



HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

ARGUMENTAÇÃO EM FAVOR DO ALUGUEL SOCIAL COMO FERRAMENTA DE PRESERVAÇÃO

Larissa Rodrigues de Menezes

GEMFI, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, UFPE
Doutoranda no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE
larissarmenezes@gmail.com

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo apresentar uma breve argumentação em favor do aluguel social como ferramenta de preservação do Centro Histórico do Recife, conformado por quatro bairros: Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista. Abordando o histórico da habitação nesse território, é possível compreender como se chegou à situação atual, na qual apenas São José e Boa Vista permanecem com relevância do uso residencial. Por esse motivo, empreendeu-se uma análise sobre os imóveis preservados desses dois bairros, levantando as mudanças de uso e o estado de preservação. A partir desse levantamento, foi possível inferir que a maior presença do uso habitacional na Boa Vista está associada aos bons níveis de preservação, em contraponto à situação de São José. A seguir, levantamos o perfil da população residente em ambos os bairros, a qual possui, majoritariamente, baixos ingressos, alto comprometimento da renda com a moradia e apresenta diferentes configurações familiares. Essa situação de vulnerabilidade social, associada à sua importância para a preservação do patrimônio, permitiu chegar à conclusão de que devem ser criados programas de aluguel social que permitam aliar a requalificação do conjunto edificado ao provimento de condições dignas de moradia para a população local.

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

ABSTRACT: This article aims to present a brief argument in favor of social rent as a preservation tool for the Historical Center of Recife, which is made up of four districts: Bairro do Recife, Santo Antônio, São José and Boa Vista. Addressing the history of housing in the territory, it is possible to understand how we arrived at the current situation, in which only São José and Boa Vista remain with relevance of the residential use. For this reason, we undertook an analysis of the preserved buildings in both districts, identifying the changes of use and the state of preservation. From this survey, it was possible to infer that the higher number of residential use in Boa Vista is associated with good preservation levels, in contrast to the situation of São José. As for the resident population, we have identified that they have, mostly, low income, high income commitment with the housing and presents different family configurations. This situation of social vulnerability, associated with their importance for the preservation of heritage, has led to the conclusion that social rental programs must be created to combine the rehabilitation of the built stock to the provision of decent housing for the local population.

Keywords: Historical Center of Recife. Housing. Social Rent. Boa Vista. São José.



1. INTRODUÇÃO

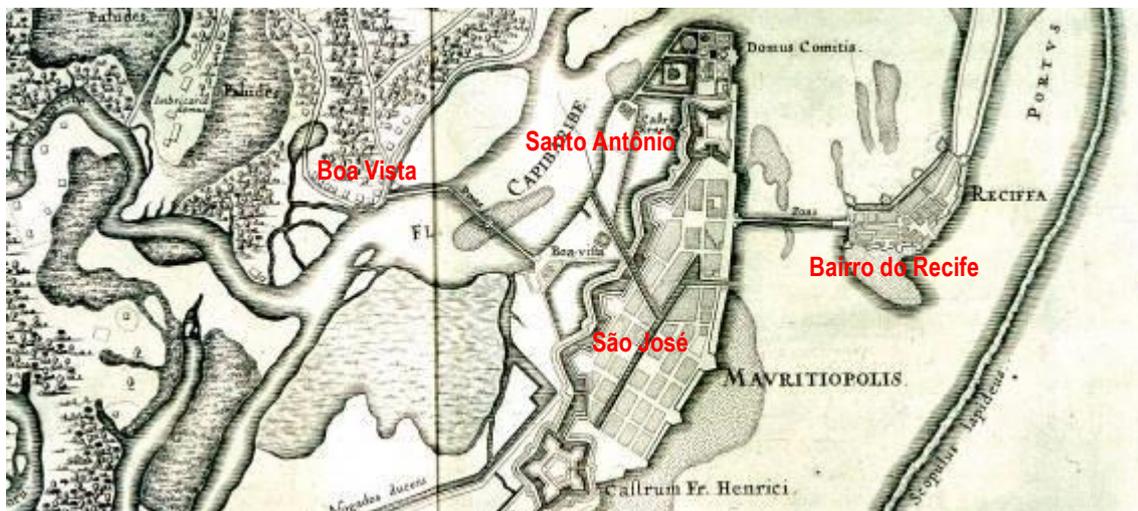
O território que hoje corresponde ao Centro Histórico do Recife (CHR) ^[1] começou a ser consolidado durante a ocupação holandesa (1630-1654), a qual promoveu uma diferenciação funcional que se manteve sem grandes alterações até o início do século XX. Os quatro bairros que compõem esse território – Bairro do Recife, Santo Antônio e partes de São José e Boa Vista – mantiveram, durante todo esse período, o uso habitacional como uma de suas principais atividades. Com o início das reformas urbanas, teve início um processo de desconstrução do uso habitacional no centro, o qual foi praticamente extinto nos bairros que sofreram os principais impactos das reformas – Santo Antônio e Bairro do Recife –, e muito reduzido em São José e na Boa Vista – bairros que sempre tiveram a moradia como sua principal vocação. Nos dias atuais, percebe-se que existe uma população que resiste nessas localidades, mas sua permanência continua em risco, apesar de sua importância para a preservação dessas áreas históricas.

