

## CENTROS HISTÓRICOS BRASILEIROS: TENSÕES ENTRE A OBSOLESCÊNCIA IMOBILIÁRIA E A CONSTRUÇÃO DE NOVAS ESPACIALIDADES

**Iana Ludermir BERNARDINO**

Professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, UFPE e doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE

ianaludermir@gmail.com

**Norma LACERDA**

Professora Titular do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, UFPE e do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE. Coordenadora da Pesquisa sobre o Mercado

Imobiliário em Centros Históricos (CNPq)

norma\_lac@yahoo.com.br

## CENTROS HISTÓRICOS BRASILEIROS: TENSÕES ENTRE A OBSOLESCÊNCIA IMOBILIÁRIA E A CONSTRUÇÃO DE NOVAS ESPACIALIDADES

### **Introdução**

A habitação – abrigo e objeto de desejo – entendida como mercadoria, é um bem durável, que mantém as suas condições de uso por várias décadas. Gerações sucessivas, com culturas domésticas e perfis familiares diferentes, podem fazer uso habitacional de uma mesma edificação durante um extenso período de tempo. A mercadoria habitação, portanto, possui um longo ciclo de depreciação, além de um alto valor agregado e elevados custos mercantis. O acesso ao mercado imobiliário de habitação está condicionado aos rendimentos individuais e, via de regra, demanda uma poupança ou um endividamento familiar por longos períodos de tempo. O acesso a linhas de financiamento específicas para aquisição do imóvel habitacional, muitos dos quais possuem juros subsidiados, é um importante elemento de acesso a tal mercadoria no caso do mercado de compra e venda.

No Brasil, seja pelo potencial de geração de emprego e renda, seja pela realização do “sonho da casa própria”, a produção habitacional figura, historicamente, na construção ideológica e insere-se no contexto das políticas macroeconômicas. Foi o caso do Banco Nacional de Habitação (BNH), concebido como um dos mecanismos para enfrentar a então crise econômica vivenciada pelo país, e como um dos componentes do “pão e circo” para arrefecer as possíveis revoltas sociais. Mais recentemente, a política nacional de habitação cumpriu a função de amortizar os impactos da crise de uma economia globalizada. Ambas as políticas inventaram, e continuam a reinventar, novas formas de morar.

A cidade brasileira, como um conjunto de bens construídos sob condições históricas, culturais, econômicas e ideológicas diversas – tem o seu processo de estruturação espacial estreitamente vinculado a movimentos contínuos de produção habitacional. Enquanto esse processo amplia e redefine fronteiras urbanas, um grande estoque de edificações mantém as suas condições de uso e persiste na cidade precedente. Parte desse estoque é composto por exemplares isolados ou por conjuntos arquitetônicos de reconhecido valor histórico e cultural.

Enquanto uma massiva produção acadêmica se debruça sobre a produção, circulação e consumo das novas mercadorias imobiliárias, os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário em sítios históricos são relativamente pouco conhecidos. Os centros históricos – áreas cuja conformação remonta às gêneses de suas respectivas cidades – continuamente aparelhados para atender às demandas e fluxos de uma *centralidade funcional*, por vezes deixam de atender aos anseios e às expectativas de uma população neles residente. Ao mesmo tempo, as limitações impostas por leis preservacionistas restringem o direito individual de intervenção e adaptação dos imóveis. Paralelamente, o estímulo à produção de novas unidades habitacionais e novas espacialidades, que está pautado na “negação”, na “desconstrução” do centro histórico enquanto lugar de moradia corrobora com uma conjuntura que tem levado a uma relativa “obsolescência imobiliária” das áreas históricas.

Diante dessa realidade, este artigo tem como objetivo apresentar algumas reflexões acerca do funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos de grandes cidades brasileiras que mantêm uma condição de *centralidade urbana* (funcional) e, também, de *centralidade histórica*, uma vez que são reconhecidos enquanto patrimônio histórico e cultural.

Para entender a condição atual em que, em geral, se encontram os centros tradicionais das grandes cidades brasileiras, são apresentados, na primeira seção, alguns fatores históricos que levaram a uma “obsolescência simbólica” de tais áreas. – como localidade de moradias, serviços e comércio nobres – em favor da contínua opção por novas espacialidades produzidas. O “lugar” do centro histórico na produção capitalista do espaço é tratado, na segunda seção, onde conceitos como a concorrência espacial de usos do solo, a depreciação fictícia de imóveis históricos e os fundamentos não econômicos do mercado buscam explicar a dinâmica de uma realidade específica: a do centro histórico da cidade do Recife nos dias atuais.

### **Urbanização centrífuga: obsolescência e depreciação dos centros históricos brasileiros**

As cidades brasileiras que se estabeleceram durante o período colonial, até meados do Século XIX, obedeceram a um princípio de estruturação espacial monocêntrico, com um modelo de crescimento por expansão natural do centro à periferia. O núcleo inicial de ocupação, configurado como centro, conciliava todas as funções urbanas então existentes: o uso habitacional e atividades relacionadas à produção e à circulação de bens de consumo. O mesmo núcleo abrigava também escravos e senhores, feirantes e aristocratas, migrantes e famílias tradicionais.

A partir do Século XX, a cidade colonial passou a dar lugar a novas formas de estruturação espacial a partir dos primeiros movimentos de suburbanização. O desenvolvimento de modernos meios de transporte – maxabombas e bondes – permitiu que os trabalhadores pudessem escolher, como local de moradia, áreas fora do centro e distantes do local de trabalho. Paralelamente, as posturas higienistas, muitas vezes, atribuíram às casas térreas e sobrados a culpa pela rápida propagação de doenças e epidemias. As casas conjugadas, com cômodos sem ventilação ou iluminação natural foram, a partir de então, rotuladas como insalubres. Morar nos subúrbios estava relacionado ao “morar saudável” e significava distanciar-se de todo o burburinho incômodo do centro da cidade.

