

# | 565 | DOS COQUEIROS ÀS CASAS, DAS CASAS ÀS TORRES: O 3º JARDIM NO PROCESSO HISTÓRICO DE VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO DE BOA VIAGEM – O QUE DEVE PERMANECER?

*Rafaella Brandão Estevão de Souza da Rocha*

## **Resumo**

Desde o início de sua ocupação, o bairro de Boa Viagem foi associado a valores simbólicos de modernidade, progresso, *status* e sucesso social. Primeiramente exclusividade da elite, o bairro incorporou também os anseios simbólicos da classe média recifense. Assim, o alvo da classe média e média alta para imóveis residenciais permanece em Boa Viagem, e o ponto-virtual de adensamento-verticalidade parece não ter sido atingido: os promotores imobiliários continuam lançando novos imóveis no bairro. Em busca de área construída, estes promotores imobiliários realizaram as primeiras demolições de residências unifamiliares para construir edificações multifamiliares. Hoje, as demolições não se restringem a residências unifamiliares, mas atingem as edificações multifamiliares de pequeno e médio porte que “cedem” lugar as novas “torres” e “arranha-céus” multifamiliares. Diante dessa invasiva verticalização, duas necessidades são suscitadas: a primeira delas refere-se a necessidade de discussão arquitetônica e urbanística - dentre as edificações “descartadas”, o que deve permanecer? A segunda refere-se a percepção da necessidade de criar instrumentos urbanísticos legais que suscitem meios de garantir a permanência desta arquitetura, não apenas pelo seu valor histórico, simbólico e sentimental, mas porque ainda possui valor de uso e sua requalificação pode responder as demandas do mercado com um bom desempenho.

**Palavras-chave:** Boa Viagem, verticalização, permanências.

## **1. Introdução**

O presente artigo possui dois objetivos norteadores. O primeiro deles é revisitar o processo histórico de ocupação urbana do bairro de Boa Viagem para compreender seu processo de verticalização em resposta a uma demanda, ainda crescente, que almeja possuir o *status* imagético conferido pelo bairro, impulsionando os promotores imobiliários a substituir por meio de demolições edificações multifamiliares por outras, também multifamiliares, mas com um maior número de unidades autônomas. E o segundo, evidenciar a importância da conservação das estruturas urbanas consolidadas da cidade do Recife a fim de cultivar os diversos processos históricos resultantes do acúmulo de suas práticas urbanizadoras.

A primeira parte tratará do processo histórico de ocupação do bairro. A segunda parte abordará a relação entre a demanda e os promotores imobiliários e sua influencia na

ocupação verticalização a partir de demolições no bairro de Boa viagem, para então discutir-se a necessidade de conservação das estruturas arquitetônicas e urbanas do bairro.

## 2. O 3º Jardim no Processo Histórico de Verticalização do Bairro de Boa Viagem

O bairro de Boa Viagem possui um processo histórico de ocupação urbana relativamente recente, iniciada a partir de 1926 com a inauguração da Avenida Beira-Mar, hoje Avenida Boa Viagem, amparada pela construção da Ponte do Pina, em 1923. Até então, Boa Viagem era uma praia praticamente desabitada formada por um vasto coqueiral e grandes alagados que se estendiam por toda a costa, existindo apenas pequenas povoações de pescadores e uma pequena povoação nos arredores da capela de Nossa Senhora da Boa Viagem (MOREIRA, 1994; HERRERA, 1992).

Na época de sua realização, o projeto da Avenida Boa Viagem foi duramente criticado: percebido pelos recifenses como uma obra dispendiosa, cara e desnecessária diante de outras carências na cidade, além da distância a ser coberta para se atingir um sítio completamente desconectado da mancha urbana. Diante desta situação, o Governo de Sérgio Loreto investiu maciçamente em justificativas via imprensa defendendo a necessidade de expansão da área habitável em direção ao mar, um propiciador natural de amenidades para a então congestionada cidade do Recife. A defesa da abertura da Avenida Boa Viagem contou ainda com o discurso da necessária *modernização da cidade* e do *progresso* em detrimento da cidade tradicional portuguesa, com seu amontoado de casas insalubres distribuídas em vielas sujas e estreitas (MOREIRA, 1994).

*A Avenida Beira-Mar é um exemplo bem claro de como as elites procuravam a todo custo modernizar a cidade. Por um lado, estava uma perspectiva bastante pragmática de obter lucros, seja através dos efeitos de uma maior racionalidade da cidade, o que seria bom para seus negócios ou pela participação direta na intervenção, como operador direto, ou como investidor no mercado imobiliário. Porém, por outro lado, aventuramos a hipótese de que esta elite, ou pelo menos parte dela, também estava seduzida pela modernidade em si, ou seja, pelo espetáculo da modernidade. [...] A partir deste momento, na cidade do Recife, o mar é associado definitivamente como um signo da modernidade (MOREIRA, 1994, p. 131).*

A modernidade e o progresso trazidos pela Avenida beneficiaram os ricos proprietários das glebas costeiras, que após terem cedido as faixas necessárias para a

abertura da avenida – sem qualquer ônus para o Estado – podiam construir seus palacetes de veraneio que

*[...] chamavam atenção pelos estilos pitorescos de bangalôs e vilas, que caracterizaria a Avenida durante os primeiros vinte anos desde sua inauguração (HERRERA, 1992, p. 55).*

Um novo impulso de ocupação do Bairro de Boa Viagem ocorreu a partir da década de 40, quando as então casas de veraneios foram transformadas em residências permanentes. Nesta década, o bairro de Boa Viagem desenvolveu-se para oferecer infraestrutura adequada para receber definitivamente, e não mais sazonalmente, a elite recifense. Consolidava-se o símbolo espacial de *status* e sucesso social das elites, e consequentemente, consolidava-se a valorização fundiária e imobiliária no bairro de Boa Viagem.