O presente artigo tem como objetivo apresentar uma breve argumentação em favor do aluguel social como ferramenta de preservação. Nessa argumentação optamos por enfatizar, dentre outros aspectos possíveis, o histórico da habitação no Centro Histórico do Recife e uma análise sobre a contribuição do uso residencial para a preservação do patrimônio edificado. Por fim, entendendo a importância da manutenção do uso habitacional, faz-se um levantamento do perfil populacional dos bairros de São José e da Boa Vista, o qual, pelas características da população, permitiu concluir que programas de aluguel social no território preservado são o melhor caminho para aliar a requalificação do conjunto edificado ao provimento de condições dignas de moradia para a população local.

2. HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

Até 1630, os poucos habitantes do Recife estavam relacionados às atividades portuárias e de pesca e a ocupação estava restrita ao núcleo original, no Istmo onde hoje está localizado o Bairro do Recife, e na Ilha de Antônio Vaz, onde havia algumas poucas habitações e armazéns. Com a invasão holandesa (1630-1654), teve início uma intensificação da ocupação do Recife, consolidando os territórios que hoje conformam seu Centro Histórico (REYNALDO, 1998). A partir de 1639, foi planejada uma expansão da ocupação, com base em um projeto urbanístico (Figura 1) 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).

Figura 1 – Cidade Maurícia, Recife e forte adjacentes, em 1644.



Fonte – Acervo da Biblioteca Universitária de Leiden, COLLBN20069 A2 no.40.

Apesar do desejo de que a Ilha de Antônio Vaz (*Mauritsstadt* ou Cidade Maurícia) fosse a sede da residência de grande parte da população – uma vez que o Istmo se encontrava superadensado –, a ponte que viria a conectar os dois territórios somente foi inaugurada em 1644, criando um empecilho para que a maior parte dos cidadãos ali residissem. Dessa forma, a parte sul da Ilha começou a ser ocupada por uma população menos abastada, que habitava em simples casas térreas (REYNALDO, 1998). Mesmo após a expulsão dos holandeses, a divisão de usos promovida através desse projeto urbanístico permaneceu por quase três séculos. No início do século XX, o Bairro do Recife concentrava atividades comerciais, financeiras e portuárias, mas ainda servia de lugar de habitação para uma grande parcela da população. O Bairro de Santo Antônio era o centro administrativo e cultural da cidade e abrigava ainda atividades de comércio e o uso residencial. São José permanecia como reduto de moradia popular, enquanto a Boa Vista era o mais procurado dos bairros urbanos para a moradia das famílias de classe média (LUBAMBO, 1991).

Já nessa época, a burguesia da cidade mudava-se para os bairros a oeste, através da divisão dos antigos engenhos de açúcar em sítios e chácaras que reproduziam a vida rural e compunham um estilo de morar bastante distinto daquele da área central. Essa nova forma de morar assumiu uma conotação positiva, ao



centralidades periféricas | periferias centrais

mesmo tempo em que criava uma simbologia negativa para a moradia do centro, onde agora se apinhavam as classes baixas. À época, nas principais capitais brasileiras, foram realizadas reformas urbanas nos centros, com argumentos higienistas e de modernização. No Recife, tendo como justificativa a necessidade de melhorias no Porto, foi realizada uma reforma urbana de grandes proporções no Bairro do Recife (1910-1913), implicando num número expressivo de desapropriações e na perda de parte significativa do tecido original do bairro. A reforma agravou a crise habitacional na cidade e provocou o adensamento dos bairros próximos e das áreas periféricas (LUBAMBO, 1991).