Os antigos escravos, agora livres, não habitariam mais os sótãos e porões dos sobrados – a versão urbana das senzalas. Os mocambos e uma diversidade de formas de moradia coletiva, as quais se tornaram alternativas tanto para a população alforriada quanto para uma população de mais baixos rendimentos, passaram a compor a paisagem do centro tradicional e das suas imediações. Paralelamente, os moradores das antigas e luxuosas residências se depararam com a necessidade de repensar o seu funcionamento doméstico, simplificando algumas rotinas diante da impossibilidade de aceder à mão de obra escrava.

O primeiro movimento de expansão iniciava um período de estruturação urbana setorial: funções urbanas e estratos sociais distribuíam-se no território em setores urbanos específicos. A urbe era caracterizada, durante um momento que se pode chamar de primeira fase da urbanização, pela presença do centro tradicional e de setores habitacionais diferenciados. Este concentrava os meios de produção e circulação de mercadorias e era margeado por uma área habitacional de população de baixa renda, estando os setores de habitação de classe média e alta localizados fora do núcleo urbano original (Borsdorf, 2003).

Assim, o núcleo inicial de ocupação, que outrora representava a totalidade da cidade, convertia-se em uma de suas partes – o centro histórico.

Durante a segunda fase de urbanização, que no caso brasileiro corresponderia ao período que vai da década de 1930 a 1980<sup>1</sup>, a cidade setorizada passa a uma condição de cidade polarizada (Op. Cit). Tal período corresponde à consolidação de novos bairros habitacionais distanciados do centro, os quais representavam o ideal do morar moderno. No Rio de Janeiro, sede da República, já na década de 1930, os novos bairros eram caracterizados pela verticalização dos modernos edifícios de apartamentos ao sul do centro urbano, notadamente no bairro de Copacabana (Vaz, 2000). Já no Recife, a verticalização dos edifícios em áreas periféricas tardou bem mais a aparecer. Na aludida década, predominava a tipologia da casa solta no lote, com até dois ou mais pavimentos, com adornos de motivo eclético.

Segundo compilação de Bonates (2002), o intervalo de cinco décadas, correspondente à segunda fase de urbanização, pode ser compreendido segundo uma subdivisão político-cronológica: o período Getulista (1937 a 1964) e a Ditadura Militar (1964 a 1984). Cada um desses períodos se caracterizou por uma forma específica de planejamento urbano e de espacialização de políticas públicas, e por formas distintas de provisão habitacional.

A implantação dos conjuntos habitacionais edificadas pelos IAPs – Institutos de Aposentados e Pensões – no período Getulista, promoveu pequenas transformações na macroestrutura urbana, tendo em vista a implantação de habitacionais em terrenos vazios, localizados nas franjas da malha urbana. Promoveram, no entanto, grandes transformações na paisagem em decorrência da construção dos primeiros conjuntos habitacionais verticais.

Já os conjuntos habitacionais construídos com o financiamento do BNH promoveram expressivas transformações da estrutura urbana à conta da construção em localidades isoladas e descontíguas à cidade consolidada. A atuação desse Banco também foi responsável por uma relevante alteração no regime de ocupação dos domicílios: pela primeira vez na história do Brasil, os domicílios próprios seriam mais numerosos do que os domicílios alugados e cedidos. Pode-se afirmar que a sua atuação foi responsável pela cristalização ideológica do *sonho da casa própria*.

---

<sup>1</sup> O autor, que analisa com maior proximidade o caso das cidades americanas de colonização espanhola, define como intervalo da segunda fase de urbanização o período de 1920 a 1970. No entanto, as manifestações espaciais que são utilizadas pelo autor como exemplos parecem ser mais adequadas, no caso brasileiro, ao período 1930 a 1980. O mesmo intervalo é adotado por Bonates (2009), para apresentar as características da produção das políticas habitacionais brasileiras.

Ademais, o financiamento à produção e à comercialização permitiu a construção em massa de novas unidades habitacionais, cuja localização configurou um processo de urbanização centrífuga. Os centros tradicionais, com estrutura consolidada, não foram objeto de grandes financiamentos habitacionais durante o referido período. Aceder à casa própria, em muitos casos, significou renunciar à casa alugada, inserida na malha urbana, para acessar uma linha de financiamento para a compra de um imóvel em localização mais periférica. Em maior escala, o referido processo pode ser associado a outros de migração intraurbana de uma parte da população que outrora morou no centro da cidade.

A oferta comercial e de serviços, em todo o processo de urbanização brasileiro, acompanhou as novas habitações, situadas nos “novos bairros”. Criaram-se novas centralidades, cuja crescente importância, em alguns casos, levou-as a compartilhar com o centro tradicional o papel de centralidade urbana. Ainda na década de 1980, inaugura-se uma nova forma de ir às compras e contratar serviços: debutam os *shopping malls*.

Se, desde o início do Século XX é “decretada”, pelas políticas higienistas, a inadequação do estoque edificado no centro histórico da cidade para o uso habitacional “nobre”, a década de 1980 é um marco do processo de obsolescência simbólica do centro como lugar de finos escritórios e comércios. O centro passa a ser enxergado como um “lugar popular”.