Além da ocupação definitiva das casas de veraneio pela elite recifense, uma nova classe passa a ocupar o bairro de Boa Viagem - a classe média, a mais nova consumidora de bens duráveis, como elucida Herrera:

*O acesso das camadas médias atreladas a expansão do trabalho terciário nas principais cidades brasileiras, viria a modificar a ocupação social do espaço. Na avenida, as classes médias, com uma renda alta capaz de consumir os bens de consumo duráveis que o novo modelo, baseado nas corporações multinacionais produzia, como os automóveis, eletrodomésticos, vão comprando espaços para suas moradias (HERRERA, 1992, p.66).*

Assim, classe média capitalizada impulsiona uma nova demanda no mercado, surgem então em Boa Viagem novos loteamentos urbanos e novas obras de infraestrutura, como a reforma Ponte do Pina em 1953, rebatizada Ponte Agamenon Magalhães. É também na década de 50 que surgem os primeiros edifícios residenciais<sup>1</sup> do bairro como o Califórnia, o Acaiaca e o Holiday.

É também desta época, como um destes investimentos urbanos, a criação do loteamento 1º, 2º e 3º Jardim de Boa Viagem. Quando foi concebido, a gleba que hoje ocupa o 1º, 2º e 3º Jardim, era um dos últimos grandes espaços livres do bairro lindeiro à Avenida Boa Viagem, todo o seu entorno já se encontrava urbanizado e ocupado principalmente por residências unifamiliares. Este sítio remanescente pertencia ao Estado e estava reservado à Marinha, antes de ser comercializado (HERRERA, 1992).

---

<sup>1</sup> O primeiro edifício do bairro do bairro foi o Hotel Boa Viagem, construído em 1945.

Quando foi projetado no final da década de 40, uma das exigências legais para loteá-lo era destinar uma parte de sua área para uso em atividades comunitárias e para espaços verdes (HERRERA, 1992). Foram destinadas duas quadras entre a Avenida Conselheiro Aguiar e a Avenida Domingos Ferreira para a inserção dos espaços comunitários, onde seriam instaladas uma igreja e um mercado público, que na prática, nunca foram construídos. Já os espaços verdes foram inclusos no projeto do loteamento através da implantação de pequenas praças ao longo da Avenida Boa Viagem, e entre o encontro de determinadas vias que possuíam um singular traçado em semicírculo, contrastando intensamente do traçado predominante do restante do bairro, essencialmente reticular (*Ilustração 01*).

Esse traçado em semicírculo, assim como o nome designado ao loteamento como 1º, 2º e 3º Jardim, se assemelha aos “bairros-jardins” ou “subúrbios-jardins” em voga na mesma época do projeto do loteamento, reflexo dos primeiros ecos<sup>2</sup> no Brasil das ideias, já subvertidas, de Ebenezer Howard para as Cidades-Jardins<sup>3</sup>. No entanto, tanto estes bairros e subúrbios, quanto o loteamento do bairro de Boa Viagem, pouco possuíam dos princípios e concepções howardianas, e esta semelhança, pode ser considerada muito mais como uma relação imagética do que necessariamente uma transposição verdadeira de seus princípios e concepções urbanísticas.

Na época da criação do 1º, 2º e 3º Jardins, enquanto uma respeitável parcela do bairro já se encontrava ocupada por residências unifamiliares, e outra parcela verticalizava-se muito lentamente desde o início dos anos 50, o loteamento Jardins iniciava a divisão de terras, as construções das primeiras vias e das primeiras residências, tornando seu processo de ocupação mais tardio, e também mais demorado, em relação ao padrão predominante de urbanização de outras partes do bairro.

Contudo, tal impulso que possibilitou a criação de novos loteamentos, edificações e, conseqüentemente, a modificação urbana do bairro de Boa Viagem, e de diversas outras cidades brasileiras a partir da aceleração e ampliação da industrialização ocorrida nos países periféricos em busca do desenvolvimento de um novo modelo de modernização econômica, teve como uma das conseqüências sociais a marginalização de uma parcela elevada da população. Assim, emergia uma

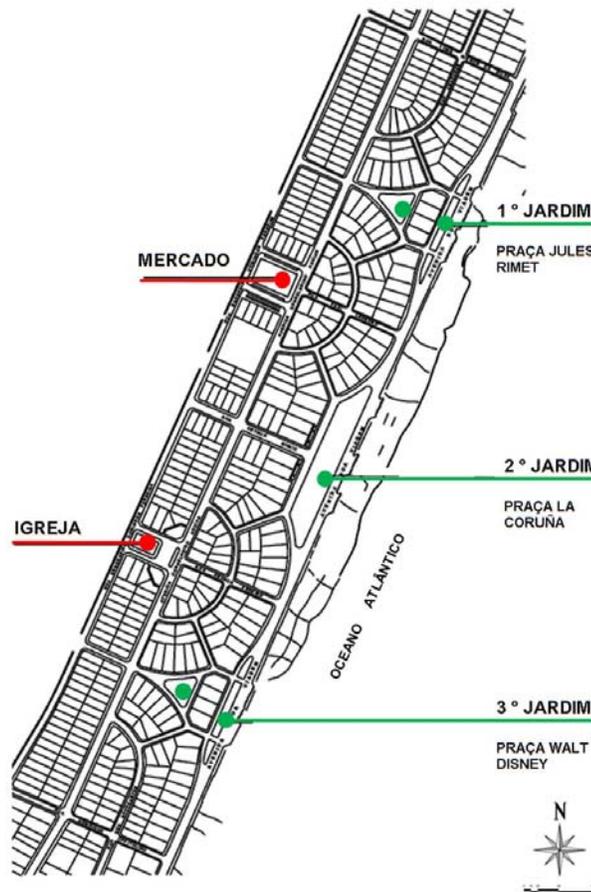
---

<sup>2</sup> Como por exemplo, os bairros Jardim América e Jardim Europa da cidade de São Paulo, a cidade de Goiânia-GO e de Maringá-PR (DE PAULA, 2004)

<sup>3</sup> As idéias e princípios para a Cidade-Jardim foram primeiramente publicados em 1898 sob o título *Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform*, em 1902 o livro é reeditado, revisado e relançado sob o título *Garden Cities of Tomorrow*.

