

| 1011 | A HABITABILIDADE DE UM CENTRO HISTÓRICO: A  
PERCEPÇÃO E A VALORIZAÇÃO DOS ATRIBUTOS  
HABITACIONAIS DO SÍTIO HISTÓRICO DA BOA VISTA NO RECIFE

*Iana Ludermir Bernardino*

**Resumo**

Os centros históricos de grandes cidades brasileiras têm passado por processos semelhantes de evasão habitacional e empobrecimento da população residente. A controversa desvalorização habitacional de tais áreas tem contribuído para potencializar a degradação do estoque edificado devido à instalação de novos usos incompatíveis e à subutilização de edificações. É desencadeado um processo de descaracterização dos imóveis e da dinâmica urbana da área, outrora marcada pela vitalidade e heterogeneidade de usos e funções. Compreende-se que a preservação do caráter habitacional dos sítios históricos é essencial para a conservação da sua urbanidade. No contexto brasileiro entende-se que a valorização habitacional das edificações históricas por parte de demandas individuais importa na medida em que os usuários de tais edificações – moradores e proprietários –, são agentes essenciais no processo de salvaguarda deste patrimônio, cabendo a estes a conservação de uma porção considerável de imóveis que compõem o bem patrimonial coletivo: as edificações civis de propriedade privada. Diante dos impactos negativos da desvalorização habitacional sobre este estoque edificado, esse trabalho expõe o estudo sobre a condição de habitabilidade de um centro histórico segundo a percepção e a valorização dos seus atributos habitacionais por parte de indivíduos que comporiam uma demanda habitacional em potencial. Para tanto, toma como estudo de caso o sítio histórico da Boa Vista, no centro do Recife. A condição de habitabilidade desta área histórica, analisada na escala urbana e da edificação, a partir da percepção de moradores do seu entorno “moderno”, revela fatores decisivos para a não opção habitacional pela área histórica.

**Palavras-chave:** habitabilidade, centro histórico, conservação, Recife, Boa Vista

**1 Para morar no centro histórico: uma introdução**

Os centros tradicionais de algumas cidades brasileiras passam por processos semelhantes de desvalorização e evasão habitacional. A dinâmica de relativa diminuição da população residente e progressiva substituição do uso habitacional por outros usos, relacionada à descaracterização da dinâmica urbana e do estoque edificado, têm deixado as suas marcas sobre o patrimônio construído de valor histórico.

Tal dinâmica indica um processo controverso de desvalorização habitacional de áreas infraestruturadas, com abundância de oferta de empregos e acessíveis por transporte público, que contam ainda com a presença de instituições e equipamentos de saúde,

educação, cultura, lazer e culto. Os centros urbanos, e as suas porções históricas, que apresentariam vantagens locacionais para o uso habitacional frente a outras partes da cidade, passaram ainda por processos de substituição e empobrecimento da população residente.

A suposta inadequação da condição urbana para o desenvolvimento das atividades contemporâneas ou o anacronismo das estruturas edificadas não parecem ser suficientes para explicar a desvalorização habitacional dos centros históricos brasileiros. Ao contrário, apontam para um processo multifacetado, do qual participam diversos agentes, de desconstrução do caráter habitacional destas áreas.

Do ponto de vista teórico, abordagens de ordem objetiva e subjetiva compõem um amplo universo de discussão sobre a compatibilidade entre o espaço habitado e as necessidades e expectativas de seus habitantes. O *morar* envolve questões práticas, relativas às necessidades humanas, assim como questões simbólicas, de *status* e de diferenciação socioespacial. A escolha habitacional está, portanto, submetida a diversos condicionantes, objetivos e subjetivos, que levam à valorização habitacional de uma determinada localização e de uma tipologia edilícia.

Diversos fatores de ordem físico-espacial, social, econômico e cultural podem ser abordados no sentido de se analisar uma condição habitacional, na escala da unidade habitacional ou do contexto urbano onde ela está inserida. Diante das diversas abordagens possíveis, este trabalho apresenta uma análise sobre a condição de habitabilidade de um centro histórico segundo a percepção e valorização de seus atributos habitacionais, por parte de indivíduos específicos.

O centro histórico em tela, a Zona Especial de Preservação Histórica do bairro da Boa Vista, no centro do Recife, tem passado por um processo marcante de evasão habitacional, empobrecimento da população residente, degradação do estoque edificado de valor histórico e cultural e descaracterização da dinâmica urbana. A desvalorização habitacional desta porção histórica contrasta com a crescente valorização habitacional das edificações de tipologias características de períodos mais recentes presente no entorno moderno e contemporâneo desta área histórica.

Diante dessa problemática, a condição de habitabilidade do sítio histórico da Boa Vista é analisada segundo a percepção e a valorização de indivíduos que (i) moram no entorno da área e que apresentam uma atitude positiva em relação à moradia no centro da cidade, (ii) que conhecem a área objeto do estudo, (iii) que reconhecem o valor histórico da

área e a importância da sua preservação e (iii) que apresentam as condições financeiras de arcar com os custos de manutenção do imóvel histórico.

A valorização dos sítios históricos por parte de indivíduos que configurem uma demanda solvável importa na medida em que os usuários de imóveis históricos – moradores e proprietários –, são agentes essenciais no processo de salvaguarda do patrimônio edificado. No contexto brasileiro, em linhas gerais, cabe a estes indivíduos a conservação de uma porção considerável de edificações que compõem o bem patrimonial coletivo nestes sítios históricos: as edificações civis de propriedade privada.

A conservação de tais edificações, muitas vezes negligenciadas pelas políticas públicas de preservação patrimonial por não possuírem, individualmente, um caráter de excepcionalidade, está estreitamente relacionada à capacidade de tais edificações atenderem às necessidades e expectativas de indivíduos que configurem uma demanda solvável capaz de promover a sua conservação.

