

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
MESTRADO PROFISSIONAL EM GESTÃO PÚBLICA PARA O
DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE



Frederico Faria Neves Almeida

IMÓVEIS PRIVADOS NO BAIRRO DO RECIFE/PE
Causas e Efeitos da Falta de Conservação

Recife

2011

Frederico Faria Neves Almeida

Catálogo na Fonte

Bibliotecária Ângela de Fátima Correia Simões, CRB4-773

A447i

Almeida, Frederico Faria Neves

Imóveis privados no bairro do Recife/PE : causas e efeitos da falta de conservação / Frederico Faria Neves Almeida. - Recife : O Autor, 2011.

109 folhas : il. 30 cm.

Orientador: Prof^a. Dra. Emanuela Sousa Ribeiro e Co-orientadora Prof^a. Dr^a Sylvana Maria B. de Aguiar.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CCSA. Administração, 2011.

Inclui bibliografia, anexo e apêndice.

1. Centro Histórico. 2. Imóveis privados. 3. Recife. I. Ribeiro, Emanuela Sousa Ribeiro (Orientador). II. Aguiar, Sylvana Maria B. de (Co-orientador) III. Título.

658 CDD (22.ed.)

UFPE (CSA 2012 – 043)

IMÓVEIS PRIVADOS NO BAIRRO DO RECIFE/PE
Causas e Efeitos da Falta de Conservação

Dissertação apresentada ao de Curso de Mestrado Profissional em Gestão Pública para o Desenvolvimento do Nordeste, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Gestão Pública para o Desenvolvimento do Nordeste.

Orientadora:

Profª Drª Emanuela de Souza Ribeiro

Co-orientadora:

Profª Drª Sylvana Maria B. de Aguiar

Recife

2011

Dissertação de Mestrado apresentada por **Frederico Faria Neves Almeida** ao Curso de Mestrado Profissional em Gestão Pública para o Desenvolvimento do Nordeste, da Universidade Federal de Pernambuco, sob o título: **Ímóveis Privados no Bairro do Recife/PE: causas e efeitos da falta de conservação**, orientado pela Professora **Emanuela Sousa Ribeiro** e aprovado pela Banca Examinadora formada pelos professores doutores:

Prof^a. Dr^a. Emanuela Sousa Ribeiro

Presidente

Prof. Dr. Raul da Mota Silveira Neto

Examinador Externo

Prof^a. Dr^a. Sylvana Maria Brandão de Aguiar

Examinador Interno

Recife, 25 de agosto de 2011

Prof^a. Dr^a. Sylvana Maria Brandão de Aguiar

Coordenadora do Mestrado

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan, que reafirmou confiança em mim para realizar um mestrado voltado para gestão pública. À minha família, que respeitou a decisão de realizar um curso que atrapalhava nossos fins-de-semana e horas de lazer. À minha esposa, que, além de ter a paciência necessária, auxiliou-me na revisão textual desta dissertação e nos trabalhos realizados durante o curso. Aos órgãos federais, estaduais e municipais, pela disponibilização de documentos para pesquisa realizada. A todos entrevistados, usuários, acadêmicos, gestores, licenciadores, arquitetos e estudiosos, pelos preciosos depoimentos e contribuição para a pesquisa de campo. Aos colegas e servidores do Iphan, pela contribuição técnica oferecida. À Direção do Curso de Mestrado Profissionalizante para o Desenvolvimento do Nordeste, representada, principalmente, pela prof^a Sylvana Brandão, pela organização e metodologia, e, finalmente, à minha orientadora, Dr^a Emanuela Souza Ribeiro, pela paciência e dedicação.

RESUMO

A presente dissertação tem o objetivo de investigar as causas dos processos de abandono de imóveis de propriedade privada - integrantes de centros históricos tombados - cujos proprietários, apesar de investimentos realizados pelo poder público para revitalizar esses sítios, têm demonstrado desinteresse ou resistência em investir na conservação dos bens de sua propriedade. A pesquisa também tem a finalidade de contribuir para a formulação de sugestões para a consolidação da revitalização de centros históricos degradados. O **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** foi escolhido como estudo de caso pela semelhança temática com áreas degradadas nas capitais brasileiras e por representar um exemplo real das dificuldades de consolidação dos planos de revitalização de conjuntos tombados ao longo dos anos. Para isso, foram realizadas **pesquisa documental** sobre os estudos e investimentos aplicados pelo poder público nos últimos 10 anos a qual constata que o estado de conservação dos imóveis permanece quase inalterado e **pesquisa de campo** estruturada, entrevistando-se gestores públicos, acadêmicos e estudiosos, proprietários/responsáveis e usuários dos imóveis e agentes cartoriais, bancários e licenciadores da Prefeitura da Cidade do Recife - PCR e do Iphan, visando diagnosticar as causas da inércia dos proprietários dos imóveis privados, visto que não aplicam investimentos na conservação de seus bens.