[...] paisagem contraditória nas cidades, onde crescem favelas (construção informal) junto aos prédios requintados de escritórios, residências e de hotéis (construção formal), mantendo-se os problemas estruturais com os elevados níveis de pobreza absoluta relativa frente a elevados índices de concentração social e espacial de riqueza (HERRERA, 1992, p.68).

**Ilustração 01** – Projeto para o loteamento do 1º, 2º e 3º Jardim. Em vermelho, dos espaços destinados ao uso comunitário e em verde os espaços destinados às áreas verdes.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de MELO, 2002.

As favelas, até então “consentidas”, tornam-se alvo na década de 60 de disputa de interesses fundiários e imobiliários, respaldados por decisões judiciais normalmente favoráveis aos proprietários das terras. Diante do processo crescente de valorização da terra no bairro de Boa Viagem, os conflitos entre invasores e proprietários aumentaram consideravelmente com a criação e “apoio” do Banco Nacional de Habitação – BNH, em 1964. A classe social “indesejada” era transferida para loteamentos em regiões distantes do núcleo da cidade, “cedendo” lugar ao mercado imobiliário crescente e cada vez mais

elitizado. Este processo de gentrificação foi comum à década de 60 na grande maioria das cidades brasileiras.

Desde os anos 50 o bairro de Boa Viagem verticalizava-se muito lentamente. É somente na década de 70 que a aceleração das construções modifica a paisagem do bairro em direção à verticalização e ao adensamento. Apesar de ainda existirem muitos lotes livres, iniciam-se, timidamente, as primeiras demolições de residências unifamiliares cedendo lugar a edifícios multifamiliares de pequeno e médio porte<sup>4</sup>.

Alguns pesquisadores, tais como Herrera (1992) e Santana (1998), consideram que o impulso da transferência para Boa Viagem da demanda habitacional pode ter sido gerada pelas frequentes cheias ocorridas no final dos 60 e nos anos 70 nos bairros tradicionais do Recife, como Casa Amarela, Derby, Espinheiro, Madalena e Casa Forte. Entretanto, Duarte pondera:

*[...] o processo ocorreu de forma “natural”, de acordo com as tendências que apresentam determinadas porções do espaço urbano capitalista de se valorizarem mais, sob o ponto de vista do mercado imobiliário, em relação aos outros (DUARTE, 1979, p. 95).*

Nesta década, os setores médios e altos da classe média obtiveram cinco vezes mais unidades residenciais financiadas do que as classes populares entre os anos de 1970 a 1974. Ainda nos anos 70 o bairro recebeu investimentos em vários projetos de infraestrutura urbana, entre eles o “Projeto Cura” de 1976, impulsionando novos potenciais turísticos, de lazer e serviços (HERRERA, 1992).

O 3º Jardim não acompanhou este desenvolvimento: no início desta década, ainda era composto essencialmente por lotes não ocupados, por edificações constituídas predominantemente por residências unifamiliares de até dois pavimentos e por raras edificações multifamiliares de gabarito baixo e médio, e, por vias sem pavimentação nem calçadas, formadas por argila batida, tais como a Avenida Domingos Ferreira e suas ruas transversais (*Quadro 01 e 02*).

Um dos fatores para este atraso no desenvolvimento do 3º Jardim em relação ao restante do bairro pode estar vinculada, ainda que não exclusivamente, a sua proximidade ao bairro do Pina, que por suas condições de localização e por ser formado essencialmente por habitações de baixa renda, apresentavam imóveis com menor valor de mercado, diminuindo os investimentos do setor imobiliário.

---

<sup>4</sup> Neste artigo, serão consideradas edificações de pequeno e médio as construções de três a oito pavimentos.

Apenas no final da década de 70 os investimentos em vários projetos de infraestrutura urbana estimularam sutilmente a ocupação do 3º Jardim, e algumas edificações multifamiliares de gabarito médio, foram construídas delineando os primeiros impulsos do 3º Jardim rumo à verticalização.

No início dos anos 80 o 3º Jardim de Boa Viagem já apresentava a maior parte de seus lotes ocupados. As edificações residenciais multifamiliares de gabarito médio prosseguiram sendo as mais construídas. Com o aterro e loteamento de parte do mangue lindeiro ao Rio Pina, nesta época também foram erguidas novas edificações de gabarito baixo para uso comercial ao longo da Av. Domingos Ferreira, que recebeu infraestrutura e pavimentação, juntamente com suas ruas transversais. Esta substituição do tipo de revestimento, de terra batida para asfalto, do traçado já existente da Av. Domingos Ferreira e as vias próximas a ela, foia única alteração sofrida por este traçado desde a criação e parcelamento do solo do loteamento 3º Jardim de Boa Viagem até os dias atuais (*Quadro 01 e 02*).

Ainda na década de 80 a elevada renda média *per capita* dos moradores e a infraestrutura existente no bairro de Boa Viagem foram decisivos para a escolha da localização do primeiro *shopping center* de grande porte do estado, o Shopping Center Recife, inaugurado em 1980, aumentando ainda mais os investimentos financeiros na área e consequentemente elevando a procura pelo bairro e pelo *status* e prestígio que ele conferia. Também nos anos 80 Boa Viagem consolidou-se como um dos principais subcentros comerciais e de serviços do Recife e região metropolitana (SANTANA, 1998).

