde houve mais contratos assinados, existiam as Unidades Executoras de Projeto (UEPs), formada por equipe de técnicos locais responsável pela execução do Programa.

proprietário para reformar para uso habitacional, caso o retorno financeiro não esteja garantido. O mesmo pode se falar com relação à possibilidade de reabilitações por empresas do mercado imobiliário.

Cabe destacar que esse tipo de financiamento foi altamente subsidiado⁷¹, sendo mais acessível, inclusive, do que um financiamento para HIS. Tudo isso entendendo a importância do patrimônio construído e para que áreas da cidade que detém infraestrutura e localização privilegiada, não sejam abandonadas nem entregues à especulação imobiliária. Nesse caso, Machado (2009) entende como vantajoso o tipo de financiamento, principalmente se considerar os possíveis custos do não investimento na recuperação dessas áreas centrais, no custo das expansões para a periferia e na perda dos valores simbólicos de uma cidade.

Na Cidade do Recife, foram apresentadas 17 propostas para financiamento, mas nenhum contrato foi assinado. Foram lançados dois editais que contemplaram o Bairro do Recife, um em 2005 com 14 propostas encaminhadas e outro em 2006 com três propostas encaminhadas. Nenhum proponente se declarou como de baixa renda e a maior parte era de reforma para instalação de comércios (88%), nenhum para habitação. Gestores do Programa apontaram como falha para o baixo número de inscritos e assinaturas de contratos, a regularidade fundiária dos imóveis e a pouca divulgação do Programa para esse fim, que consistiu apenas em edital lançado no Diário Oficial e anúncio em um jornal de circulação local.

Essa experiência demonstra o pouco interesse do poder público municipal nessa vertente do Programa Monumenta, reforçando que o foco da revitalização do Bairro não estava no uso habitacional. Vale lembrar que o início desse programa coincide com o início das obras do Polo Alfândega - inclusive com recursos do próprio Monumenta - e com o período de consolidação do Porto Digital no Bairro do Recife, que, como será visto a seguir, teve grande influência na sua revitalização e no direcionamento dos investimentos públicos. À exceção da urbanização da Comunidade do Pilar, os estudos e levantamentos apontados nesse subitem se concentraram na primeira metade da década 2000 e, até o momento não houve outra ação mais concreta para promoção habitacional no Bairro.

Um dado relevante é que, para além dos moradores da Comunidade do Pilar, cerca de três imóveis em outras partes do Bairro, são utilizados como moradia para classe média. Sabe-se que os imóveis do Bairro, em sua maioria, não estão adequados às necessidades atuais para habitação, o que demandou investimento dos proprietários para as adequações necessárias. Esse é um dos

⁷¹ O financiamento possuía juros zero, isenção de seguro e de taxas, longo prazo para pagamento, carência de seis meses e adequação da forma de garantia.

obstáculos identificados por esses moradores. Marcelo Silveira⁷², morador do Bairro desde a década de 1990, aponta as dificuldades que tem para conseguir reformar seu imóvel, um sobrado de três andares, em conformidade com as exigências do IPHAN, com a burocracia do poder municipal e com os custos necessários.

Apesar de não possuir uma ideia de montante gasto com a reforma, afirma que o valor foi alto para suas condições financeiras e ainda assim não conseguiu terminá-la de acordo com as exigências dos órgãos, nem aprovar todas as reformas. O proprietário reclama da ausência de uma fonte de financiamento que se adeque à realidade de imóveis como o dele, bem como da ausência de interesse do poder público para estimular esse tipo de uso no Bairro, uma vez que a Prefeitura não tem estrutura de gestão para garantir as orientações necessárias para as reformas e fiscalizações, acarretando em processos lentos e dispendiosos, que muitos proprietários ou interessados não tem condições de arcar. Inclusive, afirmou não ter tido conhecimento sobre o Programa do Monumenta para reforma de imóveis privados.

Outra questão colocada pelo morador refere-se aos grandes eventos festivos que desconsideram os moradores do Bairro. Muitas ruas são fechadas sem comunicação prévia, dificultando ou mesmo impedido o acesso dos moradores aos imóveis e não há um controle sobre a ocupação temporária dos imóveis e do espaço público, cuja privatização, mesmo que temporária, impacta diretamente na rotina dos moradores.

Questionado sobre o que levou a escolher o Bairro como moradia, afirmou que, além de gostar de imóveis antigos, o fato de não estar entre os bairros de interesse do mercado imobiliário⁷³, garante um certo diferencial ao local, que foge ao padrão dos bairros de ocupação recente. Ao mesmo tempo, já vislumbra a possibilidade de deixar o imóvel, uma vez que não se sente mais disposto para reivindicar ações do poder público que garantam as condições para habitar no Bairro. Essa fala reforça que a atuação do poder público, além de não atrair novos moradores, não contribui para os que já existem no local se mantenham em condições adequadas, diferente da atenção que é dada para atração de usos ligados ao lazer, turismo e, principalmente, às atividades desempenhadas pelo Porto Digital, que será apresentado a seguir.

⁷² Artista plástico, morador do Bairro há mais de 20 anos, em sobrado de três andares. Entrevista realizada em 24 de maio de 2019.

⁷³ Nesse caso, o morador se referiu ao mercado imobiliário habitacional de imóveis novos.

3.2 REFLEXOS DA PRESENÇA DO PORTO DIGITAL NOS USOS DO BAIRRO DO RECIFE

A chegada do Porto Digital (PD)⁷⁴ funcionou como estímulo para a recuperação e preservação dos imóveis do Bairro pela iniciativa privada, ampliando a divulgação da lei municipal nº 16.290/97, que garante a isenção do Imposto Territorial Urbano (IPTU) para imóveis do Bairro de acordo com o tipo de reforma realizada, e da lei municipal nº 16.731/01⁷⁵, que autoriza apoio financeiro às empresas vinculadas ao PD.

O Porto Digital teve um papel fundamental não só na revitalização urbana, mas também na diversificação das atividades no Bairro para além do lazer e turismo, propiciando a sua movimentação diurna. Houve também um estímulo para a dispersão das atividades pelo Bairro, abrangendo inclusive o Setor de Renovação Urbana – até então, de pouco interesse para as ações do poder público -, o que possibilitou maior circulação em diferentes áreas, não apenas naquelas relativas aos Polos de Interesse. Ou seja, a instalação do PD acabou repercutindo na reabilitação de imóveis em diversas partes do Bairro. No entanto, mais uma vez, os investimentos públicos foram direcionados à setores econômicos específicos, marcando uma ocupação especializada do Bairro que, mesmo com uma diversidade no tipo de ocupação dos imóveis, a maior parte vinculasse ao setor de TIC. Se, no início da década de 1990, para o turismo e lazer através do Polo Bom Jesus, no início dos anos 2000 destinou-se a implantação da infraestrutura necessária para o funcionamento do Parque Tecnológico.

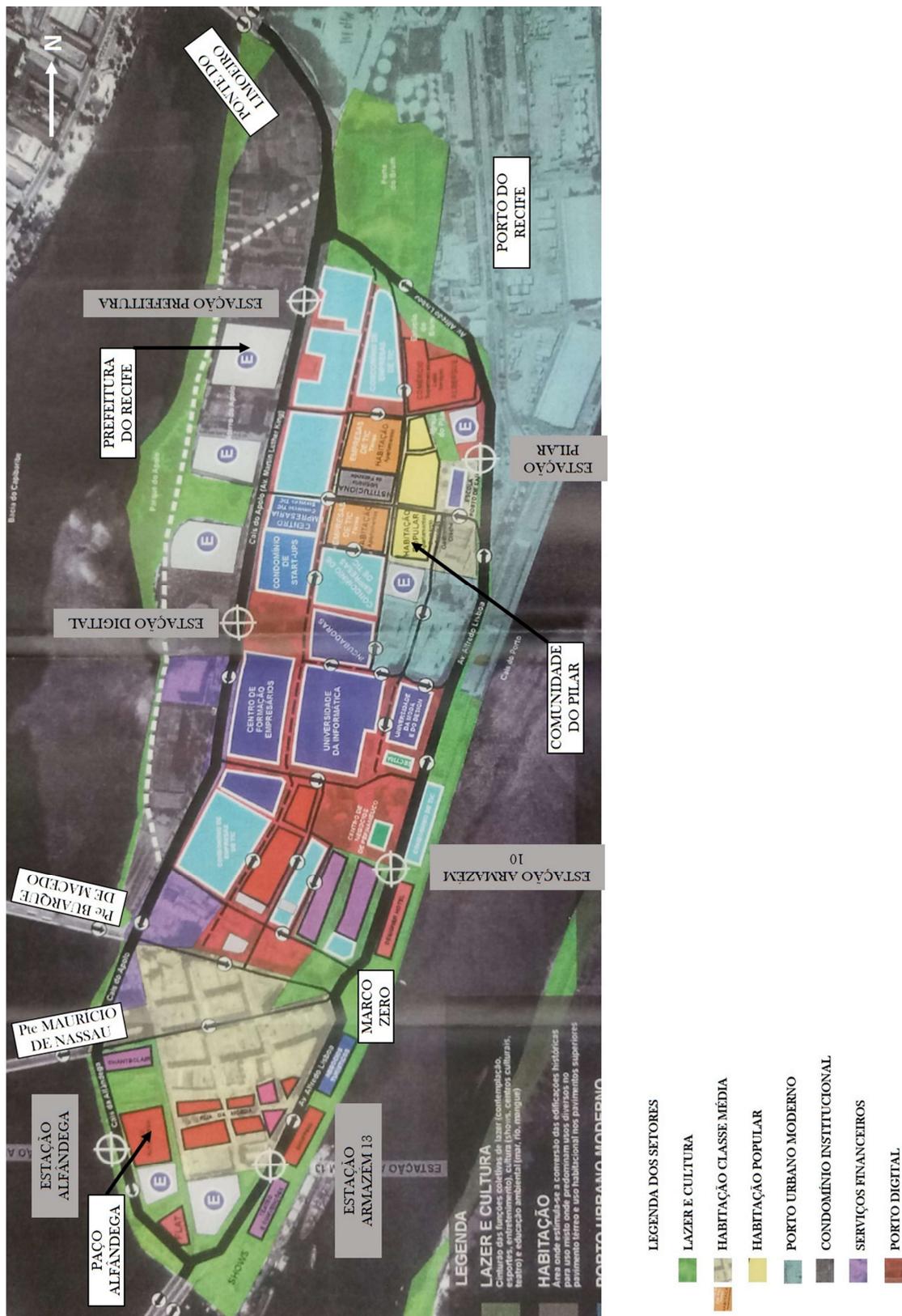
Desde o início o Porto Digital mostrou-se influente nas decisões sobre o planejamento do Bairro, mesmo que a gestão do território seja de responsabilidade do poder público municipal. Em 2001 foi contratado pelo PD, um Plano de Desenvolvimento para o Porto Digital, cujo objetivo era indicar “*oportunidades de adaptação do Sítio Histórico às demandas dos negócios de TIC*”, a partir de uma setorização dos usos no Bairro do Recife considerando um período de implantação de 15 anos (Figura 34). Foram consideradas questões sobre o mix de usos, melhoria do espaço urbano, utilização dos imóveis vazios ou subutilizados, alternativas de gestão e possibilidades de expansão do PD para além do Bairro do Recife. A indicação do mix de usos combina aqueles potenciais para dinamização do que chamam de Cidade da Tecnologia, com destaque para

⁷⁴ Como dito anteriormente, O PD consiste numa Organização Social, cujo objetivo é a atração de empresas de TIC para o Parque Tecnológico, garantindo que estas tenham um ambiente adequado para o desenvolvimento pleno de suas atividades.

⁷⁵ A Lei municipal nº 16.731/01 “Autoriza o Poder Executivo a dar apoio financeiro, a fundo perdido, a empresas produtoras de tecnologias da informação e serviços associados, âmbito do Projeto do Plano de Revitalização da Zona Especial do Patrimônio Histórico Cultural 09 - Sítio Histórico do Bairro do Recife.”

habitação, hospedagem, comércios e serviços de apoio às atividades de TIC, lazer, cultura e entretenimento.

Figura 34 - Setorização de usos proposta pelo Plano de Desenvolvimento do Porto Digital.



Fonte: Plano de Desenvolvimento do Porto Digital, 2001. Alterada pela autora, 2019.

Com relação ao uso habitacional, o Plano indicava duas áreas: uma localizada no Polo Alfândega e outra no Polo Pilar, que incluía a Comunidade do Pilar e outros imóveis em quadras próximas. Para a primeira, as reformas dos imóveis deveriam destinar o piso térreo para comércios e serviços e priorizar os pisos superiores para *studios* ou apartamentos de 1 ou 2 quartos. O público alvo seriam casais sem filhos ou pessoas solteiras, de classe média.

Já o habitacional do Pilar seguiria as indicações do projeto que vinha sendo elaborado pela Prefeitura da Cidade do Recife (PCR). Curiosamente, o plano previa que o PD seria o responsável pela gestão das obras de urbanização da Comunidade do Pilar, mesmo que os recursos fossem oriundos dos governos estadual e municipal, demonstrando uma aposta na capacidade de gestão territorial do PD. Seria então, funções do PD:

“Articular ações, elaborar projetos, contratar serviços e captar investimentos voltados para o redesenho da área do Pilar e a oferta de capacitação e treinamento para a Comunidade do Pilar de forma a conferir ‘empregabilidade’ a seus membros.”(PLANO DE DESENVOLVIMENTO, 2001)

Em quadras próximas à Comunidade, também foi proposto a criação da habitação em edifícios de maior porte (até 12 pavimentos, aproveitando a possibilidade de transformação do Setor de Renovação Urbana), sendo que no térreo funcionariam empresas de TIC, nos 2º e 3º pavimentos estacionamentos e nos demais, unidades habitacionais com até três quartos.