Palavras-chaves: Centro Histórico. Imóveis Privados. Recife.

ABSTRACT

This thesis aims to investigate the causes of the processes of abandonment of private real estate - part of historic listed sites - whose owners, despite public investments to revitalize these sites, have shown resistance or disinterest in investing in the conservation of their own property. The research also aims to contribute to the formulation of suggestions to consolidate the revitalization of degraded historical centers. The **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** was chosen as a study of case for its thematic similarity to degraded areas in other capitals of Brazil and because it represents a real example of the difficulties in consolidating the revitalization plans for listing historic sites along the years. For this purpose, we carried out desk research and studies on the investments made by the government in the last 10 years which found that the evolution of the conservation status of the property remains almost unchanged, and structured field research, interviewing public officials, academics and scholars, owners / managers and users of real estate, agents and notaries, banking and licensors of the City of Recife - PCR and Iphan in order to diagnose the causes of inertia of the private owners, as they do not apply any investments in the conservation of their own property.

Keywords: Historical Center. Private Property. Recife.

LISTA DE INSTITUIÇÕES PESQUISADAS

Instituições Federais:

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional;
Universidade Federal de Pernambuco;
Caixa Econômica Federal;
Centro Caixa Cultural.

Instituições Estaduais:

Agência Condepe/Fidem;
Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco;
Secretaria de Cultura do Estado de Pernambuco;
Secretaria de Turismo do Estado de Pernambuco.

Instituições Municipais:

Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural da Prefeitura da Cidade do Recife;
Diretoria de Controle Urbano do Recife (Dircon);
Instituto Pelópidas Silveira . PCR;
Prefeitura da Cidade do Recife;
Secretaria de Cultura do Recife.

Instituições Privadas:

Associação Comercial de Pernambuco;
Cardus Estratégia Urbanas LTDA
Centro Cultural Santander
Fundação Roberto Marinho
Instituto de Arquitetos do Brasil . Pernambuco . IAB-PE
Porto Digital Empreendimentos e Ambiente Tecnológico;
Shopping Paço Alfândega;
Universidade Católica de Pernambuco . Unicap.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURAS

Figura 01 - Polígono de tombamento federal do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife.....	24
Figura 02 . Rua Bom Jesus - Sec. De Cult. Turismo E Esporte/PCR	61
Figura 03 - Parque Das Esculturas . Bairro Do Recife / Foto: Alexandre José do Nascimento para o Cidadão Repórter-Divulgação.....	62
Figura 04 - Revitalização da Rua da Moeda . Bairro do Recife	64
Figura 05 - Restauração da Igreja da Madre de Deus . Bairro do Recife	64
Figura 06 - Revitalização do Cais da Alfândega . Bairro do Recife	64
Figura 07 - Marco Zero Bairro Do Recife.....	65
Figura 08 - Urbanização Da Comunidade Do Pilar.....	66

QUADROS

Quadro 01 - Análise de Dados . INBI-SU . 2001/2002 - Sistema INBI-SU - Inventário Nacional De Bens Imóveis e Sítios Urbanos Tombados - Recife/PE - 2001/2002.....	42
Quadro 02 - Projeto de Diversificação de usos e de Ocupação de Imóveis Ociosos do Bairro do Recife . URB-Recife/DPE/PCR . 002/2003.....	46
Quadro 03 - Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda . PCR.....	49
Quadro 04 - Requalificação de Áreas Centrais em Sítios Históricos - 2009/2010 ..	52
Quadro 05 - Resumo dos Dados Extraídos do Cadastro Imobiliário do Bairro do Recife . 2010.....	57

GRÁFICOS

Gráfico 01 - Usos - 2001/2002.....	43
Gráfico 02 - Estado de Conservação - 2001/2002.....	43
Gráfico 03 - Usos 2002/2003	47
Gráfico 04 . Imóveis Ociosos 2002/2003	47
Gráfico 05 - Ocupação - 2008.....	49

