

LARISSA RODRIGUES DE MENEZES

HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO:

a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do
Recife

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Urbano do Curso de Pós-Graduação Stricto-Sensu.

Orientadora: Prof. Dra. Norma Lacerda Gonçalves.

Recife

2015

Catálogo na fonte
Bibliotecária Maria Valéria Baltar de Abreu Vasconcelos, CRB4-439

M543h Menezes, Larissa Rodrigues de
Habitare no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife / Larissa Rodrigues de Menezes. – Recife: O Autor, 2015.
294 f.: il.

Orientador: Norma Lacerda Gonçalves.
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2015.
Inclui referências e apêndices.

1. Planejamento urbano. 2. Habitação - Recife. 3. Bairros - Recife. 4. Arquitetura - Recife - Conservação e restauração. I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientador). II. Título.

711.4 CDD (22.ed.) UFPE (CAC 2015-206)

Ata da quarta defesa de Dissertação de Mestrado, do Programa De Pós-Graduação
em Desenvolvimento Urbano do Centro de Artes e Comunicação da Universidade
Federal de Pernambuco, no dia
27 de agosto de 2015.

Aos vinte e sete dias do mês de agosto de dois mil e quinze (2015), às 9 horas, na Sala de Aula do Curso de Ciência da Informação da Universidade Federal de Pernambuco, em sessão pública, teve início a defesa da dissertação intitulada "HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO: A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COMO INSTRUMENTO DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE" da aluna LARISSA RODRIGUES DE MENEZES, na área de concentração Desenvolvimento Urbano, sob a orientação da Professora Norma Lacerda Gonçalves. A mestranda cumpriu todos os demais requisitos regimentais para a obtenção do grau de mestre em Desenvolvimento Urbano. A Banca Examinadora foi indicada pelo colegiado do programa de pós-graduação em 13 de agosto de 2015, na sua 1ª Reunião extraordinária e homologada pela Diretoria de Pós-Graduação, através do Processo Nº 23076.034715/2015-72, em 21/08/2015, composta pelos Professores: Norma Lacerda Gonçalves e Virgínia Pitta Pontual, MDU/UFPE, e Amélia Maria de Oliveira Reynaldo, UNICAP. Após cumpridas as formalidades, a candidata foi convidada a *discorrer sobre o conteúdo da dissertação. Concluída a explanação, a candidata foi arguida pela Banca Examinadora que, em seguida, reuniu-se para deliberar e conceder à mesma a menção* APROVADA da referida Dissertação. E, para constar, lavrei a presente Ata que vai por mim assinada, Renata de Albuquerque Silva, e pelos membros da Banca Examinadora.

Recife, 27 de agosto de 2015.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Norma Lacerda Gonçalves

Profa. Virgínia Pitta Pontual

Profa. Amélia Maria de Oliveira Reynaldo

Larissa Rodrigues de Menezes

Renata de Albuquerque Silva (Secretária)

Aos moradores do Centro Histórico do Recife.

AGRADECIMENTOS

Ao meu pai e minha mãe, por tudo. Por sempre me fazerem saber que eu tenho uma fortaleza de suporte para tudo o que possa acontecer. A meus irmãos, Talita e Telminho, pelo companheirismo de irmãos; e a meus sobrinhos, Daniel e Felipe, por sempre me trazerem alegria mesmo nos momentos mais cansativos.

A Bruno, meu “companheiro de arquiteturas”. Por ter lido o trabalho, por ter me acompanhado nas visitas de campo, por ter assumido o peso das atividades cotidianas para que eu pudesse me dedicar a esse trabalho. Por ser, de fato, meu companheiro.

A Norma Lacerda, orientadora a quem admiro. Agradeço por todas as riquíssimas contribuições, pela delicadeza e atenção nas orientações e pela disponibilidade.

A Silvio Zancheti, por ter contribuído com sua orientação para o início da formatação desse trabalho. A todos os professores do MDU, pelo conteúdo compartilhado e pelas contribuições e questionamentos.

A Amélia Reynaldo e Virgínia Pontual por terem auxiliado de forma valiosa a guiar o percurso do trabalho no momento de avaliação do projeto de pesquisa.

Aos colegas do GEMFI, pela participação inestimável no conteúdo do trabalho. Agradeço em especial a Kainara, por sempre disponibilizar todo o material de que eu precisava, e a Lua e Camila, pelo auxílio nas entrevistas. A Iana, por tantas sugestões, discussões, e também pelos momentos mais amenos.

A todos os colegas de DPPC, pela contribuição diária na execução da pesquisa. Agradeço especialmente a Lorena, pelo inquestionável apoio e por acreditar no trabalho. A Conceição, moradora da Boa Vista desde sempre, por me auxiliar na pesquisa de campo em seu bairro e na pesquisa iconográfica do acervo. A Izabella, por me auxiliar na formatação do trabalho nos momentos finais.

Da equipe da DPPC, fazem parte duas amigas de longa data: Cecilia e Thais. Para elas, não tenho palavras, a não ser um sincero obrigada! Em nome delas, agradeço a todos os amigos que me trazem leveza e alegria e me fazem acreditar num mundo melhor.

Aos colegas do MDU, pelas ricas discussões dentro e fora da sala de aula, contribuindo imensamente para esta dissertação.

Aos funcionários do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, especialmente a Renata, pela colaboração e esclarecimentos. Ao CNPq pelo suporte financeiro para a realização desta tarefa.

Aos moradores de São José e da Boa Vista que aceitaram me conceder seu tempo para as entrevistas, agradeço pela disponibilidade e pelas valiosas informações.

A todos os que de alguma forma contribuíram para o desenvolvimento desse trabalho, meus mais sinceros agradecimentos.

RESUMO

A dissertação tem como temática a conservação de centros históricos urbanos, com foco no Centro Histórico do Recife. O problema que norteia a pesquisa é o fato de que as propostas de intervenção levadas a cabo no referido Centro Histórico estiveram, em sua maioria, desvinculadas de sua dinâmica urbana e das necessidades dos habitantes que ali residem, não assegurando a conservação do estoque edificado, nem a redução dos níveis de pobreza. Diante dessa problemática, formulou-se a hipótese de que programas governamentais de habitação de interesse social, dentre os quais o aluguel social, são a única forma de promover o uso habitacional no atual contexto do Centro Histórico do Recife. O objetivo da dissertação é analisar a dinâmica desse Centro, notadamente no que se refere ao uso habitacional, de forma a definir diretrizes capazes de garantir a permanência e a qualidade de vida da sua população residente, ao mesmo tempo em que se asseguram a recuperação e preservação dos seus imóveis. A dissertação está dividida em duas partes: inicialmente, discorre sobre o surgimento e consolidação do conceito de centro histórico – o qual se consubstanciou em um contexto de substituição de seu uso habitacional – e sobre questões relacionadas com a habitação – como a ideologia da casa própria e os modos modernos de morar –, e com as políticas habitacionais brasileiras, permitindo a identificação de um referencial analítico que fundamenta a comprovação da hipótese aventada. A segunda parte traz o foco para o Centro Histórico do Recife, contextualizando sua evolução urbana e os processos de reforma que deram início ao esvaziamento populacional do Centro, notadamente nos Bairros do Recife e de Santo Antônio. Nesse sentido, a pesquisa foi aprofundada nos bairros de São José e da Boa Vista, onde o uso habitacional ainda apresenta relevância. As áreas de estudo foram caracterizadas em seus aspectos socioespaciais, através da elaboração de mapas que ilustram a evolução das condições físicas do estoque edificado desde o início da década de 1980; e da análise dos dados censitários que permitiram caracterizar o perfil da população e dos domicílios em ambos os bairros. Identificou-se que, em relação ao estoque edificado e aos usos nele desenvolvidos, a Boa Vista permanece com predominância do uso residencial no trecho analisado, o qual apresenta bons níveis de preservação dos imóveis. Em contraponto, São José apresentou grande nível de substituição das residências, o que está relacionado ao alto grau de descaracterização das edificações originais no Setor de Preservação Rigorosa. Os dados censitários permitiram identificar uma predominância de moradores com rendimentos entre 0 e 3 salários mínimos, para quem o aluguel é uma importante forma de acesso à moradia. Esses dados possibilitaram a seleção de uma amostra da população com a qual foram realizadas entrevistas, de forma a identificar sua visão sobre a moradia na área de estudo e sobre suas necessidades habitacionais. A análise das entrevistas permitiu a formulação de diretrizes gerais para a implantação de um programa de habitação de interesse social no Centro Histórico do Recife.

Palavras-chave: Centro histórico do Recife. Habitação social. Conservação. Boa Vista. São José.

ABSTRACT

The dissertation's theme is the conservation of urban historic centers, focusing on the Historical Center of Recife. The problem that guides the research is the fact that the intervention proposals carried out in that Center were, in most cases, unrelated to its urban dynamics and the needs of the people living there, not ensuring the conservation of the building stock, or a reduction in poverty levels. Facing this problem, a hypothesis was formulated, stating that government programs of social housing, including social rent, are the only way to promote residential use in the current context of Recife's historical center. The main objective of the research is to analyze the dynamics of this Center, especially with regards to residential use, in order to define guidelines which are able to ensure continuity and quality of life for its resident population, while ensuring the conservation and preservation of its real state stock. The dissertation is divided into two parts: first, it focuses on the emergence and consolidation of the concept of historic center – which was consolidated in a context of replacement of its residential use – and on issues related to housing – such as the ideology of home ownership and modern ways of living – and on Brazilian housing policies, allowing the identification of an analytical framework that underlies the proof of the hypothesis. The second part brings the focus to the Historical Center of Recife, contextualizing its urban development and urban reform processes that began the depopulation of the center, especially in the neighborhoods of Recife and Santo Antônio. In this sense, the research was detailed in the neighborhoods of São José and Boa Vista, where the residential use still has relevance. The study areas were characterized in their socio-spatial aspects, by drawing maps that illustrate the evolution of the physical conditions of the buildings since the early 1980s; and analyzing census data that allowed characterizing the profile of the population and households in both districts. It was found that, compared to the real state stock and the uses developed, Boa Vista remains predominantly residential in the analyzed section, which presents good levels of preservation of the buildings. In contrast, São José showed great replacement level of the original residences, which is related to the high degree of adulteration of the original buildings in the Rigorous Preservation Sector. Census data indicate a predominance of residents with incomes between 0 and 3 minimum wages, for whom the rent is an important form of access to housing. These data enabled the selection of a population sample with which interviews were conducted in order to identify their vision of housing in the study area and about their housing needs. The analysis of the interviews allowed the formulation of general guidelines for the implementation of a social housing program in the Historical Center of Recife.

Key words: Historical Center of Recife. Social housing. Conservation. Boa Vista. São José.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Delimitação do Centro Histórico do Recife com os setores censitários correspondentes _____	63
Figura 2 – Mapa da ZEPH-08 com os setores censitários correspondentes ao trecho selecionado _____	64
Figura 3 - ZEPH 10 com o setor censitário correspondente ao trecho selecionado para o bairro de São José _____	65
Figura 4 - Localização das residências dos entrevistados em São José _____	77
Figura 5 - Localização das residências dos entrevistados na Boa Vista _____	78
Figura 6 - Síntese do tecido urbano do Recife em 1643-1644 _____	82
Figura 7 - Projeto de habitação coletiva I _____	89
Figura 8 - Projeto de habitação coletiva II _____	89
Figura 9 - Perspectiva da proposta para a Comunidade do Pilar _____	92
Figura 10 - Zoneamento na área central de acordo com o Código de 1961 _____	98
Figura 11 - Zoneamento na área central de acordo com a normativa de 1919 _____	98
Figura 12 - Delimitação das ZPR com recomendação do PPSH/RMR para uso residencial na Boa Vista _____	100
Figura 13 - Delimitação das ZPR com recomendação do PPSH/RMR para uso residencial em São José _____	100
Figura 14 - Empreendimentos imobiliários no entorno do CHR _____	107
Figura 15 - Usos em São José na transição entre as décadas de 1970 e 1980 _____	111
Figura 16 - Usos em São José em 2015 _____	112
Figura 17 - Estado de preservação em São José, 2015 _____	114
Figura 18 - Estado de conservação em São José, 2015 _____	115
Figura 19 - Aspectos urbanos na Rua das Calçadas, com perda do referencial tipológico e estilístico _____	116
Figura 20 - Av. Dantas Barreto no horário de encerramento das atividades comerciais ____	116
Figura 21 - Usos na Boa Vista no início dos anos 1980 _____	116
Figura 22 - Usos na Boa Vista em 2015 _____	117
Figura 23 - Estado de preservação na Boa Vista, 2015 _____	118
Figura 24 - Estado de conservação na Boa Vista, 2015 _____	119
Figura 25 - Valorização do metro quadrado residencial por setor censitário na área de estudo (2013/2008) _____	123
Figura 26 - Valorização do metro quadrado comercial por setor censitário na área de estudo (2013/2008) _____	124
Figura 27 - Localização dos endereços visitados para questionários de aluguel habitacional na Boa Vista _____	136

Figura 28 - Rua das Calçadas após a Noite dos Tambores Silenciosos de 2015 _____	151
Figura 29 - Rua das Águas Verdes durante período de Natal _____	151
Figura 30 - Rua da Alegria _____	153
Figura 31 - Noite dos Tambores Silenciosos _____	153
Figura 32 - Casa de Badia _____	153

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Evolução populacional na cidade do Recife (1910-1923) _____	85
Tabela 2 - Evolução da População no Centro Histórico do Recife (1910-2010) _____	126
Tabela 3 - Evolução no número de residentes e de domicílios em São José e na Boa Vista _____	127
Tabela 4 - Evolução no número total de domicílios em São José e na Boa Vista _____	129
Tabela 5 - Evolução na distribuição dos DPP por tipologia em São José e na Boa Vista _____	129
Tabela 6 - Caracterização dos chefes de domicílio, por gênero e escolaridade _____	135
Tabela 7 - Caracterização do entrevistado e seu domicílio em São José _____	143
Tabela 8 - Caracterização do entrevistado e seu domicílio na Boa Vista _____	144
Tabela 9 - Condição física dos domicílios de moradores em situação de déficit habitacional, em São José _____	162
Tabela 10 - Condição física dos domicílios de moradores em situação de déficit habitacional, na Boa Vista _____	162
Tabela 11 - Condição física dos domicílios em situação de adequação habitacional, São José e Boa Vista _____	162

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Média dos preços por metro quadrado em São José _____	122
Gráfico 2 - Média dos preços por metro quadrado na Boa Vista _____	122
Gráfico 3 - Evolução da População do CHR (1910-2010) _____	126
Gráfico 4 - Evolução no número de casas e apartamentos em São José e na Boa Vista _____	128
Gráfico 5 – Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes por número de moradores _____	131
Gráfico 6 - Evolução da faixa etária da população _____	131
Gráfico 7 - Condição de ocupação dos Domicílios Particulares Permanentes _____	132
Gráfico 8 - Evolução da renda do chefe de domicílio (1991-2010) _____	134
Gráfico 9 - Faixa etária do chefe de domicílio por gênero _____	135

Gráfico 10 - Motivação da escolha pelo domicílio atual, em São José e na Boa Vista _____	145
Gráfico 11 - Naturalidade dos moradores entrevistados em São José e na Boa Vista _____	146
Gráfico 12 - Motivações para mudança para o Recife _____	146
Gráfico 13 - Local de trabalho dos entrevistados, em São José e na Boa Vista _____	147
Gráfico 14 - Localidade da moradia ideal dos entrevistados em São José e na Boa Vista _	147
Gráfico 15 - Tipologia da moradia ideal para os entrevistados em São José e na Boa Vista _____	149
Gráfico 16 – Necessidade de sair da área caso haja alteração na estrutura familiar, para São José e Boa Vista _____	150
Gráfico 17 - Relevância de morar no Centro Histórico para os entrevistados em São José e na Boa Vista _____	152
Gráfico 18 - Motivação para a moradia no Centro do Recife, para São José e Boa Vista __	154
Gráfico 19 - Aspectos positivos de residir na área, em São José e na Boa Vista _____	155
Gráfico 20 - Aspectos negativos de residir na área, em São José e na Boa Vista _____	156
Gráfico 21 – Permanência dos moradores no Centro Histórico caso houvesse subsídio para a moradia _____	157
Gráfico 22 - Opinião dos entrevistados de São José sobre tipologias tradicionais da área _	158
Gráfico 23 - Opinião dos entrevistados da Boa Vista sobre tipologias tradicionais da área _____	159
Gráfico 24 - Renda média domiciliar dos entrevistados, em São José e na Boa Vista _____	160
Gráfico 25 - Comprometimento da renda dos domicílios com moradia, em São José e na Boa Vista _____	161
Gráfico 26 - Motivo para morar de aluguel, em São José e na Boa Vista _____	164
Gráfico 27 - Horizonte de permanência no domicílio atual, em São José e na Boa Vista __	164
Gráfico 28 - Intenção na compra da casa própria, em São José e na Boa Vista _____	165
Gráfico 29 - Interesse em programas de habitação social, em São José e na Boa Vista ____	166

SUMÁRIO

<u>1</u>	<u>INTRODUÇÃO</u>	<u>19</u>
<u>2</u>	<u>SURGIMENTO E CONSOLIDAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO</u>	<u>27</u>
2.1	Cidades tradicional, industrial e moderna _____	27
2.2	Consolidação do Centro Histórico na agenda das políticas públicas _____	36
<u>3</u>	<u>HABITACÃO E POLÍTICAS HABITACIONAIS</u>	<u>43</u>
3.1	Ideologia da casa própria e o morar moderno _____	43
3.2	Políticas habitacionais e Centros Históricos _____	49
<u>4</u>	<u>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS</u>	<u>61</u>
4.1	Delimitação da área de estudo _____	61
4.2	Procedimentos de coleta e análise de dados _____	67
<u>5</u>	<u>DESCONSTRUÇÃO DA HABITACÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE</u>	<u>81</u>
5.1	Histórico das intervenções no Centro Histórico do Recife _____	83
5.1.1	Modernização e higienismo no Centro Histórico do Recife	84
5.1.2	Projetos de Revitalização do Centro Histórico do Recife	88
5.2	Legislação, políticas habitacionais e sua influência no Centro Histórico do Recife _____	96
5.2.1	Impacto da legislação	96
5.2.2	Influência das políticas habitacionais e da ação do mercado imobiliário no esvaziamento do Centro Histórico do Recife	102
5.3	Evolução das características socioespaciais da área de estudo _____	108
5.3.1	Evolução da situação física e dos usos no conjunto edificado	109
5.3.2	Evolução da população residente e dos domicílios	125
<u>6</u>	<u>RECONSTRUÇÃO DA HABITACÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE</u>	<u>141</u>
6.1	Caracterização do morador, do domicílio e das necessidades habitacionais ____	141
6.2	Relação com o Centro Histórico do Recife _____	149
6.3	Acesso à moradia _____	159
<u>7</u>	<u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	<u>171</u>
	<u>REFERÊNCIAS</u>	<u>181</u>
	<u>APÊNDICE A – EVOLUÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS EM SÃO JOSÉ</u>	<u>191</u>
	<u>APÊNDICE B – EVOLUÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS NA BOA VISTA</u>	<u>241</u>
	<u>APÊNDICE C – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS</u>	<u>293</u>

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, as áreas centrais de boa parte das cidades latino-americanas passaram de “centros da vida e da diversidade” para “centros de conflitos, de exclusão e de pobreza” (GUZMÁN, 2003). Essas circunstâncias nos colocam diante de uma tensão permanente entre o acúmulo de valores símbolos da identidade e da memória da população e a concentração de pobreza urbana nessas localidades, levando a questionamentos não só sobre o futuro dessas áreas, mas sobre o que e como fazer para que elas voltem a se integrar ao desenvolvimento e ao crescimento socioeconômico da cidade onde se inserem.

A separação funcional dos centros históricos teve início a partir das primeiras reformas de cunho higienista realizadas nas áreas centrais em fins do Século XIX. Nas primeiras décadas do Século XX, essa visão foi fortalecida pelo advento do Movimento Moderno, que propunha, entre outras coisas, a renovação do tecido urbano e sua separação de acordo com as funções a serem desenvolvidas em cada área. Em meados do Século, essa forma de pensar a cidade, que contribuiu para a destruição e o esvaziamento dos centros históricos, começou a ser questionada. Ainda em 1961, Jane Jacobs, numa crítica contundente ao planejamento urbano moderno, mostrava que essa forma de planejar a cidade – dividindo-a de acordo com os usos principais – criou diversas áreas apagadas, problema especialmente percebido nos centros urbanos que tiveram sua população dramaticamente reduzida ao serem vistos como inapropriados para habitação e destinados apenas a funções administrativas e de comércio e serviço (JACOBS, 2003).

No Brasil, os modernistas lideraram não só o planejamento urbano a partir das décadas de 1930 e 1940, mas também a criação das políticas de preservação, de acordo com os princípios da Carta de Atenas (1933), que valorizava o monumento excepcional em detrimento da preservação dos conjuntos urbanos. No entanto, há que se reconhecer o importante papel dos pioneiros do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) – criado em 1937, durante o Estado Novo (1930-1945) – para a preservação de exemplares importantes para a construção da memória nacional e para pavimentar o caminho a ser trilhado posteriormente.

Entre o fim do Estado Novo e o início dos anos 1970, a atuação do SPHAN manteve-se quase sem alterações, seguindo a mesma orientação modernista (BONDUKI, 2010), o que, em conjunto com fortes restrições orçamentárias, limitou a atuação à preservação e restauração de bens de valor histórico e artístico, enquanto ocorria uma crescente degradação do patrimônio urbano como um todo, em decorrência da acelerada urbanização verificada no aludido período. No início dos anos 1970, teve início uma revisão das práticas de preservação, em decorrência

de mudanças conceituais – a partir das quais surgiu a noção de “cidade-documento” – e nas condições econômicas do país – o que levou a uma associação entre valor cultural e valor econômico (MILET, 1988). Essa duplicidade acabou por apontar o turismo como caminho para a sustentabilidade dos bens protegidos, concepção que foi bastante difundida no Brasil.

Exemplo dessa nova prática de preservação foi o Programa das Cidades Históricas (PCH), criado em 1973 com o objetivo de restaurar monumentos históricos e destiná-los a fins turísticos que deveriam gerar a renda necessária para a manutenção do bem. No Recife, destaca-se a conversão da antiga Casa de Detenção, em São José, em Casa da Cultura. Uma consequência do PCH foi o estímulo à descentralização das políticas de preservação, através da criação de estrutura institucional e legislação específica nos estados e municípios. No entanto, as ações continuaram voltadas majoritariamente para viabilização da relação entre o patrimônio histórico e o desenvolvimento do turismo (BONDUKI, 2010).

Assim, grande parte das intervenções levadas a cabo para a reabilitação¹ de centros históricos no Brasil primou justamente por não levar em conta a diversificação dos usos e por desconsiderar em especial o uso habitacional, como se pode perceber nas intervenções de maior porte realizadas no Centro Histórico do Recife. Nos últimos anos, o governo federal brasileiro passou a tentar mudar o foco dos investimentos em conservação. O Programa Monumenta² (1999-2010) investiu em núcleos urbanos sob proteção federal, contemplando não somente monumentos isolados, mas também espaços públicos, mercados, universidades, casario privado e até mesmo habitação social³. No entanto, no geral, apresentou uma concepção semelhante à do PCH, ao concentrar os investimentos em atividades que pudessem gerar recursos para garantir a preservação do patrimônio, com foco no turismo (BONDUKI, 2010). Nesse sentido, dois problemas básicos eram a necessidade de retorno financeiro das intervenções – pois colocava os aspectos econômicos acima do resultado qualitativo ou social dos projetos – e o turismo como fonte de recursos, não considerando a inserção dos sítios históricos na cadeia produtiva local, impossibilitando, portanto, a pretendida sustentabilidade das ações.

¹ De acordo com a Carta de Lisboa (1995), a reabilitação urbana busca requalificar a cidade existente ao valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais e melhorar a qualidade de vida das populações residentes. Para alcançar esse objetivo, é necessária a recuperação das condições físicas do estoque construído e a instalação de equipamentos públicos, mantendo as características da área da cidade objeto de intervenção. Disponível em: <<http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadelisboa1995.pdf>>. Acesso em: 29 nov. 2014.

² O Programa Monumenta começou a ser pensado em 1995 e foi proposto pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), baseado em sua primeira experiência de apoio à reabilitação em centros históricos, ocorrida em Quito (Equador) após o terremoto de 1987. Para mais informações, ver BONDUKI, 2010.

³ Parte da 7ª Etapa do Projeto de Recuperação do centro histórico de Salvador. Trataremos brevemente da experiência no Capítulo 2.

Até a finalização formal desse Programa, foram realizadas 913 intervenções, distribuídas em 26 cidades e executadas ao longo de dez anos. Desse total, 76% correspondem a obras em monumentos e edificações isoladas, 15% a espaços e mercados públicos e somente 8% a habitação social (BONDUKI, 2010). O PAC Cidades Históricas – atual programa de reabilitação do governo federal – propõe trabalhar o patrimônio como algo intrínseco à dinâmica urbana (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2009). A primeira etapa do PAC durou de 2009 a 2012. No entanto, no Recife, a principal obra executada nessa etapa é o restauro da Igreja de São Pedro dos Clérigos (ainda em andamento). Ainda que seja inegável a necessidade de investimento num monumento excepcional como a Igreja de São Pedro, o projeto não contempla o conjunto urbano do Pátio de São Pedro⁴, deixando imóveis tombados em avançado estado de degradação e colocando em cheque o investimento nos conjuntos arquitetônicos e na dinâmica urbana, pelo menos no caso do Recife.

Assim, a revitalização dos centros urbanos brasileiros continua como um processo incompleto e frágil, não apresenta os princípios da conservação integrada⁵ e nem possui tendência à sustentabilidade dos aspectos econômicos, à promoção social e à continuidade dos valores ambientais e culturais. A literatura sobre o assunto já indica que restaurar um bem isoladamente não tem gerado um efeito multiplicador na preservação dos centros históricos e na economia da cidade, portanto não tem interferido nos níveis de pobreza local (SCHIFFER, 2002).

Nesse contexto, é oportuno citar que programas de reabilitação bem-sucedidos costumam trabalhar com inserção de uso habitacional e composição mista de classes sociais (MONTEIRO e LIMEIRA, 2012). Nos últimos anos, experiências nesse sentido foram realizadas em diversas partes do Brasil (São Paulo, Salvador, Rio de Janeiro etc.). No entanto, no Recife, essas propostas permanecem inacabadas. Enquanto isso, investimentos continuam sendo realizados em projetos voltados para o lazer e o turismo (Centro de Artesanato de Pernambuco, Cais do Sertão Luiz Gonzaga⁶, Porto Novo, Paço do Frevo), projetos benvindos

⁴ O tombamento da Igreja de São Pedro dos Clérigos, realizado em 1938, incluiu o conjunto arquitetônico do Pátio de São Pedro em 1968. Os imóveis estão inscritos no Livro de Belas Artes.

⁵ De acordo com a Declaração de Amsterdã, elaborada em outubro de 1975, a conservação do patrimônio deve ser considerada como objetivo maior do planejamento das áreas urbanas e do planejamento físico-territorial. Além disso, de particular interesse para a presente pesquisa, a Declaração recomenda, entre outras coisas, que a reabilitação de bairros antigos deve, na medida do possível, evitar grandes modificações na composição social dos habitantes, beneficiando todas as camadas da sociedade (CURY, 2004).

⁶ Para a construção do Cais do Sertão foi demolido um armazém do cais do porto, numa intervenção questionada por Brendle e Vieira. Fonte: BRENDLE, M. D. B. U. C.; VIEIRA, N. M. Cais do Sertão Luiz Gonzaga no Porto Novo do Recife: Destruição travestida em ação de conservação. *Arquitextos*, São Paulo, ano 13, n. 150.03, Vitruvius, nov. 2012. Disponível em: < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.150/4460> >. Acesso em: 12 out. 2014.

por gerar uma nova dinâmica na área, notadamente quando associados a uma gama de atividades de lazer promovidas pela Prefeitura da Cidade do Recife (PCR) nas ruas do Bairro do Recife em dias de domingo⁷. No entanto, nos outros bairros que compõem o Centro Histórico do Recife (Santo Antônio e trechos de São José e da Boa Vista), permanece a falta de investimentos por parte de todas as esferas governamentais. Ademais, no caso dos projetos acima citados, não é o residente local quem vai se beneficiar das propostas de renovação do centro histórico. O sujeito para o qual se está projetando é o turista⁸, o transeunte, aquele que só está lá de passagem e não assegura um uso contínuo do espaço. Assim, o Centro Histórico do Recife, como acontece com outros centros históricos de cidades latino-americanas, parece apresentar mais valor de imagem do que valor de uso social (CARRIÓN, 2001), estando majoritariamente ocupado durante a semana por atividades do Porto Digital e suas empresas de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e, durante os fins de semana, por atividades voltadas ao lazer, grande investimento atual do poder público para a área.

No que diz respeito à iniciativa privada no CHR, existe um recente movimento de revalorização de Santo Antônio como local privilegiado para abrigar atividades de ensino superior (LACERDA e ANJOS, 2014). A compra de edifícios inteiros por instituições de ensino superior privado promove uma nova monofuncionalidade na área, sem que se busque uma diversificação das atividades empreendidas no bairro e, muito menos, a implantação de políticas habitacionais, a despeito do fator de atração que instituições de ensino apresentam para a moradia no seu entorno. Novamente, o governo estadual demonstra ignorar os resultados nefastos desse tipo de especialização funcional, ao fazer a concessão de duas edificações de destaque em Santo Antônio para expansão do Porto Digital, numa iniciativa que “visa requalificar a região e seu entorno, atraindo atividades economicamente sustentáveis para a área”⁹. Importa anotar que, até o presente momento, esse movimento não significou grande alteração no estado de conservação dos imóveis no bairro, e, em alguns casos, levou a intervenções equivocadas, como no caso da Faculdade Joaquim Nabuco, localizada no Edifício Sertã, na Avenida Guararapes, o qual foi pintado em tons de roxo, prejudicando a unidade estilística que faz parte da proposta original da Avenida.

⁷ Fonte: <<http://www2.recife.pe.gov.br/node/30855>>. Acesso em: 29 jun. 2015.

⁸ Ainda que seja o turista interno, morador da cidade do Recife, o que é ressaltado pelo fato de que diversas atividades desenvolvidas no centro histórico do Recife são promovidas pela Secretaria Municipal de Turismo e Lazer, e não pela Secretaria de Cultura ou de Planejamento Urbano.

⁹ “Antigo prédio do Diário de Pernambuco é cedido pelo governo ao Porto Digital”. 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>. Acesso em: 08 dez. 2014.

A aparente contradição entre o investimento em moradia ou em reabilitação de monumentos ou projetos culturais pode ser esclarecida ao se perguntar o que se espera alcançar com a conservação de um centro histórico. Interessa mais a qualidade de vida dos seus habitantes ou interessam os ingressos que vêm do turismo? O que importa não seria uma articulação dessas duas esferas, de forma a assegurar a permanência dos valores do centro e mesmo fortalecê-los? Sendo esse o caso, como alcançar essa articulação? Como associar a preservação dos centros históricos com a redução dos níveis de pobreza de sua população?

Dessa forma, o problema que norteia a pesquisa é o fato de que as propostas de intervenção levadas a cabo no Centro Histórico do Recife continuam desvinculadas da sua dinâmica urbana e das necessidades dos habitantes que ali residem, não assegurando a conservação do estoque edificado, nem a redução dos níveis de pobreza.

Atualmente, o investimento que se faz nos centros históricos parece não possuir um efeito multiplicador a partir do qual problemas sociais são resolvidos (CARRIÓN, 2007). O que ocorre é que, na maioria dos casos, ou o investimento se perde ao fim de certo tempo – com as áreas ou os monumentos recuperados rapidamente voltando a um estado de degradação –, ou as obras empreendidas diminuem a qualidade de vida e de ambiência do centro histórico, não conseguindo atrair novos residentes nem assegurar a permanência daqueles que lá persistem.

Importa anotar que a temática da pesquisa está inserida num contexto de mudança de paradigmas das intervenções de reabilitação de centros históricos que acontecem no Brasil, através do qual se reconhece a necessidade de reinserção do uso habitacional como fundamental para a sustentabilidade das operações de revitalização. Essas questões estão também relacionadas a reivindicações sobre direitos urbanos e direito à moradia, que ganham cada vez mais força, com o reconhecimento de que as grandes cidades brasileiras estão cada vez mais fragmentadas e de que a qualidade urbana e de vida dos cidadãos vem sendo reduzida drasticamente. Esse momento pode ser aproveitado positivamente, ao se direcionarem as discussões sobre direito à moradia para a recuperação, ocupação e preservação do estoque edificado ocioso nos centros históricos.

Diante dessa situação, propomos identificar subsídios que possam contribuir para o detalhamento de programas habitacionais de interesse social em centros históricos, tomando como base o Centro Histórico do Recife. Assim, o objetivo geral da pesquisa é analisar a dinâmica desse Centro, notadamente no que se refere ao uso habitacional, com o objetivo de definir diretrizes capazes de garantir a permanência e a qualidade de vida da sua população residente, ao mesmo tempo em que se asseguram a recuperação e preservação dos seus imóveis.

A partir do objetivo geral, foram delineados os seguintes objetivos específicos:

- a) Caracterizar a evolução do perfil da população residente no Centro Histórico do Recife e do seu estoque imobiliário, em especial no que diz respeito à mudança de usos e ao seu estado de conservação e preservação;
- b) Identificar os impactos dos programas de intervenção empreendidos no Centro Histórico do Recife, tanto em termos de preservação do patrimônio cultural e da manutenção da população residente quanto em termos da criação de um discurso sobre a inadequação do CHR para a moradia;
- c) Analisar se a noção de inadequação do CHR para o uso habitacional é um obstáculo à implantação de programas de habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico.

Os objetivos da pesquisa foram definidos com base na problemática explicitada, considerando que ao longo das diversas intervenções, projetos e legislações criadas para o Centro Histórico do Recife, houve a construção de um discurso higienista e modernizador, que se reflete até os dias atuais na desvalorização de seu estoque edificado, o qual permanece habitado em grande parte por uma população de baixos ingressos. Dessa forma, a pesquisa está ancorada na hipótese de que programas governamentais de habitação de interesse social, dentre os quais o aluguel social – no contexto atual do Centro Histórico do Recife –, são a única forma de promover o uso habitacional no CHR, garantindo a permanência da sua população residente e a preservação do estoque edificado.

Tendo como norte os objetivos e hipótese acima listados, a estrutura da dissertação está dividida em duas partes: a primeira, composta pelos Capítulos 1 e 2, discorre sobre como se deram os processos de surgimento e consolidação do conceito de Centro Histórico, cujo conteúdo se consubstanciou em um contexto de substituição de seu uso habitacional, e sobre questões relacionadas diretamente com a habitação, permitindo a identificação de um referencial analítico que fundamenta a comprovação da hipótese aventada.

O primeiro capítulo, *Surgimento e consolidação do centro histórico*, busca enfatizar como este é uma realidade urbana, surgida por contraste após as bruscas transformações urbanas acarretadas pela Revolução Industrial. Essas transformações levaram ao abandono dos núcleos originais da cidade pelas classes abastadas, sua subsequente ocupação pela nascente classe proletária, e à degradação física do conjunto edificado. Esse processo teve como consequência reformas urbanas que acabaram por expulsar as classes trabalhadoras para os subúrbios, inviabilizando ou dificultando em grande medida a moradia no centro. Paralelamente, o

conceito de centro histórico era formulado, e leis relativas à sua preservação eram promulgadas, consolidando-o definitivamente.

O segundo capítulo, *Habitação e políticas habitacionais*, aborda a problemática habitacional a partir do momento em que se criou a forma de morar moderna, dissociada do centro, agora centro histórico. Neste capítulo, chama-se a atenção de que essa nova forma de morar surge em um ambiente dominado pela ideologia da casa própria (BOLAFFI, 1976) e busca-se entender como essa ideologia influenciou as políticas habitacionais no Brasil – brevemente revistas nesse capítulo –, em conjunto com algumas tentativas de reinserção do uso habitacional em centros históricos.

O terceiro capítulo trata dos procedimentos metodológicos. Nele está descrita como se deu a delimitação das áreas de estudo e os procedimentos de coleta de dados. A segunda parte da dissertação, composta pelos Capítulos 4 e 5, busca atender aos objetivos específicos acima delineados.

O Capítulo 4, *Desconstrução da habitação no centro histórico do Recife*, traz o foco da discussão para a cidade do Recife. Usando como base os dois primeiros capítulos, aprofunda-se a análise sobre (i) as políticas de intervenção e preservação do seu Centro Histórico; (ii) a legislação urbana produzida no âmbito das reformas urbanas e aquelas atualmente vigentes sobre a área; e (iii) a influência das políticas habitacionais e da ação do mercado imobiliário no esvaziamento do CHR. Como desdobramento dessa análise, o capítulo será finalizado com uma caracterização da atual situação da área em estudo, permitindo alcançar o primeiro objetivo específico, concluindo pela perda da função residencial nos bairros de Santo Antônio e do Recife, após intervenções urbanísticas de porte, e pela contínua substituição do uso habitacional nos bairros da Boa Vista e de São José, notadamente pelo uso comercial.

No quinto capítulo, *Reconstrução da habitação no centro histórico do Recife*, ancorado na descrição e caracterização da área de estudo, será realizada uma aproximação qualitativa em relação aos moradores do CHR, de forma a compreender suas necessidades e anseios, bem como a permanência da validade dos discursos sobre a salubridade e a modernidade nas decisões sobre o morar da população residente na área. O aprofundamento nessas questões responderá ao segundo e ao terceiro objetivos específicos, permitindo, por fim, a análise que irá fundamentar o atendimento ao objetivo geral desse estudo.

2 SURGIMENTO E CONSOLIDAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

O centro histórico é uma realidade urbana criada pelo processo de expansão e transformação das cidades. A relação do surgimento dessa nova realidade com o abandono dos núcleos antigos das cidades por parte de seus habitantes tradicionais faz com que seja necessária uma breve descrição do processo de construção desse conceito, de forma a fundamentar a análise sobre a reabilitação do uso habitacional nos centros históricos atuais.

O conceito de centro histórico começou a ser pensado a partir do surgimento da cidade industrial na Europa, como consequência da Revolução Industrial, em meados do Século XIX – ainda que as primeiras medidas normativas que contemplem a proteção do emergente centro histórico tenham sido elaboradas somente um século depois. Assim, é por contraste que se começam a formular discussões a respeito da historicidade do núcleo originário da cidade, em diferentes momentos de grandes transformações. A Revolução Industrial deu início à expansão da antiga cidade compacta, diferenciando o centro do resto da cidade. Esse processo levou à degradação do centro, que provocou uma segunda onda de grandes transformações: as reformas urbanas baseadas em discursos higienistas e modernizadores, que buscavam sanear a cidade remanescente do período pré-industrial.

Ao longo desse processo, a problemática da conservação do centro histórico foi contemplada inicialmente como uma questão estritamente cultural, convertendo-se lentamente numa matéria mais complexa que integra as razões culturais junto a questões sociais, econômicas e urbanas (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

Na construção do presente Capítulo, buscamos manter o foco no uso habitacional no centro histórico sempre que possível, além de discorrer sobre outros fatos que sejam considerados significativos para a compreensão do contexto. A temática da habitação em si, a partir do momento em que ela se dissocia do núcleo original da cidade, será tratada no Capítulo seguinte.

2.1 Cidades tradicional, industrial e moderna

Segundo Argan (2005), a ruptura de continuidade entre as cidades pré-industriais e as industriais ou pós-industriais gerou a artificiosa concentração da noção de historicidade no núcleo antigo, que passou por uma mudança de funcionalidade, desde uma condição inicial na qual correspondia à cidade como um todo, para outra na qual cumpre a função de centralidade urbana, até a fase em que se define sua condição de centro histórico. Quando correspondia à

própria cidade, o núcleo antigo geralmente possuía limites definidos por muralhas. Dentro dos muros, havia uma grande riqueza de funções, como produção, defesa, troca, moradia, lugar de ritos ou expressão de imagens simbólicas do poder público ou da representação coletiva.

O advento da era industrial deu início a um processo de transformação e degradação do ambiente urbano. A concentração da produção industrial no entorno dos núcleos urbanos levou a um crescimento demográfico sem precedentes, o que provocou pressões na cidade existente, em especial pelo provimento de moradia. Em consequência desse congestionamento, e da degradação física advinda, o núcleo original passou por uma mudança de conteúdo social na sua população, ao ser abandonado pela burguesia, virando o primeiro assentamento precário do nascente proletariado urbano (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

É, portanto, por contraste com a nova forma urbana que a cidade antiga se torna objeto de interesse. O paradoxal dessa definição é que o momento em que nascem os centros históricos acontece justamente quando esses entram em decadência. Assim, o centro histórico nasceu com dois componentes estruturais que até hoje permanecem em diversas situações: a contradição entre riqueza de seus valores culturais e pobreza de sua população e entre centro urbano e centro histórico (CARRIÓN, 2006).

O Século XIX já presenciava uma intensificação no interesse por estruturas antigas, na figura dos antiquários (CHOAY, 2006). No entanto, a ruptura temporal provocada pela Revolução Industrial contribuiu para inverter a hierarquia dos valores atribuídos aos monumentos históricos e privilegiar os valores da sensibilidade, principalmente estéticos, motivados pelo choque da perda, em ritmo acelerado, de diversos exemplares de arquiteturas passadas e pelo reconhecimento da diminuição da qualidade urbana da cidade industrial. Dessa forma, a industrialização das cidades contribuiu para generalizar e acelerar o estabelecimento de leis visando à proteção do monumento histórico, num processo que Choay chamou de “consagração do monumento histórico” (2006, p. 138).

O monumento histórico, em seus primórdios, foi interpretado de maneiras diferentes nos diversos países, com um antagonismo principal surgindo entre França e Inglaterra, personificado em Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc (1814-1879) e John Ruskin (1819-1900), respectivamente¹⁰. Os franceses tendiam a uma concepção museológica dos monumentos, interessando-se essencialmente por seu valor histórico, com vistas ao fortalecimento da identidade nacional. Por outro lado, nos ingleses vigorava uma visão mais romântica, segundo

¹⁰ Para maiores detalhes sobre o assunto, ver CHOAY, 2006, p. 153 - 163; VIOLLET-LE-DUC, Eugène Emmanuel. **Restauração**. Cotia: Ateliê Editorial, 2006; RUSKIN, John. **The Seven Lamps of Architecture**. New York: Dover, 1989.

a qual os monumentos do passado são necessários à vida do presente. Para Ruskin, a cidade antiga era garantia de nossa identidade, pessoal, local, nacional e humana, e deveria continuar a ser habitada, como no passado, evitando a transformação do espaço urbano.

As ideias de Ruskin enriqueceram o conceito de monumento histórico, agregando a ele a arquitetura doméstica, ao defender a continuidade da malha formada pelas residências. Ruskin é, portanto, o primeiro a incluir os “conjuntos urbanos” da mesma forma que os edifícios isolados no campo da herança histórica a ser preservada. No entanto, a noção de preservação do conjunto urbano não está necessariamente relacionada à sua continuidade como lugar de moradia. Para o austríaco Camillo Sitte (1843-1903), a cidade pré-industrial era um objeto pertencente ao passado, que podia ser utilizado como fonte de estudo e reflexão. Ao constatar a falta de qualidade estética da cidade contemporânea, propôs uma análise das disposições espaciais de que as cidades antigas tiram sua beleza, o que resultou no livro “A construção da cidade segundo seus princípios artísticos”, lançado em 1889. Essa visão da cidade antiga como figura histórica, no entanto, pode levar a um papel museal do centro, que passa a ser visto como área fora do circuito da vida urbana (CHOAY, 2006).

O italiano Gustavo Giovannoni (1873-1943), por sua vez, trouxe contribuições para o tema dos centros históricos que fazem parte dos fundamentos das teorias de conservação até hoje vigentes. Já em 1913, desenvolveu o conceito de “arquitetura menor”, que ultrapassa e engloba o conceito de arquitetura doméstica e torna-se parte integrante de um novo monumento: o conjunto urbano antigo, ao qual são atribuídos, simultaneamente, valor de uso e valor museal. O que Giovannoni chamou pioneiramente de “patrimônio urbano” adquire seu sentido e valor como elemento de uma doutrina original da urbanização: a teoria do *diradamento* (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

O duplo valor conferido à cidade histórica reconhece que ela constitui em si um monumento, mas é ao mesmo tempo um tecido vivo. Giovannoni percebe que a nova cidade industrial, extensa e difusa, necessitaria da criação e manutenção de unidades de vida cotidiana, onde as pessoas poderiam desacelerar, se reunir, morar. Essas atividades são vistas como adequadas para os conjuntos antigos, podendo conferir-lhes novamente uma atualidade de funções, desde que recebam tratamento conveniente, sem atividades incompatíveis com sua morfologia e evitando a inserção de novas edificações.

A teoria criada por Giovannoni pode ser considerada a primeira formulação dirigida à salvaguarda do centro histórico com manutenção de sua funcionalidade e de seu uso habitacional, levando em conta as modificações das necessidades e condições de vida da população. O habitante e o “habitar” instalam-se no ponto focal dessa doutrina, reconhecendo

e conferindo aos conjuntos antigos o valor atual e social que Ruskin havia apontado pioneiramente (CHOAY, 2006).

As elaborações teóricas e/ou metodológicas sobre a questão da conservação dos centros históricos paralisaram durante a Segunda Guerra Mundial e nos decênios imediatamente posteriores a ela. A urgência da reconstrução e a necessidade de resolver o problema da habitação postergaram o debate durante quase três décadas. A questão do centro histórico conheceu a abertura de uma nova fase na Itália, com o congresso celebrado em Gubbio, em setembro de 1960, promovido por municípios italianos. A Carta de Gubbio foi a primeira declaração de princípios para a salvaguarda e o saneamento dos centros históricos. Essa Carta afirma que a tutela e a salvaguarda devem ser estendidas a toda a cidade histórica, a todo o conjunto da estrutura urbana como vem sendo construída ao longo dos séculos, superando os conceitos restritivos anteriores, que limitavam a tutela aos monumentos (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

No entanto, isso não significava necessariamente um amplo e irrestrito movimento de conservação da cidade antiga. Os projetos urbanos desenvolvidos ao redor do globo ora empenhavam-se em destruir os conjuntos antigos, ora buscavam preservá-los. Independente do movimento predominante, foi tornando-se um obstáculo ao livre desdobramento de novas formas de organização do espaço urbano que núcleos antigos adquiriram sua identidade conceitual. A noção de patrimônio urbano histórico constituiu-se na contramão do processo de urbanização dominante (CHOAY, 2006), que movimentava a cidade e seus habitantes de forma centrífuga, afastando-se do centro histórico, visto cada vez mais como centro de comércio e serviços ou como um espaço museal, inadequado para a habitação.

Na cidade industrial, quando não se aplica o modelo da expansão, busca-se a reestruturação radical de seu centro antigo, que é drasticamente adaptado às exigências modernas e revalorizado economicamente, com a conseqüente expulsão da população tradicional para a periferia. O centro urbano, submetido a uma profunda reestruturação física e social, converte-se, por vezes, em sede de residência de classes abastadas ou em centro de funções administrativas. O exemplo mais importante desse tipo de empreendimento é a transformação urbana de Paris em meados do Século XIX. A reforma proposta pelo Barão Haussmann (1809-1891) foi uma intervenção sem precedentes, marcando a criação de uma nova forma de pensar a cidade. Os investimentos cobriam não só o sistema viário, mas também rede de esgotos, parques, monumentos e espaços simbólicos, escolas, igrejas, prédios administrativos, habitação etc. Nesse último tópico, a nova forma de planejar a cidade incluiu a expulsão das “classes perigosas” e das habitações insalubres para fora do centro da cidade. A

amplitude da escala proposta e sua abrangência de atuação colocam Haussmann como uma das figuras fundadoras do planejamento urbano moderno (HARVEY, 2003).

Nesse sentido, o termo moderno, a partir do Século XVI, passou a ser usado em contraposição ao medieval, com a periodização da história em Antiga, Média e Moderna, ganhando o sentido de novo, que não tem ligações aparentes com o passado, “criando uma efetiva oposição entre o **moderno** e o **antigo**, entre o **novo** e o **velho** que iria marcar uma concepção de mundo instituída com o advento da sociedade capitalista, alicerçada na ideia de progresso” (REZENDE, 1997, p. 108, grifos do autor). O termo tornou-se um verdadeiro “talismã”, ganhando múltiplos significados, mas sempre associado à ideia de desenvolvimento e superação do antigo.

Assim, a vontade de ser moderno, de se associar ao progresso, vem refletindo-se na urbanidade de forma pronunciada desde meados do Século XIX, quando tiveram início os processos de expansão e transformação urbana em diversas cidades do mundo ocidental. É importante enfatizar que esses processos que acompanham a afirmação da cidade industrial não se limitam cronologicamente aos momentos imediatamente posteriores à industrialização, podendo ser verificados em diversos ciclos que se sucedem desde então.

Diante dessa demanda pelo progresso, os instrumentos que permitem transformar e renovar a cidade apareceram na segunda metade do Século XIX, na Europa, através de propostas de remodelação da cidade histórica para dotá-la das infraestruturas próprias da urbe moderna, paralelamente a planos de ampliação da cidade. Esses instrumentos foram fortalecidos por um discurso de degeneração urbana que demandava a higienização da cidade. Na época, a teoria ganhou adeptos ao atribuir às grandes aglomerações doenças, mortes e miséria. Dessa forma, a origem da preocupação com o planejamento urbano se deu em paralelo à constituição da medicina social (CORREIA, 2004), que propunha intervir sobre os possíveis lugares de disseminação das doenças, como o meio ambiente, o entorno, a cidade.

Em razão da associação criada entre o centro antigo das cidades e a insalubridade, essa centralidade foi submetida em muitos casos a operações de demolição e transformação radicais, quando não permaneceu como uma parte degradada da nova cidade que se formava com a expansão urbana. No primeiro caso, o centro é adaptado às exigências modernas de salubridade, comunicações e transporte e é revalorizado economicamente, com a consequente expulsão da população tradicional para a periferia urbana, de acordo com o princípio de hierarquização que domina a criação da cidade industrial (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

Como vimos, o exemplo pioneiro dessas operações de transformação urbana é a reforma de Paris, capitaneada pelo Barão Haussmann. Por trás dessa operação emblemática, havia objetivos diversos, dentre os quais González-Varas (2008) cita:

- a) Higiênicos: necessidade de proporcionar à velha cidade histórica condições de salubridade, com a participação decisiva dos engenheiros sanitaristas nessa tarefa;
- b) Técnicos: necessidade de dotar a cidade de novas infraestruturas de comunicação, tanto com a abertura de avenidas amplas para circulação interna na cidade como com a conexão rápida de estações ferroviárias com o centro urbano através do transporte público;
- c) Estéticos: aplicação de princípios de decoro urbano, com módulos de blocos de arquitetura uniforme, alinhamento de ruas em traçados retilíneos e criação de grandes avenidas arborizadas que dotam a cidade de amplas perspectivas;
- d) Especulativos: ação dos interesses das grandes propriedades e da emergente indústria imobiliária.

No que diz respeito à habitação, preocupados com as ameaças colocadas pela questão social e sanitária, em conjunto com representantes das elites – funcionários públicos, industriais, religiosos, médicos, engenheiros etc. –, os modernistas buscaram transformar a casa num espaço modelar para a edificação de um novo trabalhador. O primeiro passo foi a denúncia do estado das habitações populares e a concepção de modelos modernos de moradia, divulgados através de ampla propaganda (CORREIA, 2004). Em última instância, a alteração dos modos de morar provocados por esse novo discurso, em conjunção com as reformas urbanas higienistas, levaram a um esvaziamento do uso habitacional no centro e à perda de qualidade urbana, que não tardou a se fazer sentir. Em relação aos monumentos, esses são isolados com a destruição da “arquitetura menor” (majoritariamente, a moradia das classes pobres) e revalorizados num contexto moderno e higiênico, com perspectivas proporcionadas pelas amplas avenidas.

Diante dessas transformações, houve uma progressiva formação de consciência crítica. A defesa dos monumentos singulares e seu entorno imediato ainda não cristalizava uma defesa integrada do centro histórico, mas as primeiras reações promovidas nos decênios finais do Século XIX e a primeira metade do Século seguinte foram o germe para discussões mais sólidas sobre o tema (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

De 1945 a 1975, o movimento moderno consolidou-se internacionalmente e o modelo expansivo da cidade industrial continuou impondo seus ritmos de crescimento e transformação ao fazer frente à grave crise do setor da moradia surgida no pós-guerra: ao déficit acumulado

ao longo das décadas anteriores à Segunda Guerra Mundial (aumentado diante das grandes reformas urbanas), somou-se a destruição de numerosas cidades na Europa.

A Carta de Atenas (1933), produzida no Congresso Internacional da Arquitetura Moderna (CIAM) IV¹¹, guiou a reconstrução europeia do pós-guerra, com a aplicação massiva de técnicas industriais para a rápida construção da periferia urbana, que potencializaram o processo de crescimento ilimitado e novamente deram as costas à cidade antiga. Na Carta, vemos como o centro histórico é apreciado unicamente por seus valores contemplativos (por sua singularidade artística, estética e plástica), sem fazer menção a uma visão mais ampla do mesmo em relação a sua integração com o conjunto da cidade.

A Carta de Atenas propõe ainda criar amplos canais de circulação que desviem dos setores mais antigos, estabelecendo um consenso entre a proteção dos monumentos valorizados e os elementos da racionalidade urbanística moderna. A partir de então, abre-se a possibilidade para se considerar o setor histórico como um elemento para o zoneamento urbano (MILET, 1988), fato que será verificado na legislação produzida para o Centro do Recife a partir do segundo decênio do Século XX, como veremos adiante.

O pensamento moderno surgiu como continuidade de um pensamento que buscava recriar as bases da vida humana diante das novas possibilidades técnicas, sociais, econômicas, filosóficas e culturais. A arquitetura e a cidade preexistentes foram consideradas ultrapassadas, assim como as formas de morar. A casa moderna seria uma “casa-máquina”, produzida em massa, saudável e bela. A preocupação com ventilação, áreas verdes e iluminação contrasta com a visão excessivamente negativa em relação à habitação das classes pobres.

Já em fins da década de 1950, os princípios universais do movimento moderno começaram a ser questionados. Uma das bases do questionamento foi a desconsideração promovida em relação às culturas, aos desejos, aos hábitos humanos e sua crença excessiva no poder transformador da arquitetura e do urbanismo. A crise do movimento iniciou-se, portanto, com a percepção de que as reformas urbanísticas realizadas seguindo parâmetros do urbanismo moderno provaram-se criadoras de espaços com qualidade inferior em relação à cidade anterior. O CIAM VIII, realizado em 1952, teve como tema “O coração da cidade: em direção à humanização da vida urbana”, enfatizando a percepção de que algo faltava às partes de cidades recém-construídas. Os projetos finais resultantes desse debate, no entanto, conservam a

¹¹ Os CIAM constituíram uma série de eventos organizados pelos principais nomes da arquitetura moderna internacional para discutir os rumos da arquitetura. Foram fundados em 1928 e aconteceram, com algumas interrupções, até 1956, num total de dez encontros.

fragmentação da cidade, demonstrando a dificuldade de identificar o que de fato constituía um núcleo urbano vivo (MOREIRA, 2004).

Em resposta a essa dificuldade, diversos trabalhos começaram a ser produzidos, criticando o urbanismo moderno e buscando novas formas de pensar a cidade. Importante repercussão internacional teve o livro do italiano Aldo Rossi (1931-1997), “A arquitetura da cidade”, lançado em 1966, que advoga a necessidade de uma leitura histórica da cidade e a definição dos elementos básicos da tipologia urbana (2001). A hegemonia do novo sobre a herança histórica, até então incontestada, perde significado diante de uma análise mais precisa e profunda da vida social urbana e do sentido cívico da cidade tradicional.

Ainda em 1961, destaca-se o ensaio “Morte e vida de grandes cidades”, de Jane Jacobs (1916-2006), focando nas cidades norte-americanas que passavam por similar processo de fragmentação baseado no urbanismo moderno e entravam num processo de “morte”. O ensaio configurou-se num trabalho de ampla relevância internacional, que colocou em cheque os preceitos do urbanismo moderno, ao demonstrar a falta de vitalidade urbana que esses provocavam. Dentre suas recomendações, Jacobs afirma que o estoque de moradores de um lugar forma um capital social urbano insubstituível.

Os processos de reformas modernizantes e higienizadoras iniciados na Europa tiveram seus reflexos em grande parte do mundo ocidental, guardadas as proporções e particularidades locais. No Brasil, a constituição de uma sociedade predominantemente urbanizada e de forte teor burguês teve início na Primeira República – transição do Século XIX para o XX –, como resultado do enquadramento do país na nova ordem econômica mundial instaurada pela Revolução Industrial. A transição teve como aspectos fundamentais a substituição do trabalho escravo pelo assalariado; passagem da economia mercantil-exploradora para a capitalista-industrial; desenvolvimento dos setores secundário e terciário da economia urbana; rápido aumento da população urbana; definição de novas categorias sociais; transformações na organização política do Estado brasileiro devido à proclamação da República; e difusão dos valores burgueses (VAZ, 2002).

As novas administrações federais pretendiam apresentar a imagem de um governo sólido, estável, com economia saudável e administração competente, a fim de atrair recursos financeiros e técnicos e mão-de-obra europeia (SEVCENKO, 2001). Havia, no entanto, alguns empecilhos, o primeiro dos quais estava localizado na capital do país: o porto do Rio de Janeiro, que apresentava estrutura antiquada. Além disso, as vias coloniais, estreitas e tortuosas, com forte tráfego de carroças e charretes competindo com os novos automóveis, não se prestavam ao transporte das mercadorias com rapidez. Para que se pudesse consagrar a campanha de

atração de capitais, imigrantes, técnicos e equipamentos estrangeiros, fizeram-se necessária a reforma no porto e a Reforma Urbana da área central, realizada na administração de Pereira Passos (1902-1906), a qual teve repercussão nacional na reforma das capitais das províncias.

No que diz respeito aos habitantes da área central da capital do país, a Reforma Urbana teve como objetivo “deslocar aquela massa temível do centro da cidade” (SEVCENKO, 2001, p. 58). O “bota-abaixo” promovido por Passos eliminou as condições de permanência das antigas habitações populares existentes no centro, expulsando grande contingente de moradores – cerca de quatorze mil pessoas ficaram desabrigadas. Esse processo foi saudado com entusiasmo pela grande imprensa, refletindo a voz daqueles que se beneficiariam com o projeto, herdando um espaço “amplo, controlado e elegante” (SEVCENKO, 2001, p. 59), dos quais as classes pobres já não fariam parte.

Um novo período de reformas urbanas foi iniciado no país através de sua capital federal na década de 1920, diante de mais um quadro de crise e dificuldade na produção de moradia. Teve início o Plano Agache (1926-1930), através do qual foram retomadas as demolições e grandes obras públicas, agora influenciadas pelo discurso modernista. O arrasamento do morro do Castelo – reduto de moradia popular – e o saneamento das margens da Lagoa Rodrigo de Freitas – reduto de moradia operária –, novamente expulsaram as camadas de menores recursos para locais mais distantes.

Essas obras realizadas no Rio de Janeiro tiveram influência em diversas outras capitais no país, inclusive no Recife, onde em períodos diferentes, no Bairro do Recife – em decorrência do plano Pereira Passos – e em Santo Antônio – como reflexo do Plano Agache –, projetos radicais foram executados, praticamente eliminando os habitantes existentes nas áreas que sofreram intervenção, como veremos adiante.

A partir da década de 1970 começou a surgir uma mudança de maior envergadura na concepção urbana em nível internacional. A cidade tradicional vem tornando-se cada vez mais importante, diante dos projetos de novos conjuntos urbanos e da expansão indefinida dos subúrbios ou da periferia urbana. A reabilitação do centro histórico e sua requalificação comunitária apresentam-se como atividades primordiais para a criação de espaços sociais urbanos. Articulam-se então medidas urbanísticas, técnicas, políticas, sociais e econômicas para a reabilitação dos centros históricos (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

2.2 Consolidação do Centro Histórico na agenda das políticas públicas

Da crítica ao planejamento moderno racionalista e da resistência à expulsão dos pobres provocada por projetos de renovação urbana, surgiu um movimento que visava à valorização do tecido histórico e à “reconquista social da cidade”, focando na reabilitação da área histórica a partir da inserção de novos usos, da conversão de edifícios antigos e da manutenção dos moradores existentes (COMPANS, 2004).

A Carta de Gubbio (1960), que, como vimos, foi a primeira declaração de princípios para a salvaguarda e saneamento dos centros históricos, reclama a existência de instrumentos urbanísticos que tratem do centro histórico dentro do âmbito global da ação urbana. Recomenda ainda a “reabilitação conservativa” como metodologia de intervenção, que, entre outras diretrizes, recomenda a recomposição de unidades imobiliárias para a obtenção de moradias funcionais e salubres, ou outros usos compatíveis. Também recomendava a manutenção da estrutura socioeconômica dos centros históricos, privilegiando funções residenciais, comerciais, artesanais, culturais e similares, que não modifiquem sua configuração histórica (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

É na Itália, portanto, durante os anos 1960 e 1970, que se retoma uma intensa atividade de reforma normativa no âmbito dos bens culturais e no setor urbanístico, que terá importantes consequências para a questão dos centros históricos. Entre as conquistas conceituais e metodológicas está a plena definição do centro histórico como “bem cultural”, enfoque depois complementado como “bem econômico”. O resultado desse ponto de vista é a integração da problemática dos centros históricos numa perspectiva na qual a conservação dos valores culturais é associada a uma discussão mais ampla de caráter socioeconômico. A conservação dos centros históricos passa a ser vista como uma alternativa que necessariamente implica decisões sobre as funções atribuídas ao centro e sobre a reutilização de seu patrimônio arquitetônico-residencial, inclusive sobre políticas de habitação.