A alta procura pelo bairro e seu crescente adensamento provocou a saturação dos sistemas infraestruturais, principalmente viários e sanitários, subdimensionados para a densidade construtiva atingida na segunda metade dos anos 80, contribuindo para o processo de deflação dos preços por metro quadrado de área construída (SANTANA, 1998).

Quadro 01 – Processo de ocupação e verticalização do 3º Jardim de Boa Viagem nos anos de 1971, 1981, 1997 e 2009.

	1971	1981	1997	2009
MAPAS FOTOGRAFIAS AÉREAS				
PLANTAS BAIXAS				
PERSPECTIVAS Vista Superior				

Fonte: quadro síntese, plantas baixas e volumetrias elaboradas pelo autor a partir de COMPESA, 1971; CONDEPE-FIDEM, 1997; CONDEPE-FIDEM, 1981b; CONDEPE-FIDEM, 1997; GOOGLE EARTH, 2007 e de levantamento in loco.

Quadro 02 – Perspectivas representando o processo de ocupação e verticalização do 3º Jardim de Boa Viagem nos anos de 1971, 1981, 1997 e 2009.

	1971	1981	1997	2009
PERSPECTIVAS Vista a partir da praia de Boa Viagem				
PERSPECTIVAS Shyftine visto a partir do Oceano Atlântico				
PERSPECTIVAS Vista da Rua dos Navegantes a partir da Rua Henrique Capitulino				

Fonte: quadro síntese e volumetrias elaboradas pelo autor a partir de COMPESA, 1971; CONDEPE-FIDEM, 1997; CONDEPE-FIDEM, 1981b; CONDEPE-FIDEM, 1997; GOOGLE EARTH, 2007 e de levantamento in loco.

Ainda na segunda metade a década de 80, a extinção do BNH gera alterações na disponibilidade de crédito imobiliário e a negociação de compra do lote passa a acontecer por meio da troca por área construída (SANTANA, 1998). Dito de outra forma, um percentual da futura área edificada no lote a ser vendido passou a ter valor de troca e a funcionar como moeda de negociação. Desde então, esta se tornou uma prática comum no mercado imobiliário, e as demolições de residências unifamiliares para a construção de edifícios multifamiliares ganharam impulso.

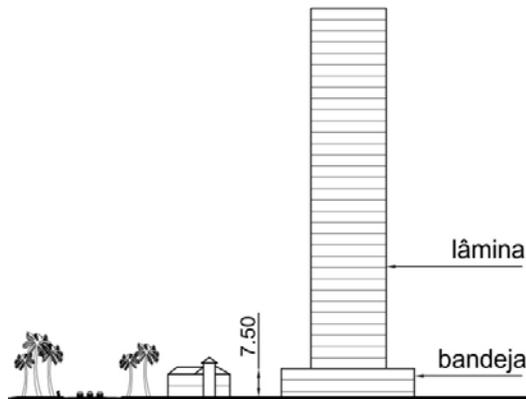
Na década de 90 o bairro de Boa Viagem já se destaca como o bairro mais populoso da cidade do Recife, e o segundo mais adensado da cidade junto com o Pina, perdendo apenas para o conjunto Graças, Aflitos, Espinheiro e Derby (PCR/EMPREL CADASTRO IMOBILIÁRIO, 1995 apud SANTANA, 1998).

Nesta década, as transformações de configuração espacial iniciadas lentamente desde os anos 70 foram consolidadas e permanecem até os dias atuais - adensamento e verticalização distribuídos em todo o bairro: a elite abastada ocupava essencialmente as edificações de gabarito alto implantadas nas quadras lindeiras ao mar - símbolo máximo de *status* e sucesso social no bairro, enquanto a classe média e a população de baixa renda ocupavam edificações com gabaritos baixos a médios que se distribuíam heterogeneamente no restante do bairro.

O 3º Jardim, no final da década de 90, acompanhou discretamente este desenvolvimento predominante do bairro, com a construção de poucas edificações residenciais multifamiliares de gabarito alto próximas a Avenida Boa Viagem, mas que foram suficientes para alterar sensivelmente sua configuração espacial: construídas a partir do remembramento de lotes e da demolição de antigas residências unifamiliares que não ultrapassavam 3 pavimentos, e, cujas edificações do entorno imediato não ultrapassavam 8 pavimentos, as novas edificações apresentavam entre 16 a 35 pavimentos, gabarito muito superior ao, até então, predominante na área (*Quadro 01 e 02*).

Além disso, enquanto as antigas residências unifamiliares ocupavam apenas parte do lote possibilitando espaços livres em seu interior comumente destinados a jardins e quintais, os novos edifícios destinavam grande parte do lote para construção de compartimentos fechados de garagem, que podem atingir até 7,5 m de altura, medida aproximada a de uma residência unifamiliar com dois pavimentos. Esta configuração dos pavimentos destinados à garagem é comumente chamada na construção civil de “bandeja”, enquanto as torres dos pavimentos tipos são nomeadas de “lâmina” (*Ilustração 02*).

Ilustração 02 - Os pavimentos destinados às garagens dos edifícios residenciais multifamiliares são comumente chamados na construção civil pernambucana de “bandejas”, enquanto as torres dos pavimentos tipos são nomeadas de “lâminas”.



Fonte: Elaborado pelo autor.

Esta verticalização tardia do 3º Jardim de Boa Viagem em relação ao restante do bairro está, em parte, vinculada à proximidade do loteamento a Radio Pina, cuja presença limitava, até sua desativação em meados dos anos 90, o gabarito máximo para novas construções. No entanto, sua presença não limitava edificações de gabarito médio, que poderiam ser livremente construídas, e ainda assim, não foram, confirmando uma tendência natural, desde sua criação, a uma transformação mais tardia do 3º Jardim em relação ao restante do bairro de Boa Vagem.

