

# CENTROS HISTÓRICOS BRASILEIROS:

## TENSÕES ENTRE A OBSOLESCÊNCIA IMOBILIÁRIA E A CONSTRUÇÃO DE NOVAS ESPACIALIDADES

IANA LUDERMIR BERNARDINO  
NORMA LACERDA

Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Recife, PE, Brasil

**RESUMO:** *Nas cidades brasileiras, a contínua produção de novas unidades habitacionais amplia e redefine fronteiras urbanas, enquanto um grande estoque de edificações mantém as suas condições de uso nos centros históricos. As leis preservacionistas, que restringem as possibilidades de intervenção e de adaptação dos imóveis às demandas contemporâneas, parecem contribuir para o engessamento dos Setores de Preservação Rígida. O tecido histórico, pouco a pouco, passa a testemunhar o surgimento de empreendimentos que transformam a dinâmica espacial e a paisagem a que se avizinham. Este trabalho apresenta reflexões acerca da dinâmica urbana dos centros históricos de grandes cidades brasileiras, com foco nas tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades, tendo o centro do Recife como estudo de caso.*

**PALAVRAS-CHAVE:** *centro histórico; conservação; mercado imobiliário; legislação preservacionista; obsolescência.*

### INTRODUÇÃO

A habitação – abrigo e objeto de desejo, entendida também como mercadoria – é um bem durável que mantém 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 anos. A mercadoria habitação, nesse sentido, pode possuir 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. Linhas de financiamento específicas para aquisição do imóvel habitacional, muitos dos quais possuem juros subsidiados, são um importante elemento para acessar tal mercadoria no 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 de políticas macroeconômicas. Esse foi o caso do Banco Nacional de Habitação (BNH), concebido como um dos mecanismos para enfrentar a crise econômica vivenciada pelo país e como um dos componentes do “pão e circo”, destinado a arrefecer 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 seu processo de estruturação espacial estreitamente vinculado a movimentos contínuos de produção habitacional. Tal processo amplia e redefine fronteiras urbanas, no entanto, um grande estoque de edificações mantém 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 que remontam às origens das cidades –, continuamente aparelhados para atender às demandas e fluxos de uma “centralidade funcional”, deixam, por vezes, de atender aos anseios e às expectativas das populações que neles residem. 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 – normalmente pautado na “negação” e/ou na “desconstrução” do centro histórico como lugar de moradia – corrobora uma conjuntura que tem conduzido 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 como 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 tais áreas a uma “obsolescência simbólica”. O “lugar” do centro histórico na produção capitalista do espaço é tratado na segunda seção, na qual, a partir de conceitos como concorrência espacial de usos do solo, depreciação fictícia de imóveis históricos e fundamentos não econômicos do mercado, se busca explicar a dinâmica de uma realidade específica: a do centro histórico da Cidade do Recife nos dias atuais.

## **URBANIZAÇÃO CENTRÍFUGA: OBSOLESCÊNCIA E DEPRECIÇÃO DOS CENTROS HISTÓRICOS BRASILEIROS**

Do período colonial até meados do século XIX, as cidades brasileiras 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: 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 com os primeiros movimentos de suburbanização. O desenvolvimento de modernos meios de transporte – maxambombas<sup>1</sup> e bondes – permitiu que os trabalhadores pudessem escolher, como local de moradia, áreas fora do centro e distantes do local de trabalho. Junto disso, as posturas higienistas atribuíram, muitas vezes, 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 de insalubres<sup>2</sup>. Morar nos subúrbios estava relacionado, assim, ao “morar saudável” e significava distanciar-se de todo o burburinho incômodo do centro da cidade.

Os antigos escravos, então transformados em 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 aquelas de rendimentos mais baixos, passaram a compor a paisagem do centro tradicional e imediações. Ao mesmo tempo, os moradores das 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 movimento inicial de expansão pôs em movimento 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. Esse centro 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 (BORSODORF, 2003). Assim, o núcleo inicial de ocupação, que outrora representava a totalidade da cidade, converteu-se em uma de suas partes – o centro histórico.

