



# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

MORADIA É CENTRAL NO RECIFE

**Ailson Barbosa da Silva** (UFPE) - [ailson.barbosa.silva@gmail.com](mailto:ailson.barbosa.silva@gmail.com)

# Moradia é Central no Recife

---

## Resumo

Na arena da disputa pelo espaço urbano os centros tradicionais das grandes cidades ressurgem como espaço propício e importante para este debate. No Recife o centro histórico da capital pernambucana conheceu há séculos atrás o seu apogeu. Hoje, diante da fuga da classe média e da expansão comercial o centro recifense se constitui no que podemos chamar de “centro fantasma”. Apesar da existência de algumas centenas de prédios vazios, desocupados e inutilizados inexistente uma política de ocupação dos mesmos e a única experiência de tentativa de recuperação de prédios antigos no centro do Recife mostrou-se ineficiente. O presente trabalho é parte do relatório final de pesquisa realizada em cinco capitais brasileiras em 2009 e que foi encomendado pelo Instituto Pólis. A pesquisa buscou identificar as potencialidades habitacionais dos centros e a existência de políticas de ocupação do centro tradicional para fins habitacionais. O presente trabalho preocupa-se em apresentar a experiência do Recife, apresentando dados analíticos acerca da temática habitacional no centro e mostrando o potencial existente para fins de habitação no centro recifense.

## Considerações iniciais

O Recife é uma cidade marcada por profundas diferenças sociais e econômicas. Desde sua fundação os limites espaciais entre ricos e pobres tornaram-se bastante evidentes. Aos ricos destinaram-se as áreas planas e secas, aos pobres os alagadiços e morros. A atual configuração da cidade é suficiente para revelar o processo de apropriação do território recifense, que privilegiou os mais ricos em detrimento da população menos favorecida.

Em pleno século XXI a questão da habitação no Recife permanece como um grande problema para os mais pobres. A especialização do centro empurrou centenas de famílias pobres para as bordas da área central da cidade, famílias estas que continuaram com pouca opção de moradia, ocupando as áreas periféricas e não consolidadas, em sua maioria. Várias foram as tentativas de expulsão das demais comunidades pobres da área central, no entanto a resistência popular garantiu a permanência de muitas destas comunidades, como a de Coelhos, por exemplo.

O surgimento de novas centralidades que passou a ocorrer no Recife nas últimas décadas levou dezenas de atividades, antes concentradas no centro, para outras áreas da cidade

como Encruzilhada e Casa Amarela. Desta forma, nos últimos anos o centro do Recife vem conhecendo uma contínua transferência populacional para outros bairros da cidade e a deterioração de muitos imóveis.

As comunidades pobres que resistiram em permanecer no centro sofrem com a pressão imobiliária e os impactos de uma urbanização deficiente. As comunidades mais pobres sofrem com a falta de serviços e equipamentos públicos, além de políticas que visem consolidar tais comunidades e dotá-las de meios que garantam dignidade e qualidade de vida.

Apesar disso, o centro do Recife permanece com uma dinâmica que lhe é peculiar, tanto habitacional quanto comercial, atendendo a uma demanda de comércio e serviços da população de menor poder aquisitivo. População esta vinda do centro, dos bairros periféricos da cidade e mesmo de municípios vizinhos que buscam ali o comércio popular, os camelôs e as atividades informais que resistiram ao tempo. Ainda assim, cabe ressaltar a reestruturação das atividades voltadas para a classe média e média alta através dos shoppings, lojas e empreendimentos imobiliários.

Na política de revitalização das áreas centrais a promoção de oportunidades habitacionais é uma potencialidade, uma vez que a questão habitacional no Recife aparece como um dos principais problemas para população mais pobre. Segundo dados do IBGE (2000) o déficit habitacional do Recife é de 47.327, chegando a 12,5% do total de moradias existentes. Se comparado ao déficit habitacional do Estado que segundo a Fundação João Pinheiro (2000) chega a 381.214, o déficit de Recife representa 12,41% do déficit pernambucano. Sabendo-se do grande volume de imóveis desocupados, vazios e abandonados localizados na área central da cidade e diante do enorme déficit habitacional do Recife, esta potencialidade torna-se estratégica para minimizar a problemática habitacional da cidade.

Diante da realidade enfrentada pelas milhares de famílias que não tem moradia nem acesso a financiamentos e da política falha de produção de moradia popular muitos movimentos urbanos de luta por moradia tem se constituído no Recife e em muitas partes do Brasil. Assim, a questão da moradia tem ocupado espaço de destaque na agenda de debates tanto dos movimentos sociais quanto dos governos em diferentes esferas.

Em 2000, residiam na área central do Recife 78.098 habitantes, ocupando 22.202 casas, das quais 46.025 pessoas viviam em áreas de interesse social e 33.342 em aglomerados subnormais. Para muitas dessas famílias, Morar no centro é uma questão de sobrevivência, pois a proximidade com a área central da cidade gera a perspectiva de renda, seja nas atividades formais ou informais. Além disso, muitas das famílias pobres que residem na área central, seja nas comunidades não consolidadas ou nos cortiços e palafitas, têm nestas a única possibilidade de moradia o que reforça a urgente necessidade de promover moradia popular no centro do Recife, afinal: “habitação é central”.

## 1. O Recife

Capital do estado de Pernambuco, Recife localiza-se no litoral nordestino. Núcleo central da Região Metropolitana do Recife, a cidade possui uma área de 219,493 km<sup>2</sup> e uma população de 1.422.905 habitantes (2005), correspondendo a 43% da população da Região Metropolitana. A cidade dispõe de 376.022 unidades habitacionais, das quais 206.493 sobrevivem em áreas de Interesse Social. Do ponto de vista territorial a cidade está dividida em seis RPA's, 94 bairros e 66 ZEIS. Com uma saída para o mar, onde está localizado o Porto do Recife, a praia de Boa Viagem e a comunidade de Brasília Teimosa, a cidade desfruta de um clima quente e úmido, influenciado pelo oceano atlântico.

O tecido urbano da cidade é marcado por uma enorme diversidade de padrões de ocupação do solo, exibindo o convívio de habitantes territorialmente próximos, mas divididos por um brutal contraste de diferenças sociais (FASE, 1999). A cidade concentra quase metade das necessidades habitacionais da RMR e em sua paisagem, a estreita convivência entre ricos e pobres revelam os contrastes habitacionais existentes na cidade. No Recife a luta popular por moradia é reflexo de uma falha política habitacional que, historicamente, não privilegiou a população mais pobre e empurrou milhares de famílias para as áreas de risco.