Essa nova visão global considera ilusório advogar a “museificação” de toda uma área central para preservar seus valores culturais. Entre as funções socioeconômicas a serem desenvolvidas no centro histórico, o uso residencial é explicitado como prioritário, fazendo uso do patrimônio imobiliário subutilizado. Surge a preocupação em articular metodologias de intervenção que, ao mesmo tempo em que asseguram a conservação da estrutura social preexistente, recuperem e reutilizem o patrimônio imobiliário. É, assim, criada a correlação entre a conservação dos valores artísticos e a manutenção da população que é ao mesmo tempo fruidora e mantenedora desse patrimônio cultural (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

No entanto, a nova perspectiva de centro histórico como bem econômico não deve equivaler à sua indiscriminada submissão às leis do mercado, mas sim como incentivo à sua preservação de possíveis ataques e da especulação econômica. A intervenção pública, em especial dos entes encarregados da gestão do território e do planejamento do uso da cidade, aparece como decisiva para evitar o processo de degradação física dos centros históricos e/ou de transformação radical dos mesmos em centros comerciais ou de moradia de luxo (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

Nesse contexto, a conservação integrada teve início no urbanismo progressista italiano na década de 1970, com a experiência de Bolonha servindo como paradigma. A intervenção teve como norte a noção de que a “reconquista social da cidade” seria impulsionada pela conservação patrimonial, sem expulsão da população residente e com inserção de novas atividades econômicas (COMPANS, 2004). Assim, a recuperação do centro histórico de Bolonha apresenta importância não só por suas conquistas culturais e urbanístico-arquitetônicas e pela nova metodologia de análise e de planejamento urbano (método tipológico), mas também pelo caráter integrado do projeto, trabalhando com questões culturais, sociais, econômicas e políticas¹².

Os princípios da conservação integrada foram oficialmente lançados na Declaração de Amsterdã, em 1975, resultado do Congresso que finalizou o Ano Europeu do Patrimônio Arquitetônico. Até a década de 1980, os princípios daí retirados, de eficiência administrativa, justiça social e participação popular, foram aplicados em cidades italianas e espanholas (ZANCHETTI e LAPA, 2012). A experiência italiana constituiu o ponto de referência de diversas propostas, baseadas em seus fundamentos teóricos e conceituais. No entanto, faz-se necessário destacar algumas particularidades, que podem ter sido fundamentais para o sucesso da proposta, e que não necessariamente serão características de outras localidades onde se tente implementar os princípios da conservação integrada:

- a) em Bolonha, a população que residia no centro detinha um elevado grau de coesão e de apego à cidade e ao bairro de origem (ARGAN, 2005);

¹² O primeiro passo para a intervenção no centro histórico foi o Plano Regulador do Centro Histórico (1969), que propunha um desenho orgânico de conservação física e social da totalidade do núcleo urbano antigo, considerado como um organismo urbanístico unitário, e sua adequação às exigências modernas. Esse plano foi complementado pelo Plano Regulador Geral da cidade (1970), o qual, por sua vez, foi complementado com o Plano para a edificação econômica e popular do centro histórico, aprovado em 1973, que ampliou a estratégia de conservação do centro histórico de acordo com sua natureza de bem econômico e sua vinculação a um uso residencial de caráter popular e que, portanto, contém e inverte as tendências especulativas até então em marcha no centro histórico. Para mais detalhes sobre a intervenção em Bolonha, ver GONZÁLEZ-VARAS, 2008, Capítulo 9.

b) a tipologia de uso misto, com loja no pavimento térreo e residências acima, é um padrão histórico atemporal na Europa, e continua a funcionar por lá, mas enfrenta resistência em outras localidades, devido à massificação da separação de usos promovida pelo urbanismo moderno (GRATZ, 1994).

Ainda que a experiência não possa ser replicada em suas particularidades, existem princípios gerais que valem a pena ser ressaltados. A reabilitação dos centros históricos deve evitar modificações importantes na composição social dos habitantes e deve beneficiar todas as camadas da sociedade. É também necessário evitar que, após a reabilitação, as leis do mercado passem a ser aplicadas indiscriminadamente, ocasionando a evasão dos habitantes. A Declaração de Amsterdã recomenda que os poderes públicos intervenham no sentido de estabelecer políticas econômicas destinadas a habitações sociais (CURY, 2004).

A conservação integrada retoma ainda a advertência de Giovannoni: os centros e bairros antigos só poderão ser conservados e integrados à vida contemporânea se sua nova destinação for compatível com sua morfologia e com suas dimensões. Esse patrimônio urbano suporta bem o uso residencial e a implantação de serviços de apoio (pequenas lojas, escolas, dispensários) a ele relacionados e que são compatíveis com um mínimo de atividades de pesquisa e de difusão do saber e da arte (CHOAY, 2006).

A reflexão italiana definiu a questão do centro histórico como ponto de partida para um novo modo de planejar a cidade e o território. Esse novo modo de pensar foi amplamente consolidado internacionalmente, tendo como principal instrumento de difusão as chamadas Cartas Patrimoniais, que são frutos de encontros de especialistas e acabam por refletir o pensamento urbano do momento histórico em que se inserem. Através das Cartas, é possível perceber a mudança do discurso preservacionista, ainda que nem sempre esse discurso se traduza em prática.

A Carta de Veneza de 1964 representa até hoje o documento de referência fundamental no que diz respeito a critérios de conservação e restauração. Ainda que permaneça concentrada na proteção dos monumentos, estabelece uma visão ampla dos mesmos, incluindo neles o ambiente urbano. A Carta conclui que o uso do edifício contribui para a sua conservação, permitindo-lhe uma nova função social. Essa questão está associada à viabilização da manutenção de um bem cultural através da inserção dos instrumentos de preservação no âmbito das leis mais gerais que regulam o uso do solo nas sociedades capitalistas (MILET, 1988). Os bens culturais passam a ser vistos também como bens econômicos, inseridos no mercado imobiliário e sujeitos às mesmas flutuações e especulações que os outros imóveis da cidade.

Nos anos 1970, ao mesmo tempo em que se desenvolvia a experiência de Bolonha, formava-se uma consciência internacional mais madura a respeito do problema da conservação dos centros históricos. A Convenção da UNESCO em Paris (1972) traz as noções de conjuntos históricos. A Carta de Amsterdã (1975) enuncia pela primeira vez os princípios da conservação integrada. A conservação dos conjuntos históricos é vista, a partir dessa perspectiva, como um dos objetivos principais do planejamento urbano e da ordenação do território.

Em 1976, em Nairóbi, a UNESCO adotou uma “Recomendação relativa à proteção dos conjuntos históricos e tradicionais e ao seu papel na vida contemporânea”. Esta advoga um tratamento não museal das malhas urbanas contemporâneas. O valor social do patrimônio menor e das malhas históricas, já reconhecido por Giovannoni, é avaliado à luz de interesses imobiliários e turísticos. Além disso, pela primeira vez, a conservação viva dos conjuntos antigos foi apresentada como um meio de lutar não apenas pela proteção de particularismos étnicos e locais, mas também contra o processo planetário de banalização e padronização das sociedades (CHOAY, 2006). A conservação da cidade histórica passou a ser entendida como ponto de partida para a recuperação da “cidade consolidada” (GONZÁLEZ-VARAS, 2008). A manutenção da função residencial e o respeito pela estrutura social tradicional dos centros históricos também estão assentados, desde os anos 1970, como propósitos firmes das estratégias de planejamento dos centros históricos.

Diversos outros encontros internacionais foram promovidos nas décadas seguintes, dos quais resultaram documentos como a Carta de Burra (1980), voltada a delimitar os objetivos da conservação e da restauração; a Carta de Washington (1986), que complementa a Carta de Veneza e ratifica a Recomendação de Nairóbi; e a Carta de Nara (1994), sobre autenticidade em relação à convenção do Patrimônio Mundial.

Para esse movimento internacional generalizado de defesa e conservação das cidades históricas contribuiu a ação internacional promovida pela UNESCO, o ICOMOS¹³ e o Conselho da Europa. Ao longo de todo esse processo, a extensão da tutela e proteção do monumento ao centro histórico e desse ao território culturalmente significativo tornou-se uma das facetas mais sugestivas do pensamento internacional sobre os bens culturais. O tema do centro histórico renovou profundamente os métodos e instrumentos da conservação dos bens culturais (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

¹³ UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura); ICOMOS – International Council on Monuments and Sites (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios).

A tutela, proteção, conservação e restauração desses conjuntos urbanos converteram-se numa questão complexa. Nesse contexto, o conceito de centro histórico é instrumentalmente útil, pois permite reduzir ou bloquear sua destruição. Tornando-se patrimônio histórico de pleno direito, os centros e os bairros históricos antigos oferecem atualmente uma imagem privilegiada, sintética e de certa forma magnificada, das dificuldades e contradições com as quais se confrontam a valorização do patrimônio arquitetônico em geral, e em especial sua reutilização ou integração na vida contemporânea.

Os bens imobiliários considerados de valor histórico cultural, quando institucionalmente delimitados, constituem o patrimônio oficial e de imediato se colocam em posição diferenciada. As articulações que surgem a partir dessa delimitação, entre o centro histórico – estrutura urbana singular –, a cidade como um todo e o Estado como instância reguladora, assumem conotações que dão origem a novas leis de utilização e normatização do espaço urbano (MILET, 1988).

No Brasil, tentativas de normatizar a proteção ao bem cultural surgiram ainda na década de 1920. No período entre 1923 e 1930, foram apresentados vários projetos de lei ao Congresso Nacional, que esbarravam na instituição do direito de propriedade absoluta, regulamentado pela Constituição de 1891. Somente a partir da Constituição de 1934 o direito de propriedade foi relativizado, abrindo espaço para a função social da propriedade (MILET, 1988). Dentro do novo pacto social instalado pela Revolução de 1930, quando a intervenção do Estado na área cultural tornou-se mais acentuada, constituiu-se em 1937 (Decreto-Lei nº 25) o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN).

No entanto, ainda que a institucionalização da proteção ao patrimônio histórico e artístico seja uma forma de legitimar o Estado, isso não acontece sem contradições. Mesmo preocupado com a preservação da memória, o Estado ainda está comprometido em criar as condições para a reprodução do capital. Dessa forma, as ações no ambiente urbano, para adequá-lo às necessidades do capital, acabam, muitas vezes, por comprometer o que se pretende preservar. Somente a partir de 1970, dentro de uma nova situação de autoritarismo, a instância cultural e a necessidade de legitimação do Estado entraram novamente em cena e foram redefinidas as políticas de preservação dos bens culturais.

O SPHAN procurou comprometer as demais instâncias do poder federal, estadual e municipal, promovendo os “Encontros de Governadores” em 1970 e 1971, que resultaram no “Compromisso de Brasília” e no “Compromisso de Salvador”, respectivamente. Como consequência, a partir de 1970, teve início um novo momento da política preservacionista, no qual a política de proteção aos bens culturais passou de uma ação no campo estritamente

cultural para uma política em que as ações do Estado devem potencializar, ao lado da seleção e identificação dos valores representativos da memória e identidade social da Nação, a geração de valor. Os bens culturais ambientais passaram a fazer parte dos planos de desenvolvimento econômico, fato que corresponde à transformação dos bens culturais em recursos econômicos e sua inserção no processo de acumulação capitalista (MILET, 1988).

Nesse sentido, em 1976, a Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM) elaborou o Plano de Preservação dos Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife (PPSH). Essa iniciativa, proveniente de uma agência de desenvolvimento oficial, buscava integrar os sítios históricos num processo de desenvolvimento, evitando “excluí-los como se fossem santuários de uso muito restrito” (GOMES, 1995, p. 92). Desse plano resultou a identificação de sítios históricos urbanos e rurais nos nove municípios que então compunham a Região Metropolitana do Recife (RMR). A cada município caberia desenvolver projetos de preservação para os sítios identificados, podendo adicionar novos sítios históricos que não tivessem sido originalmente contemplados pelo PPSH. Os projetos deveriam contemplar a definição precisa dos polígonos de preservação em suas diferentes zonas (rigorosa, ambiental e paisagística) e regulamentar novas formas de intervir nos sítios (GOMES, 1995).

Baseada no PPSH da FIDEM, a Prefeitura do Recife elaborou seu próprio Plano de Preservação dos Sítios Históricos (1979), efetivando a preservação do patrimônio arquitetônico em nível municipal, de acordo com o Compromisso de Brasília. A Lei N° 13.957/79 instituiu 31 Zonas de Preservação (ZP), nas categorias de sítios, conjuntos antigos, ruínas e edifícios isolados, distribuídas em diversas áreas da cidade (PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE, 1981). Além disso, a Lei disciplina o uso e a ocupação do solo e as obras e posturas nas Zonas Especiais delimitadas. As formas de intervir no sítio são listadas como obras de conservação, de reparação ou de restauração, não sendo regulamentadas “novas formas” de intervenção, restringindo a eficácia da Lei no que diz respeito à integração dos sítios históricos no processo de desenvolvimento¹⁴.

A partir dos anos 1970, ganhou força a visão do patrimônio histórico como recurso econômico, visão que começou a prevalecer nos anos 1980, num contexto de redemocratização do país e de poucos recursos públicos (VIEIRA, 2008). Num sentido contrário à visão

¹⁴ Posteriormente, as Zonas de Preservação foram ampliadas para 33 e tiveram sua classificação alterada para Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), através da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) promulgada em 1996 (Lei N° 16.176/96), que, no entanto, não propôs maiores alterações no que diz respeito à garantia de funcionalidade das ZEPH

econômica, a Carta de Petrópolis (1987) define, como o objetivo último da preservação, a expressão e consolidação da cidadania, numa perspectiva de reapropriação política do espaço urbano pelo cidadão. A polifuncionalidade é considerada uma característica essencial do Sítio Histórico Urbano (SHU), devendo a moradia constituir-se na função primordial do espaço, levando em consideração a flagrante carência habitacional no país. A Carta recomenda diversificação nas formas de proteção legal do SHU, mas mantendo-se sempre a “predominância do valor social da propriedade urbana sobre a sua condição de mercadoria” (CURY, 2004, p. 287).

O termo centro histórico é fruto de um progressivo trabalho de reflexão conceitual. Inicialmente visto somente como bem cultural, o centro histórico passa a ser reconhecido como estrutura urbana, particularidade que requereu a criação de instrumentos legislativos tanto no campo do patrimônio cultural quanto no da disciplina do urbanismo. Nesse processo, o centro histórico assume dimensões econômicas, políticas e sociais. Os instrumentos normativos, por sua vez, contribuem para incentivar ou reprimir tendências urbanas, adequando o território a finalidades previamente definidas, como a seleção de certas áreas para usos precisos: comercial, institucional, residencial, turístico etc., podendo favorecer o crescimento, manutenção ou diminuição da população residente nos centros históricos (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

O processo de destruição/reconstrução nos centros históricos, com a decorrente valorização fundiária e a expulsão das camadas mais pobres, que não tiveram acesso às novas moradias construídas na cidade – voltadas para as classes média e alta –, contribuiu para agravar a carência de moradias para as camadas populares. Porquanto não se pode dizer que os problemas de acesso à moradia tiveram início com esse processo, pode-se afirmar que a questão da habitação se agravou após as grandes reformas urbanas que deram contornos ao conceito de centro histórico.

3 HABITAÇÃO E POLÍTICAS HABITACIONAIS

Nos países desenvolvidos, os princípios da conservação integrada ajudaram a consolidar, entre as décadas de 1970 e 1980, o potencial dos centros históricos como núcleos de residência popular, a qual, por sua vez, seria fundamental para assegurar a sustentabilidade dos esforços de preservação do patrimônio construído. Nessa metodologia de intervenção, os próprios habitantes do centro histórico constituem um bem cultural a ser protegido. No Brasil, esse período foi caracterizado por marcada expansão urbana das grandes cidades, com aumento demográfico e consequente carência de moradias, bem como pelo acelerado processo de degradação dos centros históricos. Apenas a partir dos anos 1990, ocorreu em âmbito acadêmico um reconhecimento da relevância dos princípios da conservação integrada e da convergência entre as problemáticas da habitação e da reabilitação dos centros históricos. Apesar disso, poucas foram as propostas de intervenção pública executadas nesse sentido.

De fato, no que diz respeito especificamente às políticas habitacionais brasileiras, a promoção da ideologia da casa própria e a difusão de ideais modernos de moradia contribuíram para a desvalorização das formas de morar associadas às áreas centrais. Ademais, as políticas de provisão da habitação de interesse social davam aos moradores contemplados poucas alternativas em termos de localização de suas residências, geralmente estimulando o deslocamento para as periferias e contribuindo para a especialização funcional do centro como área destinada ao setor terciário. A relação entre essas questões relativas à habitação e o esvaziamento populacional e degradação do estoque edificado dos centros históricos requer uma breve revisão desses aspectos, de forma a auxiliar na realização da análise sobre a reabilitação do uso habitacional nos centros históricos atuais. Nesse sentido, serão também discutidas brevemente algumas tentativas de reinserção do uso habitacional em centros históricos de cidades brasileiras.

3.1 Ideologia da casa própria e o morar moderno

Ideologia é o processo que transforma as ideias da classe dominante em ideias de todas as classes sociais, pois “embora a sociedade esteja dividida em classes e cada qual devesse ter suas próprias ideias, somente são consideradas válidas, verdadeiras e racionais as ideias da classe dominante, já que a dominação de uma classe sobre outra é algo concreto” (CHAUÍ, 1980 apud MILANO, 2013, p. 3). Por esse motivo, podemos falar em ideologia da casa própria, pois o sonho da propriedade configura um ideal da classe dominante transfigurado em ideal de

todas as classes sociais, sendo usado como base de quase todos os programas habitacionais de grande porte desenvolvidos no Brasil a partir dos anos 1930.

Nesse sentido, de acordo com Bolaffi (1976), a ideologia da habitação não passou de um artifício político formulado para enfrentar um problema econômico conjuntural. Dessa forma, a necessidade de melhorar as condições habitacionais das populações urbanas de baixa renda foi abordada como um falso problema, ao ser relacionada com a provisão da casa própria, contrariamente à primazia do aluguel como regime de ocupação dos domicílios das classes médias e baixas até as primeiras décadas do Século XX, quando não existiam sistemas de financiamento para aquisição da moradia.

A difusão dos valores da casa própria teve início no Estado Novo – ditadura de Getúlio Vargas, de 1930 a 1945 –, com o intuito de atender a objetivos de natureza econômica e ideológica (MILANO, 2013). Em 1942, a Lei do Inquilinato congelou os valores dos aluguéis. Apesar das brechas na lei, que permitiam o despejo dos inquilinos para aumento dos valores cobrados, o congelamento gerou um ambiente de incertezas para os investidores¹⁵, desvalorizando o mercado de aluguel (BONDUKI, 2013). Do ponto de vista dos moradores, a Lei do Inquilinato beneficiou os que conseguiram manter-se nas residências alugadas e aqueles que conseguiram adquirir os imóveis a baixo preço dos proprietários, diante das perdas devido à desvalorização do aluguel frente à inflação. Para os moradores despejados e os recém-chegados às cidades, a situação de incertezas também era presente. Dessa forma, tanto as classes médias quanto as de menores ingressos passaram a acalantar o sonho da casa própria, como condição de segurança familiar, configurando a Lei do Inquilinato como uma forma de estímulo à difusão da pequena propriedade urbana, coerentemente com o discurso getulista.

No contexto desse discurso, poucos foram aqueles que discordaram das vantagens da casa própria sobre o aluguel. Foi o caso do I Congresso Nacional dos Arquitetos (1945), que aprovou a tese de que a habitação era um serviço de utilidade pública, devendo, portanto, ser alugada aos trabalhadores, e não vendida. Também se enfatizava a dificuldade de acesso dos trabalhadores à moradia própria, em virtude dos baixos salários (BONDUKI, 2013). O acesso à propriedade deveria ser viabilizado sem que houvesse aumentos salariais, de forma a não comprometer os investimentos na industrialização do país. Para fechar essa equação, era

¹⁵ Apesar disso, a inexistência de um mercado de capitais garantiu que a propriedade imobiliária continuasse como um ativo interessante. Ademais, o setor de proprietários de casas de aluguel era socialmente bastante heterogêneo e cada um reagiu de maneira diferente à nova legislação. No geral, no entanto, o negócio deixou de ser tão lucrativo quanto em épocas anteriores e pode ter sido mais um dos fatores para o esvaziamento populacional e a degradação física nos centros históricos, por desestimular os investimentos na manutenção das casas. Os imóveis também podiam ser deixados desocupados, como reserva de valor (BONDUKI, 2013).

necessário, primeiramente, difundir entre os trabalhadores o sonho da propriedade e a vontade de mudar seu modo de viver. Tornou-se fundamental convencê-los de que não só a casa própria era a melhor solução de moradia, mas que ela poderia ser adquirida à custa de esforço pessoal. Quando se configurou que a casa poderia ser um patrimônio, não só um abrigo, aumentou a sensação de desvantagem dos inquilinos, que consideravam estar dispendendo uma soma mensal sem assegurar a posse de nenhum bem. A casa própria passou a ser vista como um prêmio, merecido após uma vida de privações, um refúgio contra as incertezas do mercado de trabalho e uma garantia para a aposentadoria (BONDUKI, 2013).

Para aqueles que conseguiam o acesso à moradia através de subsídios estatais, num contexto de um governo que precisava de base social para sua legitimação, a casa própria adquiriu outra representação social: a da eficiência do governo, o que levava o trabalhador a se aliar ao Estado ou ao governante que o “concedeu” a moradia. Por isso, a maior parte dos programas habitacionais brasileiros “teria uma importância mais simbólica – mostrar a preocupação do governo com os pobres – do que propriamente uma busca de maior eficiência na construção de casas populares” (AZEVEDO, 1982, p.100 apud BONATES, 2007). Além disso, a promoção da casa própria através do financiamento transforma o trabalhador num “bastião da estabilidade” e o obriga a morar na mesma residência por longos períodos, mantendo-o na mesma condição socioeconômica por muito tempo, enquanto as agências financeiras conseguem gerar lucros através dos juros (BONATES, 2007).

Para as classes de altos ingressos, por outro lado, a casa própria reveste-se de outro tipo de simbologia: de *status*, associada à situação de seu dono na sociedade. É a expressão do direito básico consagrado pela sociedade burguesa. A extensão desse direito, até então reservado somente aos ricos, para os outros estratos sociais foi vista como uma forma de levar o trabalhador “a se identificar com os membros das classes dominantes” (CORREIA, 2004, p. 60). A propriedade da casa e seu preenchimento com móveis e utilidades domésticas passaram a ser um objetivo perseguido pelas classes trabalhadoras, confundindo-se com o sonho de ascensão social (BONATES, 2007).

No que diz respeito à difusão da propriedade entre as classes médias, Vaz (2002) levanta a questão do benefício para o emergente setor dos incorporadores imobiliários, usando o exemplo do Rio de Janeiro. Ao analisar anúncios de apartamentos no período de seu surgimento como padrão de moradia na cidade a partir dos anos 1920, percebe que, inicialmente, a maior parte dos anúncios coletados dizia respeito à modalidade do aluguel. No início dos anos 1930, houve uma queda no preço dos aluguéis, provavelmente devido ao aumento da oferta. A recuperação desse setor da construção de habitações centrou-se na venda

a prazo de apartamentos isolados, a partir da introdução das práticas de financiamento (1936). No ano de 1937, os anúncios de vendas das incorporações já superavam os de aluguel. A venda a crédito tornou os novos apartamentos acessíveis a moradores de classe média com capacidade de pagamento, mas sem capacidade de acumular os altos valores necessários à compra de uma casa própria unifamiliar. A compra os permitia se “passar por ricos” (VAZ, 2002, p. 97), configurando a extensão dos valores das classes dominantes.

Os resultados dessa política de difusão da ideologia da casa própria fizeram-se sentir já na década de 1950. Em 1940, quando a população urbana era ainda muito inferior à rural, o percentual de domicílios alugados era predominante. Em 1950, chegou-se a uma equivalência entre domicílios alugados e próprios. Nas duas décadas seguintes, a população brasileira passou a ser majoritariamente urbana e o declínio dos domicílios alugados acentuou-se (MILANO, 2013). No caso do Recife, mais de 70% do total de Domicílios Particulares Permanentes são próprios, de acordo com o Censo de 2010, como veremos no Capítulo 3.

De acordo com Bolaffi (1976), já em 1960, a casa própria era a principal aspiração das populações urbanas brasileiras e havia uma elevada correlação entre a propriedade da habitação e atitudes conservadoras. Em 1964, o regime ditatorial que se estabeleceu assumiu o compromisso de conter e reduzir as pressões inflacionárias. Mas a sua sobrevivência política dependia da capacidade de conservar o apoio das massas populares, compensando-as pelas pressões a que vinham sendo submetidas pela política de contenção salarial. Para tanto, a casa própria aparecia como a melhor opção.

A casa própria assegura vantagens para o trabalhador, como maior segurança e a possibilidade de a casa tornar-se um investimento futuro, adquirindo valor de troca e proporcionando ao proprietário a chance de auferir renda. Diante da ineficiência dos nossos sistemas de proteção social e da precariedade do mercado de trabalho, a casa própria cumpre um papel de “amortecedor” social (FIX e ARANTES, 2009).

No entanto, mesmo tendo suas vantagens para o trabalhador, a insistência do provimento da casa própria nas políticas habitacionais tem se mostrado mais vantajosa para os setores econômicos e financeiros e insuficiente para resolver o problema do acesso à moradia pelas camadas mais pobres. Bonates (2007) afirma que as implicações sociopolíticas e econômicas da casa própria estão intrinsecamente relacionadas com os interesses capitalistas. A produção de novas habitações tem importância na dinamização da economia através dos setores da construção civil e de materiais de construção – o que não acontece com o aluguel de imóveis preexistentes, como no caso dos sítios históricos. Além disso, o financiamento impulsiona o setor do crédito imobiliário, favorecendo as agências financeiras.

A compra da casa garante um retorno mais rápido do capital investido, o que impede que se realizem propostas diversificadas de acesso à moradia, contemplando diferentes formas de viver e diferentes estratos sociais que necessitam de auxílio para assegurar condições dignas de habitabilidade. Assim, enquanto em todas as faixas de rendimento a casa própria aparece em primeiro lugar em pesquisas de desejo de consumo dos brasileiros (FIX e ARANTES, 2009), a etapa do acesso à moradia digna permanece inconclusa para grande parte desses cidadãos.

O processo de difusão da ideologia da casa própria aconteceu paralelamente ao de desvalorização das formas tradicionais de morar. Convém anotar que no Recife, até o advento do higienismo, habitar um sobrado era símbolo de prestígio social, o equivalente urbano da distinção da casa-grande rural (LEITÃO, 2009). As classes pobres, por sua vez, habitavam em casas térreas de porta-e-janela, em casas de cômodos ou em moradias improvisadas, como os mocambos. As propostas de reforma higienista da moradia deram início à consolidação do que chamamos de “morar moderno”, que tornou obsoletos os modos de morar anteriores (CORREIA, 2004).

As configurações espaciais da casa foram redefinidas, setorizando os ambientes de acordo com as funções a serem desenvolvidas e priorizando a privacidade e o repouso da família nuclear. A difusão desse modelo, com o auxílio da imprensa, foi rápida entre as elites e as classes médias, que buscavam demonstrar sua adesão ao progresso. Para as classes de baixos ingressos, o convencimento exigiu maiores esforços por parte de diversos atores representantes da classe dominante – empregadores, médicos, sanitaristas, engenheiros debruçados sobre a questão da habitação econômica, etc. –, com o apoio do poder público (CORREIA, 2004). A necessidade de controle social dos trabalhadores deu à casa higienista uma conotação moralizante e virou pedra angular da reprodução ideológica dos valores burgueses (BONDUKI, 2013). A associação da família e da habitação constituía um lar, que só poderia desenvolver-se na casa salubre unifamiliar.

Nas primeiras décadas do Século XX, as ideias higienistas, como visto, passaram a sofrer a influência do movimento moderno de arquitetura, o que levou à redução do programa de necessidades da habitação salubre. Para os higienistas, era importante a amplitude dos ambientes e a presença de jardins. Para os modernistas, um dos principais focos era a moradia mínima - tema do CIAM II, em 1929. O objetivo era projetar unidades padronizadas, a serem produzidas em massa, conciliando salubridade com área e custo mínimos. Em nome da racionalização, recuperaram-se argumentos em favor das moradias multifamiliares, contrariando o discurso anterior de desqualificação dos cortiços (CORREIA, 2004). Assim, em detrimento da preferência “moral” pela casa isolada, a grande redução de custos na construção

de habitações coletivas levou a um ajuste no discurso, o qual, associado ao da casa própria, acabou levando à predominância de fatores econômicos na produção habitacional.

A introdução do edifício de apartamentos no Brasil se deu aos poucos, a partir da década de 1930, através da atuação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs). Apesar de terem construído grande número de conjuntos habitacionais com blocos de quatro a seis pavimentos, além de vilas de casas, os IAPs também construíram edificações mais verticalizadas. Grande parte de sua produção estava voltada para os estratos médios, não contemplando os trabalhadores de menores ingressos. Assim, no final da década de 1940 e começo da década de 1950, o apartamento começou a se popularizar entre a classe média, em especial por conta da localização mais central dos primeiros edifícios. No entanto, foram necessárias ainda duas décadas para que fossem superados os atributos negativos associados a esta forma de morar (LOUREIRO e AMORIM, 2005).

Antes da difusão do edifício verticalizado para residência, os centros urbanos das grandes cidades já estavam passando por um processo de verticalização – voltado para usos comerciais e de serviços –, a partir da segunda metade da década de 1930. A densificação e a verticalização dos centros eram vistas como símbolos de progresso e modernidade, possibilitando, aos poucos, a associação da moradia em edifícios altos a uma forma superior de morar, reservada, sobretudo, às classes de mais altos ingressos.

Apesar da associação do edifício de apartamentos com as classes superiores, a postura intervencionista e domesticadora em relação às camadas populares não permitia que essas pudessem continuar a reproduzir seus modos de morar, vistos como anacrônicos. Era preciso criar uma nova moradia popular, resolvendo de forma racional e moderna a questão (BONDUKI, 2013). A proposta moderna para a casa popular articulava três preocupações básicas: garantir a reposição de energias do trabalhador, reduzir os custos com construção e agilizar as tarefas domésticas, através do aumento da praticidade (CORREIA, 2004). Assim, a habitação popular parece ter sido reduzida a uma equação a ser solucionada, cujo resultado é a provisão de novas unidades habitacionais, geralmente em conjuntos habitacionais de quatro a seis pavimentos, que, se espera, sejam compradas pelos trabalhadores, os quais nem sempre podem pagar por elas e nem têm suas necessidades plenamente atendidas.

Considerando que até os anos 1930, para as classes médias e pobres predominava ainda a moradia típica da produção rentista – seguindo uma ocupação urbana tradicional –, inexistia a própria ideia de conjunto habitacional. A rápida revisão desse modelo, consolidada já trinta anos depois, mostra a importância da intervenção estatal, que possibilitou mudança tão radical em tão curto espaço de tempo (BONDUKI, 2013). A mudança também pode ser verificada,

como dito, na forma de morar das classes média e alta. No Recife, por exemplo, até meados da década de 1970, a produção de apartamentos mal superava a da casa isolada unifamiliar (LOUREIRO e AMORIM, 2005). A partir de então, o mercado imobiliário voltou-se para o processo de verticalização da cidade com os edifícios equipados com apartamentos com três a cinco quartos, área de serviço com dependência de empregada, salas com dois a três ambientes, cozinha, banheiros social e de suíte, varanda, vagas de estacionamento, elevadores e áreas de lazer (NASCIMENTO, 2004).

Surgiu no potencial consumidor uma nova expectativa sobre o padrão ideal de moradia. A modernização em andamento no Recife criou nos setores médios uma identificação com os modos de vida dos ricos, em especial o modo de viver, configurando uma “ideologia do apartamento”, através da qual esse ganhou o *status* de forma ideal da habitação, sob o signo da proteção, segurança e praticidade, valores desejados pelas famílias modernas (LOUREIRO e AMORIM, 2005).

Esse processo se perpetua na operacionalização, instrumentalização e normatização da construção civil em bases “modernas”, no qual a construção permanece sendo pensada em termos de larga escala, verticalização, produção pelo grande capital e direcionada para as classes média e alta, usando um repertório formal e espacial compatível com os desejos dessa “fatia” do “público consumidor”. A maioria dos lançamentos imobiliários são evidências disso: há mais de quarenta anos, seguem um mesmo padrão arquitetônico. A legislação urbanística da cidade prossegue induzindo a reprodução desse padrão, da construção ideológica sobre o que significa morar bem, que permanece na cultura da cidade e na cultura urbanística (MOREIRA, 2004, p. 87).

Essa nova forma de morar não se encaixa nos padrões da urbanidade que permanecem no centro, onde poucos moradores resistem, mantendo um modo de vida considerado ultrapassado e indesejado pelos segmentos sociais de altos ingressos. E isso foi decisivo para a desvalorização de todo um estoque edificado nos centros urbanos, que poderia atender a uma parte da demanda por habitação, mas que não atendem às exigências de um mercado de classe média e alta, o qual termina por definir os investimentos em habitação realizados em toda a cidade.

3.2 Políticas habitacionais e Centros Históricos

A atuação estatal na habitação teve início na virada do Século XIX para o XX, através do controle sanitário das habitações, notadamente nas áreas centrais; na criação de normativas; e em obras de reforma urbana e saneamento, numa frente de intervenções sem precedentes, que foi não só aceita, como reivindicada por forte clamor público das classes dominantes (BONDUKI, 2013). Com as reformas urbanas e a nova legislação, as classes menos favorecidas foram empurradas para regiões afastadas do centro. Parte da população conseguiu manter-se

nos bairros antigos – como no caso de São José e da Boa Vista, no Recife –, ou instalou-se em áreas empobrecidas no entorno imediato dessas áreas, como as comunidades do Coque e de Coelhos. “A nova forma que surgia como efeito e consequência da política higienista habitacional e urbana revelava-se tão ou mais insalubre e promíscua do que a anterior” (VAZ, 2002, p. 57), sem que fosse resolvida a questão do déficit habitacional.

Apenas a partir da década de 1930 foram formuladas políticas de provisão de habitação de interesse social no país¹⁶ (VAZ, 2002), sob a égide do Estado Novo, durante uma grave crise de habitação que afetou a classe operária e a classe média, as quais moravam predominantemente de aluguel. Nessa época, já havia um consenso da impossibilidade de prover habitação para todos os trabalhadores através da iniciativa privada, e da consequente necessidade de intervenção estatal, possibilitada através da criação de órgãos governamentais encarregados de produzir ou financiar a produção de habitações, facilitando o acesso, em especial, à casa própria.

Outras ações do governo Vargas voltadas para os trabalhadores foram a criação de leis trabalhistas e a reorganização do setor previdenciário, que tem especial relação com o financiamento das moradias. Cada categoria profissional passou a ser associada, com contribuição compulsória, a um Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAP). Os IAPs podiam utilizar 50% de sua verba na provisão de habitação, através de suas carteiras prediais, criadas em 1937 (BONDUKI, 2013). Essa provisão poderia acontecer através da produção de unidades habitacionais ou da liberação de empréstimos hipotecários. Apesar de terem produzidos conjuntos habitacionais destinados ao aluguel, a intenção por parte dos Institutos de assegurar a rentabilidade dos investimentos fez com que os empréstimos para os trabalhadores de renda mais alta fossem favorecidos, o que possibilitou a consolidação do capital de incorporação voltado para a produção e venda de apartamentos.

Ademais, como os Institutos destinavam os investimentos exclusivamente a seus associados, as classes não assalariadas eram excluídas desse programa. Dentre seus associados, aqueles de baixa renda também eram prejudicados pela predominância da visão empresarial. Esses fatores contribuíram para a aceitação de alternativas habitacionais precárias e informais, como a favela, o mocambo, a casa própria em loteamentos clandestinos e os cortiços e casas de

¹⁶ Por habitação social, entendemos a ação que busca atender e resolver os problemas habitacionais dos setores menos privilegiados da sociedade, financiada por órgãos estatais, com ou sem a participação do setor privado. Dentro dessa conceituação, as primeiras intervenções do estado na moradia popular, de combate às moradias consideradas insalubres e inadequadas sob a égide do discurso higienista, não podem ser consideradas políticas de habitação social, pois sua finalidade não era a solução dos problemas habitacionais da população de baixos ingressos.

cômodos nas áreas centrais. No Recife, por exemplo, a área central era ainda densamente habitada no período de atuação dos IAPs (ver Tabela 2), com exceção do Bairro do Recife, que já havia sofrido redução de seu contingente populacional devido a uma reforma urbana de grande porte, que será discutida no Capítulo 4.

Em 1942, determinou-se o congelamento dos aluguéis, com a justificativa de que o país vivia uma situação de emergência devido à Segunda Guerra Mundial (1939-1945). Essa intervenção tornou desfavorável o investimento em habitação e, conseqüentemente, tornou exígua a oferta de moradia para locação pelo setor privado em geral, levando os moradores a continuarem a habitar de forma precária nas áreas centrais ou a se deslocarem para a periferia e lá empreenderem a autoconstrução de suas casas.

Em 1946, após o fim do Estado Novo, foi lançada a Fundação da Casa Popular (FCP), em resposta ao clamor popular sobre a habitação e com o objetivo de construir cem mil casas, com dotação de recursos de diversas fontes, inclusive os previdenciários. No entanto, a FCP sofreu fortes pressões políticas, dos IAPs à nova classe construtora e incorporadora, que temia a diminuição do crédito voltado à construção dos apartamentos para as classes mais abastadas, bem como dificuldades no suprimento de materiais de construção. A pressão gerou uma mudança nos objetivos iniciais da FCP e na sua fonte de financiamento, que passou a depender exclusivamente do Orçamento Geral da União (OGU). Assim, depois de dezoito anos de operação, a FCP entregou somente 18.132 unidades habitacionais (BONDUKI, 2013), destinadas majoritariamente a moradores com rendimento médio de cerca de três salários mínimos (AZEVEDO e ANDRADE, 2011).

Com o início da ditadura militar em abril de 1964, teve início outra fase na provisão estatal de moradia. Através da Lei nº 4.380/1964, foram criados o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com a função de promover a construção e aquisição da casa própria, em especial para as classes de menor renda. Com esse movimento, foram desativados tanto os IAPs quanto a Fundação da Casa Popular. Além de atender à demanda por moradia, buscava-se, sobretudo, a geração de novos empregos e a solução da crise econômica através do estímulo à construção civil (AZEVEDO e ANDRADE, 2011). Em 1967, o BNH assumiu a gestão dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e foi implantado o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Azevedo e Andrade (2011) identificaram três aspectos de novidade no sistema do BNH: um banco operando a política habitacional; o mecanismo da correção monetária, para evitar as perdas devidas à inflação através do reajuste automático dos débitos e prestações; e a articulação entre o setor público como financiador e o setor privado como executor. Essas

novidades deram um caráter empresarial à política habitacional, demonstrando, desde o princípio, que a mecânica no BNH não seria adequada às suas metas sociais, pois tornava ainda mais difícil o acesso das camadas de mais baixa renda à casa própria.

A forma de atuação do BNH teve grande impacto no processo de depreciação das unidades residenciais localizadas nos centros históricos das grandes cidades brasileiras, pois, como discutido, a expansão do crédito imobiliário se deu fortalecendo a produção de novas unidades para venda, a ideologia da casa própria e a difusão do morar moderno, num conjunto de fatores que consolidava uma percepção de inadequação da moradia no centro, tanto do ponto de vista do atendimento às novas necessidades quanto da falta de financiamento para aquisição das unidades localizadas no centro histórico. Conforme veremos no Capítulo 4, o período de ação do BNH teve grande impacto na depreciação do metro quadrado construído no Centro Histórico do Recife.

Na década de 1980, o modelo econômico implementado pelo regime militar entrou em crise, gerando recessão, inflação e desemprego, reduzindo a capacidade de investimento do SFH. Era também um período de mobilização popular em favor da democracia, com a participação de movimentos pelo direito à moradia e pela reforma urbana, que clamavam por mudanças no sistema do BNH. O regime militar chegou ao fim em 1985 e o BNH, que “havia se tornado uma das instituições mais odiadas do país” (BONDUKI, 2008, p. 75), foi extinto já no ano seguinte, em 1986.

Após o fim do BNH, a política habitacional nacional sofreu com a descontinuidade. Os financiamentos habitacionais passaram a ser geridos pela Caixa Econômica Federal (CEF), que, no entanto, tem essa atividade como uma função secundária. Por isso, e pela necessidade de assegurar o retorno financeiro dos investimentos, prosseguiram as dificuldades de instituir programas voltados para os setores de menor renda.

A nova Política Nacional de Habitação (PNH) foi elaborada em 1996 e, apesar de possuir programas destinados a financiar ou subsidiar estados e municípios para a reurbanização de áreas habitacionais degradadas, beneficiando as camadas sociais com renda mensal inferior a três salários mínimos, o maior volume de investimentos estava destinado ao Programa Carta de Crédito, em sua modalidade individual, que concedia crédito direto aos cidadãos com renda entre três e catorze salários mínimos (BONATES, 2007)

Em 1999, foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com uma proposta diferente de acesso à moradia. Através do arrendamento, o morador paga uma taxa mensal por 15 anos (período no qual o imóvel permanece sob propriedade da CEF), podendo optar pela propriedade do imóvel ao fim desse período. O Programa estava voltado à população

de renda baixa, até oito salários mínimos (BONATES, 2007). Atualmente, de acordo com o Ministério das Cidades, o teto para inserção no PAR é de R\$1.800,00, podendo aumentar para R\$2.400,00 para profissionais da segurança pública¹⁷.

O PAR atua em duas frentes: na construção de novas moradias e reformando edifícios nas áreas centrais, para adaptá-los para o uso exclusivamente residencial. No entanto, a última encontrou dificuldades de implantação e de adaptação às regras do Programa, frente à grande diversidade de edificações dos centros históricos, em especial devido aos valores máximos estipulados para as unidades habitacionais não serem suficientes para a complexidade das obras necessárias. Era necessário estabelecer parcerias com os estados e/ou municípios, para garantir a viabilidade dos projetos. Em virtude dessas parcerias, algumas obras chegaram a ser implantadas, com maior destaque para a capital paulista¹⁸. No Recife, foi inaugurada uma obra nessa modalidade: o edifício São José, no bairro homônimo, num caso que será discutido no Capítulo 4.

Com a mudança no governo federal, em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, cuja estrutura estava baseada num tripé formado pelos principais problemas urbanos: habitação, saneamento e transporte (MARICATO, 2006). Para a habitação, a premissa era de possibilitar ao mercado atender à demanda do segmento médio, liberando os recursos dos cofres públicos para o atendimento das classes de menores ingressos (MARICATO e LEITÃO, 2010). A nova PNH foi lançada em 2004, contendo objetivos amplos, dentre os quais universalizar o acesso à moradia digna; melhorar a produtividade e a qualidade da produção habitacional e incentivar a geração de empregos e renda.

A nova PNH também trouxe como medida a implantação de um programa destinado à locação social. Nesse sentido, foi desenvolvido o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais – parte do Plano Plurianual 2004/2007 –, com o objetivo de transformar em moradia imóveis vazios ou subutilizados do patrimônio da União, nas áreas centrais e portuárias esvaziadas e degradadas de municípios localizados em regiões metropolitanas e capitais. Havia uma intenção de destinar os imóveis para habitação de interesse social, além de implementar um serviço de locação social. Em 2009, vinte e sete imóveis do estoque ocioso público foram comprados pelo Ministério das Cidades, com recursos a fundo perdido, e doados ao Fundo de

¹⁷ Em 2015, o salário mínimo chegou a R\$788,00. Assim, os tetos de acesso ao PAR são, respectivamente, de 2,3 e 3 salários mínimos. No entanto, não parece haver investimentos recentes no Programa. Informações disponíveis em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php/programas-e-acoas/517-programa-de-arrendamento-residencial-par.html>>. Acesso em: 22 mar. 2015.

¹⁸ Na cidade de São Paulo, até 2004 foram reformadas 464 unidades em cinco edifícios. Em 2007, o antigo Hotel São Paulo foi inaugurado, com 152 apartamentos ocupados por famílias ligadas ao Movimento Morar no Centro e ao Movimento do Fórum dos Cortiços (BONATES, 2007).

Arrendamento Residencial (FAR) para serem destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida, lançado naquele ano. A aquisição de imóveis foi interrompida em 2010¹⁹ (AMARAL, CAVALCANTI e TEIXEIRA, 2011).

Em 2007, para consolidar a implantação da PNH, teve início a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) – publicado em 2009, com horizonte temporal até 2023 –, com o objetivo de enfrentar a questão habitacional buscando articular políticas de inclusão e de desenvolvimento econômico (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009). Em 2005, foram criados o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), relacionados com um Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PNHIS)²⁰. Esse Plano tinha como meta aumentar a quantidade de investimentos na faixa de renda até cinco salários mínimos. No entanto, o maior montante de recursos federais permanecia sendo direcionado ao Carta de Crédito individual, para pessoas de maior poder aquisitivo (BONATES, 2007).

Em 2009, foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de moradia para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, tendo por meta inicial a produção de um milhão de unidades habitacionais. As unidades foram alocadas de acordo com as seguintes faixas salariais: (i) 400 mil unidades para a faixa de 0 a 3 salários mínimos; (ii) 400 mil unidades para a faixa de 3 a 6 s.m.; e 200 mil unidades para a faixa de 6 a 10 s.m. Para as classes de mais altos ingressos, o subsídio pode ser aplicado a unidades de até 500 mil reais, o que é bastante questionável quando a proposta do plano deveria ser de interesse social.

De início, importa observar que, embora a faixa de 0 a 3 salários mínimos constituísse, à época do lançamento do Programa, 90% do déficit habitacional, para ela foram destinadas somente 40% das unidades habitacionais. Outro dado relevante é o fato de que os valores do déficit habitacional usados no lançamento do PMCMV foram calculados pela Fundação João Pinheiro²¹, mesma entidade que divulgou à época que havia um estoque de seis milhões de

¹⁹ O primeiro prédio público a ser reformado para abrigar apartamentos no Programa Minha Casa Minha Vida foi o Edifício Ipiranga, no centro de São Paulo (capital). As obras tiveram início em dezembro de 2014 e foram viabilizadas pela modalidade de entidades do PMCMV, contando também com financiamento do governo estadual. Fonte: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=1973>>. Acesso em: 23 mar. 2015.

²⁰ Em consulta ao *site* do Ministério das Cidades, somente existem informações sobre recursos para o PNHIS até o ano de 2009, quando foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php/sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social-snhis.html>>. Acesso em: 22 mar. 2015.

²¹ Disponível online em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>>. Acesso em: 22 mar. 2015.

domicílios vagos (NASCIMENTO e TOSTES, 2011), a maioria nas áreas centrais, muitos de propriedade pública.

Maricato e Leitão (2010) sugerem que a opção pela construção de novas moradias tem relação com a necessidade de ajudar o mercado imobiliário, em especial após a crise de 2008. Para compreender essa formulação, é preciso retornar a alguns acontecimentos anteriores ao lançamento do PMCMV. A partir de 2005, grandes empresas construtoras e incorporadoras abriram seu capital na bolsa de valores, o que possibilitou potencializar sua atuação no emergente mercado econômico²², num movimento legitimado pelo discurso do déficit habitacional.

Esse processo levou a um *boom* imobiliário a partir de 2007, que se mostrou insustentável. Já em 2008 identificou-se um pico de inflação na construção (12,2%) e houve falta de insumos e mão de obra. Além disso, houve problemas na qualidade dos produtos, produção acima da demanda e valores acima da capacidade de crédito. A crise mundial de 2008 somou-se a esse quadro preexistente, levando à queda nos valores das ações. O pacote do MCMV surgiu, então, para reerguer o setor antes que esse entrasse em crise profunda, com a “chancela social” dada pela habitação popular (FIX e ARANTES, 2009). No entanto, em 2014, o Ministério das Cidades divulgou que, da meta do Programa Minha Casa Minha Vida, apenas 15% das unidades foram contratadas na Faixa 1²³.

O PMCMV estimulou o aumento no preço da terra, ao elevar a demanda por este bem, favorecendo a especulação imobiliária e a captura privada de investimentos públicos. O crescimento no preço dos terrenos influenciou no aumento do preço das unidades existentes (para compra/venda e aluguel), dificultando ainda mais a implantação de uma política habitacional verdadeiramente de interesse social. Dessa forma, o PMCMV atende à necessidade do mercado de expandir sua produção para a classe média e média-baixa, onde os lucros são maiores, fazendo com que o subsídio habitacional no Brasil permaneça majoritariamente voltado para financiar as classes médias e os agentes privados da produção imobiliária, em detrimento das camadas sociais mais necessitadas, como vem acontecendo com raras exceções pontuais, desde o estado nacional-desenvolvimentista.

²² Desde o início dos incentivos do governo Lula para viabilizar o acesso das classes médias ao mercado imobiliário, começou a ganhar força o investimento das promotoras habitacionais privadas no chamado setor econômico.

²³ As faixas salariais de atendimento do PMCMV tiveram seus tetos alterados: a Faixa 1 contempla agora famílias com rendimento mensal de até R\$1.600,00, o que equivale a pouco mais de 2 salários mínimos para o ano de 2015. A Faixa 2 passou a ter teto de R\$3.275,00 e a faixa 3, de R\$5.000,00.

Com raras exceções, o PMCMV deu continuidade à lógica de provisão habitacional através da venda de novas unidades habitacionais para as classes de baixos ingressos através da expansão da malha urbana. Dado o grande volume de investimentos destinados ao Programa, o imenso estoque de edificações ociosas – inclusive de propriedade pública, como mencionado – e a presença marcante de moradores com renda de até 3 salários mínimos nas áreas centrais, é fácil perceber o potencial que um programa desse porte teria em atender às necessidades habitacionais de grande parte desses moradores e, ao mesmo tempo, contribuir para aumentar a qualidade urbana de centros históricos degradados. Como veremos no Capítulo 4, em 2010, por volta de 70% dos domicílios na Boa Vista e em São José tinham chefes de família com renda de até 3 salários mínimos. Nesse mesmo ano, após o lançamento do PMCMV, foi verificado um aumento nos preços do metro quadrado construído no CHR, o que aumentou o custo da moradia nesses bairros, inclusive no que diz respeito ao aluguel, levando a situações de inadequação habitacional devido a um grande comprometimento da renda dos moradores, conforme verificado através das entrevistas analisadas no Capítulo 5.

Apesar da pouca representatividade no PMCMV, a necessidade de reabilitação do uso habitacional nos centros históricos já é amplamente reconhecida, inclusive no referido PlanHab. Dentre suas linhas programáticas existe uma para Produção e Aquisição da Habitação, que engloba uma ação de Promoção de unidades habitacionais em áreas urbanas centrais e outra de Promoção pública de locação social em unidades habitacionais em centros históricos e áreas urbanas consolidadas, que visa atender a famílias de renda muito baixa ou sem renda, que não recebem crédito dos agentes financeiros (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009). No entanto, não houve tentativas reais de implantação do programa²⁴ (MILANO, 2013).

As tentativas de reintrodução da habitação nos centros históricos não chegaram a configurar uma ação consistente e contínua ao longo do tempo nas grandes cidades brasileiras, mas existiram esforços relevantes, que valem ser mencionados. A título de revisão histórica, trazemos abaixo dois exemplos de programas relacionados a propostas do governo federal (portanto, inseridas nas políticas nacionais de habitação ou de reabilitação de centros históricos), de forma a ampliar o conhecimento sobre experiências realizadas e os motivos para sua falta de continuidade.

²⁴ A exceção à regra ocorreu na cidade de São Paulo, onde um esforço da prefeitura municipal levou à implantação do Programa Locação Social, criado em 2002 e efetivado em 2004, com apoio do BID. Três empreendimentos foram implantados, mas questões de sucessão política não asseguraram a continuidade do plano. Sem manutenção e assistência social, os prédios entraram em decadência (MILANO, 2013).

Em 1971, num encontro de governadores e prefeitos de áreas históricas promovido pelo governo federal, foi elaborado o Compromisso de Salvador, no qual foi proposta uma articulação com o BNH para colaborar no custeio de obras em áreas tombadas. Como a noção de recuperação de estoques ociosos não era abordada pelo BNH, somente em 1981 teve início a estruturação do Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos (PRNH), com o objetivo de compatibilizar a demanda do patrimônio histórico com a oferta do BNH (BOSI, 1986). Os estudos constataram que seria necessária a criação da Carteira de Programas para Recuperação do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (CPHAN), de forma a atender à heterogeneidade de perfis socioeconômicos dos diferentes núcleos históricos. A visão dessa proposta era a de que restaurar imóveis residenciais existentes em áreas já atendidas por serviços públicos e infraestrutura seria mais barato do que a construção de conjuntos habitacionais em áreas que ainda deveriam ser urbanizadas.

A criação dessa Carteira ficou condicionada à realização de um projeto piloto que comprovasse a sua viabilidade, sendo Olinda a cidade escolhida, devido ao seu significativo patrimônio arquitetônico e ambiental, às características socioeconômicas e culturais da comunidade residente e à capacidade técnica e administrativa da Prefeitura Municipal de Olinda (PMO). O Projeto Piloto Olinda (PPO) teve como objetivo ajudar a estruturar o arcabouço jurídico-institucional e o sistema financeiro, e definir o referencial técnico para permitir a expansão do PRNH para outras cidades.

Levantamento da PMO identificou, à época, uma situação generalizada de degradação dos imóveis. A população de baixa renda predominava (com renda de 0 a 3 salários mínimos), perfazendo cerca de 80% da população total. A população foi dividida em termos das necessidades principais de intervenção, entre os residentes em imóveis de valor patrimonial e em habitações subnormais na área do sítio histórico (nas encostas dos morros, por exemplo). Em função da renda de cada proprietário e do tipo de intervenção necessária, poderia ser oferecido um subsídio de 5% a 50% no valor dos serviços, considerado como uma contrapartida aos proprietários por preservar o patrimônio (GUSMÃO, 2011).

Em novembro de 1985, 218 moradores estavam inscritos, oito obras haviam sido concluídas, quinze estavam em execução e oito novas obras estavam contratadas (BOSI, 1986). Diante disso, os resultados considerados acima das expectativas levaram à oficialização do PRNH, em novembro de 1985. No entanto, um ano depois, o BNH foi extinto, o que desestruturou todos os seus programas habitacionais, sem continuidade com a sua substituição pela CEF. Mesmo após a extinção do BNH, a PMO tentou dar continuidade ao PPO, atuando com recursos do Fundo de Participação do Município (FPM). Em dezembro de 1986, 76

contratos tinham sido atendidos e 68 obras haviam sido concluídas. No entanto, com a Constituição de 1988, ficou proibida a vinculação do FPM a usos não relacionados com saúde e educação, o que levou a PMO a encerrar o Programa em abril de 1989.

O Projeto Piloto Olinda foi de extrema importância ao ajudar a criar um arcabouço de intervenção pública para melhorar e incentivar a habitação num sítio histórico. Foi um programa pioneiro no sentido de demonstrar a importância do conteúdo coletivo do conjunto urbano, não só do monumento isolado, e a valorização do morador (GUSMÃO, 2011). Apesar de não ter sido especificamente um programa voltado para a habitação social, o PPO é um excelente exemplo de esforço do poder público em dotar um sítio histórico de condições de preservar suas edificações e, em especial, os seus habitantes.

Outro exemplo é o Projeto de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (CHS). Este teve início em 1991, capitaneado pelo Governo do Estado, com intervenções voltadas para a substituição do uso habitacional por usos de turismo e lazer, a despeito das necessidades da comunidade residente. Com a percepção de que o uso exclusivo de turismo e lazer não era sustentável, tiveram início as tentativas de reinserção do uso habitacional, a partir de 1999, como os Projetos Rememorar e Rememorar II, através de recursos do PAR. No entanto, os projetos não beneficiaram as classes mais pobres residentes no local (URIARTE, 2012).

A 7ª Etapa de recuperação do Pelourinho teve início em 2000, inserida no Programa Monumenta, com novas propostas de reinserção do uso habitacional, através da substituição da população residente por servidores públicos estaduais. Na área de intervenção, foram cadastradas 1.674 famílias para serem indenizadas ou relocadas para Coutos – um bairro distante do CHS –, apesar de que 80% delas manifestaram interesse em adquirir um imóvel no centro se as mensalidades fossem acessíveis (SANT’ANNA, 2004 apud URIARTE, 2012).

Parte da população – 103 famílias – recusou-se a receber a indenização e entrou com uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) em relação à Lei Estadual 8.218/2002, que autorizava o Governo a desapropriar suas casas. Na ADIN foram usados dois argumentos: que a retirada dos moradores do CHS feria o princípio da dignidade humana e que o Governo teria de preservar a cultura (o patrimônio imaterial) do CHS, que envolvia os modos de criar, fazer e viver mantidos no âmbito territorial do Centro Histórico, elementos da cultura indissociáveis da população que a cria e reproduz²⁵.

Uma Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público Estadual conseguiu impedir a expulsão dos moradores através de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) assinado

²⁵ Importa ressaltar que, aos argumentos da ADIN, o Governo do Estado da Bahia respondeu que “não havia nos moradores da área do Saldanha cultura alguma a ser protegida” (URIARTE, 2012, p. 60).

em 2005 pelo Estado da Bahia. O TAC permitiu que as 103 famílias tivessem direito de permanência garantido em apartamentos de um a três dormitórios, com áreas totais entre 26,00 e 55,00 m². Embora o TAC não tenha sido assinado pelo governo federal, este é mencionado no Termo, cabendo-lhe assegurar financiamento para as famílias de baixa renda, através de um programa habitacional compatível²⁶ com a situação, uma vez que o Programa Monumenta não poderia conceder o subsídio habitacional, somente apoiar as ações de restauro das edificações selecionadas (BONDUKI, 2010).

A proposta da 7ª Etapa foi então redesenhada, incluindo os apartamentos para as 103 famílias e mais 200 destinados aos servidores públicos. As obras tiveram início em 2006, mas apresentaram baixa qualidade de execução e deficiências nos projetos, resultando em vários problemas de habitabilidade (BONDUKI, 2010). Outro problema foi a destinação dos imóveis ao uso estritamente habitacional, o que impossibilita a geração de renda dos moradores no lugar de residência. Apesar dos problemas, Bonduki (2010) considera que essa foi a primeira experiência de maior porte na reciclagem de edificações num centro histórico para a implantação de habitação de interesse social, cujos ganhos sociais e patrimoniais foram grandes e merecem ser replicados.

Considerando o exposto nos Capítulos 1 e 2, identificamos que existe uma convergência entre os processos que consubstanciaram o centro histórico como uma realidade urbana com potencial cultural e econômico e aqueles que o desconstruíram como ambiente apropriado para a habitação. O problema habitacional surgido em fins do século XIX tem relação direta com as reformas urbanas higienistas e modernistas realizadas nos centros históricos, ao passo que as políticas habitacionais realizadas no Brasil desde a década de 1930 não lograram resolver a questão do acesso à moradia para as classes mais pobres, estando fundamentalmente voltadas para o fortalecimento do mercado imobiliário. Por sua vez, as políticas direcionadas para os centros históricos tiveram, em sua maioria, objetivos de transformá-los em centros de turismo e lazer. O resultado dessas formas de agir sobre a cidade é o persistente déficit habitacional – em especial na faixa de 0 a 3 salários mínimos – em contraponto a um grande número de edificações vazias ou subutilizadas, notadamente nas áreas centrais, num ambiente de degradação física e simbólica: o centro histórico como lugar de abandono.

²⁶ Foi utilizado o Programa de Habitação de Interesse Social (PHIS) para aportar um subsídio de 17,5 mil reais para cada família (BONDUKI, 2010).

As experiências de promoção da habitação em centros históricos, embora não tenham ainda sido reconhecidas como ações prioritárias para assegurar a qualidade de vida da população residente e a preservação do patrimônio construído, ilustram as possibilidades de atuação e abrem um caminho para analisar as possibilidades de fazer frente a essa problemática.

4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A permanência de uma situação de degradação em áreas do Centro Histórico do Recife, notadamente de sua estrutura física, com imóveis abandonados, com pouca diversidade de usos e com baixa qualidade de vida para os moradores que ali ainda permanecem, evidencia a falta de relação das intervenções realizadas nessas áreas com as necessidades da população local. A observação desse problema embasou o delineamento do objetivo geral do trabalho – apresentado na Introdução –, de analisar a dinâmica do CHR, notadamente no que se refere ao uso habitacional, de maneira a definir diretrizes capazes de garantir a permanência e uma melhor qualidade de vida à sua população residente, ao mesmo tempo em que se assegura a recuperação e preservação dos seus imóveis.

Os procedimentos metodológicos estão, portanto, guiados por esse objetivo geral e embasados nos objetivos específicos e na hipótese desenvolvida. Para atender a esses objetivos, foi inicialmente necessário discorrer sobre como se deram os processos de surgimento e consolidação do conceito de Centro Histórico e sobre as implicações das políticas habitacionais nos centros históricos brasileiros. Daqui para a frente, o foco da discussão é o Centro Histórico do Recife, em relação ao qual é imperativo anotar os procedimentos de investigação, incluindo (i) os referentes à delimitação da área de estudo; (ii) os concernentes à coleta de dados e informações necessárias à análise sobre a evolução das características do estoque construído e do perfil demográfico e socioeconômico da população; e (iii) os relacionados à visão dos seus moradores no que diz respeito a morar no centro e às suas necessidades habitacionais.