O Plano afirma que as diretrizes propostas estavam de acordo com as diretrizes da Prefeitura Municipal para a área da Comunidade do Pilar e para o Polo Alfândega. De fato, em 1998 foi elaborado pela PCR um plano habitacional para o Pilar (RECIFE, 1998a), que não foi levado adiante, e a proposta inicial da PCR para o Polo Alfândega previa a reconversão de imóveis para uso habitacional, garantindo o mix de usos no processo de revitalização do Bairro (RECIFE, 1998b), o que também não foi realizado.

Coordenado por uma equipe técnica, o Plano baseou-se em experiências nacionais e internacionais e foi construído em conjunto com gestores do PD, técnicos da PCR e por consultoria especializada em Parques Tecnológicos, porém, não houve consulta pública. Apesar do plano não ter a intenção de funcionar como um planejamento urbano para a cidade, demonstra como o Bairro tinha potencial para comportar as empresas de TIC e outros serviços de interesse para funcionamento do PD, além do mix de usos e classes sociais, tudo isso sem deixar de pensar na valorização histórica e patrimonial. Conforme será verificado a partir das mudanças nas estratégias de atuação do PD expostas nos seus relatórios de atividades, a intenção sobre apoiar diretamente o uso habitacional e intervenções para melhoria urbana foi sendo

abandonada, cujo foco manteve-se na oferta de espaços e infraestrutura adequadas para atração de empresas de TIC.

Porém, indiretamente, muitas ações do poder público para o Bairro do Recife coadunam com os interesses do PD e, ao longo dos quase 20 anos de atividades do Porto Digital, o uso do Bairro manteve-se moldando muito mais à sua exploração econômica do que social, apesar do aspecto social sempre aparecer vinculado ao *marketing* do Bairro. Segundo relato de Maria Candida⁷⁶, pelo fato do Parque Tecnológico ser um território onde a inovação se faz presente, muitas das ações do poder público municipal no espaço urbano têm o respaldo do Porto Digital e são vinculadas à ideia de Cidades Sustentáveis, uma das bandeiras defendidas pelo PD. Nesse sentido, o Bairro vem sendo utilizado como um “laboratório urbano”, onde soluções urbanas, tecnológicas ou não, que contribuam com o desenvolvimento urbano possam ser testadas para posterior ampliação para outras partes do município.

A chegada no PD no Bairro do Recife também contribuiu para uma alta valorização dos imóveis locais, a maior desde o início da sua revitalização, destacando-se o período entre os anos 2008 e 2013. Uma pesquisa sobre o mercado imobiliário realizada no Centro Histórico do Recife (CHR)⁷⁷ pelo GEMFI⁷⁸ demonstrou que nesse período, os imóveis utilizados como serviços no Bairro tiveram uma valorização de 137%⁷⁹. Essa valorização, no entanto, não foi suficiente para atrair a iniciativa privada para investir em empreendimentos habitacionais no Bairro do Recife. Tampouco houve, por parte do poder público, políticas reais de incentivo para esse uso. Ao contrário, a pesquisa indica que o uso residencial tem sido pouco procurado no Bairro do Recife, conforme demonstra a Tabela 3 (LACERDA; FERNANDES, 2015). Ainda hoje, não existe oferta de venda ou aluguel de imóveis residenciais no Bairro.

⁷⁶ Gerente Geral do Bairro do Recife, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação. Tem a função de coordenar programas e projetos a serem desenvolvidos no Bairro. Entrevista concedida em 05 de julho de 2019.

⁷⁷ A pesquisa considera como o CHR os Bairros da Boa Vista, Santo Antônio, São José e do Recife.

⁷⁸ Pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos das Cidades Brasileiras, realizada pelo Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (GEMFI), coordenada por Norma Lacerda, com apoio do CNPq, FACEPE e UFPE.

⁷⁹ De forma comparativa, nesse mesmo período, os imóveis novos construídos nas grandes cidades do País tiveram uma valorização de 126%. Dado disponibilizado no II Seminário Mercado Imobiliário nos Centros Históricos das Cidades Brasileiras, realizado nos dias 25 e 26 de setembro de 2019.

Tabela 3 - Imóveis Transacionados Mediante Compra e Venda por Ano CHR (2008-2013) ¹¹

Uso	Bairros	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Comercial	Recife	8	9	5	13	13	7	55
	São José	12	16	18	24	19	12	101
	Santo Antônio	72	65	84	71	74	103	469
	Boa Vista	81	67	84	58	71	85	416
	Sub-total	173	157	191	166	177	177	1.041
Residencial	Recife	0	0	0	1	0	0	1
	São José	5	5	9	15	40	22	96
	Santo Antônio	1	4	2	6	0	0	13
	Boa Vista	96	85	90	90	90	57	508
	Sub-total	102	94	101	112	130	79	618
TOTAL		275	251	292	278	307	256	1.659

Fonte: Apud Lacerda e Anjos (2015). Transações de Compra e Venda ITBI/PCR. In: LACERDA; FERNANDES, 2015.

¹¹ Dados referentes aos imóveis com ITBI regularizado entre janeiro de 2008 e outubro de 2013.

Ao todo, o Porto Digital ocupa diretamente dez imóveis no Bairro (Figura 35), entre próprios, alugados ou como cessionário, e, considerando as empresas vinculadas do PD, ocupa uma área de aproximadamente 85 mil m², que corresponde à aproximadamente 30% do SIC⁸⁰, onde encontra-se a maior parte dos imóveis ocupados. De acordo com Gustavo Rocha⁸¹, Superintendente de Infraestrutura do Porto Digital, a intenção é dobrar a área ocupada nos próximos dez anos, estimando a utilização de pelo menos 60 novos imóveis no Bairro⁸². Em 2018, o Porto Digital contava com 258 empresas vinculadas na Cidade do Recife, sendo que dessas 130 localizavam-se no Bairro do Recife⁸³.

⁸⁰ Considerando a área construída nesse setor pelo PRBR.

⁸¹ Entrevista concedida em 20 de junho de 2019.

⁸² <https://www.folhape.com.br/economia/economia/economia/2017/11/21/NWS,49342,10,550,ECONOMIA,2373-PORTO-DIGITAL-QUER-DOBRAR-TAMANHO-OCUPAR-MAIS-PREDIOS.aspx>

⁸³ <http://www.portodigital.org/parque/historia>. Acessado em: jan/2019.

Figura 35 - Imóveis do Porto Digital no Bairro do Recife (próprios, alugados, sob concessão)



Imóvel reformado e utilizado pelo Porto Digital, cedido pelo Governo Estadual.



Imóvel em reforma pelo Porto Digital para sua utilização, cedido pelo Governo Estadual.

Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014; Imóveis - Porto Digital. Acervo da autora, 2019. Elaborado pela autora, 2019.

Entre os anos 2000 e 2018, o Bairro registrou a abertura de 1.382 novas empresas⁸⁴, incluindo as empresas vinculadas ao PD, sendo que, atualmente, quase 60% dos imóveis do Bairro tem como proprietários pessoas jurídicas, enquanto que em 2000 esse percentual equivalia à 40%⁸⁵. Vale salientar que uma das estratégias do Plano Estratégico do Porto Digital (PORTO DIGITAL, 2006) era a melhoria dos serviços urbanos e de infraestrutura, inclusive com o estímulo a atração de atividades de lazer, cultura, serviços (cursos de línguas, academia de ginástica, construção de estacionamentos etc), com vistas a atender os trabalhadores do Porto. De fato, nesse período, foi notável a diversificação de atividades empresariais no Bairro, mas a maior parte considerando o público flutuante, seja de trabalhadores ou de usuários esporádicos.

A partir de 2011, o Porto Digital inicia a expansão de suas atividades para Santo Amaro e outros bairros do CHR, garantindo a isenção do ISSQN para as empresas vinculadas ao PD. De acordo com a pesquisa do GEMFI, mesmo com as isenções fiscais oferecidas pelo poder público para investimento no Bairro do Recife, essa valorização pode ter contribuído para a necessidade de expansão. No entanto, essa possibilidade já estava prevista no momento de instalação do PD no Bairro, conforme descrito no Plano de Negócios do Porto Digital (2002), que indicava como benéfica a existência de bairros próximos que pudessem receber as atividades do PD.

É oportuno frisar que o Bairro do Recife ainda possui, apenas no Setor de Intervenção Controlada, o equivalente a 30% dos imóveis sem uso, de acordo com levantamento de 2017, da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife⁸⁶, o dobro do apontado no período de elaboração do PRBR, no início da década de 1990, que era em torno de 15%⁸⁷. Ou seja, mesmo com todos os investimentos e atração de empresas que o Porto Digital propiciou, ainda resta uma área construída significativa que pode ser ocupada no Bairro.

Em 2011, a lei municipal n^o 17.762/11 expande as atividades do Porto Digital para o bairro de Santo Amaro. Gustavo Rocha, aponta que logo após a promulgação da lei, diversos terrenos e mesmo quadras inteiras do bairro foram compradas por empresas do setor imobiliário, aproveitando a oportunidade de negócios que a presença do Porto Digital traria para o bairro. Sem uma política específica de controle da especulação do solo, essas aquisições acabaram

⁸⁴ Portal de Finanças. Prefeitura do Recife.

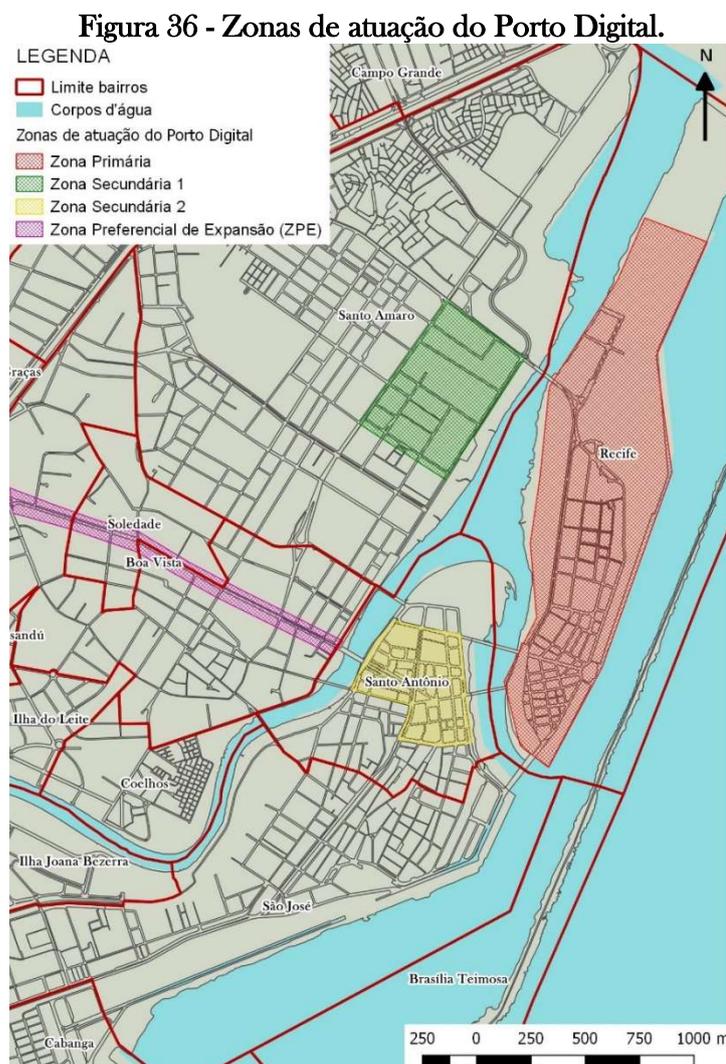
⁸⁵ Fonte: PCR/CADIMO, 2018. Dados disponibilizados no II Seminário Mercado Imobiliário nos Centros Históricos das Cidades Brasileiras, realizado nos dias 25 e 26 de setembro de 2019.

⁸⁶ Idem.

⁸⁷ De acordo com levantamento realizado na época, considerando imóveis vazios ou com menos de 50% de sua área ocupada (LACERDA; ZANCHETTI, 1999).

inflacionando o valor do solo no bairro e, assim como ocorreu no Bairro do Recife, essa valorização foi considerada um empecilho para investimentos do PD no local.

Em 2015 o Porto Digital expande mais uma vez sua área de atuação para bairros vizinhos (Lei municipal nº 18.168/15), considerando, para efeito da isenção fiscal, as Zonas Secundárias 1 e 2⁸⁸, que abrange parte dos Bairros de Santo Antônio e Santo Amaro (Figura 36). Os lotes lindeiros da Avenida Conde da Boa Vista (Zona Preferencial de Expansão - ZPE), no Bairro da Boa Vista, também foram beneficiados com a isenção do imposto, desde que as empresas mantenham mais de 50% da sua equipe operacional em escritórios nas Zonas Primária ou Secundárias. Em 2017, através da Lei nº 18.337, a isenção do ISSQN se expande para todo o território municipal, desde que as empresas mantenham um escritório nas Zonas Primária ou Secundárias com pelo menos 50% da sua equipe.