Durante a segunda fase de urbanização, que, no caso brasileiro, corresponde ao período de 1930 a 1980<sup>3</sup>, a cidade setORIZADA passa à condição de cidade polarizada (BORSODORF, 2003). Tal período corresponde à consolidação de novos bairros habitacionais distanciados do centro, representantes do 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, 2002). Já em Recife, a verticalização dos edifícios em áreas periféricas tardou a aparecer. Nessa década, predominava a tipologia da casa solta no lote, com até dois ou mais pavimentos e adornos de motivo eclético.

Segundo compilação de Bonates (2009), 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 caracterizou-se por uma forma específica de planejamento urbano e de espacialização de políticas públicas, assim como por modos distintos de provisão habitacional.

A implantação dos conjuntos habitacionais edificadas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) no período Getulista promoveu, por um lado, pequenas transformações na macroestrutura urbana, como a implantação de

1 A “maxambomba era um veículo de transporte de passageiros constituído de uma pequena locomotiva, cuja cabine não tinha coberta, que puxava dois ou três vagões, de um ou dois andares. A maxambomba do Recife, inaugurada em 1867, foi o primeiro trem urbano da América Latina” (MAXAMBOMBA, [200?], n.p.).

2 No início do século XX, Saturnino de Brito, a serviço da Comissão de Saneamento municipal, propôs modelos de reforma para os sobrados recifenses para que eles pudessem se tornar salubres. As reformas deveriam eliminar as alcovas e criar um bloco de “área molhada”

3 Borsdorf (2003), 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), ao apresentar as características da produção das políticas habitacionais brasileiras.

habitações em terrenos vazios, localizados nas franjas da malha urbana. Por outro, introduziu grandes alterações na paisagem, em decorrência da construção dos primeiros conjuntos habitacionais verticais.

Já os conjuntos habitacionais construídos com o financiamento do BNH proporcionaram expressivas transformações na estrutura urbana, porquanto foram realizadas construções em localidades isoladas e descontínuas 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 alugados e cedidos. Pode-se afirmar que as ações dele foram responsáveis pela cristalização ideológica do “sonho da casa própria”.

Ademais, o financiamento à produção e à comercialização permitiu a construção, em massa, de novas unidades habitacionais, cuja localização contribuiu para um processo de urbanização centrífuga.<sup>4</sup> 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 de localização mais periférica. Em maior escala, o referido processo pode ser associado à migração intraurbana de parte da população que outrora havia morado 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. Na década de 1980, inaugurou-se uma nova forma de ir às compras e contratar serviços: 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 uso habitacional “nobre”, a década de 1980 é um marco do processo de obsolescência simbólica do centro como lugar de fins 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 físico-espacial 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 (2001, p. 27),

[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.

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 e a formação e consolidação de novas centralidades têm, historicamente, caracterizado o processo de transformação da dinâmica urbana dos centros de algumas cidades brasileiras. A diminuição do número de residentes, a evasão habitacional por parte de uma população de renda mais alta, a apropriação dos espaços por usos e usuários

4 No caso da Região Metropolitana do Recife, consoante Lacerda (1990), foram construídos com recursos do BNH, no período 1964 a 1984, 42 conjuntos habitacionais para os segmentos de baixa renda, envolvendo 79.602 unidades habitacionais para abrigar 300.000 pessoas (estimativa). Acresce-se que 87,8% foram implantados nos municípios periféricos ao do Recife, o que muito contribuiu para reconfiguração da metrópole recifense.

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 central.

Segundo Rolnik (2006), a evasão habitacional das “classes abastadas” e a chegada ou permanência de pessoas de renda mais baixa são importantes indicadores do papel do 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, grifo nosso).

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 lhes é exigido pela cidade e, conseqüentemente, **às expectativas definidas pelo mercado fundiário** (SIMÕES JÚNIOR, 1994, p. 12, grifo nosso).

Rolnik (2006) e Simões Júnior (1994) mencionam a desvalorização do centro pela lógica do mercado e a suposta incapacidade de tais áreas, do ponto de vista funcional, atenderem às expectativas do mercado fundiário. Villaça (1998), em certa medida, contradiz tal afirmação ao defender que

[...] não foi pelas deficiências internas nem pelo “envelhecimento” dos centros tradicionais que [eles] [...] teriam sido abandonados pelas camadas de alta renda e, conseqüentemente, teriam se “deteriorado”. Se a essas camadas conviesse, elas os teriam renovado e aprimorado, como já o fizeram no passado [...] (VILLAÇA, 1998, p. 279).