Diante das prerrogativas expostas, este trabalho apresenta um panorama teórico sobre a desvalorização habitacional em sítios históricos. Em seguida, foca na análise da condição de habitabilidade, apresentando o objeto da análise: o sítio histórico da Boa Vista e a percepção dos atributos habitacionais da área por parte dos indivíduos que poderiam compor uma demanda habitacional potencial para a área.

## **2 A desvalorização habitacional dos sítios históricos: panorama teórico**

*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 desvalorizadas 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).*

A habitação, compreendida como um bem durável que mantém as suas condições de uso por várias décadas, configura-se como uma mercadoria, submetida às leis de mercado e a longos ciclos de depreciação. Devido aos elevados custos mercantis, a forma de acesso ao mercado imobiliário de habitação está condicionado aos rendimentos individuais e, em muitos casos, demanda o endividamento familiar por longos períodos.

Segundo Abramo (2009), no contexto brasileiro, apenas 30% da população tem condições de renda que permitam o acesso ao mercado imobiliário formal de habitações.

Dada à reduzida demanda solvável que tem acesso a esse mercado por vias formais, o mercado imobiliário (formal) precisa atuar de forma a promover a renovação desta demanda, criando condições para que pessoas que já se encontrem em uma condição habitacional satisfatória passem a desejar um novo produto imobiliário, uma nova casa ou apartamento, e voltem a ser potenciais consumidores da mercadoria habitação (Abramo, 2009). As estratégias de renovação dessa demanda estão fortemente vinculadas ao enaltecimento dos atributos do novo produto imobiliário e à depreciação do produto imobiliário anterior, que passa a estar aquém das expectativas habitacionais de uma demanda específica.

Essa dinâmica reflete-se na depreciação e desvalorização habitacional das porções urbanas caracterizadas por produtos imobiliários anteriores, como é o caso dos sítios históricos que, quando reconhecidos institucionalmente, são alvo de leis preservacionistas que limitam as possibilidades de “renovação”.

Assim, novas circunstâncias habitacionais são criadas, tanto pela localização diferenciada dos empreendimentos quanto pela incorporação de novos elementos nos imóveis e nas estruturas condominiais de modo que, mesmo que um imóvel ainda mantenha as suas condições de conservação e habitabilidade, outra circunstância habitacional passa a atender melhor às expectativas, muitas das quais foram criadas pela própria ação publicitária deste mercado. Essa lógica contribui, segundo Abramo (2009), para um processo de “depreciação fictícia” do produto, na medida em que o imóvel habitado anteriormente, sem sofrer nenhuma intervenção, sofre uma depreciação, ficando aquém da expectativa de uma demanda solvável que passa a lhe atribuir menor valor de uso habitacional.

Como a edificação está estritamente ligada ao solo, a opção habitacional por uma inovação do produto imobiliário implica um deslocamento espacial. Assim, em muitos casos, a depreciação de certos imóveis acarreta a depreciação e a desvalorização imobiliária da área que os contém. Esse processo leva à evasão da população de um determinado extrato de renda para outras partes da cidade e à substituição da população residente por um extrato de renda imediatamente inferior. A repetitividade de tal dinâmica caracteriza um processo de “depreciação em cascata” de algumas porções do tecido urbano, que são ocupados e reocupados por populações de renda cada vez mais baixas. Esta dinâmica explica, em certa medida, a desvalorização imobiliária e a substituição da população, com notável empobrecimento da população residente nos centros tradicionais a que se refere Rolnik (2006).

Nesse sentido, enquanto a lógica de depreciação em cascata poderia explicar a desvalorização habitacional dos sítios históricos em centros urbanos, a “localização privilegiada” do centro poderia explicar uma crescente valorização da área por outros indivíduos. Segundo Ribeiro, (1997) o fator de localização adquire um papel preponderante nas escolhas habitacionais.

*A utilidade da moradia não é apenas definida pelas suas características internas, enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos (RIBEIRO, 1997, p. 81).*

Nesse sentido, a moradia nos bairros centrais pode ser vista como uma alternativa habitacional válida para uma população que busque boas condições de localização e de acesso a bens e serviços. Abramo (2009), em seus estudos sobre a lógica do mercado imobiliário informal, refere-se a uma dinâmica de adensamento e compactação habitacional de áreas que apresentam vantagens locacionais, o que permitiria o acesso à “cidade consolidada” a uma camada da população cujos rendimentos não permitiriam a inserção no mercado formal de habitações em circunstâncias de localização semelhantes.

As “puxadas” e o fracionamento das unidades habitacionais para o aluguel de cômodos, que viabilizam essa lógica nas favelas estudadas por Abramo, apresentam as suas versões nos sítios históricos brasileiros. Os domicílios coletivos, habitações com tipologia do tipo “cômodos” e os domicílios improvisados estão largamente representados nos centros históricos de importantes cidades brasileiras (IBGE, 2000 e 2010). Ademais, outras modalidades de compartilhamento habitacional, tais como as pensões, os cortiços, as repúblicas de estudante e a moradia nos quatinhos nos fundos da loja, pouco exploradas em termos estatísticos, têm há muito tempo promovido o adensamento habitacional de sítios históricos.

Tais modalidades aluguel, que só se tornam possíveis devido à desvalorização dos sítios históricos sob a lógica do mercado imobiliários formal, podem acarretar uma crescente precarização habitacional da área. Essa dinâmica está estreitamente relacionada à degradação da estrutura física e à descaracterização das edificações, visto que os ocupantes podem não ter como prioridade a manutenção da integridade do conjunto edificado de valor histórico. Ademais, contribuem para a descaracterização da dinâmica urbana.

A materialização deste panorama teórico é perceptível em alguns centros históricos de importantes cidades brasileiras, como é o caso do Recife.