Na dinâmica exposta, mesmo que o centro tradicional concentre “uma imensa carga simbólica, por um lado representativa de toda uma sociedade urbana e de um modo de produção, por outro lado, representativa da cristalização físicoespacial resultante da evolução das práticas sociais e culturais específicas de uma cidade” (Del Rio, 1991, p. 7), a área passa por um processo de diminuição relativa da sua preponderância funcional frente a outras partes da cidade. Segundo Carrión,

A funcionalidade do núcleo inicial de ocupação de uma cidade pode se modificar desde uma condição inicial em que o centro tradicional é toda a cidade a outra, em que este se converte em uma parte que cumpre uma função de centralidade urbana, a uma outra fase em que este define sua condição de centro histórico. (Carrión, 2001, p. 27).

A dispersão do papel funcional de *centralidade urbana* daquele que foi o núcleo inicial de ocupação e povoamento, a busca por novas alternativas de moradia, a formação e consolidação de novas centralidades tem, historicamente, caracterizado o processo de transformação da dinâmica urbana dos centros de algumas cidades brasileiras. Nestes, a diminuição do número de residentes, a evasão habitacional por parte de uma população de

mais alta renda, a apropriação dos espaços por usos e usuários de outras faixas de renda e, em muitos casos, a degradação, tanto do estoque edificado quanto dos espaços públicos, apontam para um processo controverso de desvalorização da área.

Segundo Rolnik, a evasão habitacional das “classes abastadas” e, paralelamente, a chegada ou permanência de pessoas de renda mais baixa, são importantes indicadores do papel que tem hoje o centro histórico na dinâmica urbana brasileira.

Os antigos centros das classes abastadas, que em algum momento já foram o centro da cidade, são hoje territórios populares numa condição física precária. Estas áreas se encontram **desvalorizados pela lógica do mercado** e abrigam o que sobrou de sua centralidade anterior – quem não teve renda para acompanhar os novos lugares “em voga” (Rolnik, 2006, p. 1).

Já segundo Simões Júnior,

a deterioração dessas áreas centrais – deterioração econômica, física, social e ambiental – corresponde à decadência advinda pelo fato da estrutura existente no local não estar mais satisfazendo ao papel funcional que lhe é exigido pela cidade e, conseqüentemente, **às expectativas definidas pelo mercado fundiário** (Simões Júnior, 1994, p. 12).

Rolnik e Simões Júnior mencionam a desvalorização do centro pela lógica do mercado e a suposta incapacidade de tais áreas, do ponto de vista funcional, de atender às expectativas do mercado fundiário. Villaça, em certa medida, contradiz tal afirmação ao defender que

não foi pelas deficiências internas nem pelo ‘envelhecimento’ dos centros tradicionais que os mesmos teriam sido abandonados pelas camadas de alta renda e, conseqüentemente, teriam se ‘deteriorado’. Conforme argumenta, se a essas camadas conviesse, elas os teriam renovado e aprimorado, como já o fizeram no passado [...] (Villaça, 1997).

A ideia de rejeição aos sítios históricos em decorrência do anacronismo das suas edificações se contrapõe, na opinião deste autor, às possibilidades de renovação e aprimoramento dos imóveis para a sua adaptação às novas necessidades e para a sua apropriação por novos usos.

Em se tratando de áreas históricas, a adaptabilidade das edificações privadas às necessidades contemporâneas, sejam daquelas de uso habitacional ou daquelas destinadas ao comércio e serviços, tem importante papel na conservação do seu valor de uso e conseqüente valor econômico, ambos atribuídos por demandas individuais a um bem. Diferentemente das edificações excepcionais, tais como igrejas, conventos, escolas etc., a conservação das edificações civis que compõem o sítio histórico, em muitos casos, é de exclusiva

responsabilidade do seu proprietário ou usuário. Diante do exposto, o reconhecimento do valor histórico e cultural das edificações por parte destes – proprietários e usuários – seria de fundamental importância no processo de salvaguarda das edificações.

No entanto, conforme foi exposto no breve histórico do processo de urbanização brasileiro, desde o início do Século XX, as edificações históricas e os centros tradicionais parecem passar por um processo de “obsolescência programada”. Seja pelas (i) novas possibilidades de deslocamento advindas pelo transporte, seja pela (ii) suposta insalubridade das antigas edificações ou pela possibilidade de (iii) sair do aluguel e adquirir uma casa própria no subúrbio, os centros tradicionais se encontrariam, conforme expõe Rolnik, “desvalorizados pela lógica do mercado”.

Embora os centros históricos de algumas cidades tenham tido os seus valores histórico-cultural reconhecidos e institucionalizados há décadas, só a partir da década de 1970 que passou a existir um movimento de descentralização da política preservacionista brasileira, a partir dos encontros dos Governadores de Estados, em Brasília, que culminou na criação do Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas (PCH) e do Programa de suporte para a estruturação da exploração turística das cidades históricas e de seus monumentos.

É só a partir dos anos 1990, porém, que os centros históricos passam a incorporar os processos planejamento urbano em algumas cidades brasileiras. No período, face à crise fiscal e à crescente mobilidade do capital decorrente da globalização da economia, o empreendedorismo urbano calhou como alternativa para promover e atrair investimentos privados. Eficiência, eficácia econômica e possibilidade de retorno de investimentos passaram a ser essenciais no planejamento urbano e a guiar tanto as escolhas locais quanto a definição dos objetivos das intervenções urbanas nas áreas históricas. Muitos dos programas de revitalização de centros históricos, desde então, tentam, ora tornar a cidade atraente para empresas e iniciativas privadas, mediante incentivos financeiros, ora recuperar a história, tradição e memória coletiva higienizada, cultivando a nostalgia ao promover o restauro de edificações para o turismo.