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

Nas áreas históricas, a adaptação das edificações privadas às necessidades contemporâneas, sejam as de uso habitacional, sejam as destinadas ao comércio e serviços, exerce um importante papel na conservação do seu valor de uso e, conseqüentemente, do seu valor econômico – ambos atribuídos por demandas individuais a um bem. Diferentemente das edificações excepcionais, tais como igrejas, conventos, escolas etc., a conservação de edificações civis que compõem um sítio histórico é, em muitos casos, de exclusiva responsabilidade do seu proprietário ou usuário. O reconhecimento do valor histórico e cultural das edificações por parte deles é, nesse sentido, fundamental para o 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 ser atingidos por um processo de “obsolescência programada”. Três motivos principais talvez demonstrem o porquê de os centros tradicionais encontrarem-se,

segundo expressão de Rolnik (2006), “desvalorizados pela lógica do mercado”, quais sejam: (i) novas possibilidades de deslocamento trazidas pelo transporte; (ii) suposta insalubridade das antigas edificações; (iii) possibilidade de sair do aluguel e adquirir uma casa própria no subúrbio.

Embora os centros históricos de algumas cidades tenham tido os seus valores histórico-culturais reconhecidos e institucionalizados há décadas, somente a partir de 1970 passou a existir um movimento de descentralização da política preservacionista brasileira, com os encontros dos Governadores de Estados em Brasília, culminando 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.

Nos anos 1990, os centros históricos passam a incorporar os processos de planejamento urbano em algumas cidades brasileiras. No período, diante da crise fiscal e da crescente mobilidade do capital decorrente da globalização da economia, o empreendedorismo urbano surgiu 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 as escolhas locais e 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, a tradição e a memória coletiva higienizada, cultivando a nostalgia, ao promover a restauração de edificações para o turismo.

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

## **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 (atualmente, bairros de Santo Antônio e de São José) e pela Boa Vista (hoje bairro da Boa Vista) – sofreu intensas transformações no seu papel funcional ao longo dos seus quase cinco séculos de história. Embora caracterizado pela abundância de oferta de comércio e serviços, pela concentração de instituições públicas e privadas e, sobretudo, pela intensidade no fluxo de pessoas<sup>5</sup>, o centro tradicional compartilha hoje a função de “centralidade urbana”, ao lado de outras centralidades dispersas pela cidade.

O centro do Recife<sup>6</sup> passou por um processo de evasão habitacional marcante, com um decréscimo populacional na ordem de 6% entre 1991 e 2000 e de 0,75%, entre 2000 e 2010<sup>7</sup>. Em contrapartida, a Cidade do Recife teve um incremento de 9,6% nesse último período. A diminuição da população residente nessa área acarretou a substituição de domicílios por estabelecimentos comerciais ou o esvaziamento, total ou parcial, de imóveis que outrora abrigaram residências. Também compõe

5 Tal intensidade se expressa na 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.

6 O centro, para efeitos político-administrativos, é uma região composta por 11 bairros, configurando o “Centro Principal do Recife”, segundo o Plano Diretor Lei Municipal/2008 pela concentração de atividades e fluxos.

7 Contrastando-se 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.

a dinâmica recente do centro 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 de 1991 a 2010, revelando a substituição do uso habitacional pelos comércio e serviços. A baixa 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 ambos foram palco de intervenções urbanísticas de grande porte no período que se estende da década de 1910 até a de 1970. A partir dos anos 1990, mudanças importantes vêm ocorrendo em suas especialidades. O bairro do Recife se tornou um lugar privilegiado para empresas de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), assim como de turismo e lazer. Para que isso sucedesse, foram imprescindíveis as intervenções do poder público por meio da dotação de infraestruturas e incentivos fiscais. Já o bairro de Santo Antônio vem sendo espontaneamente redescoberto, sobretudo por empresas do setor educacional (LACERDA; ANJOS, 2014). Nos dois casos, as empresas procuram estar agrupadas e fortemente relacionadas. Observa-se, pois, que o Estado e o setor privado têm exercido um papel crucial na divisão econômica e social desse espaço (DESE), utilizando uma expressão de Lipietz (1974).