Nas primeiras décadas do século XX as famílias pobres da cidade lutaram contra as políticas governamentais de erradicação dos mocambos, favelas e expulsão para as periferias. Já nas décadas finais do mesmo século a luta popular se caracterizou pela exigência de infra-estrutura, regularização urbanística e fundiária.

Nesta época, a conjuntura local era peculiar, se comparada à de outras metrópoles nacionais. A luta pela moradia fortaleceu a cultura política local e promoveu condições bastante favoráveis à operacionalização de programas habitacionais alternativos. Tais condicionantes conferiram um caráter inovador a alguns programas e políticas implementados, como o PROMORAR. Institucionalmente, a importância desse novo padrão de intervenção nas áreas de baixa renda foi reconhecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (1983), que gravou as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e uma legislação própria, consubstanciada no Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS). Essa Lei Municipal, de Nº 14.947 (1987), estabeleceu os parâmetros e procedimentos para proceder à regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários de baixa renda e à gestão participativa desses processos (Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife, 2000).

As intervenções habitacionais estiveram historicamente voltadas a empurrar para periferia a população de menor poder aquisitivo da cidade. Assim, restou a população pobre ocupar as áreas de morros e alagados, enquanto a área central se especializava, principalmente, voltada para atividades comerciais. Como será verificado adiante, a região central do Recife

vem perdendo parcelas consideráveis de sua população, que atualmente estima-se em 98.562. Apesar da contínua transferência verificada, a maior parte da população central do Recife é constituída de famílias pobres que ocupam espaços precários e não consolidados. Desta forma, é necessária uma redefinição do padrão de ocupação do espaço central do Recife, promovendo oportunidades de moradias para população de mais baixa renda. Com este projeto buscou-se verificar as condições de moradia na área central do Recife, compreender o sistema estrutural do centro e os projetos e programas voltados para promoção de moradia na área central, além de caracterizar a visão dos diferentes atores sociais sobre a temática da moradia popular na área central. Ainda buscou-se realizar um debate, ainda que superficial, sobre as concepções de centro e um breve resgate sobre o processo de urbanização da cidade.

## **1.2 Do centro à periferia: um modelo de urbanização desigual**

O núcleo primitivo urbano da Cidade nasceu com o Porto do Recife e era constituído originalmente por um conjunto de estreitas ilhas, resultante das ações de depósito sedimentar trazidos pelos rios e pelas correntes marítimas e do aterro de manguezais. A ocupação, restrita a uma pequena povoação, era feita por marinheiros, carregadores e pescadores, morando em casas de palha na extremidade sul da península.

A intervenção holandesa (1637-1654) foi um fator decisivo para o direcionamento dos três eixos de urbanização da parte central do Recife, com a construção de fortes e redutos para impedir os ataques por terra e, também, através da intervenção planejada de Maurício de Nassau. O primeiro eixo seguiu em direção ao norte do bairro do Recife, no caminho para Olinda, onde atualmente, encontra-se a Fortaleza do Brum. O segundo eixo atravessou o rio Capibaribe e ocupou a ilha de Antônio Vaz, atuais bairros de Santo Antônio e São José. Ainda durante século XVII, construiu-se a Fortaleza das Cinco Pontas e a ligação por dique, deste forte ao "Aterro dos Afogados", atual Rua Imperial. O terceiro, configurou-se nos meados do século XVIII a partir da implantação do aterro da Boa Vista, na margem esquerda do Capibaribe, contornando a Rua da Imperatriz e, na parte mais firme, o bairro da Boa Vista.

Deve-se ressaltar a importância das intervenções públicas, que modificaram as paisagens, nos séculos passados. Não se pode esquecer a pioneira intervenção planejada a partir do plano Pieter Post encomendada por Nassau e parcialmente executada na Ilha de Antônio Vaz (bairro de São José). Em meados do século XIX, foram as reformas do Conde da Boa Vista que deram o norte da expansão da cidade. Estenderam-se estas intervenções nas décadas de 40-50, com a abertura das avenidas Guararapes e Conde da Boa Vista,

chegando ao prolongamento da abertura da Avenida Dantas Barreto nos bairros de São José e Santo Antônio ocorrida na década de 70.

A cidade do Recife, mais especificamente, o bairro do Recife foi se especializando, a partir dos holandeses, como centro comercial, intermediando a circulação de mercadorias em função da presença do porto e dos judeus, comerciantes por excelência. Surgiram sobrados com o comércio localizado no térreo e a moradia nos andares superiores. O bairro de São José que era habitado pela classe média na década de 30-40, passa pela deterioração das habitações, surgimento de cortiços e pensões e depois, estabelecimentos comerciais; o bairro do Recife, no início do século XX já apresentava alto grau de especialização, como local portuário e comercial. Nos outros bairros, continuou a predominância da função residencial, inclusive para a população de baixa renda - os mocambos se faziam presentes em toda cidade.

Para MARTINS *et al* (2006) na primeira metade do século XX, o crescimento populacional do Recife ocorreu de tal maneira que a cidade já começava a apresentar os principais reflexos de sua expansão urbana “caótica” e desigual.

Os mocambos tomavam conta de grande parte da paisagem das poucas áreas de terra firme existente. Assim, tornaram-se objeto de pressão da população de maior poder aquisitivo (SOUZA, 1993) face ao interesse emergente pelas terras que ocupavam. A implantação da política voltada a viabilizar a expansão da cidade através de medidas urbanísticas que vinham sendo propostas por sucessivos governos implicou numa intervenção nos mangues compreendidos entre o Derby e o Tacaruna.

A transferência de quase um terço das famílias que viviam nos mocambos ocasionou uma grande transformação fisionômica das áreas pobres do Recife (SOUZA, 1993). Dando origem ao que SOUZA chamou de cinturão de área pobres do Recife. Grande parte das famílias que antes ocupavam o entorno da área central migraram outros municípios do entorno do Recife e para os morros da Zona Norte da cidade.

O processo de expulsão dos mocambos da área central modificou a distribuição populacional da cidade. Enquanto os pobres seguiram para as áreas de morros e alagados, a população de maior poder aquisitivo, influenciados pelo processo de urbanização que se instalava na cidade, seguiu em dois sentidos.