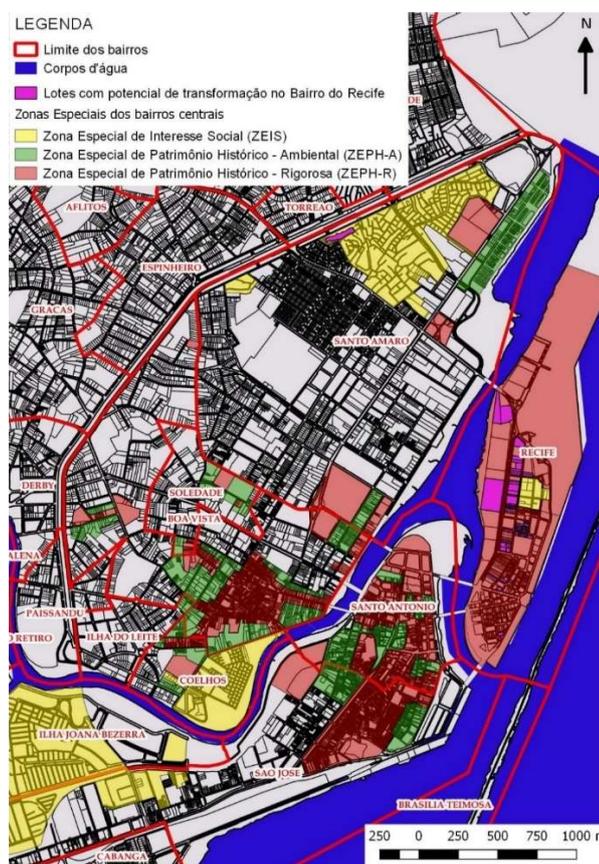
Fonte: Base cartográfica - PCR, 2014; Legislações municipais. Elaborado pela autora, 2019.

⁸⁸ A Zona Especial do Patrimônio Histórico Cultural 09 (ZEPHC 09) - Sítio Histórico do Bairro do Recife é considerada Zona Primária.

Uma das justificativas para essa expansão foi o aumento nos valores dos aluguéis no Bairro. No entanto, a expansão territorial do PD não ocorreu apenas pela valorização imobiliária do Bairro do Recife, mas também pela necessidade de espaço físico, de melhores infraestruturas e bairros com menores restrições patrimoniais para intervenção, o que facilita a atração das empresas⁸⁹.

Destaca-se que, conforme dados apresentados por Bernardino (2018), dentre os bairros considerados centrais da Cidade do Recife, Santo Amaro e São José são os que apresentam menos áreas de restrição legal, seja com relação ao patrimônio histórico, seja com relação à ZEIS, ao mesmo tempo que apresentam maior potencial de adensamento, devido ao grande número de terrenos vazios e ocupados com construções facilmente substituíveis (galpões, postos de combustíveis etc). Ou seja, são bairros com grande potencial de transformação. Já o Bairro do Recife, apesar de também contar com boa parte do seu território ocupado por galpões ou grandes equipamentos industriais, possui restrições legais de adensamento devido a sua condição de ZEPH (Figura 37).

Figura 37 - Áreas com restrição à ocupação nos bairros centrais do Recife e com potencial de transformação no Bairro do Recife.



Fonte: Base cartográfica PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

⁸⁹ <https://www.folhape.com.br/economia/economia/economia/2018/10/29/NWS,85894,10,550,ECONOMIA,2373-PORTO-DIGITAL-QUER-DOBRAR-TAMANHO.aspx>. Acessado em: jan/2019.

Em 2018, a Prefeitura Municipal tenta conter processos especulativos na área central sancionando o decreto municipal nº 31.671/18, que se refere à desapropriação de imóveis abandonados e com atraso de pelo menos 5 anos no Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Desapropriado, o imóvel poderá ter os seguintes usos:

*“Art. 15. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser destinado a programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social ou serão objeto de concessão de direito real de uso ao particular ou a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos, **de fomento ao desenvolvimento ou empreendedorismo**, entre outros, no interesse do Município.” (DECRETO Nº 31.671/18. grifo do autor.)*

Mesmo com a experiência do processo especulativo ocorrido no bairro de Santo Amaro, este decreto demorou três anos para ser elaborado e recebeu maior pressão para sua promulgação após a pressão popular para desapropriação de imóveis abandonados e com atraso de IPTU para conversão para Habitação de Interesse Social (HIS) no CHR. Mas, como destacado no Art. 15 acima, abriu a possibilidade para outros usos, inclusive alienação, o que, de certa forma, interessa também às atividades do Porto Digital.

Três fatos que ocorreram simultâneos podem ter contribuído para pressionar a aprovação do decreto. O primeiro foi a divulgação de um levantamento⁹⁰ realizado em 2018 pelo site jornalístico Marco Zero Conteúdo sobre as dívidas de IPTU na Região Político-Administrativa 1 (RPA1)⁹¹. Foram identificados 3.740 imóveis devedores e os que se localizavam nos bairros que compõem o CHR, o valor devido chegava ao montante de R\$346 milhões, sendo R\$263.422.481,30 já inseridos na dívida ativa do município. No Bairro do Recife foram identificados dez imóveis devedores, com dívida acumulada em R\$7.365.983,61 (Figura 38), suficiente para reabilitar aproximadamente 60 unidades habitacionais, considerando o valor indicado para reforma de imóveis pelo MCMV (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 12, DE 7 DE JUNHO DE 2018).

⁹⁰ Para o levantamento, o site teve acesso a dados públicos disponíveis no Portal de Finanças da PCR e no Corpo de Bombeiros. No entanto, devido ao processo para compilação e cruzamento dos dados e criação de um banco de dados foi necessário escrever um programa de computador simplificado, que possibilitou a otimização e rastreamento das informações necessárias, considerando o grande número de imóveis existentes na RPA1.

⁹¹ Para efeitos administrativos da gestão municipal, o Recife é dividido em seis Regiões Político-Administrativas (RPA). A RPA1 inclui os bairros: Recife, Santo Amaro, Boa Vista, Cabanga, Ilha do Leite, Paissandu, Santo Antônio, São José, Coelhoos, Soledade e Ilha Joana Bezerra.

O segundo foi outro levantamento, realizado pela ONG Habitat "Levantamento de imóveis vazios e ociosos no bairro de Santo Antônio", que apontou que mais de 10% dos domicílios particulares permanentes⁹² da RPA1 estavam desocupados de acordo com o Censo Demográfico 2010. Especificamente no bairro de Santo Antônio, utilizado como estudo de caso, esse número ultrapassava 40% dos imóveis. O estudo selecionou uma amostra de 112 imóveis com cinco ou mais pavimentos para validação *in loco*, onde foram observados, dentre outros aspectos, a ocupação e o estado de conservação.

Com relação ao estado de conservação, o levantamento considerou 107 imóveis como bom ou regular e 42 imóveis (38% dos imóveis levantados) estavam completamente desocupados ou com mais da metade de sua área construída desocupada, o que corresponde a uma área de aproximadamente 132.283m². O levantamento também identificou as dívidas de IPTU desses 42 imóveis e constatou que 27 possuíam dívidas que somavam R\$20.692.050,56⁹³.

O terceiro fato foi a ocupação, pelo Movimento dos Trabalhadores sem Teto (MTST), de um edifício abandonado no bairro de Santo Antônio, que ampliou a repercussão dos levantamentos descritos. Esses fatos, além de reforçarem as condições de abandono de bairros centrais, apontam para o descaso de várias gestões do poder público municipal com a função social da propriedade, com o combate à especulação imobiliária e com a própria gestão das contas públicas, principalmente quando torna-se necessário ações que envolvem o direito, que não é irrestrito, da propriedade privada. Além disso, demonstra também o potencial dos bairros centrais para reverter a evasão habitacional.

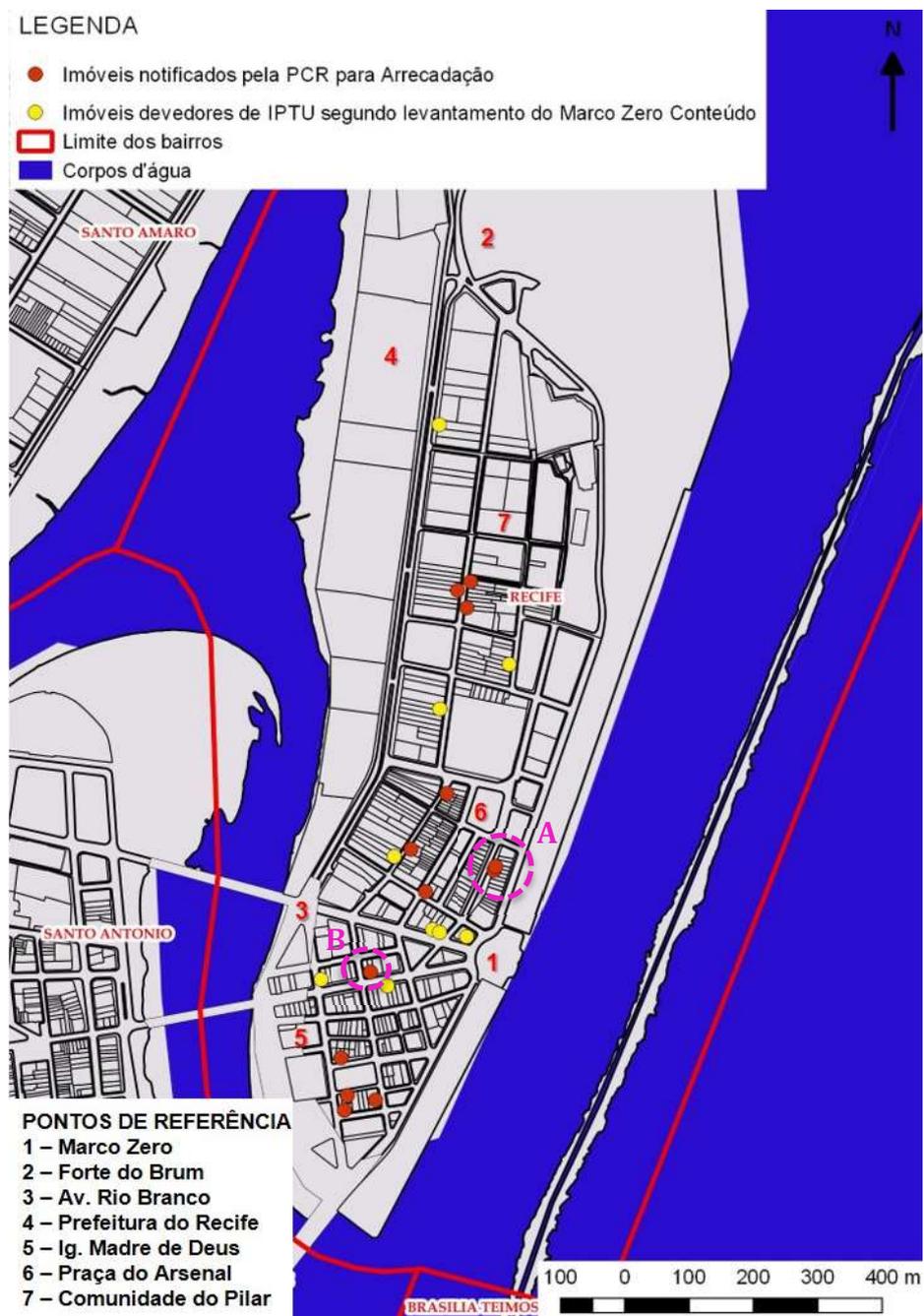
Para aplicação do decreto municipal n^o 31.671/18, a Prefeitura Municipal realizou um levantamento piloto no Bairro do Recife dos imóveis enquadrados no decreto. De acordo com Maria Cândida foram identificados 30 imóveis e desses, 13 tiveram abertura de processo administrativo para “arrecadação de imóveis urbanos por abandono” (Figura 38). Após o início do processo administrativo, o proprietário tem três anos para quitar as dívidas e dar uso ao imóvel, caso contrário, o imóvel passa para propriedade da PCR. Maria Cândida informou que ainda não há definições quanto aos possíveis usos dos imóveis, caso venham a incorporar o

⁹² Caracterização dos domicílios de uso habitacional pelo Censo Demográfico 2010, exclui os comércios e serviços, principal uso do bairro. Assim, o número de imóveis desocupados pode ser maior.

⁹³ O estudo fez uma simulação para transformação desses imóveis em HIS. Para isso considerou a área dos imóveis vazios e dos que tinham menos da metade de área ocupado. Excluindo a área ocupada desses últimos, chegou-se a um total de 105.325m² de área ociosa. Pela simulação, essa área seria capaz de abrigar 2.106 HIS (considerando 20% para circulação e adotando metragem padrão para HIS - 40m²). O estudo considerou o custo de R\$120.000,00 para reforma dos imóveis (custo MCMV para requalificação de imóveis - INSTRUÇÃO NORMATIVA N^o 12, DE 7 DE JUNHO DE 2018). Assim, essas HIS custariam o total de R\$252.781.694,85.

patrimônio da PCR, como também não existe nenhum tipo de incentivo para implantar, pelo atual proprietário, um uso específico.

Figura 38 - Imóveis devedores de IPTU no Bairro do Recife e imóveis notificados para arrecadação.





Imóvel localizado na Rua do Bom Jesus, vazio.



Imóvel localizado na Av. Marques de Olinda, parcialmente destruído por incêndio.

Fonte: Base cartográfica PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019.

Apesar de, no caso de desapropriações através da arrecadação, o uso preferencial ser o residencial, o Porto Digital vê neste decreto uma oportunidade de ampliar sua área construída para escritórios no Bairro, uma vez que o decreto abriu espaço para atividades que fomentem o desenvolvimento e empreendedorismo. Ainda de acordo com Gustavo Rocha, não é objetivo do PD investir ou estimular o uso residencial nos locais onde atua. Entretanto, o PD entende que a proximidade entre local de moradia e local de trabalho, além de otimizar custos e tempo de deslocamento, é um dos princípios de cidades consideradas sustentáveis, uma das bandeiras defendidas pelo grupo.