Tabela 1: Evolução populacional e de número de domicílios no centro histórico do Recife, 1991-2010

Período		Localidade					
		Recife	Santo Antônio	São José	Boa Vista	RECIFE (município)	
1991	Residentes	565	424	2.058	10.789	1.298.229	
	Domicílios	269	229	656	4.060	311.365	
	Densidade Domiciliar	2,10	1,85	3,14	2,66	4,17	
2010	Residentes	602	285	1.987	9.427	1.537.704	
	Domicílios	203	180	723	4.005	477.166	
	Densidade Domiciliar	2,97	1,58	2,75	2,35	3,22	
Variação 1991-2010	Residentes	Absoluto	37	-139	-71	-1.362	239.475
		Percentual	6,55%	-32,78%	-3,45%	-12,62%	18,45%
	Domicílios	Absoluto	-66	-49	67	-55	165.801
		Percentual	-24,54%	-21,40%	10,21%	-1,35%	53,25%

Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991 e 2010.

Os bairros da Boa Vista e de São José passaram, em comparação com os outros, por processos mais intensos de evasão habitacional entre 1991 e 2000, testemunhando, respectivamente, uma redução populacional de 17% e 19%<sup>8</sup>. No entanto, quando analisado o intervalo das duas décadas (1991-2010), nota-se que ambos perderam, na devida ordem, 12,62% e 3,45% dos seus habitantes (Tabela 1), reduções menos significativas que a de Santo Antônio. Destaque-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 de 3,14 para 2,75 hab/domicílio. Boa Vista, que apresentou uma redução de 1,35% no seu número total de domicílios, também conheceu uma redução em termos de densidade domiciliar de 2,66 para 2,35 hab/domicílio.

<sup>8</sup> Os bairros de São José e da Boa Vista, entre 2000 e 2010, apresentaram crescimento populacional, alcançando os índices de 26,8% e 7,4%, respectivamente.

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 subiu para 49,31%. Processo semelhante aconteceu no caso de 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 dados, confrontados com os da Cidade do Recife – onde 21,76% das residências abrigavam até duas pessoas em 1991, e 35,47%, em 2010 – permitem afirmar que os referidos bairros constituem uma opção de moradia para pessoas que moram só (solteiros, viúvos e divorciados de variadas idades), casais sem filhos e para aqueles que vivem em situações de co-locação (compartilhamento de casa ou apartamento). Muitas dessas pessoas chegam ao Recife para realizar atividades temporárias, como estudar, trabalhar, realizar tratamento médico, dentre outras: “pessoas apressadas” ou “forasteiros” em condição de “moradia transitória”.

Nos bairros São José e Boa Vista, onde historicamente coexistiram o uso residencial e os usos de comércio e serviços<sup>9</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 e do estoque edificado – a partir de reformas para a adaptação do imóvel à instalação de novas atividades – e a mudança de uso 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, um terreno edificado, qualquer que seja, só pode suportar um novo ciclo produtivo quando tem esgotada a vida útil da edificação. Significa isso que esta ou se transformou em ruínas ou que seu terreno suporta mais volume de capital, devendo, por essa razão, ser demolida para que sejam auferidos maiores ganhos fundiários. No centro histórico do Recife, diante dos instrumentos legais de preservação, instituídos há quase quatro décadas, observa-se que há um entendimento de 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 serem permitidos acréscimos na ocupação dos seus terrenos. Nele, é também vetada a utilização do remanescente do terreno para a construção de edifício verticalizado, dado que este prejudicaria a integridade da paisagem histórica da área de ambiência. Assim, frente à impossibilidade de aumentar o volume de capital investido por meio da construção verticalizada para o uso habitacional, tal qual ocorre em outras partes da cidade, o uso habitacional torna-se menos vantajoso em um contexto de concorrência espacial de usos do solo. Além disso, sua condição de centralidade funcional – os fluxos, a facilidade de acesso e a presença abundante de comércio, serviços e instituições – 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.