Já no início do século XX a elite recifense passa a se concentrar nos bairros na zona norte da cidade, mais exatamente nos bairros de Casa Forte e Apipucos. Bairros historicamente marcados pela presença de uma população abastada, possuíam atributos como presença de vegetação nativa e terras planas e secas. A partir da implantação de equipamentos e infra-estrutura viária em Boa Viagem, a transferência se dá em outro sentido, agora em direção à zona sul do Recife. Na primeira metade do século a urbanização de Boa Viagem e suas amenidades foram fatores influentes para transferência de parte da população de

classe média da cidade. Segundo VILLAÇA (1998) esta transferência seguia o modelo da cidade do Rio de Janeiro.

A geração de oportunidades habitacionais não acompanhou o crescimento populacional da cidade que acabou por gerar dezenas de ocupações subnormais. Se em 1913 o Recife possuía uma população de 182.383 habitantes, uma década depois a população já equivalia 313.150, um crescimento de mais de 58% se comparado ao censo anterior. Nos anos 60 a população mais que dobrou em relação aos anos 20, passando a constituir um contingente de 763.736 habitantes dos quais 58,9% sobreviviam em áreas pobres. Em 1980 a população do Recife já ultrapassava um milhão de habitantes e em 1990 correspondia a 1.298.229, dos quais 64% viviam em áreas pobres.

A transferência para outras áreas da cidade expandiu a malha urbana do Recife e gerou outros problemas tipicamente urbanos: a falta de moradia foi um deles. Segundo o diagnóstico do Plano Diretor do Recife (2008) alguns problemas são verificados a partir dessa nova realidade presenciada nas últimas décadas:

*“nos últimos trinta anos, a dinâmica urbana do Recife gerou, também, edificações vazias ou subutilizadas, merecendo atenção especial as que se situam nos bairros centrais da cidade, particularmente aquelas que conheceram um processo de obsolescência funcional (antigas fábricas, pátios ferroviários, antigas instalações militares, armazéns portuários) e que apresentam um grande potencial em termos de reutilização”*

A dinâmica de transferência do centro para outras áreas da cidade e o envelhecimento do imobiliário acompanhou o processo de surgimento de novas centralidades e a própria especialização do centro, que acabou por valorizar a instalação de novas tipologias de uso do solo em detrimento do uso habitacional.

## **2. O centro e suas centralidades**

A área central do Recife corresponde, à Região Político-Administrativa 1 e possui uma extensão de 15,2 km<sup>2</sup>. Segundo dados do IBGE (Censo Demográfico de 2000) esta região da cidade abrigava uma população de 78.098 habitantes, com uma densidade demográfica de 4.968 hab/km<sup>2</sup>. De um total de domicílios de 22.202 unidades domiciliares, 11.690 encontra-se em ZEIS ou áreas pobres, o que corresponde a 46.025 habitantes.

A RPA-1 é composta pelos bairros de: Boa Vista, Cabanga, Coelho, Ilha do Leite, Ilha Joana Bezerra, Paissandu, Recife, Santo Amaro, Santo Antonio, São José e Soledade.

Na área da RPA-1 encontram-se as ZEIS Coelho, Coque, Santo Amaro e João de Barros. Este projeto considerou, ainda, a Zeis Brasília Teimosa devido a sua integração com o centro e sua localização estratégica. Esta ZEIS sofre uma intensa pressão imobiliária, tornando-se importante compreender a problemática e processos que ali estão instalados.

Nos últimos anos a área Central do Recife vem sofrendo um contínuo processo de perda populacional, seguindo uma tendência de outros grandes centros urbanos em todo o país.

Segundo pesquisa da Prefeitura do Recife o centro do cidade perdeu, em uma década (1990-2000) 5,4% de sua população passando de 82.578 habitantes para 78.098.

Em relação à população total do Recife, a RPA 1 é a Região Administrativa que abriga menor número de habitantes. A população total da RPA 1 equivale a apenas 5,48% da população total da cidade. Ao considerarmos, também, a ZEIS Brasília Teimosa como parte integrante da região central do Recife é preciso reconsiderar a população total do que aqui denominamos Centro Expandido. A população total da ZEIS Brasília Teimosa é de 20.464 habitantes (2000). Desta forma a população total da área central do Recife passa a ser de 98.562 pessoas, o que equivale a 6,92% da população total da cidade.

População por RPA - Recife 2000		Percentual em relação a população total da cidade
RPA 01	78.098	5,48
RPA 02	205.986	14,25
RPA 03	283.525	19,92
RPA 04	253.015	17,79
RPA 05	248.483	17,46
RPA 06	353.798	24,86

Fonte: Perfil dos Municípios Condepe Fidem, 2007

Vale destacar a presença na área central da cidade das seguintes ocupações, que não são ZEIS:

- Favela do Rato - Bairro do Recife;
- Frei Casemiro;
- Vila Brasil, Vila do Papel, Vila dos Motoristas - Bairro de São José;
- Roque Santeiro - Bairro dos Coelhos;
- Vila Brasil - Bairro de Ilha Joana Bezerra.



## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Com base na pesquisa Caracterização e Dimensão do Estoque Imobiliário de Perímetros de Reabilitação Integradas da RPA 1<sup>1</sup> (2005) foram identificadas as tipologias de uso dos imóveis que refletem as características de uso no centro do Recife. A pesquisa trabalhou com três categorias, sendo: I) tipologia predominante; II) Condição de ocupação; III) Atividade instalada.