A capital pernambucana, Recife, que materializa em seu território os processos de urbanização ora apresentados, passou a experimentar, a partir da década de 1990, processos empreendedores de revitalização do seu centro histórico. Atualmente, novas dinâmicas espaciais anunciam a configuração de novas espacialidades em setores específicos da área histórica.

## O centro histórico do Recife: um estudo de caso

O centro histórico do Recife – núcleo inicial de ocupação do Recife, composto originalmente pelo istmo do Recife (hoje Bairro do Recife), pela Ilha de Antônio Vaz (hoje bairros de Santo Antônio e de São José) e pela Boa Vista (hoje bairro da Boa Vista) –, passou por intensas transformações no que diz respeito ao seu papel funcional ao longo dos seus quase cinco séculos de história. Embora caracterizada pela abundância de oferta de comércio e serviços, pela concentração de instituições públicas e privadas e, sobretudo, pela intensidade no fluxo de pessoas<sup>2</sup>, o centro tradicional compartilha hoje a função de *centralidade urbana* com outras centralidades dispersas na cidade.

O centro do Recife<sup>3</sup> passou por um processo de evasão habitacional marcante, com um decréscimo populacional na ordem de 6% entre 1991 e 2000, e na ordem de 0,75% entre 2000 e 2010<sup>4</sup>. Em contrapartida, a Cidade do Recife teve um incremento de 9,6% nesse último período. A diminuição da população residente nesta área acarretou a substituição de domicílios por estabelecimentos comerciais ou o esvaziamento, total ou parcial, de imóveis que outrora abrigaram residências. Também compõe a dinâmica recente do centro do Recife a diminuição dos rendimentos médios dos chefes de domicílio, o que vem a indicar o empobrecimento da população residente.

Nos Bairros do Recife e de Santo Antônio, a quantidade de domicílios, segundo dados do IBGE, diminuiu (-24,54% e -21,40%, respectivamente), no período 1991 a 2010, revelando a substituição do uso habitacional pelos do comércio e dos serviços. A tão pouca expressividade do uso habitacional nesses dois bairros, conforme se verifica na Tabela 1, permite inferir que, neles, o mercado imobiliário de habitação praticamente inexistente. Importa registrar que nestes ocorreram intervenções urbanísticas de grande porte, no período que se estende da década de 1910 até a de 1970. Aí, o mercado habitacional foi desaparecendo e sendo substituído pelo de comércio e serviços. A partir dos anos 1990, mudanças importantes vêm ocorrendo na espacialidade desses bairros. O Bairro do Recife se torna um lugar privilegiado para empresas de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e, também, de

---

<sup>2</sup> Tal intensidade se expressa densidade de linhas de transporte na área. Das 360 linhas de ônibus que atualmente circulam no Recife, 281 entram no centro da cidade e 190 percorrem a Avenida Conde da Boa Vista, que possui a maior densidade geográfica de linhas de ônibus do Recife e de sua Região Metropolitana.

<sup>3</sup> O centro, para efeitos político administrativos, é uma região composta por 11 bairros, que configura o “Centro Principal do Recife” segundo o Plano Diretor Lei Municipal/2008 pela concentração de atividades e fluxos.

<sup>4</sup> Contrastando com o crescimento populacional do município do Recife de 9,6% no período de 1991-2000 e de 8,07% no período de 2000-2010

turismo e lazer. Para tanto, foram imprescindíveis as intervenções do poder público por meio da dotação de infraestruturas e incentivos fiscais. O de Santo Antônio vem sendo espontaneamente redescoberto, notadamente, por empresas do setor educacional (Lacerda, 2014). Nesses dois casos, as empresas procuram estar agrupadas e fortemente relacionadas, pelo que o Estado e o setor privado têm exercido um papel crucial na divisão econômica e social desse espaço (DESE), para utilizar a expressão de Lipietz (1974).

TABELA 1 – Evolução populacional e de número de domicílios 1991-2000 no centro histórico do Recife

Período	1991			2010			Variação 1991 – 2010			
	Residentes	Domicílios	Densidade domiciliar	Residentes	Domicílios	Densidade domiciliar	Residentes		Domicílios	
							Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual
LOCALIDADE										
RECIFE	565	269	2,10	602	203	2,97	37	6,55%	-66	-24,54%
SANTO ANTÔNIO	424	229	1,85	285	180	1,58	-139	-32,78%	-49	-21,40%
SÃO JOSÉ	2058	656	3,14	1987	723	2,75	-71	-3,45%	67	10,21%
BOA VISTA	10789	4060	2,66	9427	4005	2,35	-1362	-12,62%	-55	-1,35%
RECIFE (município)	1298229	311365	4,17	2E+06	477166	3,22	239475	18,45%	165801	53,25%

Fonte: IBGE, 1991 e 2010

Os bairros da Boa Vista e de São José passaram, comparativamente, por processos mais intensos de evasão habitacional entre 1991 e 2000, tendo testemunhado, respectivamente, uma redução populacional de 17% e 19%<sup>5</sup>. No entanto, quando analisado o intervalo das duas décadas (1991-2010), a mesma Tabela indica que perderam, respectivamente, 12,62% e 3,45% dos seus habitantes, reduções menos significativas que a do Bairro de Santo Antônio. Destaca-se que, em São José, em contraposição a esse decréscimo, ocorreu um incremento de 10,21% do número de domicílios. Tal evolução tem como resultado a diminuição da densidade domiciliar no bairro. Esta passou de 3,14 a 2,75 hab/domicílio. A Boa Vista, que apresentou, no período 1991 a 2010, uma redução de 1,35% no seu número total de domicílios, também conheceu uma redução em termos de densidade domiciliar 2,66 hab/domicílio para 2,35.