### **3 O sítio histórico da Boa Vista no Recife: objeto da análise**

A princípio, quando um porto natural colocou a então Capitania de Pernambuco do século XVI em uma posição privilegiada no cenário econômico, político e cultural do Brasil Colônia, as relações comerciais e produtivas justificaram a fixação e a consolidação de um povoado que deu origem a uma cidade: o Recife.

Aterros e dragagens transformaram a geografia do núcleo inicial de ocupação, então composto pelo istmo, hoje ilha do 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. Esse núcleo, que conforma hoje o centro histórico do Recife, passou por intensas transformações do seu papel funcional em relação à cidade. Localizado no extremo leste da cidade, este centro histórico integra a Região Político-Administrativa 1 - RPA1 -, que vai da Avenida Agamenon Magalhães até o Bairro do Recife, abrangendo 11 bairros. Além dos bairros já referidos, fazem parte da RPA1 os bairros de Santo Amaro, Cabanga, Coelho, Soledade, Ilha do Leite, Paissandu e Ilha Joana Bezerra.

A região, que se mantém como um polo econômico devido à concentração da oferta dos postos de trabalho, do comércio, dos serviços, das instituições e dos equipamentos culturais do Recife, preservou durante um longo período o seu caráter de centralidade funcional, apesar da expansão urbana. Mais recentemente, principalmente a partir da década de 1980, outras áreas da cidade têm se desenvolvido intensamente, configurando novas centralidades e exercendo atração sobre o seu entorno.

O centro tradicional do Recife, mesmo compartilhando o papel de centralidade funcional com outras centralidades dispersas na cidade, é ainda hoje caracterizado pela abundância de oferta de comércio e serviços, pela concentração de instituições públicas e privadas e, sobretudo, pela intensidade no fluxo de pessoas. Apesar do importante papel funcional do centro do Recife, a área passou por um processo de evasão habitacional. Os onze bairros que compõem a RPA 1, que em 1991 abrigavam uma população residente de 83.100 habitantes, no ano de 2000 tinham uma população de 78.098 habitantes. O decréscimo populacional de 5.002 habitantes representou uma evasão habitacional de 6% em menos de

uma década<sup>1</sup>. A diminuição da população residente na área central o Recife pode indicar a substituição do uso habitacional por outros usos, o que leva à substituição de domicílios por estabelecimentos comerciais, ou ainda ao esvaziamento total ou parcial de imóveis que outrora abrigaram residências. Dessa dinâmica decorre a perda de vitalidade da área central e a subutilização da infraestrutura instalada fora dos horários comerciais.

Paralelamente, o esvaziamento e a subutilização dos imóveis pode colocar em risco a integridade das edificações visto que, em tais circunstâncias, pode-se acelerar o processo de degradação em decorrência de uma maior negligência na realização de obras de manutenção preventiva nas edificações sem uso. 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.

A substituição de usos e a ociosidade de alguns imóveis que outrora abrigaram residências indicam, de maneira geral, a desvalorização habitacional dessa circunstância urbana. O empobrecimento da população residente indica ainda a desvalorização da área pelas camadas da população de classe média e média-alta, o que remete a um processo de popularização do centro.

Essa dinâmica centrífuga, perceptível em muitas cidades brasileiras, torna-se ainda mais preocupante quando se consideram as áreas históricas dos centros urbanos. No o bairro da Boa Vista, integrante do núcleo original de ocupação e povoamento da cidade, passou por um processos mais intenso de evasão habitacional em relação a outros bairros da RPA1, tendo testemunhado uma redução populacional de 17,74%.

O núcleo inicial de ocupação deste bairro, o sítio histórico da Boa Vista, consolidado ainda na primeira metade do século XIX, caracterizado durante grande parte da sua histórica pela coexistência do uso residencial com o comércio e serviços de vizinhança, passou por uma diminuição da sua população residente na ordem de 21,3% no período de 1991 a 2000.

No sítio histórico da Boa Vista, a relativa perda do caráter habitacional tem sido um importante componente de uma dinâmica que tem deixado marcas indeléveis sobre o patrimônio arquitetônico de valor histórico. A descaracterização da dinâmica urbana em decorrência da perda de vitalidade fora dos horários de expediente, a descaracterização do estoque edificado a partir de reformas para a adaptação do imóvel à instalação de novas

---

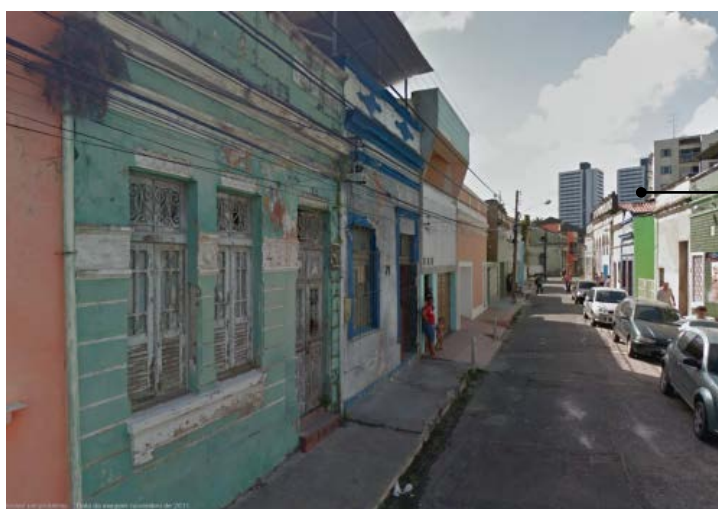
<sup>1</sup> Entre os anos ,de 2001 e 2010, a RPA 1 não apresentou as mesmas taxas de diminuição da população residente. A diminuição populacional de apenas 0,75% nesta década contrasta com o crescimento populacional do município do Recife no mesmo período, na ordem de 8,06%,

atividades, que podem não ser realizadas de modo a manter a integridade histórica da edificação, e a degradação do estoque edificado em decorrência do esvaziamento e da subutilização dos imóveis são fatores que podem ser relacionados diretamente à diminuição do uso residencial nesta área.