A Situação de Ocupação dos Imóveis encontram-se com os seguintes valores:

<b>Parâmetro</b>	<b>%</b>
Fechado	0,80%
Em Construção	0,41%
Não Edificado	0,16%
Ocupado	36,09%
Parcialmente Ocupado	2,54%
Sem Informação	0,12%
Vazio	5,36%
Área Fora do Levantamento	54,52%

Segundo as informações apresentadas predominam a existência de imóveis ocupados com 36,09% dos imóveis, enquanto 5,36% encontram-se vazios. Com relação ao Uso dos Imóveis a situação apresenta-se da seguinte forma:

<b>Parâmetro</b>	<b>%</b>
<b>Misto</b>	1,18%
<b>Não Residencial</b>	37,11%
<b>Residencial</b>	3,67%
<b>S/Informação</b>	3,51%
<b>Area Fora do Levantamento</b>	54,52%

Em relação ao uso, destaca-se a tipologia não-residencial com 37,11% dos imóveis, enquanto a tipologia residencial representa apenas 3,67%, o que reforça a necessidade de aproveitamento do potencial habitacional do centro. Com relação à Atividade Instalada a situação apresenta-se da seguinte forma:

<b>Parâmetro</b>	<b>%</b>
<b>Alimentação</b>	0,86%
<b>Comércio Atacado</b>	1,02%
<b>Comércio Vizinhaça</b>	0,20%
<b>Comércio Varejo</b>	5,94%
<b>Educação</b>	4,59%
<b>Estacionamento</b>	0,78%
<b>Habitação Multifamiliar</b>	1,06%
<b>Habitação Unifamiliar</b>	2,83%
<b>Hospedagem</b>	0,57%
<b>Indústria</b>	0,34%
<b>Saúde</b>	2,02%
<b>Serviço</b>	20,05%
<b>S/Informação</b>	5,21%
<b>Área Fora do Levantamento</b>	54,52%

Nesta categoria destaca-se a atividade serviço com 20,05%, enquanto habitação multifamiliar apresenta 1,06% e habitação unifamiliar 2,83%.

## **PENSÕES**

Uma das formas de uso e ocupação do solo identificadas através deste projeto foi a tipologia cortiços e pensões. Segundo a pesquisa realizada pela Secretaria de Planejamento do Recife foram identificados, no perímetro estudado do centro do Recife, 36 imóveis que desenvolvem atividades ligadas ao aluguel e locação de cômodos temporários. Segundo o levantamento os ocupantes pagavam em média R\$123,13 pela locação de um quarto.

Foi também identificado, segundo o relatório fornecido, na CAIXA, uma linha de financiamento específico para pensões (PROJER), com juros subsidiados que permite aos proprietários restaurar os imóveis e adquirirem equipamentos de uso atividade, como: produtos de cama, mesa, banho, eletrodomésticos etc.

## **EQUIPAMENTOS, SERVIÇOS E INFRA-ESTRUTURA**

### **EDUCAÇÃO E SAÚDE**

O centro do Recife desempenha um papel importante na vida da cidade e mesmo da RMR. Núcleo central da Região Metropolitana, nela estão situadas as sedes dos governos estadual e municipal, secretarias estaduais, órgãos federais, sede de empresas, bancos e escritórios, além de comércio, escolas, faculdades e hospitais. Assim, o centro é ponto de convergência de milhares de pessoas em busca de emprego, serviços e produtos, além de atividades de cultura e lazer.

Em relação à infra-estrutura municipal da RPA-1 foram identificados:

- 03 Unidades de saúde, 02 policlínicas, 07 unidades especializadas, 01 centro hospitalar e 09 Unidades de Saúde da Família, todos estes municipais.
- 25 Unidades educacionais públicas municipais

Além destes é preciso considerar a presença de escolas particulares e públicas estaduais, de duas universidades sendo uma particular e uma pública estadual e de faculdades privadas. Vale ressaltar a presença de um pólo médico localizado no bairro da Ilha do Leite, de uma maternidade infantil (IMIP) e de outro hospital especializado (Hospital do câncer).

### **SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE**

A área central do Recife é atendida por dezenas de linhas de ônibus, transportando passageiros para diversas partes da cidade e mesmo para outros municípios da RMR. A Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife, nº 16.176 de 1996, apresenta um capítulo específico sobre a questão viária, que serviu como ponto de partida para a análise do

sistema viário e de transportes. Para esta análise considerou-se, portanto, as categorias apresentadas na LUOS. Na categoria Corredores de Transporte Metropolitano apenas a Avenida Agamenon Magalhães encontra-se na área central do Recife. Esta avenida corresponde a uma das principais vias de transportes inter-municipal, ligando diversas cidades da RMR e mesmo fora dela. Circulam nesta via, segundo dados da Grande Recife Consórcio de Transporte<sup>2</sup>, 349 linhas de ônibus, seguindo em diferentes destinos dentro e fora do Recife.

Na categoria Corredores de Transporte Urbano Principal foram identificadas sete vias localizadas na área central de Recife. A Avenida Norte, que é a principal via de ligação entre o centro e a Zona Norte da cidade possui parte de sua extensão dentro do espaço central do Recife. Segundo dados levantados circulam nesta via 223 linhas de transporte coletivo.

As Avenidas Cruz Cabugá, Cais do Apolo, Conde da Boa Vista, José Estelita e Governador Carlos de Lima Cavalcante estão totalmente localizadas no espaço central do Recife. Segundo dados da Grande Recife na Cruz Cabugá circulam 239 linhas de ônibus, ligando, principalmente, a área central do Recife às cidades da área norte da RMR. Na Avenida Cais do Apolo foram identificadas 139 linhas. Na Avenida Conde da Boa Vista foram identificadas 347 linhas de transporte coletivo, os quais ligam, principalmente, aos bairros da zona oeste e cidades localizadas a região oeste da RMR.