4.1 Delimitação da área de estudo

Para permitir o desenvolvimento das análises propostas, faz-se necessário delimitar as áreas a serem objeto de caracterização e análise. Uma vez que a cidade do Recife não tem delimitada uma área específica como Centro Histórico, convencionamos como Centro Histórico do Recife as porções de ocupação mais antiga localizadas nos Bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista. Para viabilizar as análises tanto do ponto de vista do estoque imobiliário pertencente ao patrimônio cultural da cidade quanto da caracterização socioeconômica da população residente nessas áreas patrimoniais, foi necessário utilizar dois tipos de delimitações para chegar à área total de estudo: (i) os polígonos das ZEPHs localizadas nas porções mais antigas da cidade (ZEPH-08; ZEPH-09 e ZEPH-10), bem como aquelas localizadas no seu entorno imediato, que complementam e ampliam a abrangência do CHR; (ii) os polígonos dos

Setores Censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que correspondem aos perímetros das ZEPH selecionadas, com pequenas discrepâncias de limites.

Assim, a área total do CHR compreende toda a área do Bairro do Recife e de Santo Antônio; parte do bairro de São José; e trechos da Boa Vista, Santo Amaro, Soledade e Coelhos, sendo estes últimos doravante convencionados simplesmente como Boa Vista; conforme ilustrado na Figura 1. Essa delimitação foi utilizada pela Pesquisa *Mercado Imobiliário nos Centros Históricos das Cidades Brasileiras*²⁷. A Pesquisa faz uso de dados primários, coletados por meio de pesquisa de campo e da aplicação de questionários com os principais agentes imobiliários (compradores, vendedores, locadores e inquilinos), tanto para uso residencial como comercial/serviços; e dados secundários obtidos a partir do Censo Demográfico dos anos de 1991, 2000 e 2010 (IBGE) e do Imposto de Transmissão dos Bens Imóveis (ITBI), disponibilizados para os anos de 2008 a 2013 pela Secretaria de Finanças (Sefin/PCR) da Prefeitura do Recife.

A análise dos dados censitários²⁸ (secundários) permitiu a caracterização inicial do perfil socioeconômico da população residente e dos domicílios do CHR, além da evolução no período de 1991 a 2010, o que levou à identificação da existência de submercados distintos nos quatro bairros que compõem o CHR. Naqueles que sofreram intervenções de grande porte (Bairros do Recife e Santo Antônio), já foi possível verificar que o mercado habitacional (compreendendo compra e venda e aluguel de imóveis residenciais) praticamente deixou de existir (LACERDA e ANJOS, 2014).

A afirmação das pesquisadoras está respaldada no decréscimo no número de Domicílios Particulares Permanentes em Santo Antônio e no Bairro do Recife – verificado na comparação entre os Censos do IBGE de 1991 e 2010 – e na análise da dinâmica espacial do mercado imobiliário de compra e venda nos anos de 2008 a 2013, através dos dados do ITBI. Por esse motivo, optamos por restringir a área de estudo para os bairros de São José e da Boa Vista, onde o uso residencial ainda se manifesta com maior intensidade.

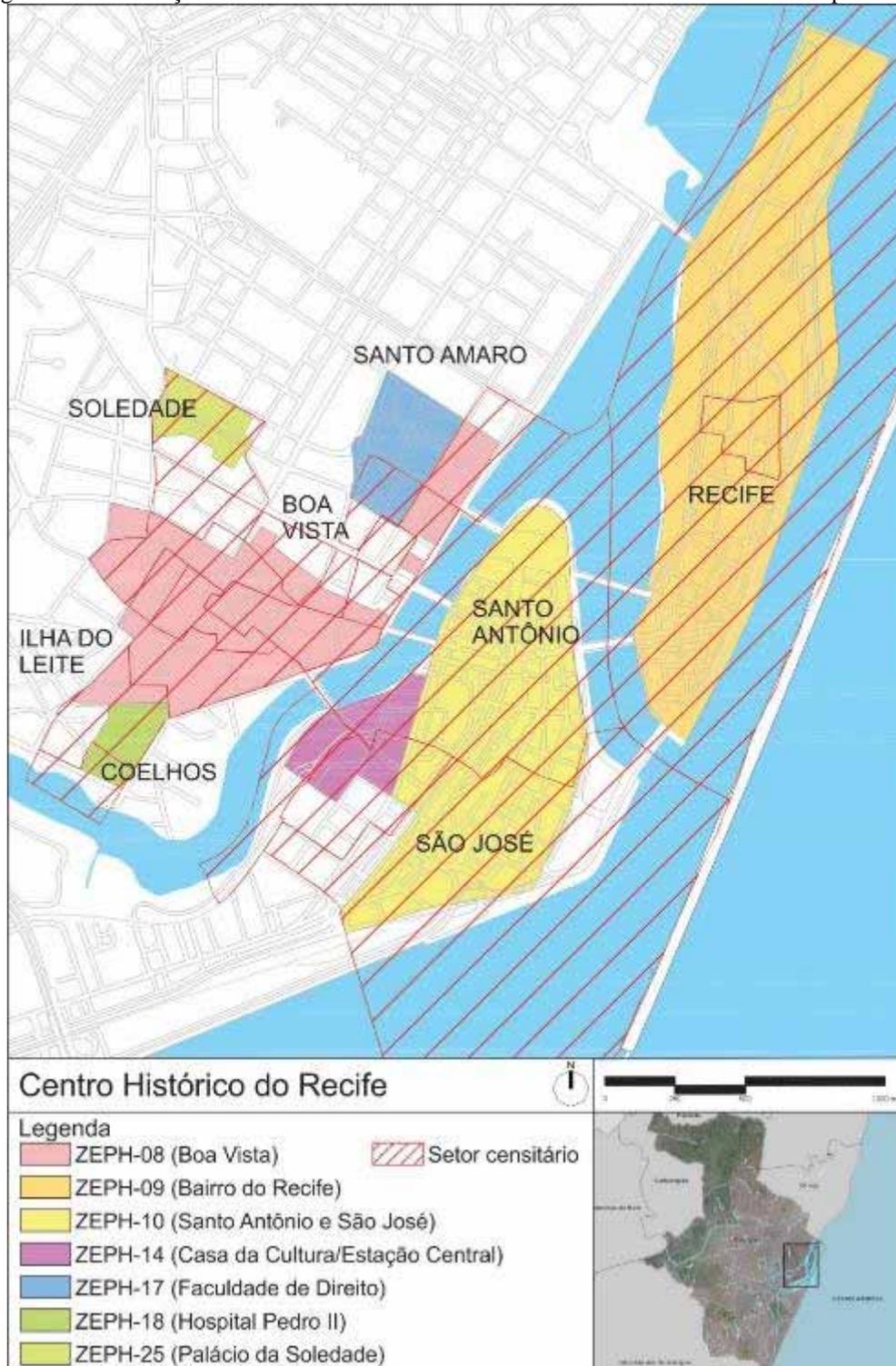
Serão analisados os setores censitários que correspondem aos trechos de ocupação mais antiga nesses bairros, onde, de acordo com nosso referencial teórico, o discurso modernista e higienista pode ter funcionado de forma mais relevante na desconstrução do uso habitacional. É de nosso interesse, portanto, identificar onde essa população que ali permanece está

²⁷ A Pesquisa é desenvolvida simultaneamente nos centros históricos do Recife, Olinda, São Luís e Belém, no âmbito do *Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário* (GEMFI), desde março de 2012. Conta com o apoio financeiro do CNPq, da Facepe e da Propesq/UFPE.

²⁸ Referentes aos Setores Censitários delimitados na Figura 7.

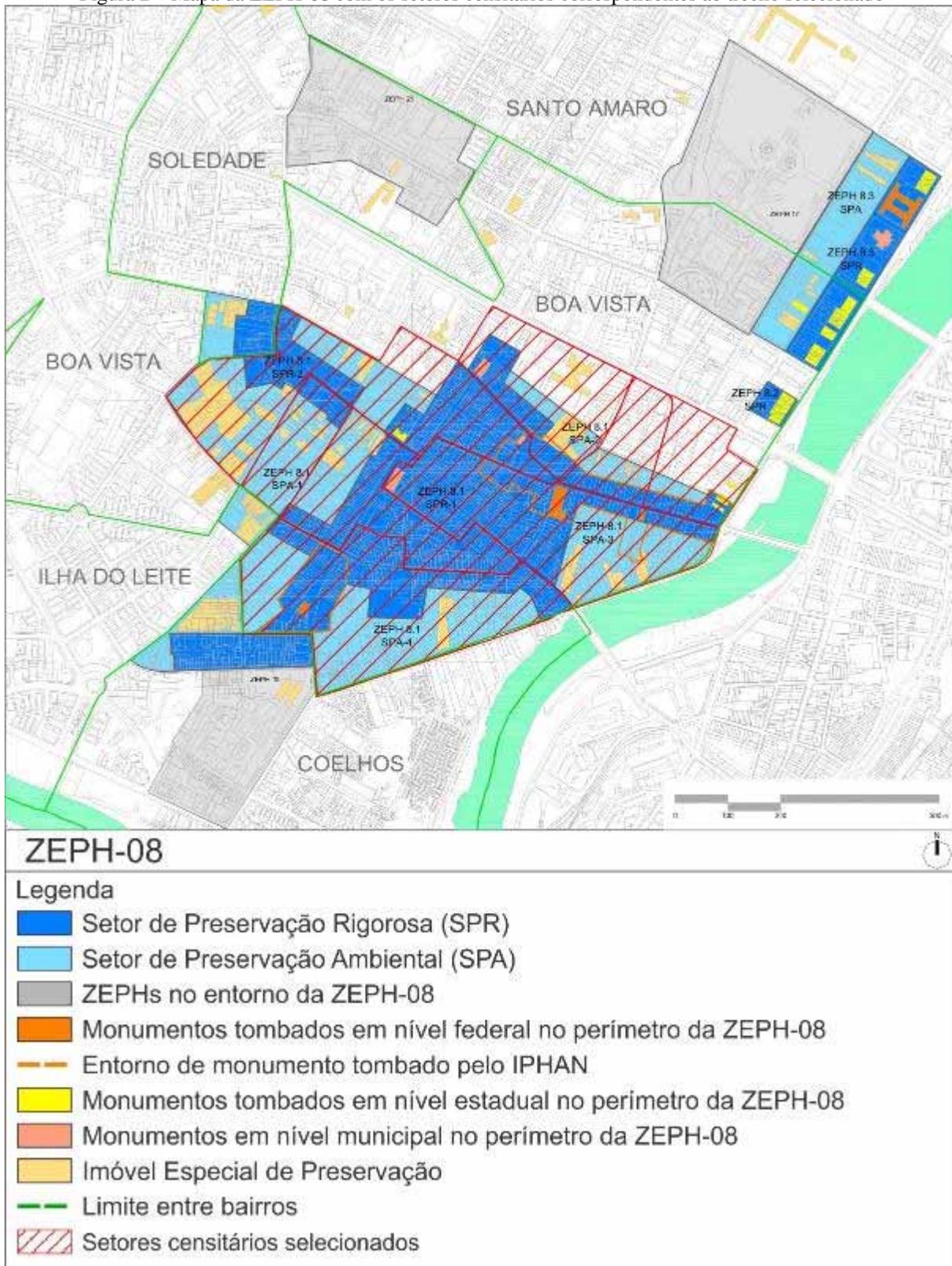
distribuída, quais os seus modos de vida e suas necessidades habitacionais. Os setores selecionados correspondem, portanto, a trechos da ZEPH-08 e da ZEPH-10, conforme os mapas nas Figura 2 e Figura 3.

Figura 1 – Delimitação do Centro Histórico do Recife com os setores censitários correspondentes



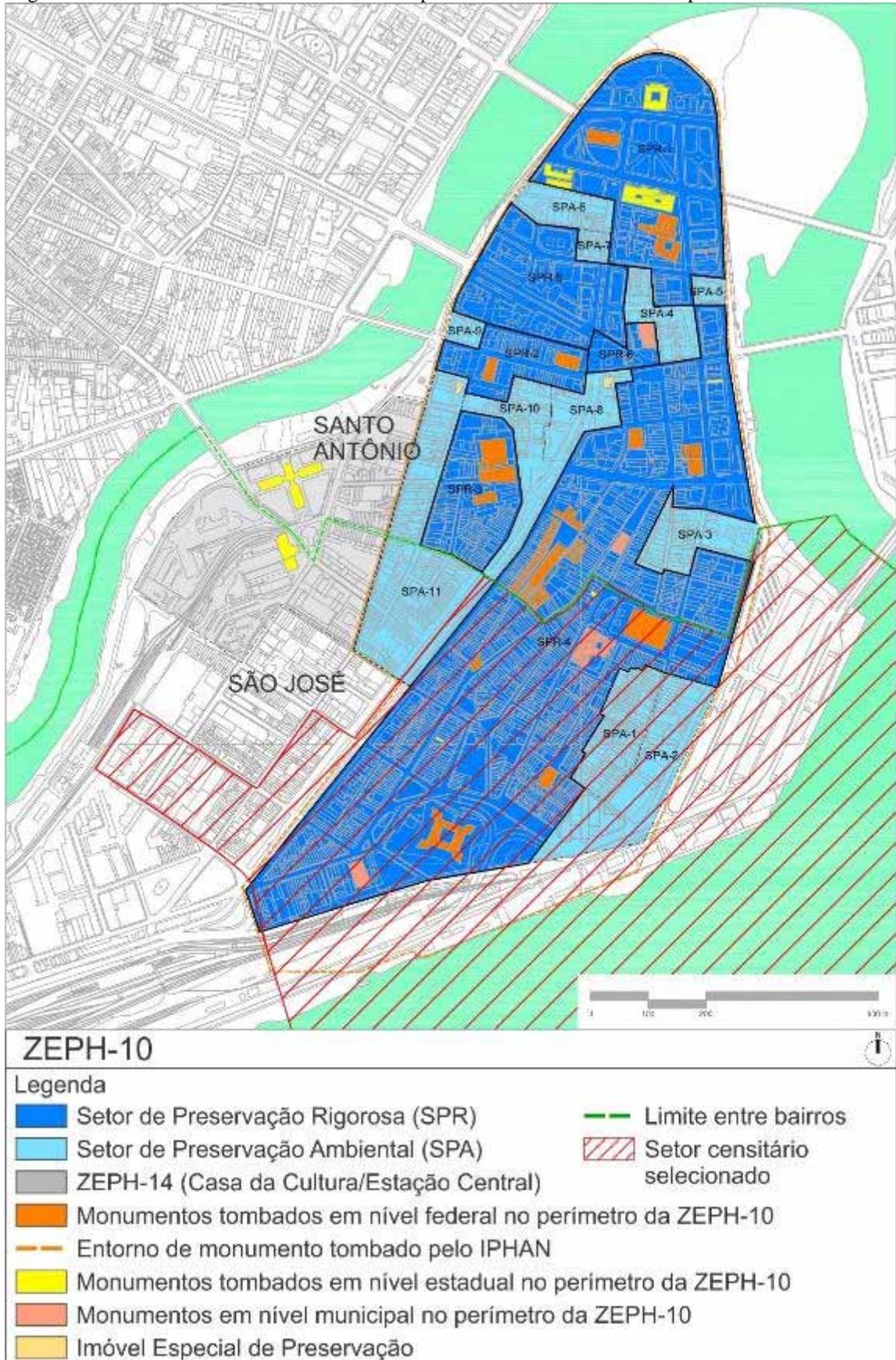
Fonte: Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) e Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário e Fundiário (GEMFI). Formatado pela autora.

Figura 2 – Mapa da ZEPH-08 com os setores censitários correspondentes ao trecho selecionado



Fonte: Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) e Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário e Fundiário (GEMFI). Formatado pela autora.

Figura 3 - ZEPH 10 com o setor censitário correspondente ao trecho selecionado para o bairro de São José



Fonte: Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) e Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário e Fundiário (GEMFI). Formatado pela autora.

A ZEPH-08, que corresponde ao Bairro da Boa Vista, foi instituída pela Prefeitura da Cidade do Recife através do Decreto nº 11.888 de 26 de março de 1981, na categoria de Conjuntos Antigos²⁹, mesma categoria de preservação da ZEPH-10, que corresponde aos bairros de Santo Antônio e São José e foi criada através do Decreto nº 11.693 de 22 de setembro de 1980.

Como pode ser verificado nos mapas acima, as duas ZEPHs contam com diferentes setores em seus polígonos. De acordo com a legislação (Lei nº 13.957/1979 - que instituiu as ZEPHs - e Lei nº 16.176/1996 - LUOS), cada ZEPH pode ter um ou mais Setores de Preservação Rigorosa (SPR) e de Preservação Ambiental (SPA). O Artigo 16 da LUOS dispõe que o SPR é constituído por áreas de importante significado histórico e/ou cultural que requerem sua manutenção, restauração ou compatibilização com o sítio integrante do conjunto. O SPA, por sua vez, é constituído por áreas de transição entre o SPR e as áreas circunvizinhas.

Assim, do ponto de vista da legislação municipal, o que de fato é reconhecido como Conjunto Antigo corresponde ao Setor de Preservação Rigorosa, funcionando o SPA como amortecedor entre a porção urbana sob rígido controle e aquela onde a legislação urbana “regular” é vigente. Nesse sentido, no SPA o controle geralmente diz respeito a gabaritos máximos, sendo possível até mesmo demolição de edificações no Setor³⁰. Uma vez que no SPA a legislação preservacionista não possui grande influência, é importante, também, delimitar esses diferentes polígonos, para entender de que forma o uso habitacional desenvolve-se atualmente nas áreas sob diferentes níveis de preservação.

Apesar da delimitação dos bairros de São José e da Boa Vista como área de estudo, trataremos ainda, brevemente, das reformas urbanas realizadas no Bairro do Recife e em Santo Antônio, de forma a entender como foi o processo de desconstrução do uso habitacional no CHR e como isso impactou nos dois bairros a serem analisados. Após a revisão histórica desse processo, será possível o aprofundamento da pesquisa através da coleta e análise de dados na área de estudo.

²⁹ De acordo com a Lei 13.957/1979, as ZEPHs podem ser classificadas nas categorias de Sítios (áreas de valor artístico notável ou que serviram de palco a acontecimentos de reconhecida importância histórica); Conjuntos antigos (complexos urbanos notáveis, formados com edificações típicas, seja por conter exemplares de excepcional arquitetura, seja por constituir núcleo de expressivo significado histórico); Ruínas (edificações que embora deterioradas constituem relíquia evocativa de um acontecimento histórico); e Edifícios isolados (exemplares excepcionais de arquitetura seja pela sua destinação para fins religiosos, militares, públicos ou privados).

³⁰ Por esse motivo, edificações significativas localizadas na SPA, ou em áreas não classificadas como ZEPH, devem receber outra forma de proteção. Em nível municipal, o instrumento utilizado é o Imóvel Especial de Preservação, regulamentado pela Lei nº 16.284/1997, que proíbe a demolição do imóvel e modificações em sua volumetria e fachadas.

4.2 Procedimentos de coleta e análise de dados

A coleta de dados foi realizada em duas etapas principais concernentes à evolução das características socioespaciais da área de estudo e às demandas e necessidades habitacionais dos moradores locais.

Para a primeira etapa, relativa à evolução das características socioespaciais dos sítios históricos da Boa Vista e de São José, foi necessário desenvolver duas atividades: (i) análise da evolução das características do estoque edificado; e (ii) análise da evolução do perfil socioeconômico da população. Para ambos, foi de fundamental importância o material produzido pela Pesquisa *Mercado Imobiliário nos Centros Históricos*, através da coleta de dados primários por meio da aplicação dos questionários.

A análise dos dados levantados na primeira etapa permitiu o atendimento ao primeiro objetivo específico da pesquisa e forneceu subsídios para a realização da segunda etapa, através da elaboração de um roteiro para entrevistas que possibilitaram o atendimento ao segundo objetivo específico. Por fim, através do cruzamento das informações obtidas nesses dois níveis de análise, foi possível realizar o terceiro objetivo específico, complementando as etapas necessárias ao cumprimento do objetivo geral da pesquisa.

Evolução das características do estoque edificado

Partindo dos pressupostos de que as políticas de preservação até o momento desenvolvidas não lograram manter bons níveis de preservação e de conservação do patrimônio nos bairros de São José e da Boa Vista, onde está em curso uma contínua substituição do uso residencial pelo uso comercial, faz-se necessário verificar as transformações ocorridas ao longo do tempo no patrimônio construído desses bairros.

A realização dessa análise exigiu a definição de um outro recorte espacial na área de estudo delimitada nas Figuras 8 e 9. Esse novo recorte é resultado da combinação de dois fatores: a necessidade de determinação de uma escala que garanta a viabilidade da realização do levantamento em campo³¹; e a existência de dados e informações anteriores sobre as áreas específicas em análise, que permitam a comparação com a situação atual.

Levando esses fatores em consideração, o primeiro levantamento disponível situa-se na transição entre as décadas de 1970 e 1980, quando foram realizados os Planos de Preservação dos Sítios Históricos da Região Metropolitana (PPSH/RMR) pela FIDEM e do Recife (PPSH-

³¹ De acordo com a base de informações geográficas do Recife (Disponível em: <<http://www.recife.pe.gov.br/ESIG/>>), a área de estudo da Boa Vista conta com cerca de 1.157 imóveis e a de São José, com aproximadamente 1.219 imóveis.

Recife) pela PCR, ambos aludidos no Capítulo anterior. Nesse momento, teve início o levantamento sistemático dos sítios históricos na cidade, através do qual foram elaboradas fichas de vistoria acompanhadas de registros fotográficos, em especial para as áreas que vieram a ser classificadas como Setores de Preservação Rigorosa (SPR). Pesquisa no acervo da FIDEM não permitiu a localização das fichas utilizadas para fundamentar o estudo do órgão metropolitano, o que restringiu nossa pesquisa ao acervo do órgão municipal: a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC).

A consulta ao acervo da DPPC permitiu identificar que existem algumas lacunas nos dados, sobretudo pela ausência de fichas e/ou fotografias para alguns endereços. Assim, foram levantadas as fichas disponíveis, buscando identificar as áreas com maior disponibilidade de informações de forma a possibilitar a delimitação de uma área a ser mapeada, tanto para a Boa Vista quanto para São José.

A área levantada para São José está distribuída ao longo da Av. Dantas Barreto e das Ruas das Calçadas e Vidal de Negreiros, bem como de algumas vias nesse entorno, totalizando 380 edificações. Para a Boa Vista, os eixos principais são as Ruas da Glória, Velha e São Gonçalo/Santa Cruz, e vias transversais, totalizando 389 edificações³². Através de visitas realizadas nas edificações selecionadas, foi possível realizar um levantamento da situação atual e compará-la com a do período anterior, permitindo inferir a evolução desse conjunto edificado a partir do início dos anos 1980, quando acelerou o declínio no número de habitantes da área central, frente à evolução dos usos comerciais e de serviços nas áreas em estudo. Os mapas que ilustram os imóveis selecionados e a evolução de suas características estão presentes no Capítulo 4.

Os dados constantes nas fichas e nos levantamentos fotográficos serviram de base para classificar o estado de preservação dos imóveis. Essa análise foi realizada considerando as alterações estilísticas e de modernização sofridas pelos imóveis, comparando com as situações existentes no momento da classificação da ZEPH – quando foram realizados os levantamentos originais –, não com uma situação de unidade estilística que poderia ter havido anteriormente.

Assim, foram atribuídas as seguintes classificações: (i) imóvel preservado, quando não houve alterações em relação ao primeiro momento documentado; (ii) modificado, quando as modificações não alteraram de maneira significativa a tipologia e a leitura do estilo da edificação, implicando majoritariamente em alterações nas aberturas e nos materiais de revestimento; (iii) descaracterizado, quando as modificações foram tão profundas que já não é

³² O quantitativo de imóveis selecionados para São José e a Boa Vista configuram cerca de um terço do total de imóveis das áreas de estudo delimitadas na Figura 2 (Boa Vista) e na Figura 3 (São José).

possível identificar a leitura do estilo ou da tipologia da edificação original, como no caso de acréscimo de pavimento, alteração nos ritmos das aberturas, eliminação completa de ornatos etc.; e (iv) substituído, quando, mesmo localizada sobre a base da edificação original, as modificações foram de tal ordem que a edificação atual já não apresenta qualquer relação volumétrica e/ou estilística com o imóvel original.

Para análise do estado de conservação dos imóveis, fizemos uso da classificação proposta por Vieira (2008), segundo os seguintes critérios: imóveis com mais de 75% de sua totalidade³³ conservada foram considerados como bom estado de conservação; imóveis entre 50% e 75% foram classificados como em estado regular de conservação; e, por fim, imóveis abaixo de 50% em nível de conservação foram considerados em estado precário.

Para o levantamento da evolução dos usos desenvolvidos nos imóveis, foram também comparados dois momentos diferentes. Os dados dos usos no início da década de 1980 são provenientes das fichas presentes no acervo da DPPC. No segundo momento, os usos foram registrados através de visita de campo aos endereços selecionados para o levantamento do estado de conservação e preservação. O mapa de usos resultante permite a comparação com os mapas que ilustram o estado físico das edificações, a fim de verificar se existe correlação entre as mudanças de usos e a conservação e preservação do estoque edificado.

Outra correlação importante foi realizada com a elaboração de mapas que ilustram a evolução nos valores imobiliários de compra e venda de imóveis comerciais e residenciais, possibilitada pelos dados do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de 2008 a 2013, fornecidos pela Secretaria de Finanças do Recife³⁴. Para cada setor censitário, foi calculada a valorização média no aludido período, o que permite não só a comparação entre São José e a Boa Vista, mas também a identificação de variação da valorização nos diferentes setores da Boa Vista, os quais podem corresponder aos Setores de Preservação Rigorosa ou Ambiental. Além disso, os mapas apresentam, para cada setor, o valor médio do metro quadrado por ano,

³³ Vieira (2008) considera como totalidade na sua análise tanto a fachada quanto a área interna. Essa abordagem faz sentido se considerarmos que a autora realizou sua análise no conjunto tombado do Bairro do Recife, no qual as edificações individuais são consideradas monumentos do ponto de vista do IPHAN. Para as ZEPHs em questão, no entanto, o maior valor diz respeito ao conjunto urbano. A Lei nº 13.957/79, em seu Artigo 9º, define que em bens situados em área de preservação rigorosa devem ser respeitados a volumetria e a feição do imóvel. Assim, na nossa análise, consideraremos somente os aspectos externos. A avaliação é realizada atribuindo a cada pavimento da edificação um determinado peso. Por exemplo, uma edificação de dois pavimentos poderá receber no máximo 50% por pavimento. O valor final é obtido através da média entre os valores atribuídos para cada pavimento.

³⁴ Os dados foram obtidos pelo Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário e Fundiário (GEMFI). Para o cálculo das médias, foram excluídos os valores “fora da curva”, como aqueles de muito baixo valor ou aqueles excessivamente altos, por exemplo, o caso das torres gêmeas no bairro de São José, que se situam fora do padrão do resto do bairro. Todos os valores foram atualizados para efeitos de comparação.

permitindo identificar a relação da alteração dos valores imobiliários com determinados eventos, como o lançamento de empreendimentos no entorno do CHR ou com a influência de programas como o Minha Casa, Minha Vida.

Evolução demográfica e perfil socioeconômico da população

Como vimos nos capítulos anteriores, à época da realização das reformas modernizantes nas principais capitais do país, os centros urbanos mantinham grande diversidade de funções – comerciais, de serviços, de lazer, institucionais, administrativas, financeiras etc. –, além de abrigar a moradia das classes populares, médias e alta. No caso do Recife, os bairros que sofreram as maiores transformações com as reformas urbanas – Bairro do Recife e Santo Antônio – tiveram o uso residencial drasticamente reduzido, mantendo a centralidade nas outras funções; enquanto os bairros de São José e da Boa Vista mantiveram seu protagonismo residencial. A partir dos anos 1970, o fortalecimento da expansão urbana, da metropolização e da criação de novas centralidades ampliou o abandono do CHR como lugar de moradia e de atividades voltadas para as classes de maiores ingressos. Os principais processos de revitalização iniciados em fins dessa década no geral não trouxeram propostas de recuperação da diversidade funcional nem do uso habitacional no Centro Histórico do Recife.

Apesar desse quadro, existe ainda uma população que permanece no CHR, em especial em São José e na Boa Vista. No entanto, não são sistematicamente conhecidas as circunstâncias e condições dessa moradia, nem o perfil socioeconômico dessa população, informações de grande importância para a definição de qualquer política pública para a área, em especial para a delimitação de diretrizes para políticas habitacionais.

A elaboração de uma série histórica sobre a evolução demográfica e do perfil socioeconômico da população permitiu uma maior aproximação da realidade, além do registro da situação (2010) da população do trecho em análise do CHR, e a construção de uma amostra mais precisa para fundamentar a próxima etapa da pesquisa.

Para a compreensão da evolução demográfica entre as primeiras décadas do século XX – época de início das reformas urbanas – e as décadas de 1970-1980, foram usados dados de Anuários Estatísticos e de outros trabalhos acadêmicos que dissertam sobre o assunto. Para a compreensão da evolução demográfica da área entre 1991 e 2010, o trabalho lançou mão de dados censitários do IBGE. Conforme visto na delimitação da área de estudos, foram selecionados os setores censitários que correspondem às áreas de ocupação mais antiga em São

José e na Boa Vista. Desses setores³⁵ foram extraídos os dados e as variáveis que possibilitaram a elaboração de tabelas e análises sobre a população.

Além do uso dos dados secundários provenientes dos Censos do IBGE, foi necessária uma complementação e comparação através de visitas *in loco* aos locais de pesquisa. Essa necessidade se deu devido à observação diária da dinâmica urbana das áreas em análise, que permitiu inferir mudanças no perfil urbano e social dessas áreas desde a realização do último Censo³⁶. Nesse sentido, o presente trabalho fez uso, conforme mencionado, dos dados primários levantados pela Pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*.

A Pesquisa supramencionada definiu uma amostra a partir do universo de 11.549 endereços no CHR – conforme o perímetro definido na Figura 1 –, identificados por meio do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) do IBGE. Com 95% de nível de confiança e 5% de margem de erro, foi definida uma amostra de 340 endereços no CHR, estando 201 endereços localizados na Boa Vista e 76, em São José. Para o Bairro do Recife foram selecionados 20 endereços e Santo Antônio contou com 43.

Como a metodologia para o cálculo da amostra tomou por base o universo total de endereços do CHR, os resultados dos questionários não podem ser desagregados espacialmente sem que percam sua validade estatística. Os dados, coletados em 2014, podem, no entanto, ser utilizados de forma qualitativa, para efeitos de comparação com as informações do Censo de 2010 do IBGE, possibilitando uma maior aproximação da situação atual das áreas em estudo.

Demandas e necessidades habitacionais: a visão dos moradores

Considerando o objetivo geral da pesquisa, as entrevistas têm a finalidade de complementar os dados levantados através da caracterização socioeconômica da população, permitindo entender questões mais subjetivas, como os fatores de escolha pela moradia no CHR, o atendimento às necessidades habitacionais e a relevância das questões discutidas anteriormente, como a influência do higienismo, dos padrões modernos de moradia e da ideologia da casa própria nas decisões habitacionais dessa população. Esses fatores interessam na elaboração de políticas habitacionais que possam de fato responder às particularidades dos moradores do Centro Histórico do Recife.

As entrevistas tomam como base os dados levantados no Capítulo 4 sobre o perfil socioeconômico da população, que indicaram a predominância de uma população de baixos ingressos, tanto na Boa Vista quanto em São José, para quem o aluguel ainda é uma forma de

³⁵ Do Censo de 2010, foram selecionados os setores 261160605180057 para São José e 261160605180001 a 261160605180008 para a Boa Vista. Para 1991 e 2000, foram escolhidos os setores com eles compatíveis.

³⁶ Como, por exemplo, o adensamento da presença de comerciantes chineses no Bairro de São José.

acesso à moradia relevante. A Pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos* (MICH), que complementou a análise, demonstrou que, para os residentes no CHR, os valores da centralidade são os principais atributos citados como motivação para a escolha da moradia.

Nesse sentido, políticas habitacionais que estimulam o endividamento através da aquisição da casa própria em áreas distantes do centro não parecem ser a solução habitacional ideal para atender às necessidades desses habitantes, nem à necessária utilização do estoque edificado existente na área central. Dessa forma, o estímulo governamental a programas de habitação de interesse social – entre eles, os de aluguel social – nos centros históricos urbanos pode ser visto como uma maneira de atender a duas demandas: a individual, do direito à moradia para a população de baixos ingressos, e a coletiva, do direito à memória e à cultura, através da preservação do patrimônio construído e das dinâmicas urbanas das áreas centrais.

Diante disso, considerou-se para a definição da amostra para as entrevistas que os moradores: (i) deveriam ser inquilinos; (ii) deveriam residir em Setor de Preservação Rigorosa, para melhor compreensão da relação do patrimônio cultural com a moradia; (iii) deveriam ter renda média de 0 a 3 salários mínimos, que consiste da faixa de renda predominante em ambos os sítios históricos analisados.

Para a definição do número de entrevistas a serem realizadas, identificamos, nos setores censitários selecionados, um universo de domicílios alugados na Boa Vista de 1123 unidades, enquanto que em São José, onde a presença habitacional é menos marcante, foram cadastradas 124 unidades. Os dados são de 2010 e podem já ter sofrido alterações, uma vez que nos últimos anos aconteceram fortes alterações nas dinâmicas do mercado imobiliário na cidade. Ainda assim, os valores identificados são inviáveis para a definição de uma amostra, quando se considera a necessidade de realização de entrevistas para aprofundar os questionamentos da pesquisa.

Outra dificuldade encontrada em relação ao universo diz respeito à espacialização dessas unidades. Enquanto o Censo do IBGE quantifica os DPP alugados, o Cadastro de Endereços identifica os endereços dos domicílios, mas não sua condição de ocupação, impedindo um cruzamento de dados que nos permita gerar um mapa espacializando as unidades domiciliares alugadas dentro da área de estudo. Essas questões dificultam uma abordagem quantitativa da definição da amostra a ser entrevistada dentro desse universo.

De acordo com Minayo e Sanches (1993), um bom método de pesquisa deve ser apropriado ao objeto da investigação, oferecendo elementos teóricos para a análise enquanto mantém-se operacionalmente exequível. Dentro desses limites, as abordagens quantitativa e qualitativa podem ser utilizadas em complementaridade: a primeira permite uma aproximação

do concreto através de cifras, gráficos e estatísticas; enquanto a segunda refere-se ao mundo dos símbolos, dos significados, da subjetividade.

Dessa forma, a análise quantitativa adequa-se à composição de perfis populacionais ou indicadores sociais, sendo utilizada neste trabalho principalmente na etapa de análise da evolução do perfil da população e dos domicílios – permitindo trazer à luz dados, indicadores e tendências observáveis –, mas também na análise das entrevistas, com vistas a identificar um padrão nas respostas dos moradores. A análise qualitativa deve buscar aprofundar os dados quantitativos levantados, abrindo perspectivas que permitam aprofundar a complexidade dos fenômenos anteriormente identificados, cumprindo o objetivo de analisar as permanências dos impactos e dos discursos promovidos pelos programas de intervenção (reforma ou reabilitação) no âmbito do CHR e sua influência nos modos de morar da população atual.

A investigação qualitativa tem como material primordial de análise a fala dos indivíduos, que, segundo Bourdieu (2004 apud COSTA, 2007), contém em seu bojo as condições estruturais da sociedade, como os sistemas de valores, as normas culturais e os símbolos. Dessa forma, nessa etapa foram realizadas entrevistas semiestruturadas, nas quais o pesquisador segue um roteiro preestabelecido, mas deixa liberdade para que a pessoa entrevistada discorra mais longamente sobre os pontos que julgar relevantes.

Para definir a quantidade de entrevistas realizadas no total, utilizamos o critério de saturação – definido para pesquisas qualitativas como a cessação do acréscimo de informações novas nas observações –, que permite estabelecer a validade de um conjunto de observações. A maior dificuldade que o emprego desse critério apresenta é o do dimensionamento prévio da pesquisa. De acordo com Thiry-Cherques (2009), em diferentes campos com dimensões diversas, verificou-se que o ponto de saturação é obtido em, no máximo, quinze observações e que a não ocorrência de saturação dentro desse limite é indicativo de que o critério de levantamento ou os quesitos escolhidos são inadequados e devem ser revistos. Dessa forma, inicialmente pensou-se na realização de quinze entrevistas com moradores da Boa Vista, e quinze em São José, num total de trinta. Quando do início das entrevistas, tendo em vista a riqueza das falas individuais dos moradores e a necessidade de abordar essa riqueza evitando um tratamento essencialmente quantitativo, percebeu-se que a amostra inicialmente pensada estava superdimensionada. No total, foram realizadas quinze entrevistas, sendo sete em São José e oito na Boa Vista.

Para a elaboração do roteiro da entrevista (ver Apêndice C), buscou-se criar uma estrutura embasada no referencial histórico e teórico da pesquisa, partindo de perguntas mais simples para mais complexas, formando um todo lógico que permeia as questões anteriormente

levantadas. Uma vez que não era possível saber de antemão onde estavam localizadas as residências alugadas, os moradores foram abordados em suas residências, quando era explicada a natureza da pesquisa e solicitava-se que respondessem a algumas perguntas. Devido a essa forma de abordagem, optou-se por elaborar um roteiro sucinto, que não fosse demandar muito tempo do entrevistado.

O roteiro foi dividido em três partes. A primeira está voltada para as informações sobre o morador e o domicílio, caracterizando as necessidades habitacionais atuais e se a unidade habitacional e a localidade urbana atendem a essas necessidades, numa tentativa de compreender as necessidades e os anseios habitacionais do morador, e como essas estão relacionadas com a situação habitacional atual e com a forma de acesso à moradia.

A segunda etapa buscou compreender a relação do morador com o Centro Histórico, levantando questões que permitiram identificar se, no que diz respeito à habitação no Centro, ainda é forte o discurso higienista que desvalorizou as tipologias tradicionais do Centro e promoveu a separação funcional entre habitação e comércio, bem como outras questões que podem influenciar até os dias de hoje na desconstrução do uso habitacional, a serem indicadas pelos entrevistados. Essa etapa parte do pressuposto levantado por Reynaldo³⁷, de que, no Recife, o conjunto edificado tem um prazo de validade curto, pois os fatores de novidade associados ao progresso rapidamente tornam obsoletas mesmo edificações mais recentes, num processo de depreciação fictícia que se torna um obstáculo maior à reabilitação da moradia no CHR em relação a outras cidades que vêm investindo nesse processo. Nesse sentido, as classes de baixos ingressos que residem no CHR estariam movidas primordialmente pela falta de escolhas e, por isso, essa é uma das principais questões a serem respondidas na pesquisa.

A terceira etapa aborda as questões de acesso à moradia e busca compreender os motivos da escolha do aluguel como condição de ocupação da moradia; qual é o nível de comprometimento da renda dos moradores e se existe interesse na aquisição de uma casa própria e na inserção em programas governamentais de provisão de moradia. Também são questionadas quais seriam as formas de subsídios habitacionais consideradas relevantes para melhorar a qualidade da moradia do entrevistado. Nessa pergunta, inicialmente não foram dados exemplos, na tentativa de identificar se o morador já havia considerado essa possibilidade. Na ausência de resposta, esclarecia-se que podia se tratar de auxílio no pagamento do aluguel, na conservação do imóvel, entre outras possibilidades.

³⁷ Questionamento levantado pela Prof. Amélia Reynaldo na defesa do projeto da presente pesquisa, em março de 2014.

No que diz respeito ao perfil do morador entrevistado, importa ressaltar a relevância de diferentes arranjos familiares no CHR em relação à cidade do Recife, conforme exposto no Capítulo 4, que permitiram inferir uma maior atração da moradia no Centro para aquelas famílias de perfil menos tradicional. Ao entrevistar moradores de classe média no bairro da Boa Vista, Bernardino (2011) identificou que a circunstância familiar está associada à escolha habitacional, refletindo-se no horizonte temporal de permanência no imóvel, bem como na tipologia escolhida para a moradia. Para nossa pesquisa, importa compreender a relação entre esses fatores, bem como se, para o perfil populacional de baixos ingressos, o custo da moradia é o fator preponderante, independente das circunstâncias familiares.

Dessa forma, fixada a faixa de renda da amostra a ser entrevistada, considerou-se que, para atingir o objetivo do estudo, o grupo a ser entrevistado deveria ser composto por moradores com diversos perfis familiares que representassem necessidades habitacionais distintas. Tomando como base os dados do Censo do IBGE, no que diz respeito à faixa etária do responsável pelo domicílio (Gráfico 9), identificou-se uma predominância de moradores entre 40 a 64 anos de idade, com participação relevante de idosos (65 anos ou mais). No que diz respeito à estrutura familiar, identificada nos dados censitários pelo número de moradores por domicílio (Gráfico 5), prevaleciam os domicílios com até dois moradores. Dessa forma, para tentar compreender as diferentes necessidades habitacionais associadas aos diferentes arranjos familiares, foram entrevistados moradores de 27 a 78 anos, na maioria mulheres, com os seguintes perfis familiares:

- pessoa solteira e sem filhos que mora só;
- pessoa viúva com filhos, mas que mora só;
- pessoa viúva com filhos, mas que mora com novo companheiro;
- casal com filhos;
- casal com filhos, que também divide a residência com outros familiares;
- pessoa separada, com filhos, mas que mora só;
- pessoa separada ou solteira que mora com filhos.

No que diz respeito às unidades habitacionais, considerou-se importante abranger uma diversidade de tipologias habitacionais, de forma a identificar não só a possibilidade de que certas tipologias associadas ao Centro Histórico fossem consideradas inadequadas por seus moradores – refletindo as posturas higienistas do início do século XX – como para identificar se as tipologias refletem diferentes valores associados a diferentes circunstâncias habitacionais, identificando tipos mais favoráveis à reinserção do uso habitacional que outros. Assim, foram entrevistados moradores que residiam nos seguintes tipos de unidades habitacionais:

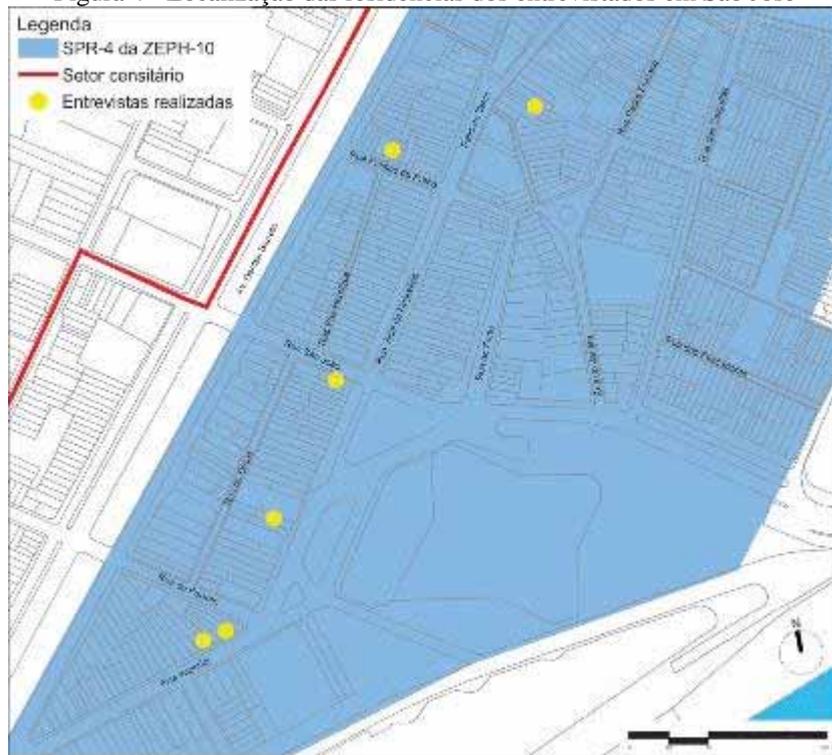
- quarto em prédio misto com dois pavimentos;
- apartamento em prédio misto;
- apartamento em prédio residencial;
- casa térrea;
- quarto em casa térrea;
- fração de casa térrea (correspondendo a sala, quartos, banheiro e cozinha, mas não à toda a área da casa);
- apartamento (pavimento) em sobrado de dois pavimentos;
- quarto em sobrado com dois pavimentos.

Quanto à escolha dos endereços visitados, partiu-se, inicialmente, de um retorno às áreas anteriormente visitadas para a caracterização do estoque edificado, por possibilitar o cruzamento das informações das entrevistas com a situação física do imóvel e do entorno na moradia. Evitou-se repetir muitas entrevistas numa mesma rua, de forma a tentar identificar a existência de diferentes ambiências consideradas mais adequadas à habitação, do ponto de vista dos entrevistados. Como não foi possível realizar todas as entrevistas dentro da delimitação inicial, tanto em São José quanto na Boa Vista, houve entrevistas que extrapolaram essa área, mas mantiveram-se dentro do perímetro do Setor de Preservação Rigorosa.

Em São José, onde o número de residências no SPR-4 da ZEPH-10 (que corresponde ao trecho de Preservação Rigorosa no bairro de São José) está muito reduzido e já não se pode considerar o Cadastro de Endereços do IBGE datado de 2010³⁸, usou-se como base o mapa de usos de 2015 (Figura 16) e, batendo à porta dos endereços registrados como residenciais, explicamos os objetivos da pesquisa, perguntando se o domicílio era moradia de aluguel e se o responsável aceitaria responder à entrevista. Em muitos casos, confirmaram-se os dados sobre a condição de ocupação do DPP, nos quais está indicada uma predominância dos domicílios próprios (Gráfico 7). Em determinadas ruas, não foi possível encontrar domicílios que não fossem próprios, como na Rua do Forte e na Rua do Dique. Uma vez identificado domicílio que atendia ao recorte da pesquisa, ao morador era solicitada indicação de outros indivíduos que se encaixassem no perfil selecionado. Dessa forma, alcançado o ponto de saturação das informações solicitadas, foram realizadas entrevistas nas residências indicadas na Figura 4, num total de sete moradores, em seis edifícios diferentes.

³⁸ Na área visitada para a elaboração do mapa de usos de 2015, identificamos que cerca de 40 dos domicílios registrados no Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos de 2010, na área que corresponde ao SPR, já foram substituídos. Ademais, grande parte dos endereços registrados no CNEFE está localizada fora do Setor de Preservação Rigorosa.

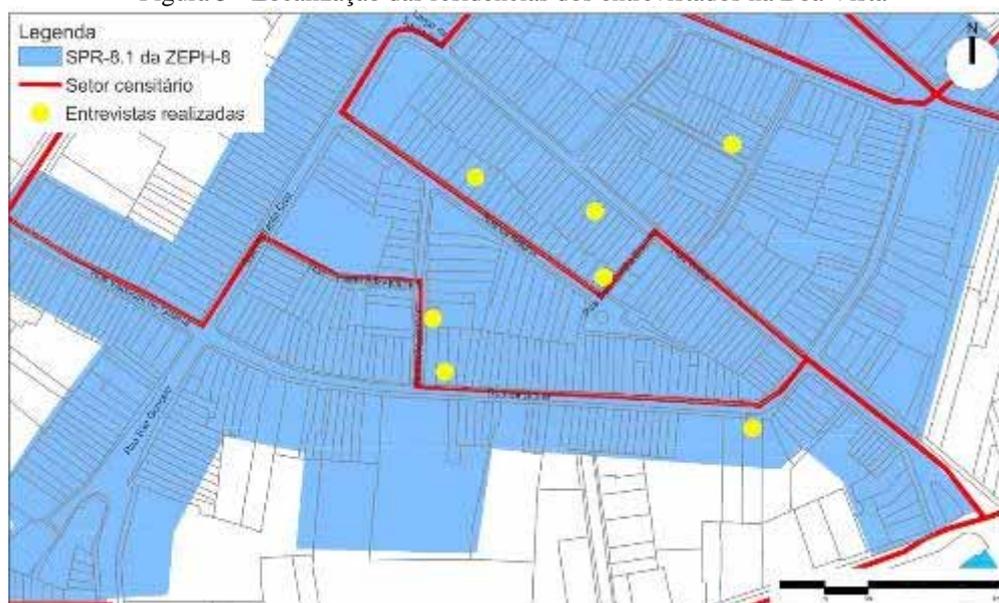
Figura 4 - Localização das residências dos entrevistados em São José



Fonte do mapa base: <<http://www.recife.pe.gov.br/ESIG/>>. Acesso em: 17 abr. 2015. Mapa tratado pela autora.

Para a Boa Vista, uma vez que o número de residências identificadas no trecho em análise (Figura 22) foi mais elevado que em São José e estava disperso em todo o território, a seleção da amostra tomou como base inicial os endereços de domicílios de aluguel já visitados pela Pesquisa MICH. Foram selecionados os questionários cujos endereços estavam localizados no SPR 8.1 da ZEPH-10, que corresponde ao trecho de ocupação mais antiga da Boa Vista, e cuja faixa de renda domiciliar estivesse entre 0 e 3 salários mínimos. A aplicação desse recorte resultou em quatro endereços que foram visitados novamente por bolsistas de graduação da Pesquisa, as quais só conseguiram realizar uma entrevista na amostra previamente selecionada. Nos outros três endereços, descobriu-se que um tinha sido adquirido pelo inquilino e para os outros dois, o morador não estava disponível. Dessa forma, a amostra final, que correspondeu a oito entrevistas, foi completada seguindo o método utilizado em São José – de abordagem dos moradores nos imóveis identificados como residenciais – e está indicada na Figura 5.

Figura 5 - Localização das residências dos entrevistados na Boa Vista



Fonte do mapa base: <<http://www.recife.pe.gov.br/ESIG/>>. Acesso em: 17 abr. 2015. Mapa tratado pela autora.

As entrevistas, realizadas em junho e julho de 2015, tiveram duração média de quinze minutos, com algumas variações comuns a uma entrevista semiestruturada, que permite uma exposição mais longa do entrevistado a respeito de determinadas temáticas, fato que ocorreu com mais frequência no caso de pessoas que moravam há muitas décadas nas áreas pesquisadas, e refletiam sobre as mudanças verificadas ao longo dos anos. A primeira entrevista, realizada em São José, serviu de entrevista-piloto, pois possibilitou identificar a necessidade de ajustes no roteiro. Como foi necessário somente melhorar a clareza das perguntas 19 e 30, sem alteração de seu sentido, os dados da primeira entrevista foram tabulados para análise.

Durante a realização das entrevistas, foram identificados alguns casos que não se encaixavam no recorte inicial proposto no que diz respeito à condição de ocupação. Tratavam-se de unidades habitacionais que não eram alugadas: uma delas, na Rua Imperial (São José) era uma residência que havia sido herdada pela mãe de uma das moradoras, em conjunto com seus irmãos. Devido ao péssimo estado de conservação do imóvel e a disputas familiares, não foi possível vender o imóvel. A pessoa entrevistada, responsável pelos parcos rendimentos que permitem “fazer a feira” para os doze habitantes da casa, declarou que o único motivo para continuarem vivendo naquele lugar em avançado estado de deterioração era a falta de condições para pagar por um lugar melhor. Outra situação foi identificada de forma similar em São José (Rua São João) e na Boa Vista (Rua da Glória): após o falecimento do proprietário original do imóvel, o aluguel parou de ser cobrado e as pessoas continuam morando em seus apartamentos, aguardando o momento em que essa situação seja alterada. Embora considerem positivo não precisarem pagar o valor, não têm condições de manutenção dos imóveis. No de São José, a

moradora precisou retirar as esquadrias de madeira que estavam caindo no passeio do imóvel e não teve dinheiro para substituí-las. No da Boa Vista, os apartamentos não possuem água encanada e estão em estado precário de conservação. A família entrevistada, de cinco pessoas, contando com crianças e uma idosa, divide o mesmo quarto.

Por esse motivo, optamos em ampliar o recorte da condição de ocupação do domicílio para “não próprio”, mantendo a faixa de renda domiciliar entre 0 e 3 salários mínimos, por entendermos que esses moradores também poderiam beneficiar-se de programas de habitação de interesse social, até mesmo de locação social, onde haveria um custo mínimo com o aluguel, mas as condições de moradia poderiam ser superiores às atuais.

No que diz respeito à faixa de renda, houve uma entrevista na Boa Vista na qual, após a realização de grande parte do questionário, o morador declarou ter renda acima de 3 salários mínimos. Essa entrevista foi, portanto, excluída das análises qualitativas do conjunto. No entanto, consideramos que as respostas desse morador fornecem um interessante contraponto com as dos entrevistados dentro do recorte da pesquisa e, por esse motivo, foram utilizadas de forma pontual, realizando comparações que permitiram inferir diferentes necessidades habitacionais de acordo com a faixa de renda.

Assim, o espaço amostral final da pesquisa, de catorze entrevistados, foi definido pela saturação da amostra, quando se verificou a cessação do acréscimo de novas informações. Com as sete entrevistas para São José e sete para a Boa Vista, foi possível chegar a conclusões sobre as necessidades e escolhas habitacionais dessa população de baixa renda que apresentaram pouca variação, demonstrando que o fator econômico no acesso à moradia prevalece, na maioria dos casos, na opção pela unidade habitacional onde moravam.

Para definir o procedimento de tratamento dos dados levantados nas entrevistas, observou-se inicialmente o motivo principal da escolha pelas entrevistas semiestruturadas: valorizar a fala dos indivíduos, buscando através dela entender seus valores, normas culturais e símbolos, numa abordagem qualitativa que busca levar em conta a diversidade dos sujeitos patrimoniais existentes, a qual é parte da essência do centro histórico (CARRIÓN, 2001). Apesar de termos restringido nosso recorte a inquilinos de baixos ingressos, entendemos que mesmo nesse grupo há uma multiplicidade de visões e de necessidades habitacionais, e que essa multiplicidade deve ser representada e considerada na elaboração das diretrizes.

No entanto, foi necessário complementar a análise da fala dos indivíduos com uma abordagem quantitativa, a qual permite a identificação de um padrão predominante, mesmo sem que haja um tratamento estatístico dos dados. Assim, o volume de informações processadas através das entrevistas foi analisado através dos temas que se destacam, os quais podem ser

palavras, expressões ou frases significativas para o objeto de pesquisa (COSTA, 2007), observando a existência de um padrão através da frequência desses temas.

O tratamento dos dados teve início com a transcrição das entrevistas e uma leitura flutuante do texto resultante, considerando o referencial histórico e teórico da pesquisa, que permitiu identificar temas gerais. Posteriormente, foi realizada uma leitura temática que permitiu uma compreensão mais aprofundada e a elaboração dos gráficos que ilustram os dados tabulados. A análise dos temas e padrões foi realizada cruzando as informações com as particularidades dos entrevistados, identificando o que seria um “senso comum” ou a variedade nas respostas, e sua relação com as categorias nas quais se encaixam os entrevistados, como por exemplo, tipologia da residência, faixa etária, estrutura familiar etc.

Esse procedimento no tratamento dos dados teve o intuito de estabelecer parâmetros objetivos de análise, considerando a subjetividade de algumas questões da temática, que, em muitos casos, trata das escolhas habitacionais dos entrevistados e, em outros, de sua relação com uma localidade plena de simbolismos, como o Centro Histórico do Recife. A visão mais objetiva permite a construção de um panorama geral, que é enriquecido pelas falas individuais.

5 DESCONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

O processo de desconstrução do Centro Histórico do Recife como lugar de habitação é relativamente recente, se considerarmos que até as últimas décadas do século XIX a área que atualmente conforma o CHR correspondia a praticamente toda a cidade. Para entender como se deu o abandono do Centro como lugar primordialmente residencial, é preciso realizar uma breve revisão histórica, sobre a evolução urbana da cidade e sobre como o uso habitacional nela desenvolveu-se ao longo desse período.

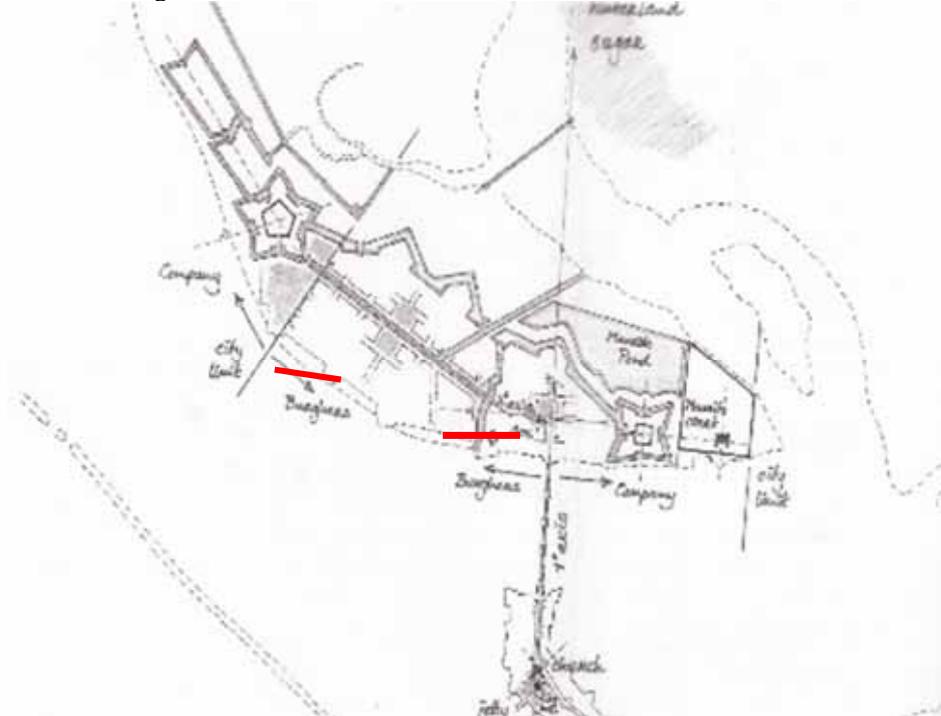
Até 1630, o Recife tinha uma estrutura urbana incipiente. Sua ocupação restringia-se ao núcleo original, no Istmo onde hoje está localizado o Bairro do Recife, e mais esparsamente na Ilha de Antônio Vaz. Com a invasão holandesa (1630-1654), teve início uma intensificação da ocupação, consolidando os territórios que hoje conformam o CHR. No núcleo original do Istmo, a população chegou a mais de sete mil pessoas, conforme Mello (2001). Na Ilha, o convento de Santo Antônio foi convertido no Forte Ernesto e, ao redor dele, foi traçado o *Grootkwartier* (Grande quarteirão), onde estavam encerradas algumas residências. Em 1637, com a chegada de João Maurício de Nassau-Siegen (1604-1679), foi tomada a decisão de ocupar de maneira mais intensiva a Ilha, em virtude do adensamento do Istmo e com vistas a facilitar a comunicação com o resto do continente. Além disso, Meerkerk (1988 apud VAN OERS, 2000) afirma que no Istmo havia um alto déficit habitacional, em conjunto com um alto preço da moradia, a qual era inacessível para os funcionários da Companhia das Índias Ocidentais, em comparação com o preço da terra em Antônio Vaz³⁹.

A partir de 1639, foi planejada uma nova expansão da ocupação, com base em projeto urbanístico que propunha a construção de duas pontes: uma conectando o Istmo à Ilha e outra ligando a Ilha ao continente, dando origem ao atual bairro da Boa Vista. Para a Ilha de Antônio Vaz, foram definidas duas áreas de atividade: a área comercial e institucional ao norte (correspondendo hoje ao Bairro de Santo Antônio) e a área residencial ao sul (onde hoje é o Bairro de São José), conforme pode ser verificado na Figura 6, onde está delimitada a área da Cidade Maurícia destinada à habitação, demarcada por dois eixos com o indicativo de *Burghers* (cidadãos). Apesar do desejo de que a Nova Cidade Maurícia fosse a sede da residência de grande parte da população, o fato de que as pontes não foram construídas até 1644 dificultou a concretização desses planos. Assim, a ocupação na ilha espalhou-se além do núcleo original da

³⁹ Para mais informações sobre o déficit habitacional e o preço da terra no Recife sob ocupação neerlandesa, ver Mello (2001).

Cidade Maurícia em grande parte devido à moradia da população menos abastada (MELLO, 2001), que habitava em casas térreas na área dedicada à ocupação residencial.

Figura 6 - Síntese do tecido urbano do Recife em 1643-1644



Fonte: Van Oers (2000).

Com a expulsão dos holandeses, o Bairro do Recife reassumiu sua posição focal no contexto urbano da época. A ponte que conectava o Recife à Ilha de Antônio Vaz permitiu a expansão em direção aos bairros de Santo Antônio e São José, enquanto a ponte da Boa Vista deu origem à ocupação daquela área, formando os núcleos de São Gonçalo e Santa Cruz, do início da ocupação do atual bairro da Boa Vista (MENEZES, 1999). Na Ilha de Antônio Vaz, a divisão de usos promovida pela ocupação neerlandesa, com residência popular ao sul, atividades comerciais na área mais central e a sede do poder político no extremo norte, estava consolidada. A área comercial manteve o padrão tipológico do núcleo portuário, de sobrados de uso misto, enquanto a área residencial conformava-se com pequenas construções térreas.

Em meados do século XIX, de acordo com Vauthier (apud REYNALDO, 1998), no Bairro do Recife funcionavam o comércio atacadista, os equipamentos de apoio às atividades de importação e exportação, a alfândega e a residência dos comerciantes, ao lado do mercado de escravos, dos armazéns, trapiches e, ainda, o porto. Na Ilha de Antônio Vaz, eram numerosos os telhados das residências térreas – no Bairro de São José – que se diferenciavam daquelas na parte norte, em Santo Antônio, onde os lotes tinham preço elevado e predominavam sobrados de uso misto, com fachadas homogêneas e estreitas. A Boa Vista era habitada pelos abastados

que não praticavam o comércio, mas nos arredores das ruas Antônio Carneiro (atual Rua Velha) e Visconde de Goiana viviam negros libertos em casas térreas.