A alteração no sistema viário promovida pela reforma converteu Santo Antônio em centralidade, o que, por sua vez, gerou demandas por sua modernização. Assim, a partir de 1927, diversos projetos, de diferentes autores, foram elaborados para o bairro, num processo que levou quase duas décadas. Em geral, além de incremento do sistema viário, as propostas buscavam implantar no bairro um conjunto destinado a edificações institucionais e voltadas ao lazer e comércio de luxo, com exclusão do uso habitacional. Por esse motivo, mesmo sem um projeto definitivo, a Prefeitura deu início às desapropriações e demolições, contribuindo para o aumento da crise da habitação que se registrou na década de 1940 (OUTTES, 1991).

Em 1943, foram iniciadas as obras para a abertura da Avenida Dantas Barreto, finalizada somente na década de 1970, quando rasgou o bairro de São José, o qual, até então, havia atravessado os séculos sem grandes alterações em sua trama urbana, mantendo o uso predominantemente residencial e abrigando uma população de baixos ingressos. A abertura da avenida promoveu o início da transformação nos usos no bairro, ao favorecer o uso comercial tanto em seus lotes lindeiros quanto naqueles localizados nas vias próximas (SILVA, 1979). No que diz respeito à Boa Vista, seu núcleo de ocupação inicial – aquele conectado à Ilha de Antônio Vaz pela ponte construída pelos holandeses – manteve-se praticamente inalterado. Uma vez que a ponte ruiu em meados do Século XVIII, a perda de conexão direta com o centro da cidade traduziu-se em desvalorização da área, sendo os investimentos de modernização destinados à parte mais ao norte do bairro. Apesar de a ponte ter sido reconstruída em 1911, não se reverteu o quadro de desvalorização, o que pode ter contribuído para a permanência do uso residencial naquela área.

Apenas algumas décadas após o fim das grandes reformas, o CHR passou a sofrer de graves problemas de funcionalidade (REYNALDO, 1998). A metropolização e a descentralização, na década de 1970, contribuíram para ampliar o processo de esvaziamento econômico e populacional em toda a área central. Para a evasão populacional, também contribuíram as leis de zoneamento que delimitavam a funcionalidade do centro urbano, excluindo em grande parte de sua área, o uso habitacional (REYNALDO, 1998). Na década de 1970, teve início um esforço de contornar os efeitos da desvalorização do patrimônio construído do CHR. Foram

abandonadas as grandes intervenções urbanas no centro histórico, em favor de uma postura preservacionista, através da Lei 13.957/79, que instituiu as Zonas de Preservação, definindo polígonos com níveis de proteção diferenciados (Rigorosa e Ambiental). A Lei, no entanto, não agregou questões relacionadas a o controle do uso do solo e à importância de estímulo ao uso habitacional, já amplamente reconhecida, pelo menos, desde o início da década, com a experiência de Bolonha, na Itália, e cristalizada na Declaração de Amsterdã de 1975, que instituiu os princípios da Conservação Integrada.

A partir da década de 1980, teve início a elaboração de planos de reabilitação no Recife, os quais somente começaram a ser implantados na década seguinte. Dentro dos projetos até hoje levados a cabo, destacam-se aqueles que privilegiam a oferta de atividades turísticas e de lazer, sendo o Projeto de Revitalização do Bairro do Recife o caso de maior sucesso ^[2]. Por ser o único conjunto da cidade tombado em nível federal, o Bairro do Recife recebeu o maior aporte de recursos para programas de revitalização, os quais foram executados sem que houvesse um componente de estímulo à habitação. Atualmente, o Bairro do Recife teve praticamente extinto o uso habitacional, com exceção da Comunidade do Pilar ^[3], a qual possui um dos piores índices de renda e de desenvolvimento humano da cidade. Em 2007, a gestão municipal anunciou a construção de 470 unidades habitacionais para as famílias da Comunidade, além de outros equipamentos. As obras, no entanto, não foram finalizadas, pois escavações arqueológicas no terreno identificaram o que pode ser um cemitério remanescente do século XVII. Importa observar que, quando se decidiu por contemplar o uso habitacional com investimentos no Bairro do Recife, optou-se pela construção de um novo conjunto habitacional, mantendo ociosa boa parte do estoque edificado no Bairro.