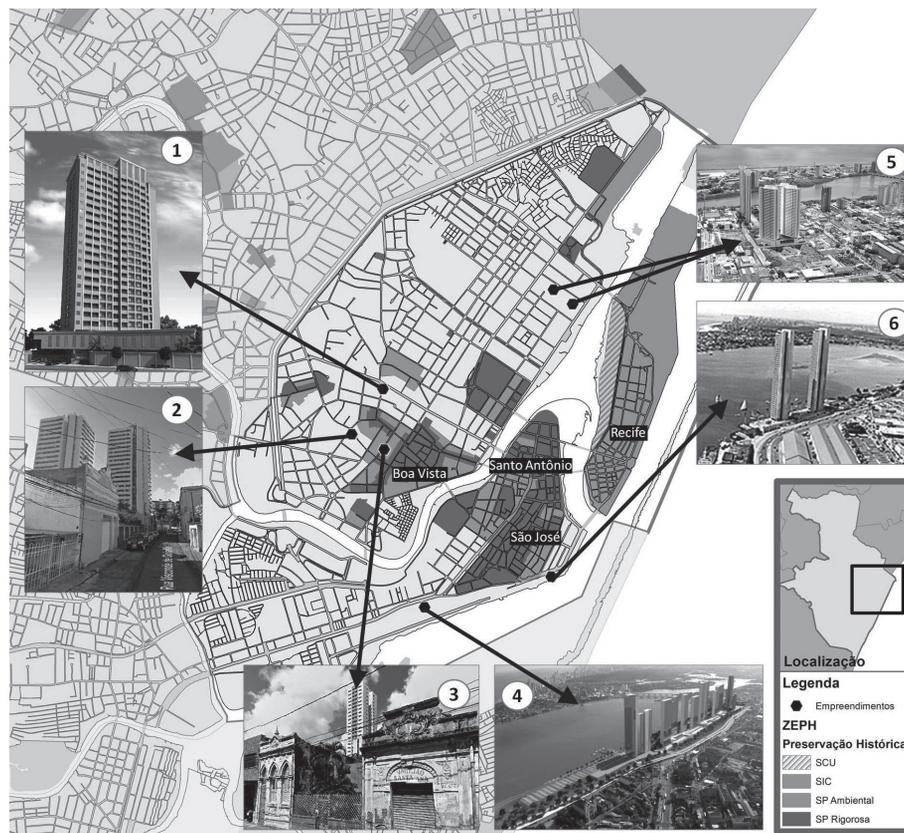
Os imóveis desse centro, sobretudo os de uso habitacional, são abalados, igualmente pelos processos de depreciação fictícia, na medida em que as inovações imobiliárias produzidas no mercado ora suprem demandas por novas estruturas de morar, ora criam e remodelam as expectativas habitacionais de parte da população. Os imóveis históricos, sem sofrer alterações significativas, ficam aquém das expectativas de consumo habitacional quando comparados aos novos imóveis produzidos. Inicia-se, então, nas palavras de Abramo (1995), um processo de substituição populacional

<sup>9</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; já o uso habitacional aparece em casos isolados.

“em cascata”. Os mais ricos, que já habitavam imóveis em melhores condições, optam por consumir um novo produto imobiliário. Em contrapartida, as edificações que se tornam desocupadas são, posteriormente, ocupadas por pessoas de um extrato de renda imediatamente inferior, as quais, seguindo o mesmo ciclo, deixaram para trás imóveis que serão ocupados por uma população de renda ainda 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, como comentado 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 tende a agravar-se 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. Eles, de um 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. Em um cenário de disputa, o caráter de centralidade, a conectividade por meio de transporte público e a proximidade aos postos de trabalho são propagandeados pelos empreendimentos localizados no centro que não apresentam a mesma condição de “vista excepcional”.

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*.

Conquanto haja uma iminente valorização imobiliária do entorno do centro do Recife, por meio da apropriação dos seus atributos extraordinários, como, a paisagem natural e histórica e a proximidade aos postos de trabalho, ela tem estado, até hoje, relacionada apenas à produção das novas unidades habitacionais.