Em termos de estrutura social, ao longo do século XIX, a elite urbana estava dividida em dois grupos: as velhas famílias rurais e os comerciantes e banqueiros citadinos. Abaixo dessa elite estavam os profissionais liberais, comerciantes e burocratas. A classe média incluía também famílias de posses modestas, mas com bons empregos.

Ricos e pobres coexistiam, mas não há dúvida de que ocupavam e viviam mundos separados. O povo, anônimo para a elite, era composto não apenas pelos mendigos, pescadores de siri e residentes em mocambos, mas também os artesãos, os caixeiros de lojas e os trabalhadores especializados de pequenas indústrias. Em sua maioria, viviam em áreas decadentes da cidade como o Bairro do Recife e parte do bairro de Santo Antônio, em ruas sinuosas e estreitas, em casas que se desfaziam, de dois a cinco andares, em cortiços; nas áreas alagadas, em mocambos, ou, então, junto às fábricas que iam se implantando (LUBAMBO, 1991, p. 55).

A configuração urbana dos bairros centrais pouco mudou até o início do século XX. No entanto, já nessa época, a burguesia da cidade tinha iniciado um processo de abandono da área central, em favor da moradia nos bairros a oeste, ao longo do Rio Capibaribe, em sítios e chácaras que reproduziam a vida rural e configuravam um estilo de morar bastante distinto daquele da área central: grandes casas unifamiliares, uso exclusivamente residencial e ocupação de baixa densidade (BARRETO, 2012). Esse processo iniciou a valorização das formas de habitar nos arrabaldes do Recife, com uma conseqüente simbologia negativa associada à moradia em casas geminadas de uso misto do centro.

A conotação negativa que os centros urbanos assumiam, de insalubridade, criminalidade e refúgio das classes menos abastadas levou, na virada do século, a um movimento de transformação social que trouxe como ordem a modernização, a limpeza e o embelezamento. Nessa nova estratégia, o ponto de partida no Recife foi a intervenção em seu centro fundacional e bairro portuário: o Bairro do Recife.

5.1 Histórico das intervenções no Centro Histórico do Recife

Com o intuito de realizar as análises a que nos propomos, da evolução das condições físicas do estoque edificado e do perfil socioeconômico da população que ainda reside no CHR, faz-se necessária uma breve revisão histórica das intervenções realizadas no centro pelo poder público, sejam elas de modernização – num primeiro momento – ou de reabilitação, haja vista sua contribuição decisiva para as imensas transformações ocorridas na área central, notadamente no que diz respeito à redução da população e à degradação do estoque construído, bem como seu reflexo na legislação que foi produzida para a área. Esse histórico das

intervenções busca, sobretudo, levantar os movimentos do uso habitacional a partir dos primeiros momentos de ruptura na evolução urbana do Centro.

5.1.1 Modernização e higienismo no Centro Histórico do Recife

A história moderna do Recife teve início na década de 1840, com a atuação da Repartição de Obras Públicas, criada com a intenção de ampliar a cidade e dotá-la de uma estrutura moderna, através da construção de grandes edifícios públicos na Ilha de Antônio Vaz e de uma rede de estradas que uniu a área central aos arrabaldes (REYNALDO, 1998). Ainda em 1840, foi criado o Conselho de Salubridade, consolidando uma nova forma de atuação por parte do poder público, que se tornou responsável pela provisão de alguns serviços públicos, a exemplo de água e esgotos (OUTTES, 1991), e passou a executar demolições em extensas partes do tecido urbano, consideradas perigosas para a saúde pública.

Em 1909, o engenheiro Francisco Saturnino Rodrigues de Brito (1864-1929) foi contratado para a elaboração de um plano de saneamento para o Recife. Em seu Plano de Esgotos (1910-1915), o núcleo original da cidade foi dotado de saneamento, com sua rede ajustando-se ao traçado existente, mostrando que era possível sanear a cidade tradicional, sem uma atitude drástica de rejeição à trama antiga (REYNALDO, 1998). Apesar disso, o engenheiro auxiliou imensamente os promotores da reforma urbana, na medida em que apresentava como princípios básicos da salubridade a demolição das casas e sobrados considerados perigosos para a saúde pública; e a necessidade de alargar as vielas estreitas, sanear as ruas, demolir e reconstruir as casas com novos planos. O engenheiro chegou a aprovar uma lei em 1913 que concedia isenção de impostos aos prédios construídos seguindo normas higiênicas que recusavam a tipologia construtiva tradicional (MOREIRA, 2010).

Dentro desse discurso, algumas localidades passaram a ser consideradas especialmente impróprias, como o Bairro do Recife, que no início do Século XX encontrava-se congestionado, com cerca de 13.000 residentes distribuídos entre 1.180 casas e sobrados (LUBAMBO, 1991). As justificativas para a reforma do Bairro foram apresentadas como necessidades técnicas e econômicas de reaparelhamento do Porto do Recife. No entanto, quase todo o sistema viário do Bairro foi modificado – através da desapropriação e demolição uma grande quantidade de edificações – a toque de caixa, entre 1910 e 1913, enquanto as obras do Porto somente foram finalizadas em meados da década seguinte.

Assim, Lubambo (1991) acredita que a reforma aconteceu por motivos alheios às necessidades portuárias. Uma evidência disso é o fato de que foram desapropriados 480 lotes –

mas o número de demolições foi muito superior, pois as construções consideradas “ruinosas” poderiam ser demolidas sem desapropriação – e, após o fim da reforma, somente 127 lotes foram colocados à venda, o que permite inferir uma intenção de dar ao Bairro um aspecto de exclusividade através da valorização dos terrenos. Essa suposição é reforçada quando consideramos a quantidade de pessoas desalojadas. A eliminação dessas moradias gerou uma crise habitacional que incluía o aumento dos aluguéis nas áreas do entorno, levando ao adensamento de outras freguesias, conforme pode ser verificado na Tabela 1.

Tabela 1 - Evolução populacional na cidade do Recife (1910-1923)

Anos	Freguesias								
	B. do Recife	Santo Antônio	São José	Boa Vista	Graças	Afo-gados	Várzea	Poço da Panela	Recife
1910	13204	19234	21576	22726	13056	19694	4153	10330	123746
1913	5146	14857	32404	22876	11884	15578	13887	23857	217076
1923	3206	20915	31143	50900	59824	69687	29813	47662	313150
1923/ 1910 (%)	-75,7	8,7	44,3	124,0	358,2	253,8	617,9	361,4	153,0

Fonte: LUBAMBO, 1991.

As informações na Tabela evidenciam a grande mudança nos padrões de ocupação da cidade após a reforma no Bairro do Recife, mesmo se considerarmos o crescimento populacional. Enquanto, no período de 1910 a 1913, a cidade do Recife teve incremento de 153% na população total, as freguesias nos arrabaldes tiveram incrementos entre 253,8% (Afogados) e 618% (Várzea), o que, no confronto com os bairros centrais, evidencia a diminuição do papel do centro urbano como lugar privilegiado da moradia.

As mudanças na distribuição populacional do Recife no início do século XX e o aumento da mobilidade urbana tiveram forte repercussão no território central, exigindo novas reformas de caráter modernizante, destacando-se a realizada em Santo Antônio, ainda embasada em discursos de modernidade e salubridade. As obras tiveram início em 1927, com a contratação de uma construtora para a remodelação do bairro, baseada em projeto do engenheiro Domingos Ferreira que consistia em amplas alterações no sistema viário, com demolição de vielas e casario antigos. No ano seguinte, essa demolição teve início, juntamente com os primeiros conflitos com os proprietários na área a ser remodelada, inconformados com a cobrança de impostos sobre imóveis que não mais poderiam ser alugados (OUTTES, 1991), evidenciando nova redução na oferta habitacional no centro.

Com o advento da revolução de 1930, o novo prefeito nomeado, o engenheiro Lauro Borba, convidou o Clube de Engenharia a emitir um parecer sobre o projeto e oferecer uma

solução compatível com as finanças da municipalidade. O projeto em andamento foi considerado financeiramente inviável, uma vez que o retorno do capital estaria ligado à venda dos terrenos resultantes da reforma e que, no Bairro do Recife, onde essa solução foi utilizada, ainda havia terrenos disponíveis quase vinte anos após o fim da reforma. O Clube de Engenharia propôs um plano alternativo, que diminuía a quantidade de desapropriações. Importa ressaltar que a intenção de reduzir a quantidade de desapropriações não estava relacionada com a redução da oferta de moradia num quadro de déficit habitacional provocado pela reforma anterior, mas sim com a necessidade de reduzir os gastos públicos. Ainda assim, o ato municipal que aprovou o projeto em 1931 decretou como de utilidade pública e desapropriou mais edificações, mantendo as desapropriações anteriores.

Ainda em 1931, o prefeito Lauro Borba convidou o arquiteto e urbanista Nestor de Figueiredo para a elaboração de um plano urbanístico geral para o Recife, tendo Santo Antônio como ponto de partida. Os estudos de Figueiredo foram apresentados em 1932, com a Praça da Independência destacando-se como espaço de convergência, onde deveriam ter início os traçados radiais que iriam guiar a ampliação da cidade e seriam construídas construções monumentais capazes de transformar o bairro no centro da cidade moderna (REYNALDO, 1998). O traçado alcançava praticamente todo o bairro de Santo Antônio e parte significativa de São José.

O plano para o Bairro de Santo Antônio foi bastante criticado, em relação aos gastos necessários para sua realização; à forma das quadras; e ao pouco aproveitamento das redes de água e esgoto existentes. A discussão, no entanto, não demonstrou nenhuma preocupação com o tratamento dispensado à trama histórica (REYNALDO, 1998), muito menos com o destino dos habitantes locais. Os usos propostos para as novas edificações radicavam o uso habitacional: os pavimentos térreos e as sobrelomas poderiam ser ocupados apenas por cafés, restaurantes, casas de moda e outros negócios similares. Os pavimentos superiores eram destinados a escritórios, restaurantes e ao comércio de luxo (OUTTES, 1991).

O plano de Nestor de Figueiredo foi aprovado em 1934, com ressalvas e modificações. Após uma série de interrupções na realização do projeto, que contaram inclusive com a elaboração de novos planos, a proposta de Figueiredo foi retomada em 1938 como balizadora da reforma de Santo Antônio. O principal foco do projeto foi a construção de uma nova avenida, Dez de Novembro (atual Guararapes). Apesar do longo intervalo para definição do projeto final, as desapropriações e demolições tiveram prosseguimento, sendo registrados conflitos entre a população residente e os proprietários de imóveis na área. Em 1938, foi realizada pelo oficial de juízo uma série de notificações aos inquilinos para que desocupassem os imóveis. Os

moradores permaneciam nos imóveis desapropriados e até mesmo em ruínas, alegando dificuldades de encontrar cômodos (OUTTES, 1991).

Em 1943, foram iniciadas as demolições para a abertura da Avenida Dantas Barreto. A Avenida foi completada na segunda administração de Augusto Lucena (1971-1975), quando rasgou também o bairro de São José e, em cerca de dois anos e meio, demoliu centenas de edifícios, seis quadras inteiras, as Igreja do Paraíso e dos Martírios e o Pátio do Carmo. Na década de 1970, período já distante do início das obras em Santo Antônio, a finalização da Dantas Barreto era ainda vista como uma empreitada de modernização urbanística, com vistas a possibilitar o desenvolvimento do Recife e sua inserção na dinâmica do progresso do “milagre econômico” pelo qual o país passava naquele período (NASCIMENTO, 2004). Esse evento atesta a permanência do discurso da modernidade e do progresso em detrimento do tecido histórico e da população nele residente. Ademais, importa ressaltar que todos os grandes projetos de “modernização” realizados no CHR estavam baseados em projetos viários, com grandes modificações na morfologia urbana em favor da criação de amplas vias e avenidas que, acreditava-se, contribuiriam para o desenvolvimento da cidade ao melhorar a mobilidade urbana. Como consequência, as novas edificações surgidas com o parcelamento “moderno” do centro já não podiam abrigar usos considerados ultrapassados ou inadequados, entre eles o habitacional.

Ao analisar catálogos telefônicos de 1970 e 1971, Nascimento (2004) identificou a seguinte distribuição de usos no CHR: no Bairro do Recife permaneciam as atividades portuárias conjuntamente com órgãos públicos; bancos; firmas de importação/exportação; comércio; além de bares, restaurantes e condomínios destinados, na maioria, à prostituição. Em Santo Antônio, estavam localizadas instituições públicas e culturais; escritórios; bancos; comércio e os principais bares, restaurantes e lanchonetes do centro. Em São José, destacava-se o comércio; bares, restaurantes, lanchonetes etc.; e, mais ao sul, uma grande concentração residencial. Na Boa Vista, estavam localizados órgãos da administração pública; bancos; escritórios; comércio e serviços; estabelecimentos de ensino, hospitalares e culturais; hotéis, bares, restaurantes e lanchonetes, além da maior concentração, na área central, de apartamentos residenciais.

O quadro apresentado ilustra a permanência de uma grande diversidade de usos em São José e na Boa Vista, com especialização funcional em Santo Antônio, enquanto o Bairro do Recife já dava indícios de sua decadência. Nesse período, a cidade começou a passar por uma urbanização acelerada associada à metropolização e à expansão para as periferias urbanas sob a égide dos programas habitacionais do BNH, que contribuíram para o esvaziamento do

centro, o qual tomou força a partir dos anos 1960, quando sua estrutura territorial começou a se apresentar comprometida por essa especialização funcional (REYNALDO, 1998).

Dessa forma, os planos propostos para a modernização do Recife tiveram uma grande influência sobre a cidade atual. Outtes (1991) considera que o longo período levado para a consolidação das reformas acabou por dar uma grande longevidade aos discursos contidos nesses planos, cujas propostas deram pouca importância à função habitar e refletiram-se na legislação urbana elaborada a partir dos primeiros decênios do Século XX.

5.1.2 Projetos de Revitalização do Centro Histórico do Recife

A partir da década de 1940, como reflexo da reforma de Santo Antônio, teve início no Bairro do Recife um processo de esvaziamento econômico e degradação de suas infraestruturas urbanas. A metropolização e a descentralização, na década de 1970, contribuíram para ampliar o processo de esvaziamento em toda a área central. De acordo com Zancheti (1995), uma série de políticas públicas malsucedidas acelerou a degradação da área central nos anos 1980, em conjunto com a crise econômica marcante na década.

Esses processos traduziram-se na deterioração física dos conjuntos urbanos do CHR, bem como na mudança do perfil socioeconômico de seus moradores e de seus usuários. A nova população não tinha capacidade financeira de investir na manutenção dos imóveis, em especial se considerarmos a retirada de investimentos do poder público nessas áreas. Assim, grande parte do capital construído no CHR começou a se caracterizar pela ociosidade, baixa rentabilidade e, por fim, pela desvalorização da riqueza acumulada na área central, seja ela pública ou privada (LACERDA e ANJOS, 2014).

Ainda na década de 1970, teve início um esforço de contornar os efeitos dessa desvalorização das edificações históricas. Em 1973, o governo federal criou o Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas do Nordeste (PCH), que teve o Recife como sede. Através do PCH, construções notáveis ou áreas urbanas foram restauradas, de forma a potencializar os recursos turísticos. O Programa configurou o marco inicial das políticas de revitalização de centros históricos no Brasil (VIEIRA, 2008) e foi relançado em 1977, com a inclusão de estados do Sudeste brasileiro. No entanto, os resultados do PCH foram bastante tímidos. Por este motivo, Sant'anna (apud VIEIRA, 2007) considera as intervenções dos anos 1970 como um breve ensaio. De acordo com a autora, uma nova fase teve início da década de 1980, no contexto de redemocratização do país, quando a apropriação do patrimônio foi vista como instrumento de política urbana, de construção de cidadania e de afirmação social. Os anos

1990, por sua vez, corresponderam a um período de transformação na prática da preservação, no qual ganhou relevo a promoção da cidade-atração.

Dos bairros que compõem o CHR, o Bairro do Recife é o único com *status* de conjunto arquitetônico tombado em nível federal (1998), sendo, portanto, o único que teve uma área mais extensa como alvo de intervenções de requalificação. Por esse motivo, trataremos inicialmente das intervenções executadas no Bairro do Recife e, posteriormente, focaremos nas ações de reabilitação propostas para os demais bairros.

Projetos de Reabilitação do Bairro do Recife

As propostas de reabilitação do Bairro do Recife tiveram início durante a primeira gestão municipal democraticamente eleita após a redemocratização do país. A primeira gestão de Jarbas Vasconcelos, marcada pela opção às camadas populares da sociedade, tomou dois eixos principais como estratégia de atuação na área central: o Bairro do Recife, promovendo sua reabilitação; e o restante do centro, através de ações voltadas à questão dos vendedores ambulantes (VIEIRA, 2008). Nesse sentido, o Escritório de Revitalização do Bairro do Recife (ERBR) começou a funcionar em 1986 e, em 1987, elaborou o Plano de Reabilitação do Bairro do Recife, com o objetivo de refrear o processo de perda populacional e de degradação física da área, integrando-a à estrutura geral da cidade (REYNALDO, 1998). As propostas deveriam favorecer os trabalhadores e moradores pobres e previam a construção de habitações coletivas (Figura 7 e Figura 8), de um restaurante popular e de um núcleo de capacitação de mão de obra. O Plano chegou em nível de detalhamento arquitetônico, mas ao fim da gestão municipal em 1988, não foi implementado, embora tivesse o mérito de considerar a necessidade de melhorar as condições de moradia da população que ali habitava.

Figura 7 - Projeto de habitação coletiva I



Fonte: WOLF, 1989.

Figura 8 - Projeto de habitação coletiva II



Fonte: WOLF, 1989.

A partir de 1991, no contexto de globalização da economia brasileira, a nova gestão estadual lançou um ambicioso programa turístico para o Estado, que contemplava o Bairro do Recife como um de seus principais pontos de apoio. Assim, foi encomendado um novo Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR), finalizado em 1992. No ano seguinte, Jarbas Vasconcelos foi eleito prefeito novamente e, aproximando-se da agenda do governador Joaquim Francisco, retomou as propostas para o Bairro do Recife, descartando a proposta anterior, considerada inadequada num momento em que o país se inseria no cenário da globalização, com grandes mudanças políticas, econômicas e no modo de gerir a cidade⁴⁰ (ZANCHETI, MARINHO e LACERDA, 1998).

De acordo com Vieira (2008), o PRBR foi, até o momento, o único grande plano elaborado e posto, parcialmente, em prática para a revitalização de um conjunto urbano patrimonial no Recife. Como principais atividades a serem estimuladas, o plano pregava a implantação de serviços modernos, de cultura e lazer e turísticos; comércio varejista moderno; e habitação, pensada como uma forma de garantir o uso ininterrupto do espaço. A oferta de habitação, no entanto, não estava direcionada aos moradores locais, mas sim para segmentos de média renda. A introdução da habitação no Bairro foi considerada elemento fundamental da estratégia de revitalização, pois permitiria o ganho de vitalidade dos espaços públicos; atrair atividades econômicas e sociais de suporte à vida familiar; e atrair o turista e o visitante da cidade.

Dessa forma, o Plano propôs a conversão de antigos armazéns em conjuntos de apartamentos de pequeno e médio porte, destinados a famílias pequenas de renda média, que tivessem interesse na proximidade de locais de trabalho, diversão, lazer e comércio varejista sofisticado. A conversão desses armazéns era vista como uma experiência que visava demonstrar para o mercado imobiliário a viabilidade de conversão de antigas estruturas em unidades habitacionais vendáveis no mercado. Conquanto essas fossem propostas interessantes, por reconhecer o papel da habitação como um uso fundamental para a dinamização do Bairro, o PRBR perdeu o viés social do Plano desenvolvido na década anterior, que beneficiava a população pobre residente no local.

Para induzir os investimentos privados nas propostas do Plano, foram propostos alguns Projetos de Impacto, a serem implantados em curto prazo, de forma a criar um estado de confiança para os investidores. Na proposta desenvolvida pela prefeitura, esses Projetos foram

⁴⁰ Durante a segunda gestão de Jarbas Vasconcelos foi publicada a LUOS de 1996, que, como vimos, tinha o objetivo de estimular a indústria da construção civil, inserindo a regulação dos usos do solo e dos parâmetros urbanísticos nessa nova lógica empresarial.

divididos em três polos: Bom Jesus, Pilar e Alfândega. O primeiro foi pensado como o indutor do programa, através da exploração de atividades de lazer e turismo, que permitiriam a continuidade das ações propostas no Plano. Os primeiros bares e restaurantes no polo Bom Jesus começaram a funcionar em 1995. De acordo com Vieira (2008), apesar da noção generalizada de sucesso do Projeto, houve diversas críticas ao processo, especialmente na percepção de que houve um abandono de uma perspectiva mais social para um foco excessivamente turístico. Ainda de acordo com a autora, a partir de 1997, na gestão de Roberto Magalhães, a Prefeitura optou por não dar continuidade às propostas do Plano, que definia o início dos investimentos no polo Pilar, e permaneceu concentrando suas ações nas atividades de turismo e lazer, voltando-se para o polo Alfândega.

Ainda durante essa gestão teve início a atuação do Programa Monumenta/BID, que buscava promover atividades econômicas geradoras de recursos para assegurar a preservação do patrimônio, com foco especial no turismo (BONDUKI, 2010). Nesse processo, ocorreu o tombamento⁴¹ pelo IPHAN de parte do Bairro do Recife. Os principais projetos do Programa consistiam do *Shopping* Paço Alfândega, centro cultural no edifício Chanteclair, revitalização da Rua da Moeda, redefinição do sistema viário e criação de estacionamentos. Em 2015, o edifício Chanteclair ainda se encontra sem uso e o *Shopping*, que estava destinado a um público abastado, mostrou-se pouco sustentável, tendo diversas lojas fechadas ao longo do tempo.

A situação atual do *Shopping* Alfândega reflete o fracasso do PRBR. Em fins da década de 1990, o Plano era visto como exitoso (ZANCHETI, MARINHO e LACERDA, 1998). No entanto, embora a movimentação noturna fosse um grande atrativo na Rua do Bom Jesus, praticamente não havia movimentação diurna, pois os objetivos de diversidades de usos não foram atingidos, notadamente no que diz respeito à inserção do uso habitacional e de atividades de comércio que o dessem suporte. A possibilidade de altos lucros levou a uma competição excessiva por pontos no local mais valorizado, fazendo com que quase todas as edificações no polo fossem voltadas ao uso de bares e restaurantes, os quais aumentaram seus preços devido ao monopólio locacional. Dessa forma, o polo Bom Jesus esteve voltado somente para as classes de maiores ingressos, estando ao sabor dos hábitos de consumo de somente uma parcela da população local. Quando os primeiros bares começaram a fechar, deu-se um efeito dominó que praticamente levou o polo Bom Jesus à estaca zero, de acordo com Monteiro (2012). A falta de sustentabilidade do processo demonstra como o foco no turismo e a

⁴¹ O Bairro do Recife foi tombado em dezembro de 1998, sendo inscrito nos Livros de Belas Artes e de Arqueologia, Etnologia e Paisagismo.

priorização da dimensão econômica na execução do PRBR, em detrimento da social, levaram a resultados voláteis.

Em 2000, começou a implantação do Porto Digital, promovido pelo Governo do Estado para atração de empresas de Tecnologia da Informação, com o objetivo de inserir Pernambuco no cenário mundial. O Bairro do Recife recebeu a instalação de redes de fibra ótica e dutos de ventilação e saneamento. Além dos investimentos em infraestrutura, existe um incentivo de 60% de desconto do ISS (BERNARDINO, 2010), influenciando fortemente nas decisões de localização das empresas, que atualmente (2015) totalizam 250⁴². No entanto, o Porto Digital alterou o perfil das atividades existentes, introduzindo novos interesses que vão além da exploração turística e gerando uma imposição na renda da terra, com grande valorização dos preços imobiliários (LACERDA e ANJOS, 2014), dificultando o acesso de outras atividades, notadamente a possibilidade de reinserção do uso habitacional.

Em todas as tentativas de reabilitação executadas no Bairro, estava ausente a questão da moradia – uma vez que a proposta de 1987 não chegou a ser implementada –, a despeito do grande estoque de edificações ociosas que permanecem degradadas na área. Atualmente, o Bairro do Recife teve praticamente extinto o uso habitacional, com exceção da Comunidade do Pilar, a qual não foi contemplada nos projetos executados anteriormente. Em dezembro de 2007, a gestão municipal anunciou a construção de 470 unidades habitacionais (Figura 9) para as famílias dessa comunidade, além de outros equipamentos (NERY e CASTILHO, 2008). Previstas para terem início em 2008, as obras dos habitacionais ainda não foram finalizadas, devido a atrasos provocados pelas escavações arqueológicas que identificaram o que pode ser um cemitério remanescente do século XVII.

Figura 9 - Perspectiva da proposta para a Comunidade do Pilar



Fonte: Nery & Castilho, 2008.

⁴² Fonte: <<http://www.portodigital.org/empresas/empresas-embarcadas>>. Acesso em: 24 mai. 2015.

Vale ressaltar que, quando se decidiu por contemplar o uso habitacional com investimentos no Polo Pilar, não foi feita a opção de adaptar edificações ociosas preexistentes, mas sim de seguir um padrão de provisão de moradia popular – conforme discutido no capítulo 2 – em conjunto habitacional com prédios de quatro pavimentos, ainda que tenha havido uma preocupação em manter algumas características tipológicas da área, como a cobertura em telha cerâmica e a ausência de recuos. Ademais, ainda que essas novas construções estejam justificadas por estarem fora da área de preservação rigorosa, o terreno selecionado abriga um relevante sítio arqueológico⁴³, que poderá ficar comprometido. Enquanto isso, as áreas não contempladas pelas atividades de lazer e turismo continuam em decadência, e o uso habitacional no Bairro já não parece uma possibilidade.

Projetos de Reabilitação em Santo Antônio, São José e na Boa Vista

Em 1989, a nova gestão municipal, de Joaquim Francisco, voltou as atenções para a retirada dos ambulantes e a recuperação de espaços públicos em Santo Antônio e São José. A partir de então, destacaram-se ações como a “Operação Camelô”, o *Shopping* popular de Santa Rita, o Mercado das Flores e o Calçadão dos Mascates (ARAÚJO, 2014). A partir de 2003, com a extinção do ERBR e a criação do Escritório do Centro Expandido, foram empreendidas ações com viés similar, destacando-se a requalificação e a pavimentação de ruas comerciais (Ruas Duque de Caxias, Nova, Imperatriz e 7 de setembro e Praça da Independência). No entanto, embora essas ações tenham sido desenvolvidas nos bairros que compõem o CHR, não tiveram relação com objetivos de preservação patrimonial ou de melhoria da qualidade de vida dos habitantes locais (VIEIRA, 2008).

Uma experiência de destaque aconteceu entre 2002 e 2005, quando foi desenvolvido o Programa Morar no Centro pela PCR, em parceria com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal (CEF), responsável pelo financiamento (BERNARDINO, 2010). O Programa tinha como objetivo articular as políticas de habitação e de conservação de sítios históricos, para promover o uso habitacional no centro da cidade.

A estratégia adotada residiu na identificação do padrão de uso e ocupação das áreas em estudo, de forma a definir diretrizes para incentivo à moradia e adequação de projetos para as fontes de financiamento oficiais, notadamente o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), comentado no Capítulo 2. A fase inicial do projeto promoveu a recuperação e pintura das fachadas das edificações situadas na Rua Velha, na Boa Vista. O objetivo foi de criar uma

⁴³ Fonte:

<https://www.ufpe.br/agencia/clipping/index.php?option=com_content&view=article&id=15282:passado-judaico-perto-da-revelacao&catid=34&Itemid=122>. Acesso em: 24 mai. 2015.

melhoria na imagem da área, gerando interesse coletivo e um sentimento de pertencimento dos moradores, com fins de criar uma motivação para investimentos privados (AMORIM e DUFAUX, 2005).

Na Boa Vista, apesar de ter havido interesse por parte da população, a renda dos interessados era, na maioria, de 0 a 3 salários mínimos, o que impossibilitava sua inclusão nos programas de financiamento então disponíveis (BERNARDINO, 2010). Outra inadequação em relação ao PAR foi o fato de que, pelas particularidades dos imóveis na área – sobrados ou casas térreas de fachadas estreitas –, a conversão em pequenos edifícios multifamiliares tornava-se mais complicada, reduzindo o número de apartamentos por edificação, o que aumentava o custo por unidade, superando o valor máximo aceito pelo Programa. Dessa forma, como já revelado, a única experiência concreta realizada pelo Programa foi o projeto piloto do Edifício São José, no bairro homônimo, que consistiu na requalificação do edifício, inaugurado em 2005, com a oferta de 56 apartamentos, que tiveram uma grande procura (AMORIM e LOUREIRO, 2005). A experiência, no entanto, atendeu apenas a famílias com renda entre três e seis salários mínimos.

Percebe-se que, havendo somente um caso de implementação de proposta do Programa Morar no Centro e, sendo esse caso considerado positivo, teria sido recomendável que o Programa pudesse ter seguido adiante com novas experiências. Os problemas de adequação às regras do PAR sugerem a necessidade de criação de formas de financiamento que se adequem à realidade do centro histórico, e não o contrário. Como exemplo, está a restrição ao uso misto na aplicação do financiamento, negando uma das características primordiais do CHR, não só historicamente, mas necessária para a própria manutenção de sua diversidade, elemento essencial para evitar sua degradação.

Pelo exposto, percebemos que, apesar de terem sido elaborados projetos com um viés mais social no CHR, no geral, e em especial após a experiência do polo Bom Jesus, os investimentos estiveram voltados aos usos cultural, turístico e de lazer, assim como à implantação do Porto Digital, promovendo espaços com pouca diversidade de usos. A predominância do valor econômico sobre os valores culturais e sociais é vista por Vieira (2008) como um resultado de entraves aos projetos elaborados, ocasionados, em primeiro lugar, por questões político-partidárias de imediatismo político e, em segundo lugar, por um empresariado imaturo o qual, embalado por um sucesso inicial, busca aumentar sua margem de lucros de forma excessiva, comprometendo a sustentabilidade da dinâmica originalmente proposta. Um exemplo disso é o já mencionado processo ocorrido no polo Bom Jesus. Uma vez que o uso de

bares e restaurantes se tornou muito lucrativo, praticamente não foram instaladas outras atividades nos imóveis da área, prejudicando a diversidade de usos e a dinamicidade proposta pelo PRBR. Além disso, a elevação dos preços imobiliários na área levou ao deslocamento de alguns grupos consumidores para outros estabelecimentos localizados fora do foco da Rua do Bom Jesus (MONTEIRO, 2012).

Ao compararmos as intervenções de modernização e de revitalização do CHR, percebemos que, a despeito de os objetivos dos projetos executados parecerem divergentes, no geral buscava-se transformar as áreas reformadas em centros modernos, destinados a comércio, serviços modernos (como as empresas de TIC) e lazer, desconsiderando o uso habitacional. As ações, tanto de modernização no início do século XX quanto de “reabilitação”, apresentam características de empresariamento urbano, especialmente se levamos em conta que foram definidas em momentos de inserção do país na nova ordem econômica mundial (Revolução Industrial e globalização). De acordo com Harvey (1996), o empresariamento implica em competição interurbana, situação que pode forçar a reprodução repetitiva e em série de certos padrões de empreendimentos na tentativa de aumentar sua competitividade a partir da atração do consumo. A cidade deve parecer um lugar inovador e criativo para se visitar, entreter-se e consumir. Nesse sentido, os principais atrativos podem ser centros comerciais e/ou culturais, marinas, praças de alimentação “exótica”, espetáculos urbanos, centros de economia criativa etc., como facetas de renovação urbana.

Percebe-se grande semelhança entre a situação descrita por Harvey e as intervenções de grande porte realizadas ao longo dos últimos cem anos, notadamente no Bairro do Recife. O projeto mais recente na área é o Porto Novo, desenvolvido ao longo da frente d’água dos Bairros do Recife e de São José, com a proposta de recuperar os antigos armazéns para dotá-los de lojas, escritórios, cinemas, hotéis-marina, centro de convenções e terminal marítimo de passageiros, através de parcerias público-privadas. O projeto dá continuidade a um padrão de intervenção no qual a função habitar inexistente, em favorecimento das funções recrear e circular, objetivo da maioria das proposições executadas, em conjunto, mais recentemente, com as investidas em manter um ambiente favorável à instalação de empresas do Porto Digital. O ambiente “requalificado” do CHR parece projetado para cultivar a nostalgia, fruto de memórias coletivas higienizadas, alimentando sensibilidades estéticas acríticas⁴⁴. Esse espetáculo contínuo fomenta a indiferença política (HARVEY, 2000) e acaba por difundir a ideia de que

⁴⁴ Os recentes eventos realizados nos fins-de-semana e feriados no Bairro do Recife – ciclofaixas móveis e Recife Antigo de Coração – levam a um sentimento geral da população de que o CHR está “revitalizado”, mesmo sem investimentos reais na dinamização do centro.

não existem diferentes alternativas de intervenção, e que investir na reabilitação da habitação no CHR é muito difícil e, portanto, não vale o investimento.

5.2 Legislação, políticas habitacionais e sua influência no Centro Histórico do Recife

5.2.1 Impacto da legislação

O primeiro documento que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Recife é o Regulamento de Construções de 1919 (Lei nº 1.051/1919), baseado nos princípios de Saturnino de Brito. Essa normativa confirmou a primeira noção de zoneamento da cidade, apresentada inicialmente na Lei nº 865/1916, referente a taxas e impostos de viação. Foram definidos quatro perímetros concêntricos diferenciados em relação à ocupação do solo: principal, urbano, suburbano e rural. O perímetro principal correspondia ao território central, delimitado pelas duas radiais da reforma urbana do Bairro do Recife, abarcando os bairros do Recife, Santo Antônio e parte da Boa Vista. A outra parte da Boa Vista e São José correspondiam a áreas predominantemente residenciais, localizadas no perímetro urbano, que era o lugar privilegiado do uso habitacional, majoritariamente excluído da zona principal. De acordo com o Regulamento, a tipologia do sobrado estava restrita ao uso comercial e terciário e a moradia isolada, atendendo a requisitos de ventilação e iluminação, era a tipologia das áreas urbana, suburbana e rural. Essa disposição começou a configurar a separação na relação entre as tipologias edilícias e os usos nelas desenvolvidos, bem como a inadequação do centro e do sobrado como lugares de moradia (REYNALDO, 1998).

O Regulamento de Construções de 1936 (Decreto nº 374/1936) ampliou a zona principal ao acrescentar todo o território da Ilha de Antônio Vaz e a subdividiu em três subzonas: duas residenciais, englobando trechos relativamente pequenos da Boa Vista; e uma comercial, majoritária, englobando todo o restante da zona (OUTTES, 1991). Além disso, foram criadas subzonas comerciais nas áreas periféricas, diminuindo o protagonismo do centro como único espaço comercial da cidade. A separação de tipologias no que diz respeito ao zoneamento e ao uso é mantida, de forma que nas subzonas residenciais eram proibidas edificações para fins comerciais e industriais. Além disso, nas zonas principal e urbana foram proibidas construção ou reformas de edificações consideradas rústicas – casas de taipa, mocambos e outras construções similares –, que poderiam ser admitidas nas zonas mais distantes do centro, desde que fora dos logradouros servidos por bondes ou com pavimentação moderna. Ficava clara a intenção higienista de afastar das áreas modernas a presença das classes

pobres, criando, dessa forma, um zoneamento que separava usos, tipologias e classes sociais. Em termos de gabarito, eram permitidas construções de maior altura nas áreas centrais, junto a taxas de ocupação também superiores. A cidade proposta era, portanto, progressivamente vertical e densa da periferia para o centro (OUTTES, 1991).

O Decreto nº 27/1946 refletia a necessidade de permitir um maior adensamento da área central, frente a pressões por maior rentabilidade do solo. Dessa forma, definiu alturas mínimas obrigatórias para determinadas vias nos bairros de Santo Antônio e da Boa Vista, contribuindo para atrair a construção de novas tipologias urbanas, notadamente a construção verticalizada. Ainda com esse viés, a Lei nº 2.590/1953 buscava viabilizar o crescimento em altura das edificações não só na área central, mas também em algumas áreas residenciais. Nesse sentido, houve uma alteração no zoneamento que incluiu a orla marítima na zona urbana, a qual, de acordo com Reynaldo (1998), começou a passar por um processo de verticalização nos anos de 1950 e 1960, juntamente com o bairro de Santo Antônio e algumas áreas da Boa Vista. Assim, para a autora, a normativa de 1953 significou a arrancada da arquitetura moderna de grande altura no Recife. Outra influência moderna nesta normativa está na definição de que deveria ser elaborado o Plano Geral da Cidade, priorizando a revisão definitiva do traçado do centro (RECIFE, 1953).

O Código de Urbanismo e Obras de 1961 (Lei nº 7.427/1961) reduziu o zoneamento da cidade a três setores – urbano, suburbano e rural –, por sua vez subdivididos em zonas funcionais: residencial, comercial, universitária, portuária, industrial, de reserva florestal e *non aedificandi*. Sem a delimitação exclusiva para o setor principal, o centro passava a fazer parte de um abrangente setor urbano, que estava dividido em três zonas comerciais (Central, Encruzilhada e Afogados), uma zona portuária, duas zonas industriais e uma zona residencial, que correspondia ao espaço não setorizado para as outras funções. O zoneamento para a região central está ilustrado na Figura 10, abaixo.

O Bairro do Recife foi classificado como de uso exclusivamente portuário, demonstrando sua perda de centralidade em relação aos bairros da Zona Comercial Central (ZC1), e as áreas tradicionalmente habitacionais de São José e da Boa Vista foram classificadas como de uso comercial, com o uso habitacional permitido somente nos pavimentos superiores. Se considerarmos o padrão de ocupação de casas térreas em grande parte desses territórios, podemos concluir que a legislação estimulava ora a substituição de usos, ora a substituição de edificações, pois seria necessário o acréscimo de pavimentos para permitir, formalmente, a manutenção da moradia. Ao compararmos com o primeiro zoneamento da cidade, consolidado

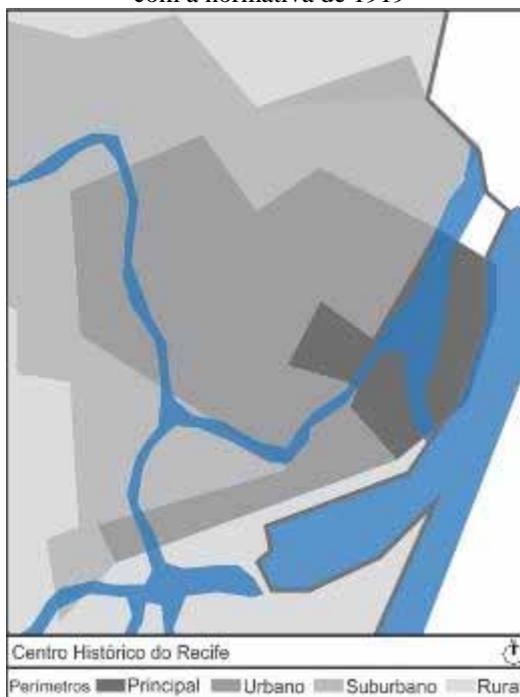
na normativa de 1919 (Figura 11), percebemos como houve uma ampliação da área central, destinada ao comércio, em detrimento das áreas residenciais em São José e na Boa Vista.

Figura 10 - Zoneamento na área central de acordo com o Código de 1961



Fonte: RECIFE, 1961. Elaborado pela autora.

Figura 11 - Zoneamento na área central de acordo com a normativa de 1919



Fonte: Souza, 2015.

No que diz respeito ao traçado urbano, assim como na normativa de 1953, o Código de 1961 define a necessidade de elaborar o traçado do Plano Geral da Cidade, dando prioridade à revisão definitiva do traçado da zona comercial central, promovendo a utilização racional das quadras. Essa disposição atesta a permanência do discurso de reforma urbana na área central, mesmo após o fim da reforma em Santo Antônio e passados quase cinquenta anos da intervenção no Bairro do Recife. Em relação à habitação popular, o Código dispõe que a prefeitura providenciará a criação de núcleos de habitações populares nos setores rural e suburbano. Nesse último, no entanto, os lotes populares não podiam estar localizados nas praças, avenidas e ruas principais (RECIFE, 1961).

Para Reynaldo (1998), o regulamento de 1961 encerrou um ciclo de normativas que paulatinamente caracterizou a zona central e a diferenciou do resto da cidade, notadamente no que diz respeito à especialização funcional de comércio e serviços, com exclusão do uso habitacional, o qual perdeu a associação com os padrões tipológicos do centro e a possibilidade de compartilhamento da edificação com outros usos. A moradia isolada era a tipologia das áreas urbana, suburbana e rural, enquanto o antigo sobrado urbano deveria estar restrito ao uso de

comércio/serviços nas áreas centrais, as quais eram progressivamente verticalizadas, notadamente Santo Antônio e alguns trechos da Boa Vista.

A verticalização na vizinhança de monumentos federais em Santo Antônio, no entanto, não aconteceu sem conflitos⁴⁵. Na tentativa de amenizá-los, foi aprovado em 1965 o Plano de Gabaritos de Santo Antônio e São José, uma proposta de zoneamento que fixava alturas máximas nas proximidades dos monumentos. O Plano, elaborado por uma parceria entre a Prefeitura do Recife e o 1º Distrito do DPHAN, delimitou a área entre a Praça da Independência e o Forte das Cinco Pontas, abrangendo os bairros de Santo Antônio e São José. A escolha da área deu-se em resposta às demandas do mercado imobiliário naquele momento, que estavam ali concentradas (PONTUAL e PEREIRA, 2011). Para o polígono criado, foram definidas diferentes alturas por quadras, bem como áreas de conservação do existente, faixas de transição e áreas a serem demolidas.

Ao reduzir a altura das futuras construções em São José, o Plano afastou os investidores desse bairro e levou a um maior adensamento em Santo Antônio, pois a parte norte do bairro estava livre de restrições de gabarito (REYNALDO, 1998). Assim, conseguiu-se, de certa forma, assegurar a preservação do casario de São José, mas à custa da falta de investimentos no bairro, que já se encontrava em decadência.

O Plano teve validade até a publicação da Lei nº 13.957/1979, que instituiu as Zonas de Preservação, baseada no Plano de Preservação dos Sítios Históricos elaborado pela Prefeitura do Recife (PPSH-Recife), anunciado no Capítulo 4. O PPSH-Recife, por sua vez, originou-se no PPSH/RMR, coordenado pelo arquiteto Geraldo Gomes e publicado em 1978 pela FIDEM. O Plano metropolitano tinha dentre seus objetivos gerais assegurar a convergência das intenções de desenvolvimento socioeconômico e de preservação das manifestações culturais da Região, tratando a revitalização dos ambientes históricos como um dos elementos de sustentação do seu processo de desenvolvimento (FIDEM, 1978).

Além de realizar o inventário de zonas urbanas de valor notável e definir os níveis de preservação e intervenção em cada uma delas, o Plano definiu os parâmetros de ocupação de cada ZP e chegou a apontar normas de uso do solo e os níveis de intervenção necessários para a requalificação do sítio selecionado. No que diz respeito aos usos, o Plano identificou

⁴⁵ No Recife, até fins da década de 1970, a preservação do patrimônio ocorria somente na esfera federal. O 1º Distrito Regional da Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (DPHAN) foi criado em 1946, enquanto ainda ocorriam as obras de modernização no bairro de Santo Antônio, o que levou a conflitos acerca da destruição promovida por essas obras, promovidos pela dupla situação do bairro, de atratividade para os investimentos imobiliários no território reformado, paralelamente ao controle do órgão federal sobre os novos empreendimentos, localizados no entorno dos monumentos federais, os quais, de acordo com o Decreto-Lei nº 25/1937, não podiam ter sua visibilidade comprometida.

localidades ainda caracteristicamente residenciais (áreas pintadas em laranja nas Figura 12 e Figura 13), bem como aquelas onde o uso habitacional era relevante, associado a comércio e serviços (áreas pintadas em azul), recomendando a manutenção desse padrão de atividades.

Figura 12 - Delimitação das ZPR com recomendação do PPSH/RMR para uso residencial na Boa Vista

Figura 13 - Delimitação das ZPR com recomendação do PPSH/RMR para uso residencial em São José



Fonte: FIDEM, 1978. Editados pela autora.

O PPSH/RMR recomendava a incorporação, na legislação dos municípios participantes do Plano, das delimitações das zonas e das normas de preservação dos sítios históricos. Assim, em 1978, a PCR formou uma equipe técnica encarregada da elaboração do PPSH-Recife, que se traduziu na aludida Lei 13.957 de 1979, a qual delimitava dois tipos de Zonas⁴⁶: de Preservação Rigorosa (ZPR) e de Preservação Ambiental (ZPA).

Praticamente não houve resistência à implementação desta lei (VIEIRA, 2008), que concentrava as maiores Zonas de Preservação na área central. Provavelmente devido aos efeitos do Plano de Gabaritos em conjunto com a descentralização urbana, ocorrida especialmente na década de 1970, os interesses do mercado imobiliário haviam se deslocado para outras áreas da cidade, o que permitiu maior facilidade na aprovação da normativa.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 1983 (Lei nº 14.511/1983) incorporou as Zonas Especiais de Preservação (ZEP) e propôs um novo zoneamento embasado na forte especialização funcional da cidade, através de zonas residenciais, de atividades múltiplas, industriais, especiais, verdes e institucionais. As zonas de atividades múltiplas substituíram as antigas zonas comerciais e caracterizavam-se por concentrar atividades urbanas diversificadas, notadamente de comércio e serviços. Nessa categoria está localizado o Centro da Cidade, classificado como Centro Principal (CP) e dividido em diversos setores, nos quais era possível

⁴⁶ Atualmente classificadas como Setores de Preservação Rigorosa (SPR) e de Preservação Ambiental (SPA), de acordo com o Artigo 16 da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente (Lei nº 16.176/1996).

a implantação do uso habitacional, com ou sem combinação com usos comerciais⁴⁷. Apesar disso, não houve grandes mudanças no processo de especialização funcional em andamento no centro (BARRETO, 2012).

O Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife (Lei nº 15.547/1991) trouxe como diretriz a elaboração de um Programa de Reestruturação e Renovação Urbana para a área central, promovendo a revitalização do espaço urbano; a restauração de edificações e sítios de valor histórico; o incentivo ao uso habitacional etc. Apesar de que surgia uma preocupação em incentivar o uso habitacional, o Centro Histórico foi definido como área de especial interesse para o desenvolvimento do turismo, estimulado através de incentivos fiscais (VIEIRA, 2008). Na vigência dessa lei, foi desenvolvido o Plano de Reabilitação do Bairro do Recife, comentado anteriormente, que deu ênfase justamente às atividades turísticas e de lazer.

O zoneamento da cidade foi novamente modificado na nova LUOS (Lei nº 16.176/1996), que dividiu o CHR em territórios localizados nas ZEPH e na Zona Especial de Centro Principal (ZECP) e estabeleceu parâmetros extremamente permissivos em todo o tecido urbano, mesmo para as áreas diretamente no entorno do centro histórico. Na ZECP, o coeficiente de utilização do solo é 7, o mais alto da cidade. A Lei foi aprovada num contexto de crescimento do interesse de investidores no setor imobiliário após a melhoria do quadro macroeconômico do país com a implementação do Plano Real em 1994 (BARRETO, 2012), sendo, portanto, uma forma de estímulo à indústria da construção civil. Os coeficientes permitidos nas zonas lindeiras ao CHR vêm permitindo uma aproximação de grandes empreendimentos imobiliários no entorno das ZEPH, conforme verificado no caso da construção das torres gêmeas no Cais de Santa Rita e do projeto Novo Recife, ainda não implantado.

Apesar de estar ainda vigente, a LUOS de 1996 sofreu algumas modificações pelo Plano Diretor do Município do Recife (Lei nº 17511/2008), notadamente no que diz respeito ao zoneamento. A ZECP foi convertida em Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal. O PDMR define que para a ZEDE Centro deve ser desenvolvido um plano específico, com vistas a, entre outros objetivos, proteger e conservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental; reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados; estimular os usos

⁴⁷ Outra inovação da LUOS de 1983 foi a criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), caracterizadas como assentamentos habitacionais consolidados, para os quais são estabelecidas normas urbanísticas especiais, com o intuito de promover sua regularização jurídica e sua integração na estrutura urbana. Atualmente existem 66 ZEIS na cidade, sem considerar as áreas pobres consolidadas ainda não reconhecidas. No entorno do CHR, destaca-se a ZEIS Coelhos, que faz limites com a ZEPH-08 e a ZEPH-18, e a área pobre Vila do Papel, nas proximidades da ZEPH-14.

habitacional e misto; e desenvolver programas destinados à habitação social. O Plano define também que devem ser elaborados planos específicos para os territórios das ZEPH (RECIFE, 2008). O PDMR reflete uma ampliação do reconhecimento normativo da necessidade de promover a reinserção do uso habitacional no centro, associado à reabilitação dos imóveis ociosos. No entanto, nenhum plano específico para essas áreas chegou a ser elaborado.

Em suma, a legislação urbana do Recife formalizou a modernização da moradia e a obsolescência do CHR. A edificação isolada no lote e, cada vez mais, verticalizada, passou a representar o novo padrão de produção de moradia, fato que contribuiu para a estagnação funcional do centro, onde não é possível a reprodução dessa nova forma de ocupar a cidade e de morar, devido à legislação de preservação que incide sobre o Centro Histórico. As restrições proporcionadas pelo Plano de Gabaritos e o PPSH-Recife, por sua vez, implicaram na redução do nível de aproveitamento construtivo dos terrenos da área central, sem que houvesse a previsão de outras formas de dinamizar e requalificar os espaços preservados. Assim, se por um lado, a legislação preservacionista ajudou a manter a morfologia/tipologia existente, por outro lado teve impactos negativos quando à valorização imobiliária da área central, contribuindo para o seu processo de degradação (LACERDA e ANJOS, 2014), e não tem sido capaz de garantir bons níveis de preservação e conservação dos conjuntos das áreas centrais⁴⁸, que se encontram em acelerado estado de degradação física, refletindo na baixa qualidade de vida da população que ali ainda reside.

5.2.2 Influência das políticas habitacionais e da ação do mercado imobiliário no esvaziamento do Centro Histórico do Recife

A distribuição global de usos do solo e de classes sociais numa cidade obedece a certas leis e práticas. Já discorremos sobre a importância que tiveram as reformas urbanas na primeira metade do século XX para o processo de exclusão do uso habitacional no Centro Histórico do Recife. Nessa seção, temos como objetivo discutir a influência das políticas habitacionais no surgimento do capital imobiliário e na consolidação da atual estrutura urbana do Recife, tendo como uma de suas consequências a aceleração do esvaziamento populacional do CHR na segunda metade do século XX.

⁴⁸ O único território com bons níveis de conservação do CHR, atualmente, é o Bairro do Recife, nos trechos em que foi alvo dos projetos de Reabilitação – Polos Bom Jesus e Alfândega, com as áreas de entorno – e onde estão localizadas as empresas de TIC do Porto Digital. No entanto, o Bairro do Recife está sujeito também à preservação em nível federal, o que assegura outras fontes de financiamento não viabilizadas para os sítios protegidos somente em nível municipal.

De acordo com Abramo (1995), as articulações entre o capital e a estrutura urbana dão origem a regimes urbanos que geram espaços urbanos específicos, ao definir as formas que assumem os processos de produção e de apropriação da espacialidade urbana. As formas como as classes sociais se apropriam dessa espacialidade geram a Divisão Econômico-Social do Espaço (DESE)⁴⁹, na qual as distintas seções do espaço urbano são definidas, em relação às atividades e às relações sociais ali desenvolvidas.

Estando o regime urbano relacionado com a produção da espacialidade urbana, uma de suas principais instituições é o mercado imobiliário, conjuntamente com outras formas de provisão residencial, já que, como vimos, a habitação é um dos principais usos desenvolvidos numa cidade. Para Lipietz (1974 apud Abramo, 1995), as formas como as classes sociais se apropriam da espacialidade – o regime urbano – se reproduzem sob a lógica de uma determinada relação social de produção, portanto, do regime de acumulação vigente que produz uma DESE específica. Para que a DESE vigente se reproduza ao longo do tempo, é necessário que haja um mecanismo regulador, o qual pode apresentar-se de diferentes formas, duas das quais seriam o regime concorrencial e o regime monopolista ou fordista.

No regime concorrencial, os produtores residenciais não são capazes de modificar as características socioeconômicas da DESE. Eles concorrem entre si por meio das ofertas de preço do terreno, que seriam determinadas pela escala social do bairro na DESE, definida historicamente – os chamados “bairros nobres” teriam preços mais altos. A partir das propostas dos chamados “reformadores urbanos”, de colocar em prática novas formas de vida (por exemplo, a cidade jardim de Howard), foram lançadas as bases para a forma de regulação monopolista, na qual os capitais individuais conquistam o poder de modificar a DESE e passam a elaborar propostas de novas espacialidades que negam a DESE preexistente.

A DESE preexistente no CHR sofreu sua primeira alteração de grande porte com o advento das reformas urbanas nas áreas centrais. Não só houve mudanças nos usos propostos para o Bairro do Recife e São José, mas foi grande o impacto sobre a moradia das camadas mais pobres da população. No entanto, o grande impacto em termos de depreciação dos preços do metro quadrado construído no Centro Histórico do Recife aconteceu durante o período de ação do BNH, que retirou o CHR da agenda da promoção imobiliária de imóveis novos (LACERDA

⁴⁹ Conceito criado por Alain Lipietz no seu livro *Le tribut foncier urbain* de 1974. De acordo com Lipietz (apud ABRAMO, 1995), a DESE é a combinação de um duplo processo de estruturação: a Divisão Técnico-Econômica do Espaço (DTE) – localização do porto, das fábricas, dos escritórios, das residências etc. – e a Divisão Social do Espaço (DSE) – localização das residências dos patrões, dos engenheiros, dos operários etc. Outros autores utilizam conceitos semelhantes, com algumas variações. Jaramillo (1977) fala em Divisão Técnica e Social do Espaço.

e ANJOS, 2014). O BNH proporcionou uma expansão sem precedentes do crédito imobiliário, o que gerou condições de rentabilidade para as diversas frações do capital investido na produção de habitações (LACERDA, 1990), garantindo o fortalecimento do setor imobiliário. Como uma das principais consequências, ganhou relevo a produção de novas unidades habitacionais para venda, mudando as formas de morar e as condições de ocupação dos domicílios. Na RMR, de 1960 a 1980, os domicílios próprios passaram de 39,75% para 58% do total, enquanto os alugados caíram de 49,2% para 32,8% (LACERDA, 1990).

Nesse sentido, o emergente mercado imobiliário de compra e venda, não mais rentista, passou a contribuir para a consolidação de um novo padrão de distribuição espacial das habitações no Recife (LACERDA, 1990), influenciando a redefinição das áreas residenciais das classes de altos e médios ingressos e das camadas populares, bem como a delimitação da zona central – ainda densamente povoada no início da atuação do Banco – como de uso não-residencial, notadamente após a vigência das leis de preservação que restringiam a produção de novas unidades para venda.

A atuação do BNH no Recife teve início sob a vigência do Código de Obras de 1961, o qual, como vimos, dividiu a cidade nos setores rural, suburbano e urbano – este último continha a zona central, majoritariamente destinada ao uso comercial e portuário. A área restante do setor urbano estava destinada à Zona Residencial 1 (ZR-1), distribuída nos bairros de Boa Viagem, Boa Vista (parcialmente, conforme a Figura 10), Derby, Espinheiro, Aflitos, Graças, Encruzilhada e parte dos bairros da Madalena, Torre e Santo Amaro. A ZR-2, por sua vez, localizada no setor suburbano, incluía os demais bairros da cidade. Para a ZR-1, foram definidos parâmetros que permitiam maior aproveitamento e adensamento do lote e, portanto, a aplicação de um maior volume de capital, o que a transformou na zona preferencial para investimentos para as classes médias e alta, conjuntamente com as vias de grande circulação nos bairros da ZR-2: Avenida 17 de Agosto e Estrada do Arraial (LACERDA, 1990).

Como reflexo dos parâmetros mais permissivos para a ZR-1, teve início um processo de substituição das tipologias residenciais preexistentes nessa área. De acordo com Melo (1989), essa tendência acentuou-se a partir de 1978, quando para cada casa construída no Recife correspondiam 4,4 apartamentos. Em 1984, esse índice alcançou a razão 21,6, o que revela uma tendência acelerada de adensamento do espaço municipal como resultado dos altos preços fundiários do município, de acordo com o autor, e da possibilidade de adensamento nos bairros considerados “nobres”, atendendo aos anseios locacionais das classes médias e altas, que compravam os novos apartamentos através de financiamentos do SBPE. Assim, os bairros residenciais tradicionais do Recife – a exemplo do Espinheiro e das Graças, relativamente bem

localizados e bem servidos, quanto às infraestruturas urbanas – foram paulatinamente destruídos, dando lugar a uma ocupação vertical, com forte densidade populacional e construtiva.

Essa nova DESE passou a definir também a nova localização do terciário “nobre”, que acompanhava o movimento de sua demanda, em especial a partir da LUOS de 1983, que flexibilizou a mescla de usos nas ruas dos bairros residenciais, definindo, segundo zonas e eixos, os usos permitidos, os tolerados e os proibidos (BARRETO, 2012). Esse movimento possibilitou a criação de novas centralidades e levou a uma acelerada deterioração do CHR, que passou a ser ocupado por um setor terciário destinado às demandas das classes mais baixas, com menores condições de manutenção do estoque edificado, e à concentração do comércio informal nas vias públicas (LACERDA, 2012). A nova DESE também passou a definir a distribuição das políticas de investimentos públicos em infraestruturas básicas, que beneficiavam sobretudo a ZR-1. Dessa forma, os benefícios proporcionados pelo Estado, tanto em termos de flexibilização de parâmetros na legislação, quanto em termos de investimentos públicos, foram apropriados pelo setor privado em forma de renda, sem que houvessem mecanismos fiscais capazes de impedir esse processo de valorização (LACERDA, 1990).

Em contraponto à valorização normativa e simbólica da ZR-1, vista como a área “nobre” da cidade, a ZR-2 foi ocupada pelas populações de menores ingressos, recebendo alguns conjuntos habitacionais como as Unidades Residência (URs), da Prefeitura do Recife, que estavam distribuídas pelos bairros do Ibura (URs de 1 a 6, com 6.066 casas), Várzea (UR-7, com 540 casas), Jardim São Paulo (UR-8, 573 casas), Jardim Ipiranga (UR-9, 129 casas), todas localizadas nos limites sul e sudoeste dos distritos de Afogados, Tejipló e Várzea, construídas com financiamento do BNH (NASCIMENTO, 2004).

De acordo com Melo (1989), ao longo do período de atuação do BNH, verificou-se na produção formal de habitações uma mudança na divisão social, através do qual o mercado imobiliário tornou-se segmentado e crescentemente concentrado na produção para as faixas de rendimento médio e alto. Para que o mercado imobiliário continue a produzir novas unidades habitacionais para uma mesma demanda social – historicamente a mais atendida pelos órgãos de financiamento da moradia – é preciso que se produzam novas espacialidades, pautadas, na maioria das vezes, na destruição da DESE anterior através da desconstrução das espacialidades preexistentes, como verificado no caso da desconstrução do centro histórico como lugar de moradia através da depreciação fictícia de seu estoque imobiliário. A depreciação fictícia acontece na medida em que as expectativas habitacionais são “remodeladas” por meio das inovações imobiliárias, que criam novas demandas de modos de morar (BERNARDINO e

LACERDA, 2015). O processo atinge não só o centro histórico, mas outras zonas da cidade. No entanto, no centro histórico seu efeito é mais nefasto pois, enquanto apartamentos considerados obsoletos podem ser vendidos a uma demanda socialmente inferior, que não tem condições de arcar com as despesas de manutenção das edificações, no CHR há também uma substituição na natureza das atividades que, como veremos a seguir, tem tido seu papel na degradação do estoque edificado.

Esse processo de destruição da DESE preexistente é característico da regulação monopolista de que tratamos acima. Essa forma de regime urbano libera os capitais em seu processo de autoexpansão, mas amplifica as incertezas quanto à oferta de moradias, pois a DESE futura, a ser criada, será o resultado agregado de um conjunto de decisões individuais descentralizadas. De acordo com Lipietz (1974 apud Abramo 1995), o problema da incerteza se aplica também em operações de renovação e de criação de novos centros urbanos, fazendo com que o Estado intervenha através de expropriações, alocação de unidades administrativas e/ou culturais, eliminando as possibilidades de bloqueio da operação de negação da antiga espacialidade e dando à sociedade sinais de que o Estado ratifica a nova espacialidade proposta pelos capitais privados.

Outra forma encontrada pelo mercado para lidar com as incertezas do regime monopolista é a “convenção urbana”, que guia a tomada de decisão sobre os empreendimentos (ABRAMO, 1995). Uma vez que a DESE futura é incerta, os empreendedores imobiliários especulam sobre as intenções de produção dos outros empreendedores, num processo em que o receio de um investimento errado pode produzir um comportamento imitativo, ou seja, uma “opinião média”, que seria a “convenção urbana”.

A “convenção” configura-se como a forma de coordenação dos empreendedores imobiliários quando suas ações são guiadas pela negação da DESE preexistente. Além de aumentar as certezas dos empreendedores, influencia na tomada de decisão dos consumidores, que ao temerem mudanças na DESE que produzam uma “variação hierárquica” da sua localização, com desvalorizações monetárias de suas propriedades, também procuram um horizonte de maiores certezas, validando a nova espacialidade proposta. Essa ratificação por parte dos consumidores transforma a convenção urbana numa “profecia auto-realizadora”, estabilizando temporariamente as incertezas da DESE futura (ABRAMO, 1995).