Desse modo, interessa ao Porto Digital a existência de imóveis residenciais no seu território ou proximidades porque funcionaria como mais um fator estratégico para atração de novas empresas. Com essa visão, o PD está iniciando, em parceria com uma incorporadora, um projeto piloto para implantação de um Co-living⁹⁴ no Bairro, em imóvel do próprio do PD⁹⁵, com capacidade para 60 unidades habitacionais (referente aos quartos com banheiros, com área variando entre 12m² e 15m²) e que será direcionado aos próprios funcionários. Apesar de não terem realizado pesquisas sobre a intenção de moradia no Bairro com os funcionários, acredita que o retorno será positivo, uma vez que o quadro de funcionários é composto por jovens recém-formados, com salários entre R\$2.500,00 e R\$4.000,00 e sem filhos. Ou seja, pessoas que,

⁹⁴ Co-living são espaços residenciais compartilhados. No geral os quartos e banheiros são individuais, enquanto que as áreas sociais e de serviço são compartilhadas.

⁹⁵ A localização do imóvel não foi repassada por ainda estar em estudo.

segundo Gustavo Rocha, estariam dispostas a experimentar novas formas de morar. A expectativa é que o mercado imobiliário ou proprietários de imóveis passem a ver a oportunidade de ofertar esse uso no Bairro e que a existência de moradia nas proximidades do Parque Tecnológico seja um atrativo para novas empresas. Vale lembrar que essa lógica não se confirmou no caso de São Luís e das experiências do Programa Monumenta.

Entretanto, apesar do projeto piloto estar no Bairro do Recife, acredita que o maior potencial está no Bairro de Santo Antônio, tanto pelo estoque de imóveis ociosos, quanto pelo valor do m² se comparado ao Bairro do Recife. Visão corroborada pela Prefeitura Municipal, conforme relato de Maria Cândida. Outro ponto que destacam é que os imóveis do Bairro fogem do padrão atual de moradia e a possibilidade de reforma ainda é encarada como um dificultador na aquisição de um imóvel. Além disso, a especialização de usos é uma forte característica do Bairro, desestimulando o uso residencial pela classe média. Assim, torna-se mais fácil e economicamente viável a adequação dos imóveis para salas de escritórios e pontos comerciais. A visão dos gestores só reforça a especialização do Bairro do Recife e favorece a especulação imobiliária nos Bairros vizinhos, que passam a ser vistos como suporte habitacional para o Bairro do Recife. Salienta-se que a visão dos entrevistados vincula-se a ideia do uso residencial ser decorrência direta apenas de investimento do mercado imobiliário ou outros agentes privados, deixando de lado a intenção de desenvolver uma política pública que estimule o uso habitacional no Bairro.

Complementar ao decreto, a revisão do Plano Diretor Municipal (PL n^o 28/2018) inclui, dentre os instrumentos urbanísticos, o IPTU Progressivo no Tempo (IPTU-P) e que este deve ser aplicado prioritariamente na Zona Especial de Centralidades (ZEC), na Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) e especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro), que corresponde ao Bairro do Recife e parte dos bairros de São José, Santo Antônio, Boa Vista e Santo Amaro (Seção II - DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO). No entanto, indica que sua regulamentação deverá ser feita através de legislação específica (CAPÍTULO III), conforme indicação do Estatuto da Cidade (Lei n^o 10.257/01) e indica a Política Habitacional do Município para tal (CAPÍTULO V - art. 173). Essa indicação corrobora uma lacuna do PDM 2008 e frustra a expectativa que o IPTU Progressivo viesse regulamentado no corpo da lei, agilizando e facilitando o combate à especulação imobiliária nos centros urbanos, como tem acontecido em outros municípios, sendo o caso mais emblemático o Plano Diretor Municipal de São Paulo (Lei n^o 16.050/14).

Cabe ressaltar que o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), que estava em elaboração desde o ano de 2017, foi concluído recentemente e aguarda aprovação. No entanto,

apesar de indicar ações que dependeriam de recursos oriundos do IPTU-P, não apresenta nenhuma seção para sua regulamentação. Destaca-se que, de acordo com o PHLIS (RECIFE, 2018), a estimativa do deficit habitacional no município em 2017 estava em 71.160 domicílios (incluindo os domicílios precários, coabitação, ônus excessivo com o aluguel e o adensamento excessivo em imóvel alugado). A reabilitação de imóveis vagos nos bairros centrais consta nos programas indicados no PLHIS: Linha Programática 3 (LP3) - Promoção de Moradia por requalificação de imóveis em áreas centrais; Linha Programática 4 (LP4) - Promoção pública de locação social de unidades habitacionais em áreas centrais. Ambos seriam suficientes para atender a aproximadamente 20% do deficit municipal.

De acordo com o PLHIS, cada unidade habitacional reabilitada custaria aproximadamente R\$ 61.000,00, considerando que, no caso de reabilitações, o custo ficaria em torno de 30% mais baixo do que a construção de uma unidade nova (unidades de 48m² e R\$ 1.820,00/m² - valor do m² das HIS construídas no Recife)⁹⁶. Cabe lembrar que esse custo difere do custo considerado pelo MCMV para requalificação de imóveis, conforme apresentado anteriormente, o que demonstra que, apenas como exemplo, se cobrados os valores das dívidas do IPTU, o número de HIS poderia ser maior.

O combate a ociosidade dos imóveis dos bairros centrais da cidade é visto como desafiante por vários motivos. Além das dificuldades citadas acima para reabilitação dos imóveis, tem-se também um processo burocrático onde, se o município não tiver uma estrutura de gestão capaz de levar adiante as ações⁹⁷ (inclusive uma das metas indicadas no PLHIS - Meta 3 - Promoção do Desenvolvimento Institucional), dificilmente consegue fazer com que os proprietários cumpram a função social da propriedade urbana ou as desapropriações, tudo a partir de mecanismos legais.

No sentido de aproveitar o estoque imobiliário existente, apostando numa possível demanda reprimida pelo uso habitacional no Bairro do Recife e na expansão das atividades do Porto Digital, o Grupo Revitalis⁹⁸ lançou o empreendimento Moinho Recife, retrofit do edifício do Moinho Recife, antiga propriedade da BUNGE e vizinho à Comunidade do Pilar. O empreendimento consiste num complexo multiusos, incluindo área para comércio, empresarial,

⁹⁶ Nesse caso, cabe destacar que este valor não se refere às reabilitações em imóveis históricos, que tendem a ficar mais caras devidos às necessidades específicas.

⁹⁷ O município deve ter uma estrutura de gestão capaz de identificar os imóveis devedores e ociosos, identificar os proprietários - em caso de imóveis antigos pode haver mais de um, casos de espólio, pode desconhecimento do proprietário, inclusive -, equipe para avaliação dos imóveis e acompanhamento das execuções, o que demanda além de equipe técnica qualificada, recursos financeiros.

⁹⁸ Formado pelos Grupos Moura, Tavares de Melo e Petribú.

espaço para convenções, hotel e a previsão de 112 unidades residenciais do tipo flat. Será o primeiro grande empreendimento privado a oferecer habitação - apesar de não corresponder ao padrão habitacional comum - e a estar inserido no Setor de Renovação Urbana.

As obras ocorrerão em duas grandes fases, a primeira será destinada ao complexo que envolve o empresarial, lojas e hotel e tem como previsão de conclusão o ano de 2021. A segunda será destinada à obra dos flats. Nesse caso, ainda não há uma previsão de início e conclusão, pois, apesar de já possuir projeto aprovado, não deverá ser realizada pelo mesmo grupo empresarial⁹⁹. O empreendimento ocupa duas quadras do Bairro e terá como principais ações mitigadoras a urbanização das ruas e calçadas do seu entorno e a construção do mercado para os comerciantes da Comunidade do Pilar, conforme acordo no Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU)¹⁰⁰ (Figura 39).

De acordo com Fabian Bezerra¹⁰¹, a ideia é que o empreendimento seja mais um a colaborar com a revitalização do Bairro e, por estar localizado numa área pouco frequentada pelo público e vizinho à Comunidade do Pilar, terá importante contribuição para isso. O entrevistado afirmou que o interesse em incluir flats no projeto é resultado da percepção de que, considerando a demanda do Porto Digital, este uso é um gargalo no Bairro e no entorno. Porém, não foi realizada uma pesquisa mercadológica para confirmar essa percepção. Como forma de integração Projeto x Bairro, todo o pavimento térreo será vazado e utilizado como espaço de passagem e convívio, que poderá ser utilizado por qualquer usuário do Bairro. Interrogado sobre como veem a proximidade com a Comunidade do Pilar e se esta representa algum empecilho para o empreendimento, a resposta foi positiva no sentido de convivência com a Comunidade, inclusive indicando ações sociais que os empresários estariam planejando. Mas, entende que a Prefeitura precisa concluir a urbanização do local como forma de humanização e de melhoria do ambiente urbano.

⁹⁹ Apesar do projeto ter sido aprovado com as obras dos flats e ser do interesse do Grupo Revitalis a finalização do mesmo, o Grupo tem a intenção de repassar a obra e a gestão da parte dos flats para outra empresa que atue neste ramo, provavelmente a mesma que irá operar o hotel, uma vez que a Revitalis pretende atuar apenas com imóveis que sejam destinados à locação, no caso lojas, salas comerciais e hotel. Até a conclusão da dissertação, a parceira ainda não havia sido estabelecida.

¹⁰⁰ 248^o Reunião Ordinária, realizada em 13/07/2018.

¹⁰¹ Engenheiro responsável pelo projeto, entrevista concedida em 08 de maio de 2019.

Figura 39 - Localização do Empreendimento Moinho Recife.



Fonte: Base cartográfica PCR, 2014. Elaborado pela autora, 2019. Acervo da autora, 2019.

O empreendimento Moinho Recife apresenta-se como uma esperança para a real inserção do uso habitacional - para além da Comunidade do Pilar - e para o mix de classes sociais moradoras do Bairro. Contudo, o fato das obras dos flats estarem atreladas a um outro empreendedor e sem data para início, deixa dúvidas com relação à sua conclusão. Ao mesmo tempo, reforça a ideia de que o interesse na reforma de imóveis para uso habitacional no Bairro, só irá interessar ao mercado imobiliário se este tiver grandes possibilidades de lucro. A ausência de políticas

públicas que vinculem intervenções desse porte à contrapartidas de interesse social¹⁰², onde a reabilitação de outros imóveis do Bairro para HIS ou outro tipo de habitação poderia estar vinculada, também é percebida como um não aproveitamento de oportunidades, uma vez que esse imóvel junto com a Fábrica do Pilar¹⁰³, são as grandes instalações que ainda restam no Bairro com possibilidades de intervenções de grande porte¹⁰⁴.

A ausência dessas contrapartidas foi reiterada nas reuniões do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU)¹⁰⁵, por parte dos representantes da sociedade civil - FJ¹⁰⁶ e Fórum do PREZEIS -, que veem no empreendimento mais um espaço de exclusão social no Bairro. Nesse ponto, Fabian Bezerra deixa claro os limites entre a atuação dos empreendedores e a responsabilidade do poder público com relação à Comunidade. Essa visão, que separa as responsabilidades do poder público e do ente privado também é reforçada pelo próprio poder público, apresentada nas falas dos representantes da URB e do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS)¹⁰⁷ durante a reunião do CDU, que puxa para si toda a responsabilidade na conclusão da urbanização da Comunidade do Pilar, eliminando quaisquer possibilidades de contrapartidas.

O posicionamento do Poder Público deixa claro que um empreendimento como o Moinho Recife é reflexo direto e desejável do investimento público, mas que não tem obrigação com ele, como se esses empreendimentos fossem o objetivo final do investimento público, corroborando a leitura de Capel (1983) sobre como os investimentos em infraestrutura realizados pelo poder público são utilizados em benefício próprio pelos agentes privados, imobiliários ou não, e sem a necessidade de grandes contrapartidas. Inclusive, funcionando quase como uma parceria. Assim, se os agentes privados não são incitados a atuarem também nas consequências dos seus empreendimentos no espaço urbano e no tecido social, não reconhecem essa necessidade. O

¹⁰² Cabe destacar que as contrapartidas do empreendimento são consideradas como medidas mitigadoras de impactos. No entanto, não foi realizado um Estudo de Impacto de Vizinhança para saber quais seriam os impactos do empreendimento. Uma das medidas, a urbanização da Rua São Jorge, interessa principalmente ao projeto, que, sem ela, não seria possível a concepção projetual de integração no nível térreo entre as duas quadras. Ou seja, a medida mitigadora nada mais é do que parte integrante do projeto, conforme relatado na Ata da 385ª reunião ordinária da Comissão de Controle urbanístico - CCU, da Prefeitura Municipal do Recife.

¹⁰³ Antiga fábrica de massas e biscoitos com aproximadamente 12.000 m² de área construída.

¹⁰⁴ A revisão do Plano Diretor inclui as ZEPH como áreas passíveis para utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Mesmo o empreendimento sendo um imóvel já construído, a área atual irá praticamente dobrar de tamanho (em torno de 94%). No entanto, o Plano Diretor ainda necessita de aprovação e indica que a OODC deverá ser regulamentada em lei específica, não coincidindo com o tempo de aprovação do empreendimento. Cabe destacar que para o Empreendimento Novo Recife, a ser construído no Cais José Estelita - Bairro de São José, vizinho ao Bairro do Recife, uma das ações mitigadoras foi a construção de 200 unidades de HIS.

¹⁰⁵ De acordo com a Ata da 240ª reunião ordinária do CDU, realizada em 21/07/2017.

¹⁰⁶ Federação das Associações, Conselhos e União de Moradores do Ibura/Jordão.

¹⁰⁷ Responsável pelo planejamento urbano da Cidade do Recife.

mesmo pode ser percebido pela atuação do PD, uma vez que sua atuação junto ao poder público volta-se para o atendimento exclusivo das suas necessidades.

Se a concretização dos flats do Moinho pode significar uma contribuição inicial para levar o uso habitacional de classes sociais mais altas, fazendo com que a sociedade passe a considerar a moradia no Bairro e em imóveis antigos reformados, esta, está ligada apenas a iniciativa do mercado imobiliário, onde o poder público permanece apenas como outorgante do empreendimento e sem estratégias claras para efetivação do uso no Bairro. Nesse caso, convém mais uma vez reforçar a necessidade de políticas públicas que diminuam ou evitem a especulação imobiliária no local.