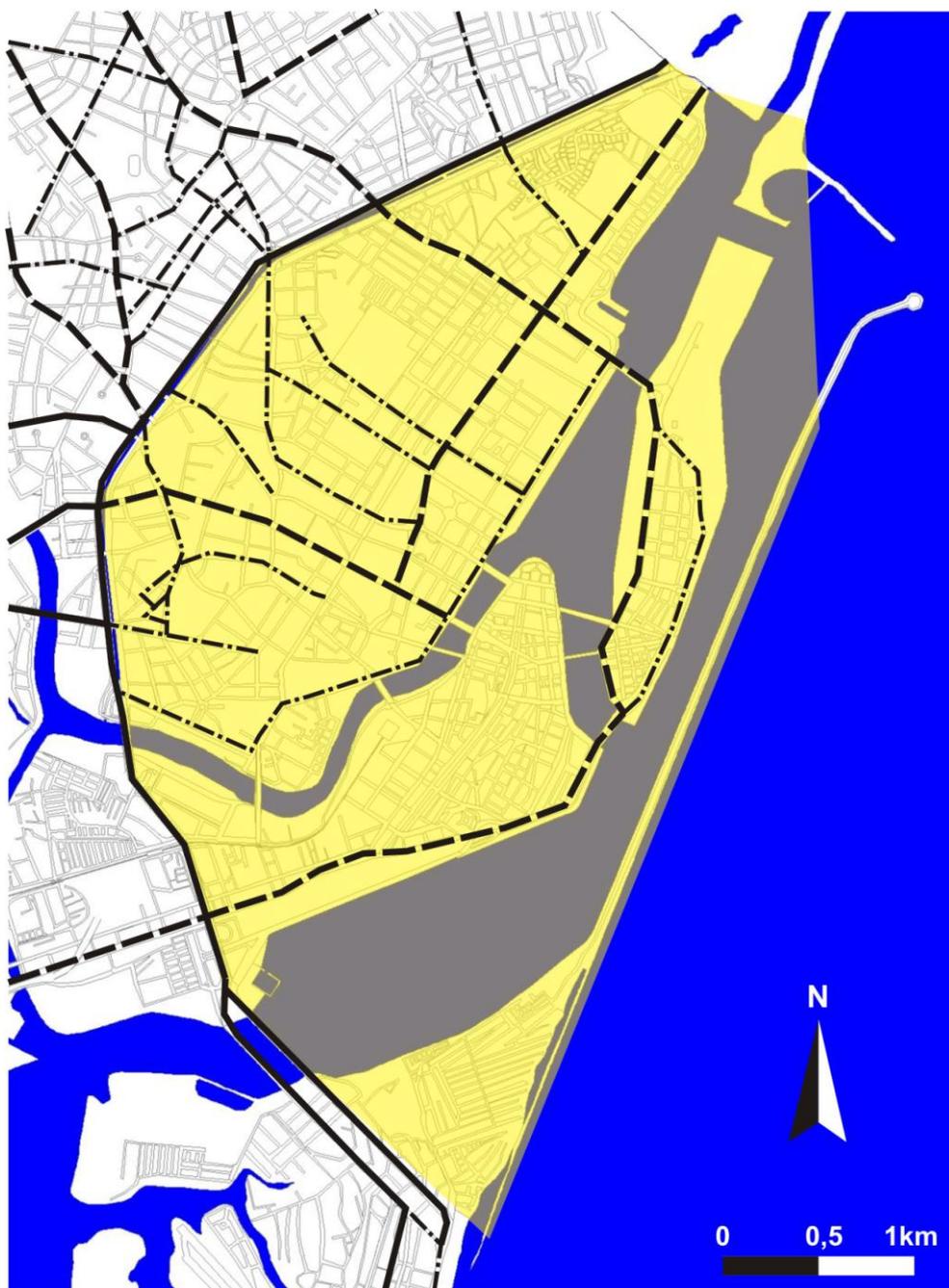
Na Avenida José Estelita circulam 63 linhas ligando, principalmente, aos bairros da zona sul do Recife. Na Avenida Governador Carlos de Lima Cavalcante foram identificadas 193 linhas em circulação.

Na categoria Corredores de Transporte Urbano Secundário foram identificadas oito vias localizadas da área central do Recife. Na Rua da Aurora circulam 209 linhas de ônibus. Na Rua dos Coelho foram identificadas 47 linhas. Na Rua Imperial 04 linhas e na Avenida João de Barros, que está parcialmente localizada na área central, foram identificadas 321 linhas em circulação.

Na Avenida Mario Melo identificou-se apenas 2 linhas em circulação, na Rua do Príncipe 105 linhas e na Avenida Visconde de Suassuna foram identificadas 93 linhas em circulação. Além das linhas metropolitanas que atendem o centro da cidade, encontra-se, ainda, um terminal de passageiros, localizado na Avenida Dantas Barreto, integrado ao TIP - Terminal Integrado de Passageiros - promovendo o embarque intermunicipal para cidades de outras regiões do Estado.

A área central do Recife ainda é atendida pelo terminal de metrô interligado aos municípios de Jaboatão dos Guararapes e Camaragibe, além de uma linha para Zona Sul do Recife. Esta última está sendo ampliada a capacidade de transporte de passageiros.

Mapa do sistema viário do Recife



### **SANEAMENTO BÁSICO**

O planejamento dos sistemas de esgotamento sanitário do Recife obedece à lógica apresentada no documento Plano de Ordenamento do Sistema de Esgotos do Recife. Para a RPA – 1, segundo o Diagnóstico Técnico dos Sistemas de Esgotamento Sanitário do Recife, elaborado pela Prefeitura do Recife, em 2003, são apresentados 09 (nove) sistemas de esgotamento sanitários não convencionais, sendo: SES Coelhos, bairro dos Coelhos; SES Conjunto Residencial Fernandinho, bairro de Ilha de Joana Bezerra; SES Coque 1, bairro de Ilha de Joana Bezerra; SES Coque 2, bairro de Ilha de Joana Bezerra; SES

Coque3, bairro de Ilha de Joana Bezerra; SES Coque 4 bairro de Ilha de Joana Bezerra; SES João de Barros, bairro de Santo Amaro; SES Santa Terezinha, bairro de Santo Amaro e SES Santo Amaro, bairro de Santo Amaro.

Os nove sistemas sanitários apresentados no *Diagnóstico Técnico dos Sistemas de Esgotamento Sanitário do Recife* referentes a Região Político Administrativa 1 atendem a uma área equivalente a 11% da área total do Recife e a 17% das unidades habitacionais da cidade. Segundo informações apresentadas no documento, 42% das ruas são pavimentadas o que equivale a 8% do total de ruas pavimentadas do Recife; possui 18.727 metros de ramal coletor (12% do total da cidade) e 9.892 metros de rede coletora (14% da rede coletora do Recife).

Segundo dados do Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife, baseados no Censo 2000, 14,06% da população da Região Político Administrativa 1 não possuía água encanada, 6,02% residiam em casas sem instalações sanitárias e 5,62% em residências sem serviço de coleta de lixo. Tais índices sofreram decréscimos, se comparado ao censo 1990, o que reflete uma melhoria nas condições de vida da população daquela região.

### **SANEAMENTO INTEGRADO DE SANTO AMARO**

O projeto tem o objetivo de recuperar e complementar o sistema de esgotamento sanitário, realizar melhorias das instalações hidro-sanitárias das residências, recuperar canaletas e galerias de águas pluviais. Segundo informações do projeto serão atendidas 10.500 famílias, residentes no bairro de Santo Amaro.