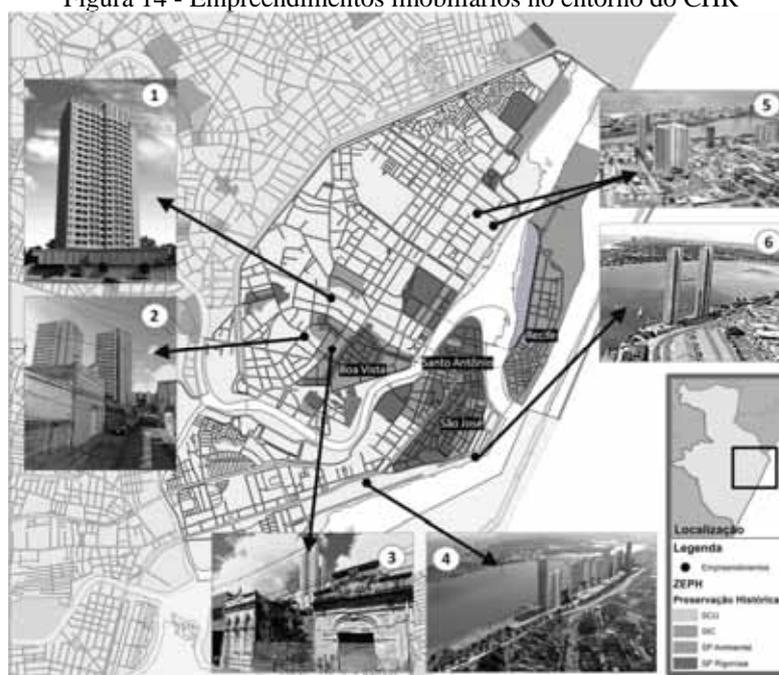
A atuação dentro dessa “convenção urbana” faz com que o mercado imobiliário busque ampliar suas fronteiras de atuação. No caso do Recife, onde a vista para a água é um relevante fator de valorização, e onde quase toda a margem do Rio Capibaribe nos bairros “nobres” e quase toda a orla marítima foi ocupada, as novas fronteiras incluem a frente d’água do bairro

de São José e Santo Amaro, além de outras áreas com qualidades ambientais, como a Ilha do Zeca – que faz limite com a Ilha de Antônio Vaz –, o Cabanga e a Vila Naval, entre outros, num processo que, aos poucos, agrega quase toda a frente d’água do Rio Capibaribe e a frente atlântica para a especulação imobiliária, movida pela busca de mais terrenos que atendam às necessidades da “convenção urbana” criada para o Recife (MENEZES, 2014).

Para que a acumulação urbana seja sempre permitida, é de essencial importância apropriar-se do acúmulo útil e descartar o acúmulo tornado indesejável, como o exemplifica a moradia do pobre em “áreas nobres” [...]. A acumulação também necessita do valor agregado pelo patrimônio histórico, de recursos naturais excepcionais e da força simbólica das tradições populares (RIBEIRO, 2010, p. 40).

Nesse sentido, recentemente tem surgido uma tendência no Recife de lançamentos imobiliários no entorno do Centro Histórico, o que, além de criar uma grande interferência na paisagem do CHR (Figura 14) – com torres que em muito excedem as torres das igrejas – aumenta a desvantagem do estoque construído na área histórica como lugar de moradia.

Figura 14 - Empreendimentos imobiliários no entorno do CHR



Fonte: Bernardino e Lacerda, 2015.

São agregados às novas unidades os valores de centralidade urbana e de proximidade ao patrimônio histórico. Assim, tem havido uma valorização imobiliária no entorno do CHR⁵⁰ relacionada à produção de novas unidades habitacionais (BERNARDINO e LACERDA, 2015), que tem levado inclusive a uma maior desigualdade social em termos de renda média da

⁵⁰ Como resultado da Lei nº 18.046/2014, o Setor de Preservação Ambiental da ZEPH-08 foi ampliado. Como a Figura 14 apresenta ainda o polígono anterior da ZEPH, o empreendimento de número 2, que parece estar fora do polígono do SPA, na verdade está localizado em seu interior. O polígono atual da ZEPH-08 pode ser verificado na Figura 2.

população residente nesse entorno, quando comparada com os moradores da área histórica, notadamente no caso de São José, como será exposto na seção seguinte.

As novas espacialidades propostas para o entorno do CHR provocam um ponto de tensão com as espacialidades preexistentes e protegidas pela legislação preservacionista. Ao contrário de serem beneficiadas com a valorização imobiliária em seu entorno, as áreas históricas podem ser prejudicadas pelo adensamento do setor terciário – o qual entra em competição com o uso residencial que ainda persiste – e pelo contínuo processo de depreciação fictícia, decorrente “das novas edificações em tipologias contemporâneas produzidas no seu entorno e da contínua degradação do ambiente urbano onde estão inseridos” (BERNARDINO e LACERDA, 2015, p. 72).

Dessa forma, é indiscutível que as políticas federais de estímulo à produção privada da habitação⁵¹ tiveram grande influência na forma como está estruturado atualmente o CHR, inicialmente através do BNH, favorecendo o esvaziamento habitacional do Centro, e atualmente, como reflexo da política habitacional iniciada em 2004, a qual, em seu segmento voltado ao mercado, teve como objetivo reorganizar o mercado privado, através de medidas que ampliaram as operações de crédito imobiliário (BARRETO, 2012), beneficiando, sobretudo, o mercado de novas unidades habitacionais.

Com o objetivo de identificar os impactos promovidos pelas intervenções no espaço construído do CHR – sejam elas modernizadoras ou revitalizadoras –, em conjunto com o arcabouço normativo do Recife e com as políticas habitacionais promovidas pelo poder público, procederemos a uma análise sobre a área em estudo, de forma a compreender como o CHR evoluiu em termos socioeconômicos e de preservação de seu estoque imobiliário, desde que se tornou objeto de políticas de preservação que o institucionalizaram como Centro Histórico.

5.3 Evolução das características socioespaciais da área de estudo

Dado o objetivo geral da presente pesquisa – definir diretrizes capazes de garantir a permanência e a qualidade de vida da população residente no CHR e ao mesmo tempo assegurar a recuperação e preservação dos seus imóveis –, é imprescindível uma aproximação e um maior conhecimento em relação ao estoque edificado, ao comportamento do mercado e à população

⁵¹ As políticas federais em outras áreas também tiveram sua influência nas alterações da DESE na área central. No início do Século XX, os incentivos para reformas nos portos influenciaram a reforma do Bairro do Recife, enquanto o Estado Novo teve sua repercussão na reforma de Santo Antônio (OUTTES, 1991). Mais recentemente, as políticas de incentivos ao ensino superior privado favoreceram a compra de edifícios inteiros em Santo Antônio por grupos educacionais (LACERDA e ANJOS, 2014).

moradora, pois, conforme Maricato (2013), nenhuma política pública pode ser implementada com eficácia sem a elaboração de diagnósticos que possibilitem conhecer as especificidades da população a ser contemplada.

5.3.1 Evolução da situação física e dos usos no conjunto edificado

As edificações localizadas em São José e na Boa Vista foram caracterizadas considerando-se três categorias: evolução dos usos, estado de preservação e estado de conservação. Para tanto, conforme descrito no Capítulo 3, foram selecionadas edificações cujos registros de fins da década de 1970 e início da década de 1980 estivessem disponíveis no acervo do órgão municipal de preservação – DPPC. O acervo, que conta com registro fotográfico e descrição da tipologia e do uso da edificação, está voltado fundamentalmente para os Setores de Preservação Rigorosa, portanto registram uma área mais limitada em relação aos perímetros definidos inicialmente⁵².

Em São José, conquanto no período inicial da análise, em fins da década de 1970, o uso de comércio/serviços já fosse predominante, ocupando 50,26% dos lotes, as residências ainda apresentavam relevância, se considerarmos o conjunto dos imóveis exclusivamente residenciais (34,21%) com as edificações de uso misto (mais de 10% do total). Contando ainda com algumas edificações desocupadas e outras de uso religioso, o quadro era ainda de diversidade funcional, com exceção do trecho da Rua das Calçadas mais próximo ao Mercado de São José, que já estava ocupado unicamente por atividades comerciais (ver Figura 15).

Em 2015 (ver Figura 16), verificamos uma grande expansão do setor terciário, que agora ocupa mais de 70% do total das edificações, contando inclusive com o surgimento de lotes voltados para uso de estacionamento, inexistentes no período anterior. Outra evidência do avanço do setor terciário é a redução de mais da metade das edificações mistas, as quais agora respondem por 4,21% do total, evidenciando a força do discurso desfavorável à combinação de

⁵² Outros estudos de natureza semelhante foram realizados anteriormente para as áreas em questão. Em 2007, foi elaborado pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) um Plano de Reestruturação urbanística da Boa Vista, que contava com mapas de usos, grau de ocupação e estado de conservação para o bairro, elaborados pela consultoria Geosistemas. Em 2011, a DPPC elaborou mapas de usos, caracterização e conservação para as edificações situadas na Rua da Glória, comparando-as com a situação do início dos anos 1980. Semelhante análise foi elaborada para o quarteirão formado pela Rua Velha e Rua da Alegria no âmbito do Projeto Morar no Centro, em 2003. Para São José, Reynaldo (1998) apresentou em sua tese mapas de conservação; de ano de construção; de usos predominantes, entre outros; por pavimento. No entanto, os mapas foram sintetizados por predominância de quadra. Mapas por quadra foram também elaborados para os usos predominantes na ZEPH-10 pelo Departamento de Preservação dos Sítios Históricos (DPSH) em 1993. Uma vez que cada estudo fez uso de uma metodologia diferente, não foi possível realizar uma simples comparação entre eles. No entanto, estudos futuros poderiam dedicar-se a elaborar uma série histórica baseada nesse rico material.

usos numa mesma edificação. Os imóveis exclusivamente residenciais sofreram redução drástica, respondendo atualmente por 6% do total e ficando concentrados em pequenas vias transversais aos eixos comerciais, notadamente nas Ruas do Dique e Frei Henrique. A degradação do sítio fica patente no grande número de imóveis fechados, os quais chegam a 17,63% e estão distribuídos tanto em vias de pequeno porte (provavelmente residências que estão desocupadas) quanto na Avenida Dantas Barreto em sua porção mais ao Sul. É marcante a Rua das Calçadas como eixo comercial, onde observamos tanto a presença exclusiva de atividades terciárias quanto a ausência de imóveis fechados.

Figura 15 - Usos em São José na transição entre as décadas de 1970 e 1980



Fonte: Acervo DPPC. Elaborado pela autora.

Mais da metade das edificações (52,63%) passaram por mudança de usos, majoritariamente através da substituição das residências, mas também através do fechamento de atividades comerciais. Esse processo, notadamente a perda do uso residencial, traduz-se no estado de preservação dos imóveis, pois as atividades comerciais demandam alterações, inicialmente no tratamento das esquadrias e outras adaptações menos significativas. Nesses casos, o imóvel foi considerado como modificado (33,42% do total). Outra transformação demandada pelos usos comerciais em São José foi o acréscimo de pavimentos ou a abertura completa dos vãos no pavimento térreo, ambas provocando perda das referências tipológicas, ainda que permaneçam traços da edificação original. Esses casos foram considerados como descaracterizações e chegaram a 23,68% do total. Existem ainda situações nas quais a edificação atual perdeu completamente a relação com a edificação original, considerada substituída. Em São José, a despeito de a área de estudo estar localizada num Setor de Preservação Rigorosa, 30,52% das edificações foram substituídas e somente 12,37% foram consideradas preservadas⁵³ (ver Figura 17).

Quanto ao estado de conservação do conjunto em análise, somente 26% das edificações foram classificadas como em bom estado. Foram considerados em estado regular 45,53% dos imóveis, enquanto 28,42% das edificações estão em estado precário de conservação (ver Figura 18). Esse quadro ilustra a falta de incentivos e de investimentos na manutenção do estoque imobiliário de um dos sítios históricos de maior relevância na cidade do Recife, refletindo, em conjunto com o estado de preservação, a pouca eficácia da legislação preservacionista municipal, por não ter considerado a importância do equilíbrio outrora existente entre as diversas atividades, com presença relevante do uso habitacional.

Esses dados permitem afirmar que houve uma perda irreversível na ambiência do setor em análise (Figura 19), em São José, relacionada com a expansão desregulada do setor terciário. Para além dos danos ao conjunto material, houve grave degradação da dinâmica urbana, levando a uma situação de espaço praticamente esvaziado após o fim do horário comercial (Figura 20). A relação da predominância do setor terciário com a redução da qualidade urbana e dos valores patrimoniais deste sítio fica ainda mais clara quando consideramos o caso da Boa Vista.

⁵³ Em relação ao número de edificações preservadas, importa considerar que a comparação foi feita com o registro de fins da década de 1970. Nesse período, diversas edificações já haviam passado por alterações de adaptação ao uso comercial, portanto não tiveram suas feições e volumetria preservadas em relação a uma situação original não registrada, apesar de terem sido preservadas a partir desse primeiro registro (ver Apêndice A).

Figura 17 - Estado de preservação em São José, 2015



Fonte: Acervo DPPC e visitas em campo, jun. 2015.

Figura 18 - Estado de conservação em São José, 2015



Figura 19 - Aspectos urbanos na Rua das Calçadas, com perda do referencial tipológico e estilístico



Fonte: Larissa Menezes, 05 jun. 2015

Figura 20 - Av. Dantas Barreto no horário de encerramento das atividades comerciais



Fonte: Larissa Menezes, 09 jun. 2015

Ao contrário de São José, no início da década de 1980 (Figura 21), o uso predominante na Boa Vista era o residencial, o qual totalizava 63,5% das edificações, sendo complementado ainda por aquelas de uso misto, que compunham 8,23% do total.

Figura 21 - Usos na Boa Vista no início dos anos 1980



Fonte: Acervo DPPC. Elaborado pela autora.

No geral, o conjunto urbano da Boa Vista apresentava maior diversidade de usos do que São José, contando com duas unidades de saúde e educacionais, duas pensões – combinadas com uso comercial –, duas indústrias (CILPE e Fábrica Amorim Primo), entre outros. Os usos de comércio e serviços (23,65%) estavam distribuídos ao longo das vias, não havendo grandes

espaços de concentração, com exceção dos imóveis contíguos ao Mercado da Boa Vista. No Largo de Santa Cruz e no início da Rua Velha, em sua conexão com a Ponte 6 de Março – espaços de fluxos –, havia também uma maior presença do uso comercial, mas ainda associado à habitação em edificações de uso misto.

A comparação com a situação atual (Figura 22) demonstra uma clara redução no número de residências, que passou para 38,56% do total, significando uma diminuição de quase 40% das edificações de uso exclusivamente habitacional. As edificações de uso misto correspondem ainda a 7,2%. Ainda com fins de habitação, foram identificadas 26 pensões, que correspondem a 6,68% do total. Conforme informações de habitantes locais, essas pensões consistem no aluguel de quartos, numa situação de inadequação habitacional que lembra os antigos cortiços⁵⁴.

Figura 22 - Usos na Boa Vista em 2015



Fonte: Visita em campo, maio de 2015.

Dessa forma, mesmo que tenha havido uma grande redução no número de residências nesse trecho da Boa Vista, o uso habitacional ainda é o mais relevante da área e está distribuído em todas as vias analisadas, convivendo com o setor terciário, que passou a ocupar 27,76% das

⁵⁴ Conforme anteriormente discutido, os cortiços eram vistos como um dos paradigmas da insalubridade da área central à época das reformas higienistas. No entanto, as formas através das quais o poder público interviu nas áreas centrais não só não asseguraram a erradicação dessa forma de morar, como na verdade levaram a uma desvalorização imobiliária que possibilitou a sua permanência.

edificações. No entanto, parece estar em curso um processo de degradação desse território, demonstrado no aumento do número de pensões e de imóveis desocupados, que passaram de 1,8% para 12,6% dos imóveis. No total, 42,42% dos lotes passaram por mudança de uso na Boa Vista, uma proporção menor do que em São José, o que, associado à permanência do uso habitacional, pode ser uma das razões para os bons níveis de preservação (Figura 23): 41,65% das edificações foram consideradas preservadas, enquanto 44,73% foram modificadas, mantendo as características gerais. Quase 10% do conjunto foi descaracterizado e 3,6% das edificações foram substituídas.

Figura 23 - Estado de preservação na Boa Vista, 2015



Fonte: Acervo DPPC e visita em campo, maio de 2015.

No que diz respeito ao estado de conservação (Figura 24), a situação já não é tão positiva. Provavelmente devido aos níveis de renda de grande parte da população local, pouco mais de 25% das edificações encontram-se em bom estado de conservação. Cerca de 41% dos imóveis foram considerados regulares, enquanto quase 33% estão em estado precário. No entanto, não existem áreas de concentração de imóveis degradados, com exceção dos trechos iniciais da Rua da Glória e da Rua Velha, os quais apresentaram também redução do uso habitacional.

Figura 24 - Estado de conservação na Boa Vista, 2015



Fonte: Visita em campo, maio de 2015.

No geral, a situação da Boa Vista, notadamente em contraponto ao caso de São José, confirma o quão relevante é o uso habitacional para a preservação do patrimônio. Se considerarmos que ambos os sítios não tiveram grande aporte de investimentos para a sua reabilitação e que a legislação que incide sobre as áreas históricas é a mesma, podemos inferir que o grande diferencial foi a permanência dos habitantes, possibilitada por fatores históricos – o trecho em questão na Boa Vista sofreu menos intervenções de grande porte, em contraponto à abertura da Av. Dantas Barreto em São José – e sociais – a Boa Vista tinha uma característica de população com melhores ingressos do que São José, ainda que baixos no geral para o trecho em análise.

Certamente, existem áreas históricas com bons níveis de preservação que não apresentam predominância do uso residencial, como é o caso do Bairro do Recife. No entanto, trata-se de um sítio tombado em nível federal o qual, conforme discutido, foi alvo dos maiores investimentos de reabilitação da cidade. O diferencial em relação à Boa Vista e São José é que ambos os sítios históricos possuem proteção somente em nível municipal e, sem grande aporte de investimentos, a Boa Vista conseguiu manter a maior parte de seus imóveis preservados, o que permite inferir a importância da manutenção do uso residencial para a obtenção desse resultado. Por esse motivo, merece atenção o fato de que houve uma perda não desprezível na

quantidade de residências, em especial se compararmos com o estágio avançado de substituição do uso habitacional em São José, e as consequências que essa substituição teve para a preservação do conjunto patrimonial.

A situação que identificamos em São José apresenta características de competição de usos, fenômeno que reflete uma alteração da hierarquia das rendas imobiliárias, permitindo a imposição do uso comercial sobre outros usos desenvolvidos no espaço, em especial sobre o habitacional. Essa alteração pode ser observada quando o mercado funciona como principal mecanismo de coordenação de produção das materialidades urbanas (ABRAMO, 2007). O funcionamento desse mecanismo pode ser interpretado à luz da teoria da renda urbana, no entanto, diversos fatores podem influenciar na composição da renda imobiliária, como as intervenções urbanas, a legislação e os incentivos fiscais (como é o caso das empresas de TIC), utilizados como maneira de desconstruir o uso habitacional no Centro.

Sabe-se que as diferenças de localização dos terrenos irão refletir em diferentes valores que os proprietários fundiários podem cobrar por seu uso. Isso estabelece uma luta pelos melhores terrenos que possibilitem a máxima obtenção de valor excedente aos capitalistas individuais. Para os comerciantes, as localidades mais vantajosas são aquelas que permitem maior velocidade de rotação de seu capital e respondem a critérios objetivos como acessibilidade e relação com outros usos urbanos, apesar de existir também um caráter de “convenção”, no qual o conjunto de habitantes de uma cidade entra num acordo sobre onde desenvolver suas trocas comerciais (JARAMILLO, 1977).

Os terrenos localizados dentro ou próximo da área convencionalizada como comercial passam a se destacar como extremamente favoráveis ao uso predominante. Como quem detém o controle sobre o terreno situado em localização favorável é o seu proprietário, ele tem a possibilidade de exigir a mais valia em forma de renda. Dessa forma, de acordo com Barreto (2012), a renda fundiária de comércio é essencialmente uma renda de monopólio, que está relacionada à não reprodutibilidade da mercadoria solo urbano e é determinada pela quantidade oferecida no mercado e pelo poder de compra da demanda. No contexto das zonas comerciais, o ponto comercial é um elemento de escassez dificilmente reproduzível. Assim, a renda fundiária do comércio representa o monopólio desse ponto comercial, o qual, em conjunto com a competição entre os comerciantes pelos melhores pontos, permite que os sobrelucros gerados sejam convertidos em renda fundiária, apropriada pelos proprietários.

Um mesmo terreno urbano pode suportar diferentes tipos de atividades capitalistas, que podem gerar diferentes rendas fundiárias. Essas rendas conformam uma renda fundiária total potencial, a qual varia de acordo com as conjunturas socioeconômicas, a regulação

urbanística, a influência dos efeitos da aglomeração dos usos etc. Em um dado momento, esses fatores fazem com que um determinado uso gere uma renda fundiária mais alta que os outros e passe a se impor (BARRETO, 2012).

Assim, nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), onde são legalmente proibidos a substituição das edificações ou o acréscimo de área construída, não é possível aumentar o volume de capital investido num lote, como acontece com a produção habitacional capitalista em outras áreas do Recife, inclusive no entorno imediato do CHR. Bernardino e Lacerda (2015) acrescentam ainda que a condição de centralidade funcional do CHR possibilita uma valorização de seus imóveis para o setor terciário em detrimento do uso habitacional. Além disso, soma o já mencionado processo de depreciação fictícia no qual as inovações imobiliárias em outros setores da cidade criam uma situação de maior desvantagem para os imóveis históricos, dando seguimento ao processo de evasão populacional.

Nesse sentido, São José apresenta atualmente os reflexos dessa alteração na hierarquia das rendas fundiárias, através da qual o tradicional uso residencial popular vem sendo substituído indiscriminadamente pelo uso comercial, financeiramente mais vantajoso para os proprietários imobiliários. A Boa Vista, no entanto, apresenta algumas particularidades na valorização fundiária, devido à prevalência do uso habitacional.

Esse processo é claramente ilustrado ao analisarmos a evolução nos valores imobiliários de compra e venda de imóveis comerciais e residenciais, possibilitada pelos dados do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de 2008 a 2013. Os valores do metro quadrado comercial em São José são muito superiores aos valores do metro quadrado habitacional, em todos os períodos (Gráfico 1). Ainda que entre 2008 e 2013 o habitacional tenha alcançado uma valorização de 60,91%, superior ao uso comercial – que teve um incremento de 51,28% –, a diferença ainda é grande, favorecendo a imposição do uso comercial sobre o residencial.

A valorização do metro quadrado residencial também foi verificada na Boa Vista e pode estar relacionada a um aumento da demanda por moradia na área central, numa lógica de retorno à centralidade provocada pelo incremento na oferta de empregos. Em 2013, o Porto Digital contava com 230 empresas localizadas no Bairro do Recife, responsáveis por 7.000 empregos (LACERDA e ANJOS, 2014). As recentes implantações das instituições de ensino superior em Santo Antônio e o início das operações do projeto Porto Novo também podem ter contribuído para aumentar a demanda por moradia, notadamente devido aos cada vez mais graves problemas de mobilidade do Recife.

Dessa forma, para a Boa Vista, no período de 2008 a 2012 os valores do metro quadrado comercial e habitacional alternaram-se como valores predominantes, indicando que não havia a imposição de um uso sobre o outro em termos unicamente relacionados com a renda imobiliária. No entanto, de 2012 a 2013, o valor associado ao uso habitacional teve uma grande valorização, que foi a grande responsável pelo incremento de 80,43% entre 2008 e 2013, enquanto o uso comercial variou apenas 5,13% no mesmo período (Gráfico 2).

Gráfico 1 - Média dos preços por metro quadrado em São José



Fonte: Transações de Compra e Venda, ITBI/PCR e GEMFI, 2015.

Gráfico 2 - Média dos preços por metro quadrado na Boa Vista

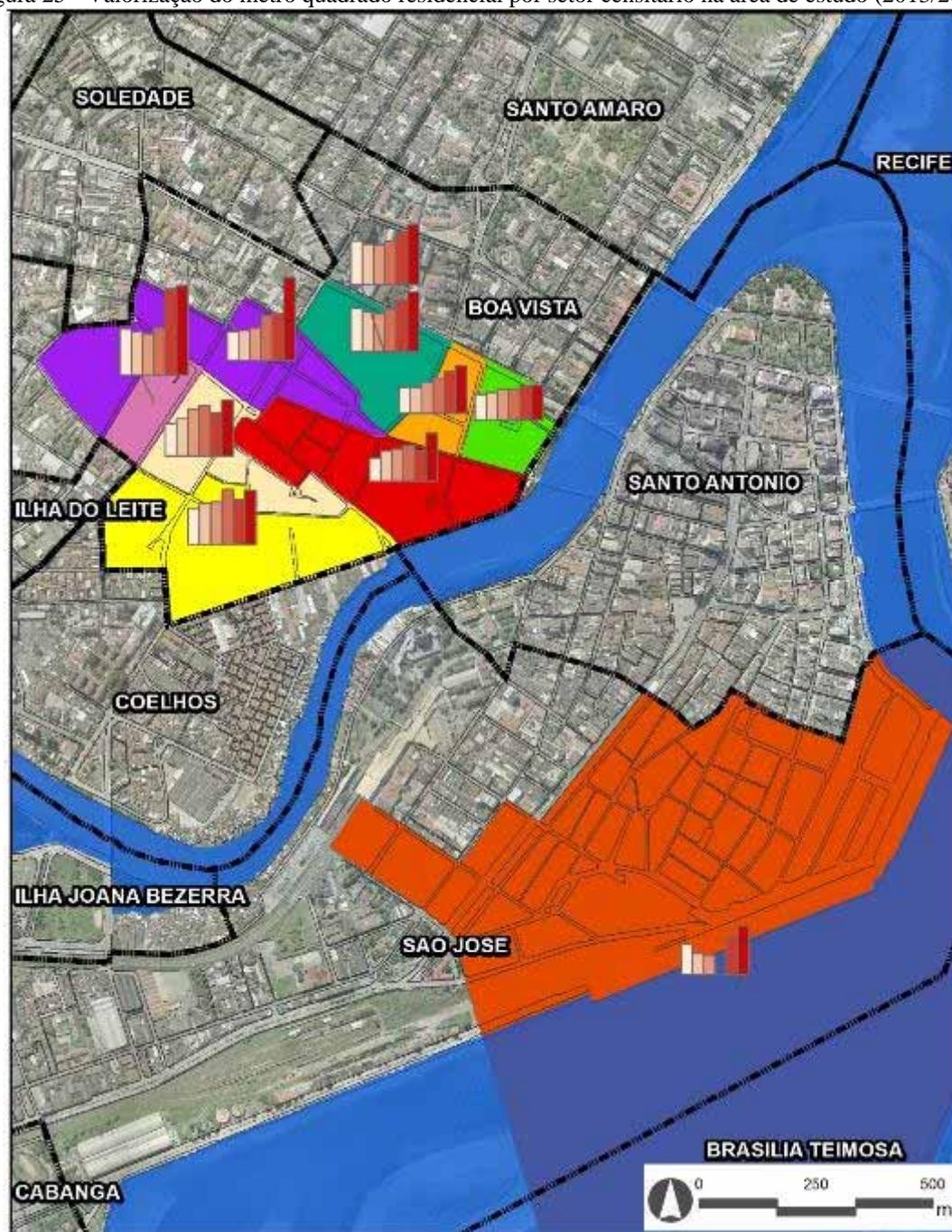


Fonte: Transações de Compra e Venda, ITBI/PCR e GEMFI, 2015.

À primeira vista, esse parece ser um dado positivo – o uso comercial não estaria impondo-se sobre o habitacional na Boa Vista da forma que acontece em São José. No entanto, se analisarmos as diferenças por setores censitários, observamos que naqueles que correspondem a Setores de Preservação Ambiental (SPA) ocorreram as maiores valorizações, tanto no valor do metro quadrado residencial quanto do comercial (Figura 25 e Figura 26), por se tratarem de áreas que permitem a produção de novas unidades⁵⁵ e, portanto, são objeto de novos empreendimentos habitacionais, conforme explicitado por Bernardino e Lacerda (2015) e verificável na Figura 14, onde também estão representados projetos localizados fora dos polígonos dos SPA, mas no entorno imediato do CHR, contribuindo para as alterações na valorização do metro quadrado habitacional no Centro Histórico.

⁵⁵ Através da Lei nº 18.046/2014, foi instituído o Plano Específico para os Setores de Preservação Ambiental da ZEPH-08 (Boa Vista). Até a promulgação desta Lei, valiam para os SPA dessa ZEPH os parâmetros urbanísticos da Zona Vizinha (Zona de Ambiente Construído Moderada), que permitia maior aproveitamento do solo através da verticalização.

Figura 25 - Valorização do metro quadrado residencial por setor censitário na área de estudo (2013/2008)

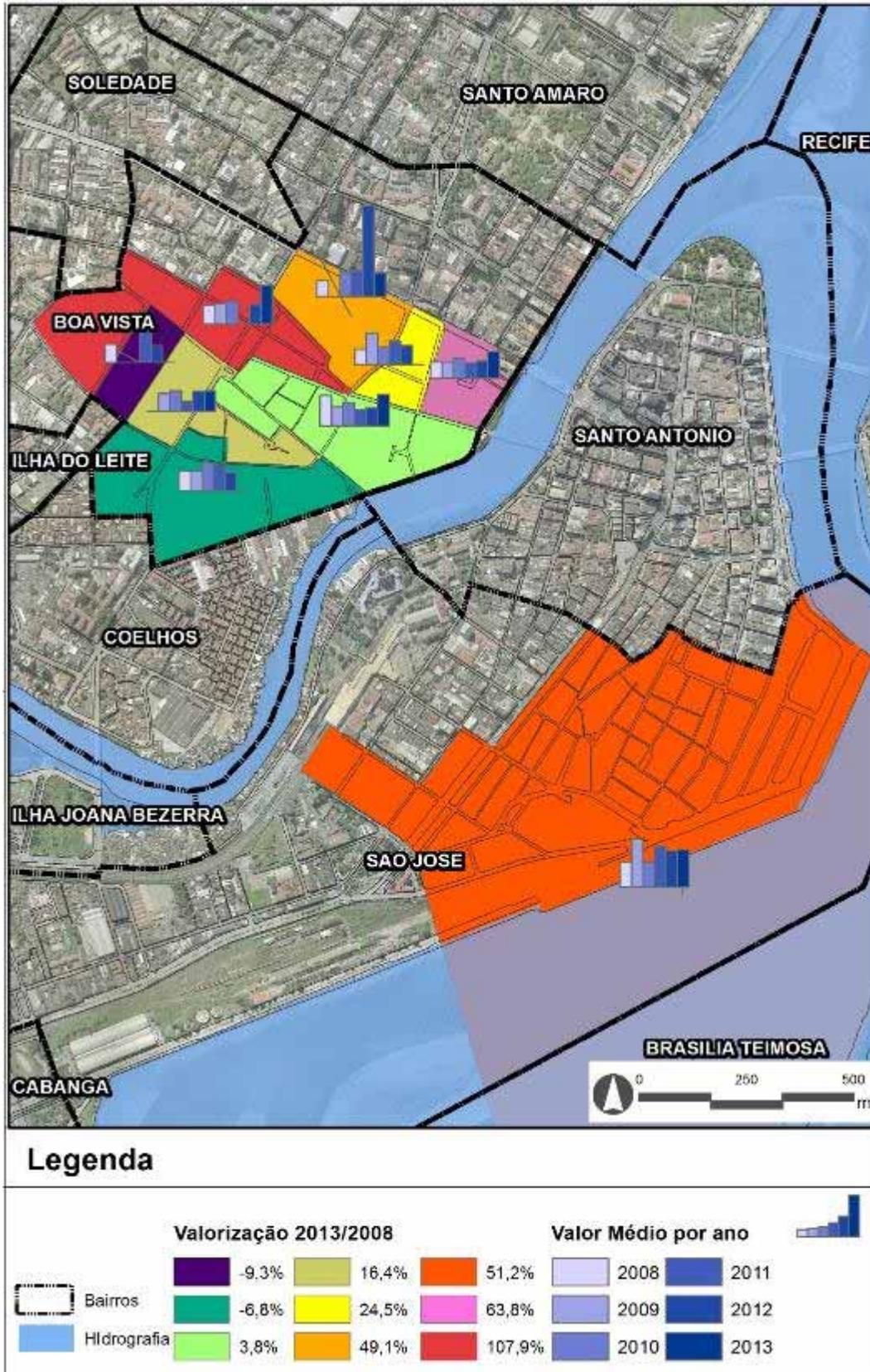


Legenda



Fonte: Transações de Compra e Venda, ITBI/PCR e GEMFI, 2015.

Figura 26 - Valorização do metro quadrado comercial por setor censitário na área de estudo (2013/2008)



Fonte: Transações de Compra e Venda, ITBI/PCR e GEMFI, 2015.

Uma vez que não permitem esse maior aproveitamento do potencial construtivo do solo, os setores correspondentes ao SPR tiveram valorização mais baixa na Boa Vista – menor

ainda do que a de São José – inclusive para o uso comercial, que apresentou variação negativa em alguns casos. Essa desvalorização pode estar associada à concentração de edificações antigas, ao seu baixo estado de conservação e à grande presença de pensões, características de moradia inadequada.

Os dados apresentados permitem inferir que existe uma situação de competição de usos com primazia do uso comercial em São José e de tensão entre os padrões de ocupação antigos e as inovações imobiliárias na Boa Vista. Essa situação aponta para os riscos do mercado como principal mecanismo de coordenação coletiva do uso do solo urbano. Jaramillo (1977) já alertava que uma das características das relações capitalistas é destruir toda forma de consumo que não se ajuste às relações mercantis, superpondo ao valor de uso do espaço construído um valor de troca que transformará seu conteúdo social.

Em ambos os bairros, o quadro exposto é de risco à permanência dos seus residentes. Cabe ao Estado criar mecanismos que assegurem a permanência dos habitantes que resistem no CHR, o seu repovoamento e o estancamento desse processo de descaracterização e perda da qualidade urbana e cultural. A permanente negação desses problemas permite a continuidade de um padrão de intervenção como os atuais investimentos em TIC e turismo no Bairro do Recife e educacionais em Santo Antônio – realizados de forma não integrada ao desconsiderar as necessidades de investimentos de São José e da Boa Vista –, que não conseguem assegurar a conservação do patrimônio edificado, nem a melhoria nas condições de vida da população.

5.3.2 Evolução da população residente e dos domicílios

Como evidenciado, o processo de esvaziamento do Centro Histórico do Recife teve início a partir da reforma no Bairro do Recife, no início do século XX, prosseguindo com as reformas dos bairros de Santo Antônio e parte de São José entre as décadas de 1930 e 1970, e culminando com o processo de descentralização na construção de novas moradias, que ocorreu com mais força a partir dos anos de 1970 e 1980. Esse movimento da população está registrado na Tabela 1, que mostra o esvaziamento do Centro em contraponto ao adensamento dos demais bairros da cidade. Se considerarmos somente o CHR, desde o início das reformas urbanas em 1910, é possível traçar uma série histórica que demonstra, década a década, o esvaziamento do Centro, como pode ser verificado na Tabela 2 - Evolução da População no Centro Histórico do Recife (1910-2010)⁵⁶

⁵⁶ Para a elaboração da tabela acima, não foi possível encontrar dados discriminados por freguesias para o ano de 1940. Para 1930, os dados encontrados estavam fora da curva de redução populacional, pois ilustram aumento populacional em todo o CHR, com grande recuperação no Bairro do Recife e um crescimento de cerca de 55%

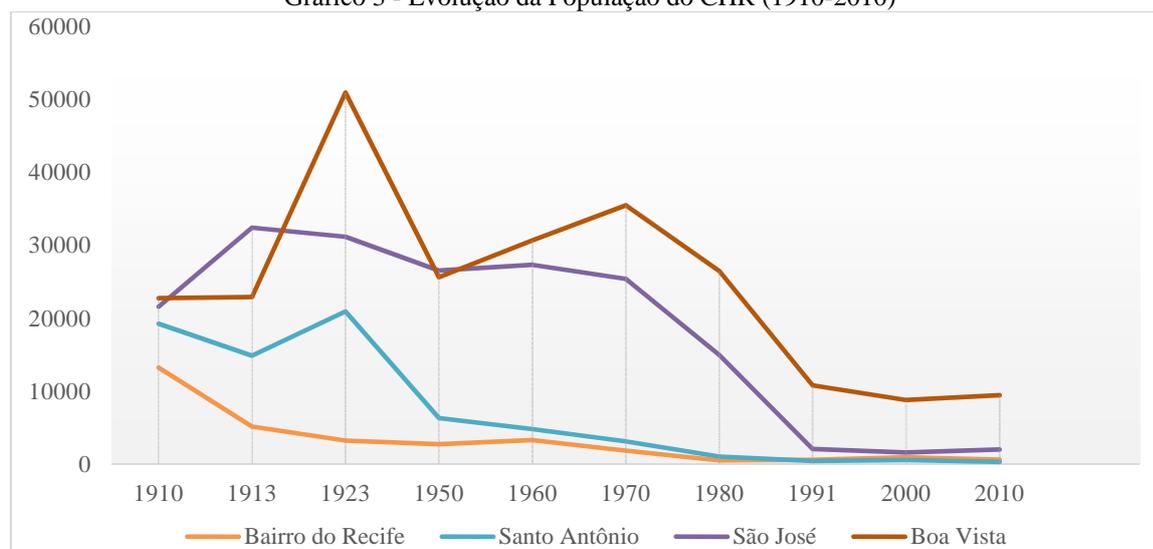
Tabela 2 - Evolução da População no Centro Histórico do Recife (1910-2010)

Anos	Localidade					Recife
	Bairro do Recife	Santo Antônio	São José	Boa Vista	Total CHR	
1910 ^[1]	13204	19234	21576	22726	76740	123746
1913 ^[1]	5146	14857	32404	22876	75283	217076
1923 ^[1]	3206	20915	31143	50900	106164	313150
1950 ^[2]	2713	6299	26524	25587	61123	468696
1960 ^[2]	3274	4794	27298	30646	66012	797234
1970 ^[2]	1831	3111	25387	35462	65791	1084459
1980 ^[3]	513	1032	14944	26453	42942	1204738
1991 ^[4]	565	424	2058	10789	13836	1298229
2000 ^[4]	925	539	1567	8775	11806	1422905
2010 ^[4]	602	285	1987	9427	12301	1537704

Fontes: ^[1] Lubambo (1991); ^[2] Silva (1979); ^[3] Nascimento (2004); ^[4] Censo IBGE.

Da Tabela 2 podemos também inferir a já mencionada diferenciação de São José e da Boa Vista em relação a Santo Antônio e ao Bairro do Recife, conforme ilustrado no Gráfico 3, abaixo.

Gráfico 3 - Evolução da População do CHR (1910-2010)



Para os bairros do Recife e de Santo Antônio, com algumas exceções, houve quedas sucessivas no número de residentes a partir de 1910, com Santo Antônio acelerando o processo a partir de 1950, após passar pela reforma urbana. De 1991 a 2000 – período das maiores intervenções de reabilitação no Bairro do Recife –, foi registrada uma leve recuperação, com nova queda no período de 2000 a 2010⁵⁷. São José, por outro lado, esteve no mesmo patamar

na Boa Vista (PERNAMBUCO, 1931). Em termos de participação da população do CHR no total da cidade, os dados de 1930 também foram uma exceção, pois, a partir de 1910, registramos uma queda contínua, na qual a população do CHR passou de mais de 60% do total da cidade a cerca de 0,8% em 2010. Por esse motivo, os dados foram desconsiderados nessa análise.

⁵⁷ Nos Censos do IBGE de 1991 e 2000, o Bairro do Recife foi tabulado com somente um setor censitário, o que não permitiu discriminar a localização de seus habitantes. No Censo de 2010, foi feita uma divisão em dois

da Boa Vista em 1950, sofrendo uma queda maior a partir daí, aproximando-se dos outros dois bairros, resultado do fortalecimento da descentralização do Recife nos anos de 1980. No entanto, manteve uma diferenciação em relação a Santo Antônio e ao Bairro do Recife tanto na maior relevância em seu número de residentes quanto na recuperação no período 2000-2010, ocorrida também na Boa Vista. A Boa Vista destaca-se pelo elevado número de residentes em relação aos outros bairros do CHR, mas também registrou queda a partir de 1970. Importa ressaltar que se trata de um bairro com perfil diferenciado, tendo uma área mais moderna, com um padrão de ocupação de edifícios multifamiliares, e a área histórica, objeto de preservação em nível municipal.

Dessa forma, conforme delimitado nos procedimentos metodológicos e com o objetivo de uma aproximação mais fiel em relação à população das áreas históricas, procederemos às análises mais detalhadas dos setores delimitados na Figura 2 para a Boa Vista e na Figura 3 para São José. Inicialmente, observamos que no período de 1991 a 2000, houve uma relevante queda no número de residentes no CHR como um todo (Tabela 3). A Boa Vista teve uma redução levemente superior à da média do Centro, mas para São José a queda foi muito acentuada, da ordem de mais de 125%, refletindo o forte processo de substituição do uso residencial pelo uso comercial que ocorria na época.

Tabela 3 - Evolução no número de residentes e de domicílios em São José e na Boa Vista

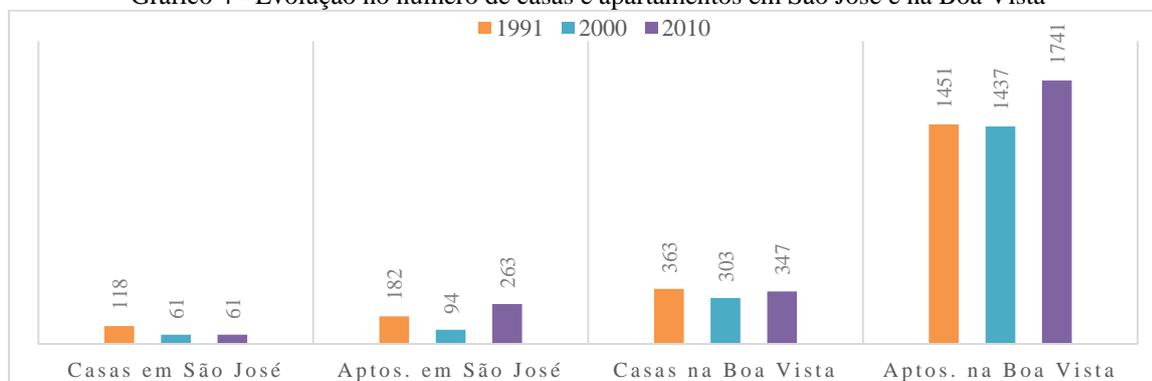
Período	Indicadores	Localidade				
		São José	Boa Vista	Total CHR	Recife	
1991	Residentes	1202	5983	13836	1298229	
	Domicílios	413	2294	5214	311365	
	Densidade domiciliar	2,91	2,61	2,65	4,17	
2000	Residentes	533	4876	11806	1422905	
	Domicílios	173	1991	4522	382199	
	Densidade domiciliar	3,08	2,45	2,61	3,72	
2010	Residentes	957	5195	12301	1537704	
	Domicílios	365	2225	5111	477166	
	Densidade domiciliar	2,62	2,33	2,41	3,22	
Variação %	2000/1991	Residentes	-125,52%	-22,70%	-17,19%	8,76%
		Domicílios	-58,11%	-13,21%	-13,27%	22,75%
	2010/2000	Residentes	79,55%	6,54%	4,19%	8,07%
		Domicílios	110,98%	11,75%	13,03%	24,85%
	2010/1991	Residentes	-20,38%	-13,17%	-11,09%	18,45%
		Domicílios	-11,62%	-3,01%	-1,98%	53,25%

Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

setores, com um deles correspondendo ao território ocupado pela Comunidade do Pilar, a qual responde por 592 dos 602 residentes do Bairro. Uma vez que a Favela do Rato – que deu origem à Comunidade – surgiu a partir da segunda metade dos anos 1970, podemos inferir que desde o Censo de 1980, a maior parte dos residentes no Bairro do Recife corresponde a essa Comunidade.

De 2000 a 2010, a situação inverteu-se: o CHR teve um leve aumento populacional, com a Boa Vista novamente um pouco acima da média do Centro, e São José teve uma recuperação populacional de quase 80%. Nesse período, foram realizadas as ações do programa Morar no Centro com a recuperação de fachadas na Boa Vista e a requalificação do Edifício São José, convertendo os escritórios existentes em 56 apartamentos (BERNARDINO, 2010), bem como foram finalizados, em 2009, dois edifícios com um total de 152 apartamentos no Cais de Santa Rita – não situados na área de preservação, mas localizados no mesmo setor censitário –, que podem ter contribuído para o incremento populacional e de mais de 110% no número de domicílios em São José. Evidência disso está no fato de que não houve alteração no número de casas como domicílios em São José, entre 2000 e 2010 (Gráfico 4).

Gráfico 4 - Evolução no número de casas e apartamentos em São José e na Boa Vista



Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

A Boa Vista também apresentou acréscimo no número de domicílios entre 2000 e 2010, provavelmente devido à construção de novos edifícios de apartamentos no entorno da área histórica, processo que, conforme explicitado por Bernardino e Lacerda (2015), vem ganhando força nos últimos anos.

Ainda no que diz respeito aos domicílios, é necessário fazer uma distinção entre os Domicílios Particulares Permanentes (DPP) e os Domicílios Coletivos, que, de acordo com a classificação do IBGE (2010), são instituições ou estabelecimentos onde a relação das pessoas que nele se encontravam na data de referência, fossem elas moradoras ou não, era restrita a normas de subordinação administrativa. Nesse sentido, são domicílios coletivos orfanatos, conventos e similares, hotéis, pensões etc. O DPP, ainda de acordo com o IBGE, na data de referência, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas.

Conforme a Tabela 4, mesmo havendo queda no número de domicílios coletivos, em todos os períodos o CHR apresentou valores acima da média da cidade, com exceção da Boa Vista em 2010, o que é um fator inesperado, dada a forte presença de hotéis e pensões sempre registrada nessa localidade e a sua característica de moradia provisória para estudantes e outros

“forasteiros” (BERNARDINO, 2011), e pode indicar alguma alteração de metodologia do IBGE, não uma real redução no número de domicílios coletivos.

Tabela 4 - Evolução no número total de domicílios em São José e na Boa Vista

Período	Domicílios		Localidade			
			São José	Boa Vista	Total CHR	Recife
1991	Total		413	2294	5214	311365
	Domicílios particulares	Absoluto	300	1828	4125	305901
		Percentual	72,64%	79,69%	79,11%	98,25%
	Domicílios coletivos	Absoluto	113	466	1089	5464
		Percentual	27,36%	20,31%	20,89%	1,75%
2000	Total		173	1991	4522	382199
	Domicílios particulares	Absoluto	173	1755	4158	377070
		Percentual	100,00%	88,15%	91,95%	98,66%
	Domicílios coletivos	Absoluto	0	236	364	5129
		Percentual	0,00%	11,85%	8,05%	1,34%
2010	Total		365	2225	5111	477166
	Domicílios particulares	Absoluto	332	2197	4925	470754
		Percentual	90,96%	98,74%	96,36%	98,66%
	Domicílios coletivos	Absoluto	33	28	186	6412
		Percentual	9,04%	1,26%	3,64%	1,34%

Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

Os DPP, por sua vez, caíram no período de 1991 a 2000, recuperando-se no período seguinte para valores superiores aos de 1991. Esses dados permitem afirmar que a queda no número total de domicílios em São José e na Boa Vista de 1991 a 2010 deu-se devido à grande redução registrada na quantidade de domicílios coletivos. Como nosso recorte de estudo diz respeito à moradia de aluguel, iremos doravante aprofundar nossas análises com os dados relativos aos Domicílios Particulares Permanentes, os quais estão estratificados pelo IBGE nas tipologias principais ilustradas na Tabela 5.

Tabela 5 - Evolução na distribuição dos DPP por tipologia em São José e na Boa Vista

Período	Tipologia DPP		Localidade			
			São José	Boa Vista	Total CHR	Recife
1991	Total DPP		300	1828	4125	305901
	Casa	Absoluto	118	363	1188	241599
		Percentual	39,33%	19,86%	28,80%	78,98%
	Apartamento	Absoluto	182	1451	2922	63096
		Percentual	60,67%	79,38%	70,84%	20,63%
	Cômodo	Absoluto	0	14	15	1206
		Percentual	0,00%	0,77%	0,36%	0,39%
	Não tabulado	Absoluto	0	0	0	0
		Percentual	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

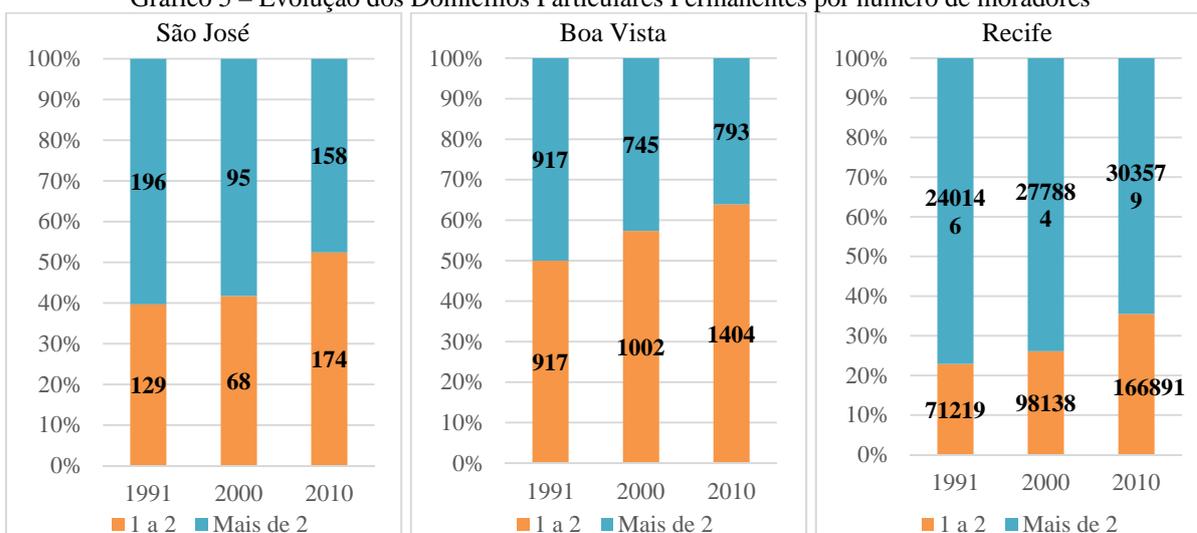
2000	Total DPP		173	1755	4158	377070
	Casa	Absoluto	61	303	1198	284533
		Percentual	35,26%	17,26%	28,81%	75,46%
	Apartamento	Absoluto	94	1437	2777	86756
		Percentual	54,34%	81,88%	66,79%	23,01%
	Cômodo	Absoluto	8	7	134	4733
		Percentual	4,62%	0,40%	3,22%	1,26%
Não tabulado	Absoluto	10	8	49	1048	
	Percentual	5,78%	0,46%	1,18%	0,28%	
2010	Total DPP		332	2197	4925	470754
	Casa	Absoluto	61	347	1088	342100
		Percentual	18,37%	15,79%	22,09%	72,67%
	Apartamento	Absoluto	263	1741	3521	124355
		Percentual	79,22%	79,24%	71,49%	26,42%
	Cômodo	Absoluto	0	0	0	0
		Percentual	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Não tabulado	Absoluto	8	109	316	4299	
	Percentual	2,41%	4,96%	6,42%	0,91%	

Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

A Tabela 5 ilustra o quanto mudaram os padrões de moradia, sobretudo em São José. Enquanto em 1991 os domicílios tipo Casa correspondiam a quase 40% do total, em 2010, eles somam menos de 20%, ao passo que a tipologia de Apartamento teve um acréscimo de pouco mais de 18%, provavelmente devido ao já mencionado incremento proporcionado por novas edificações multifamiliares, bem como à possível subdivisão de edificações existentes. A tipologia Cômodo foi registrada para São José somente no ano de 2000, havendo, no entanto, 2,41% domicílios não especificados, em contraponto a quase 5% para a Boa Vista, indicando a permanência, mesmo que quase marginal, de formas diferentes de moradia nesses bairros. No que diz respeito às outras tipologias, a Boa Vista manteve-se praticamente estável, dado que já era marcante a prevalência dos Apartamentos sobre as Casas nesse bairro.

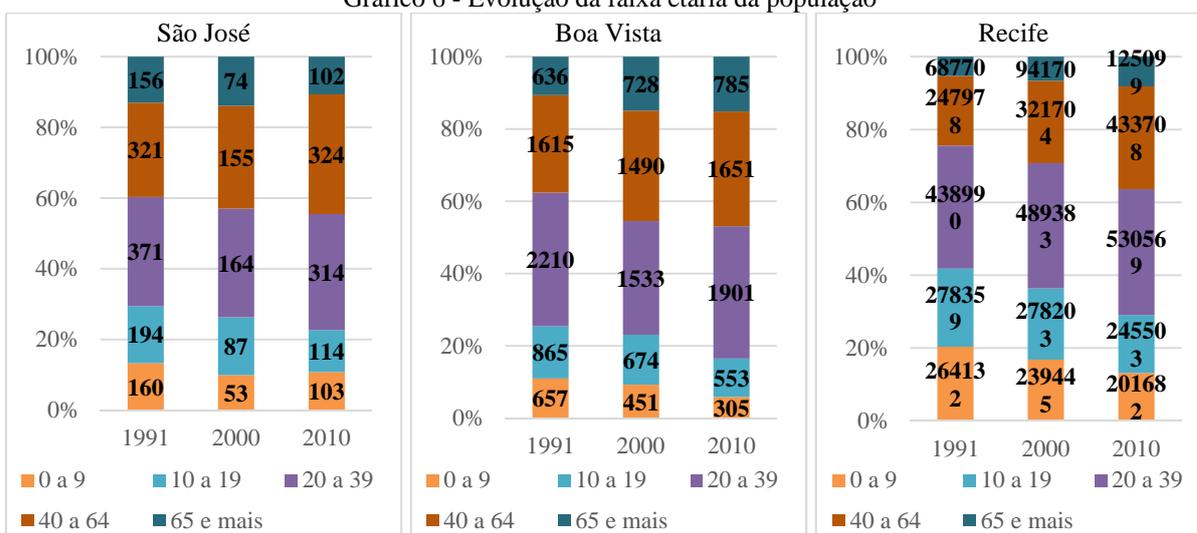
No geral, se considerarmos o intervalo de quase vinte anos, o resultado foi de redução no número de residentes e domicílios na Boa Vista e, mais acentuadamente, em São José, com alterações nos padrões de moradia. A densidade domiciliar também diminuiu, ficando abaixo da média da cidade, o que indica que as localidades em questão devem ser mais procuradas por famílias unipessoais, monoparentais, jovens e/ou sem filhos, idosos viúvos e outras configurações familiares que não compõem a tradicional família nuclear. Assim, para além da densidade domiciliar média ilustrada na Tabela 3, é relevante levantar os dados sobre quantidade de moradores por domicílios e sobre a faixa etária desses moradores (Gráfico 5 e Gráfico 6).

Gráfico 5 – Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes por número de moradores



Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

Gráfico 6 - Evolução da faixa etária da população

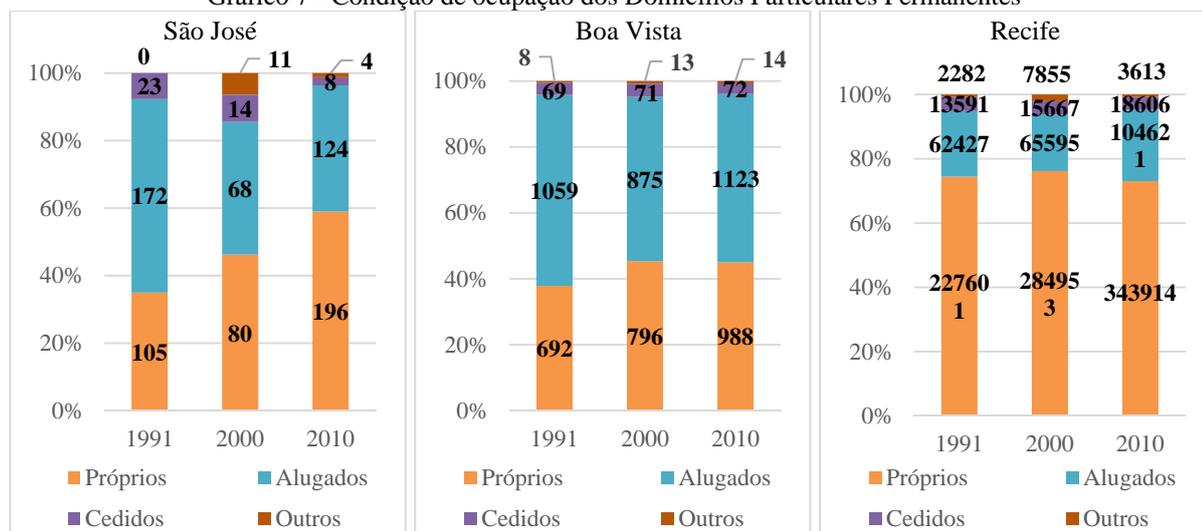


Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

Os dados dos Gráficos acima revelam que os domicílios com 1 a 2 moradores têm apresentado um aumento constante em toda a cidade, indicando uma mudança demográfica geral, mais acentuada nos bairros selecionados, onde os DPP com até 2 moradores perfazem mais de 50% dos domicílios em São José e mais de 60% na Boa Vista, quando não chegam a 40% daqueles da cidade como um todo. Em situação análoga, o envelhecimento da população é um fenômeno nacional, verificado também no Recife, mas apresenta mais relevância nos bairros históricos selecionados. A população com até 19 anos chega a 30% do total da cidade, ficando na faixa de 20% em São José e na Boa Vista, e a faixa etária de 20 a 39 anos vem reduzindo gradativamente desde 1991, permanecendo abaixo dos níveis do resto da cidade.

A diminuição do número de pessoas por domicílio tem relação com essa perspectiva de envelhecimento populacional, a qual favorece a sobrevivência sem a presença do cônjuge por mais tempo. Além disso, de acordo com Pasternak e Bógus (2014), o aumento da renda média levou a um desejo dos jovens de morarem sozinhos, e as mudanças de comportamento no geral levam ao surgimento de novos arranjos familiares que demandam um maior número de domicílios. Esses dados nos ajudam a inferir a relação do perfil populacional com um certo estilo de vida que São José e a Boa Vista podem oferecer, relacionado a valores de centralidade e mobilidade, bem como, para os grupos mais jovens, à necessidade da transitoriedade associada ao aluguel, o qual facilita a mobilidade residencial. Nesse sentido, é importante discriminar a evolução na condição de ocupação dos DPP (Gráfico 7), de forma a identificar o quão relevante vem sendo o papel do aluguel para a moradia no centro.

Gráfico 7 - Condição de ocupação dos Domicílios Particulares Permanentes



Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

Em 1991, a proporção de domicílios próprios tanto na Boa Vista quanto em São José era cerca da metade da participação desses domicílios no Recife. Esses dados refletem os resultados das políticas habitacionais até a década de 1980, notadamente do BNH, que estimulava a compra da casa própria, mas excluía os imóveis existentes nos centros históricos. Esse fato garantiu que a importância do mercado de aluguel no CHR permanecesse acentuada (LACERDA e ANJOS, 2014). Em 2000, vemos um aumento na participação dos domicílios próprios tanto em São José quanto na Boa Vista, mas o aumento em São José é relativo, uma vez que na verdade houve queda no número de DPP no bairro e, naturalmente, essa queda foi mais acentuada no caso dos domicílios alugados.

Considerando a totalidade do Recife, o número de domicílios próprios é alto, mantendo-se acima de 70% no período de 1991 a 2010, mas sofrendo uma leve queda no último período, também verificada na Boa Vista. De acordo com Pasternak e Bógus (2014), isso pode ser explicado por uma queda na oferta de moradias para venda até 2009, ano de lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida. Até então, nesse período, as alternativas de investimento financeiro permitiam maior remuneração, fazendo com que o investimento em moradia própria não fosse tão vantajoso.

São José, por outro lado, apresentava proporções similares às da Boa Vista em termos de domicílios próprios até o ano de 2000, mas continuou com um processo de incremento no período de 2000 a 2010, chegando a quase 60% do total de DPP, o que inverteu pela primeira vez a prevalência do aluguel como principal forma de acesso à moradia no bairro. Consideramos que esse aumento no número de domicílios próprios, em São José, também tem relação com a nova forma de produção habitacional proposta para o bairro, de edifícios multifamiliares de alta renda no entorno da área histórica.