Enquanto o Bairro do Recife tem tido o uso habitacional pouco valorizado pelo mercado imobiliário, os bairros vizinhos, do chamado Centro Expandido¹⁰⁸, vêm sendo redescoberto por este setor, principalmente aqueles que apresentam áreas com potencial construtivo fora dos limites de preservação, e tendo boa aceitação pelo mercado consumidor, como será visto a seguir.

3.3 O USO HABITACIONAL NO ENTORNO DO BAIRRO DO RECIFE

O final dos anos 2000 marca a retomada de investimentos pelo mercado imobiliário residencial nos bairros centrais, inaugurada pelos empreendimentos de alto padrão Pter Maurício de Nassau e Pter Duarte Coelho, localizados no bairro de São José e que ficaram conhecidos como Torres Gêmeas. Se até finais da década 2000, os investimentos ainda eram tímidos, em 2014, a RPA1 recebeu 24% dos empreendimentos imobiliários da cidade¹⁰⁹ (BERNARDINO, 2018). Em dezembro de 2018, de acordo com pesquisa da Ademi/PE, os bairros da Boa Vista, Santo Amaro, São José e Soledade, considerados como Recife-Centro, possuíam um dos m² mais caros da cidade, R\$ 7.404,22, atrás apenas dos bairros da região Sul e Noroeste¹¹⁰. No entanto, os bairros centrais tiveram o pior desempenho no que consideram o Índice de Velocidade de Vendas (IVV)¹¹¹, 1,1%, enquanto a média para a cidade foi de 4,7%. Ainda assim, não se pode desconsiderar a importância que o mercado imobiliário vem dando para essa área.

Esse retorno pode ser atribuído, mais à diminuição da oferta de terrenos e áreas com potencial de transformação nos bairros mais procurados pelo mercado imobiliário, do que a um reconhecimento do mercado sobre importância desses bairros no contexto da cidade. Os bairros

¹⁰⁸ Inclui os bairros de Santo Amaro, Boa Vista, Soledade, Ilha do Leite, Coelhos e Paissandu.

¹⁰⁹ Em 2015, ficou em torno de 8%, mas também houve uma redução de cerca de 40% nos lançamentos residenciais na RMR. A partir de 2016, a divulgação desses dados pela ADEMI deixou de ser detalhada por bairro/região.

¹¹⁰ A pesquisa divide a cidade do Recife em seis regiões: Sudoeste, Norte, Noroeste, Sul, Oeste e Centro.

¹¹¹ Índice que permite acompanhar o desempenho da comercialização dos imóveis, especialmente a curto prazo.

centrais ainda possuem disponibilidade de áreas com potenciais de transformação e, à época, possuía Coeficiente de Aproveitamento (CA)¹¹² igual a 3,0, um dos maiores da cidade e semelhante aos bairros mais procurados pelo mercado, o que possibilitou a construção de torres com mais de 30 pavimentos. Destaca-se que na atual revisão do PDM, o CA foi estipulado em 1 para todo território municipal, salvo algumas exceções indicadas na lei.

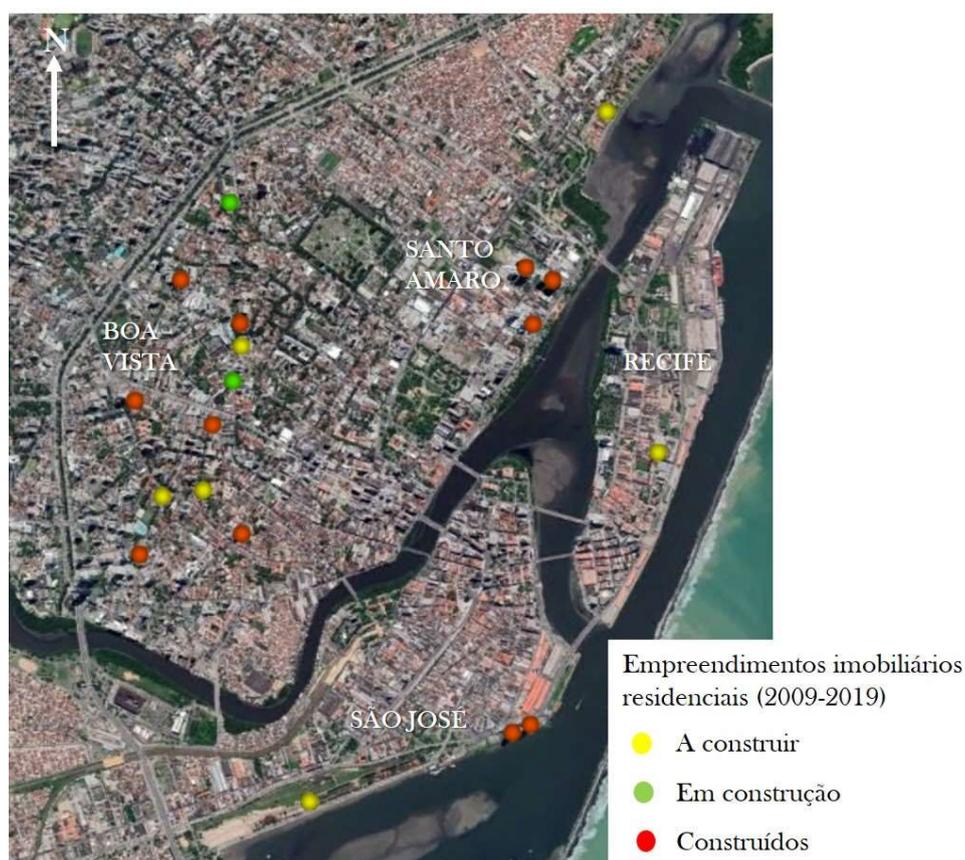
Bernardino (2018) aponta que, apesar das áreas de preservação dos bairros do Centro Histórico, boa parte desse território apresenta condições legais de transformação do solo¹¹³, em torno de 45% (Figura 40). Se comparado com os demais bairros do CH, o Bairro do Recife fica em desvantagem, já que está totalmente inserido numa ZEPH, o que o torna de pouco interesse do mercado imobiliário, mesmo que dentro do Bairro existam áreas com menor restrição e possibilidade de transformação, mas dificilmente atingiriam o número de pavimentos dos edifícios construídos pelo mercado (considerando apenas a área do Setor de Renovação Urbana, no Bairro do Recife, 30% corresponde à galpões, indústria, postos de gasolina).

¹¹² Indica o quantos m² podem ser construídos em determinado terreno, a partir da sua área. Ex.: Se o CA for igual a 2, pode-se construir até 2 vezes área do terreno.

¹¹³ Inclui terrenos vazios, galpões, instalações industriais, lotes com estacionamentos e postos de combustível.

Cabe destacar que esse retorno está relacionado com a construção de novos edifícios com mais de 20 pavimentos, considerada mais vantajosa do que a reforma ou reabilitação dos imóveis existentes. Logo, está inserida em áreas onde ainda é possível a total transformação do solo, ou seja, fora dos limites das zonas de proteção. Nos últimos dez anos foram 19 lançamentos imobiliários residenciais com quase 3.000 unidades habitacionais, equivalente a 10% das unidades existentes (Figura 41) nos bairros do Recife-Centro, segundo a ADEMI-PE. Uma característica importante dos novos investimentos é que aqueles destinados às classes mais altas localizam-se nos terrenos que ocupam as frentes d'água¹¹⁴, importante diferencial locacional para o empreendimento, enquanto para a classe média estão reservados os imóveis nos terrenos afastados das frentes d'água.

Figura 41 - Imóveis lançados nos bairros do Centro Expandido entre 2009-2019.



Fonte: Bernardino, 2018; SEMOC, 2019. Elaborado pela autora, 2019.

¹¹⁴ A maior parte ainda não estão concluídos, mas são os que causarão maior impacto na área central, pela dimensão dos empreendimentos, pelo impacto na paisagem dos sítios históricos e pela atração da classe média-alta que há tempo não habita os bairros centrais.

Um dado a se considerar é que mesmo que o mercado não tivesse interesse na construção de empreendimentos na área central, a prospecção por terrenos com potencial construtivo nesses locais se mantinha, garantindo a reserva e especulação de determinadas áreas, conforme consta no documento da Prefeitura Municipal sobre possibilidades de urbanização do terreno da RFSA, no Cais José Estelita, bairro de São José, incluído nos Projetos Especiais da gestão de 1997. Na conclusão sobre a área do Cais, o documento menciona que a iniciativa privada considera a área como uma das mais nobres da cidade, reforçando o interesse do mercado local e de estrangeiros para a implantação de novos empreendimentos (PREFEITURA DO RECIFE, 1997).

Atualmente, a área do Cais José Estelita, juntamente com a área da Vila Naval, pertencente à Marinha, são alvos do mercado imobiliário. No caso do Cais José Estelita, após longo período de protestos e questionamentos da sociedade civil sobre o impacto urbano e social¹¹⁵ dos empreendimentos a serem construídos e de cobranças para que o poder público municipal cumprisse com a sua função de planejador e regulador do espaço urbano, o empreendimento denominado Novo Recife foi aprovado (no início de 2019 todos os trâmites jurídicos foram tidos como julgados em benefício do empreendedor) e as licenças liberadas para início das obras. Já o empreendimento para a Vila Naval ainda está em discussão nas instâncias competentes (CDU e CCU, por exemplo) e em paralelo vem sendo elaborado pela Prefeitura, através do ICPS, o Plano Santo Amaro Norte, que deverá indicar os parâmetros para construções no local, numa tentativa de evitar os questionamentos da sociedade sobre o referido projeto, assim como ocorreu com o do Cais José Estelita. Ambos preveem um complexo imobiliário com mix de usos para um público de classes média-alta e alta e, não fosse pela pressão social, com pouca integração com o tecido urbano do entorno.

Considerando o retorno dos investimentos para esses bairros, entendendo que estes se apresentam muito mais como uma oportunidade do mercado para atuar em novas áreas e numa tentativa de perceber se esse retorno poderia levar à uma potencial demanda para o uso habitacional no Bairro do Recife, considerando sua tipologia imobiliária, foram consultadas duas pesquisas sobre a potencial demanda habitacional nos bairros centrais da Cidade do Recife. Apesar do período da realização das pesquisas (2003 e 2011) e de ambas utilizarem o bairro da Boa Vista como estudo de caso, guardando as devidas diferenças entre o referido bairro e o Bairro do Recife, alguns de seus resultados podem ajudar a refletir sobre uma potencial demanda

¹¹⁵ Foram questionados princípios que norteiam o projeto, os quais promovem a segregação socioespacial, impacto na infraestrutura urbana e no patrimônio histórico, especulação imobiliária, dentre outros. Também foi cobrado um posicionamento do poder público no que tange suas responsabilidades com relação ao planejamento urbano. No entanto, poucas mudanças foram necessárias no projeto e nas medidas mitigadoras para que o mesmo fosse aprovado.

para o uso habitacional no Bairro, principalmente considerando a tipologia dos imóveis existentes nessas áreas.

A primeira, realizada em 2003 pelo Centro de Estudos Avançados de Conservação Integrada (CECI)¹¹⁶, identificou o interesse de pessoas de classe média/alta em morar nos bairros centrais. Os entrevistados não deveriam ser moradores desses bairros e deveriam ser, pelo menos, de classe média. A escolha do público-alvo tinha a ver com a necessidade de identificar uma demanda que pudesse arcar com os custos de um financiamento habitacional através do PAR. O resultado apontou para uma visão negativa que os entrevistados tinham com relação à área. As principais conclusões foram: a) que as pessoas de maior poder aquisitivo e escolaridade tinham uma visão negativa sobre a ideia de morar no Centro; b) que os imóveis do local não atendiam suas necessidades atuais de moradia; c) reconheciam o valor histórico dos imóveis e tinham preferência pelos edifícios no estilo ecléticos ao invés dos modernos ou contemporâneos (não necessariamente para fins de moradia).

A segunda pesquisa foi realizada em 2011 por Iana Bernardino e tinha o objetivo de identificar as condições de habitabilidade¹¹⁷ nos Centros Históricos. Nesta, os entrevistados deveriam morar na área central e, assim como a anterior, ter condição financeira para manutenção dos imóveis em que habitavam, independentemente da idade do imóvel. Os entrevistados apontaram as percepções que tinham do imóvel de moradia e do seu entorno. Ao todo, foram entrevistados 12 moradores e destes, cinco indicaram certeza de querer se mudar, dois tinham dúvidas e os demais não pretendiam se mudar.

Com relação ao local de residência, os entrevistados reconheciam as facilidades de residir numa área central, considerando como pontos positivos a diversidade de comércio e serviços próximos e a acessibilidade, com a possibilidade de realizar trajetos a pé, de transporte público, bicicleta, ou seja, qualquer meio de transporte que não o individual motorizado, mesmo considerando precária a infraestrutura para esses modais. No entanto, aqueles que não possuíam vaga de estacionamento no imóvel em que residia, relataram o desejo de possuir uma, indicando que mesmo com a possibilidade de não utilizar o automóvel, este ainda é um item de consumo.

¹¹⁶ A pesquisa foi contratada pela Caixa em função do Programa Morar no Centro, cujo objetivo era identificar uma possível demanda consumidora para imóveis reabilitados em áreas centrais.