A infraestrutura instalada e as supostas vantagens locacionais dado ao caráter de centralidade da área, à conectividade por meio de transporte público e à proximidade aos postos de trabalho, às instituições de ensino e a diversas opções de lazer e culto, que em outras circunstâncias explicam a valorização habitacional, não implicam na valorização habitacional deste sítio histórico no Recife.

No próprio bairro da Boa Vista, recentemente “redescoberto” pelos investidores imobiliários, a excelente localização, ressaltada pelos anúncios publicitários, que contribuem para a valorização das novas unidades habitacionais ofertadas, não implicam em uma maior valorização das antigas casas.

Para ilustrar tal exemplo, na Rua Visconde de Goiana, no sítio histórico da Boa Vista, uma unidade habitacional em um edifício recém construído, com de 75m<sup>2</sup> de área privativa (apartamento de 65m<sup>2</sup>), é hoje comercializada por R\$ 315 mil, o que representa R\$4.200 por m<sup>2</sup>. Enquanto isso, na mesma rua, uma casa geminada de 234 m<sup>2</sup> de área privativa é comercializada por R\$ 280 mil, o que representa R\$1.196 por m<sup>2</sup>.



Edifício Sítio Jardins da Boa Vista localizado na Rua Visconde de Goiana

**Figura 1:** Vista da Rua Visconde de Goiana em primeiro plano e edifício Jardins da Boa Vista ao fundo. Fonte: Google streetview.

A desvalorização da tipologia *casa* frente à tipologia do *condomínio clube com ampla área de lazer*, fundamentada em uma conjuntura complexa de atuação do mercado



imobiliário, que se reflete também na depreciação e desvalorização habitacional das porções urbanas caracterizadas por “produtos imobiliários anteriores”, também se faz presente no sítio histórico da Boa Vista, que tem seus imóveis ocupados e reocupados por uma população de rendimentos cada vez mais baixos.

Considerando que uma população de baixos rendimentos não terá como prioridade a realização de obras preventivas para a conservação e salvaguarda do bem patrimonial, é importante ressaltar que 9% dos chefes de domicílio no Sítio Histórico da Boa Vista não têm rendimentos mensais, e que mais de 40% desses chefes têm rendimentos de 0 a 3 Salários-Mínimos (IBGE, 2000).

Enquanto a pauperização da população residente e a degradação do estoque edificado se processa a olhos vistos, indicando a desvalorização habitacional do sítio histórico da Boa Vista por parte de demandas individuais, a área, pelo valor do conjunto edificado é definido como uma ZEPH (Zona Especial de Preservação Histórica), de número 8, pela lei municipal de Uso e Ocupação do Solo, LUOS, Lei N.º 16.176/1997. O reconhecimento institucional dos valores histórico-culturais da área por parte de demandas coletivas e a criação de instrumentos normativos, no entanto, não parecem ser suficientes para garantir a conservação da área histórica e das edificações nela presentes. Diante dessa conjuntura, reforça-se o papel dos usuários de imóveis históricos como agentes da preservação do bem patrimonial.

#### **4 A habitabilidade do sítio histórico da Boa Vista**

A Pesquisa de Demanda Habitacional para o centro histórico do Recife (CECI, 2003) identificou uma “clara correlação negativa entre indicadores de uma melhor condição socioeconômica com a atitude de morar no centro”. Segundo a pesquisa,

*Quanto maior o nível de escolaridade, menor atitude positiva de morar no centro. Do mesmo modo, quanto maior a estrutura de gastos e propriedade de bens como televisão, computadores, menor atitude de vir morar nos bairros centrais (CECI, 2003, p. 09).*

Paralelamente, identificou que é exatamente a população de maior escolaridade e nível de renda que reconhece o valor histórico dos imóveis antigos. Segundo a mesma pesquisa,

*As pessoas mais educadas, com nível de escolaridade de nível superior (terceiro grau) e que possuem maior renda são as que se interessam pelas edificações antigas (CECI, 2003, p 11).*

*Para população mais rica, a escolha por edifícios ecléticos representa a escolha pelo histórico e diferenciado, assim como reflete toda uma postura alternativa que acompanha a idéia de voltar a morar nos bairros centrais visando resgatar uma outra urbanidade da encontrada nos bairros de ocupação mais recente. Ou seja, a população de maior nível de escolaridade e maior renda é a que reconhece valor nas edificações históricas e as preferem no caso de voltar a morar no Centro (op. cit., grifo nosso).*

A preferência das populações com maior nível de escolaridade e renda pelas edificações históricas, apontada por tal pesquisa, contrasta com a realidade socioeconômica dos residentes das edificações históricas sítio histórico da Boa Vista.

Considerando que o reconhecimento do valor histórico e cultural por parte dos usuários dos imóveis históricos contribui para a conservação do bem patrimonial, e diante da correlação negativa entre uma maior estrutura de gastos e a opção pela moradia no centro, este trabalho focou na percepção e valorização dos atributos habitacionais do sítio histórico da Boa Vista por parte de indivíduos com escolaridade de nível superior (3º grau completo), que possuem rendimentos e estruturas de gastos compatíveis com os custos de manutenção de um imóvel histórico e que, acima de tudo, já apresentam uma atitude positiva em relação à moradia no centro.