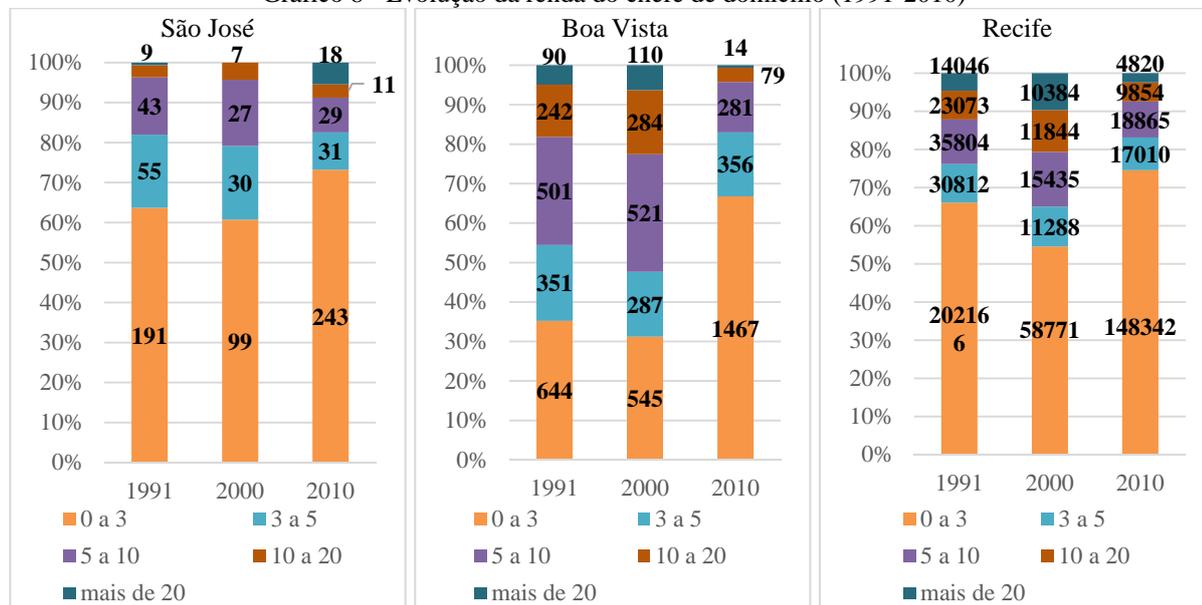
De qualquer maneira, a participação do aluguel e de outras condições de ocupação⁵⁸ ainda totaliza mais de 40% dos domicílios na área, confirmando a relevância do aluguel, em especial quando consideramos a renda média dos chefes de domicílio nessas localidades, pois, conforme Rangel (2003), uma alta parcela de domicílios alugados em determinada área pode estar relacionada à presença predominante de uma classe média empobrecida, para quem o acesso à propriedade é mais difícil e não existe a possibilidade de autoconstrução como nas periferias.

Quando consideramos a cidade do Recife, chama atenção o aumento em quase 10% da faixa salarial de 0 a 3 salários mínimos e o decréscimo da participação das classes médias e alta (Gráfico 8). Em São José, ocorreu processo análogo, no entanto destaca-se o surgimento, pela primeira vez, de domicílios cuja renda do chefe de família é superior a 20 salários mínimos, novamente, provavelmente devido ao novo padrão de moradia proposto nas novas edificações construídas no entorno da ZEPH (as Torres Gêmeas no Cais de Santa Rita). Com a queda na participação das camadas de médios ingressos e o aumento de mais de 10% na faixa salarial de 0 a 3 s.m., podemos afirmar que a distribuição de renda em São José tornou-se mais desigual, o que também se reflete espacialmente no bairro, dividido em zonas consideradas atraentes pela

⁵⁸ Os domicílios cedidos são aqueles cedidos por empregador ou qualquer outra pessoa, podendo ser cobrada uma taxa de ocupação ou de manutenção. Os domicílios em “outro” regime de ocupação podem ser domicílios cujo aluguel é realizado em conjunto com unidade não-residencial e domicílios ocupados através de invasão, entre outros (IBGE, 2000 apud BERNARDINO, 2011).

classe mais abastada – fora do centro histórico – e zonas degradadas, onde as condições de vida da população residente continuam a se deteriorar.

Gráfico 8 - Evolução da renda do chefe de domicílio (1991-2010)



Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

A Boa Vista, por sua vez, passou por um processo de redução dos níveis salariais que fez com que a participação dos chefes de família com renda acima de 20 salários mínimos fosse reduzida de mais de 6% em 2000 a 0,64% em 2010. Além disso, a faixa de menores ingressos cresceu mais de 30%, com redução da participação das classes médias. Esses dados podem estar relacionados ao processo de degradação da área discutido na seção anterior e demonstram como a Boa Vista passou de um bairro com predominância de classe média para um perfil populacional de baixos ingressos entre 2000 e 2010.

Dessa forma, predominam, tanto em São José como na Boa Vista, aqueles domicílios cuja renda do chefe de família está situada na faixa de 0 a 3 salários mínimos, justamente a faixa menos atendida pelos programas de provisão habitacional governamentais. Esse foi um problema identificado quando da realização do Programa Morar no Centro, como vimos, e aumentou exponencialmente desde então. Nesse sentido, é relevante ampliar o olhar sobre as particularidades desses chefes de domicílios, sobretudo quando comparadas com as características dos chefes de domicílio da cidade. A Tabela 6 mostra que os bairros do CHR possuem uma predominância de chefes de família mulheres, fato comum também nas áreas pobres. No caso de São José, a predominância feminina chega a mais de 10% acima do total da cidade.

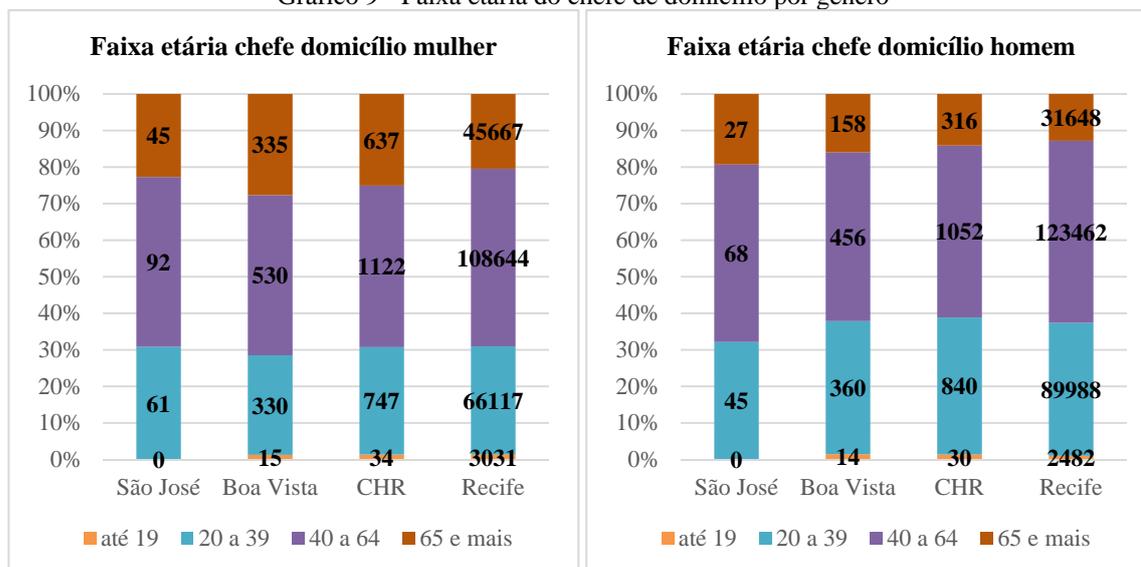
Tabela 6 - Caracterização dos chefes de domicílio, por gênero e escolaridade

Responsável pelo domicílio		Localidade			
		São José	Boa Vista	Total CHR	Recife
Total Responsáveis		338	2198	4980	471333
Mulheres	Absoluto	198	1210	2675	223632
	Percentual	58,58%	55,05%	53,71%	47,45%
Homens	Absoluto	140	988	2238	247580
	Percentual	41,42%	44,95%	44,94%	52,53%

Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 2010.

Quando consideramos a faixa etária desses chefes de família (Gráfico 9), vemos que, para ambos os gêneros, existe uma maior proporção de idosos do que no resto da cidade, notadamente entre as mulheres, na Boa Vista, e entre os homens, em São José. A faixa etária predominante, para ambos os gêneros, tanto na Boa Vista quanto em São José, é de 40 a 64 anos. Essa distribuição etária deve ser considerada nas políticas habitacionais propostas, uma vez que ofertas de financiamento para casa própria de até trinta anos podem não ser as mais recomendadas para as particularidades dessa população.

Gráfico 9 - Faixa etária do chefe de domicílio por gênero



Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 2010.

Para além dos dados censitários, faz-se necessário um aprofundamento em algumas questões relacionadas a essa população e aos domicílios no centro histórico, como identificar as condições de moradia; o nível de comprometimento da renda com a habitação; a relação dos moradores com a área; entre outras características que melhor permitirão compreender como São José e a Boa Vista estão situados no atendimento das necessidades habitacionais de seus moradores, e como as políticas habitacionais devem ser ajustadas a essas necessidades.

Uma aproximação maior pode ser obtida através das informações dos questionários aplicados pela Pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*. No entanto, para o setor censitário selecionado em São José, dos nove endereços visitados para a aplicação de questionário de uso habitacional, seis eram imóveis próprios há mais de cinco anos, ficando de fora do recorte temporal da Pesquisa, e três estavam desocupados. Portanto, não foram realizados questionários de aluguel habitacional para o setor censitário ora analisado.

Para os setores selecionados na Boa Vista, foram realizados vinte questionários com inquilinos. Conforme explicado no Capítulo 3, como a Pesquisa considerou o universo de todos os endereços localizados no CHR – de acordo com a Figura 1 – para a definição das amostras, não é possível discriminar com validade estatística os dados dos questionários. No entanto, é possível fazer uma análise qualitativa das informações obtidas. Os endereços visitados estão distribuídos em toda a área de estudo, contemplando áreas mais modernas e o tecido mais antigo, conforme ilustrado na Figura 27⁵⁹.

Figura 27 - Localização dos endereços visitados para questionários de aluguel habitacional na Boa Vista



Fonte: GEMFI, 2015. Elaborado pela autora.

Essa divisão é fortuita, pois permite identificar se existem diferenças no perfil socioeconômico dos moradores de acordo com a área de moradia. Iremos, portanto, dividir os dados dos questionários em dois grupos: O Grupo 1, situado no trecho do tecido mais antigo da Boa Vista, onde foram visitados imóveis nas Ruas da Glória, da Alegria, Leão Coroado, Visconde de Goiana e Velha; e Travessa do Veras; e o Grupo 2, em áreas de ocupação mais

⁵⁹ Foram realizados vinte questionários, num total de dezoito lotes diferentes, devido à visita em mais de um apartamento em alguns edifícios multifamiliares.

recente: Ruas Dr. Sebastião Lins, José de Alencar, do Hospício, Sete de Setembro e Marquês de Amorim; Praça Machado de Assis; e Av. Conde da Boa Vista.

No Grupo 1, todos os imóveis eram casas, conjugadas ou geminadas, mas a maioria estava dividida em apartamentos ou cômodos, havendo também edificações com uso misto. Essa configuração atesta a permanência do padrão de subdivisão das edificações existentes para maximizar o aproveitamento. Isso levou à ocorrência de alguns domicílios com condições ruins de ventilação e iluminação, indicando a continuidade de problemas de salubridade utilizados como justificativa para a demolição de grandes extensões do CHR há cerca de um século. No Grupo 2, todos os domicílios apresentam padrão de implantação mais recente: eram apartamentos em edifícios, havendo somente uma casa isolada no lote, que, no entanto, foi subdividida em apartamentos. Também foi comum nesse Grupo a presença de usos comerciais ou de serviços no mesmo lote. Apesar de as características internas (número de cômodos, banheiros, área de serviço etc.) dos domicílios não variarem muito entre os grupos, as condições de ventilação e de iluminação foram melhores no Grupo 2.

No Grupo 1, o principal motivo para a escolha da moradia foi a proximidade de atividades de comércio e serviços. No Grupo 2, os motivos mais relevantes foram a proximidade de parentes, do local de estudo e de atividades de comércio e serviços – confirmando a importância da centralidade –, bem como o preço do aluguel. Em ambos os grupos, a maioria dos entrevistados trabalha, faz suas compras cotidianas e desenvolve suas atividades de lazer na área. No Grupo 1, o principal meio de transporte é o ônibus. Somente um entrevistado declarou ter carro e moto próprios. No Grupo 2, a presença do carro próprio como meio de transporte é mais alta, mas o ônibus ainda é o modal predominante.

Bernardino (2011) identificou em sua pesquisa uma característica de “forasteiros” entre os moradores da Boa Vista, e de transitoriedade na moradia nessa área, que poderia atender a necessidades pontuais de um momento específico de suas vidas. Nesse sentido, do conjunto total de entrevistados, pouco mais da metade declarou que não morou sempre no Recife, podendo ser considerados como “forasteiros”. No entanto, a maioria desses já está na cidade há muitos anos. Em relação ao tempo de aluguel no mesmo domicílio, cinco entrevistados declararam um período de 3 meses a menos de 2 anos, enquanto o restante dos entrevistados mora no mesmo domicílio há mais tempo, variando de 2 a 20 anos, o que nos leva à necessidade de investigar mais a fundo a questão da transitoriedade associada ao aluguel.

O preço do aluguel no Grupo 1 varia consideravelmente, de R\$250,00 (por um cômodo) a R\$1.260,00 (por um apartamento), com média em torno de R\$600,00. No Grupo 2, uma vez que não existem cômodos, o valor mais baixo de aluguel é mais elevado do que no

grupo anterior: R\$560,00. O valor mais alto é de R\$1.100,00, com um valor médio de R\$815,00, relativamente mais alto do que no setor histórico. Em grande parte dos casos, o responsável pela manutenção do imóvel é o próprio inquilino, sem desconto no preço do aluguel, o que pode ser um desestímulo à conservação dos imóveis, problema comumente associado à moradia da população de baixos ingressos em áreas históricas.

Para ambos os grupos, a localização central foi o fator considerado mais relevante para a valorização dos domicílios. A localização numa área histórica também foi considerada ponto de valorização, mas, quando solicitados a explicar os motivos dessa valorização, a maioria dos entrevistados repetiu os aspectos de centralidade. Apenas dois entrevistados do Grupo 2 citaram a identidade da área e sua relação com a cultura da cidade como fatores positivos. Ainda em relação ao centro histórico, foi citada como desvantagem a impossibilidade de alteração dos imóveis.

Como aspectos de desvalorização, no Grupo 1 foram levantados a presença de pensões “bagunçadas”; a proximidade da favela dos Coelhos; a subdivisão do domicílio e o mau estado de conservação interno, todas questões que podem ser associadas à moradia de baixa renda. Metade dos entrevistados desse Grupo manifestaram vontade de mudar-se para outra área da cidade, mas somente um especificou que gostaria de ir para o Pina. Para o Grupo 2, como aspectos de desvalorização, prevaleceram as áreas reduzidas dos apartamentos, problemas de manutenção dos imóveis, desorganização e barulho do centro. Nesse Grupo, a maioria dos entrevistados tem vontade de mudar-se para outras áreas da cidade - para os bairros de Boa Viagem, Casa Forte, Torre, Madalena e Pina - ou para fora dela.

No Grupo 1, os inquilinos entrevistados distribuem-se em duas faixas etárias distintas: 28-29 anos e 42-60 anos. São na maioria mulheres e estudaram até o ensino médio. Somente dois entrevistados, dentre os oito desse Grupo, eram casados ou viviam com companheiro, com uma maioria de solteiros e viúvos. No entanto, a maioria tem filhos e somente um dos endereços era unifamiliar. O Grupo 2 apresentou maior diversidade etária: um grupo de 19 a 36 anos e outro de 45 a 74 anos; mas manteve a predominância de mulheres, com um nível de escolaridade mais alto, com muitos entrevistados tendo estudado até o nível superior. Novamente, a maioria dos entrevistados era solteira, com alguns casados e um viúvo. No entanto, somente dois domicílios eram unifamiliares, com os outros domicílios variando de 2 a 3 moradores. Ainda assim, foi confirmada a presença, na maioria dos casos, de novos arranjos familiares.

No Grupo 1, a maioria dos entrevistados possui renda de 1 a 3 salários mínimos, com somente um declarando renda de 3 a 6 s.m. Com exceção de dois pensionistas, todos eles trabalham por conta própria. Contando a renda familiar como um todo, a maioria dos domicílios

permanece na faixa de renda mais baixa. Por esse motivo, grande parte dos entrevistados declarou que gostaria de comprar um imóvel, mas não tem condições financeiras. No Grupo 2, muitos dos entrevistados trabalham com carteira assinada. Associado aos níveis mais altos de escolaridade, a faixa de renda é um pouco mais alta, com alguns entrevistados apresentando renda de 3 a 6 s.m., e um chegando a 6 a 10 salários. No entanto, ainda predomina a faixa salarial de 1 a 3 salários mínimos. Assim, embora o aluguel seja uma opção de mobilidade para parte dos entrevistados, a maioria alegou que gostaria de comprar um imóvel, mas não possui condições financeiras.

O disposto acima demonstra que, apesar de haver certa diferenciação no perfil socioeconômico dos moradores de acordo com a localidade na Boa Vista e com a tipologia da habitação, no geral estão confirmados os dados levantados através dos Censos do IBGE, que ilustram uma situação de população empobrecida, com algumas características semelhantes às aquelas identificadas em áreas pobres.

A análise da evolução do perfil socioeconômico da população residente na Boa Vista e em São José permite identificar, nas áreas históricas, uma similaridade com perfis identificados em áreas pobres da cidade. De acordo com Moreira (2004), essa semelhança indica que nas áreas centrais e nas áreas pobres são concretizadas possibilidades de vida que vêm sendo rejeitadas ao longo do último século, notadamente no que diz respeito às tipologias, aos usos mistos e à relevância do aluguel, que permanece claramente como uma forma de acesso à moradia para as camadas de menores ingressos.

Ao longo de pouco mais de um século, a área central do Recife passou de um lugar dinâmico que abrigava a residência da maior parte da população e ainda mantinha uma configuração urbana pouco alterada desde o século XVII, para um Centro Histórico com pouca diversidade funcional, evasão populacional, baixos níveis de conservação e, no caso de São José, alta taxa de substituição do conjunto urbano preservado. Para essa situação, contribuíram: (i) as reformas modernizadoras e higienistas promovidas no CHR; (ii) a legislação urbana que contribuiu para formalizar novos padrões de moradia, bem como a inadequação do CHR como lugar de moradia; (iii) a legislação preservacionista que, se ajudou a preservar os conjuntos arquitetônicos do Centro, contribuiu para sua desvalorização imobiliária; (iv) as políticas habitacionais federais que estimularam a produção de novas unidades habitacionais em áreas afastadas do Centro; e (v) os projetos de reabilitação que buscaram promover áreas de lazer e de “serviços modernos” em detrimento do uso habitacional.

Como resultado, foi possível observar, ainda em 2015, a continuidade da substituição do uso habitacional nos territórios analisados. No entanto, no que diz respeito à valorização do metro quadrado construído, residencial e comercial, São José e Boa Vista passam por processos divergentes. Em São José destaca-se a competição de usos, através do qual o uso comercial é mais lucrativo e se impõe sobre o residencial, numa substituição indiscriminada que vem colocando em risco a preservação do patrimônio. Na Boa Vista, identificamos que o uso habitacional continua sendo o mais valorizado, mas que as residências localizadas nos Setores de Preservação Rigorosa são desvalorizadas devido à proximidade de novas unidades habitacionais em padrões contemporâneos, construídas no entorno da área histórica, que criam um ponto de tensão e aceleram a depreciação fictícia do estoque mais antigo.

Quando analisamos a evolução do conjunto edificado da Boa Vista, percebemos que, apesar da desvalorização dos preços das edificações para compra e venda, o número de residências ainda é elevado, ocupando mais da metade do território analisado. Considerando os baixos níveis de perda em relação ao patrimônio construído, confirma-se o pressuposto de que foi de fundamental importância a manutenção de um grande número de residentes para a preservação dessa parte do Centro Histórico do Recife, mesmo com a predominância de moradores de baixa renda.

A despeito disso, as intervenções de reabilitação do CHR promovidas pelo poder público – estadual e municipal – continuam a apresentar características de empresariamento urbano, buscando apresentar o centro do Recife como um lugar inovador e criativo para se visitar, entreter-se e consumir, num processo que não tem garantido a sustentabilidade das ações e a preservação do estoque edificado, ao passo em que se ignoram as necessidades dos habitantes do Centro Histórico.

6 RECONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

Diante do exposto e considerando a situação atual das áreas históricas na Boa Vista e em São José, é possível inferir que, por si só, a legislação preservacionista municipal não vem sendo capaz de garantir a preservação do estoque imobiliário do Centro Histórico do Recife. Por sua vez, as políticas habitacionais existentes não foram capazes de diminuir o déficit habitacional, nem de assegurar o acesso à moradia adequada para aquelas pessoas que continuam a residir no Centro.

O processo de substituição do uso residencial foi mais intenso em São José do que na Boa Vista, mas essa última também apresenta evidências de abandono residencial e de degradação física de seu estoque construído. Apesar disso, ao compararmos os dois sítios em análise, foi possível observar que a presença ainda muito relevante de residentes na Boa Vista foi de fundamental importância para a manutenção de bons níveis de preservação do sítio, mesmo que o estado de conservação não seja, no geral, bom. Um dos fatores que contribuem para essa degradação física, para além da ausência de políticas públicas de reabilitação dessas áreas específicas, pode ser o próprio perfil dessa população, a qual apresenta características semelhantes às de áreas pobres, conforme exposto no Capítulo 4.

De acordo com Carrión (2006), essa é uma condição estrutural de Centros Históricos na América Latina: a contradição entre a riqueza histórico-cultural do patrimônio e a pobreza socioeconômica da população que reside no local. Dessa forma, uma política que atue nessa problemática deve ter ação dialógica, de preservação da riqueza cultural e de redução da pobreza, favorecendo primordialmente a população residente. Portanto, para a definição das diretrizes que assegurem a permanência e uma melhor qualidade de vida à sua população residente, ao mesmo tempo em que se assegura a recuperação e preservação do conjunto urbano, é fator-chave um aprofundamento na visão desses habitantes em relação ao seu lugar de moradia e às suas necessidades habitacionais.

6.1 Caracterização do morador, do domicílio e das necessidades habitacionais

A primeira parte da entrevista teve o objetivo de obter informações básicas sobre o entrevistado, sua estrutura familiar e o domicílio atual. Também se questionou a respeito dos anseios habitacionais desses moradores, na tentativa de identificar na chamada “moradia ideal” a influência dos padrões modernos de moradia e de que forma o estoque imobiliário do CHR poderia atender às diversas necessidades de seus habitantes. Conforme anteriormente exposto,

os entrevistados compuseram um grupo diverso em termos de perfis familiares e de tipologias de suas habitações. Para auxiliar no entendimento das relações entre a escolha habitacional e a estrutura familiar, esses dados foram condensados em tabelas que permitem uma visão geral. De forma a resguardar a identidade dos entrevistados, cada um recebeu um código de acordo com a ordem de realização da entrevista, que será referenciado no decorrer do texto, quando estivermos discorrendo sobre questões específicas de cada morador.

Em São José (Tabela 7), a faixa etária da amostra entrevistada reflete os dados do Gráfico 9, no qual está indicada uma predominância de chefes de domicílio mulheres, entre 40 e 64 anos de idade, com uma presença relevante de idosos (acima de 65 anos). No entanto, os dados censitários indicavam também uma participação importante de chefes de família na faixa de 20 a 39 anos, que não foram identificados nas visitas, nem mesmo nos domicílios próprios visitados. É possível que esses extratos estejam distribuídos fora do SPR, onde são mais comuns edifícios multifamiliares, como na Rua da Concórdia⁶⁰.

O estado civil dos entrevistados apontou para uma diversidade que, no entanto, somente em alguns casos teve relação com a escolha atual da Unidade Habitacional (UH), notadamente no que diz respeito aos dois entrevistados homens (1SJ e 4SJ), um solteiro e o outro separado, os quais residem em quartos e consideram que esse arranjo atende às suas necessidades imediatas justamente por morarem sós. A moradora 2SJ, viúva, permanece morando no apartamento que dividiu com o marido e os três filhos, e agora que vive só, considera que tem suas necessidades atendidas, mas não foi a sua atual condição de viuvez que a levou a morar em seu apartamento. A moradora 5SJ mora no mesmo prédio onde morava antes de casar-se e separar-se. Sua estrutura familiar alterou-se diversas vezes ao longo de cerca de duas décadas, mas seu endereço permaneceu o mesmo. Sua vizinha, a moradora 6SJ, mudou-se para o apartamento onde o marido morava quando casaram, e classificou sua situação habitacional não como uma escolha, mas como uma “ocasião”. Por sua vez, a moradora 7SJ vive em um domicílio que não atende às suas necessidades – um quarto para cinco pessoas – e teve sua escolha movida pela proximidade ao trabalho, para economizar em transporte.

⁶⁰ Também consideramos a possibilidade de que a população nessa faixa etária, economicamente ativa, não estivesse disponível em casa no horário comercial, quando as entrevistas foram realizadas. No entanto, sempre questionamos aos moradores entrevistados onde havia moradias de aluguel na área e foram poucas as indicações. A maioria apontava justamente para os prédios no lado norte da Av. Dantas Barreto.

Tabela 7 - Caracterização do entrevistado e seu domicílio em São José

Questão	Código do Morador						
	1SJ	2SJ	3SJ	4SJ	5SJ	6SJ	7SJ
Idade	77	73	28	47	42	51	38
Sexo	M	F	F	M	F	F	F
Estado civil	Solteiro	Viúva	Mora junto	Separado	Solteira	Casada	Mora junto
Profissão	Vendedor ambulante	Aposentada / Dona de bar	Faz “bico”	Guardador de carros, ambulante	Camareira	Auxiliar Administrativa	Vendedora
Filhos?	Não	3 filhos	1 filha	9 filhos	2 filhas	2 filhos	3 filhos
Moradores na UH	1	1	12	1	3	4	5
Endereço	Rua Vidal de Negreiros	Rua São João	Rua Imperial	Rua Imperial	Pátio do Terço	Pátio do Terço	Rua Passos da Pátria
Tipo do imóvel	Prédio misto dois pav.	Prédio misto cinco pav.	Casa	Casa	Prédio misto quatro pav.	Prédio misto quatro pav.	Sobrado misto dois pav.
Tipo da UH	Quarto	Apto.	Casa	Quarto	Apto.	Apto.	Apto.
Cômodos da UH	Quarto com banheiro, área de serviço compartilhada	Quarto, sala, banheiro e cozinha	8 quartos, 2 banheiros, uma cozinha/ área de serviço	Compartilha banheiro, cozinha, área de serviço e quintal	2 quartos, sala, banheiro e cozinha	2 quartos, sala, banheiro e cozinha	Quarto/ sala; banheiro e cozinha
A UH atende às necessidades?	Atende, pois mora só	Atende, pois mora só	Não	Atende	Atende	Não	Não

Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Quanto aos arranjos familiares, identificamos somente dois casos de família nuclear, no qual a Unidade Habitacional é ocupada por um casal com filhos (6SJ e 7SJ), confirmando a existência dos novos arranjos familiares explicitada por Pasternak e Bógus (2014), para quem o aluguel é uma alternativa possível de acesso à moradia. Para além das residências unipessoais – cada uma com seu arranjo próprio –, identificamos também uma família monoparental (5SJ) e uma situação já mencionada, de doze pessoas numa mesma casa (3SJ), herdada pela mãe de uma das moradoras. A casa não atende às necessidades da extensa família – composta por filhos, pais e avós das moradoras – que ali reside somente “porque é melhor do que estar na rua”. Essa família tem a área útil da residência diminuída devido ao péssimo estado de conservação da coberta e outros problemas estruturais, que inutilizaram dois quartos e um banheiro. Estivesse a casa em bom estado de conservação, poderia facilmente atender às

necessidades das doze pessoas, que, no entanto, vivem juntas devido ao fato de que somente uma delas – a moradora entrevistada – tem uma renda fixa: R\$200,00 de auxílio moradia, usados inteiramente para comprar comida.

No geral, a maioria das Unidades Habitacionais identificadas eram apartamentos, seguidos por dois quartos e somente uma casa. A maior proporção de apartamentos foi também identificada na Boa Vista (Tabela 8), seguidos por dois quartos e uma fração de uma casa (8BV) – a sala da casa foi subdividida para ser alugada separadamente, embora estivesse vazia e a entrevistada estivesse “invadindo” o espaço devido à área diminuta de sua sala.

Tabela 8 - Caracterização do entrevistado e seu domicílio na Boa Vista

Questão	Código do Morador						
	1BV	2BV	4BV	5BV	6BV	7BV	8BV
Idade	27	78	71	30	65	55	65
Sexo	F	F	F	F	F	F	F
Estado civil	Casada	Solteira	Solteira	Solteira	Viúva, mora junto	Solteira	Divorciada
Profissão	Dona de casa	aposentada	aposentada	Atendente tele-marketing	Dona de casa	Pasteleira	Doméstica
Filhos?	1 Filha	Sim	1 filha	2 filhos	4 filhos	5 filhos	3 filhos
Moradores na UH	3	1	2	5	2	1	3
Endereço	Rua Padre João Ribeiro	Rua Leão Coroado	Rua da Alegria	Rua da Glória	Rua da Glória	Rua da Glória	Rua Des. Cunha Barreto
Tipo do imóvel	Prédio três pavimentos	Sobrado dois pav.	Prédio dois pav.	Prédio dois pav.	Prédio dois pav.	Casa	Casa
Tipo da UH	Apto.	Quarto	Apto.	Apto.	Apto.	Quarto	Fração da Casa
Cômodos da UH	2 quartos, sala, banheiro, cozinha	Somente o quarto, compartilha os serviços	2 quartos, dependência, 2 banheiros, cozinha, quintal	Quarto, banheiro, cozinha, sala.	2 quartos, banheiro, cozinha, sala, área de serviço.	Compartilha banheiro e área de serviço	2 quartos, banheiro, cozinha, sala
A UH atende às necessidades?	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não

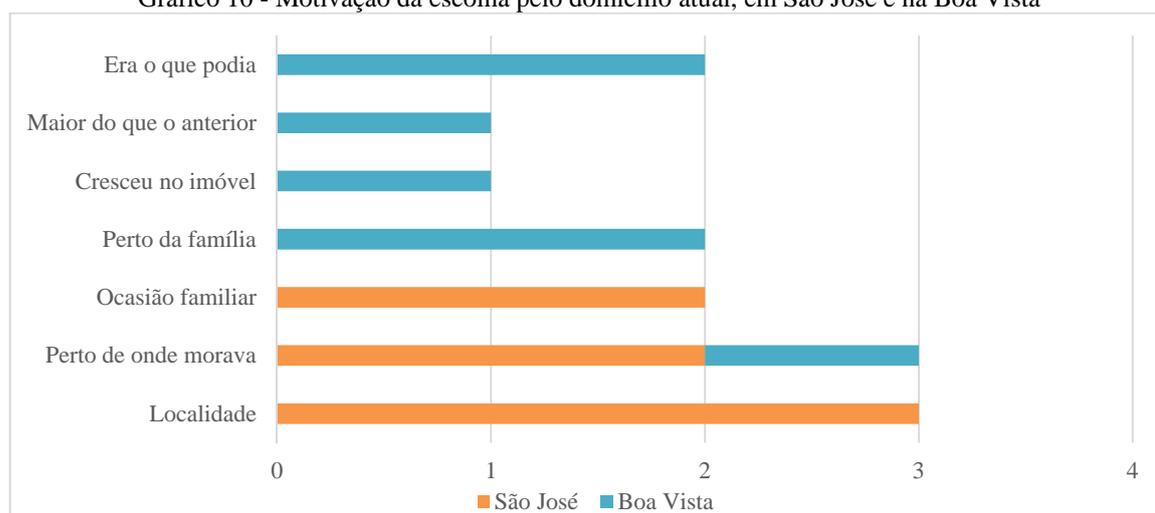
Fonte: Entrevistas realizadas em julho de 2015.

No que diz respeito à faixa etária, os entrevistados da Boa Vista representaram uma distribuição mais equitativa do que no caso de São José: duas entrevistadas entre 20 e 39 anos; duas com idade entre 40 e 64 anos e três com 65 anos ou mais. Novamente, vemos uma confirmação dos dados censitários (Gráfico 6 e Gráfico 9) que demonstram uma maior

proporção de idosos na Boa Vista do que em São José. No entanto, esse dado pode ter sido influenciado pelo horário das entrevistas (horário comercial), evidenciado pelo fato de que a maioria das entrevistadas – todas mulheres – não trabalha fora. Duas eram aposentadas e duas eram donas de casa, embora uma dessas (6BV) receba pensão por ser viúva e seja a chefe do domicílio. A moradora 8BV é doméstica desempregada e está com a saúde comprometida após décadas de esforço físico, mas ainda assim é a responsável pelo domicílio, morando com filhos adolescentes. Já a moradora 7BV é pasteleira e não tem emprego fixo. Para ela, morar no centro é imprescindível para conseguir os “bicos” que fornecem sua renda. Ambas, 7BV e 8BV, contam com a ajuda de filhas quando não conseguem pagar o aluguel. A moradora 5BV é, portanto, a única que possui trabalho fixo, embora seu rendimento não seja o suficiente para deixar o lar materno com seus dois filhos.

A estrutura familiar das entrevistadas demonstrou ter influência na escolha habitacional no caso das moradoras 1BV, 2BV e 6BV. A moradora 4BV mora há 40 anos no mesmo local, ao lado de onde a mãe morava, e lá viu sua família mudar, mas permaneceu no mesmo domicílio. A moradora 5BV, como vimos, continua morando no lar materno, no imóvel onde nasceu, mesmo com dois filhos. As moradoras 7BV e 8BV moram no domicílio que conseguiram alugar, independentemente de suas necessidades. A maioria das moradoras declarou que o domicílio não atende às suas necessidades imediatas. Nesse sentido, o Gráfico 10 resume as motivações para a escolha habitacional de todos os entrevistados.

Gráfico 10 - Motivação da escolha pelo domicílio atual, em São José e na Boa Vista



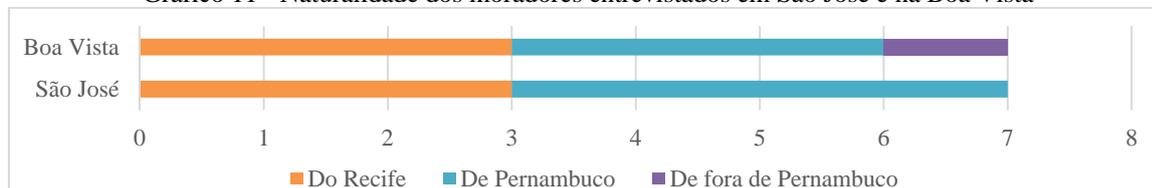
Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

As motivações são diversas, notadamente quando discriminamos cada categoria. Como “ocasião familiar”, classificamos tanto a situação da moradora 6SJ, que se mudou para o apartamento anteriormente alugado pela sogra, quando a da moradora 3SJ, que mora “de arrego” numa casa herdada pela família da parceira. Na categoria “localidade” também existe uma variação nas motivações, desde o apego ao bairro onde mora há mais de 60 anos, aos valores de centralidade, à necessidade de economia no transporte. Ainda em relação à escolha habitacional, importa identificar a origem dos entrevistados, que permite avaliar a questão da atratividade do

centro do Recife como lugar de moradia para “forasteiros”, atraídos pelas possibilidades de emprego e educação que não estariam disponíveis em seu lugar de origem (BERNARDINO, 2011). A naturalidade dos moradores entrevistados está ilustrada no Gráfico 11, enquanto o

Gráfico 12 demonstra as motivações para a vinda desses “forasteiros”.

Gráfico 11 - Naturalidade dos moradores entrevistados em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Gráfico 12 - Motivações para mudança para o Recife



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Os dados levantados demonstram uma leve predominância de pessoas de fora do Recife, vindas do Cabo de Santo Agostinho e de Igarassu, na RMR; de São José do Egito e Serrita, no sertão de Pernambuco; de Catende, Itaquitinga e Goiana, em áreas de usinas de açúcar; ou de Natal, no Rio Grande do Norte. Em boa parte dos casos, os forasteiros já estão aqui há décadas, como o morador 1SJ (mais de sessenta anos), 5SJ (mais de vinte anos), 5BV (cerca de cinco décadas, com um intervalo de dez anos em São Paulo) e 4BV (que não especificou o tempo, mas atualmente tem 71 anos e veio para o Recife ainda jovem). Entre os moradores que vieram para o Recife, as motivações mencionadas por Bernardino predominaram: grande parte veio à procura de trabalho.

Como reflexo dessa atratividade da área central do Recife em termos de possibilidades de emprego, a grande maioria dos entrevistados que trabalha desenvolve suas atividades no entorno da moradia (Gráfico 13) – em muitos casos, no mesmo prédio ou na mesma rua onde residem –, com duas exceções. A moradora 7BV, que não tem lugar específico de trabalho, desenvolve suas atividades majoritariamente na área onde mora, mas atende à demanda – se for necessário, vai a outras áreas da cidade. Para essa mobilidade, ela considera essencial a moradia no centro. A moradora 6SJ é a única que possui emprego fixo fora da área de moradia: trabalha em Casa Amarela, mas considera a moradia na área relevante em termos de facilidade de transporte para o seu local de trabalho.

Gráfico 13 - Local de trabalho dos entrevistados, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Talvez por ser a única que se desloca diariamente para fora da área de moradia, a moradora 6SJ foi também a única que, ao ser questionada sobre o lugar onde está localizada sua moradia ideal (Gráfico 14), especificou uma área com a qual não tem prévias relações: gostaria de morar em “bairro nobre”, especificando a Jaqueira, na Zona Norte da cidade. Importa observar que o bairro referido está localizado no percurso do transporte coletivo que a entrevistada usa para chegar a seu local de trabalho. Quando solicitada a detalhar os motivos de sua escolha, afirmou que bairros nobres são “outro nível”, mais organizados e seguros, pois possuem mais policiamento, revelando a sensação de abandono pelo poder público de que se reveste o Centro Histórico do Recife.

Gráfico 14 - Localidade da moradia ideal dos entrevistados em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

A outra moradora (5SJ) que citou um lugar específico expressou desejo de morar no IPSEP, na Zona Sul do Recife, porque tem tias que moram lá e sempre gostou da área. Três entrevistadas manifestaram vontade de sair da cidade: uma delas (7SJ) gostaria de ir para o interior, onde seria mais calmo; outra (5BV) determinou como o lugar da sua moradia ideal João Pessoa, capital da Paraíba, considerada um ambiente melhor, mais limpo e “outro nível”; outra moradora (1BV) afirmou que a cidade de Cascavel, no Paraná, seria o lugar de sua

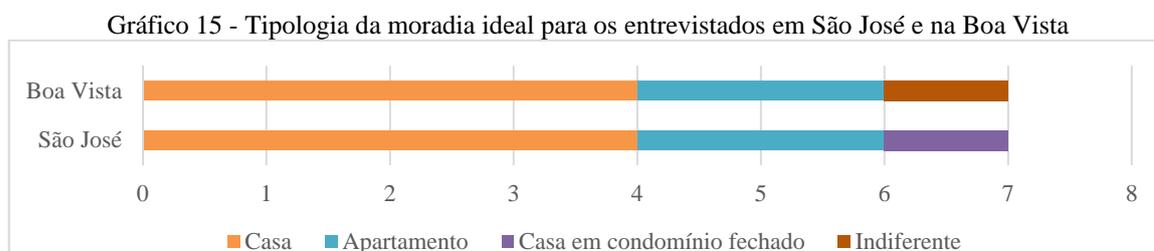
moradia ideal, mas não especificou os motivos. Os demais entrevistados não chegaram a especificar localidades, expressando desejos de um ambiente mais calmo e seguro, que poderia até mesmo ser no centro da cidade. Em termos de repetição da resposta, dentre os catorze entrevistados, predominaram aqueles moradores que consideram já estar no local da sua moradia ideal: Boa Vista (três moradores) e São José (dois moradores).

Quando questionados sobre como seria essa moradia ideal, muitos moradores não responderam instantaneamente, como se nunca tivessem pensado sobre o assunto. De acordo com Costa (2007), a ausência de temas pode expressar valores e modelos de comportamento. No caso da amostra da presente pesquisa, as respostas dos entrevistados demonstraram um comportamento determinado pelas restrições orçamentárias, como se não se permitissem pensar em algo que estivesse muito além de suas posses. Dessa forma, quando solicitados a pensar em como seria uma casa que tivesse tudo o que gostariam de ter, os moradores muitas vezes descreveram as necessidades que atualmente não são atendidas em seus domicílios: uma garagem; mais segurança; mais tranquilidade; área de serviço completa, banheiro melhor, cozinha maior, mais quartos; para aqueles que moram em cômodos, uma casa só para si. Como exceções, o morador 1SJ respondeu que nunca tinha pensado no assunto, já a moradora 2SJ declarou que já vive em sua moradia ideal.

As respostas dos entrevistados revelam que existe uma influência dos padrões modernos de moradia nos desejos habitacionais dos residentes no Centro Histórico, no sentido de que os anseios estão direcionados a “completar” a moradia de acordo com padrões contemporâneos: quartos, sala, cozinha, banheiros, área de serviço, como suas separações funcionais. Assim, ainda que no CHR estejam presentes alternativas de moradia que passaram por um processo de desconstrução ao longo do último século (MOREIRA, 2004), essas alternativas podem estar mais relacionadas com os baixos ingressos da população, que não tem condições de acesso a uma moradia de padrão moderno.

No entanto, a influência dos modos de morar das classes médias e alta não foi tão relevante quanto originalmente pressupomos. A “ideologia do apartamento” – que configura como padrão ideal de moradia da classe média os edifícios de apartamentos com um ambiente definido para cada função/habitante do domicílio, bem como vagas de estacionamento, elevadores e áreas de lazer com piscinas, churrasqueiras, *playground*, saunas e os novos espaços *gourmet* – não pareceu ter força entre os entrevistados. Atualmente, nenhum dos entrevistados possui carro nem mora em edificações com áreas de convivência e de lazer, e nenhum deles manifestou interesse nesses fatores, com exceção de uma moradora na Boa Vista (1BV), que declarou que sua moradia ideal teria uma garagem. Quando perguntada se gostaria de morar

num condomínio com áreas de lazer, a moradora 6SJ, que gostaria de mudar-se para um bairro nobre, afirmou que, no que diz respeito à moradia, bastava uma “coisa simples, o importante é a casa mesmo”. Essa moradora declarou preferir morar em apartamento, por já estar acostumada. No entanto, quando questionados qual a tipologia de sua moradia ideal, a maioria dos entrevistados privilegiou morar em uma casa, conforme ilustrado no Gráfico 15.



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Apesar da preferência por casas, nas discussões sobre moradia ideal, a maioria dos entrevistados sempre trazia à tona questões de segurança, muitas vezes considerando os apartamentos como tipologias mais seguras. Questionado sobre a localidade ideal de sua casa, o morador 1SJ disse que apesar dos problemas de segurança, não gostaria de sair de São José, mas, de acordo com ele,

para quem tem uma condição financeira boa, existem outros cantos melhores, porque tem mais segurança, mora em algum prédio com segurança do prédio, com câmera de segurança ou, como se diz, ou alguém que faça a segurança da pessoa, né, mas isso tudo depende de dinheiro.

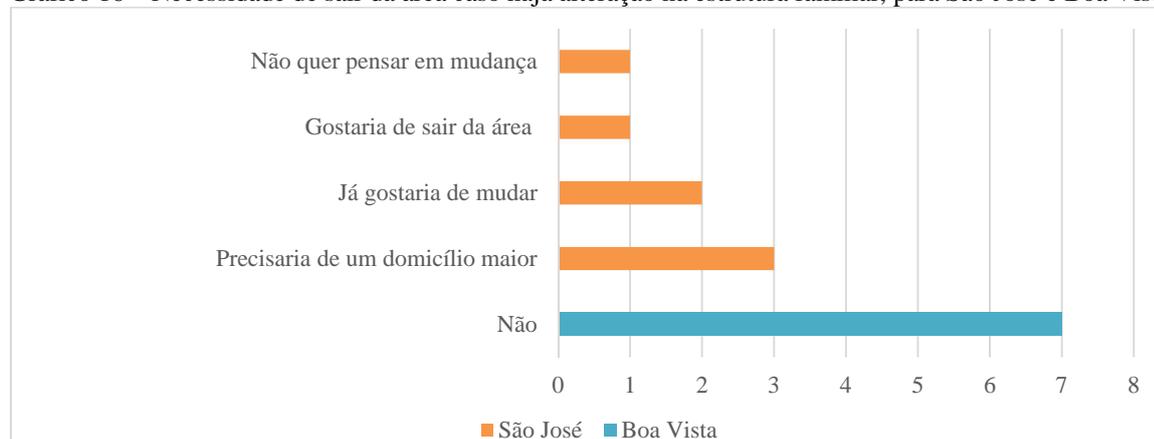
Assim, mesmo que não tenha identificado para si mesmo a moradia num prédio com mais segurança como ideal, por considerá-la fora de seus meios financeiros, o morador demonstrou que existe, mesmo para os residentes do CHR, uma simbologia de proteção e segurança associada ao apartamento, que faz com que alguns moradores desejem sair do Centro, notadamente no caso de São José, como veremos a seguir.

6.2 Relação com o Centro Histórico do Recife

A segunda etapa da entrevista, como revelado, teve o objetivo de compreender a relação do morador com a área central, com o Centro Histórico e suas tipologias tradicionais, de forma a identificar se permanece um sentimento de desvalorização do Centro e do seu estoque imobiliário como lugar de moradia. Dada a relevância de arranjos familiares diferenciados no CHR – solteiros, viúvos, separados, famílias monoparentais –, parte-se de um pressuposto de que, para essas famílias, a moradia no centro seria mais adequada do que para uma família tradicional, de casal com filhos, especialmente crianças. Nesse sentido, questionamos aos entrevistados se considerariam necessário sair da área onde moram caso

houvesse alterações em sua estrutura familiar. Os resultados (Gráfico 16) indicam uma clara diferenciação entre a Boa Vista e São José. Na Boa Vista, a única entrevistada que representa uma situação “tradicional”, casada com filho (1BV), declarou não precisar sair da área, da mesma forma que todas as outras entrevistadas do bairro.

Gráfico 16 – Necessidade de sair da área caso haja alteração na estrutura familiar, para São José e Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

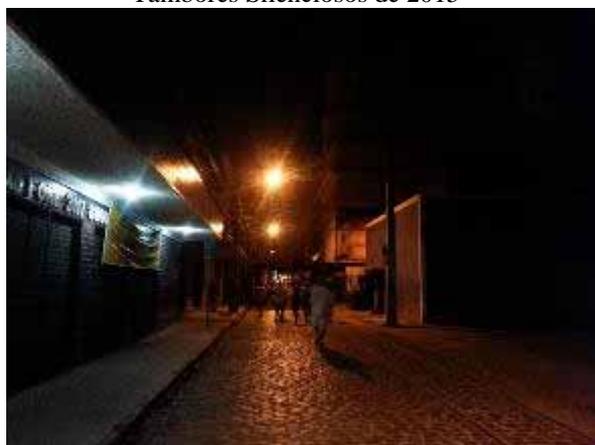
Em São José, as respostas foram mais variadas. A entrevistada que já se considera em sua moradia ideal (2SJ) não quis cogitar alterações na sua estrutura familiar. Os moradores 1SJ, 4SJ e 7SJ responderam de maneira similar: precisariam de um domicílio com mais espaço e, portanto, precisariam sair de São José, onde não conseguiriam residências mais espaçosas, seja por questões financeiras, seja por falta de disponibilidade. Importa ressaltar que a moradora 7SJ mora com companheiro e três filhos, crianças e adolescentes. A outra moradora casada e com filhos (6SJ) já deseja sair da área – independente de alterações em sua estrutura familiar –, assim como a moradora 3SJ, que representa a maior família identificada nas entrevistas – vivendo com três gerações de parentes – e gostaria de ir para um lugar onde poderia ter uma casa grande. Dessa forma, a moradora 5SJ foi a única que de fato expressou uma inadequação para a moradia em família em São José. Ela, mãe solteira de duas filhas, declara gostar de morar no bairro e já estar acostumada ao local, não tendo coragem de mudar-se para um lugar novo sozinha com as filhas. No entanto, se casasse, tendo o apoio do marido para a mudança, gostaria de ir para outro lugar, porque São José

é um lugar que tem pouca família, não tem lazer, não tem diversão para minhas filhas, né? Trabalho e casa, não tem como, um parque, né, para brincar? [...] No subúrbio não, tem lanchonete, um dia de domingo para tomar um sorvete, né? Aqui, fechou, não tem mais nada.

A fala da moradora reflete um dos principais problemas de São José. A drástica redução na quantidade de residências, para além de estar relacionada com os baixos níveis de preservação do estoque imobiliário, acarreta uma situação de grande dinamicidade durante o

horário comercial e esvaziamento quase total após o fechamento do comércio. Mesmo os equipamentos culturais públicos, como a Casa do Carnaval e o Memorial Luiz Gonzaga – ambos localizados no Pátio de São Pedro – são fechados fora do horário comercial. No entanto, mesmo que fossem abertos, o percurso do Pátio do Terço – onde vive a entrevistada – ao Pátio de São Pedro seria considerado perigoso fora do horário comercial, como podemos ver na Figura 28, que retrata a saída do Pátio do Terço após o principal evento realizado, anualmente, nesse local: a Noite dos Tambores Silenciosos, que acontece durante o Carnaval. Um contraponto a essa situação pode ser visualizado na Figura 29, que retrata a situação da Rua das Águas Verdes no período de compras de Natal.

Figura 28 - Rua das Calçadas após a Noite dos Tambores Silenciosos de 2015



Fonte: Larissa Menezes, 16 fev. 2015.

Figura 29 - Rua das Águas Verdes durante período de Natal



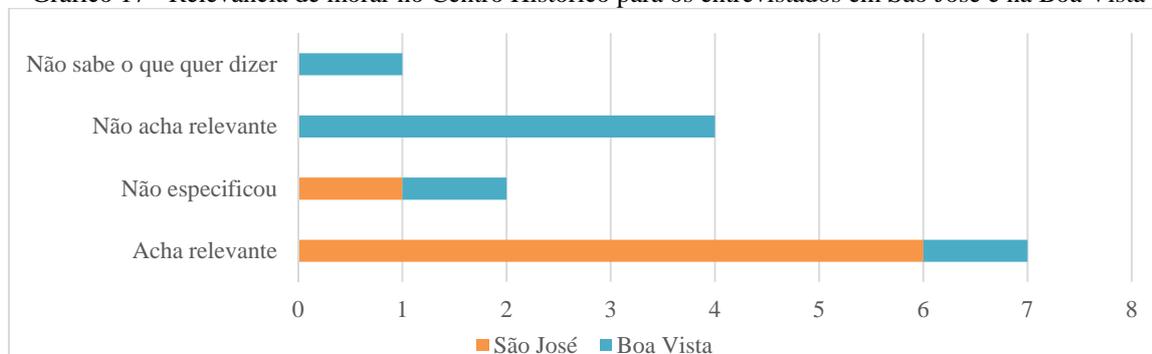
Fonte: Larissa Menezes, 11 dez. 2014.

Dessa forma, não identificamos nas respostas dos entrevistados uma rejeição à moradia no centro, mas sim aos problemas causados pelo mau gerenciamento da área central: especialização funcional, sensação de insegurança – causada em, grande parte, pela ausência de residências –, falta de equipamentos públicos, dificuldade de acesso a moradias que atendam às diferentes necessidades das famílias. Por esses motivos, os moradores da Boa Vista, que permanece majoritariamente residencial, foram unânimes em declarar que não precisariam sair da área, enquanto para São José as respostas foram no sentido oposto.

Outra questão que posicionou em campos opostos a maioria dos moradores de São José e da Boa Vista está relacionada com a relevância de morar num Centro Histórico (Gráfico 17). Para a maioria dos moradores da Boa Vista, não existe relevância. Somente uma entrevistada (4BV), residente num dos ambientes mais bem preservados do bairro – a Rua da Alegria –, considerou o passado “agradável”, talvez pela alta qualidade ambiental da rua onde vive (Figura 30). A entrevistada 8BV, no entanto, reside na mesma rua, mas não conhecia o significado de “histórico”. Quando explicada, considerou não haver relevância. A diferença

entre a visão das duas pode estar relacionada com o fato de que a moradora 4BV é professora aposentada e a moradora 8BV precisou trabalhar como doméstica desde que ficou órfã aos treze anos de idade.

Gráfico 17 - Relevância de morar no Centro Histórico para os entrevistados em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

A ausência de projetos de educação patrimonial ou de eventos culturais envolvendo os moradores das áreas históricas também tem seu papel nessa diferenciação. Talvez por esse motivo, pela concentração de eventos e manifestações culturais em São José, os moradores do bairro consideraram, na grande maioria, que é relevante morar no Centro Histórico. O morador 1SJ, que reside no bairro há mais de sessenta anos e viu as principais mudanças acontecerem na área – notadamente a abertura da Av. Dantas Barreto⁶¹ –, afirmou ser importante lembrar das coisas como eram e dos carnavais de antigamente. O carnaval também foi lembrado pelas moradoras 5SJ e 6SJ que, residentes no Pátio do Terço, lembraram a Noite dos Tambores Silenciosos (Figura 31), a Casa de Badia⁶² (Figura 32) e a própria Igreja do Terço. Também afirmaram frequentar outras igrejas no bairro, como a Igreja do Carmo e a Basílica da Penha, onde todas as sextas-feiras acontece a bênção de São Félix. A moradora 7SJ não mencionou atributos culturais de São José, mas sim do Bairro do Recife, para onde gosta de ir, considerando a proximidade com São José como um fator importante. O morador 4SJ considerou relevante morar num Centro Histórico, mas ressaltou que é preciso saber cuidar das casas, refletindo sobre problemas estruturais que podem ocorrer em edificações antigas.

⁶¹ Durante a visita técnica para levantamento dos usos atuais em São José, um antigo morador da Rua do Dique, cuja casa atualmente está fechada, relatou como a abertura da Avenida Dantas Barreto foi crucial para o esvaziamento populacional do bairro e, segundo ele, para a perda de importantes manifestações culturais.

⁶² Badia (1915-1991) era neta de africanos. Em sua casa no Pátio do Terço, celebrava o carnaval e sua religiosidade. Nela, fundou a agremiação Clube Carnavalesco as Coroas de São José, em 1977. Foi homenageada do Carnaval do Recife em 1985. Fonte: <<http://basilio.fundaj.gov.br/>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

Figura 30 - Rua da Alegria



Fonte: Larissa Menezes, 30 mai. 2015.

Figura 31 - Noite dos Tambores Silenciosos



Fonte: Larissa Menezes, 16 fev. 2015.

Figura 32 - Casa de Badia

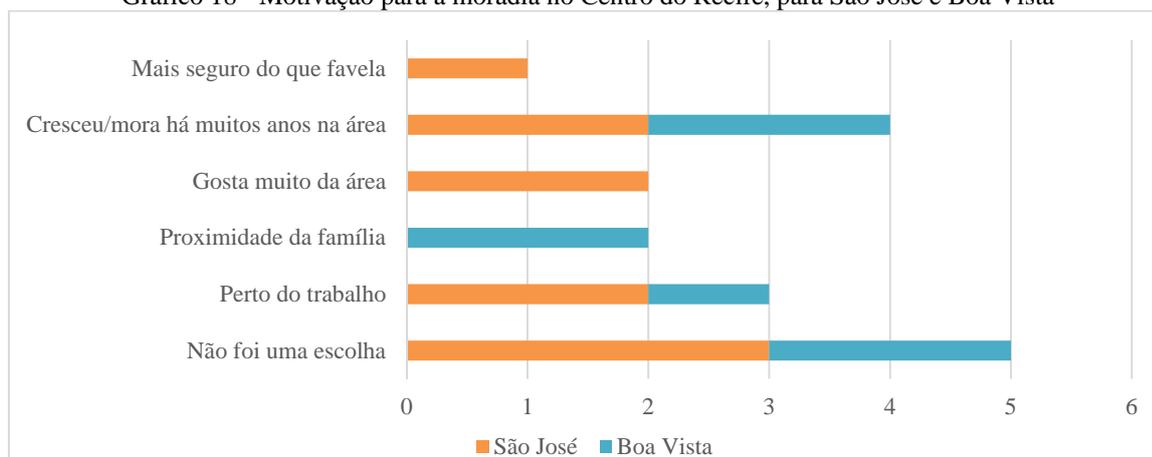


Fonte: Larissa Menezes, 09 jun. 2015.

Considerando que existem diferenciações nas relações dos moradores da Boa Vista e de São José com a área central, tanto no que diz respeito às circunstâncias familiares quanto à relevância do Centro Histórico, importa compreender os motivos que os levaram a escolher morar nesses bairros especificamente. Nessa questão, identificamos uma maior convergência nas respostas. Uma vez que muitos entrevistados identificaram mais de uma razão para a escolha do lugar, consideramos as múltiplas alternativas na tabulação dos dados (Gráfico 18).

Predominaram respostas que não identificaram a moradia no Centro como uma escolha, confirmando o pressuposto de que as classes de baixos ingressos que residem no CHR estariam movidas primordialmente pela falta de alternativas devido à sua baixa capacidade de pagamento, como acontece com a moradora 3SJ. A moradora 5SJ veio ao Recife, de Goiana, para cuidar do filho de uma prima, que já morava em São José. A moradora 6SJ, como já discutido, mudou-se com o marido para o apartamento onde a sogra residia, aproveitando a ocasião. Em ambos os casos, a moradia estava definida pela escolha prévia dos parentes, não por parte das entrevistadas, que possivelmente aceitaram o arranjo habitacional por não terem condições financeiras para outra solução. Na Boa Vista, duas moradoras responderam que não moram no centro por escolha. Uma delas (8BV) reside na área porque ficou sem ter onde morar e aquele imóvel estava disponível, enquanto a outra (6BV) reside na Boa Vista porque o marido nasceu no bairro e não quer sair de lá.

Gráfico 18 - Motivação para a moradia no Centro do Recife, para São José e Boa Vista



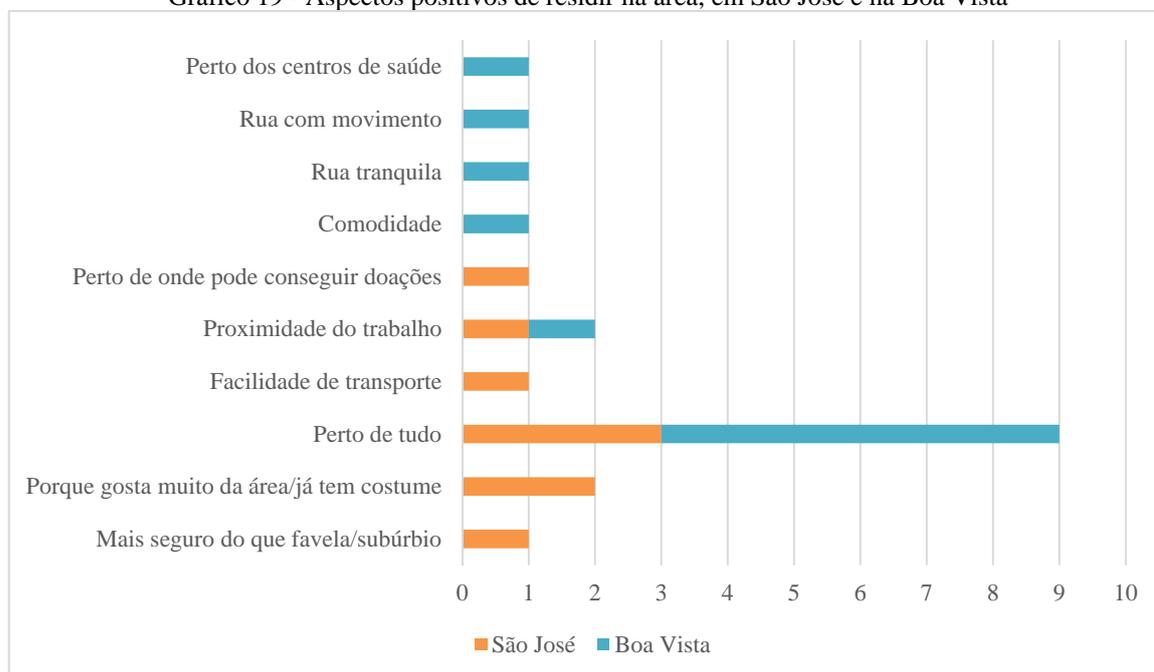
Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Dentre os que escolheram residir no centro por proximidade ao trabalho, também existe a influência de questões financeiras. Para o morador 4SJ, a escolha esteve relacionada com a proximidade do serviço e o fato de que é mais seguro do que morar em favela, que seria a outra alternativa financeiramente viável. A moradora 7SJ afirmou que mora no centro por causa da proximidade do trabalho, para economizar no transporte. Na Boa Vista, a única moradora que associou a escolha da localidade com o trabalho (7BV) não tem emprego fixo. A moradia no centro proporciona mais possibilidades de trabalhos temporários do que se morasse no subúrbio. Para os outros moradores, prevaleceram valores mais “sentimentais”: a vontade de ficar próximo da família, o fato de ter crescido ou de morar há décadas na área ou o simples fato de gostar muito do local onde vive, resposta dada por moradores (1SJ e 2SJ) de São José.

Independente do motivo inicial da escolha pela moradia no centro, a maioria dos entrevistados foi capaz de listar uma série de aspectos positivos e negativos associados com a localidade. Para a elaboração desses gráficos, foram consideradas múltiplas respostas. Novamente, existem algumas particularidades na análise dos bairros. Para São José, predominaram aspectos relacionados com a centralidade: proximidade do trabalho, “perto de tudo”, facilidade de transporte. A moradora 3SJ também elencou a proximidade de comunidades, onde ela e a família podem conseguir doações de roupas e alimentos. Além disso, temos as situações já discutidas do morador (4SJ) que considera São José um lugar mais seguro do que uma favela e a dos moradores (1SJ e 2SJ) que demonstram grande apego ao lugar. Para a Boa Vista, também prevaleceram os valores da centralidade, no entanto surgiram atributos mais relacionados com seu caráter residencial: o movimento nas ruas, o ambiente tranquilo, a comodidade. Importa ressaltar que esses atributos foram listados pela entrevistada que reside na Rua da Alegria, um ambiente que tem alta qualidade urbana. A moradora 8BV, que sofre

com problemas de saúde e tem dificuldades de locomoção, enfatizou a facilidade de deslocamento para as diversas clínicas que precisa visitar.