Para os outros bairros que compõem o CHR, foi desenvolvido pela Prefeitura o Programa Morar no Centro, entre 2002 e 2005, como uma tentativa de articular as políticas de habitação e de conservação de sítios históricos. A estratégia adotada residiu na identificação do padrão de moradia das áreas em estudo, base para a definição de diretrizes para adequação de projetos para as regras do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Na Boa Vista, alguns empecilhos foram identificados: (i) a renda dos interessados era, na maioria, de 0 a 3 salários mínimos, o que impossibilitava sua inclusão no PAR; (ii) a tipologia dos imóveis dificultava sua conversão em pequenos edifícios multifamiliares e aumentava os custos por unidade habitacional, superando o valor máximo aceito pelo Programa (BERNARDINO, 2010). A única experiência concreta realizada pelo Programa Morar no Centro foi a adequação do Edifício São José, no bairro homônimo, viabilizando a oferta de 56 apartamentos. A experiência, no entanto, atendeu apenas a famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos, excluindo as de mais baixa renda. Finalizado o Programa Morar no



centralidades periféricas | periferias centrais

Centro, não foram executados novos projetos que tentassem aliar a recuperação do patrimônio construído com o estímulo ao uso habitacional no CHR.

No que diz respeito a empreendimentos promovidos pela iniciativa privada, recentemente tem surgido uma tendência no Recife de lançamentos imobiliários no entorno do Centro Histórico, repetindo os padrões de ocupação dos bairros mais verticalizados da cidade, o que, além de criar uma grande interferência na paisagem do CHR, aumenta a depreciação do estoque construído como lugar de moradia na área histórica (BERNARDINO e LACERDA, 2015), além de provocar um aumento das desigualdades sociais nessas áreas.

Após a série de intervenções realizadas nas áreas históricas do Centro do Recife nos últimos cem anos – sejam elas de modernização ou de reabilitação –, pode-se dizer que o CHR atualmente divide-se, no que diz respeito à habitação, entre os bairros que sofreram e os que não sofreram grandes reformas urbanas. Nesse sentido, Santo Antônio e o Bairro do Recife praticamente não apresentam o uso residencial, enquanto que São José e Boa Vista ainda permanecem como bairros habitados, ainda que em condições precárias (LACERDA e ANJOS, 2014). Ainda assim, as propostas que contemplam a reabilitação do uso habitacional são sempre aquelas que sofrem com a descontinuidade e a falta de recursos, enquanto a implantação de novos usos nas edificações preexistentes acontece sem nenhuma forma de controle por parte do poder público. Em Santo Antônio, por exemplo, verifica-se a compra de edifícios inteiros por instituições de ensino superior privado, promovendo uma nova monofuncionalidade na área, sem que haja um planejamento das ações, que promova uma diversificação das atividades empreendidas no bairro e, muito menos, a implantação de políticas habitacionais.

3. SITUAÇÃO ATUAL NOS BAIRROS DE SÃO JOSÉ E BOA VISTA

De maneira a ampliar a compreensão acerca da relação entre o uso habitacional e a preservação do patrimônio construído, foram realizadas análises da situação atual nos bairros de São José e Boa Vista, escolhidos por serem os bairros do CHR que ainda apresentam uso habitacional. Assim, realizou-se um levantamento do estoque edificado que possibilitou identificar as eventuais mudanças de usos ocorridas, bem como o grau de preservação ^[4] (MENEZES, 2015).

Em São José, verificou-se que, em fins da década de 1970, o uso de comércio/serviços já era predominante, ocupando 50,26% dos lotes analisados. No entanto, 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). Somando ainda algumas edificações desocupadas e outras de uso religioso, o

quadro era de diversidade funcional. Em 2015, 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. 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, e a redução drástica dos imóveis exclusivamente residenciais, que respondem atualmente por 6% do total. A degradação do sítio fica patente no grande número de imóveis fechados, os quais chegam a 17,63% do total.