Ademais, entendeu-se que os indivíduos, a depender do seu momento de vida atribuem pesos diferentes a cada um dos atributos habitacionais que compõem a habitabilidade. Esta pesquisa qualitativa reconheceu, portanto, a importância de se obterem informações sobre as necessidades habitacionais de uma diversidade de perfis de moradores. Os arquétipos contemplados por esta pesquisa foram:

- Casal com filhos;
- Casal de meia idade, com “ninho vazio” (filhos não moram na residência);
- Casal com duas rendas, sem filhos;
- Solteiro que mora só, com rendimentos limitados.
- Indivíduo separado, com filhos, mas que mora só;
- Indivíduo separado que mora com algum filho (família monoparental);
- Solteiro que divide a residência com amigos ou familiares e
- Solteiro que mora só.

Foram realizadas doze entrevistas válidas com o objetivo de apreender quais as necessidades e expectativas habitacionais que motivam a escolha habitacional destes arquétipos, bem como a percepção destes sobre os atributos habitacionais do sítio histórico

da Boa Vista, a fim de compreender quais os fatores que dificultam o uso habitacional nos centros históricos sob a ótica de uma população de classe média e média-alta.

#### **4.1 Necessidades, motivações e expectativas habitacionais dos entrevistados**

Identificou-se que a condição de localização e inserção na trama da cidade tem, para os entrevistados, grande importância para a escolha do local de moradia. A proximidade e a facilidade de acesso e de deslocamento para os locais de frequência rotineira, sobretudo para o local de trabalho, foram citadas por todos os entrevistados dentre os principais fatores que contribuíram para a opção pela área.

Foi interessante constatar também que enquanto todos os proprietários dispunham de vaga de estacionamento para o veículo no próprio imóvel, muitos dos locatários não possuíam vaga de estacionamento própria ou moravam em edifício que dispunha de um número de vagas de estacionamento inferior ao número de apartamentos. Os inquilinos afirmaram que, no caso de compra de um imóvel, optariam por um que, diferentemente da condição atual, tivesse vaga de estacionamento privativa. Importa ressaltar que tal critério foi abordado até mesmo por aqueles que, no momento, não tinham veículo próprio.

Neste e em vários outros casos, os entrevistados que atualmente são locatários formularam critérios diferentes para a valorização de uma circunstância habitacional no caso da compra de um imóvel. A escolha de um imóvel por tempo determinado, geralmente realizada por meio de um regime de locação, e a escolha de uma circunstância habitacional que perdurará por tempo indeterminado revelaram estar sujeitas a condicionantes distintos.

Identificadas as motivações para a escolha habitacional, diferenciadas as expectativas habitacionais dos aspirantes a inquilinos ou proprietários, a pesquisa partiu para apreender a percepção dos entrevistados sobre os atributos habitacionais do Sítio Histórico da Boa Vista.

#### **4.2 Percepção dos atributos habitacionais do sítio histórico da Boa Vista**

Para efeitos deste trabalho, foram selecionadas quatro categorias de análise que se referem à qualidade da condição urbana onde se inserem as unidades habitacionais e outras quatro categorias que fazem menção aos atributos da unidade habitacional.

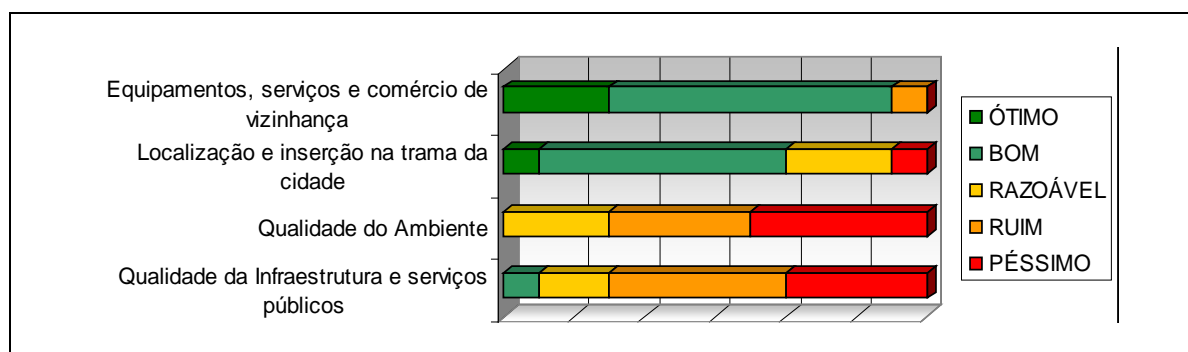
A respeito da Condição urbana, foram avaliadas as seguintes categorias:

- **Equipamentos públicos, serviços e comércio de vizinhança, que se relaciona à diversidade e à qualidade das opções de comércio e serviços de vizinhança complementares ao uso habitacional, tais como lojas, supermercados, restaurantes, bares e equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer e culto.**

- **Localização e inserção na trama da cidade**, que diz respeito à mobilidade, ao tempo e à qualidade da viagem aos destinos cotidianos, tanto em veículo particular quanto em transporte coletivo.
- **Qualidade do ambiente**, que engloba componentes relativos às condições de conforto acústico, térmico e lumínico no espaço urbano relacionada às condições de limpeza, manutenção, e arborização das ruas, vias e espaços livres.
- **Qualidade da infraestrutura e serviços públicos**, que diz respeito às condições de drenagem, aos serviços de distribuição de água e de energia elétrica, ao tratamento de esgoto e à coleta de lixo e aos serviços de manutenção, limpeza e segurança urbana;

A avaliação por parte dos entrevistados é sintetizada no gráfico a seguir:

Gráfico 1 – Síntese da percepção da condição urbana do Sítio Histórico da Boa Vista por parte dos entrevistados.



Fonte: Entrevistas realizadas pela autora entre março e junho de 2011

Apesar de alguns entrevistados terem ressaltado como fatores negativos a distância aos bairros mais nobres, como Espinheiro e Derby, e a proximidade da “Favela dos Coelho”, o Sítio Histórico da Boa Vista teve uma avaliação essencialmente positiva quanto à sua localização, o que poderia indicar a potencialidade da sua valorização habitacional.