A partir de então, o 3º Jardim segue, até hoje, este padrão de construções de gabarito alto a partir da demolição de antigas edificações e do remembramento, com alta taxa de ocupação, de seus lotes. No entanto, esta verticalização aconteceu apenas nas quadras mais próximas da Avenida Boa Viagem e, por conseguinte, da praia, caracterizada por edificações residenciais multifamiliares onde predominam gabaritos altos. Ao avançar costa adentro, nos lotes lindeiros à Avenida Conselheiro Aguiar e à Avenida Domingos Ferreira, os usos predominantes deixam de ser residenciais, prevalecendo o uso comercial em edificações de gabaritos baixos, com casos pontuais de gabaritos médios (*Quadro 01 e 02*).

Atualmente, Boa Viagem é o bairro de maior ocupação verticalizada, além de uma elevada densidade construtiva (PREFEITURA DO RECIFE, 2002) e o bairro mais populoso da cidade do Recife, com 122.922 habitantes (PREFEITURA DO RECIFE, 2010). Dito em outras palavras, em menos de 85 anos, desde sua ocupação efetiva com a construção da Avenida Boa Viagem em 1926, o bairro passou de um vasto coqueiral a um dos bairros

mais cobiçados pela população recifense para fins tanto residenciais quanto comerciais, gerando uma incomparável verticalização em relação a outras localidades da cidade.

Hoje o bairro apresenta inúmeros transtornos suscitados por sua alta procura - engarrafamentos, poluição - inclusive sonora - violência, escassas áreas verdes, etc. No entanto, independentemente dos transtornos o que importa para grande parte de seus habitantes e usuários é fazer parte da *imagem* de um grupo social seletivo, consumista, moderno e bem sucedido, ainda que muitas vezes esta *imagem* não represente a realidade.

Enfim, o Bairro de Boa Viagem e, por conseguinte e mais tardiamente, o 3º Jardim,

*[...] vem assistindo à sua contínua renovação em nome do adensamento, motivado pelo alto valor imobiliário do endereço. São gerações destruídas: as caiçaras dos pescadores deram lugar às casas de veraneio, depois transformadas em residências permanentes, as quais cederam espaço aos condomínios de três a quatro pavimentos, suplantados por edifícios de estatura mediana solto nas divoias, finalmente substituídos por altas torres que sombreiam terra e mar. (AMORIM, 2007, p. 78).*

### **3. Das Torres às Mais Altas Torres: Demolições para Novas Construções.**

À medida que o adensamento e verticalização do bairro se consolidaram, os proprietários de lotes livres, já escassos, praticavam valores altíssimos de mercado - plenamente justificado pela demanda. Assim, para garantir uma boa localização e rentabilidade de seus imóveis, os promotores imobiliários optaram por reforçar a prática de demolições de residências unifamiliares iniciadas na década de 70, mas agora, ao contrário de edifícios de pequeno e médio porte, são construídos edifícios de grande porte, com grande número de unidades habitacionais e de pavimentos - os "arranha céus" residenciais de Boa Viagem.

No final da década de 90, Boa Viagem aparentava ter atingido o ponto-virtual densidade-verticalidade<sup>5</sup>, e os promotores imobiliários transferiram suas atenções para outros bairros do Recife, como Casa Forte, Parnamirim, Graças, Poço da Panela, entre outros.

Ao contrário do historicamente recente bairro de Boa Viagem, os novos alvos dos promotores imobiliários eram bairros tradicionais da cidade e acompanharam a formação histórica da cidade do Recife.

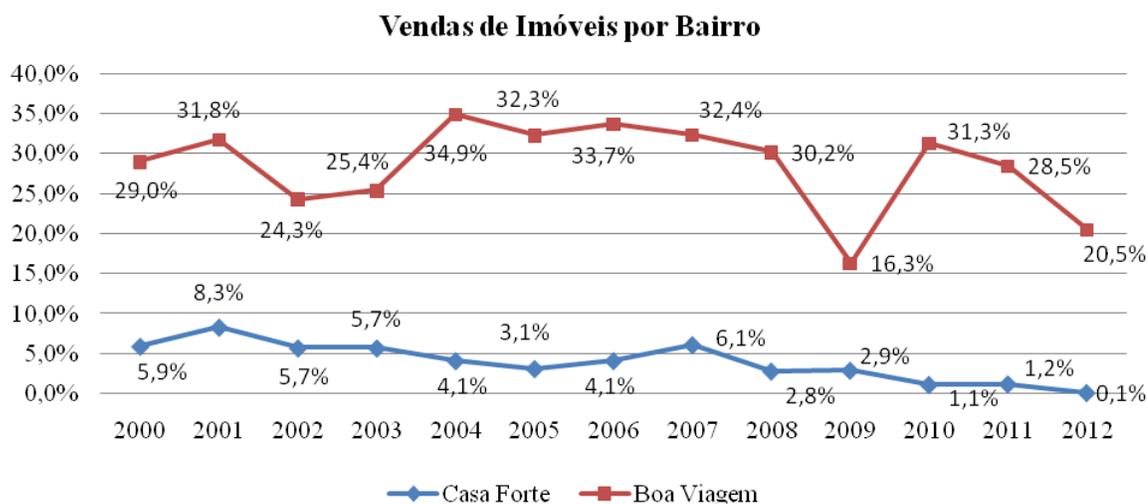
---

<sup>5</sup> Ponto virtual densidade-verticalização é o limite de atratividade do setor imobiliário (Lacerda, 1996, p. 15).