### **IMÓVEIS ABANDONADOS, DESOCUPADOS E FECHADOS**

Uma das estratégias adotadas por este projeto foi a identificação de imóveis desocupados ou subutilizados localizados na área central do Recife. Algumas alternativas foram pensadas no sentido de identificar onde se localizavam estes imóveis. A busca de duas listagens de imóveis desocupados ou fechados, divulgadas pela prefeitura do Recife dentro do programa de combate à Dengue, foi uma das alternativas. A outra foi realização de um levantamento sobre imóveis da União localizados na área central do Recife.

Com primeira estratégia foram identificadas duas listagens publicadas no Diário Oficial do Recife nos dias 24/04/2008 e 03/07/2008. Estas listas trouxeram uma série de imóveis fechados e vazios localizados em diversas partes da região central da cidade. Tais listagens podem ser verificadas no anexo 02 deste relatório. Para atingir a segunda estratégia foi enviado um ofício à GRPU-Recife solicitando informações sobre os imóveis da União localizados na área central do Recife. Esta, no entanto, não respondeu à solicitação, não permitindo esta identificação. Contudo, com as informações obtidas a respeito de imóveis

abandonados, desocupados e fechados no Recife revela o potencial habitacional do centro da cidade.

## **2.3 PROJETOS E POLÍTICAS PARA ÁREA CENTRAL**

### **PROJETO MORAR NO CENTRO**

O Projeto Morar no Centro foi criado no Recife em 2001, na primeira gestão do Prefeito João Paulo. O projeto iniciou a partir de um convênio do governo brasileiro com o governo francês, através da CAIXA. Eram enviadas sistematicamente missões francesas com o objetivo de repasse da metodologia de revitalização de centros com o foco na moradia. Depois desse processo, já com no governo Lula o projeto incorporou-se ao programa federal de reabilitação de áreas urbanas centrais.

Seguindo uma tendência mundial de recuperação e revitalização de áreas centrais, na década de 1980 o Recife passa a contar com intervenções de revitalização de seu sítio histórico. O Programa Morar no Centro é formatado então, a partir de 2001, através de uma ampla parceria em nível nacional envolvendo Prefeituras de Municípios que apresentam Sítios Históricos em seu conjunto urbano (Recife, Rio de Janeiro, São Luiz e Belém), a Caixa Econômica Federal e o Governo Francês, responsável pelo repasse de metodologia focada na revitalização de áreas centrais, com inserção do uso habitacional (Projeto Morar no Centro).

Segundo a Prefeitura do Recife – secretaria de planejamento – a única experiência de promoção habitacional no âmbito deste projeto foi a recuperação do edifício São José que, no entanto, não contemplou uma parcela de compradores de renda menor que três salários mínimos, devido o alto custo do projeto final. Este edifício foi apropriado, em sua maior parte, por funcionários da própria Prefeitura do Recife.

A experiência contou com o financiamento do Programa de Arrendamento Residencial – PAR. Segundo a Caixa Econômica, atualmente, o PAR está sendo implementado em alguns bairros do Recife, fora do eixo central da cidade.

Outras tentativas de produção através do PAR foram realizadas através do Projeto Morar no Centro, contudo, sem êxito. Segundo informações da Prefeitura, entre 2003 e 2005, houve estudos de viabilidade em 60 imóveis na região da Boa Vista, sendo realizadas 12 simulações. No entanto, o valor final verificado ultrapassava os limites admitidos pela Caixa Econômica através do programa, inviabilizando tais tentativas.

## **3. MORADIA É CENTRAL PARA AS ORGANIZAÇÕES POPULARES DO RECIFE**

A execução deste projeto buscou compreender a visão dos diferentes segmentos sobre a temática da moradia na área central do Recife. Em princípio, conseguiu-se captar as visões

do poder público, da academia e dos movimentos sociais. Em relação ao capital imobiliário consideraram-se suas práticas para admitir sua visão a respeito da temática da moradia em área central. Sua prática, tem sido, de produção, exclusivamente, de moradias para população de classe média e alta, dentro e fora da área central.

Para o poder público municipal, que nos últimos anos vem empreendendo um projeto de revitalização e promoção de moradias na área central, a moradia parece ser um tema importante. Contudo, pouco esforço foi realizado no sentido de efetivar a produção de habitação de interesse social na área central do Recife. Segundo Nanci Nery, assessora da Secretaria de Planejamento do Recife, a única experiência produzida através do Projeto Morar no Centro foi a revitalização do Edifício São José. Este contemplou uma parcela de renda relativamente alta, já que as condições de compra estabelecida pela CAIXA exigiam um perfil de compradores com renda mínima de três salários mínimos. Outra informação importante é que o elevado custo do imóvel impossibilitou a compra do mesmo com o perfil de renda de famílias que se tinha, inicialmente, sendo apenas possível a venda do imóvel mediante a substituição das famílias por servidores públicos.

Buscando outras oportunidades de imóveis através do Projeto Morar no Centro verificou-se que os valores eram incompatíveis com o PAR e não contemplava uma faixa de renda mais baixa. O alto custo de recuperação e adequação dos imóveis acabava por onerar o valor final do projeto excluindo as famílias mais pobres da possibilidade de acesso.

Inexistiram tentativas por parte do poder público para geração de oportunidades de moradia popular na área central do Recife. Por outro lado é falha uma ação por parte do poder público no sentido de garantir a fixação das comunidades pobres que já ocupam a área central.

Um dos questionamentos surgidos em uma das oficinas deste projeto foi sobre a possibilidade de transformar a comunidade do Pilar – localizada no Recife Antigo e que sofrerá um processo de urbanização – em ZEIS, mesmo sendo aquele espaço suscetível a um processo de *gentrificação*. Tal proposta, no entanto, foi negada. Segundo a prefeitura nenhuma movimentação neste sentido vem sendo realizada, porém, segundo Nery, o poder público estaria aberto a esta possibilidade.