A “distância aos bairros nobres” esteve relacionada com a sensação de insegurança no espaço público, o que inibe a realização de trajetos a pé, e com a escassez de alternativas de transporte público que conduzam aos principais corredores de transporte. Tais fatores, referentes à qualidade dos serviços públicos e da infraestrutura no local, revelam a inter-relação entre os fatores que compõem a habitabilidade de uma circunstância urbana.

No que tange a disponibilidade de comércio e serviços de vizinhança, apesar da avaliação predominantemente positiva, os entrevistados fizeram menção à presença de usos incompatíveis e ilícitos como fatores degradantes da condição urbana da área. Aí, mais do que incentivar a instalação de atividades que deem subsídio ao uso habitacional, percebe-se a

necessidade de coibir as atividades que representem incômodos de vizinhança e contribuam para a degradação da dinâmica urbana e do estoque edificado da área.

A qualidade do ambiente, da infraestrutura e dos serviços públicos foi avaliada negativamente por grande parte dos entrevistados. Um deles, em resposta à pergunta “o que impede que você more na área?”, referindo-se ao Sítio Histórico da Boa Vista, teve como resposta “a área!”, pura e simplesmente.

A avaliação essencialmente negativa da qualidade da infraestrutura e dos serviços públicos do Sítio Histórico da Boa Vista vem contrastar com a ideia de que o centro é bem servido e infraestruturado. Para não incorrer no erro, melhor seria afirmar que os centros das cidades possuem partes que são, comparativamente, mais bem servidas e infraestruturadas e apresentam melhores condições de acesso a postos de trabalho do que outras partes da cidade. Do mesmo modo, é possível afirmar que algumas partes do centro, como é o caso do Sítio Histórico da Boa Vista, têm, comparativamente, péssimas condições de infraestrutura e de serviços públicos, segundo a percepção de moradores do próprio centro da cidade.

Sintetizando os fatores apontados pelos entrevistados que habitam nas proximidades do Sítio e avaliaram a sua condição como observadores, a partir dos seus próprios filtros e expectativas habitacionais, pôde-se atribuir a desvalorização habitacional da área (i) à degradação físico-ambiental, (ii) à transformação da dinâmica de uso do solo, com a instalação, inclusive, de atividades ilícitas, e (iii) à mudança da externalidade de vizinhança pela inexistência de um “ambiente familiar”.

A degradação físico-ambiental foi constatada por assertivas enfáticas dos entrevistados, tais como: “Aquela área é imunda! É linda, mas é imunda”. Os entrevistados se referiram ao mau estado de conservação dos imóveis e dos espaços públicos, ao excesso de fiação elétrica, ao esgoto a céu aberto, ao comércio ambulante.

A percepção quanto à degradação não se dá apenas em termos absolutos; parte também de um processo comparativo entre a área em questão e outras partes da cidade e entre essa e outros centros históricos que fazem parte do repertório dos entrevistados.

A transformação da dinâmica de uso do solo foi percebida por meio de afirmações como: “Aquela área ali não é mais habitacional, não. Não dá mais para morar, um excesso de movimentação de dia e um deserto de noite”. Esse processo de transformação, no caso do Sítio Histórico, deu espaço para a instalação de novas atividades nos imóveis, o que corroborou para a alteração da dinâmica urbana e para a perda do “caráter residencial”.

Além disso, os espaços públicos foram apropriados por usuários para a prática de atividades consideradas como degradantes pelos entrevistados, tais como o tráfego e o consumo de drogas, a mendicância, o comércio informal, o estacionamento de veículos e a carga e descarga de caminhões.

Dentre as assertivas dos entrevistados, a apropriação habitacional de alguns imóveis degradados, o adensamento das ocupações e o encortiçamento, com muitas famílias morando sob o mesmo teto em condições muitas vezes insalubres, contribuem para uma percepção negativa da área. Esse processo corresponderia à lógica de adensamento habitacional promovida pelo mercado informal de moradias para uma camada da população que encontra, no sítio histórico da Boa Vista, os meios de usufruir vantagens locacionais, mesmo que em condições habitacionais adversas e precárias.

A respeito do estoque edificado do sítio histórico da Boa Vista, buscou-se apreender a atribuição de valor habitacional aos imóveis independentemente da sua localização. O gráfico síntese a seguir expressa a atitude dos entrevistados em relação à moradia em algumas tipologias edilícias presentes no sítio histórico da Boa Vista.