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

Tabela 2: Evolução dos Preços Médios Anuais do Metro Quadrado no CHR, 2008-2013 <sup>[1]</sup>

Ano	Preços/m <sup>2</sup> em real <sup>[2]</sup>							
	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 <sup>[3]</sup>	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 <sup>[3]</sup>	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 <sup>[3]</sup>	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>43,05</b>	-	<b>41,33</b>	<b>24,33</b>

Fonte: Lacerda e Anjos (2014). Transações de Compra e Venda ITBI / PCR.

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

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

<sup>[3]</sup> Preço correspondente a um único imóvel transacionado.

No bairro da Boa Vista, até o ano de 2010, os preços nas transações de imóveis residenciais eram levemente inferiores aos dos imóveis comerciais. Depois disso, o preço dos imóveis residenciais elevou-se em relação àqueles de uso comercial. Nele, ao contrário do que acontece no bairro de Santo Antônio e São José, imóveis novos foram transacionados a partir de 2011. Desse modo, começaram a interferir nos preços médios praticados não apenas 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 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 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, as quais 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 impactariam negativamente a paisagem histórica do centro do Recife. É possível afirmar que a implantação desse projeto, conforme a proposta original, contribuiria para a configuração de uma espacialidade pouco relacionada com a precedente – a do comércio popular (coroadado pelo Mercado de São José), das igrejas e das habitações em menor escala.

Nos bairros 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, sejam casas, são, em geral, transacionados a preços consideravelmente inferiores ao das novas edificações.

No Recife, a reabilitação de imóveis históricos ou a sua conversão para novos usos dá-se predominantemente no Bairro do Recife, tendo sido expandida, 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 –, fato relacionado, diretamente, à implantação do Projeto Porto Digital. Lançado em julho de 2000, tal projeto foi capaz de atrair 250 empresas de TIC. Além de promover a valorização imobiliária, ele foi responsável por alterar parte da dinâmica urbana do bairro, reinventado como um moderno ambiente de negócios. Diante do sucesso da iniciativa e a elevação dos preços dos 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” têm recebido investimentos privados, com incentivo do poder público. 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, “[c]om 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” (UM OLHAR, [2014?]). Embora exista o discurso da preservação, um dos armazéns foi demolido para dar lugar a um novo edifício, quebrando o ritmo preexistente. Conforme Brendle e Vieira (2012, n.p.), isso seria um exemplo de “destruição travestida em ação de conservação”.

Santo Antônio, onde instituições de ensino técnico e superior têm-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 – uma antiga propriedade do Governo do Estado em que, até 2004, funcionava a redação do Jornal Diário de Pernambuco – foi cedido, recentemente, ao 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” (ANTIGO, 2014). A reabilitação do imóvel deve durar por volta de dois anos.

Os lançamentos imobiliários habitacionais mencionados, em diferentes estágios de implantação, explicitam o contraste entre a eminente valorização imobiliária das margens da parte 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, de forma gradativa, 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 analisa a percepção negativa, por parte de uma “demanda potencial”<sup>10</sup>, em relação aos atributos habitacionais do centro histórico do Recife, considerando tanto sua escala urbana quanto seu estoque edificado. Ela conclui, com base em sua investigação, que a rejeição à moradia no centro histórico dá-se, predominantemente, em decorrência da avaliação negativa quanto à infraestrutura e aos serviços públicos (sobretudo segurança pública), bem como à qualidade do ambiente, refutando a hipótese – ou o senso comum – de que a rejeição à moradia no sítio histórico está relacionada, principalmente, ao anacronismo do estoque edificado ofertado.

**10** 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 de 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 indelévels no tecido urbano e nos conjuntos arquitetônicos dos seus centros históricos.

No 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 um ponto de tensão. Afinal, os imóveis históricos, sobretudo aqueles de uso habitacional, localizados em São José e Boa Vista, não parecem, ao menos por enquanto, possuir as condições necessárias para apropriarem-se das “benesses” da valorização imobiliária que o centro do Recife tem testemunhado. Eles podem, inclusive, padecer, devido à concorrência, com o uso comercial e de serviços e pelo agravamento dos processos de depreciação fictícia, decorrentes 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 de um espaço tão caro à população recifense.