A comunidade do Pilar se localiza em área contígua à zona portuária do Recife e nas proximidades indústria Pilar e da pequena igreja de Nossa Senhora do Pilar. Pequenas e insalubres unidades habitacionais e comerciais ocupam cerca de quatro quadras do antigo traçado e os leitos das vias que lhe dão fachada. A área detém um dos piores Índices de Desenvolvimento Humano do Recife e está habitada por aproximadamente quinhentas famílias. Segundo informações do Projeto Urbanístico Recife Olinda a comunidade do Pilar receberá intervenções do Projeto Recife Olinda, dentre as ações previstas estão:

- Urbanização da área através da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviços e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda
- Acesso à frente de água
- Articulação da comunidade com a cidade
- Criação de espaços públicos e de lazer comunitário
- Valorização do patrimônio histórico: igreja do Pilar

Para o segmento acadêmico a temática da habitação central ganha importância e o volume crescente de pesquisas e trabalhos sobre este tema são reflexo da relevância desta temática na política urbana. Na fala do professor Luiz Amorim, do Mestrado em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, fica evidente tal tendência.

Para Amorim é necessário garantir uma diversidade econômica no centro, só assim seria possível garantir a sustentabilidade da área. A experiência de produção habitacional implementada, no entanto, não consolidou uma alternativa de geração de oportunidades de moradia para a população mais pobre. A faixa de renda trabalhada através do PAR acabou por excluir uma parcela significativa da população que não tem moradia e não tem acesso a linhas de financiamento.

Um dos problemas identificados, a partir da apresentação de Amorim, foi a grande quantidade de proprietários dos edifícios da área central. Isto acaba por dificultar a negociação para adequação dos edifícios. Alguns projetos experimentais já foram produzidos pelo Núcleo de pesquisas coordenado pelo professor que buscam contemplar diferentes tipologias ocupacionais, mesclando moradia e comércio, por exemplo.

A fala dos movimentos sociais aponta, também, para barreiras culturais, econômicas e sociais, que segundo os mesmos tem reforçado as poucas oportunidades habitacionais para os mais pobres na área central do Recife. A inadequação dos prédios ao tamanho e às necessidades das famílias é outro fator que não produz em parte desses atores a vontade de acessar o centro como espaço de moradia. Apesar de concentrar uma gama de serviços e de oportunidades de trabalho, o centro continua sendo um espaço de moradia, quase que exclusivo, para moradores de renda média. Apesar disso, o tema da moradia em área central aparece na estratégia de alguns movimentos de moradia. Movimentos como MTST, OLMP e MLPC apontam ser uma estratégia ocupar o espaço das áreas centrais da cidade. Outros movimentos como MNLM, CONAM, FIJ e PREZEIS apontam para inexistência de uma ação no sentido de ocupação da área central, mas apóiam e defendem a permanência das comunidades pobres que já existem e a transformação destas áreas em ZEIS.

Sobre a visão do capital imobiliário a respeito da temática da habitação popular na área central do Recife, como já colocado, torna-se difícil de ser apreciada. Principalmente por não haver uma declaração explícita deste segmento que determine sua posição em relação ao tema. Contudo, a própria dinâmica de promoção imobiliária no centro reflete os reais

interesses e objetivos deste segmento. A tendência de produção habitacional voltada para classe média e alta e a inexistência de uma ação dos promotores imobiliários na geração de habitação de interesse social refletem a visão deste segmento sobre o tema.

Em suma, identifica-se, a partir das visões aqui apresentadas, que os diferentes agentes possuem posições distintas sobre a habitação central. Estamos distantes de termos o centro como um espaço de todos e para todos, mas este projeto aguça os ânimos e aponta para uma situação urgente: garantir a permanência das populações mais pobres no espaço central da cidade, construir meios que favoreçam a geração de moradia para as populações mais pobres no centro e garantir a aplicação dos instrumentos legais.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Reler a história urbana do Recife nos leva a refletir sobre o profundo grau de desigualdade social expresso no tecido urbano da cidade. O atual quadro de desigualdade é reflexo de uma história urbana excludente, que sacrificou uma maioria pobre do direito de acesso à habitação. Enquanto a classe média recifense e os mais ricos historicamente tiveram a oportunidade de escolha de seu local de moradia, uma grande maioria não teve as mesmas oportunidades. Para muitos, principalmente os mais pobres, restou ocupar os espaços rejeitados pela elite como os mananciais, mangues e morros. A cidade viveu ao longo dos últimos anos uma expansão desordenada de sua malha urbana que acabou por gerar uma série de problemas, dentre eles a falta de moradia e o surgimento de favelas.

Não é falta de imóveis vazios e ociosos que determinam as poucas oportunidades de moradia no Recife. Este relatório apontou para existência de centenas de imóveis localizados na área central da cidade, em situação de abandono, vazios e subutilizados, e mesmo de um estoque imobiliário que, caso estivesse totalmente ou parcialmente ocupado, poderia minimizar o déficit habitacional da cidade que em 2000 chegou a 47.327 unidades habitacionais.

Em 2001, quando o Recife passa a desenvolver o projeto Morar no Centro, realizado pela Prefeitura do Recife, seguindo uma lógica de reabilitação de áreas centrais empreendida em várias cidades brasileiras, cria-se a perspectiva de ampliação das oportunidades de moradia na área central do Recife. Ao final de sete anos os resultados obtidos foram frustrantes. A única experiência de promoção de moradia no centro se deu através da adequação do Edifício São José, localizado no bairro de São José. Esta experiência, no entanto, acabou por atender exclusivamente a um segmento com renda superior a três salários mínimos. A faixa de renda trabalhada excluiu as famílias com renda inferior e mesmo aquelas famílias sem renda.

Revelaram-se problemáticas que precisam ser enfrentadas pelas políticas e programas de habitação: os entraves burocráticos para acesso aos financiamentos com fins habitacionais, que acaba por excluir as famílias de menor poder aquisitivo. Outro limite identificado foi o alto custo das adequações habitacionais, que onera o valor final dos imóveis. Desta forma, as reformas e adequações encarecem o valor de compra dos imóveis inviabilizando as obras e impedindo as famílias de mais baixa renda de poder acessá-los.

A prática de especulação imobiliária é outro grande impeditivo. Segundo informações apresentadas pela prefeitura do Recife, mesmo os imóveis vazios e desocupados são avaliados, na hora da venda, pelo seu valor mercado, apesar de não cumprir uma função social. Dentre os desafios colocados nesta perspectiva estão a articulação de programas de revitalização e habitação na tentativa de baratear o valor das unidades habitacionais no centro e aplicar os instrumentos do Estatuto das Cidades, contido no Plano Diretor de forma a garantir a função social destes imóveis.