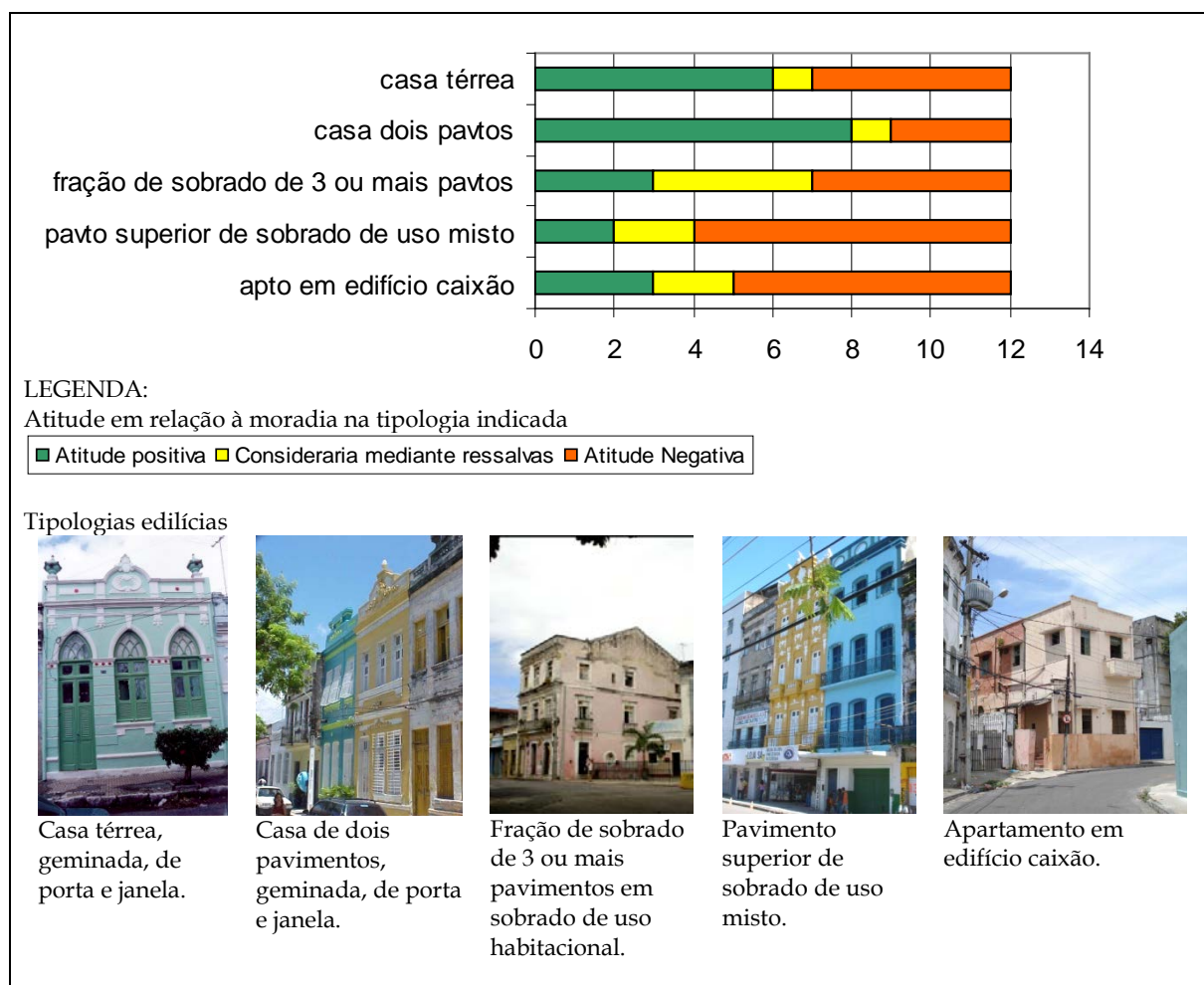
Partiu-se, em seguida, para a avaliação do estoque edificado presente no sítio histórico da Boa Vista em questão. Os entrevistados relataram a sua percepção a respeito dos imóveis da área segundo quatro categorias de análise:

- **Custo de moradia**, referente à composição de custos relacionados com a manutenção do imóvel, incluindo tributos e taxas mensais, bem como os dispêndios com reparos, manutenção preventiva e reformas da edificação;
- **Segurança e Privacidade no interior da edificação**, categoria referente à possibilidade de se reservar frente aos acontecimentos que ocorrem nos espaços públicos e de se prevenir contra intrusões indesejadas;
- **Estado de conservação**, que trata da condição das instalações hidrossanitárias, elétricas e da segurança estrutural do imóvel;
- **Dimensionamento, a distribuição dos ambientes internos e o conforto** do estoque edificado na Boa Vista – categoria referente à versatilidade dos imóveis para atender às necessidades habitacionais e às condições de conforto térmico, acústico e lumínico no interior da edificação.

A respeito do contraste entre a avaliação razoavelmente positiva de algumas tipologias habitacionais características do sítio histórico em questão e a avaliação predominantemente negativa do seu o estoque edificado é importante ressaltar que, em um primeiro momento, os entrevistados discorreram sobre a sua percepção a respeito dos

imóveis desconhecendo a sua localização. Por fim, aos que apresentaram uma atitude positiva em relação à moradia em uma tipologia determinada, perguntou-se “E no sítio histórico da Boa Vista, você moraria em uma casa assim?”. A resposta, invariavelmente negativa, ofereceu indícios de que considerar a condição urbana adequada é uma condição determinante para a escolha residencial

Gráfico 2 - Síntese da percepção, por parte dos entrevistados, da condição habitacional das tipologias edilícias presentes no Sítio Histórico da Boa Vista

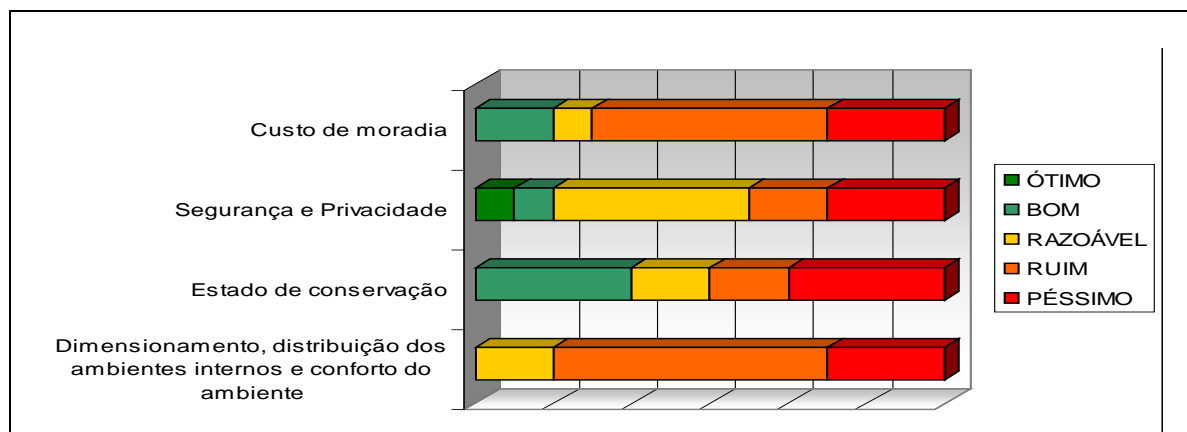


Fonte: Entrevistas realizadas pela autora entre março e junho de 2011

A avaliação da condição urbana demonstrou, no caso, ser preponderante e antecedente à escolha do imóvel no momento da opção habitacional por parte dos entrevistados. Mesmo diante da avaliação positiva de uma tipologia edilícia presente no Sítio Histórico da Boa Vista, a avaliação negativa quanto ao contexto urbano exclui o Sítio da perspectiva habitacional da amostra entrevistada.