**Iana Ludermit Bernardino:**  
ianaludermit@gmail.com.

**Norma Lacerda:** norma\_lac@yahoo.com.br.

Artigo recebido em março de 2015 e aprovado para publicação em abril de 2015.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. *Ensaíos FEE*, Porto Alegre, v. 16, n. 2, p. 510-555, 1995.
- ANTIGO prédio do Diário de Pernambuco é cedido pelo governo ao Porto Digital. *Diário de Pernambuco*, Recife, 20 nov. 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)>. Acesso em: 24 abr. 2015.
- BERNARDINO, I. L. *Para morar no centro histórico*: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife. 2011. 202 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011.
- BONATES, M. *Ideologia da casa própria...sem casa própria*. João Pessoa: Ed. UFPB, 2009.
- BORSODORF, A. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latino-americana. *Eure*, Santiago, v. 29, n. 86, 2003.
- BRENDLE, M.; VIEIRA, N. Cais do Sertão Luiz Gonzaga no Porto Novo do Recife: destruição travestida em ação de conservação. *Vitruvius*, São Paulo, v. 13, n. 150.03, n.p., nov. 2012. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.150/4460>>. Acesso em: 14 abr. 2015.
- CARRIÓN, F. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. In: POSSO, A. M. (Org.). *Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano*. Bogotá: CEJA, 2001. p. 25-52.
- DEL RIO, V. *Desenho Urbano e revitalização na Área Portuária do Rio de Janeiro*: a contribuição do estudo da percepção ambiental. 1991. 518 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.
- JARAMILLO, S. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Centro de estudios para desarrollo económico, 1977.
- LACERDA, N. *Estado, capital financeiro, espaço habitacional*: o caso da região Metropolitana do Recife. Recife: Ed. UFPE, 1990.
- \_\_\_\_\_; ANJOS, K. Primazia do mercado de locação nos bairros degradados dos centros históricos das cidades brasileiras: o caso do Recife. In: SEMINÁRIO DA RED IBEROAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZACIÓN Y TERRITÓRIO, 13., 2014, Salvador. *Anais do XIII Seminário da Red Iberoamericana de Investigadores sobre globalización y territorio*. Salvador: RII; SEI/BA, 2014. Disponível em: <[http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais\\_xiii/gt2/gt2\\_norma.pdf](http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt2/gt2_norma.pdf)>. Acesso em: 25 abr. 2015.
- LIPIETZ, A. *Le tribut foncier urbain*. Paris: F. Maspero, 1974.
- MAXAMBOMBA. *O Nordeste*, Olinda, [200?], n.p. Disponível em: <[http://www.onordeste.com/onordeste/enciclopediaNordeste/index.php?titulo=Maxambomba&ltr=m&cid\\_perso=6389](http://www.onordeste.com/onordeste/enciclopediaNordeste/index.php?titulo=Maxambomba&ltr=m&cid_perso=6389)>. Acesso em: 27 abr. 2015.
- RIBEIRO, L. C. Q. *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, R. Um novo lugar para o velho centro. Cidades do Brasil. *Minha Cidade*, São Paulo, v. 6, n. 071.01, jun. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc164/mc164.asp>>. Acesso em: 17 abr. 2015.
- SIMÕES JÚNIOR, J. G. *Revitalização de centros urbanos*. São Paulo: Publicações Polis, 1994.
- UM OLHAR na história para construir o futuro. Recife: Porto Novo Recife, [2014?]. Dispo-

nível em: <<http://portonovorecife.com.br/portorecife>>. Acesso em: 22 abr. 2015.

VAZ, L. *Modernidade e Moradia*: habitação coletiva no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.

VILLAÇA, F. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

**ABSTRACT:** *In Brazilian cities, while the ongoing housing development expands and redefines urban frontiers, increasing deterioration challenges the existing built stock of the historic city centers. In Protection Sectors, due to the legal framework, residents and local businessmen have fewer possibilities of intervening and adapting the existing buildings to current demands. Meanwhile, these historic urban areas witness new real estate developments transforming, to a great extent, the spatial dynamics and landscape. This paper presents some thoughts on the urban dynamics within historic city centers of Brazilian cities, having the city center of Recife as a case study. The focus is on the emerging tensions between obsolescence of historic buildings and the production of new spatiality by real estate development.*

**KEYWORDS:** *historic city center; conservation; real estate; preservation laws; obsolescence.*