O desafio à promoção de oportunidades habitacionais para o segmento popular no centro está colocado e algumas questões precisam ser tratadas como prioridades: a consolidação das ocupações na área central; a criação de novas ZEIS de forma a garantir a permanência das populações na área central e a garantia do título de ZEIS das comunidades que já possuem, são três temas que ganham destaque.

A garantia de consolidação das ocupações que hoje se encontram na área central do Recife passa pela instalação de equipamentos públicos de educação, saúde e lazer. Além da garantia de serviços de infra-estrutura como a coleta de lixo, saneamento e segurança. Tais comunidades são as principais vítimas da falha ou inexistência das políticas mencionadas.

A necessidade de garantir a permanência das populações pobres na área central da cidade, busca efetivar não apenas o direito à moradia, mas garantir a permanência destas comunidades junto aos locais de trabalho, laços afetivos e culturais. Desta forma, sugere-se a transformação da Comunidade do Pilar em ZEIS, garantindo assim, através de um instrumento legal, a permanência daquela população em seu local de moradia.

Ainda, é preciso garantir o título de ZEIS das comunidades que já os têm. Áreas como Brasília Teimosa, que se localizam em espaços estratégicos no Recife, são alvos constantes pressões promovidas pelo capital imobiliário. Nos últimos anos várias declarações a respeito, vindas do legislativo municipal, foram divulgadas na mídia local. Desta forma, além de promover a criação de novas áreas ZEIS é preciso garantir que as ZEIS já existentes continuem acobertadas pela legislação vigente.

Questões culturais e a inadequação dos imóveis às necessidades da população mais pobre apareceram como grandes entraves, no discurso dos representantes dos movimentos de luta por habitação no Recife, a respeito da habitação na área central. Contudo, enxergam como estratégia a ocupação das oportunidades habitacionais no centro. Tal perspectiva não

é à toa. Este relatório trata de uma região dotada de serviços, oportunidades e equipamentos públicos que favorecem e potencializa a região central como área de moradia. A existência de escolas, hospitais, postos de saúde, serviços de transporte, comércio, emprego, lazer etc. além de um estoque imobiliário ocioso reforça esta perspectiva.

Enquanto isso o capital imobiliário avança sobre grande parcela do território central recifense, deixando cada vez menos espaço para geração de oportunidades habitacionais na área central. Tal avanço busca consolidar o centro como um espaço da classe média produzindo espaços destinados à este segmento. A compra do edifício JK, dos terrenos da REFESA e a construção dos edifícios Píer Maurício de Nassau e Píer Duarte Coelho (popularmente chamado de "Torres Sandy e Junior") são exemplos claros desta tendência.

A venda da REFESA para um consórcio composto por diferentes empresas do setor imobiliário do Recife, por 55,4 milhões, representa uma grande perda para a luta por habitação na área central do Recife. Não se sabe ao certo o que os novos proprietários prevêm construir ali, mas certamente não serão habitações populares. No caso do Edifício JK, leiloado por 2,3 milhões de reais, foram divulgadas informações de que será instalada ali uma faculdade particular, reforçando, assim, o processo de instalação de empreendimentos voltados para população de classe média e média alta.

Se por um lado não se promove novas oportunidades de habitação popular, por outro a população mais necessitada de moradias o faz do seu jeito. São inúmeras as possibilidades de ocupação oferecidas através de cortiços e pensões na área central do Recife. Tais oportunidades atendem a uma demanda específica de quem precisa estar no centro por questão de sobrevivência. Segundo informações da Prefeitura do Recife, a partir de 2009 o município desenvolverá uma ampla pesquisa sobre pensões e cortiços na área central, retomando a investigação a respeito da dinâmica central da cidade. Para a prefeitura essa é uma área importante a ser analisada, pois está inserida na dinâmica econômica da região central do Recife.

Em relação ao Projeto Olinda Recife um desafio nos é colocado: lutar para que tal iniciativa busque favorecer as populações mais pobres da região central da cidade e que as ações promovidas não promovam uma "expulsão branca" da população residente nas áreas contempladas pelo projeto. Ainda é preciso que as novas oportunidades habitacionais geradas a partir deste projeto contemplem famílias com perfil de renda baixa, garantindo o acesso à moradia na área central da cidade para as famílias mais pobres.

Por fim, a luta pelo direito de ocupar o espaço central do Recife como local de moradia para as famílias mais pobres está apenas começando, são muitos os desafios a serem superados e o movimento de moradia, vanguarda na luta por habitação, desempenhará um papel fundamental. Caberá aos governos, à população da central, aos movimentos sociais e

ao mercado imobiliário promover este diálogo que busque um entendimento sobre a questão habitacional no centro e a reflexão sobre o potencial habitacional desta região da cidade.

## Referências

- CORREA, Roberto Lobato. O espaço urbano. Rio de Janeiro: Editora Atica:1995.
- Déficit habitacional no Brasil / Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações. 2. ed. - Belo Horizonte, 2005. 111p
- MARTINS, Amanda de Melo. O Processo de Adensamento Populacional em Áreas de Manguezais: o caso específico da Ilha de Deus, Recife – PE, numa perspectiva de análise que tenta ultrapassar o nível quantitativo. ANAIS. Rio de Janeiro: ABEP, 2006.
- SINGER, PAUL. Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife. São Paulo: Nacional, 1977.
- SOUZA, Maria Ângela de Almeida. Velhas e novas legitimidades na reestruturação do território: Anais Organizado por marco Aurélio A. de Figueiras Gomes. Salvador: ANPUR; UFBA. Faculdade de Arquitetura. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, 1993.
- SILVA, Neide. Bitoun, Jan *et al* Cadernos do Observatório: Observatório PE. 2007.
- VILLAÇA, Flavio. Espaço Intra Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP : Lincoln Institute, 1998.
- CAVALCANTI, Carlos Bezerra. *O Recife e seus bairros*. Recife: Câmara Municipal, 1998.
- FASE, ETAPAS, CJC. Uma política Inovadora de Urbanização no Recife – 10 anos do PREZEIS. FASE: Recife, 1999.
- Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife – 2005
- Censo Demográfico IBGE – Perfil dos Municípios (2000)
- Diagnóstico do Plano Diretor do Recife – 2008
- Pesquisa Caracterização e Dimensionamento do estoque Imobiliário e Delimitação de Perímetros de Reabilitação Integrados da RPA 1. PREFEITURA DO RECIFE, 2005.
- Lei de Uso e Ocupação do Solo, 16.176/96