Mais da metade das edificações (52,63%) passaram por mudança de usos, majoritariamente através da substituição das residências. Esse processo 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 foi o acréscimo de pavimentos ou a abertura completa dos vãos no pavimento térreo. 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 preservadas. Esses dados demonstram que houve uma perda irreversível na ambiência em São José (Figura 2), 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, prejudicando a permanência dos residentes.

Ao contrário de São José, no início da década de 1980, 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. No geral, o conjunto urbano da Boa Vista apresentava maior diversidade de usos do que São José, contando com unidades de saúde e educacionais, pensões, indústrias, entre outros. Os usos de comércio e serviços (23,65%) estavam distribuídos ao longo das vias, não havendo grandes espaços de concentração. A comparação com a situação atual demonstra uma clara redução no número de residências, que passou para 38,56% do total. As edificações de uso misto correspondem a 7,2%. Ainda com fins de habitação, foram identificadas 26 pensões, que correspondem a 6,68% do total. Dessa forma, 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 edificações. No entanto, parece estar em curso um processo de degradação desse território, demonstrado no aumento do número 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



centralidades periféricas | periferias centrais

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 3): 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 2 - Rua das Calçadas, em São José



Fonte: Acervo pessoal, 05 jun. 2015.

Figura 3 - Rua da Alegria, na Boa Vista



Fonte: Acervo pessoal, 30 mai. 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, conforme exposto anteriormente.

4. PERFIL POPULACIONAL NOS BAIRROS DE SÃO JOSÉ E BOA VISTA

Os dados referentes à população local foram retirados dos Censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 1991, 2000 e 2010. Além disso, foram utilizados os dados levantados por questionários aplicados no CHR, em 2015, pela pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos* [5], os quais corroboraram com as informações inicialmente verificadas nos Censos.

No que diz respeito à perda de população, importa anotar que essa foi muito acentuada no período de 1991 a 2000, havendo uma leve recuperação entre 2000 e 2010. Nesse período, foram realizadas as ações do

programa Morar no Centro, bem como foram finalizados dois edifícios com um total de 152 apartamentos no entorno da área histórica em São José, que podem ter contribuído também para o incremento de mais de 110% no número de domicílios nessa área. 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 vem ganhando força nos últimos anos. Outro fator que corrobora com essa hipótese de aumento populacional devido aos novos empreendimentos foi a visitação a endereços registrados no Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) do IBGE, em 2010, como residências. No caso de São José, a maior parte desses endereços já havia passado por uma mudança para uso comercial, ou estavam fechados. Os dados referentes à tipologia dos Domicílios Particulares Permanentes (DPP) também contribuem para essa análise, ao demonstrarem um aumento de grandes proporções na tipologia apartamento, tanto para São José quanto para a Boa Vista (MENEZES, 2015).

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, e a faixa etária predominante dos chefes de família, tanto na Boa Vista quanto em São José, é de 40 a 64 anos. No geral, os dados indicam que as localidades em questão são atraentes para configurações familiares que não compõem a tradicional família nuclear. Analisando a condição de ocupação dos DPP, verifica-se que, entre 1991 e 2010, houve um incremento na quantidade de domicílios próprios, provavelmente devido à mudança nos padrões de moradia promovida pelos novos empreendimentos. No entanto, em São José e na Boa Vista, a participação do aluguel e de outras condições de ocupação ainda totaliza mais de 40% dos domicílios, confirmando a relevância do aluguel, em especial quando consideramos a renda média dos chefes de domicílio nessas localidades, uma vez que o aluguel é uma importante forma de acesso à moradia para as camadas de baixos ingressos para quem o acesso à propriedade é mais difícil e não existe a possibilidade de autoconstrução como nas periferias.

No que diz respeito à renda dos chefes de família, identificamos em São José um aumento em quase 10% da faixa salarial de 0 a 3 salários mínimos e o decréscimo da participação das classes médias. Em 2010, destaca-se o surgimento de domicílios cuja renda do chefe de família é superior a 20 salários mínimos, novamente, provavelmente devido ao novo padrão de moradia no entorno da área histórica. Assim, podemos inferir que a distribuição de renda em São José tornou-se mais desigual, o que se reflete espacialmente no bairro, dividido em zonas consideradas atraentes pela classe mais abastada e zonas degradadas, onde as condições de vida da população residente continuam a se deteriorar. A Boa Vista, por sua vez, passou por



centralidades periféricas | periferias centrais

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 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, o que pode ser uma das causas para os baixos níveis de conservação do casario (MENEZES, 2015).