¹¹⁷ Pesquisa para dissertação de mestrado pelo MDU/UFPE. Considerou como habitabilidade “a capacidade de uma determinada circunstância habitacional de atender às necessidades e expectativas habitacionais. Assim, a análise da condição de habitabilidade teve como fundamento a interlocução entre as necessidades e as expectativas habitacionais dos indivíduos e o contexto habitacional em estudo.” (BERNARDINO, 2011. p.133)

Já como ponto negativo foram ressaltados os precários serviços públicos de infraestrutura e a pouca qualidade do ambiente urbano, indicando a deficiência de atendimento do poder público na área. As queixas se referiam à esgoto a céu aberto, calçadas precárias, fiscalização e controle do espaço público, a presença de moradores de rua - relacionando-os à insegurança -, dentre outros. Importa notar que houve uma diferença da percepção da qualidade do espaço público nas áreas que ainda existe uma significativa quantidade de moradias, ou seja, o entorno dos limites dos setores de preservação e local de moradia dos entrevistados, daquelas com predominância dos comércios e serviços - inserido nos limites de preservação. Nesse último, há a percepção de pior qualidade do espaço urbano e maior insegurança, já que o ocorre um esvaziamento populacional em determinados dias e horários, assim como consideram a qualidade dos imóveis mais precária, apesar de reconhecer o valor histórico de muitos deles.

Com relação ao imóvel habitado, a preferência foi por aqueles inseridos em condomínios, considerados mais seguros e com dimensões tidas como adequadas: não eram pequenos, mas eram menores do que uma casa. Também foi destacado que gostariam que os imóveis fossem mais iluminados e alguns relataram incomodo com o uso misto. A pesquisa identificou que as características ideais dos imóveis e do seu entorno podem variar conforme a circunstância familiar do morador (solteiro, casal sem filhos etc), bem como com relação ao regime de ocupação, se próprio ou alugado. Com relação à propriedade, aqueles que possuíam imóvel próprio tinham pouco espaço para flexibilizar preferências, uma vez que o tempo de ocupação tende a ser indeterminado. Já no caso dos imóveis alugados, há maior flexibilidade para aceitar condições não tão desejáveis.

Para entender a percepção que os moradores tinham dos imóveis inseridos no perímetro de preservação, os entrevistados foram confrontados com alguns tipos de imóveis¹¹⁸ e foi solicitado que indicassem quais os que achavam compatíveis com o uso habitacional. A casa de dois pavimentos foi tida como preferida, seguida pela casa térrea, ambas geminadas e sem recuo frontal. No entanto, quando refletiam sobre a localização dos imóveis, achavam que o uso habitacional não se enquadraria para os imóveis. Por essa ótica, se poderia presumir que a localização contaria mais para a escolha do imóvel para moradia do que o imóvel em si, principalmente se considerar um espaço público sem a devida atenção do poder público¹¹⁹.

¹¹⁸ Tipologias comuns do Sítio Histórico da Boa Vista: casas térreas, com dois pavimentos, sobrados com três ou mais pavimentos, todos geminados e sem recuo frontal.

¹¹⁹ Por exemplo, os entrevistados indicaram que morariam em determinado tipo de imóvel (sobrado ou casa térrea sem recuo frontal) se estivesse localizado em outro bairro, fora do Centro Histórico.

Os sobrados com três ou mais pavimentos e os edifícios tipo caixão – que não possui pilotis e contam com no máximo quatro pavimentos -, foram os menos escolhidos. Outras condições que fizeram os entrevistados não terem interesse nos imóveis foram a segurança do imóvel, os possíveis altos custos para manutenção e a distribuição interna dos ambientes, que impactam na iluminação e ventilação. Cabe ressaltar que nenhum entrevistado considerou a possibilidade de reformar o imóvel para atender às suas expectativas.

Na percepção de Zeca Brandão¹²⁰, um dos usos mais difíceis para ser trabalhado em Centros Históricos é o residencial. Isso porque envolve mudanças subjetivas, sociais e psíquicas (gostos, status etc), que legislações ou desenho urbano, sozinhos, não dão conta. No entanto, se olharmos para a localização dos empreendimentos lançados recentemente no CHR, muitos localizam nos limites dos setores de preservação e, se comparado ao Bairro do Recife, houve pouco investimento e controle urbano por parte do poder público. Assim, pode ter havido uma flexibilização por parte dos consumidores com relação a possibilidade de se morar nos bairros centrais, mesmo que estes permaneçam com uma baixa qualidade na infraestrutura urbana.

Provavelmente, o retorno do mercado imobiliário residencial para essa área pode ter influência nessa flexibilidade, indicando como a atuação desse mercado pode ser determinante para a valorização e desvalorização de determinadas áreas e para a definição das necessidades de moradia. Entretanto, o mercado afirma o oposto, que quem define as demandas de moradia são os próprios consumidores¹²¹ e que estes têm a preferência por imóveis novos que estejam de acordo com as suas novas necessidades. Ou seja, não haveria indução do mercado imobiliário com relação à tipologia habitacional. Já com relação à localização, afirmam que ainda são os bairros das zonas sul e noroeste, mas a diminuição dos terrenos para construção tem levado os promotores imobiliários a se voltar para áreas ainda com potencial construtivo (BERNARDINO, 2018).

Sobre a preferência dos moradores de classes mais altas por imóveis novos no bairro da Boa Vista, Bernardino afirma em sua pesquisa:

“... os imóveis residenciais mais antigos estão submetidos a uma crescente tensão, desencadeada pelo efeito de comparação entre as suas características e aquelas das novas formas de morar viabilizadas pelos novos empreendimentos residenciais que têm se instalado nas suas proximidades. Tornam-se explícitos os riscos de obsolescência acelerada e de desvalorização habitacional do estoque edificado antigo, assim como a

¹²⁰ Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFPE, foi gestor do Núcleo Técnico de Operações Urbanas (NTOU), vinculado ao Governo Estadual.

¹²¹ Baseada em pesquisa do setor nos salões imobiliários.

possibilidade de perda do caráter habitacional dos sítios históricos da área central frente a uma dinâmica de competitividade de usos do solo, que tende a colocar tal uso residencial como uma atividade menos lucrativa na lógica capitalista.” (BERNARDINO, 2018. p.200)

Essa possível descaracterização pode não ocorrer no Bairro do Recife, já que o controle sobre as reformas dos imóveis é maior. Porém, a partir da conclusão de Bernardino (2018), pode-se inferir que se atualmente o Bairro do Recife já não é atrativo para o uso residencial para a classe média, a tendência seria que sem uma política pública que estimule e facilite esse uso no Bairro, o uso residencial ainda ficará restrito à Comunidade do Pilar, uma vez que o número de empreendimentos imobiliários modernos no entorno tem aumentado e pode suprir a demanda por moradia no centro. De acordo com as pesquisas, a baixa aceitação por uma parte da população dos imóveis históricos inseridos em setores de preservação, mas passíveis de reabilitação, como locais para moradia, garante o direcionamento do consumidor para os novos imóveis construídos nos bairros vizinhos.

Isso porque os imóveis do Bairro fogem do padrão atual de moradia e a possibilidade de reforma ainda é encarada como um dificultador na aquisição de um imóvel. Além disso, as áreas históricas centrais da cidade do Recife possuem a especialização de usos como uma forte característica, desestimulando o uso residencial por esse segmento da sociedade. Assim, torna-se mais fácil e economicamente viável a adequação dos imóveis para salas de escritórios e pontos comerciais. Deve-se deixar claro que, com isso, a pesquisa não entende que a habitação no Bairro deve ser direcionada para as classes mais elevadas, mas que um mix moradia com diversificação de classes sociais é uma forma de evitar a criação de bairros segregados socialmente.

* * *

Todos os aspectos que envolvem o uso residencial, desde a atuação dos agentes privados, imobiliários ou não, até o que condiciona a escolha do local de moradia pelos consumidores, enriquecem a reflexão sobre o estímulo e consolidação desse uso no Bairro do Recife. O poder público municipal, que deveria ser o principal condutor do processo de revitalização - garantindo que o Bairro fosse, de fato, reinserido como um local capaz de absorver as demandas de usos da cidade e não apenas de algumas funções -, demonstra orientar suas ações a partir do interesse de agentes privados atuantes no Bairro e entorno próximo.

A ideia do mix de classes sociais como forma de evitar espaços segregados socioeconomicamente parece longe de se tornar realidade no Bairro, apesar do entendimento sobre essa importância presente no discurso dos agentes públicos. O fato dos imóveis do Bairro não possuírem as

características que atendam às necessidades habitacionais da classe média, o alto custo das reformas e a resistência desse público em morar em áreas históricas despontam como principais argumentos para a ausência desse uso. No entanto, fica claro que paralelo à essas condições, está o desinteresse do poder público para promoção do uso residencial, principalmente quando até a Comunidade do Pilar, já consolidada no local, não possui o devido investimento para conclusão da sua urbanização e habitacionais.

Este fato reforça que a revitalização do Bairro do Recife consiste muito mais no atendimento às demandas mercadológicas, que se apropriam dos espaços de cultura, lazer e do discurso da preservação do patrimônio, e são apresentadas pelo poder público como investimento social e na infraestrutura da cidade. Contudo, considerando o montante de recursos públicos aplicados na revitalização do Bairro do Recife, os impactos positivos, sociais e urbanos, ficam aquém do esperado para uma revitalização desse porte, que poderia proporcionar ganhos sociais permanentes ao garantir um planejamento urbano menos excludente e mais completo, no sentido de contemplar os diversos interesses convergentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Refletir sobre a habitação no processo de revitalização do Bairro do Recife possibilitou ampliar o olhar sobre os diversos aspectos incidentes nas revitalizações de Centros Históricos. A inserção do uso habitacional depende de vários fatores, mas, principalmente, do modo como a cidade é planejada e produzida a partir dos interesses atuantes nesse espaço e de como a habitação se insere nesse contexto. À luz de um referencial teórico que traz considerações sobre revitalizações de Centros Históricos, suas origens, consequências e interesses, buscou-se uma aproximação com o Bairro do Recife, objetivando entender o que guiou as intervenções para a revitalização do Bairro, quais as demandas e interesses existentes para utilização do local, ponto crucial para entender o que dissociou as ações adotadas do estímulo ao uso habitacional.

O plano que orientou as primeiras intervenções do Bairro do Recife baseava-se nos princípios da Conservação Integrada, que considera dois pontos importantes numa revitalização: que esteja inserida num planejamento territorial e não apenas local e que o uso habitacional tenha papel crucial na conservação do patrimônio, considerando que sem esse uso as áreas não recuperariam a vitalidade perdida e seria mais difícil manter a preservação dos edifícios e espaços públicos, além de contribuir para a criação de espaços com mix de usos e de classes sociais.

Todavia, a pesquisa demonstrou que esses pontos não foram considerados para o Bairro do Recife, que acabou sendo trabalhado - e continua - de forma isolada da cidade e mesmo do Centro Histórico ao qual pertence, transformando o Bairro do Recife no local com maior aporte de investimento para preservação do patrimônio histórico. Essa desagregação de investimento acaba refletida na forma de conservação e utilização dos bairros do Centro Histórico do Recife, onde o Bairro do Recife se configura como um local onde a preservação do patrimônio, a qualidade urbana e a atração de investimentos são diferenciadas no contexto do Centro Histórico.

Deve-se considerar que a revitalização do Bairro do Recife acabou sofrendo forte influência de revitalizações internacionais. Em comum, a ideia de que os Centros Históricos são convidativos para o segmento turístico e para o lazer suplantou a possibilidade de reinseri-lo como um bairro que possibilitasse a diversidade de usos e de atividades cotidianas básicas. Nessa visão, houve uma tentativa de inserção da cidade em um processo de globalização, como discutido por Harvey (2012), tornando-a mercadoria de rápido consumo e onde os interesses de determinados agentes produtores do espaço prevaleceram em detrimento de um planejamento e desenvolvimento urbano mais duradouro, inclusivo e de longo prazo. De certo modo, pode-se dizer que as ações para revitalização do Bairro partiram muito mais da intenção de devolver uma dinâmica

econômica ao local do que uma dinâmica de inclusão social, considerando a opção por projetos com forte apelo mercadológico.

A pesquisa buscou ampliar o conhecimento sobre os principais projetos desenvolvidos no Bairro, identificando os interesses existentes na revitalização, a relação entre o poder público e os agentes privados e buscando compreender até que ponto a ação do poder público favoreceu determinados interesses, diminuindo a possibilidade da diversificação de usos do local. Nesse ponto, o diferencial da revitalização do Bairro do Recife de outras revitalizações que focaram no turismo e lazer - mesmo que com características específicas -, abordadas na pesquisa através da experiência de São Luís e Salvador, foi a sua transformação em um Parque Tecnológico para a implantação do Porto Digital (PD), imprimindo ao Bairro um caráter de modernidade tecnológica, possibilitando um reconhecimento internacional, além de conseguir garantir a vitalidade no Bairro por um longo período, mesmo que ainda em dias e horários específicos.

No jogo de forças que atuam no Bairro, o Porto Digital se inseriu como um importante agente transformador, cuja relevante atuação garante condições privilegiadas de negociação com o poder público de modo que assegurem o desenvolvimento e expansão de suas atividades no local, corroborando a visão de Capel (1983; 2013) sobre a influência que determinados agentes possuem sobre o poder público. Ficou claro que a atuação do PD teve reflexo não apenas nas ações urbanas no Bairro, mas também na valorização imobiliária (LACERDA; FERNANDES, 2015), devido à grande procura de espaços para empresas de tecnologia e serviços relacionados, o que acabou direcionando os usos dos imóveis para comércios e serviços, e que, de certa forma, diminuiu a possibilidade da habitação entre os usos desejados pelos proprietários dos imóveis. Isso porque, a adaptação dos imóveis do Bairro para uso residencial de demanda maior investimento e o retorno, até então, não é garantido.