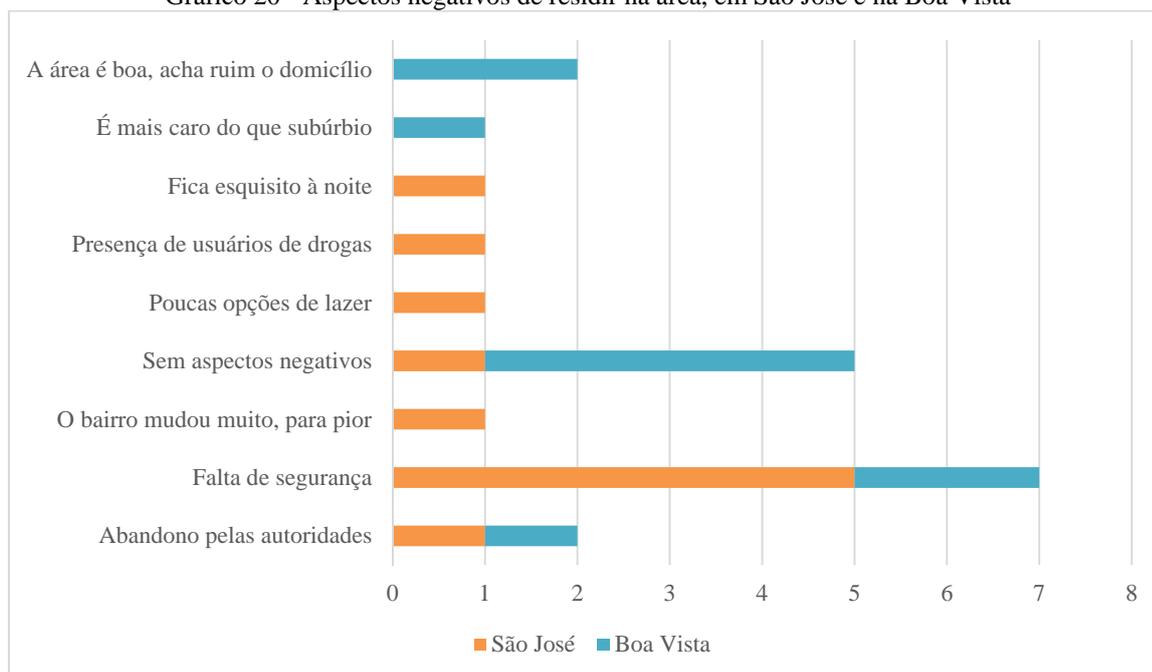
Gráfico 19 - Aspectos positivos de residir na área, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

No geral, pudemos identificar uma atitude positiva em relação à moradia no centro. A maioria dos entrevistados reafirmou que gostava de morar na área. Mesmo no caso de quem deseja sair da área, como a moradora 6SJ, não houve negação das qualidades relacionadas com o lugar. Segundo ela, “morar aqui no centro é bom, não é ruim não”. De fato, a maior parte dos aspectos negativos listados (Gráfico 20), como anteriormente exposto, está relacionada com a má gestão da área. O principal problema, por ampla maioria, foi a falta de segurança que, naturalmente, é mais sentido em São José do que na Boa Vista. A sensação de insegurança tem relação direta com a pouca quantidade de moradias, como, novamente, expressa a moradora 6SJ, sobre os aspectos negativos de São José: “de ruim, eu acho, que é porque é muito esquisito. Porque na verdade, aqui não tem muita residência, só lojas. Quando fecha tudo, fica aquele breu”.

Gráfico 20 - Aspectos negativos de residir na área, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

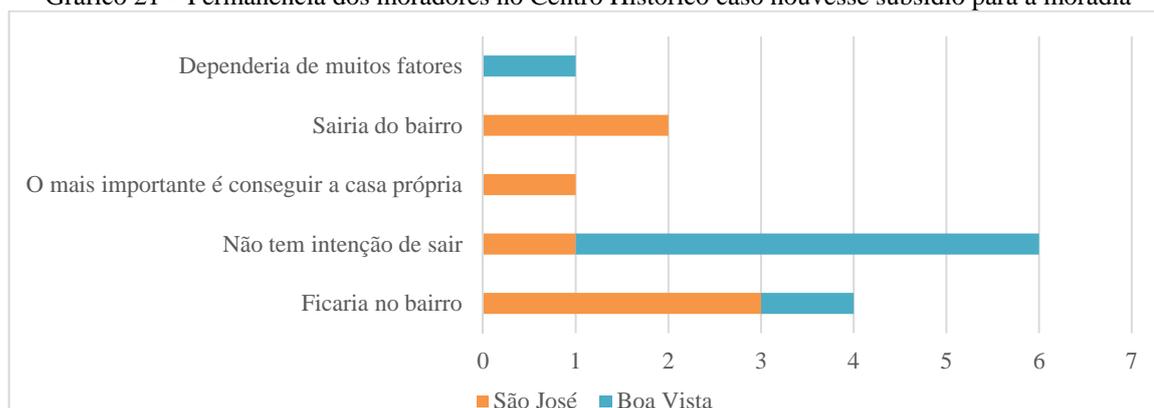
O problema da segurança permeou as falas dos entrevistados, tanto durante o assunto sobre a moradia ideal quanto sobre os aspectos negativos do bairro onde mora. Embora a maioria dos moradores não tenha relatado ter sofrido violência pessoalmente, a conjunção do espaço deserto à noite com o sentimento de abandono pelas autoridades, percebido pela falta de policiamento; bem como pela presença de usuários de drogas, leva a um sentimento geral de vulnerabilidade, que em muito tem contribuído para a desvalorização do uso habitacional, sendo o tema predominante no caso de São José. Em relação à Boa Vista, somente duas moradoras (1BV e 5BV), ambas com filhos ainda crianças, citaram a falta de segurança como um problema. No geral, novamente, as respostas dos moradores da Boa Vista configuraram um contraponto a São José. A maioria não citou nenhum aspecto negativo, ou restringiu-se a elencar problemas dos próprios domicílios. Uma moradora, 7BV, citou como único ponto negativo da Boa Vista o alto custo da moradia. Para ela, que vive de empregos temporários, existem mais possibilidades morando no centro. No entanto, no período em que está sem trabalhar, o valor do aluguel torna-se um ônus excessivo.

Quando questionados sobre as vantagens e desvantagens da localidade de sua moradia ideal em relação à área onde vivem atualmente, a maioria das moradoras da Boa Vista declarou não ter interesse de sair da área. Em São José, o morador 1SJ não tem interesse em sair. De acordo com ele, o problema da segurança no Recife é o mesmo em todos os bairros, a não ser para aquelas pessoas que tenham condições de morar em prédios com câmeras de segurança.

No geral, como vantagens em relação ao centro, os entrevistados mencionaram a possibilidade de ficar perto da família e dos amigos, de ficar próximo à praia, ter mais sossego, mais espaço, um ambiente mais organizado e seguro, a casa própria. As desvantagens seriam a distância da centralidade, precisar deslocar-se para chegar lá. Uma moradora (4BV) afirmou que fora do centro, quem não tem carro não consegue sair de casa, demonstrando a importância dos deslocamentos a pé para os moradores da área central, notadamente se consideramos que nenhum dos entrevistados possui automóvel.

A questão seguinte teve a intenção de identificar se um subsídio para a moradia no centro seria relevante para manter os entrevistados morando na área (Gráfico 21). Novamente, a maioria dos moradores da Boa Vista já não tinha intenção de sair. Somente a moradora 7BV não deu uma resposta, ponderando a existência de muitos fatores: apesar de sonhar em ter uma casa própria, num lugar calmo, para ela, é importante morar no centro devido à sua necessidade de estar próxima dos centros de saúde. Outro morador (4SJ), em São José, considerou a casa própria como o mais importante fator, independente de localização. Somente duas moradoras de São José (6SJ e 7SJ), aquelas que configuram a estrutura familiar de casal com filhos, confirmaram que gostariam de sair mesmo havendo subsídios para a moradia no Centro Histórico. Assim, considerando as respostas da maioria dos moradores, que, apesar dos aspectos negativos, valorizam a localização do Centro para suas moradias, o subsídio seria uma importante forma de manutenção dos residentes no CHR.

Gráfico 21 – Permanência dos moradores no Centro Histórico caso houvesse subsídio para a moradia



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

A última questão dessa etapa teve o objetivo de identificar a possível permanência do discurso higienista e modernista de desvalorização das tipologias tradicionais do Centro Histórico como edificações apropriadas para moradia. Alguns moradores elencaram mais de um motivo para justificar sua decisão de morar ou não nos imóveis listados, enquanto outros não chegaram a formular opinião. Dessa forma, os gráficos resultantes apresentam as múltiplas

respostas dos entrevistados. Em São José (Gráfico 22), a moradia em edificação de uso misto foi aceita por todos os moradores. De fato, essa opção reflete o atual domicílio da grande maioria deles – apesar das variações nos tipos da edificação, cinco dos entrevistados moram em apartamentos onde, no térreo, são desenvolvidas atividades de comércio ou serviços (lanchonete, bar). No entanto, dado esse padrão de moradia em apartamento, surpreendeu o principal motivo de rejeição à casa e ao sobrado geminados: por não estar independente dos vizinhos. Essa informação confirma a aceitação de padrões mais modernos como a moradia mais adequada: a casa solta no lote ou o apartamento.

Gráfico 22 - Opinião dos entrevistados de São José sobre tipologias tradicionais da área



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

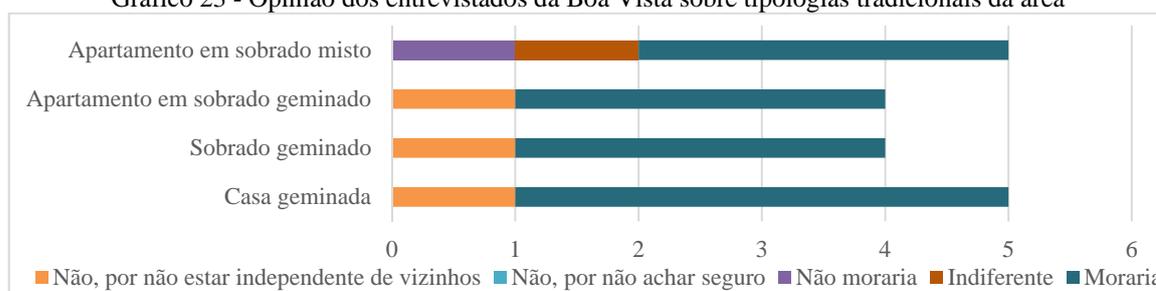
Um indício do motivo para essa rejeição às tipologias geminadas pode estar na fala do morador 4SJ, o qual, quando questionado a respeito da casa geminada, respondeu que “é bom por uma parte, por outra é meio perigoso”, porque se um imóvel geminado desabar, coloca em risco a estrutura de seus vizinhos⁶³. Ele não apresentou rejeição à tipologia, mas enfatizou a necessidade de reforço estrutural. Seguindo essa linha de raciocínio, basta que um proprietário deixe sua residência em mau estado de conservação para colocar em risco toda uma sequência de casas geminadas no entorno. Por outro lado, para quem mora em apartamento, o estado de conservação dos apartamentos vizinhos e do prédio em geral tende a ser mais uniforme, o que diminui a rejeição em relação à falta de independência dos vizinhos. As pessoas que declararam que não morariam em apartamento por outros motivos tinham objeção a morar em altura, não à relação com os vizinhos.

Na Boa Vista (Gráfico 23), é notável a diferença de opinião em relação a São José: num território que não passou por grandes intervenções modernizadoras e que se mantém predominantemente residencial, com poucas alterações nas edificações originais, somente uma

⁶³ Em 2006, o imóvel 201 da Rua Velha desabou, com suas paredes laterais atingindo quatro casas vizinhas e provocando sete vítimas fatais. No ano anterior, o imóvel havia sido ocupado por famílias sem-teto, que incendiaram o imóvel durante a reintegração de posse, agravando o estado de precariedade do imóvel. O proprietário recusou-se a recuperar o imóvel após notificação da Prefeitura. Fonte: < <http://jcnovicias.com.br/postagem?id=52836&cat=224>>. Acesso em: 14 jul. 2015.

moradora (6BV), que se mudou recentemente para o bairro, teve uma visão negativa das tipologias geminadas, pois “não gosta de morar em conjugado”. Ela, no entanto, não teve opinião negativa à moradia com uso misto, desde a atividade que não gere incômodos, como um bar. Somente uma moradora (1BV) manifestou que não moraria numa edificação com uso misto, outra (5BV) mostrou-se indiferente.

Gráfico 23 - Opinião dos entrevistados da Boa Vista sobre tipologias tradicionais da área



Fonte: Entrevistas realizadas em julho de 2015.

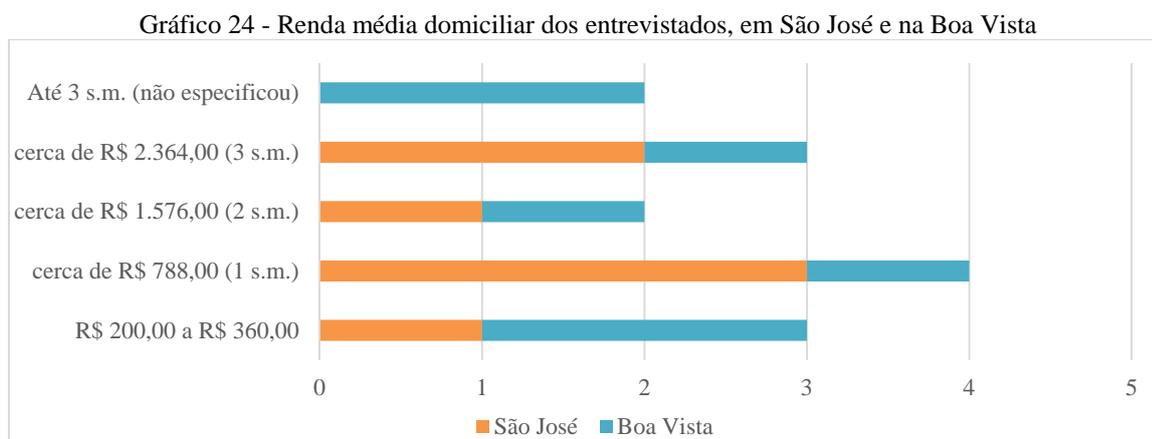
Para todas as outras moradoras, a visão foi positiva a respeito de todas as tipologias, sem diferenciação de acordo com as diferentes circunstâncias familiares. Importa ressaltar que, em entrevistas com moradores de classe média residentes no entorno do Sítio Histórico da Boa Vista, Bernardino (2011) identificou que a valorização das tipologias edilícias esteve relacionada com a circunstância familiar dos entrevistados. Considerando nossa amostra, de residentes de baixa renda em São José e na Boa Vista, não foi possível estabelecer essa relação direta. Notadamente no caso da Boa Vista, a atitude foi majoritariamente positiva para todas as tipologias. Esse dado demonstra que a Boa Vista permanece como lugar privilegiado da moradia no Centro Histórico do Recife, com sua ambiência e seus imóveis em bom estado de preservação, e que existe a possibilidade de haver uma demanda para esses imóveis em São José, caso sejam revertidos os principais pontos negativos apontados por seus moradores.

6.3 Acesso à moradia

A terceira etapa das entrevistas teve o objetivo de compreender como se dá o acesso à moradia por parte dos entrevistados, abordando os rendimentos médios dos domicílios, o comprometimento desse rendimento com a moradia e as motivações para o regime de ocupação do domicílio atual, bem como que tipos de subsídios poderiam melhorar a atual circunstância habitacional desses moradores do Centro Histórico do Recife. Dessa forma, essa é uma das mais importantes etapas da pesquisa e revelou que, no que diz respeito à condição de ocupação da moradia, a questão financeira é a preponderante e, portanto, as respostas dos moradores de São

José e da Boa Vista tiveram aqui uma convergência não identificada nas etapas anteriores, onde o ambiente da moradia desenvolvia um papel mais relevante.

O espaço amostral das entrevistas, em termos de faixa de renda dos domicílios, como já registrado, foi de até 3 salários mínimos. Essa decisão se deu por ser essa a faixa historicamente menos atendida pelos programas habitacionais do governo federal, como discutido no Capítulo 2, bem como por ser a faixa de renda predominante tanto em São José quanto na Boa Vista, conforme exposto no Capítulo 4. O Gráfico 24 ilustra os rendimentos médios declarados.



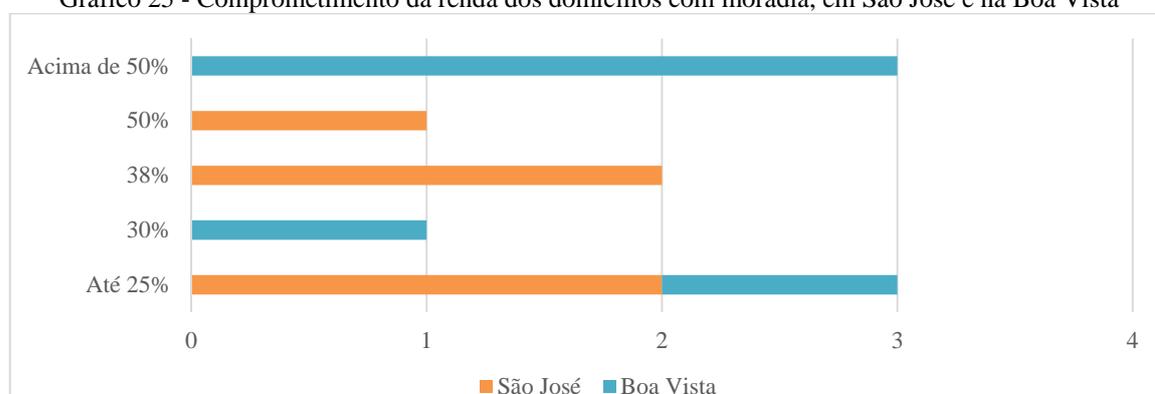
Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

O gráfico indica uma aproximação dos valores declarados, de forma a facilitar a análise das predominâncias. Um morador que declarou ter renda média de R\$ 800,00 (4SJ) foi classificado na faixa de 1 salário mínimo, por exemplo. Dessa forma, foi possível separar os moradores em grupos por faixas salariais e compará-las com as circunstâncias habitacionais correspondentes. Para o grupo que tem renda de até meio salário mínimo, não houve homogeneidade na tipologia da residência: uma reside numa casa (3SJ); outra, num cômodo (7BV); e a outra (8BV), numa fração de casa. O grupo predominante, com renda de cerca de 1 salário mínimo, também apresentou variações: dois moram em cômodos (1SJ e 4SJ); dois, em apartamento (2SJ e 2BV). Os grupos de maiores ingressos, de 2 salários mínimos (5SJ e 5BV) e de 3 salários mínimos (6BV, 6SJ e 7SJ) apresentaram homogeneidade no padrão de moradia: todos residiam em apartamentos, assim como aquelas moradoras que não especificaram o rendimento (1BV e 4BV).

Quanto ao nível de comprometimento da renda com a moradia, a moradora 4BV não especificou o seu rendimento – o que impossibilitou a realização do cálculo –, mas declarou pagar R\$ 400,00 de aluguel, que considera “apertado”. Outras três moradoras, conforme previamente discutido, não moram de aluguel (5BV, 2SJ e 3SJ), mas vivem em condições

precárias. Dos dez moradores que responderam, sete têm comprometimento de 30% ou mais da renda com a moradia (Gráfico 25). De acordo com a Fundação João Pinheiro, famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel são consideradas em situação de déficit habitacional (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015). Importa ressaltar que as moradoras 7BV e 8BV dependem da ajuda das filhas para conseguirem pagar o aluguel, que tem valor mais alto do que suas rendas mensais. Essa situação de alto comprometimento com a renda tem relação com os baixos ingressos da população local, em conjunto com a valorização imobiliária verificada nos últimos cinco anos, conforme exposto no Capítulo 4.

Gráfico 25 - Comprometimento da renda dos domicílios com moradia, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Nesse sentido, consideramos as informações do estado de preservação e conservação (de acordo com as Figura 17, Figura 18, Figura 23 e Figura 24)⁶⁴ dos imóveis habitados pelos moradores considerados em situação de déficit habitacional, devido ao ônus excessivo do aluguel e à precariedade da moradia, de forma a identificar se os baixos ingressos de seus moradores estão relacionados com baixos níveis de conservação e com a perda de características originais dos imóveis. Analisando os diferentes grupos formados por moradores em situação de déficit ou inadequação habitacional em São José (Tabela 9) e na Boa Vista (Tabela 10); bem como o grupo formado pelos moradores em situação de adequação habitacional – em termos de comprometimento da renda – de ambos os bairros (Tabela 11), não conseguimos identificar um padrão de melhor estado de conservação e de preservação para os domicílios de melhores ingressos dentro da faixa de até 3 salários mínimos. Na grande maioria dos casos, os imóveis estão em estado precário.

⁶⁴ Os endereços na Rua Passos da Pátria e Padre João Ribeiro não estavam no polígono originalmente pesquisado. No entanto, as visitas para a realização das entrevistas permitiram preencher os dados de conservação e de preservação, baseado na aparência atual do imóvel e em sua harmonia com os tipos tradicionais do sítio histórico.

Tabela 9 - Condição física dos domicílios de moradores em situação de déficit habitacional, em São José

Questão	Código do Morador				
	1SJ	2SJ	3SJ	4SJ	7SJ
Endereço	Rua Vidal de Negreiros	Rua São João	Rua Imperial	Rua Imperial	Rua Passos da Pátria
Tipo do imóvel	Prédio misto dois pav.	Prédio misto cinco pav.	Casa	Casa	Sobrado misto dois pav.
Tipo da UH	Quarto	Apartamento	Casa	Quarto	Apartamento
Conservação	Precário	Precário	Precário	Bom	Regular
Preservação	Modificado	Modificado	Modificado	Bom	Substituído

Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015; Visitas em campo, junho de 2015; Acervo DPPC.

Tabela 10 - Condição física dos domicílios de moradores em situação de déficit habitacional, na Boa Vista

Questão	Código do Morador				
	1BV	2BV	5BV	7BV	8BV
Endereço	Rua Padre João Ribeiro	Rua Leão Coroado	Rua da Glória	Rua da Glória	Rua Des. Cunha Barreto
Tipo do imóvel	Prédio três pavimentos	Sobrado dois pav.	Prédio dois pav.	Casa	Casa
Tipo da UH	Apartamento	Quarto	Apartamento	Quarto	Fração da Casa
Conservação	Regular	Precário	Precário	Precário	Precário
Preservação	Substituído	Modificado	Preservado	Modificado	Modificado

Fonte: Entrevistas realizadas em julho de 2015; Visitas em campo, maio de 2015; Acervo DPPC.

Tabela 11 - Condição física dos domicílios em situação de adequação habitacional, São José e Boa Vista

Questão	Código do Morador			
	5SJ	6SJ	4BV	6BV
Endereço	Pátio do Terço	Pátio do Terço	Rua da Alegria	Rua da Glória
Tipo do imóvel	Prédio misto quatro pav.	Prédio misto quatro pav.	Prédio dois pav.	Prédio dois pav.
Tipo da UH	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento
Conservação	Precário	Precário	Bom	Precário
Preservação	Descaracterizado	Descaracterizado	Preservado	Preservado

Fonte: Entrevistas realizadas em julho de 2015; Visitas em campo, maio e junho de 2015; Acervo DPPC.

A falta de manutenção dos imóveis pode estar relacionada com a atitude do proprietário imobiliário frente a um imóvel em área de preservação, que impede a geração de um novo ciclo produtivo, o qual só pode acontecer quando a vida útil da edificação é esgotada. Isso, por sua vez, ocorre quando (i) o terreno suporta mais volume de capital, fazendo necessária sua substituição por uma nova edificação que proporcione maior adensamento do terreno; (ii) quando a edificação entrou em estado de arruinamento e precisa ser demolida (BERNARDINO e LACERDA, 2015). Sendo a primeira opção proibida em Setor de Preservação Rigorosa, é comum no CHR que proprietários propositalmente não realizem obras de conservação das

edificações, de forma a que entrem em ruínas e possam ser demolidas⁶⁵. O aluguel dessas unidades em mau estado de conservação seria, portanto, uma forma de os proprietários rentabilizarem o imóvel enquanto esperam poder assegurar formas mais lucrativas de aproveitamento do lote.

Outra possível explicação para a falta de manutenção dos imóveis pode ser, de fato, a falta de recursos do proprietário, associada à ausência de auxílio financeiro para restauro. Imóveis localizados nas ZEPH não recebem nenhuma forma de incentivo municipal, nem mesmo isenção de impostos. Dessa forma, no que diz respeito ao locador de um imóvel em nossa área de estudo, identificamos duas possíveis estratégias: (i) manter o imóvel sem manutenção nem melhoramentos, integrando-o ao mercado informal; ou (ii) manter o imóvel no mercado de habitação formal, graças a uma manutenção suficiente que o torne capaz de competir com habitações mais recentes, para um mercado de classe média. Nesse sentido, o estrato de renda superior (de 3 a 5 salários mínimos), por estar movido não só pela necessidade habitacional, pode escolher residir em unidades com melhor estado de conservação. Como evidência desse pressuposto, consideramos o morador que chegou a ser entrevistado com renda entre 3 e 5 s.m., o qual reside na Rua Velha, na Boa Vista, num cômodo localizado numa casa térrea preservada e em bom estado de conservação.

Conquanto somente um caso não seja o suficiente para chegar a alguma conclusão, esse morador oferece outro contraponto interessante ao analisarmos os motivos de sua escolha pelo aluguel. O morador 3BV, que mora só, foi o único a responder que escolheu o regime de aluguel porque a sua atual moradia é provisória. De acordo com Bernardino (2011), algumas circunstâncias do ciclo de vida dos moradores demonstraram ser essencialmente transitórias, o que condiciona o horizonte temporal de permanência no imóvel e está estreitamente relacionado com o regime de ocupação. O aluguel seria, dessa forma, uma opção para aqueles que ainda não se encontram no momento de realizar sua escolha habitacional definitiva, como também discutem Pasternak e Bógus (2014). As entrevistas realizadas por Bernardino, com uma população de classe média residente no entorno do Sítio Histórico da Boa Vista, corroboram essa análise.

Para os moradores de baixos ingressos, no entanto, a condição de ocupação não foi retratada como uma escolha: é fruto da falta de alternativas devido às baixas condições financeiras, conforme demonstrado no Gráfico 26. Todos os entrevistados responderam que moram de aluguel por não terem condições de adquirir a casa própria. As duas exceções foram

⁶⁵ Destaca-se, no bairro de São José, a grande quantidade de incêndios ocorridos recentemente, em edificações que já estavam em estado de conservação precário. Fonte: Acervo DPPC.

a moradora 6BV, que já teve uma casa própria no interior do Estado (Carpina) e a vendeu por problemas familiares; e a moradora 4BV, a qual alugou inicialmente também por falta de renda para aquisição de um imóvel, mas continuou morando no mesmo imóvel por comodidade, mesmo após melhoria em sua renda mensal.

Gráfico 26 - Motivo para morar de aluguel, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Os baixos níveis de renda desses moradores também condicionam seu horizonte temporal de permanência no imóvel atual (Gráfico 27). Novamente, a moradora 4BV foi exceção, ao responder que não gostaria de mudar-se do imóvel onde vive. Para todos os outros moradores, não há definição de horizonte de permanência. Muitos esperam, de alguma forma, melhorar de vida, o que os permitiria melhorar sua condição habitacional.

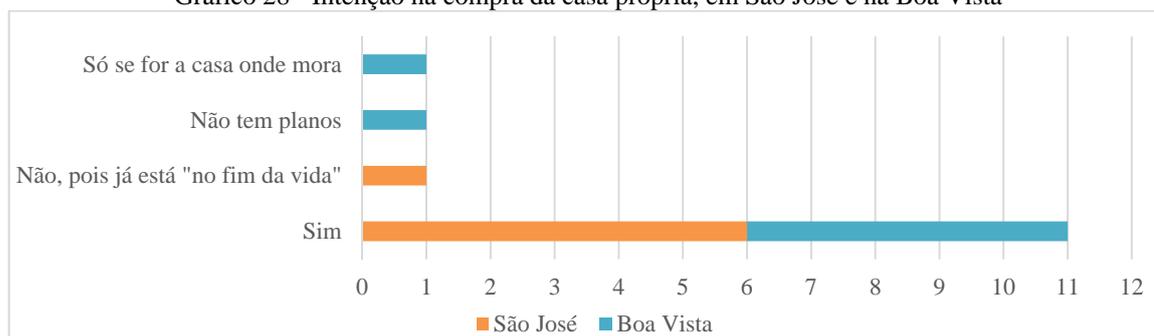
Gráfico 27 - Horizonte de permanência no domicílio atual, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Durante a realização das entrevistas, foi possível confirmar a relevância da ideologia da casa própria. O sonho de tornar-se proprietário de sua casa foi mencionado por diversos moradores em suas falas, notadamente quando descreviam suas moradias ideais. Questionados objetivamente se tinham planos de adquirir uma casa própria, a resposta foi dentro do previsto para a grande maioria dos entrevistados (Gráfico 28).

Gráfico 28 - Intenção na compra da casa própria, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

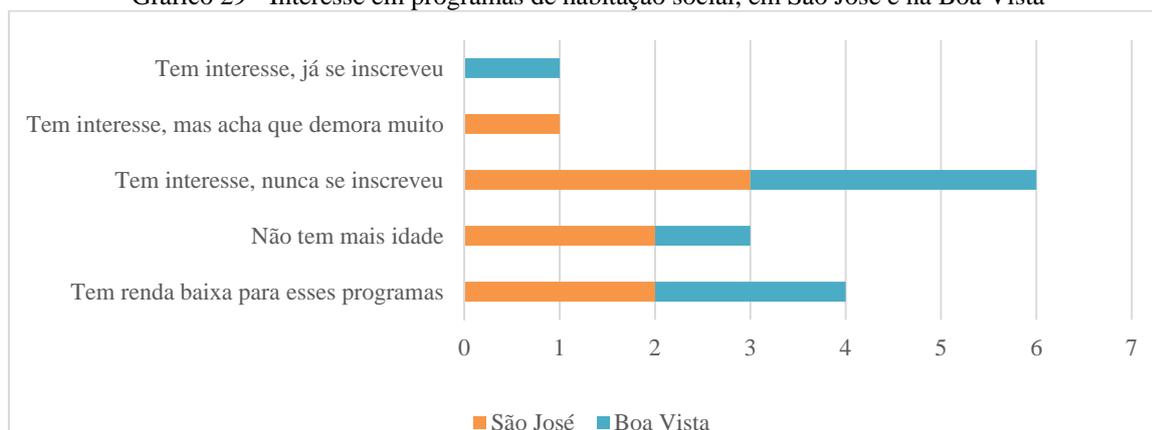
As moradoras que, no Gráfico acima, podem estar configuradas como exceções, na verdade apresentam mais nuances do que a resposta meramente afirmativa. Para a moradora 4BV, existe o interesse em adquirir um imóvel específico: o apartamento onde atualmente reside. A moradora 2SJ rejeitou o sonho da casa própria por considerar-se “no fim da vida”. No entanto, a senhora de 73 anos reside num apartamento que passou por troca de propriedade e cujo atual senhorio não vem cobrando o aluguel, fazendo com que haja, para ela, uma expectativa de que o imóvel seja considerado seu. Por sua vez, a moradora 6BV não tem planos de adquirir um imóvel pelo mesmo motivo que a fez vender sua residência anterior: por problemas familiares.

Mesmo para os moradores com renda mais próxima de 3 salários mínimos, a aquisição de uma casa ou apartamento exigiria um comprometimento da renda além de sua capacidade de pagamento, conforme descreve a moradora 6SJ:

a gente ainda não conseguiu uma casa própria. Porque assim, a Caixa é ilusão para muita gente. Eu já fui em dois Feirão [da Caixa], quando chega lá, você vê na televisão o pessoal com a cartinha lá, balançando, mas aquilo é uma ilusão. É uma cartinha apenas. Agora para você conseguir a casa, você roda. Eu fui na própria Caixa e o rapaz me falou que eu não vou gastar menos de seis mil reais só de papelada em cartório. Aí imagine você ter que ter seis mil reais para pagar essa papelada, para poder o corretor ir lá, buscar sua casa e tal, é um monte de processo. Aí como é que uma pessoa simples vai comprar uma casa dessa forma? Não compra.

Para os moradores de menor renda, a única alternativa para a aquisição da moradia seria a adesão a programas de provisão de habitação de interesse social. No entanto, parece haver um baixo nível de confiança dos entrevistados de que a propriedade se realizaria através desses programas, pois, embora a maioria tenha declarado interesse na adesão (Gráfico 29), somente a moradora 8BV chegou a inscrever-se no Programa Minha Casa, Minha Vida, há cerca de cinco anos, e a participar de reuniões na Companhia Estadual de Habitação e Obras (Cehab) de Pernambuco, sem ainda ter obtido resposta.

Gráfico 29 - Interesse em programas de habitação social, em São José e na Boa Vista



Fonte: Entrevistas realizadas em junho e julho de 2015.

Alguns moradores apontaram motivos para não terem procurado efetuar uma inscrição em programas de provisão habitacional: demora para a entrega das unidades, renda baixa para arcar com os custos do financiamento e idade avançada para um horizonte de financiamento de trinta anos. Importa enfatizar a importância que tem a casa própria para esses moradores. Apesar de terem valorizado os atributos de centralidade da área onde moram, reconhecendo sua importância inclusive na economia doméstica, não apresentaram nenhuma objeção a mudarem-se para uma área distante do centro, caso isso fosse condição para o recebimento da casa própria. Conforme discutido no Capítulo 2, a casa própria é vista pelo trabalhador como um refúgio contra as incertezas do mercado de trabalho e uma garantia para a aposentadoria, uma forma de “amortecimento” social (FIX e ARANTES, 2009).

Dessa forma, para os entrevistados, a única maneira que podem considerar de melhoria real em suas condições de habitação é a aquisição da casa própria. Quando questionados que forma de subsídio público seria relevante para a atual condição habitacional, ou seja, para melhorar a sua atual condição de moradia no Centro Histórico, da mesma forma que quando foram perguntados sobre a moradia ideal, os entrevistados não responderam de imediato. A ausência do tema pode indicar que não tivessem chegado, anteriormente, a pensar em outra forma de subsídio que não fosse a provisão da casa própria. A moradora 6BV foi a única que respondeu sem que fossem dados exemplos, manifestando sua visão de que a ajuda do governo deve ser viável para qualquer faixa etária. Para ela, com 65 anos, os programas de habitação existentes não atendem às particularidades dos idosos, o que é confirmado pelas falas dos moradores 1SJ, de 77 anos, e 2SJ, com 73 anos de idade.

No momento em que foram dados exemplos de possíveis formas de subsídio, como auxílio no pagamento do aluguel, ou na conservação dos imóveis, a maioria mostrou-se interessada na possibilidade de complementação do custo do aluguel. De acordo com o morador

1SJ, que recebe 1 salário mínimo de aposentadoria, do qual cerca de 38% são comprometidos com a moradia, o subsídio ajudaria a fazer frente a outros custos que vêm aumentando nos últimos anos, como a alimentação. A moradora 7BV exemplifica o quão importante uma ajuda dessa natureza seria para ela, uma pasteleira de 55 anos sem emprego fixo. Como anteriormente mencionado, morar no centro é fundamental para que ela consiga os contatos necessários para ser chamada para empregos temporários, mas o custo de moradia na Boa Vista é mais alto do que no subúrbio. Quando não consegue renda suficiente, uma filha a ajuda a pagar o aluguel. Para ela, o auxílio no aluguel seria relevante, porque poderia continuar residindo na área mais adequada às suas necessidades profissionais, não precisaria mais de ajuda financeira da filha e poderia conseguir guardar algum dinheiro.

Somente as moradoras 2SJ e 5BV, que não pagam aluguel porque os proprietários dos imóveis não estão cobrando o valor, manifestaram maior interesse no auxílio para conservação das estruturas, pois apesar de terem baixo custo com a moradia – pagando somente as utilidades – não têm condições suficientes para a manutenção dos imóveis, vivendo em situação de precariedade.

Dessa forma, percebe-se que, apesar de o sonho da casa própria ser predominante entre os entrevistados, com o aluguel não se configurando como uma escolha circunstancial, esse ainda é extremamente importante para possibilitar o acesso à moradia por parte dessa população, que, através desse regime de ocupação, tem condições de residir perto de seus trabalhos, do lugar onde fazem suas atividades cotidianas e até, para a maioria dos moradores entrevistados – e apesar dos aspectos negativos –, em um lugar onde gostam de morar.

O espaço amostral das entrevistas confirma a variedade de arranjos familiares presentes no CHR, de solteiros a idosos, de famílias monoparentais a outras que compreendem três gerações de moradores. Para essas famílias, que possuem diferentes necessidades habitacionais e vivem em diferentes tipologias, as escolhas habitacionais apresentaram motivações, em sua maioria, homogêneas, definidas pelos baixos níveis de renda. O regime de ocupação do aluguel não foi considerado como uma opção, mas como a única alternativa de que dispunham, confirmando a importância do aluguel como forma de acesso à moradia para os mais diversos perfis familiares. Os baixos ingressos também foram os principais definidores do local de moradia, da tipologia do domicílio, do horizonte de permanência no imóvel e até mesmo da decisão de vir morar no Recife e de residir no Centro Histórico.

Ainda assim, no geral, foi possível identificar uma atitude positiva em relação ao CHR – os aspectos negativos expostos pelos entrevistados estão geralmente relacionados com a má

gestão do território. Nesse sentido, a existência de um subsídio para a moradia no Centro Histórico foi considerada uma forma de assegurar a permanência de uma boa parte dos entrevistados, notadamente aqueles que valorizam a localização central. Certamente, a possibilidade de um subsídio interessou aos moradores não só por permiti-los permanecer na área, mas também como forma de diminuir o custo da moradia, que, conforme exposto no Capítulo 4, aumentou nos últimos cinco anos. Dos dez moradores que declararam seus rendimentos mensais e o valor que pagam de aluguel, sete comprometem 30% ou mais de sua renda com a moradia, o que os coloca em situação de inadequação habitacional.

Os baixos níveis de renda também foram determinantes quando se discutia a moradia ideal dos entrevistados. A maioria dos moradores pareceu estar condicionada por seus poucos recursos, expressando desejos de “completar” sua moradia de acordo com os padrões contemporâneos. No que diz respeito à visão dos entrevistados relativa às tipologias tradicionais, em São José identificamos uma maior rejeição às edificações geminadas, as quais foram facilmente aceitas na Boa Vista, onde esses imóveis permaneceram habitados ao longo dos anos. Em ambos os bairros, no entanto, a residência em edificação de uso misto foi bem aceita e não foi identificada uma forte influência da “ideologia do apartamento”, tão comum à classe média do Recife.

Dentre os moradores que desejam mudar-se da área onde residem, a falta de segurança pública foi um dos principais aspectos mencionados, com destaque para São José, justamente pelo reduzido número de residências na área. Apesar dos altos níveis de criminalidade identificados na cidade do Recife como um todo – apresentando relações socioeconômicas em grande parte dos casos –, a proporção de estabelecimentos não-residenciais em relação ao total de estabelecimentos de um bairro tem relação com índices de criminalidade mais altos⁶⁶. Assim, é sintomático observar que, em São José, houve uma maior proporção de moradores que declararam que é mais seguro residir em apartamentos do que na Boa Vista. No entanto, o fato de que o tema da segurança foi menos relevante na Boa Vista nos leva a inferir que a reinserção do uso habitacional, combinada com a requalificação dos espaços públicos, pode trazer efeitos positivos nessa questão. Naturalmente, isso não exclui a necessidade de um incremento no patrulhamento das áreas. Conforme levantado por uma moradora, a ausência de policiamento

⁶⁶ Fonte: TREVISAN, G.; MENEZES, T.; RATTON JUNIOR, J. L. A. Estudo da criminalidade violenta na cidade do Recife: o espaço é realmente relevante? In: CONGRESSO NACIONAL ANPEC, 41, 2013, Foz do Iguaçu. **Anais...** Foz do Iguaçu: ANPEC, 2013. Disponível em: <<http://www.anpec.org.br/novosite/br/encontro-2013>>. Acesso em: 06 jul. 2015.

dos espaços públicos – percebida na comparação com os bairros “nobres” – gera uma sensação de abandono da área por parte do poder público, o que contribui para a sua desvalorização.

A degradação do espaço construído é também um forte aspecto de desvalorização e faz com que moradores desejem mudar-se para outros lugares “mais organizados”. Importa anotar que a maioria dos domicílios ocupados pelos entrevistados encontrava-se em estado precário, não sendo possível identificar um padrão de melhor estado de conservação e de preservação para os dentre aqueles moradores com rendimentos mais altos, ou seja, mais próximos de três salários mínimos. Nesse sentido, existem indícios, no CHR, de que proprietários evitam realizar obras de conservação de seus imóveis na esperança de que seu aruinação permita o aproveitamento mais lucrativo do lote. O aluguel dessas unidades habitacionais seriam uma maneira de rentabilização do imóvel enquanto o processo de aruinação ainda não foi totalizado, numa forma de especulação similar ao abandono do imóvel. Outra possível explicação para os baixos níveis de conservação é a falta de recursos dos proprietários. Em ambos os casos, existe uma problemática relacionada à habitação de moradores de baixos ingressos em unidades que configuram uma situação de risco.

Para além do estado de conservação do conjunto edificado, as ruas da Boa Vista e de São José, em muitos casos, apresentam-se com problemas de drenagem e saneamento, de concentração de lixo, má qualidade das calçadas, adensamento de comércio ambulante que prejudica a mobilidade dos pedestres, tráfego intenso de veículos em vias que não os comportam etc. Todos esses fatores contribuem para a redução da habitabilidade do Centro Histórico do Recife (BERNARDINO, 2011) e, portanto, para a evasão populacional ou para a permanência de moradores que não têm outra alternativa devido a seus baixos níveis de renda.

As entrevistas foram finalizadas com uma questão sobre que forma de subsídio seria importante para melhorar a atual condição de moradia dos moradores. Inicialmente, a intenção era de que os entrevistados, diante de sua vivência cotidiana, pudessem indicar possibilidades anteriormente não consideradas pela pesquisadora. Com exceção de uma moradora que explicitou a necessidade de subsídios que atendam a todas as faixas etárias, notadamente os idosos, os entrevistados somente responderam no momento em que foram fornecidos exemplos, como auxílio no valor do aluguel, ou na conservação do imóvel. A possibilidade de complementação do valor do aluguel foi considerada pela maioria como um grande benefício, devido justamente ao comprometimento excessivo de suas rendas mensais com a moradia.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante o desenvolvimento da pesquisa, foi possível observar que tanto em São José quanto na Boa Vista – em menor escala – houve redução no número de residências, bem como foram identificadas situações de desvalorização do uso residencial frente a outros usos mais lucrativos – caso de São José, com o comércio – ou a novos imóveis construídos no entorno da área histórica – como na Boa Vista. No entanto, as entrevistas realizadas permitem afirmar que ambos os bairros ainda apresentam qualidades e benefícios locacionais para todos os moradores entrevistados, mesmo que alguns deles desejem mudar-se para lugares considerados, no geral, mais organizados e/ou seguros. Intervenções adequadas na moradia e no espaço urbano podem, portanto, beneficiar a população atualmente residente nas áreas, bem como atrair uma demanda interessada nas vantagens de residir na centralidade, ao mesmo tempo em que garantem o uso e a conservação/preservação do patrimônio construído.

Com base no exposto ao longo do trabalho, foram elaboradas diretrizes gerais com o intuito de propor novas frentes de investimento na habitação no centro histórico e de contribuir para avanços no tema. Não existe pretensão de esgotar o assunto ou de definição de pontos específicos, dada a dinâmica do tema e a necessidade de continuidade do estudo, aprofundando as questões analisadas com um tratamento inclusive estatístico, bem como abrangendo outros temas não analisados, como a problemática da gestão, por exemplo. Nesse aspecto, importa anotar que, como a gestão do patrimônio cultural que configura o Centro Histórico do Recife é realizada em nível municipal, a municipalidade deve ser responsável pela gestão institucional do programa de moradia social no CHR, integrando os diversos órgãos municipais relacionados com a questão – urbana, cultural e social –, sem prescindir da integração com outros órgãos relacionados e outros níveis de governo.

O programa de habitação de interesse social a ser implementado no CHR deve levar em consideração, fundamentalmente, as diferentes necessidades dos diversos perfis familiares que compõem a população local. Apesar de a moradia nas áreas estudadas não ter sido classificada como uma escolha por boa parte dos moradores, que apresentaram circunstâncias habitacionais movidas primordialmente por questões financeiras, todos eles conseguiram apontar pontos positivos relacionados à centralidade. Dos catorze entrevistados, seis declararam não ter interesse em sair do bairro onde vivem, enquanto quatro responderam que permaneceriam na área caso houvesse um subsídio para a habitação no Centro Histórico. Somente duas entrevistadas afirmaram que gostariam de sair da área mesmo que houvesse um subsídio (outros dois moradores não apresentaram resposta específica para a questão, ver no

Gráfico 21). Esse subsídio está fundamentado no reconhecimento da importância da moradia como elemento de preservação do estoque edificado e das dinâmicas urbanas, mas também na importância de assistência a uma população de baixa renda que tem negado seu direito a uma moradia adequada.

De acordo com o Comitê da ONU sobre os Direitos Econômicos e Sociais, existem sete componentes básicos para que uma moradia seja considerada minimamente adequada:

i) segurança nos direitos de propriedade, que garanta a proteção contra os despejos forçados; ii) disponibilidade de serviços, equipamentos e infraestrutura, tais como água, esgoto, coleta de resíduos sólidos, energia para cocção, iluminação, dentre outros; iii) disponibilidade a preços acessíveis, para que o preço da moradia seja compatível com o nível de renda da população e não comprometa a satisfação de outras necessidades básicas das famílias; iv) habitabilidade, no sentido de fornecer aos seus moradores espaço adequado, protegendo-os de fatores climáticos e garantindo a sua segurança física; v) acessibilidade a todos os grupos sociais, levando em conta as necessidades habitacionais específicas de idosos, crianças, deficientes físicos, moradores de rua, população de baixa renda etc.; vi) localização que possibilite o acesso ao emprego, a serviços de saúde e outros equipamentos sociais; e vii) adequação cultural, de modo a permitir a expressão das identidades culturais (MORAIS, GUIA e PAULA, 2006, p. 234).

Nesse sentido, o CHR, em sua situação atual, atende a alguns dos critérios listados, notadamente no que diz respeito à disponibilidade de serviços; localização que possibilita o acesso ao emprego – motivo de escolha de grande parte dos moradores – e a serviços de saúde e outros equipamentos sociais; e à adequação cultural, percebida pela grande diversidade de manifestações culturais ainda presente, sobretudo em São José. A moradia no Centro é também mais acessível a uma diversidade de grupos sociais em situação de vulnerabilidade, embora seja inadequada em outros aspectos, em especial no que diz respeito ao ônus excessivo da moradia e aos baixos níveis de habitabilidade. Dessa forma, o CHR apresenta grande potencial de atendimento a todos os critérios acima listados, desde que seja implantada uma política efetiva de provisão de habitação de interesse social, a qual contemple a melhoria da habitabilidade e da oferta de serviços e equipamentos que atendam às necessidades de todos os grupos sociais para quem a moradia no centro é importante, seja por questões práticas relacionadas às vantagens da centralidade, ou sentimentais, de apego ao lugar, como identificado na fala de alguns moradores.

Grande parte dos aspectos de desvalorização da área central do ponto de vista dos entrevistados corresponde a externalidades que podem ser solucionadas com investimentos adequados na requalificação dos espaços públicos, o que provocaria uma percepção de revalorização dos bairros e de aumento da segurança. No entanto, investimentos na melhoria da qualidade urbana não acompanhados de instrumentos de controle de uma possível gentrificação podem levar a um novo movimento de expulsão da população pobre do CHR.

Tradicionalmente, no Centro Histórico do Recife, as intervenções não têm levado a uma substituição de moradores de baixos ingressos por grupos de rendas mais elevadas, mas sim a uma substituição por usos mais “nobres” em termos de frequência ou consumo, transformando o lugar em modismo (MONTEIRO e LIMEIRA, 2012). O processo pode, portanto, não só levar à expulsão dos moradores de baixa renda, como agravar a substituição do uso habitacional.

Ademais, existem problemas estruturais relacionados com a substituição do uso residencial que não conseguem ser solucionados com intervenções cosméticas de reorganização dos espaços públicos, ainda que essas sejam imprescindíveis na melhoria da qualidade de vida da população. Esses problemas estão relacionados com a imposição da renda imobiliária do uso comercial sobre o uso residencial em São José e com as tensões existentes na Boa Vista, entre as novas edificações multifamiliares e os imóveis preexistentes na área histórica. Nesses casos, o mercado vem se comportando como o principal mecanismo de coordenação da produção das materialidades urbanas (ABRAMO, 2007), num processo que não tem levado a bons níveis de preservação do patrimônio construído nem à efetivação do direito à moradia nas localidades estudadas. É imprescindível, portanto, que programas de intervenção no Centro Histórico do Recife estejam fundamentalmente associados a programas de provisão de habitação social.

Sabe-se, desde que tiveram início as propostas de provisão de moradia popular nos anos de 1930 – conforme discutido no Capítulo 2 –, que o mercado de habitação privado não é capaz de prover habitação de qualidade para toda a população, sendo necessários investimentos governamentais e planejamento a curto, médio e longo prazos, com diferentes tipos de financiamentos e subsídios para cada classe social. Para o caso do CHR, tendo em vista as análises empreendidas nos Capítulos 4 e 5, consideramos o aluguel social como a alternativa que melhor atende às necessidades da população e às particularidades do território.

Importa considerar o peso que a casa própria representou nos discursos dos entrevistados. É possível afirmar que, do ponto de vista dos moradores, seria mais atraente uma proposta de habitação social que concedesse a propriedade do domicílio. No entanto, sem que sejam negadas as virtudes da casa própria do ponto de vista do morador, a produção de unidades habitacionais voltadas para a venda tem se mostrado insuficiente para resolver o problema da falta de acesso à moradia pelas camadas mais pobres. A casa própria também dificulta a realização de propostas diversificadas de acesso à moradia, contemplando diferentes formas de viver e diferentes estratos sociais (FIX e ARANTES, 2009), conforme verificamos nas respostas de moradores idosos em São José e na Boa Vista, que consideraram “não ter mais idade” de inscrever-se em programas com horizonte temporal de trinta anos, como o Minha Casa, Minha Vida.

O aluguel pode, dessa forma, constituir-se em forma complementar na redução do déficit habitacional para camadas de renda baixa, oferecendo também benefícios como mobilidade, flexibilidade e redução de comprometimento com a renda num financiamento a longo prazo (PASTERNAK e BÓGUS, 2014). Considerando-se a dificuldade para a aquisição de imóveis em centros urbanos, diversos países desenvolvidos optam pelo aluguel a baixo custo como uma medida de provisão habitacional e de evitar a diferenciação social de determinadas áreas. Como exemplo, temos a situação dos Países Baixos. Nesse país, dentre os imóveis destinados à moradia social, 35% são ocupados através do regime de aluguel social (SCANLON e WHITEHEAD, 2007) e estão distribuídos em todo o tecido urbano, inclusive na área histórica. São também concedidos subsídios que complementam o valor do aluguel para famílias qualificadas para o aluguel social que ainda não conseguiram ter acesso a uma unidade das cooperativas habitacionais. Dessa forma, os centros históricos das cidades neerlandesas apresentam grande diversidade social e baixos níveis de ociosidade das edificações.

Um programa de aluguel social pode estar relacionado a um estoque de imóveis público ou privado, destinado à locação para famílias de baixa renda que não possuem outras condições de acesso à moradia adequada. Essas famílias, como explicitado nos Capítulos 4 e 5, constituem uma diversidade de arranjos e de necessidades habitacionais, as quais, através de um programa dessa natureza, podem ser atendidas.

Uma vez que o objetivo das diretrizes propostas é associar a preservação do patrimônio cultural à provisão de moradia adequada para as famílias de baixa renda residentes no local, a primeira ação a ser empreendida deve ser um minucioso diagnóstico das edificações situadas nos Setores de Preservação Rigorosa das ZEPH-08 e 10, identificando todos os imóveis destinados ao uso habitacional, bem como cadastrando seus moradores e detalhando seus perfis socioeconômicos. É preciso que seja conhecida a dimensão do problema habitacional e as necessidades dos moradores, gerando dados rigorosos que permitam, por exemplo, identificar os casos de inadequação habitacional por ônus excessivo da moradia, pela precariedade física do domicílio ou pela alta densidade domiciliar. Durante a realização das entrevistas, situações de inadequação habitacional dessa natureza foram identificadas, com algumas famílias apresentando todos os fatores acima listados. Para alguns moradores, o subsídio no pagamento do aluguel seria suficiente, pois o domicílio atendia às suas necessidades; enquanto para outros, seriam necessários investimentos em melhorias físicas nas edificações, ou a relocação para outro domicílio mais adequado na mesma área. Por esse motivo, nenhuma medida pode ser implementada com eficácia sem que haja um conhecimento detalhado da situação do estoque edificado e da população residente.

O diagnóstico também deve identificar a situação de regularidade das edificações, perante as normativas edilícias e urbanísticas. Considerando somente critérios de preservação patrimonial, no CHR e, sobretudo, em São José (ZEPH-10), a grande maioria das edificações não se encontra legalizada, devido a alterações na volumetria ou na feição de imóveis localizados em SPR (ver Figura 17), o que é proibido pela Lei 13.957/1979. De fato, de acordo com a Lei, nenhuma edificação que foi descaracterizada ou substituída é passível de legalização, sendo necessária a recomposição dos elementos originais. Além de ir de encontro aos conceitos contemporâneos relativos ao patrimônio, essa definição encontra obstáculos práticos, como a falta de registros iconográficos para a maioria das edificações. A impossibilidade de legalização das alterações cria um impasse e influencia na legalidade cartorial dos imóveis, o que, por sua vez, é um obstáculo à transmissão de propriedade e à obtenção de financiamentos por parte dos proprietários.

Essa situação faz com que seja necessária a revisão das normativas no que diz respeito às ZEPH-08 e 10. Essa revisão deve definir o uso habitacional como prioritário, reconhecido como elemento patrimonial a ser preservado e estimulado, sendo permitidos usos com ele compatíveis, desde que haja autorização do órgão municipal de preservação. Uma vez que não existem incentivos fiscais para a preservação dos imóveis localizados nas ZEPH atualmente, estes devem ser criados, de forma a possibilitar a redução da degradação do conjunto edificado em ambos os sítios, inclusive regulamentando a Transferência do Direito de Construir, que permitiria aos proprietários de imóveis no SPR aproveitar o potencial construtivo de seus terrenos. Sendo a habitação um elemento preservável, imóveis destinados a esse uso devem também ser habilitados a maiores incentivos, notadamente aqueles que disponibilizem unidades passíveis de participarem do programa de locação social. Essa proposta não tem o objetivo de desestimular o uso comercial, mas sim, de aumentar a competitividade do uso residencial em termos de possibilidade de lucro dos proprietários e de redução de custos para os moradores.

Ademais, para a ZEPH-10, após estudo detalhado, devem ser criadas condições que possibilitem a legalização das edificações irregulares, desde que estejam em harmonia com o conjunto urbano e voltadas para a implantação do uso habitacional, combinado ou não com outros usos. Dessa forma, podem ser alcançados os objetivos de melhoria da qualidade ambiental do sítio e de aumento da oferta de unidades habitacionais, que devem ser destinadas ao programa de aluguel social. Por sua vez, os imóveis que não forem passíveis de legalização ou que estejam em mau estado de conservação devem ter as multas cabíveis aplicadas – fato raro no contexto do CHR –, o que contribuiria para levantar recursos a serem reinvestidos no programa de aluguel social.

Para a gestão do programa de aluguel social é indispensável a criação de um fundo de habitação com recursos permanentes. A concepção da política urbana deve contemplar uma estratégia de financiamento, para que não haja o risco de desvio das prioridades. Conquanto a discussão sobre diferentes formas de financiamento esteja fora dos limites do presente trabalho, importa ressaltar a relevância desse aspecto, pois, de acordo com Carrión (2007), a partir do financiamento são definidas as características da centralidade que se quer impulsionar. A possibilidade de parcerias público-privadas, por exemplo, deve ser tratada com cautela, mantendo o foco na subordinação dos interesses privados à coletividade,

Nesse sentido, e pensando num centro histórico que seja adequado à moradia de uma população de baixa renda, uma possibilidade a ser futuramente explorada é a ação intitulada “Promoção de locação social de unidades habitacionais em centros histórico e áreas consolidadas”, parte da Linha Programática de Atendimento à Produção da Habitação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab), que visa atender a famílias sem renda ou cuja renda líquida é muito baixa, subsidiando parte dos aluguéis. Os valores máximos do repasse federal para aluguel social e os percentuais máximos de comprometimento da renda do beneficiário são calculados com base nos rendimentos dos grupos de atendimento definidos pelo PlanHab. Os recursos são repassados para os Fundos Estaduais e Municipais. É possível também a concessão de crédito com recursos onerosos do FGTS para execução de reformas e melhorias das unidades habitacionais localizadas nos centros históricos destinadas à locação social (BRASIL, 2010), o que pode ser associado à proposta anterior, de legalização de imóveis voltados à produção de unidades destinadas ao programa de aluguel social.

O PlanHab prevê também condições privilegiadas de acesso a recursos do FNHIS para os municípios que utilizarem instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade⁶⁷ adequados para ampliar o acesso à terra urbanizada, combatendo a especulação com imóveis ociosos. Também possibilitam condições privilegiadas ações como reocupação de imóveis subutilizados localizados em áreas consolidadas como centros urbanos, que podem conter percentuais de obrigatoriedade de destinação para HIS; inclusão de várias formas de propriedade como modalidades aceitas, tais como a concessão do direito real de uso, direito de superfície, locação social, entre outras; e a localização dos projetos de habitação social, sua proximidade com as regiões bem dotadas de emprego, assim como sua qualidade arquitetônica e urbanística.

⁶⁷ O Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001) regulamenta o capítulo “Política urbana” da Constituição Federal. Nesse sentido, cria uma série de instrumentos que possibilitam o controle do uso do solo, como os mencionados no presente texto. No entanto, os instrumentos aqui mencionados dependem de uma revisão da legislação urbanística municipal, uma vez que ainda não foram regulamentados na cidade do Recife.

A implementação dessas ações traz benefícios não só em termos de disponibilidade de recursos federais, mas também na redução de distorções no uso do solo no CHR, verificadas pela grande quantidade de imóveis ociosos ou subutilizados, como aqueles destinados apenas a depósitos, conforme demonstrado por Reynaldo (1998). Nesses casos, dois instrumentos do Estatuto da Cidade podem ser utilizados: a aplicação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios dos lotes situados nas ZEPH e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo. Não sendo atendida a função social da propriedade através da aplicação desses instrumentos, os imóveis podem ser desapropriados com pagamentos em títulos da dívida pública, o que possibilitará sua utilização e adaptação para o programa de aluguel social.

A criação de um parque imobiliário de propriedade municipal destinado ao aluguel social na área central é uma experiência que chegou a ser realizada na cidade de São Paulo. Lá, houve tanto a construção quanto a recuperação de unidades, com recursos municipais e federais. O valor do aluguel a ser pago era calculado parcelando-se o valor investido na unidade habitacional pelo prazo de 30 anos, mantendo um comprometimento de 10% a 15% da renda familiar do beneficiário. Caso houvesse diferença entre o valor pago pelo usuário e o valor calculado para o aluguel, essa seria considerada um subsídio direto para a família (D'OTTAVIANO, 2014).

Considerando as possibilidades de subsídios conforme descritas no PlanHab, a necessidade de identificação, desapropriação e adaptação de imóveis para a disponibilização de unidades públicas de aluguel social, bem como a situação atual dos moradores de São José e da Boa Vista, o primeiro passo do programa de aluguel social deve ser a criação de um subsídio tipo Bolsa-Aluguel, que pode atender de forma mais rápida às necessidades dos moradores em situação de inadequação habitacional e às mais diferentes circunstâncias habitacionais. A concessão dos subsídios deve variar de acordo com a renda, a estrutura familiar e a situação de risco em que se encontra o morador.

No entanto, a implantação de um programa de Bolsa-Aluguel não deve acontecer em detrimento da criação de novas unidades a serem disponibilizadas para o aluguel social, gerando um nível de controle da oferta de forma a garantir a existência de domicílios que atendam às diferentes necessidades das famílias, eliminando, por exemplo, a necessidade de que famílias precisem sair de São José pela falta de “casas maiores”, como exposto nas entrevistas.

De forma a facilitar a execução do programa, uma vez finalizado o diagnóstico, podem ser selecionados perímetros de atuação, de acordo com a concentração de residências ou de imóveis degradados, por exemplo. A vantagem de executar o programa gradualmente através de perímetros – uma vez garantidas as Bolsas-Aluguel dos moradores identificados em situação

de risco – é a possibilidade de ajuste das práticas à medida em que o trabalho progride. Ademais, os perímetros permitem que as intervenções não sejam pontuais, somente nas habitações, mas também no habitat onde elas estão localizadas, promovendo melhoria dos espaços e equipamentos públicos conjuntamente.