Diante de tal constatação, seria difícil afirmar se as tipologias arquitetônicas presentes no sítio possuem ou não as condições de habitabilidade.

Gráfico 3 - Síntese da percepção, por parte dos entrevistados, da condição do estoque edificado do Sítio Histórico da Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas pela autora entre março e junho de 2011

Importa destacar que alguns dos fatores que poderiam ser considerados empecilhos ao uso e à revalorização habitacional de imóveis históricos não fizeram parte do repertório espontâneo das razões que desmotivam o uso habitacional no sítio histórico da Boa Vista. Fatores como (i) as limitações impostas pelas leis conservacionistas, que poderiam reduzir a versatilidade e a capacidade das edificações de abrigarem novas tecnologias, dificultando a reforma dos imóveis para a sua adaptação às novas necessidades habitacionais, (ii) os problemas de titularidade que dificultariam a transmissão da propriedade, (iii) as restrições para a obtenção de financiamento nas instituições bancárias para a aquisição de imóveis antigos, e (iv) a ausência de garagem não foram mencionados espontaneamente por nenhum dos entrevistados.

A não inclusão desses fatores como empecilhos não significa, no entanto, que eles não devam ser considerados em um processo de análise da condição de habitabilidade de imóveis históricos; serve mais como indicação de que os entrevistados não chegaram a tecer considerações sobre viabilidade de uma moradia nos imóveis históricos. Conforme ressaltaram muitos entrevistados, uma análise pormenorizada da condição do imóvel só se justifica mediante a escolha da localização, ou seja, mediante uma prévia atitude positiva em relação à condição urbana do entorno do imóvel a ser habitado.

As assertivas dos entrevistados permitiram identificar uma clara atitude negativa quanto à condição urbana do Sítio Histórico da Boa Vista. A repulsa à condição urbana da área foi o fator determinante para que os indivíduos entrevistados, que configurariam uma



demanda solvável potencial para a moradia em sítios históricos, não considerassem o sítio histórico da Boa Vista como um lugar de moradia.

## **5 Considerações finais**

A pesquisa realizada ofereceu indícios de que o horizonte temporal de permanência no imóvel e o regime de ocupação pretendido são os fatores determinantes da escolha habitacional.

Em diversos momentos, os inquilinos apresentaram um maior rigor nas exigências em relação a um “imóvel próprio”, o que indica que, à medida que diminui o caráter de transitoriedade da opção habitacional, ou seja, quando cresce a perspectiva de permanência no imóvel, mudam os critérios e aumentam-se as exigências que determinam a percepção e a valorização de uma circunstância habitacional.

Assim, uma determinada área ou imóvel, que pode ter as condições de habitabilidade requeridas por um indivíduo em um momento, pode não satisfazer as suas necessidades habitacionais em um momento posterior. Diante disso, cabem as perguntas: a quem interessa a moradia em centros históricos? Quais arquétipos poderiam encontrar nos centros históricos a satisfação de suas necessidades e expectativas habitacionais?

No caso do Recife, que desempenha um papel de centralidade funcional e econômica em uma escala que extrapola a escala municipal, entender a dinâmica habitacional de seu centro histórico pressupõe entendê-lo para além da sua condição de centralidade urbana, mas também como um centro metropolitano, estadual e regional.

Os “forasteiros”, que chegam ao Recife sem conhecer a cidade, muitas vezes procuram uma alternativa habitacional que satisfaça as suas necessidades de forma imediata. O horizonte temporal de permanência, a princípio curto e condicionado à realização de alguma tarefa, motiva a escolha por um regime de ocupação: o aluguel.

No Recife, os forasteiros e a sua “transitoriedade habitacional”, e as diversas possibilidades de moradia viabilizadas por meio do aluguel, sobretudo as alternativas de moradia compartilhada, tais como pensões, residências estudantis e repúblicas, oferecem indícios para a composição de uma demanda habitacional potencial para o sítio histórico da Boa Vista. Esta demanda potencial, composta por um grupo consideravelmente heterogêneo, de indivíduos de distintas procedências, motivados pelos mais diversos objetivos, pode, por

sua vez, indicar caminhos para a revalorização habitacional de sítios históricos em áreas urbanas centrais.

## 6 Referências bibliográficas

ABRAMO, Pedro. **A cidade com-fusa**: mercado e a produção da estrutura urbana nas grades cidades latino-americanas. In: Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XIII, mai. 2009.

BERNARDINO, Iana L. Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Viste no Recife. Dissertação de mestrado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, 2011.

CECI - Centro de Conservação Integrada. **Morar no Centro Histórico: Pesquisa de demanda habitacional no centro do Recife**. Recife: CECI, 2003.

**Censo Demográfico 2000**. Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; Centro de Documentação e Disseminação de Informações.

**Censo Demográfico 2000**. Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; Centro de Documentação e Disseminação de Informações.

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

ROLNIK, Raquel. Um novo lugar para o velho centro. **Cidades do Brasil / Portal Vitruvius**, ano 6, vol. 11, jun. 2006, p.164. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc164/mc164.asp>>. Acesso em: 17 mai. 2010.