Os dados do IBGE ainda mostram que, no Bairro de São José, 39,21% dos domicílios, em 1991, eram habitados por 1 ou 2 pessoas. Em 2010, esse percentual sobe para 49,31%. Processo semelhante ocorreu na Boa Vista. Em 1991, 49,72,% dos seus domicílios abrigavam até duas pessoas, ao passo que, em 2010, o percentual chegou a 63,08%. Esses

<sup>5</sup> Os dois bairros, entre 2000 e 2010 apresentaram crescimento populacional, tendo o bairro de São José apresentado um crescimento de 26,8% da sua população, e o bairro da Boa Vista de 7,4%.

dados, confrontadas com os da Cidade do Recife – onde 21,76% das residências abrigavam até duas pessoas em 1991, e 35,47% em 2010 – permite afirmar que os referidos bairros constituem uma opção de moradia para pessoas solteiras, de variadas idades, casais sem filhos e em situações de co-locação (compartilhamento de casa ou apartamento). Muitas dessas pessoas chegam ao Recife para realizar atividades temporárias – de estudo, trabalho, tratamento médico, dentre outras. Trata-se daquelas “pessoas apressadas”, ou “forasteiros” em condição de “moradia transitória”, mencionados por Bernardino (2011).

Nos dois bairros – São José e Boa Vista –, onde historicamente coexistiram o uso residencial e os usos de comércio e serviços<sup>6</sup>, a relativa perda do caráter habitacional tem deixado marcas indeléveis sobre o patrimônio arquitetônico de valor histórico. A falta de intervenções públicas, a descaracterização da dinâmica urbana, a mudança de uso e a descaracterização do estoque edificado – a partir de reformas para a adaptação do imóvel à instalação de novas atividades – são ações diretamente relacionadas à concorrência espacial de usos do solo na área e à impossibilidade de aportar um maior volume de capital sobre o terreno que dá suporte ao imóvel histórico, em decorrência das restrições das legislações protecionistas.

Por definição, o terreno edificado, qualquer que seja, só poderá suportar um novo ciclo produtivo quando esgotada a vida útil da edificação. Significa isso que a edificação ou se transformou em ruínas, ou o terreno suporta mais volume de capital, devendo a edificação ser demolida para auferir maiores ganhos fundiários. No caso do centro histórico do Recife, diante dos instrumentos legais de preservação, instituídos há quase 4 décadas, entende-se que, via de regra, a vida útil do imóvel não se esgotará, tendo em vista a obrigatoriedade da sua preservação, aliada ao fato de não ser permitido um acréscimo na ocupação dos seus terrenos. Acrescente-se, ainda, que nesse centro é vetada a utilização do remanescente do terreno para a construção de edifício verticalizado, pois este prejudicaria a integridade da paisagem histórica da área de ambiência. Assim, na impossibilidade de aumentar o volume de capital investido no terreno por meio da construção verticalizada para o uso habitacional, tal qual ocorre em outras partes da cidade, o uso habitacional se torna menos vantajoso em um contexto de concorrência espacial de usos do solo. Paralelamente, a condição de centralidade funcional – os fluxos, a facilidade de acesso e a presença abundante de comércio, serviços e instituições –

---

<sup>6</sup> Nos bairros do Recife e de Santo Antônio os imóveis históricos são predominantemente ocupados por estabelecimentos comerciais e de serviços, por instituições e equipamentos públicos, tendendo o uso habitacional em imóveis históricos a serem casos isolados.

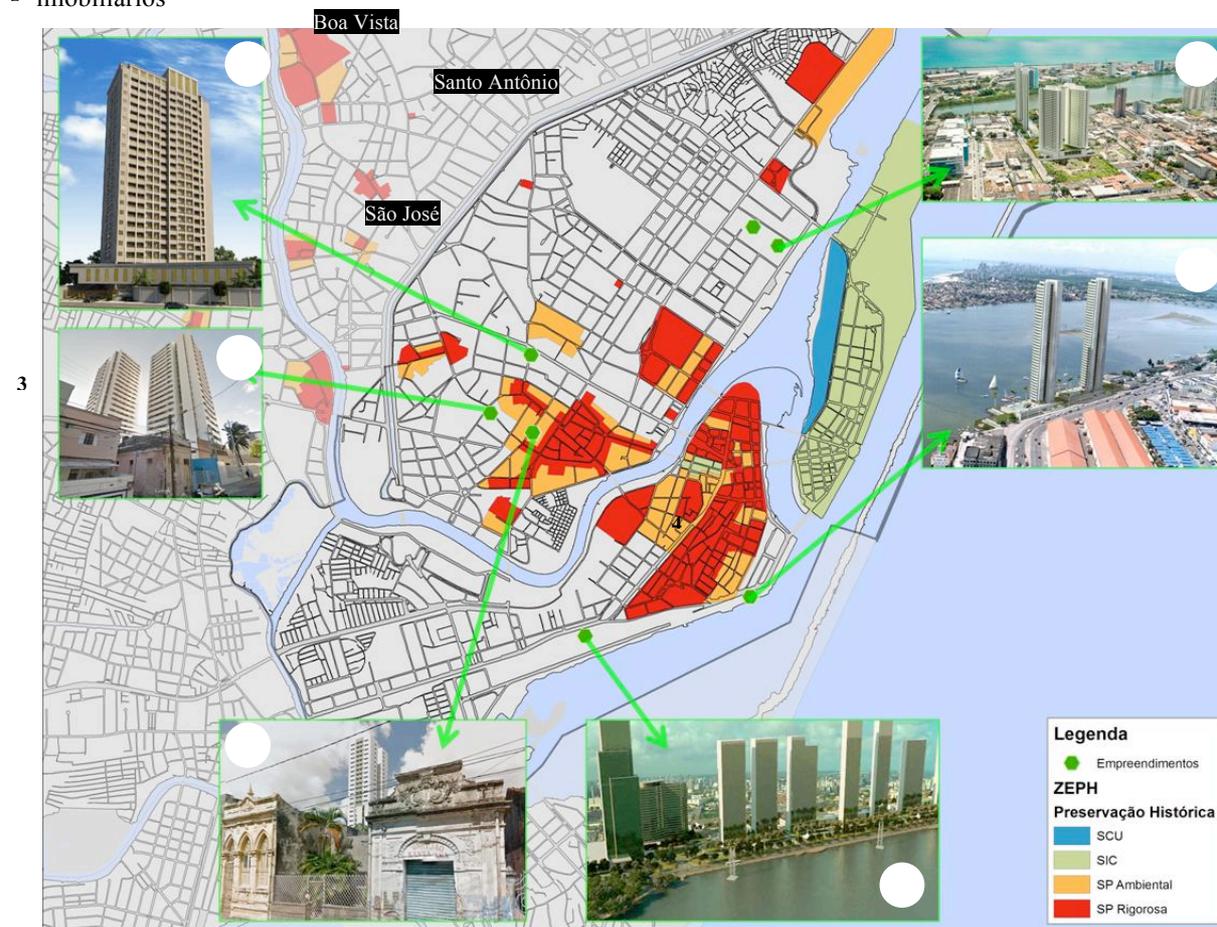
é responsável, provavelmente, por uma demanda mais significativa por imóveis para a exploração de atividades comerciais e de serviços do que por imóveis para uso residencial.