Assim, em 2001 a Prefeitura do Recife promulgou a “Lei dos 12 Bairros” - Lei nº 16.719/2001 - implantando restrições de parcelamento e parâmetros construtivos pouco atrativos aos promotores imobiliários, o objetivo da lei era evitar que novos projetos e construções comprometam ainda mais o futuro destes bairros. Antes da promulgação da lei, o bairro de Boa Viagem representava 22,64% da preferência locacional para novas construções, após a aprovação da Lei dos 12 Bairros este valor subiu para 33,87% (PREFEITURA DO RECIFE, 2008).

Os percentuais acima sugerem que os promotores imobiliários iriam arrefecer os investimentos em Boa Viagem partindo para outros bairros, mas a legislação redirecionou os investimentos. De fato, outras áreas da cidade foram procuradas pelos promotores imobiliários, mas apenas para investimentos em imóveis para a classe média e média baixa em bairros como Jardim São Paulo, San Martin, Iputinga e Caxangá (PREFEITURA DO RECIFE, 2008). Apesar de recente arrefecimento, o foco da classe média e média alta ainda permanece em Boa Viagem, e o ponto-virtual de adensamento-verticalidade parece não ter sido atingido; os promotores imobiliários continuam lançando novos imóveis no bairro (Tabela 01).

Tabela 01 - Comparação de vendas de imóveis nos bairros de Boa Viagem e Casa Forte, dois bairros onde predomina a classe média e média alta.



Fonte de dados: [http://www.ademi-pe.com.br/mercado\\_imobiliario/index.html](http://www.ademi-pe.com.br/mercado_imobiliario/index.html). Tabela produzida pelo autor.

As motivações dos promotores imobiliários para investimentos contínuos e extensivos no bairro de Boa Viagem vão além do ponto virtual densidade-verticalização, há

muito ultrapassado no bairro. A demanda tem papel fundamental nas decisões dos promotores, fazendo a oferta permanecer contínua e extensiva em Boa Viagem, o que importa é ter um apartamento no bairro cujo simbolismo remete a modernidade, ao *status* e ao sucesso social.

*Em definitivo, a dinâmica de verticalização-densificação se manifesta em zonas cheias de significações culturais e de hierarquias sociais. Se os promotores concentram suas operações imobiliárias, é para responderem a um imperativo social. Os promotores, os proprietários fundiários e os consumidores participam de um mesmo processo: os dois primeiros se apropriam dos ganhos fundiários e os terceiros realizam as suas aspirações. Neste contexto, não há vencedores nem vencidos. As responsabilidades referem-se tanto aos promotores imobiliários e aos proprietários de terrenos, quanto aos próprios consumidores. Assim, os promotores não podem ser considerados como os grandes "vilões", como se faz habitualmente. Considerá-los desta forma seria desconhecer o funcionamento do mercado fundiário e imobiliário, que procede de uma construção social complexa resultante do comportamento dos diversos agentes concernentes. Os consumidores são um dos componentes não negligenciáveis (LACERDA, 1996, p. 20).*

Assim, percebe-se a influência da demanda na ocupação, verticalização e densidade de uma localização específica. Dito de outra forma percebe-se a influência da demanda na escolha do bairro pelos promotores imobiliários, que apesar dos lotes livres cada vez mais escassos, da diminuição de residências unifamiliares para venda de área edificada futura, continuam investindo no lucrativo bairro, agora por meio da demolição de edifícios multifamiliares de pequeno e médio porte para ofertar no mercado as novas construções em locais de prestígio do bairro, como a faixa entre a Avenida Boa Viagem e Avenida Domingos Ferreira.

As primeiras demolições de residências unifamiliares na década de 70 fazem parte da *primeira geração de demolições*. Já as demolições de residências multifamiliares, normalmente edifícios de pequeno e médio porte, são a *segunda geração de demolições*. As primeiras demolições deram lugar a edifícios multifamiliares de médio porte, já a segunda geração está produzindo novos "espigões" e "arranha-céus" multifamiliares no bairro de Boa Viagem.

As demolições de antigas residências - a primeira geração - são de baixo custo para a construtora que pode executar os serviços sem maiores obstáculos financeiros, técnicos e legais.

Já as demolições das edificações de pequeno e médio porte - a segunda geração - são mais custosas, e normalmente executadas por empresas especializadas. Devem ainda, seguir uma legislação específica mais rigorosa, nem por isso são menos vantajosas financeiramente aos promotores imobiliários, muito pelo contrário.

A segunda geração de demolições, para garantir área livre em locais já adensados, parece acontecer simultaneamente nas principais capitais do país, em período relativamente recente. Em São Paulo, por exemplo, o mercado de demolições apresentou crescimento de 30% em 2007 em comparação com 2006 (OMA CONDOMÍNIOS, 2008) índice bastante alto para ser obtido em apenas um ano:

*Muitas empresas de São Paulo começam a investir na região, para construir edifícios em áreas nobres, onde não há mais terrenos disponíveis. A única forma de levar o empreendimento para frente é demolindo o que já existe (OMA CONDOMÍNIOS, 2008).*

A grande questão é o *quê* a cidade perde com as demolições destas edificações aparentemente sem valor, a não ser o de mercado.