Dessa forma, tanto em São José como na Boa Vista, os domicílios cuja renda do chefe de família está situada na faixa de 0 a 3 salários mínimos perfazem cerca de 70% do total. Por esse motivo, optou-se por realizar entrevistas com moradores dos bairros cujo rendimento domiciliar estivesse nessa faixa e que vivessem de aluguel, de forma a melhor compreender suas necessidades e demandas habitacionais (MENEZES, 2015). Um dos principais achados dessas entrevistas diz respeito ao comprometimento da renda com a moradia. Na maioria dos casos, compromete-se mais de 30% do rendimento mensal com o aluguel, o que, nessas circunstâncias, constitui déficit habitacional, de acordo com a Fundação João Pinheiro ^[6]. Também se identificou, tanto em São José quanto na Boa Vista, que residir no centro é muito importante para essa população, seja por questões práticas, associadas aos valores de centralidade (melhor mobilidade, proximidade de equipamentos e emprego), quanto por questões subjetivas, de memória e apego ao lugar.

Apesar de sua importância para a preservação das localidades analisadas e de sua vulnerabilidade social, o quadro atualmente verificado é de risco à permanência dos residentes, por motivos associados à livre ação dos mercados na área histórica (MENEZES, 2015). Em São José, essa ação promove a primazia do uso comercial, que 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 (BERNARDINO e LACERDA, 2015).

Assim, cabe ao poder público 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. Diante das particularidades da população local, acredita-se que, no âmbito dos projetos de reabilitação urbana do Centro Histórico do Recife, devem constar programas de aluguel social que aliem a requalificação do conjunto edificado ao provimento de condições dignas de moradia para a população local. A opção pelo aluguel social justifica-se, ao verificarmos que 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. Além disso, 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), fatores que são essenciais à moradia no centro histórico.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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. No entanto, 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. A iniciativa privada, por sua vez, atua no território preservado sem que haja nenhum planejamento ou controle, o que coloca a permanência dos residentes em risco.

A análise da evolução do perfil socioeconômico da população residente na Boa Vista e em São José permite identificar, nessas áreas, 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. Reside aí a importância de reconhecer e estimular a permanência dessas diferentes possibilidades de vida, as quais são, ainda, essenciais à preservação do patrimônio cultural no centro histórico.



6. REFERÊNCIAS

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, 2010.

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.

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

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.

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.

MENEZES, L. R. D. **Habitar no Centro Histórico**: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 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.

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.

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.

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.

Notas

- [¹] Consideramos como Centro Histórico do Recife (CHR) o somatório das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), criadas pela Lei n° 13.957/1979, que formam os bairros fundacionais da cidade – Bairro do Recife (ZEPH-09), Santo Antônio e parte de São José (ZEPH-10) e parte da Boa Vista (ZEPH-08).
- [²] A intervenção de revitalização no Bairro do Recife foi inicialmente considerada um caso de sucesso, mas não apresentou sustentabilidade, além de ter acarretado perdas de valores culturais. Para uma descrição detalhada, ver 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.
- [³] A Comunidade, anteriormente conhecida como Favela do Rato, ocupa uma área que corresponde a quadras demolidas na década de 1980 pelo Porto do Recife, para sua expansão, a qual nunca foi efetivada, permitindo o início da ocupação. Existe pouca integração entre a Comunidade e a área preservada do Bairro do Recife.
- [⁴] Foram selecionadas edificações cujos registros (registro fotográfico e descrição da tipologia e do uso) estivessem disponíveis no acervo do órgão municipal de preservação, as quais foram visitadas em junho e julho de 2015, para aferir o uso e a situação atual.
- [⁵] A Pesquisa é desenvolvida, desde março de 2012, simultaneamente nos centros históricos do Recife, Olinda, São Luís e Belém, no âmbito do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (GEMFI), coordenado pela Prof. Dra. Norma Lacerda (UFPE). Conta com o apoio financeiro do CNPq, da Facepe e da Propeq/UFPE.
- [⁶] 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.