Os imóveis deste centro, sobretudo os de uso habitacional, passam ainda por processos de depreciação fictícia na medida em que as inovações imobiliárias produzidas pelo mercado ora suprem demandas por novas estruturas de morar, ora criam e remodelam as expectativas habitacionais de parte da população. Os imóveis históricos, mesmo que não passem por alterações significativas, ficam aquém das expectativas de consumo habitacional quando comparados aos novos imóveis produzidos. Segundo Abramo, inicia-se um processo de substituição populacional “em cascata”. Os mais ricos, que já habitavam em imóveis em melhores condições, optam por consumir um novo produto imobiliário. Os imóveis por estes desocupados são ocupados por pessoas de um extrato de renda imediatamente inferior, os quais deixaram para trás imóveis que serão também ocupados por uma população de renda mais baixa. A coesão entre as faixas de renda e o desejo de aceder, assim que possível, a uma área anteriormente ocupada por uma população de mais altos rendimentos deve-se a uma tendência, comentada anteriormente, de mudança na DESE.

A situação de desvantagem habitacional no âmbito da concorrência espacial de usos do solo e de depreciação fictícia dos imóveis históricos poderá ser ainda mais agravada com os novos lançamentos imobiliários habitacionais nos terrenos livres no centro do Recife. Embora situados fora dos limites legais do centro histórico (Figura 1), os polêmicos novos empreendimentos imobiliários representam uma grande interferência na paisagem histórica do centro do Recife. Estes, de modo geral, fazem uso de terrenos de localização privilegiada (frentes d’água) para atender às demandas da produção capitalista do espaço: aproveitamento de todo o coeficiente de utilização para a maximização do potencial construtivo do terreno. O caráter de centralidade, a conectividade por meio de transporte público e a proximidade aos postos de trabalho são propagandeados por outros empreendimentos localizados no centro, que não apresentam a mesma condição de “vista excepcional”.

5

FIGURA 1 – Setores de preservação histórica do Centro do Recife e localização de novos empreendimentos imobiliários



Fonte: Plano Diretor do Recife, 2008; ilustrações publicitárias e instantâneos do *Google Street View*.

Embora haja uma iminente valorização imobiliária do entorno do centro do Recife, por meio da apropriação dos seus atributos extraordinários, dentre eles a paisagem natural e histórica, e a proximidade a postos de trabalho, essa valorização, até agora, tem estado relacionada apenas à produção das novas unidades habitacionais.

Destaque-se ainda as diferenças dos valores praticados na compra e venda de imóveis de uso residencial e comércio/serviços na área de estudo. Nos bairros de São José e de Santo Antônio (Tabela 2) onde, no período de referência (2008-2013), não houve lançamento de empreendimentos habitacionais novos, tem-se a média de valor praticado nas transações de imóveis de uso comercial bastante superior à média dos valores dos imóveis de uso residencial. Nestes bairros, em termos de preços negociados, percebe-se uma maior valorização dos imóveis de uso comercial.



Tabela 2: Evolução dos Preços Médios Anuais do Metro Quadrado no CHR (2008-2013) [1]

Ano	Preços/m <sup>2</sup> em real [2]							
	Boa Vista		Recife		Santo Antônio		São José	
	comercial	residencial	Comercial	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial
2008	1.077,31	1.028,85	1.041,44	-	795,15	589,40 [3]	1.359,37	840,49
2009	1.293,20	1.066,49	1.747,37	-	927,16	989,77	2.416,77	608,99
2010	1.329,57	1.160,89	1.965,09	-	1.041,69	811,22	1.488,25	567,78
2011	1.327,40	1.423,78	1.506,60	2.415,60 [3]	1.215,62	895,58	2.191,73	601,09
2012	1.645,50	1.871,16	1.770,53	-	1.503,05	2.450,53 [3]	2.081,83	1.511,01
2013	1.711,67	2.101,60	2.413,79	-	1.137,50	-	1.921,19	1.044,94
<b>Var. 2013/2008 (%)</b>	<b>58,88</b>	<b>104,27</b>	<b>131,77</b>	<b>-</b>	<b>43,05</b>	<b>-</b>	<b>41,33</b>	<b>24,33</b>

Fonte: Transações de Compra e Venda ITBI / PCR.