Gráfico 06 - Usos - 2008.....	50
Gráfico 07 - Estado de Conservação . 2008.....	50
Gráfico 08 - Domínio - 2009.....	53
Gráfico 09 - Usos - 2009.....	53
Gráfico 10 - Estado De Conservação - 2009.....	54
Gráfico 11 - Evolução De Desocupação . 2001/2010.....	55
Gráfico 12 - Evolução do Estado de Conservação . 2001/2010.....	55
Gráfico 13 - Usos - 2010.....	58
Gráfico 14 - Adimplência - 2010.....	58
Gráfico 15 - Diagnóstico . Tabela 1.....	68
Gráfico 16 - Planos De Consolidação . Tabela 1.....	70
Gráfico 17 - Diagnóstico . Tabela 3.....	71
Gráfico 18 - Planos Para Consolidação . Tabela 3.....	72
Gráfico 19 - Diagnóstico . Motivos Gerais - Tabela 2.....	74
Gráfico 20 - Diagnóstico . Motivos De Infra Estrutura . Tabela.....	75
Gráfico 21 - Planos . Intenções . Tabela 2.....	76
Gráfico 22 - Planos . Expectativas . Tabela 2.....	76
Gráfico 23 - Diagnóstico . Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3.....	80
Gráfico 24 - Diagnóstico . Média Ponderada.....	80
Gráfico 25 - Diagnóstico - Investimento do Poder Público.....	81
Gráfico 26 - Planos para Consolidação . Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3.....	83
Gráfico 27 - Planos para Consolidação . Média Ponderada.....	83
Gráfico 28 - Planos para Consolidação . Investimento Público Diagnóstico.....	84

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
CAPÍTULO	
OS CONJUNTOS HISTÓRICOS E O BAIRRO DO RECIFE COMO PATRIMÔNIO CULTURAL	16
CAPÍTULO	
ECONOMIA E PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO.....	25
CAPÍTULO	
REFERENCIAL TEÓRICO METODOLÓGICO: TEORIA DOS JOGOS E METODOLOGIA DA PESQUISA.....	30
3.1 Teoria dos Jogos	30
3.2 Metodologia da Pesquisa	35
CAPÍTULO IV	
O JOGADOR PÚBLICO	40
4.1 Pesquisas e Levantamentos Realizados pelo Poder Público (2001-2010)....	40
4.1.1 Revitalização do Bairro do Recife - Proposta de Tombamento em Nível Federal - Iphan.....	41
4.1.2 Inventário Nacional de Bens Imóveis e Sítios Urbanos - INBI-SU.....	42
4.1.3 Projeto de Diversificação de Usos e Ocupação de Imóveis Ociosos no Bairro do Recife.....	44
4.1.4 Projeto - Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda	47
4.1.5 Projeto - Requalificação de Áreas Centrais em Sítios Históricos	52
4.1.6 Dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife	57
4.2 Projetos Urbanísticos e Investimentos realizados pelo Poder Público (1980-2010)	59
4.2.1 Projeto Cores da Cidade - 1987.....	60
4.2.2 Projeto Luz e Tecnologia do Recife Antigo - 1993	61
4.2.3 Programa Integrado de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (Prodetur-Ne I)	61
4.2.4 Projeto de Revitalização do Marco Zero e Parque das Esculturas . %u vi o Mundo, Ele Começava no Recife+- 1999.....	62
4.2.5 Centro Cultural Bandepe, Hoje Santander . 1999	62
4.2.6 Projeto Porto Digital Empreendimentos e Ambiente Tecnológico - 2000	63
4.2.7 Programa Monumenta - 2002.....	63
4.2.8 Paço Alfândega - 2003.....	64
4.2.9 Restauração da Associação Comercial de Pernambuco - 2009	64
4.2.10 Paço do Frevo - 2010/2011	65
(PASSOS, 2009, http://oglobo.globo.com)	65
4.2.11 Centro Caixa Cultural - 2011	65
4.2.12 Construção do Conjunto Habitacional do Bairro do Pilar - 2011	66
4.2.13 Edital de Financiamento de Imóveis Privados - 2011.....	66
4.3 Diagnóstico e planos do Jogador Público (Tabelas 1 e 3).....	67