A análise das intervenções no Bairro do Recife deixa claro que a habitação só passou a ser discutida com maior ênfase na segunda década da revitalização, ou seja, a partir dos anos 2000, porém, mais por pressão da Comunidade do Pilar, que passou a reivindicar a sua permanência no Bairro através de um projeto de urbanização da Comunidade, do que por iniciativa do poder público. Durante a pesquisa, foi constatado que o poder público municipal tem ciência das consequências da não inserção do uso habitacional no Bairro. Porém, a pesquisa também demonstra como é difícil reinserir este uso em localidades que já perderam essa função, principalmente se for para ocupar imóveis antigos reabilitados (BERNARDINO, 2018). A própria urbanização da Comunidade do Pilar prevê a construção de novas unidades

habitacionais, não aproveitando o estoque ocioso existente, perdendo a oportunidade de demonstrar possibilidades de ocupação dos imóveis existentes com este uso.

Garantir o uso habitacional no Centro Histórico do Recife passa por dois tipos de ação: a primeira é a manutenção dos moradores, em geral de classes baixas e que, por falta de opção, ocuparam os imóveis abandonados ou espaços insalubres; a segunda é atração de novos moradores. A pesquisa demonstrou que no Bairro do Recife a situação não é diferente, sendo urgente a manutenção dos moradores atuais através da conclusão da urbanização da Comunidade do Pilar, impedindo a gentrificação (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006), a oferta de garantias para aqueles que, apesar de poderem residir em outra parte da cidade, optaram por morar no Bairro, e a atração de moradores de faixas de renda diversas, de modo a assegurar o mix de classes sociais.

Esse mix garante dois pontos importantes na constituição dos espaços urbanos. O primeiro proporciona que a população de classes mais baixas, geralmente destinada a morar em áreas periféricas, tenha a possibilidade de residir em áreas centrais, próximas aos serviços, locais de trabalho, com melhores possibilidades de locomoção etc. Essa condição garante que essa população tenha maior aceitação pela moradia nesses locais, mesmo que em imóveis reabilitados e que os imóveis não sigam o padrão tradicional do mercado, desde que atendam às necessidades de moradia atuais, conforme demonstrado com as experiências de São Luís. O segundo, é que evita a criação de bairros estigmatizados ou segregados socialmente.

Além disso, ampliar o uso habitacional no Bairro assegura que a vitalidade urbana aconteça para além do horário comercial, dias úteis e eventos festivos, que pequenos comércios e serviços necessários ao cotidiano da população sejam atraídos para o local, evita que o Bairro seja utilizado apenas para usos especializados e contribui para desenvolver a consciência de que patrimônios e sítios históricos podem e devem estar integrados nas atividades cotidianas.

A pesquisa apontou que existe uma demanda para conversão dos imóveis ociosos do Centro Histórico do Recife em HIS, considerando a necessidade de suprir o deficit habitacional quantitativo da cidade. Mas também indicou, a partir da experiência de São Luís, que a ocupação de imóveis históricos por HIS deve estar associada à capacidade dos moradores de arcarem com a manutenção necessária dos imóveis, uma vez que uma das funções de sua ocupação é a preservação do patrimônio histórico. Assim, os programas para HIS em Centros Históricos devem garantir aos ocupantes possibilidades de geração de renda e conscientização sobre a importância de preservação do patrimônio histórico.

Já a ocupação com habitação para classe média pode encontrar como impasse interesses divergentes para ocupação dos imóveis, já que o Porto Digital e as empresas a ele vinculadas são importantes demandantes de espaços no Bairro para expansão de suas atividades. Também há uma possível resistência desse perfil social em habitar os bairros históricos da Cidade e imóveis reabilitados. O fato desses espaços não serem de interesse do mercado imobiliário afasta a classe média dessas áreas, uma vez que suas aquisições dependem exclusivamente da oferta desse mercado. Ao mesmo tempo, o Bairro reúne um segmento específico de profissionais, que, considerando experiências internacionais, são mais propensos a aceitarem formas novas e alternativas de moradia, principalmente se estas estiverem inseridas em um contexto urbano que possibilite uma melhoria na qualidade de vida.

Nesse ponto, a identificação de uma provável demanda de moradores para o Bairro se deu a partir de aproximações com uma pesquisa realizada para outro bairro do Centro Histórico do Recife (CHR), a Boa Vista. Assim, entender a percepção dos diversos tipos de usuários do Bairro do Recife (que o utilizam para trabalho, lazer etc) sobre a possibilidade de moradia no local torna-se uma lacuna que poderá ser explorada em pesquisas futuras, bem como a identificação do que está por trás dos bairros considerados ideais para moradia na Cidade do Recife, ou seja, como essa percepção ou desejos são construídos. Isso porque, o Bairro do Recife possui investimentos públicos e privados que o diferencia dos demais bairros do CHR e, mesmo considerando a necessidade de grandes reformas para reabilitar os imóveis para uso residencial, pode apontar para outras percepções dos usuários sobre a moradia no CHR, caso haja viabilidade para este uso.

A atração de moradores também reforça a importância do poder público na condução das revitalizações dentro de uma lógica de inclusão social e desenvolvimento urbano, ao invés da lógica do mercado. Cabe ao poder público a elaboração de programas que estimulem a classe média a perceber a possibilidade de moradia em bairros históricos, garantindo um sistema de gestão que oriente a reforma dos imóveis, possibilite isenções fiscais para esse tipo de uso, linha de financiamento específica para recuperação de imóveis históricos, visto as especificidades desse tipo de obra, dentre outros. Ao mesmo tempo, torna-se necessária a adoção de políticas públicas que evitem a gentrificação do Bairro - a transformação da Comunidade do Pilar em ZEIS foi um passo importante nesse sentido -, mas também a regulação de preços de aluguel e a adoção de instrumentos urbanísticos como o IPTU-P e o Direito de Preempção.

Considerando a intenção do poder público de tornar o Bairro do Recife um laboratório de experiências urbanas sustentáveis em parceria com o PD, seria uma oportunidade promover o uso habitacional de forma não excludente, comumente visto em outros bairros da cidade, demonstrado que é possível a convivência entre usos e classes sociais, assim como a reabilitação de imóveis antigos para as necessidades de moradia atual. Além disso, introduzir experiências urbanas sustentáveis e tecnológicas em um bairro cujo perfil principal de usuário não é o morador - que mais interage e se relaciona afetivamente com o local -, pode apontar para resultados que não condizem com a realidade da maior parte dos bairros da cidade, onde a moradia é predominante, tornando essas experiências pouco efetivas.

A partir da realidade atual do Bairro, o uso habitacional está restrito a Comunidade do Pilar e, cogitando a ausência de iniciativa do poder público para efetivar esse uso no Bairro, a tendência é que continue assim. Pode-se pensar que a permanência da Comunidade já seria suficiente para garantir o mix de usos com a inserção da habitação, logo, proporcionando a vitalidade necessária para o Bairro. No entanto, três fatores precisam ser levados em consideração: o primeiro consiste no fato de haver pouca integração entre a população moradora e os comércios, serviços e oferta de empregos disponibilizados no Bairro, fazendo com o que o uso do Bairro por esta população seja restrito; o segundo é o pouco investimento público e privado no entorno da Comunidade - apesar de ser a área do Bairro com maior potencial de transformação -, essa situação acaba por manter a Comunidade invisibilizada pelos usuários do Bairro; o terceiro é a falta de perspectiva de conclusão das obras de urbanização da Comunidade, que imprime ao local um caráter de periculosidade diante da precariedade da sua infraestrutura e ambiência urbana.

Assim, mesmo que a Comunidade do Pilar cumpra o papel do uso residencial no Bairro, frente às dificuldades que esta encontra para se consolidar no local há mais de 30 anos, supõe-se que este uso não foi ou é desejado pelo poder público e outros importantes agentes atuantes no Bairro, reforçando a visão do Bairro e de Centros Históricos revitalizados como local apenas usos de lazer, turismo e, no caso do Bairro do Recife, endereço de referência do Porto Digital.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ANDRÉS, Luiz Phelipe C. C. Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís. In: Estratégias de intervenção em áreas históricas: Revalorização de áreas urbanas centrais. Recife: MDU, 1995. p.30-35.

ANDRÉS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. Reabilitação do Centro Histórico de São Luís: análise crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sob o enfoque da conservação urbana integrada. Dissertação de Mestrado apresentada ao Mestrado de Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. Recife: UFPE, 2006.

ANPROTEC & SEBRAE. Glossário dinâmico de termos na área de tecnópoles, parques tecnológicos e incubadoras de empresas. Coord.: José Eduardo Azevedo Fiates e Sheila Oliveria Pires; Org.: Adelaide Maria Coelho Baêta e Rosa Maria Neves da Silva. Brasília, 2002. 124 p.

ARGAN, Giulio Carlo. História da Arte como História da Cidade. São Paulo: Martins Fontes, 1995

BARBOSA, Érica Garreto Ramos (org.). Leitura urbana de São Luís: Diagnóstico da Lei de Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo. São Luís, 2014.

BAHIA. Governo do Estado. Secretaria de Cultura. Escritório de Referência do Centro Antigo. UNESCO. Centro Antigo de Salvador: Plano de Reabilitação Participativo. Escritório de Referência do Centro Antigo, UNESCO. Salvador: Secretaria de Cultura, Fundação Pedro Calmon, 2010. 344p.

BERNARDINO, Iana. Para Morar no Centro Histórico: condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista no Recife. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. Recife: UFPE, 2011.

BERNARDINO, Iana; LACERDA, Norma. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. R.B Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 1, p. 61-74. Abril, 2015.

BERNARDINO, Iana. Mercado Imobiliário Residencial em Áreas Centrais Tradicionais: Produção de Novas Espacialidades e Obsolescência Imobiliária na Definição de Submercados Residenciais. Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. Recife: UFPE, 2018.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. Introdução. In: De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: ANNABLUME, 2006. p.21-57.

BITTENCOURT, José Maurício Carneiro D. A Participação Popular nos Projetos Públicos de Intervenção urbana: o caso da 7ª etapa de Revitalização do Centro Histórico de Salvador. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal da Bahia. Salvador: UFBA, 2011.

BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos. Brasília: Iphan / Programa Monumenta, 2012.

BOTELHO, Tarcísio R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. *Revista EURE*, Santiago do Chile, n.93, vol.XXXI, p.53-71, ago. 2005. Disponível em: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300004&script=sci_arttext>. Acesso em: abr, 2019.

BRAGA, Paula Marques. Reabilitação Urbana no Centro Histórico de Salvador: Patrimônio Cultural, Turismo e Participação Social. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa Pós-Graduação em Urbanismo, da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas: PUC, 2008.

BRASIL. Lei nº 9.637 de 15 de maio de 1998. Dispõe sobre a qualificação de entidades como organizações sociais, a criação do Programa Nacional de Publicização, a extinção dos órgãos e entidades que menciona e a absorção de suas atividades por organizações sociais, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/L9637.htm>. Acesso em: jan, 2019.

CABRAL, Renata C.; PONTUAL, Virgínia. Transformações do território e representações cartográficas: o Istmo de Olinda e Recife, Brasil. IV Simpósio LusoBrasileiro de Cartografia Histórica. Porto, nov/2011. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/36274208-Transformacoes-do-territorio-e-representacoes-cartograficas-o-istmo-de-olinda-e-recife-brasil.html>>. Acesso: jan/2019.

CAPEL, Horacio. La producción del espacio urbano. In: *Capitalismo y Morfología urbana en España*. Barcelona: Ediciones de Frontera, 4 ed., 1983, p. 85-142. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/LibrosElec/Capel-Capitalismo.pdf>>. Acesso: abr/2018.

CAPEL, Horacio. La morfología de las ciudades. Vol. III: Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Espanha, Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARDOSO, Paula Paoliello. A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA. Dissertação de Mestrado apresentada ao curso de Mestrado Profissional do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro: IPHAN, 2012.

CARRIÓN, F. Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es. In: CARRIÓN, F. *El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: FLACSO / Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

CARTA DE BURRA. Austrália, 1980. Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. ICOMOS. Publicado no Caderno de Documentos nº 2 - “Cartas Patrimoniais” - Ministério da Cultura, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Brasília, 1995.

CARTA DE LISBOA SOBRE A REABILITAÇÃO URBANA INTEGRADA. Lisboa, 1995. 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana Lisboa. Lisboa, 1995.

CARTA DE PETRÓPOLIS. Petrópolis, 1987. 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos. Publicado no Caderno de Documentos nº 3 - “Cartas Patrimoniais” - Ministério da Cultura, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Brasília, 1995.

CASTRIOTA, Leonardo B. Intervenções sobre o Patrimônio Urbano: modelos e perspectivas. In: FORUM PATRIMÔNIO: ambiente construído e patrimônio sustentável, v. 1, n. 1, p. 9-31. Belo Horizonte. 2007. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/CASTRIOTA%252c%20Leonardo%20B_%20Interven%C3%A7%C3%B5es%20sobre%20o%20patrim%C3%B4nio%20urbano%20-%20modelos%20e%20perspectivas.pdf>. Acesso: jan/2019.

CASTRIOTA, Leonardo B. Patrimônio cultural: conceitos, políticas, instrumentos. Belo Horizonte: IEDS, 2009.

CASTRIOTA, Leonardo B. et al. PAC Cidades Históricas - oportunidade para a conservação integrada? In: Revista de História, v. 16, n. 2, p. 93-117. Juiz de Fora. 2010. Disponível em: <<https://locus.ufjf.emnuvens.com.br/locus/article/view/1054>>. Acesso: jan/2019.

CARVALHO, Isabel C. L.; KANISKI, Ana L. A sociedade do conhecimento e o acesso à informação: para que e para quem? In: Ciência da Informação, v.29, n.3 p.33-39. Brasília. Set/dez, 2000. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/%0D/ci/v29n3/a04v29n3.pdf>>. Acesso em: jan/2019.

CORRÊA, Alexandre F. Vilas, Parques, Bairros e Terreiros: Novos patrimônios na cena das políticas culturais em São Paulo e São Luís. Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais (Antropologia) da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo: PUC, 2001.