[1] Dados referentes aos imóveis com ITBI regularizado entre janeiro de 2008 e outubro de 2013.

[2] Valores atualizados pelo índice de correção monetária IGP-M/FGV, em março de 2014.

[3] Preço correspondente a um único imóvel transacionado.

No bairro da Boa Vista, até o ano de 2010, tem-se preços levemente inferiores nas transações de imóveis residenciais quando comparados aos preços dos imóveis comerciais. A partir de então, o preço dos imóveis residenciais se eleva em relação àqueles de uso comercial. Neste bairro, ao contrário do que acontece no bairro de Santo Antônio e São José, imóveis novos foram transacionados durante o período de referência, a partir de 2011. Interferem nos preços médios praticados não só os imóveis antigos, mas também os apartamentos em “condomínios *club* com ampla área de lazer”, como é o caso do Jardins da Boa Vista ou do Firmino Fernandes (indicadores 02 e 03 na Figura 1, respectivamente), ambos condomínios concluídos em 2012.

Atualmente, parte do bairro de São José – fora do perímetro do centro histórico – vem sendo alvo de um dos mais ambiciosos projetos imobiliários da Cidade Do Recife. Na frente d’água, próximo à localidade onde hoje estão construídas as torres dos edifícios Pier Duarte Coelho e Pier Maurício de Nassau (indicador 05), o *Projeto Novo Recife* (indicador 04) tem atraído a atenção. Na sua concepção inicial, protocolada no ano de 2008 – pouco antes da aprovação do novo Plano Diretor que aumentaria as restrições à construção – o Projeto propunha a construção de 15 torres de 36 a 45 andares. Estas abrigariam 810 unidades residenciais, além de outros equipamentos. As torres, os 16 mil novos habitantes e os 75 mil transeuntes previstos representariam alteração da dinâmica urbana e da composição socioeconômica do bairro e teria impacto negativo na paisagem histórica do centro do Recife.

É possível afirmar que a implantação desse projeto, conforme a proposta original, contribuiria para a configuração de uma nova espacialidade, pouco relacionada com a precedente – a do comércio popular, coroado pelo Mercado de São José, das igrejas e das habitações em menor escala.

No bairro da Boa Vista e São José, as edificações de valor histórico com potencial para requalificação e reabilitação habitacional, que poderiam, em outras circunstâncias, ser apropriadas pelo mercado imobiliário sob a forma de *retrofit*, não fazem parte da carteira de projetos dos grandes promotores imobiliários que atuam no centro do Recife. Os imóveis “antigos”, sejam eles apartamentos ou casas, são, de modo geral, transacionadas a preços consideravelmente inferiores ao das edificações novas.

No Recife, a reabilitação de imóveis históricos ou a sua conversão para novos usos se dá predominantemente no Bairro do Recife, expandindo-se mais recentemente para o bairro de Santo Antônio.

Os imóveis históricos do bairro do Recife conheceram grande valorização imobiliária – de 131%, no intervalo de 2008 a 2013 – tributária notadamente da implantação do *Projeto Porto Digital*. Lançado em julho de 2000, foi capaz de atrair 250 empresas de TIC. Além da valorização imobiliária, esse *Projeto* foi responsável por uma alteração da dinâmica urbana do bairro, que tem se reinventado como um moderno ambiente de negócios. Diante do sucesso da iniciativa e a elevação dos preços dos seus imóveis, o *Porto Digital* planeja a sua expansão para os bairros de Santo Antônio e de Santo Amaro, sendo este último localizado às margens da área histórica.

Ademais, nesse mesmo bairro, imóveis situados na privilegiada “frente d’água” tem recebido investimentos privados sob incentivo do poder público, a exemplo do *Projeto Porto Novo Recife*. Trata-se da conversão de armazéns portuários – fora de operação desde o início da década de 1990 – em espaços de lazer, negócio e turismo. Segundo os seus idealizadores, “Com ele, cria-se um futuro diferente para o Bairro do Recife, com o incremento do turismo e da economia, colocando o Centro Histórico da cidade no lugar entre os mais destacados do Brasil” (<http://portonovorecife.com.br/portorecife>). Embora exista o discurso da preservação, um dos armazéns foi demolido para dar lugar a um novo edifício, quebrando o ritmo preexistente. Trata-se, segundo Brendle e Vieira, de uma “destruição travestida em ação de conservação”.

Santo Antônio, onde instituições de ensino técnico e superior tem se concentrado espontaneamente nos últimos anos, poderá experimentar uma nova dinâmica a partir da expansão da área do *Projeto Porto Digital*. O Edifício do Diário – edifício onde funcionava a redação do Jornal Diário de Pernambuco até 2004 – de propriedade do Governo do Estado, foi cedido, recentemente, para o *Porto Digital* (2014) para a captação e instalação de empresas de TIC. De acordo com o então governador, João Lyra Neto, “a iniciativa visa requalificar a região e seu entorno, atraindo atividades economicamente sustentáveis para a área”. A reabilitação do imóvel deverá durar cerca de 2 anos. ([http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/11/20/internas\\_economia,544142/antigo-predio-do-diario-de-pernambuco-e-cedido-pelo-governo-ao-porto-digital.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/11/20/internas_economia,544142/antigo-predio-do-diario-de-pernambuco-e-cedido-pelo-governo-ao-porto-digital.shtml))