#### **4. O Que Deve Permanecer?**

A cidade do Recife, entre tantas outras representações e como tantas outras cidades e metrópoles, pode ser considerada o acúmulo de porções arquitetônicas e urbanas de temporalidades vividas, e a análise de tais porções permitem observar as inúmeras transformações de sua existência:

*Desse modo, em termos de diversidade de formas de urbanização, a metrópole apresenta-se como um conjunto de cidades e partes de cidades com origem em diferentes épocas históricas que se integram em um todo único. Enquanto artefato espaço/temporal, ela é uma unidade da diversidade, cuja compreensão necessita da análise particularizada e abrangente simultaneamente. Essa unidade somente pode ser entendida por meio da dimensão temporal do território, portanto da sua historicidade. A metrópole brasileira é decorrente do acúmulo histórico de práticas urbanizadoras que modelaram um território com o uso de processos de estratificação (a*

*arqueologia da ocupação urbana) e justaposição dos vários produtos da ação humana de domínio da natureza. É esse acúmulo que dá sentido humano e cultural a este artefato gigantesco que é a metrópole (LACERDA, ZANCHETI e DINIZ, 2000, p. 81).*

Ainda segundo Lacerda, Zancheti e Diniz (2000) o acúmulo registrado nas diferentes estruturas arquitetônicas e urbanas que compõe uma cidade, ou uma metrópole, e sua temporalidade vivida está diretamente relacionada aos conceitos de permanência e mudança de tais estruturas.

Produtos arquitetônicos e urbanos recentes, incompletos, ou a completar-se, estão em fase de constante *mudança*. Já estruturas com um certo grau de estabilidade morfológica, imbuídos de significados culturais tendem a *permanência*.

*A estrutura urbana do presente tem, por conseguinte, uma natureza transitória entre o passado e o futuro. No processo de determinação das direções de permanência e mudança, fica sem sentido recorrer-se a essa polaridade, pois todo o processo será de mudança. A permanência é, portanto, uma forma de controle da mudança (LACERDA, ZANCHETI e DINIZ, 2000, p. 83).*

O conflito dialético e infundável entre a *permanência* e a *mudança* marca a trajetória da urbanização de toda e qualquer cidade e/ou metrópole mundo afora. Estes são conceitos inerentes a evolução humana, e conseqüentemente, a evolução urbana, e a variedade e diferenciação de tais conceitos nas cidades residem na sua *intensidade de uso*: enquanto algumas culturas preservam mais do que destroem ao desenvolverem-se, o inverso também é verdadeiro, e esta medida será caracterizadora das particularidades de cada cidade mundo afora.

*A ideia de permanência das estruturas ambientais urbanas vem associada à idéia de mudança. Em termos de política de ação sobre as estruturas, é possível buscar-se a permanência por meio da conservação das estruturas existentes. Pelo lado da mudança, a política de ação passa a ser a transformação das estruturas (LACERDA, ZANCHETI e DINIZ, 2000, p. 88).*

Desta maneira, áreas de urbanização mais recentes, com construções precárias e notadamente transitórias, onde o processo histórico não produziu uma urbanização de qualidade nem uma identidade própria são consideradas áreas de transformação. As favelas podem ser consideradas áreas de transformação. Por outro lado, áreas com um padrão de

ocupação que possuem certa uniformidade das tipologias existentes, um traçado urbano consolidado e uma infraestrutura de qualidade satisfatória, são áreas de conservação. Nestas áreas, a ação pública concentra-se na manutenção da qualidade do espaço público, na melhoria dos serviços públicos e na modernização e complementação das infraestruturas existentes (LACERDA, ZANCHETI e DINIZ, 2000).

Assim, o bairro de Boa Viagem, com seu processo alto dinamismo imobiliário, certa uniformidade tipológica, traçado urbano consolidado e infraestrutura de qualidade, é considerado uma área de conservação, onde as ações públicas concentradas serão, em sua maioria, ações de reparação, melhoria e conservação da estrutura urbana existente<sup>6</sup>.

Neste sentido, as ações públicas devem voltar-se as carências do bairro, como a saturação do sistema viário, os conflitos entre moradores de favelas e proprietários de terra, a violência generalizada e a falta de áreas verdes e de espaços públicos de lazer - ainda que esta última carência seja amenizada, apenas suavemente, pela orla marítima de Boa Viagem.

A manutenção e melhoria da estrutura urbana do bairro é essencialmente incumbência do poder público, mas este é também um principal agente condutor para tecer parcerias público-privadas que favoreçam a conservação saudável do bairro. Cabe ao poder público a percepção de que o bairro continua sendo o principal alvo da demanda e dos promotores imobiliários, e ponderar até que ponto este foco prejudica ou favorece as ações de manutenção conservação e melhoria do bairro, e como beneficiar o bairro com este interesse ainda constante dos promotores imobiliários.

Se os promotores imobiliários iniciam uma nova fase de demolições de edificações multifamiliares de até oito pavimentos para construção de uma nova edificação multifamiliar com quarenta pavimentos, pelo vantajoso lucro gerado pela “localização privilegiada” da edificação, esta é uma oportunidade do poder público em parceria com os promotores imobiliários de suprir necessidades do bairro por meio de legislação específica para novas construções a partir de demolições, que permitam operações urbanas para melhoria e manutenção da estrutura do bairro.

A sugestão não é permissiva a livre demolição das edificações do bairro de Boa Viagem, muito pelo contrário, a proposta é salvaguardar exemplares arquitetônicos consolidados na relativamente recente estrutura urbana e na imagem e simbolismo construído pelo cidadão recifense através de uma regulação específica para as novas demolições.

---

<sup>6</sup> Existem áreas de transformação dentro do bairro de Boa Viagem, mas normalmente as ações públicas negligenciam estas áreas, “cedendo” ao setor imobiliário as pressões fundiárias para gentrificação do bairro.

*Escolher que exemplares devem sobreviver e quais podem perecer é um exercício necessário para que as cidades se reconheçam a si próprias, pois têm personalidades distintas, e nós, a nós próprios, pois temos um pouco delas, como elas nos tem. Conferir imortalidade a algumas arquiteturas é criar elos de coesão no espaço e no tempo [...] (AMORIM, 2007, p.18).*

As demolições conduzidas pelos promotores imobiliários não escolhem quais exemplares demolir, mas qual localização será mais vantajosa financeiramente. Antes as demolições de residências unifamiliares, atualmente demolições edifícios multifamiliares, o próximo passo da destruição - a *terceira geração* -serão as *implosões* de edificações de grande porte?