CORRÊA, Roberto L. O Espaço Urbano. SÃO PAULO: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. SÃO PAULO: Contexto, 2013. p.41-51.

DECLARAÇÃO DE AMSTERDÃ. Amsterdã, 1975. Congresso do Patrimônio Arquitetônico Europeu. Publicado no Caderno de Documentos nº 2 - "Cartas Patrimoniais" - Ministério da Cultura, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Brasília, 1995.

DIOGO, Érica. O papel do financiamento para a recuperação de imóveis privados no Programa Monumenta. In: Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos. Brasília: IPHAN/Programa Monumenta, 2009. p.17-28.

FADE. UFPE. Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda. Recife: Prefeitura Municipal de Olinda; Prefeitura Municipal de Recife, 2003.

FERNANDES, Ana; GOMES, Marco Aurélio. Operação Pelourinho: O que há de novo, além das cores? In: Estratégias de intervenção em áreas históricas: Revalorização de áreas urbanas centrais. Recife: MDU, 1995. p.46-52.

FERREIRA, Álvaro. A Cidade no Século XXI. Segregação e banalização do espaço. Rio de Janeiro: Consequência, 2011.

HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo: Hucitec. 1980.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. Cidades Rebeldes. Do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

- JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- JOKILEHTO, Jukka. Conceitos e idéias sobre conservação. In: *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado*. UFPE. Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife: Ed. Universitária, 2002.
- JUNIOR, Moisés F. C. Intervenções urbanas em waterfronts, produção e apropriação do espaço público contemporâneo: o caso do Projeto Porto Novo Recife. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFPB. João Pessoa: UFPB, 2018.
- LACERDA, Norma. Intervenções no Bairro do Recife e no seu entorno: indagações sobre a sua legitimidade. In: *Sociedade e Estado*, v. 22, n. 3, p. 621-646. Brasília. Set/dez, 2007. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/se/v22n3/06.pdf>>. Acesso em: ago/2018.
- LACERDA, Norma; FERNANDES, Ana Cristina. Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife. In: *Cadernos Metrópole*, v. 17, n. 34, pp. 329-354, São Paulo. Nov, 2015.
- LAPA, Tomás; ZANCHETTI, Silvio M. Conservação Integrada Urbana e Territorial. In: *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado*. Recife, p31-43. Recife: Ed. Universitária, 2002.
- LEITE, Carlos; LEVISKY, Adriana. Masterplan Estratégico para o Centro Antigo de Salvador. Archdaily Brasil, Salvador, 30 julho de 2014. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/624697/masterplan-estrategico-para-o-centro-antigo-de-salvador-carlos-leite-e-adriana-levisky>>. Acesso em: jun, 2019.
- LEITE, Rogério Proença. Contra-usos da cidade: Lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea. Campinas: Unicamp, 2007.
- MAGNAVITA, Pasqualino Romano. Quando a história vira espetáculo de poder. A condição pós-moderna na Preservação de Centros Históricos. O Pelourinho: um pós-modernismo de reação. In: *Estratégias de intervenção em áreas históricas: Revalorização de áreas urbanas centrais*. Recife: MDU, 1995. p.149-156.
- MARICATO, Ermínia. Reabilitação de centros urbanos e habitação social. In: *Gestão da terra urbana e habitação de interesse social*. CAMPINAS: Pontifícia Universidade Católica de Campinas - UNICAMP, 2000. p.125-151.
- MARTINS, Gilberto Andrade. Estudo de caso: uma reflexão sobre a aplicabilidade em pesquisas no Brasil. RCO - Revista de Contabilidade e Organizações - FEARP/USP, v. 2, n.2, p.8-18, jan./abr. 2008. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/rco/article/view/34702>>. Acesso em: abril, 2019.
- MENEZES, Larissa Rodrigues de. Habitar no Centro Histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE. Recife: UFPE, 2015.
- MOREIRA, Clarissa. RELATÓRIO FINAL. Avaliação dos Estudos de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional em Sítios Históricos. Recife, São Luís e Belém. 2003.

MUÑOZ, Francesc. Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: GGMIXTA, 2008.

PORTO DIGITAL. Plano de Negócios. Recife, 2002.

PORTO DIGITAL. Plano Estratégico do Porto Digital 2006-2009. Recife, 2006.

RECIFE. Lei nº 16.290 de 26 de janeiro de 1997. Aprova o Plano Específico de Revitalização da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural 09 – Sítio Histórico do Bairro do Recife, estabelece condições especiais de uso e ocupação do solo, cria mecanismos de planejamento e gestão, e dá outras providências. Sistema de Leis Municipais, 03 de maio de 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1997/1629/16290/lei-ordinaria-n-16290-1997-aprova-o-plano-especifico-de-revitalizacao-da-zona-especial-de-preservacao-do-patrimonio-historico-cultural-09-sitio-historico-do-bairro-do-recife-estabelece-condicoes-especiais-de-uso-e-ocupacao-do-solo-cria-mecanismos-de-planejamento-e-gestao-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: out, 2018.

RECIFE. URB. Diretoria de Programas Especiais: Relatório Anual de Atividades. Recife: Prefeitura, 1997.

RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife: Empresa de Urbanização do Recife. Promoradia – Comunidade do Pilar. Projeto Básico Quadra 55. Vol2. Recife: Prefeitura, 1998a.

RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife: Revitalização do Bairro do Recife. Perfil do Projeto Polo Alfândega/Madre de Deus. Síntese de Propostas. Vol1. Recife: Prefeitura, 1998b.

RECIFE. Lei nº 17.244 de 27 de julho de 2006. Institui o Programa de Incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados. Sistema de Leis Municipais, 03 de maio de 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2006/1724/17244/lei-ordinaria-n-17244-2006-institui-o-programa-de-incentivo-ao-porto-digital-mediante-a-concessao-de-beneficios-fiscais-condicionados>>. Acesso em: out, 2018.

RECIFE. Lei nº 17.511 de 28 de dezembro de 2008. Promove a revisão do Plano Diretor do Município do Recife. Sistema de Leis Municipais, 18 de março de 2015. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-recife-pe>>. Acesso em: jan, 2019.

RECIFE. Lei nº 18.337 de 27 de julho de 2017. Altera dispositivos da Lei nº 17.244, de 27 de julho de 2006. Sistema de Leis Municipais, 03 de maio de 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2017/1833/18337/lei-ordinaria-n-18337-2017-altera-dispositivos-da-lei-n-17244-de-27-de-julho-de-2006>>. Acesso em: jan, 2019.

RECIFE. Projeto de Lei nº 28 de 14 de dezembro de 2018. Institui o Plano Diretor do Município do RECIFE, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008. Disponível em: <<http://planodiretordorecife.com.br/>>. Acesso em: jan, 2019.

RECIFE. Prefeitura da Cidade do Recife: Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Estratégias de Ação – Produto 3. Recife: Prefeitura, 2018.

ROCHA, Vitor; CASTRO, Zezão. EM RISCO NO PELOURINHO. Adeus, artesãos. Olá, hotéis de luxo: o plano gourmet do prefeito de Salvador para o centro histórico. *The Intercept Brasil*, Salvador, 22 de abril de 2019. Disponível em: <<https://theintercept.com/2019/04/21/salvador-centro-historico-peLOURINHO/?comments=1#comments>>. Acesso em: jun, 2019.

SALVADOR. Lei nº 7.400 de 20 de fevereiro de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador - PDDU 2007. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2008/740/7400/lei-ordinaria-n-7400-2008-dispoe-sobre-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-do-municipio-do-salvador-pddu-2007-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: jun, 2019.

SALVADOR. Lei nº 9.069 de 30 de junho de 2016. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador - PDDU 2016. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=330512>>. Acesso em: jun, 2019.

SALVADOR. Lei nº 9.215 de 19 de maio de 2017. Institui o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador - PROGRAMA REVITALIZAR. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2017/921/9215/lei-ordinaria-n-9215-2017-institui-o-programa-de-incentivo-a-restauracao-e-recuperacao-de-imoveis-do-centro-antigo-de-salvador-programa-revitalizar-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: jun, 2019.

SAMPAIO, Andréa da Rosa. Reabilitação urbana e patrimônio arquitetônico em Portugal. Contribuições das experiências do Porto e Guimarães. *Arquitextos*, São Paulo, ano 17, n. 195.02, Vitruvius, ago. 2016. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.195/6174>>. Acesso em: jan/2019.

SAMPAIO, Andréa da Rosa. Reabilitação urbana e patrimônio arquitetônico em Portugal: contribuições das experiências do Porto e Guimarães. In: *Revista CPC*, n. 23, p. 40-64. São Paulo. Jan./jul., 2017. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/cpc/article/view/128187>>. Acesso em: jan/2019.

SÃO LUÍS. Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São Luís. Disponível em: <http://www.agenciasaoluis.com.br/midias/anexos/2273_plano_diretor_proposta__final_concid_2018.pdf>. Acesso em: mai, 2019.

SIMÕES Jr., José Geraldo. Revitalização de Centros Urbanos. São Paulo: Polis, n. 19, 1994.

SIQUEIRA, Marina T. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. In: *Cadernos Metrópole*, v.16, n.32, p.391-415. São Paulo. Nov, 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0391.pdf>>. Acesso em: jan/2019.

SIQUEIRA, Nancy; CASTILHO, Cláudio Jorge M. “Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar”: Uma reflexão sobre as possibilidades de inclusão social dos moradores.

SIQUEIRA, Nancy. INCLUSÃO SOCIOESPACIAL DE COMUNIDADES POBRES: Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar Bairro do Recife – PE. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia. Recife: UFPE, 2012.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana local. In: De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: ANNABLUME, 2006. p.59-85

SOUZA, Luis Henrique; LAPA, Tomás Albuquerque. O processo de revitalização e atividade turística no “Bairro do Recife” (Recife, Pernambuco, Brasil): interposições ao desenvolvimento humano no contexto das teorias das cidades sustentáveis e da Conservação Integrada. In: Turismo & Sociedade, v.8, n.1, p. 124-144. Curitiba. Jan/Abr, 2015. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/turismo/article/view/36945/26070>>. Acesso em: ago/2018.

STEINER, J. E.; CASSIN, M.; ROBAZZI, A. C. Parques Tecnológicos: Ambientes de Inovação. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://www.iea.usp.br/publicacoes/textos/steiner cassin robazzi parque tec.pdf/view>>. Acessado em: jan/2019.

TEIXEIRA, Catharina Christina. Habitação de interesse social em áreas centrais. Entre a intenção e a prática, particularidades do caso Pilar III, Taboão, Salvador, BA. *Arquitextos*, São Paulo, ano 18, n. 214.01, Vitruvius, mar. 2018. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/18.214/6928>>. Acesso em mai, 2019.

UEMURA, Margareth *et al* (Org.). MORADIA É CENTRAL. Inclusão, acesso e direito à cidade. Recife. Recife: 2009.

URB. Diagnóstico do Bairro do Recife para o Plano de Revitalização do Bairro do Recife, 1991.

URIARTE, Urpi Montoya. Por trás das fachadas coloridas: Etnografias nos “novos” Bairro do Recife (Pernambuco) e Pelourinho (Bahia). *Ponto Urbe*, São Paulo, vol.7, dez. 2010. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/pontourbe/1654#quotation>>. Acesso em mai, 2019.

VAN CRIEKINGEN, Mathieu. A cidade renasce! Formas políticas e impactos da revitalização residencial em Bruxelas. In: De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: ANNABLUME, 2006. p.89-120.

VARGAS, Heliana C.; CASTILHO, Ana Luisa H. Intervenções em centros urbanos: Objetivos, Estratégias e Resultados. In: Intervenções em centros urbanos: Objetivos, Estratégias e Resultados. BARUERI: Manole, 2006. p.1-65.

VERGARA, Sylvia Constant. Projetos e Relatórios de pesquisa em Administração. São Paulo: Atlas S.A., 1998. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/MentesEmRede/130890210-vergarasylviaconstantprojetoserelatoriosdepesquisaemadministracao>>. Acesso em: abril, 2019.

VIEIRA, Natália Miranda. Gestão de Sítios Históricos: A transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2007.

- VILLAÇA, Flavio. Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1988.
- ZANCHETI, Sílvio; MARINHO, Geraldo; LACERDA, Norma (Org.). Revitalização do Bairro do Recife: plano, regulação e avaliação. Recife: Editora Universitária da UFPE, 1998.
- ZANCHETI, Sílvio; LACERDA, Norma. A revitalização de áreas históricas como estratégia de desenvolvimento local: A avaliação do caso do Bairro do Recife. In: Revista Econômica do Nordeste, v.30, n.1. Fortaleza. Jan/Mar, 1998. Disponível em: <https://www.bnb.gov.br/projwebren/Exec/artigoRenPDF.aspx?cd_artigo_ren=110>. Acesso em: set/2018.
- ZANCHETI, Sílvio M. Conservação Integrada e Planejamento Urbano: uma revisão. In: Cadernos de Estudos Sociais, v. 19, n.1, p. 107-124. Recife. Jan/Jun, 2003. Disponível em: <<https://periodicos.fundaj.gov.br/CAD/article/view/1312>>. Acesso em: jan/2019.
- ZANCHETI, Sílvio; SOMEKH, Nadia; FREGONEZI, Bruna. Revitalização urbana no Brasil comparando seis centros históricos. In: FORUM PATRIMONIO: ambiente Construído e Patrimônio Sustentável, v.8, n.1. Belo Horizonte. Jan/Jun, 2015. Disponível em: <<http://www.forumpatrimonio.com.br/>>. Acesso em: ago/2018.
- ZÁRATE, Diana L.; MOREIRA, Fernando D. Conservação da autenticidade em Centros Históricos: Um estudo sobre o Polo Alfândega no Recife. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2010.