Os lançamentos imobiliários habitacionais mencionados, em diferentes estágios de implantação, explicitam o contraste entre a eminente valorização imobiliária das margens da área histórica do centro do Recife e das áreas ainda habitadas dos bairros da Boa Vista e São José. Nos terrenos do entorno do centro histórico, onde a legislação urbanística permite aumentar o volume de capital investido por meio da verticalização, os lançamentos imobiliários deixam claro que as localizações privilegiadas de frente d’água, ou mesmo a condição de *centralidade urbana*, possuem grande apelo imobiliário. Paralelamente, porções territoriais do centro do Recife perdem, gradativamente, a capacidade de atender às necessidades habitacionais de uma população de classe média. Bernardino (2011) refere-se a esse processo como “desconstrução da habitabilidade”. Essa autora versa sobre uma percepção negativa, por parte de uma “demanda potencial”<sup>7</sup>, em relação aos atributos habitacionais do centro histórico do Recife, considerando a sua escala urbana e o seu estoque edificado. O seu trabalho conclui que a rejeição à moradia no centro histórico se dá, predominantemente, em decorrência da avaliação negativa quanto à infraestrutura e serviços públicos (sobretudo segurança pública) e quanto à qualidade do ambiente e refutou a hipótese – ou o senso comum – de que a rejeição à moradia no sítio histórico estaria relacionada, predominantemente, ao anacronismo do estoque edificado ofertado.

---

<sup>7</sup> A “demanda potencial”, no caso, a amostra, esteve composta por indivíduos com escolaridade de nível superior, que demonstraram interesse na preservação do patrimônio histórico e que optaram pela moradia no centro da cidade. São indivíduos com diversas estruturas familiares, que moram no entorno imediato da área histórica em estudo, em unidades habitacionais em edificações com tipologia diferente daquela encontrada no sítio histórico – apartamentos em edifícios caixão ou pilotis (de uso misto ou exclusivamente habitacional) com regime de ocupação próprio ou alugado.

### Considerações finais

A postura centrífuga da urbanização das grandes cidades brasileiras, ao longo de todo o Século XX, e a depreciação simbólica dos seus centros tradicionais deixaram marcas indeléveis no tecido urbano e nos conjuntos arquitetônicos dos seus respectivos centros históricos.

No caso do centro histórico do Recife, a reabilitação estratégica e empreendedora de porções do seu território, como foi o caso dos bairros do Recife e de Santo Antônio, e a construção de novas espacialidades no seu entorno, por meio de lançamentos de projetos imobiliários habitacionais, apresentam-se como uma tensão. Afinal, os imóveis históricos, sobretudo aqueles de uso habitacional localizados em São José e Boa Vista, não parecem, pelo menos por enquanto, apresentarem as condições de se apropriar das *benesses* da valorização imobiliária que o centro do Recife tem testemunhado. Estes podem, inclusive, padecer à conta da concorrência com o uso comercial e de serviços e pelo agravamento dos processos de depreciação fictícia decorrente das novas edificações em tipologias contemporâneas produzidas no seu entorno e da contínua degradação do ambiente urbano onde estão inseridos.

Enfim, não se pode deixar de comentar que o poder público, em última instância, é o grande responsável pela recente dinâmica espacial vivenciada pelo centro histórico do Recife. Ora atuando por meio de investimentos em infraestruturas determinadas e em isenções fiscais, ora estabelecendo os parâmetros urbanísticos, ele vem “coordenando” o contínuo processo de divisão econômica e social desse espaço, tão caro à população recifense.

### Referências

- Abramo, P. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital 1995. Ensaio FEE, Porto Alegre, v. 16, pp. 510-555.
- Borsdorf, A. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latino-americana 2003. Eure (Santiago), v. 29, n. 86, Santiago.
- Bernardino, I. L. Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade do Sítio Histórico da Boa Vista no Recife 2011. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife.
- Brendle, Maria; Vieira, Natália. Cais do Sertão Luiz Gonzaga no Porto Novo do Recife: Destruição travestida em ação de conservação 2012. Vitruvius 150.03ano 13. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.150/4460>
- Carrión, Fernando. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos 2001. In: POSSO, Ana Maria (org). Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano (p. 25-52). Bogotá: CEJA.

Diário de Pernambuco. Antigo prédio do Diário de Pernambuco é cedido pelo governo ao Porto Digital 2014. Disponível em [http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/11/20/internas\\_economia\\_544142/antigo-predio-do-diario-de-pernambuco-e-cedido-pelo-governo-ao-porto-digital.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/economia/2014/11/20/internas_economia_544142/antigo-predio-do-diario-de-pernambuco-e-cedido-pelo-governo-ao-porto-digital.shtml))

Jaramillo, Samuel. Hacia una teoria de la renta Del suelo urbano 1977. Centro de estudios para El desarrosslo econômico. Bogotá.

Lacerda, Norma; ANJOS, Kainara. A regulação da dinâmica espacial nos centros históricos brasileiros em tempos de globalização: o caso do Recife (Brasil). Não publicado.

Ribeiro, Luiz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro 1997. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE.

Rolnik, Raquel. Um novo lugar para o velho centro 2006. Cidades do Brasil / Portal Vitruvius, ano 6, vol. 11. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc164/mc164.asp>. Acesso em: 17 mai. 2010.

Simões júnior, José Geraldo. Revitalização de centros urbanos 1994. São Paulo: Publicações Polis.

Vaz, Lilian. Modernidade e Moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro 2002. Rio de Janeiro: 7Letras.

Villaça, Flávio. Efeitos do Espaço sobre o social na metrópole brasileira 1997. In: VII Encontro Nacional da ANPUR. Recife. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/efeitos96.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2011.

<http://portonovorecife.com.br/portorecife>