E assim, a cidade corre o risco de perder indiscriminadamente uma parte de “si”, ao perder exemplares únicos e característicos de determinada vivência histórica do bairro de Boa Viagem. Ainda que “dolorosa”, a escolha de representantes singulares do passado recente deve ser feita, antes que edificações como o Edifício Acaiaca, o Califórnia e o Holiday tenham o mesmo destino do Edifício América, do Edifício Guajiru ou do Hotel Boa Viagem (*Ilustração 03*), entre tantos outros que já sucumbiram, independentemente de possuírem valores arquitetônicos e simbólicos, ou não.

Ilustração 03 - Demolição do Hotel Boa Viagem e, em seu lugar, foi erguido o Ed. Maria Ângela Lucena, uma edificação multifamiliar de gabarito alto, com amplo número de unidades habitacionais e de pavimentos, mais um exemplar dos “arranha céus” residenciais de Boa Viagem.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de AMORIM, 2007 e de <http://www.queirozgalvao.net/index.php?i=imóvel&cod=20>.

É preciso criar instrumentos urbanísticos legais e financeiros que suscitem meios de garantir a permanência desta arquitetura, não apenas pelo seu valor histórico, simbólico e

sentimental, mas porque ainda possui valor de uso e sua requalificação pode responder as demandas do mercado com um bom desempenho.

## 5. Considerações Finais

Ao revisitar o processo de ocupação urbana de Boa Viagem identifica-se como os anseios da demanda e as ações dos promotores imobiliários estão ancoradas no simbolismo do *status* social, poder e modernidade incutidos na concepção do bairro, e que perdura há décadas.

De fato, as demolições de tantas edificações nada mais são do que respostas do mercado imobiliário à demanda sempre fiel e presente. Sem a reeducação da demanda, e a ação do poder público legislando sobre os promotores imobiliários, as demolições não só irão continuar como em algum momento atingirão, sem aviso prévio e irreversivelmente, um alvo de caráter simbólico, histórico e arquitetônico irrecuperável para a identidade do bairro e para o cidadão, e conseqüentemente, para a cidade do Recife.

A cidade precisa dominar a arte de cultivar os diversos processos históricos resultantes do acúmulo de suas práticas urbanizadoras. Enfim,

*Encontrar o equilíbrio entre destruir para construir e requalificar ou restaurar para preservar é o desafio que precisamos enfrentar (AMORIM, 2007, p.84).*

## 6. Referencias bibliográficas

AMORIM, Luiz. **Obituário arquitetônico**: Pernambuco modernista. Recife: Luiz Amorim, 2007.

BOOM imobiliário favorece setor de demolição. **OMA CONDOMÍNIOS, São Paulo, 16 jun. 2007.** Disponível em: <<http://omacondominios.wordpress.com/2008/06/16/boom-imobiliario-favorece-setor-de-demolicao/>>. Acesso em: 26 jul. 2008.

COMPESA - COMPANHIA PERNAMBUCANA DE SANEAMENTO. **Planta cadastral da cidade do Recife e adjacências**: rede coletora de esgotos. Saneamento do Recife S.A. - SANER. Planta n. 2-6.7. Recife, 1971. Escala 1:2000.

CONDEPE-FIDEM Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco. **Bairro de Boa Viagem**: foto aérea. Recife, 1981(a). 1 fotografia aérea. Escala 1:6.000. Fx 47, n. 0201.

CONDEPE-FIDEM Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco. **Bairro de Boa Viagem**: foto aérea. Recife, 1997. 1 fotografia aérea. Escala 1:6.000. Fx 29, n. 038.

DUARTE, Ana Tereza Sotero. **As relações espaço-temporais no processo de estruturação da paisagem urbana - estudo de caso: o bairro de Boa Viagem**. Recife: UFPE, 1979. (Dissertação de mestrado).

GOOGLE EARTH versão 5.0.1. **Bairro de Boa Viagem**: imagem de satélite em 27 de janeiro de 2007. Recife, 2009.

HERRERA, Cristobal Vicente Merchán. **A dinâmica da transformação**: resgate da memória do processo de urbanização da Avenida Boa Viagem. Recife: UFPE, 1992.

LACERDA, Norma. **A produção social dos interesses fundiários e imobiliários - o caso do Recife**. Salvador: Caderno CRH, vol. 9, n°24. UFBA, 1996.

LACERDA, Norma; ZANCHETTI, Silvio Mendes; DINIZ, Fernando. **Planejamento metropolitano**: uma proposta de conservação urbana e territorial. Santiago do Chile: Revista Eure, vol. XXVI, n° 79, p. 77-94, 2000.

MELO, Ricardo Jorge Pessoa de. **A arquitetura do edifício na arquitetura da cidade**: um estudo sobre a interface urbana da arquitetura. Dissertação de Mestrado. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2002.

MOREIRA, Fernando Diniz. **A construção de uma cidade moderna**: Recife (1909-1926). Recife: UFPE, 1994.

PREFEITURA DO RECIFE. **Diagnóstico Urbano**. Recife: 2008. Disponível em: <<http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/>>. Acesso em: 27 jul 2008.

PREFEITURA DO RECIFE. **Dados estatísticos e indicadores demográficos/2010**. Recife: 2012. Disponível em: <http://www2.recife.pe.gov.br/a-cidade/dados-estatisticos-e-indicadores-demograficos2010/>. Acesso em: 12 out 2012.

SANTANA, Gisela Verri de. **Habitação e vizinhança**: um estudo das relações sociais no espaço habitado nos bairros de Boa Viagem e Casa Forte. Recife: UFPE, 1998.