Uma vez assegurada a condição de moradia da população atualmente residente e revalorizado o uso habitacional nas áreas de intervenção, será possível ampliar o atendimento para moradores de baixa renda que se beneficiariam da residência na centralidade. Conforme relatos de comerciantes de São José⁶⁸, nos últimos tempos tem havido um aumento da demanda por moradias no bairro, motivado por pessoas que desejam reduzir seus custos com deslocamentos. Esse movimento está inserido numa lógica de retorno à centralidade por parte de um grupo social que, por não ter acesso à moradia por meio do mercado formal, encontra meios de usufruir de vantagens locacionais mesmo em condições adversas, como o adensamento e a precarização habitacional (ABRAMO, 2009 apud BERNARDINO, 2011).

O programa de aluguel social no CHR pode beneficiar diretamente uma população mais abrangente do que aquela que atualmente reside na área, além de beneficiar toda a população através da recuperação do conjunto edificado de São José e da Boa Vista. O processo de mudança deve acontecer de forma gradual e contínua, incorporando diferentes agentes políticos, sociais e econômicos. De acordo com Guzmán (2003), esse processo pode proporcionar uma a rentabilidade econômica mediante a geração de recursos – para os proprietários privados, por exemplo – e a rentabilidade social por meio da melhoria nas condições de vida da população.

Atualmente, no Recife, existe pouca relação entre as políticas habitacionais, as propostas de reabilitação do Centro Histórico e o planejamento urbano. Esse distanciamento e a falta de entendimento das relações que existem entre essas formas de pensar a cidade

favorecem uma crença na “inexorabilidade” na produção do espaço urbano. O espaço urbano, no discurso geral, surge quase como uma fatalidade geralmente ligada a uma crença no determinismo econômico, cultural, social etc., à qual não haveria como fazer frente – o que pode ser percebido em vários discursos urbanísticos atuais. No entanto, a cidade é uma construção social e cultural não concluída, sujeita a escolhas (MOREIRA, 2004, p. 22).

Diante do exposto ao longo da pesquisa, fica claro que a perda do uso habitacional no CHR não aconteceu diante de um movimento “inexorável”, mas sim foi fruto de escolhas, pela especialização funcional do centro, pela museificação e transformação de partes do Centro Histórico em uma espécie de *playground*, pela expulsão dos moradores pobres e pela retirada

⁶⁸ Durante as visitas técnicas para levantamento de usos, em junho de 2015.

dos investimentos em habitação, prejudicando toda a população que resiste ao permanecer morando na área.

O presente trabalho teve o intuito de demonstrar a relação fundamental que existe entre a permanência desses moradores e a preservação do Centro Histórico do Recife e tentar identificar caminhos que permitam melhorar sua qualidade de vida e a preservação do Patrimônio Cultural da cidade. O conjunto das ações aqui propostas pode ser interpretado como um primeiro passo frente à problemática identificada, possibilitando que seja consolidada uma prática de conservação e de preservação do patrimônio construído associada à permanência da população residente na Boa Vista e em São José, reinsere e mantendo o uso habitacional, fundamental para as dinâmicas urbanas que mantêm vivo o Centro Histórico do Recife, o qual, apesar dos problemas identificados, ainda configura-se, para grande parte dos entrevistados, como um bom lugar para morar.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, n. (16)2, p. 510-555, 1995.

ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-54, 2007. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/181> >. Acesso em: 25 jan. 2015.

AMARAL, V. S.; CAVALCANTI, C. B.; TEIXEIRA, L. M. O Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XIV **Anais**. Rio de Janeiro: Anpur, 2011.

AMORIM, L. M. D. E.; DUFAUX, F. Lições das margens do Rio São Lourenço. Aprendendo com a experiência de requalificação urbana de Montreal, Canadá. **Arquitextos**, São Paulo, ano 06, n. 067.04, dezembro 2005. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.067/397> >. Acesso em: 06 dez. 2014.

AMORIM, L.; LOUREIRO, C. **Vestindo a pele do cordeiro**: requalificação versus gentrificação no Recife. XI Seminario de Arquitectura Latinoamericano. Oaxtepec: [s.n.]. 2005.

ARAÚJO, M. D. S. P. D. **A aventura do comércio informal no Recife**. Recife: Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2014.

ARGAN, G. C. **História da arte como história da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

AZEVEDO, S. D.; ANDRADE, L. A. G. D. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

BARRETO, C. G. P. **Renda Fundiária, legislação urbanística, disputa de usos do solo**: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2012.

BERNARDINO, I. L. **A postura empreendedora do poder público municipal na revitalização centro histórico do Recife**. Seminário Urbicentros - Morte e vida dos centros urbanos. João Pessoa: [s.n.]. 2010.

BERNARDINO, I. L. **Para morar no Centro Histórico**: condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2011.

BERNARDINO, I. L.; LACERDA, N. Centros Históricos Brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Recife, v. 17, n. 1, 2015. Disponível em: <<http://unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/4992/4675>>.

Acesso em: 26 mai. 2015.

BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. **Cadernos (Universidade de São Paulo, Centro de Estudos Rurais e Urbanos)**, São Paulo, v. 9, 1976. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/cerusp/issue/view/6373>>. Acesso em: 17 mar. 2015.

BONATES, M. F. **Ideologia da casa própria. sem casa própria**: O Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa - PB. Natal: Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **arq.urb: Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 1, p. 70-104, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 29 set. 2013.

BONDUKI, N. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Brasília: Iphan / Programa Monumenta, 2010.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 6a. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2013.

BOSI, V. Núcleos Históricos: recuperação e revitalização; a experiência de Olinda. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro, n. 21, 1986. Disponível em:<<http://www.iphan.gov.br/baixaFcdAnexo.do?id=3198>>. Acesso em: 07 mar. 2015.

BRASIL. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades, 2009.

BRASIL. **Plano Nacional de Habitação. Versão para debates**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2010.

CARRIÓN, F. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. In: POSSO, A. M. C. **Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano**. Bogotá: CEJA, 2001.

CARRIÓN, F. Teoria y práctica de los centros históricos. In: BARROS, C.; ARAÚJO, E. L. C. D. **Reabilitação urbana de centralidades metropolitanas: reflexões e experiências na América Latina do século 21**. Recife: Zoludesign, 2006.

CARRIÓN, F. Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es. In: CARRIÓN, F. **El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe**. Quito: FLACSO / Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: Estação Liberdade; UNESP, 2006.

COMPANS, R. Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais. In: COMIN, A. A.; SOMEKH, N.; EMURB. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: EMURB, Prefeitura de São Paulo, 2004.

CORREIA, T. D. B. **A construção do habitat moderno no Brasil - 1870-1950**. São Carlos: RiMa, 2004.

COSTA, A. V. F. **Lugares do passado ou espaços do presente? Memória, identidade e valores na representação social do patrimônio edificado em Mossoró-RN**. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2007.

CURY, I. (Ed.). **Cartas Patrimoniais. 3a. Edição - Revista e aumentada**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004.

D'OTTAVIANO, C. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. **Caderno CRH**, Salvador, v. 27, n. 71, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=1428>>. Acesso em: 25 mai. 2015.

FIDEM. **Região Metropolitana do Recife: Plano de Preservação dos Sítios Históricos**. Recife: Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife, 1978.

FIX, M.; ARANTES, P. F. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação**. Jundiaí: Human Rights in Brazil, 2009. (Relatório).

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil | 2011-2012**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações, 2015. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/559-deficit-habitacional-2011-2012/file>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

GOMES, G. Porque o Bairro do Recife? In: ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. **Estratégias de Intervenção em Áreas Históricas: Revalorização de áreas urbanas centrais**. Recife: Mestrado em Desenvolvimento Urbano - UFPE, 1995.

GONZÁLEZ-VARAS, I. **Conservación de bienes culturales: teoría, historia, principios y normas**. Madrid: Ediciones Cátedra, 2008.

GRATZ, R. B. **The living city: how America's cities are being revitalized by thinking small in a big way**. New York: John Wiley & Sons, Inc., 1994.

GUSMÃO, F. M. B. D. **Empoderamento e preservação do patrimônio cultural: O caso do Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos Projeto Piloto Olinda/PE, 1981-1989**. Recife: Dissertação (Mestrado em Gestão Pública para o Desenvolvimento do Nordeste) - Centro de Ciências Sociais e Aplicadas, Universidade Federal de Pernambuco, 2011.

GUZMÁN, D. A. Recuperación de las áreas centrales. In: JORDÁN, R.; SIMIONI, D. **Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe**. Santiago de Chile: Naciones Unidas, 2003.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço & Debates - Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, n.39. **Cidades: estratégias gerenciais**, São Paulo, 1996. 48-64.

HARVEY, D. **Spaces of Hope**. Edinburgh: Edinburgh University Press, 2000. 133-181 p.

HARVEY, D. **Paris, capital of modernity**. London: Routledge, 2003.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

JARAMILLO, S. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Centro de Estudios para el Desarrollo Económico (CEDE), 1977.

LACERDA, N. **Estado, capital financeiro, espaço habitacional: o caso da Região Metropolitana do Recife**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 1990.

LACERDA, N. Fragmentação e integração: movimentos de reestruturação espacial das metrópoles brasileiras. In: RIBEIRO, A. C. T.; LIMONAD, E.; GUSMÃO, P. P. **Desafios ao planejamento: produção da metrópole e questões ambientais**. Rio de Janeiro: Letra Capital/Anour, 2012.

LACERDA, N.; ANJOS, K. L. D. Primazia do mercado de locação nos bairros degradados dos centros históricos das cidades brasileiras: o caso do Recife. In: XIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL RII **Anais**. Salvador: Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII), 2014. Disponível em:<http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt2/gt2_norma.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2015.

LEITÃO, L. **Quando o ambiente é hostil: uma leitura urbanística da violência à luz de Sobrados e Mucambos e outros ensaios gilbertianos**. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2009.

LOUREIRO, C.; AMORIM, L. Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e criação da casa ideal - parte 1. **Textos Especiais Arquitextos**, São Paulo, n. 281, fev. 2005. Disponível em:<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.057/505>>. Acesso em: 29 set. 2013.

LUBAMBO, C. W. **Bairro do Recife entre o Corpo Santo e o Marco Zero: a reforma urbana do início do século XX**. Recife: CEPE/Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 1991.

MARICATO, E. O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. **Políticas sociais - acompanhamento e análise**, Brasília: IPEA, n. 12, fev. 2006. Disponível em:<

http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio2_ministerio12.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2015.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, E.; LEITÃO, K. Notas sobre globalização, crise e cidades no Brasil. In: LEAL, S.; LACERDA, N. **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil - França**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010.

MELLO, J. A. G. D. **Tempo dos Flamengos**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2001.

MELO, M. A. B. C. D. O Estado e a promoção imobiliária formal na RMR 1964-1988. **Texto para discussão**, Recife, n. 12, 1989.

MENEZES, J. L. M. Arquitetura e Urbanismo no Recife do Conde João Maurício de Nassau. In: HERKENHOFF, P. **O Brasil e os Holandeses**. Rio de Janeiro: GMT Editores Ltda., 1999.

MENEZES, L. R. D. O Coque e a convenção urbana no Recife. **e-metropolis: Revista eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 18, p. 67-74, 2014. Disponível em: <http://www.emetropolis.net/index.php?option=com_edicoes&task=artigos&id=107&lang=pt>. Acesso em: 15 jun. 2015.

MILANO, J. Z. Aluguel social no Brasil: algumas reflexões sobre a ideologia da casa própria. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 15, 2013, RECIFE. **Anais**. Recife: Anpur, 2013. Disponível em:< <http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4551> >. Acesso em: 30 jan. 2014.

MILET, V. **A teimosia das pedras: um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental do Brasil**. Olinda: Prefeitura de Olinda, 1988.

MINAYO, M. C. S.; SANCHES, O. Quantitativo-qualitativo: oposição ou complementaridade? **Cadernos de Saúde Pública**, Rio de Janeiro, 9, n. 3, jul./set. 1993. 239-262. Disponível em:

<http://unisc.br/portal/upload/com_arquivo/quantitativo_qualitativo_oposicao_ou_complementariedade.pdf>. Acesso em: 21 abr. 2015.

MINISTÉRIO DA CULTURA. Programa de Aceleração do Crescimento - PAC Cidades Históricas. Brasília: [s.n.], 2009.

MONTEIRO, C. Turismo e Conservação. In: LACERDA, N.; ZANCHETI, S. **Plano de Gestão da Conservação Urbana: Conceitos e Métodos**. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada (CECI), 2012.

MONTEIRO, C.; LIMEIRA, J. Revitalização, Habitação e Gentrificação. In: LACERDA, N.; ZANCHETI, S. M. **Plano de gestão da conservação urbana: conceitos e métodos**. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2012.

MORAIS, M. D. P.; GUIA, G. A. D.; PAULA, R. D. Monitorando o direito à moradia no Brasil. **Políticas sociais - acompanhamento e análise**, Brasília: IPEA, n. 12, fev. 2006. Disponível em:<
http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio4_monitorando12.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2015.

MOREIRA, C. D. C. **A cidade contemporânea entre a tabula rasa e a preservação: Cenários para o porto do Rio de Janeiro**. São Paulo: Editora UNESP, 2004.

MOREIRA, F. D. Saturnino de Brito e o Plano de Saneamento do Recife (1909-1915). In: CARVALHO, M. R. D.; MOREIRA, F. D.; MENEZES, J. L. M. **Um Recife Saturnino: Arquitetura, Urbanismo e Saneamento**. Recife: Nectar, 2010.

NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. **Arquitextos**, São Paulo, ano 12, n. 133.03, Vitruvius, jun. 2011. Disponível em:< <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>. Acesso em: 27 jan. 2014.

NASCIMENTO, L. M. D. D. **Inventário dos feitos modernizantes na cidade do Recife (1969-1975): sobre as mediações históricas e literárias entre a história recente do Recife e o romance A Rainha dos Cárceres da Grécia, de Osman Lins**. Recife: Tese (Programa de Pós-Graduação em História) - Departamento de História, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, 2004.

NERY, N. S.; CASTILHO, C. J. M. D. Comunidade do Pilar e a revitalização do bairro do Recife: possibilidades de inclusão socioespacial dos moradores ou gentrificação. **Humanae**, 1, n. 2, dezembro 2008. 19-36. Disponível em: <<http://www.humanae.esuda.com.br/index.php/humanae/article/view/59> >. Acesso em: 06 dez. 2014.

OUTTES, J. **O Recife pregado à cruz das grandes avenidas**: contribuição à história do urbanismo (1927-1945). Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 1991.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, Salvador, v. 27, n. 71, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br//viewarticle.php?id=1427&layout=abstract>>. Acesso em: 25 mai. 2015.

PERNAMBUCO. **Anuário Estatístico Anno IV - 1930**. Recife: Directoria Geral de Estatística, 1931.

PONTUAL, V.; PEREIRA, J. M. As práticas do urbanismo modernista e da conservação urbana na cidade do Recife: dilemas, confrontos e o Plano de Gabaritos de 1965. **Oculum Ensaios: Revista de Arquitetura e Urbanismo**, Campinas, n. 13, 2011. Disponível em: <<http://periodicos.puc-campinas.edu.br/seer/index.php/oculum/article/view/144/131>>. Acesso em: 16 mai. 2015.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. **Preservação de Sítios Históricos**. Recife: [s.n.], 1981.

RANGEL, C. C. **As Copacabanas no tempo e no espaço**: diferenciação socioespacial e hierarquia urbana. Rio de Janeiro: FASE/IPPUR, 2003.

RECIFE. **Lei 2.590, de 26 de novembro de 1953**. Recife. 1953.

RECIFE. **Código de Urbanismo e Obras: Lei 7.427, de 19 de outubro de 1961**. Recife. 1961.

RECIFE. **Plano Diretor do Município do Recife: Lei 17.511, de 29 de dezembro de 2008**. Recife. 2008.

REYNALDO, A. M. D. O. **Las Catedrales siguen siendo blancas**: un estudio sobre la política de tratamiento del centro antiguo de Recife (Brasil). Barcelona: Tese - Universitat Politècnica de Catalunya, 1998.

REZENDE, A. P. **(Des)Encantos modernos**: histórias da cidade do Recife na década de vinte. Recife: FUNDARPE, 1997.

RIBEIRO, A. C. T. Acumulação urbana: uma breve leitura a partir da sociologia. In: LEAL, S.; LACERDA, N. **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat**: olhares cruzados Brasil - França. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010.

ROSSI, A. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

SCANLON, K.; WHITEHEAD, C. Social Housing in Europe. In: SCANLON, K.; WHITEHEAD, C. **Social Housing in Europe**. London: LSE London, 2007. p. 8-34.

SCHIFFER, S. R. A conservação urbana e a superação da pobreza. In: ZANCHETTI, S. M. **Gestão do patrimônio cultural integrado**. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2002.

SEVCENKO, N. **A revolta da vacina**: mentes insanas em corpos rebeldes. São Paulo: Scipione, 2001.

SILVA, N. T. D. **Santo Antônio/São José**: o centro histórico do Recife. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 1979.

SOUZA, K. M. D. **Forma urbana e controle de uso e ocupação**: um estudo do impacto da legislação e uso e ocupação do solo na cidade do Recife. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2015.

THIRY-CHERQUES, H. R. Saturação em pesquisa qualitativa: estimativa empírica de dimensionamento. **PMKT - Revista Brasileira de Pesquisas de Marketing, Opinião e Mídia**, 3, set. 2009. 20-27. Disponível em: <http://www.revistapmkt.com.br/Portals/9/Edicoes/Revista_PMKT_003_02.pdf>. Acesso em: 21 abr. 2015.

URIARTE, U. M. Pobreza e Cultura: A luta dos pobres para permanecer morando no Centro Histórico de Salvador. **Cadernos PPG-AU/FAUFBA**, Salvador, n. 1, ano 10, 2012.

VAN OERS, R. **Dutch Town Planning Overseas during VOC and WIC rule (1600-1800)**. Zutphen: Walburg Press, 2000.

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

VIEIRA, N. M. **Gestão de Sítios Históricos**: A transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2008.

WOLF, J. Recife - Um gesto de ressurreição. **AU (Arquitetura e Urbanismo)**, São Paulo, v. 5, n. 23, abr./mai. 1989.

ZANCHETI, S. M. Revalorização de Áreas Centrais - A estratégia do Bairro do Recife. In: ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: Mestrado em Desenvolvimento Urbano - UFPE, 1995.

ZANCHETI, S. M.; LAPA, T. Conservação Integrada: evolução conceitual. In: LACERDA, N.; ZANCHETI, S. M. **Plano de Gestão da Conservação Urbana**: conceitos e métodos. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2012.

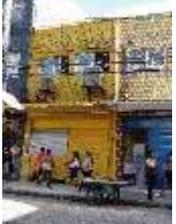
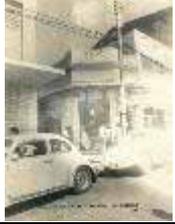
ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; LACERDA, N. **Revitalização do Bairro do Recife**: plano, regulação e avaliação. Recife: Editora Universitária da UFPE, 1998.

APÊNDICE A – EVOLUÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS EM SÃO JOSÉ

RUA DAS CALÇADAS						
IMÓVEIS LOCALIZADOS NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conservação
10	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
16	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
22	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
38	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
46	Comercial	Comercial			Substituído	Precário
60	Comercial	Comercial			Substituído	Precário

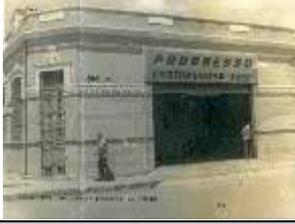
66	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
70	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
76	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
84	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
86	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
92	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
96	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
104	Comercial	Comercial			Substituído	Bom

108	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
112	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
116	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
122	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
126	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
150	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
154	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
162	Comercial	Comercial			Modificado	Bom

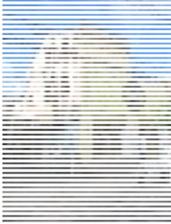
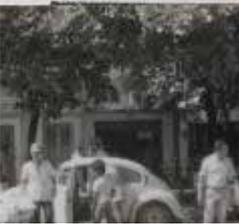
166	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
170	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
174	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
196	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
208	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
222	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
224	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
232	Comercial	Comercial			Substituído	Regular

236	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
238	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
246	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
252	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Regular
268	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
274	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
278	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
282	Comercial	Comercial			Modificado	Regular

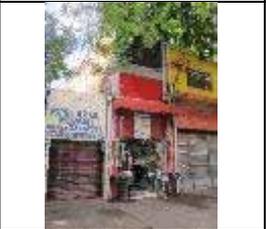
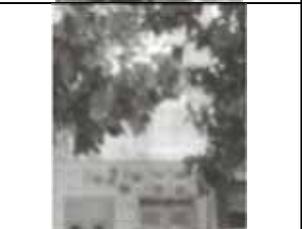
294	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
296	Residencial	Comercial			Substituído	Bom
308	Residencial	Comercial			Substituído	Bom
310	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
358	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
368	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
370	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
378	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom

382	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
390	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
394	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
400	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
416	Serviços	Comercial			Modificado	Bom
RUA DAS CALÇADAS						
IMÓVEIS LOCALIZADOS NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
213	Comercial + Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
239	Comercial	Comercial			Substituído	Bom

287	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
291	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
293	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
343	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
347	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
349	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
361	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
413	Comercial	Comercial			Substituído	Regular

AV. DANTAS BARRETO						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conservação
823	Comercial + residencial	Comercial			Descaracterizado	Precário
843	Residencial	Comercial			Substituído	Bom
853	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
859	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
861	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
863	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
867	Comercial	Comercial			Preservado	Regular

869	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
871	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
875	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
877	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
881	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
891	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
897	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
899	Comercial + residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom

903	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
905	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
909 e 911	Comercial	Fechado			Substituído	Precário
44	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Precário
969	Ruínas / Fechado	Comercial			Modificado	Regular
971	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
977	Comercial + residencial	Fechado			Modificado	Regular
979	Residencial	Comercial			Preservado	Regular

981	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
985	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
989	Comercial + residencial	Estacionamento			Modificado	Precário
991	Comercial	Estacionamento			Modificado	Precário
1021	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
1045	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
1049	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
1053	Comercial	Comercial			Modificado	Regular

1059	Comercial	Serviços			Descaracterizado	Bom
1063	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
1069	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
1073	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
1079	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
1097	Residencial	Comercial + Residencial			Substituído	Precário
1113	Comercial + residencial	Fechado			Substituído	Bom
1139	Comercial + residencial	Fechado			Modificado	Precário

1143	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Regular
1149	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
1153	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
1159	Comercial	Depósito			Substituído	Regular
1163	Ruínas / Fechado	Fechado			Substituído	Precário
1167	Comercial	Serviços			Descaracterizado	Bom
1171	Comercial	Fechado			Substituído	Precário
1175	Comercial	Comercial			Substituído	Regular

1179	Comercial	Fechado			Substituído	Precário
1183	Comercial + residencial	Comercial			Preservado	Precário
1189	Depósito	Comercial			Substituído	Regular
1197	Depósito	Depósito			Substituído	Regular
1213	Comercial + residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
1219	Comercial	Comercial			Substituído	Precário
1227	Comercial + residencial	Comercial + residencia 1			Modificado	Bom
1239	Religioso	Religioso			Preservado	Regular

1243	Residencial	Religioso			Substituído	Regular
1253	Religioso	Religioso			Preservado	Bom
1261	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
1269	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
1271	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
1279	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
1281	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
1287	Residencial	Fechado			Modificado	Precário

1291	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
1299	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
1303	Comercial	Fechado			Substituído	Precário
1313	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
1319	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
1321	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
1331	Comercial	Residencial			Modificado	Regular
1341	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Regular

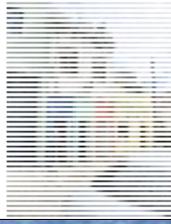
1349	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
------	-------------	-----------	---	--	------------	----------

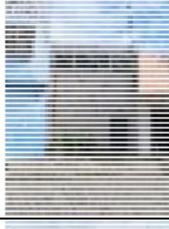
RUA DO DIQUE						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
18	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
24	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Precário
30	Residencial	Fechado			Substituído	Precário
38	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
46	Ruínas / Fechado	Comércio			Preservado	Precário
54	Residencial	Fechado			Modificado	Precário

62	Comercial + Residencial	Residencial			Modificado	Regular
100	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
104	Comercial + Residencial	Residencial			Descaracterizado	Regular
154	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
158	Residencial	Serviços			Modificado	Regular
RUA DO DIQUE						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conservação
17	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
19	Residencial	Residencial			Modificado	Regular

29	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
31	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
39	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Regular
43	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
49	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Regular
87 (67)	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
149	Serviços	Comercial			Substituído	Regular
153	Residencial	Residencial			Substituído	Precário

157	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
-----	-------------	---------	---	--	------------	----------

RUA DO FORTE						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
4	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
8	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
32	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
52	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
56	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
60	Residencial	Residencial			Substituído	Regular

70	Residencial	Comercial			Modificado	Bom
72	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
74	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
100	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
108	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Bom

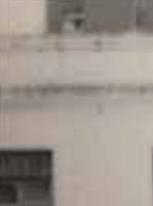
RUA DO FORTE

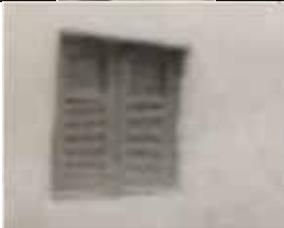
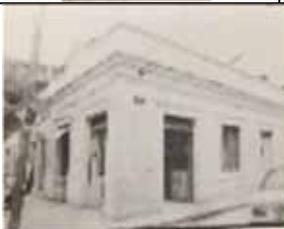
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR

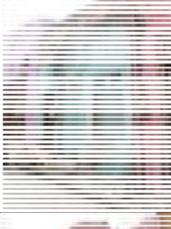
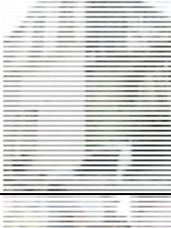
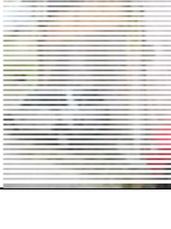
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
89	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Precário
95	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Precário

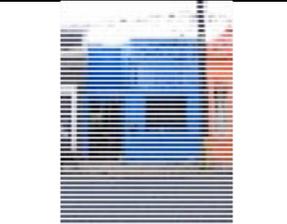
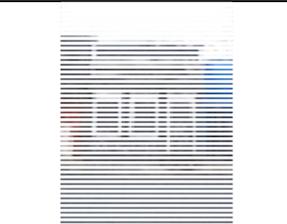
97	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
101	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
105	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Precário
111	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Precário

RUA FREI HENRIQUE						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
34	Religioso	Religioso			Substituído	Bom
38	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Precário
42	Industrial	Comercial			Substituído	Regular

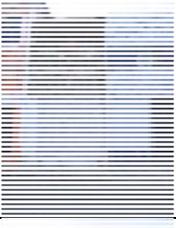
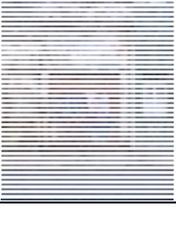
50	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
56	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
66	Residencial	Residencial			Substituído	Regular
70	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
74	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
78	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
82	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
86	Residencial	Comercial			Substituído	Precário

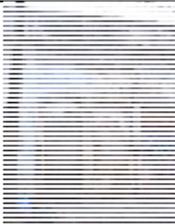
90	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Bom
94	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
102	Residencial	Fechado			Preservado	Bom
110	Comercial	Comercial			Substituído	Precário
116	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
248	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
RUA FREI HENRIQUE						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
17	Residencial	Fechado			Substituído	Precário

27	Serviços	Fechado			Modificado	Precário
35	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
37	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
53	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
55	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
63	Residencial	Fechado			Substituído	Precário
75	Comercial + Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Precário
87	Serviços	Fechado			Modificado	Precário

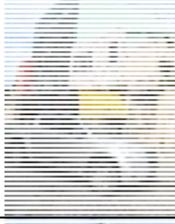
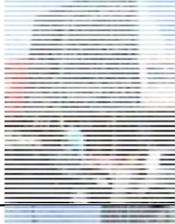
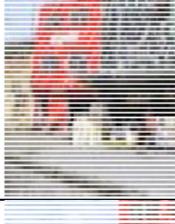
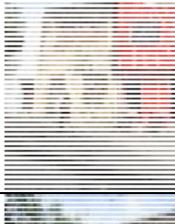
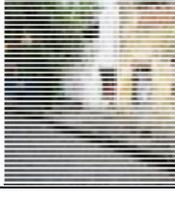
RUA IMPERIAL						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
86	Residencial	Estacionam ento			Modificado	Precário
94	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
98	Residencial	Fechado			Descaracteri- zado	Precário
104	Comercial	Fechado			Descaracteri- zado	Precário
108	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
112	Residencial	Comercial			Modificado	Bom
118	Residencial	Comercial			Modificado	Precário

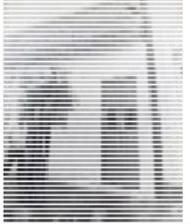
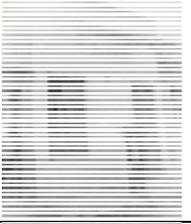
124	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
132	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
134	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
144	Residencial	Fechado			Descaracterizado	Precário
146	Comercial	Fechado			Modificado	Regular
150	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
156	Residencial	Serviços			Descaracterizado	Precário
160	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário

166	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
170	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
174	Comercial	Fechado			Substituído	Bom
180	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
186	Comercial	Fechado			Modificado	Bom
190	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
194	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
198	Residencial	Fechado			Modificado	Precário

200	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
202	Ruínas / Fechado	Fechado			Modificado	Precário
214	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
218	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
224	Comercial	Serviços			Preservado	Regular
230	Comercial	Serviços			Modificado	Regular

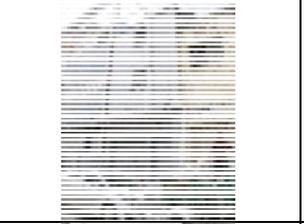
RUA DO JARDIM						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
6	Residencial	Comercial			Preservado	Regular

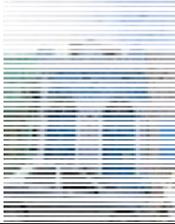
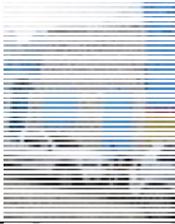
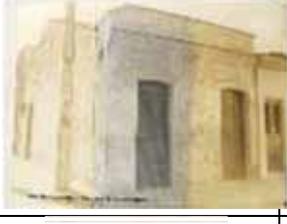
12	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
14	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
22	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Bom
24	Residencial	Comercial			Substituído	Bom
30	Fechado	Comercial			Substituído	Bom
34	Comercial + Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
40	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
44	Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom

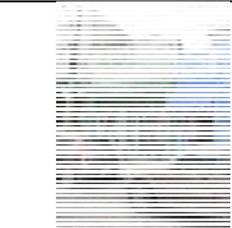
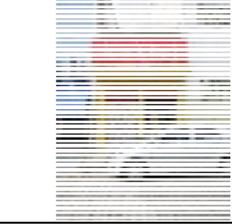
RUA DO JARDIM						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
73	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
77	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
81	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
85	Fechado	Comercial			Substituído	Regular
91	Residencial	Comercial			Descaracteriz ado	Regular
93	Residencial	Comercial			Descaracteriz ado	Regular
101	Residencial	Comercial			Substituído	Bom

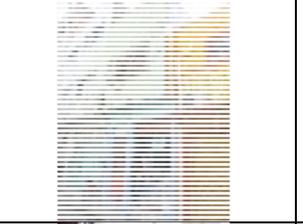
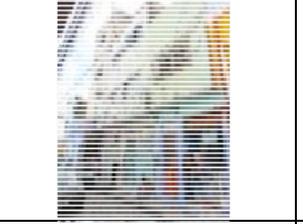
111	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
117	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
129	Comercial	Comercial			Modificado	Bom

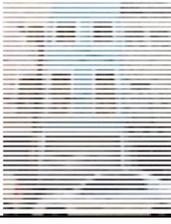
RUA PADRE FLORIANO						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
35	Comercial + residencial	Comercial			Substituído	Regular
43	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
47	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
49	Residencial	Comercial			Substituído	Regular

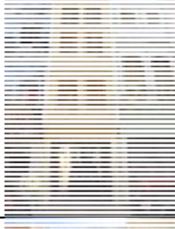
53	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
63	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
67	Comercial + residencial	Comercial			Substituído	Regular
71	Serviços	Comercial			Substituído	Regular
77	Comercial + residencial	Comercial			Preservado	Precário
79	Comercial + residencial	Comercial			Modificado	Regular
87	Comercial + residencial	Comercial			Modificado	Regular
89	Residencial	Comercial			Modificado	Regular

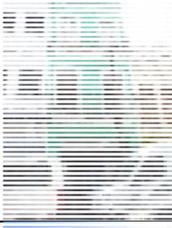
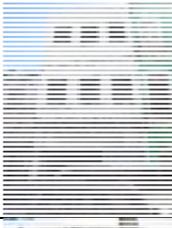
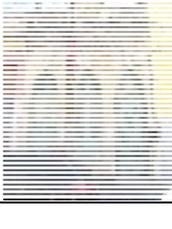
97	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
101	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
107	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
123	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
129	Residencial	Comercial			Substituído	Precário
135	Residencial	Comercial			Substituído	Precário
139	Residencial	Comercial			Substituído	Precário
145	Residencial	Comercial			Substituído	Precário

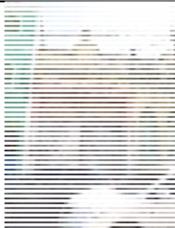
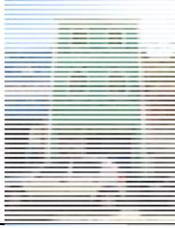
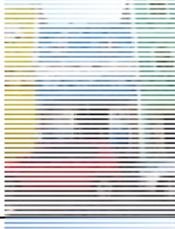
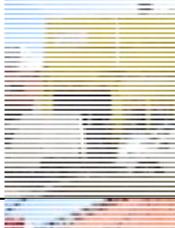
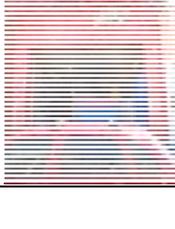
147	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
151	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
155	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
159	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
163	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
167	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
171	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
175	Residencial	Comercial			Substituído	Regular

RUA DOS PESCADORES						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
74	Comercial + Residencial	Comercial			Substituído	Regular
80	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
84	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
88	Comercial + Residencial	Comercial			Preservado	Regular
90	Comercial + Residencial	Residencial			Modificado	Regular
94	Residencial	Comercial			Substituído	Regular
98	Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Regular

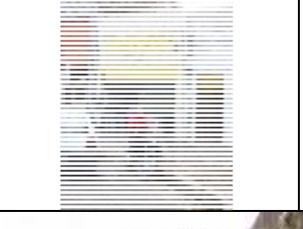
RUA VIDAL DE NEGREIROS						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
12	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Regular
16	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
20	Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Regular
34	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
40	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
44	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
50	Comercial	Comercial			Modificado	Bom

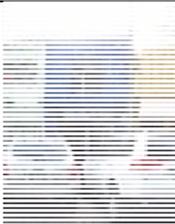
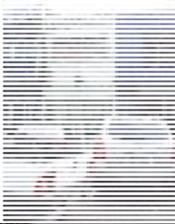
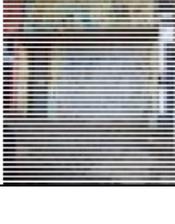
56	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
58	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
62	Comercial	Estaciona- mento			Modificado	Bom
66	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
70	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Bom
76	Comercial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
80	Comercial	Comercial			Descaracteri- zado	Precário
94	Comercial	Comercial			Modificado	Regular

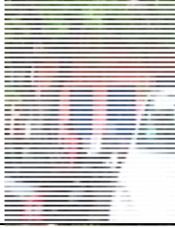
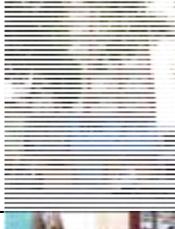
98	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
102	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
106	Ruínas / Fechado	Comercial			Modificado	Regular
110	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
118	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Precário
122	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
126	Residencial	Comercial			Substituído	Bom
130	Residencial	Fechado			Preservado	Precário

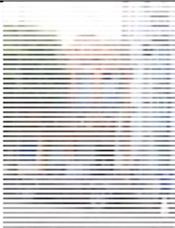
136	Ruínas / Fechado	Fechado			Descaracteri- zado	Precário
142	Residencial	Comercial			Substituído	Bom
144	Comercial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
152	Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
156	Ruínas / Fechado	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
160	Ruínas / Fechado	Comercial			Substituído	Bom
162	Comercial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
168	Comercial	Comercial			Descaracteriz- ado	Precário

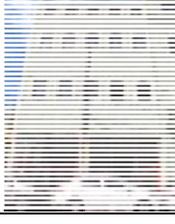
174	Ruínas / Fechado	Comercial			Substituído	Regular
176	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
184	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
188	Comercial	Fechado			Modificado	Regular
192	Comercial	Fechado			Modificado	Regular
196	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
198	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
204	Comercial	Comercial			Modificado	Bom

208	Comercial	Comercial + Residencial			Preservado	Regular
211 - Rua São João	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Precário
232	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
238	Comercial	Serviços			Substituído	Regular
240	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
244	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
248	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Precário
250	Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Bom

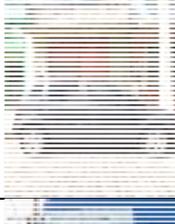
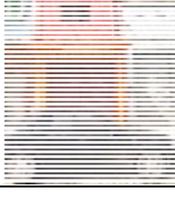
256	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
258	Serviços	Fechado			Modificado	Regular
264	Comercial	Depósito			Preservado	Precário
270	Comercial	Residencial			Descaracterizado	Precário
274	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
280	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
284	Ruínas / Fechado	Fechado			Modificado	Regular
290	Comercial	Fechado			Modificado	Precário

294	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Precário
300	Residencial	Comercial			Preservado	Regular
304	Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Regular
318	Comercial + Residencial	Residencial			Modificado	Bom
324	Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Precário
330	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Regular
340	Religioso	Religioso			Modificado	Bom
344	Residencial	Religioso			Substituído	Bom

350	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Precário
356	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
358	Comercial	Depósito			Descaracterizado	Regular
366	Comercial	Serviços			Modificado	Precário
370	Comercial	Comercial			Substituído	Bom
374	Comercial + Residencial	Fechado			Modificado	Precário
RUA VIDAL DE NEGREIROS						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
7	Comercial	Comercial			Preservado	Bom

13	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Descaracterizado	Precário
23	Comercial + Residencial	Comercial			Preservado	Bom
41	Comercial + Residencial	Estaciona- mento			Substituído	Precário
49	Comercial	Estacionam ento			Substituído	Precário
63	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
77	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
81	Comercial + Hotel	Comercial + Hotel			Modificado	Regular
97	Comercial	Comercial			Substituído	Bom

103	Comercial + Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
109	Ruínas / Fechado	Comercial			Modificado	Bom
113	Comercial	Comercial + Residencial			Preservado	Precário
117	Ruínas / Fechado	Comercial			Descaracterizado	Regular
127	Comercial	Comercial + Residencial			Descaracterizado	Bom
129	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Bom
135	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Precário
143	Residencial	Residencial			Preservado	Regular

145	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Regular
153	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Bom
155	Comercial	Fechado			Substituído	Regular
159	Residencial	Fechado			Substituído	Regular
163	Residencial	Comercial			Modificado	Bom
167	Comercial	Fechado			Preservado	Regular
171	Serviços	Fechado			Preservado	Regular
177	Residencial	Fechado			Substituído	Precário

183	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
189	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
193	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
199	Comercial + Residencial	Comercial			Preservado	Bom
209	Residencial	Fechado			Preservado	Precário

**APÊNDICE B – EVOLUÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DOS IMÓVEIS
SELECIONADOS NA BOA VISTA**

RUA DA ALEGRIA						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
110	Serviços	Serviços			Preservado	Precário
124	Residencial	Residencial			Descaracteri- zado	Regular
126	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
134	Residencial	Serviços			Modificado	Bom
140	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
150	Residencial	Residencial			Descaracteri- zado	Regular

152	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
162	Residencial	Fechado			Preservado	Bom
170	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
172	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
178	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
180	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
190	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
192	Residencial	Serviços			Preservado	Precário

200	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
202	Residencial	Residencial + Comercial			Modificado	Regular
212	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
214	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
226	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Bom
228	Residencial	Comercial			Preservado	Regular
240	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
242	Residencial	Residencial			Preservado	Regular

246	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
250	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
256	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
RUA DA ALEGRIA						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
119	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
127	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
133	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
145	Residencial	Residencial			Preservado	Bom

147	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
159	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
167	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
173	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Bom
247	Residencial	Serviços			Preservado	Precário
267	Serviços + Residencial	Serviços + Residencial			Modificado	Regular

TRAVESSA PEDRO ALBUQUERQUE						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conservação
31	Residencial	Residencial			Preservado	Precário

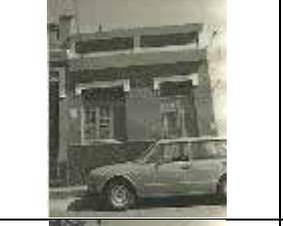
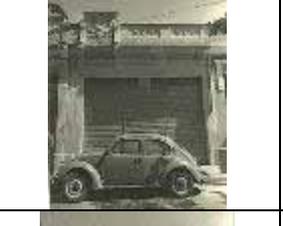
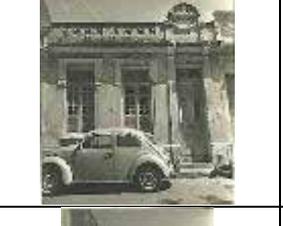
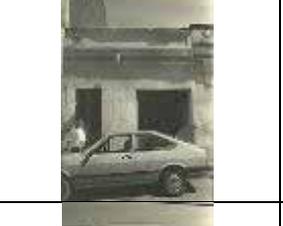
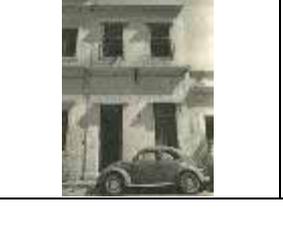
33	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
35	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
47	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
49	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
55	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
61	Residencial	Residencial			Preservado	Regular

RUA DESEMBARGADOR CUNHA BARRETO

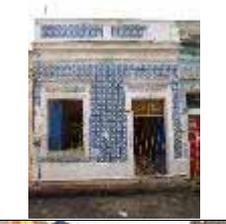
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
29	Residencial	Residencial			Modificado	Regular

42	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
----	-------------	-------------	---	--	------------	----------

RUA DA GLÓRIA						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
160	Comercial	Serviços			Substituído	Regular
164	Comercial	Comercial + residencial			Substituído	Regular
168	Comercial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom
172	Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Precário
176	Residencial	Serviços			Modificado	Regular
180	Comercial	Fechado			Descaracteri- zado	Precário

182	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
210	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
212	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
216	Residencial	Pensão			Modificado	Regular
220	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
222	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
230	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
234	Comercial	Serviços			Preservado	Precário

240	Comercial	Comercial + residencial			Modificado	Bom
242	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Bom
248	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
252	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
256	Comercial	Residencial			Preservado	Bom
262	Comercial	Serviços			Preservado	Regular
268	Comercial	Residencial			Descaracterizado	Precário
272	Comercial	Residencial			Modificado	Regular

278	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
280	Residencial	Fechado			Descaracterizado	Bom
286	Residencial	Pensão			Modificado	Bom
290	Residencial	Pensão			Preservado	Bom
294	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
300	Residencial	Residencial + serviços			Preservado	Regular
306	Residencial	Comercial + residencial			Modificado	Regular
310	Residencial	Residencial			Modificado	Bom

316	Residencial	Pensão			Preservado	Regular
318	Residencial	Residencial + pensão			Modificado	Precário
322	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
330	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
332	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
338	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Regular
346	Residencial	Residencial + comercial			Modificado	Regular
350	Comercial	Residencial			Modificado	Regular

354	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
356	Residencial	Pensão			Modificado	Bom
364	Comercial	Pensão			Modificado	Regular
366	Residencial	Pensão			Modificado	Precário
374	Serviço + comercial	Pensão			Modificado	Precário
388	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
396	Residencial	Residencial + serviços			Modificado	Bom
400	Residencial	Residencial			Modificado	Regular

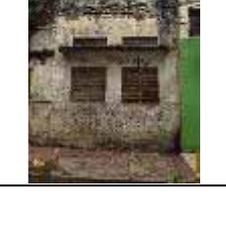
404	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
408	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
412	Residencial	Pousada			Descaracterizado	Regular
416	Residencial	Educacional			Preservado	Bom
424	Comercial	Fechado			Substituído	Bom
426	Residencial	Residencial			Substituído	Bom
432	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
436	Residencial	Residencial			Preservado	Bom

442	Residencial	Residencial + pensão			Modificado	Precário
448	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
454	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
458	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
464	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
472	Residencial	Institucional			Preservado	Regular
478	Residencial	Comercial + residencial			Modificado	Regular
482	Residencial	Residencial			Preservado	Bom

488	Comercial	Residencial			Modificado	Regular
496	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Regular
RUA DA GLÓRIA						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
159	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
169	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
171	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
175	Comercial	Serviços			Modificado	Precário
181	Residencial	Fechado			Preservado	Precário

187	Comercial + residencial	Comércio			Preservado	Precário
189	Residencial	Serviços			Preservado	Precário
197	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
211	Comercial + residencial	Comercial + residencial			Modificado	Regular
215	Industrial	Fechado			Modificado	Precário
235	Residencial	Serviços			Modificado	Precário
243	Residencial	Pensão			Modificado	Precário
247	Comercial	Pensão			Modificado	Regular

251	Residencial	Pensão			Preservado	Precário
257	Residencial	Pensão			Modificado	Precário
261	Residencial	Pensão			Preservado	Precário
265	Comercial	Pensão			Modificado	Precário
269	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
273	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
279	Residencial	Pensão			Modificado	Precário
283	Comercial	Fechado			Preservado	Precário

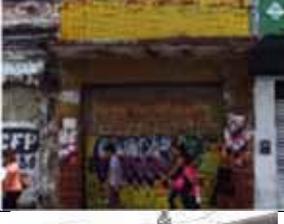
287	Residencial	Pensão			Modificado	Precário
293	Comercial	Residencial			Modificado	Bom
297	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
301	Residencial	Serviços			Descaracterizado	Regular
311	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
315	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
317	Residencia 1	Residencia 1			Preservado	Regular
321	Industrial	Fechado			Modificado	Precário

337	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Precário
341	Residencia 1	Residencia 1 + serviços			Modificado	Regular
343	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Regular
353	Residencia 1	Religioso			Preservado	Bom
357	Residencia 1	Residencia 1			Preservado	Precário
361	Residencia 1	Residencia 1			Preservado	Precário
375	Residencia 1/religioso	Religioso			Preservado	Bom
375 A	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Bom

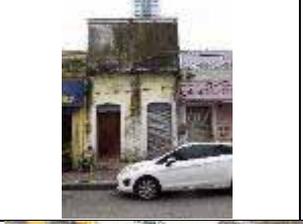
413	Residencia 1	Garagem			Descaracteri- zado	Bom
417	Residencia 1	Residencia 1			Preservado	Bom
421	Residencia 1	Serviços + residencial			Modificado	Bom
427	Residencia 1	Residencia 1			Descaracteri- zado	Regular
429	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Regular
435	Comercial + serviço	Serviços + residencial			Preservado	Regular
439	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Regular
445	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Regular

459	Comercial	Institucional			Preservado	Regular
465	Comercial	Fechado			Preservado	Bom
475	Residencia 1	Residencia 1			Preservado	Regular
477	Residencia 1	Residencia 1			Modificado	Regular
485	Residencia 1	Pensão			Modificado	Bom
489	Residencia 1	Residencia 1			Preservado	Precário
493	Residencia 1	Fechado			Descaracterizado	Precário
497	Comercial	Fechado			Modificado	Regular

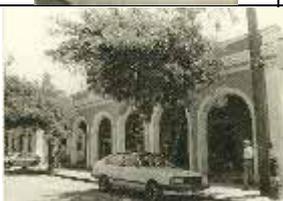
RUA DE SANTA CRUZ						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
40	Comercial + Residencial	Comercial			Preservado	Precário
44	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Precário
48	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
54	Residencial	Religioso			Preservado	Regular
62	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
64	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
72	Residencial	Comercial			Descaracteri- zado	Bom

74	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
80	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
84	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
90	Comercial	Fechado			Preservado	Precário
92	Comercial + Pensão	Fechado			Preservado	Precário
100	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
110	Residencial	Residencial			Substituído	Bom
114	Residencial	Residencial			Preservado	Bom

116	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
120	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Regular
124	Comercial	Residencial			Preservado	Bom
130	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
136	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
138	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
144	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
146	Residencial	Residencial			Preservado	Regular

152	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
154	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
158	Comercial	Comercial			Preservado	Bom
162	Residencial	Comercial			Modificado	Precário
172	Residencial + Religioso	Comercial			Modificado	Regular
174	Fechado	Fechado			Descaracterizado	Precário
182	Residencial	Comercial			Descaracterizado	Precário
184	Residencial	Residencial + Serviços			Modificado	Regular

190	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
198	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
200	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
208	Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Regular
212	Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Precário
220	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
8	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Precário
RUA DE SANTA CRUZ						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação

3	Centro de saúde	Centro de saúde			Modificado	Regular
101	Comercial	Comercial + Residencial			Modificado	Regular
115	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
121	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
123	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
SN	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
173	Comercial + Cassino	Comercial			Preservado	Precário
181	Residencial	Residencial			Preservado	Regular

185	Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Regular
191	Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Regular
195	Comercial	Comercial			Modificado	Regular
199	Residencial	Residencial			Preservado	Regular

LARGO DE SANTA CRUZ

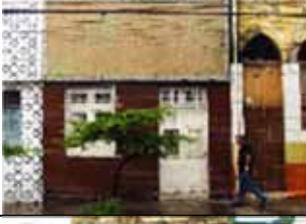
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
418	Comercial + Pensão	Serviços + Residencial			Preservado	Precário
424	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
428	Comercial	Comercial			Preservado	Bom

432	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
438	Escola de música	Serviços			Preservado	Precário

RUA DE SÃO GONÇALO						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conservação
7	Residencial + Comercial	Comercial			Substituído	Regular
30	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
34	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
42	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
44	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular

56	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Regular
60	Comercial	Residencial			Modificado	Regular
66	Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Regular
72	Residencial	Comercial			Preservado	Regular
78	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
82	Residencial	Institucional			Preservado	Bom
86	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
90	Residencial	Residencial			Modificado	Regular

98	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
104	Residencial	Pensão			Modificado	Regular
108	Comercial	Fechado			Modificado	Regular
118	Residencial	Institucional			Preservado	Regular
122	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
126	Comercial	Fechado			Preservado	Precário
RUA DE SÃO GONÇALO						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
31	Residencial	Fechado			Modificado	Regular

33	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
39	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
47	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Regular
51	Residencial	Educacional			Preservado	Bom
53	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
59	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
61	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
69	Residencial	Serviços			Modificado	Regular

71	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
79	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
83	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
87	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
93	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Bom
109	Religioso + Educacional	Religioso + Educacional			Modificado	Regular

RUA LEÃO COROADO						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
6	Residencial	Fechado			Preservado	Precário

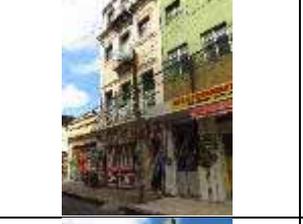
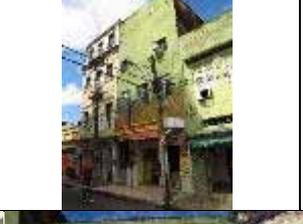
10	Ruína	Fechado			Modificado	Precário
20	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
26	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
28	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
36	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Preservado	Precário
42	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
44	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
52	Residencial	Residencial			Preservado	Precário

58	Comercial	Residencial			Preservado	Precário
5	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
74	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
82	Desocupada	Pensão			Preservado	Precário
96	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
RUA LEÃO COROADO						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
31	Ruína	Estaciona- mento			Descaracteri- zado	Precário
39	Residencial	Residencial			Descaracteri- zado	Bom

45	Residencial	Institucional I			Preservado	Regular
53	Comercial	Institucional I			Preservado	Bom
55	Fechada	Institucional I			Modificado	Regular
61	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
67	Residencial	Residencial			Substituído	Regular

RUA ROSÁRIO DA BOA VISTA
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR

Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
145	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
149	Residencial	Comercial			Modificado	Regular

157	Serviços	Comercial			Modificado	Precário
159	Comercial	Comercial			Modificado	Precário
163	Residencial + Comercial	Serviços			Preservado	Precário
171	Residencial + Comercial	Residencial + Serviços			Modificado	Regular
179	Residencial + Comercial	Comercial			Modificado	Precário

RUA VELHA						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO PAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
68	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
76	Comercial	Comercial			Modificado	Regular

90	Comercial	Institucional 1			Modificado	Precário
108	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Regular
116	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
122	Residencial	Depósito			Modificado	Precário
126	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
136 A	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
136	Comercial	Fechado			Modificado	Precário
146	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Precário

180	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Precário
186	Residencial	Fechado			Modificado	Precário
190	Residencial	Fechado			Preservado	Regular
196	Comercial + Residencial	Serviços			Preservado	Precário
198	Residencial	Serviços			Modificado	Regular
204	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
210	Religioso	Religioso			Modificado	Bom
222	Residencial	Fechado			Preservado	Precário

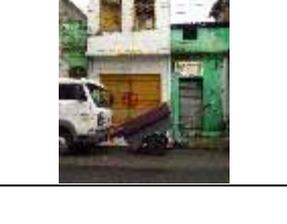
228	Comercial + Residencial	Serviços			Preservado	Precário
238	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
242	Comercial	Fechado			Substituído	Precário
246	Comercial	Comercial			Descaracterizado	Bom
248	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Bom
252	Residencial	Institucional			Preservado	Bom
260	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
264	Residencial	Residencial			Preservado	Bom

268	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
272	Comercial	Residencial			Preservado	Regular
278	Comercial	Serviços			Preservado	Precário
286	Comercial	Residencial			Preservado	Regular
290	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
294	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
300	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
302	Residencial	Fechado			Preservado	Regular

308	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
328	Terreno vago	Estacionamento			Modificado	Precário
334	Comercial + Residencial	Serviços			Modificado	Precário
338	Residencial	Serviços			Modificado	Regular
344	Residencial	Serviços			Modificado	Regular
348	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
352	Comercial + Residencial	Residencial			Modificado	Precário
362	Comercial	Fechado			Modificado	Precário

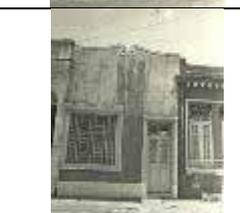
364	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
368	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
372	Comercial	Serviços			Preservado	Bom
378	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
386	Comercial	Serviços			Preservado	Bom
390	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
394	Residencial	Pensão			Modificado	Bom
400	Residencial	Serviços			Preservado	Precário

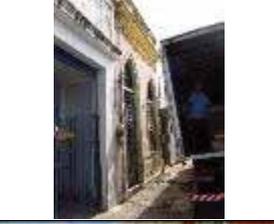
408	Comercial + Residencial	Comercial			Preservado	Precário
RUA VELHA						
IMÓVEIS LOCALIZADO NO LADO ÍMPAR						
Nº	Uso Década 80	Uso em 2015	Foto décadas 1970 / 1980	Foto 2015	Estado preservação	Estado conser- vação
21	Comercial + Residencial	Comercial + Pensão			Preservado	Precário
25	Comercial	Depósito			Descaracteri- zado	Precário
37	Comercial	Depósito			Preservado	Precário
59	Comercial	Depósito			Modificado	Precário
67	Comercial + Residencial	Depósito			Descaracteri- zado	Regular
73	Comercial	Comercial			Preservado	Precário

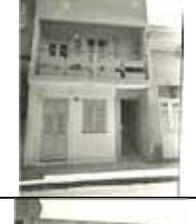
79	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Regular
81 e 85	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
89	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
91	Comercial	Comercial			Substituído	Regular
95	Comercial	Serviços			Preservado	Precário
105	Comercial + Residencial	Fechado			Modificado	Precário
109	Comercial	Comercial			Preservado	Precário
111	Residencial	Comercial			Modificado	Regular

117	Comercial	Fechado			Descaracterizado	Precário
169	Residencial	Serviços			Preservado	Bom
173	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
179	Residencial	Residencial			Modificado	Precário
181	Residencial	Residencial			Preservado	Precário
185	Residencial	Residencial			Descaracterizado	Regular
191	Vazio (Ruínas)	Comercial			Descaracterizado	Precário
195	Residencial	Fechado			Modificado	Precário

201	Comercial + Residencial	Fechado			Descaracterizado	Precário
207	Comercial + Residencial	Comercial + Residencial			Modificado	Regular
221	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
223	Residencial	Comercial			Modificado	Regular
229	Comercial	Comercial			Preservado	Regular
233	Comercial + Residencial	Fechado			Preservado	Regular
239	Residencial	Residencial			Modificado	Regular
245	Residencial	Serviços			Preservado	Bom

251	Comercial	Fechado			Preservado	Precário
267	Residencial	Depósito			Modificado	Bom
275	Comercial	Comercial			Modificado	Bom
277	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
285	Residencial	Residencial			Preservado	Bom
289	Residencial	Serviços			Descaracterizado	Precário
293	Residencial	Fechado			Preservado	Bom
297	Residencial	Residencial			Modificado	Precário

303	Residencial	Pensão			Preservado	Bom
307	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
309	Residencial	Serviços			Descaracterizado	Regular
317	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
321	Comercial	Residencial			Descaracterizado	Bom
327	Residencial	Pensão			Substituído	Bom
333	Comercial + Residencial	Comercial			Preservado	Bom
339	Comercial	Comercial + Residencial			Preservado	Bom

349	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
351	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
355	Comercial	Serviços			Modificado	Bom
361	Residencial	Residencial			Preservado	Regular
365	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Regular
371	Residencial	Residencial			Modificado	Bom
375	Residencial	Fechado			Modificado	Regular
385	Residencial	Residencial + Serviços			Modificado	Precário

389	Residencial	Fechado			Preservado	Precário
393	Comercial	Pensão			Modificado	Bom
397	Comercial	Serviços			Preservado	Bom
399	Comercial	Residencial + Comercial			Modificado	Bom
403	Comercial + Residencial	Comercial			Modificado	Regular
413	Religioso	Religioso			Preservado	Bom

APÊNDICE C – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS

Etapa 1 – Caracterização do morador, do domicílio e das necessidades habitacionais

1	Nome do morador	
2	Idade	
3	Estado civil	
4	Profissão	
5	Local de trabalho	
6	Tem filhos?	
7	Natural do Recife?	
8	Caso venha de fora, por que motivo escolheu a cidade?	
9	Telefone para contato	
10	Endereço do imóvel	
11	Tipologia do imóvel	
12	Tipologia da unidade habitacional	
13	Tem Carro?	
14	Número de habitantes no domicílio	
15	Características do domicílio	
	Número de quartos	Número de banheiros
	Área de serviço	Cozinha
	Vagas de estacionamento	Varanda/Quintal
16	O imóvel possui áreas comuns (piscina, salão de festas, playground, hall, portaria)?	
17	O domicílio atual atende às necessidades e anseios imediatos da família?	
18	Qual o motivo de sua escolha pelo imóvel atual?	
19	O que o(a) sr(a). gostaria de ter numa moradia ideal e não tem na moradia atual?	
20	Em que lugar (do Recife ou fora dele) está localizada sua moradia ideal? Por que?	
21	Qual a tipologia de sua moradia ideal? Casa, apartamento, condomínio fechado...	

Etapa 2 – Relação com o Centro Histórico

22	Caso sua estrutura familiar venha a mudar, consideraria mudar para outra área da cidade?
23	Por que motivo escolheu morar nessa área da cidade?
24	Qual a relevância de morar no Centro Histórico para você?

25	Quais os aspectos positivos de morar nessa área da cidade?	
26	Quais os aspectos negativos de morar nessa área da cidade?	
27	Considerando que o(a) sr(a). gostaria de morar em outra área da cidade, quais seriam as vantagens dessa área em relação ao centro? E as desvantagens?	
28	Se houvesse alguma forma de subsídio para a moradia no centro histórico, ainda assim gostaria de sair da área?	
29	Qual a sua opinião sobre algumas tipologias tradicionais do centro histórico? Moraria nelas?	
	Casa térrea geminada	
	Sobrado geminado	
	Apartamento em sobrado geminado	
30	Apartamento em edificação mista	
	Nos casos negativos, de que forma essas tipologias poderiam atender às suas necessidades?	

Etapa 3 – Acesso à moradia

31	Qual a sua renda familiar?	
	0 a 3 salários mínimos (Até R\$2.364,00)	
	3 a 5 salários mínimos (Até R\$3.940,00)	
32	Qual o nível de comprometimento de sua renda com a moradia?	
33	Por que motivo escolheu morar de aluguel (ou outra condição de ocupação que não a propriedade)?	
34	Quanto tempo planeja morar nesse domicílio?	
35	Tem planos de adquirir uma casa própria?	
36	Existe algum programa habitacional do governo no qual o(a) sr(a). tem interesse?	
37	Qual a forma de subsídio estatal que o(a) sr(a). considera relevante para sua atual condição habitacional (ajuda no aluguel, ajuda na conservação da casa...)?	