CAPÍTULO III	
O JOGADOR PRIVADO: DIAGNÓSTICO E PLANOS (TABELA 2)	73
CAPÍTULO VI	
CONCLUSÕES E PROPOSIÇÕES (TABELA 4)	78
6.1. Diagnóstico . Jogador Privado e Jogador Público	78
6.2. Planos para Consolidação . Jogador Público e Jogador Privado	82
6.3 Proposições.....	89
CONSIDERAÇÕES FINAIS	92
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	94
ANEXO A - CLASSIFICAÇÃO CONTEMPORÂNEA DO PATRIMÔNIO CULTURAL	98
ANEXO B: MAPA 03 -	MAPA ZEPH 9 E PCR
.....	109
APÊNDICE A - TABELA 1 - SÍNTESE DAS ENTREVISTAS GESTORES / ESTUDIOSOS /	
ACADÊMICOS;	98

INTRODUÇÃO

Esta dissertação tem o objetivo de averiguar os processos de abandono de imóveis privados integrantes de centros históricos tombados, cujos proprietários, apesar de investimentos realizados pelo poder público para revitalizar esses sítios, têm demonstrado desinteresse ou resistência em investir na conservação dos bens de sua responsabilidade¹. A presente dissertação também tem a finalidade de contribuir para a formulação de sugestões para a consolidação da revitalização de centros históricos degradados. Esse desinteresse tem se demonstrado, mais fortemente, nos conjuntos históricos das capitais brasileiras, áreas que, geralmente, encontram-se degradadas, com seus imóveis em estado de abandono e em precária de conservação. Belém, São Luís, Natal, João Pessoa, Recife e Salvador são exemplos característicos desse processo.

Esta dissertação busca contribuir para diagnosticar as causas de os proprietários dos bens situados em conjuntos históricos brasileiros protegidos ou tombados não aplicarem recursos próprios na conservação de seus bens imóveis, principalmente nas capitais brasileiras, portanto foi selecionado o **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** como estudo de caso². Essa escolha se deu, primeiramente, pela semelhança temática com áreas degradadas nas capitais brasileiras, pela localização do objeto de trabalho, pelo volume de informações existentes, coletadas e disponibilizadas pelos órgãos de preservação federal, estadual e municipal e por representar um exemplo real das dificuldades de consolidar, ao longo dos anos, os planos de revitalização de conjuntos tombados.

A delimitação territorial definida coincide com o polígono de tombamento em nível federal do Bairro do Recife, englobando todos os 295 imóveis existentes, seus aspectos, seus valores e seu contexto. Tomando como base esses 295 imóveis públicos e privados, foram escolhidos imóveis privados distribuídos dentro

¹ Bairro do Recife . 295 imóveis . 56,61% ocupados . 43,39% desocupados (desocupados e parcialmente ocupados) - Fonte: Acervo IPHAN/ Levantamento de Junho de 2008, pelo %Complexo Turístico cultural Recife/ Olinda+.

² Estudo de Caso caracteriza-se pela possibilidade de reunião concentrada e detalhada de informações de um único caso para aprofundar os conhecimentos específicos dele e para apreender a situação a ser estuda (BRUINY et al, 1977). Permite preservar a investigação de eventos significativos da vida real (YIN, 2002, p.21).

do polígono de tombamento do Bairro, quantitativamente e proporcionalmente selecionados conforme os resultados das últimas pesquisas de campo realizadas pelos órgãos de preservação (Fonte: IPHAN-PE, 2009/2010) de modo a se obterem, de forma aproximada, os mesmos percentuais numéricos dos últimos índices do %estado de ocupação³+e do %estado de conservação⁴+desses imóveis (**GRÁFICOS 11 e 12**, p.61) nos últimos anos, a fim de conseguir uma amostragem mais aproximada da realidade atual.

Para o desenvolvimento desta pesquisa define-se, no primeiro capítulo, o conceito de conjuntos históricos como patrimônio cultural, tanto no que se refere aos fundamentos da legislação brasileira, quanto ao interesse público de reconhecimento do valor cultural desses conjuntos urbanos. A seguir, explicitam-se as características do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**, para analisar os valores associados a esse bem cultural e as motivações de sua preservação.

A seguir, no segundo capítulo, faz-se uma análise das relações entre Economia e Patrimônio Arquitetônico para suprir a necessidade de se conceituar a economia no contexto cultural, pois, mais do que os monumentos isoladamente tombados, centros históricos, protegidos ou não, são dinâmicos e participam efetivamente da vida das pessoas, com todos os problemas urbanos comuns a qualquer cidade - trânsito, segurança, comércio informal, iluminação pública, infraestrutura urbana, acessibilidade - e, ao mesmo tempo, mantêm o compromisso legal de preservação de seus edifícios, traçado urbano, paisagem e história do lugar. Nesse capítulo avaliam-se as fontes de recursos do patrimônio cultural, seus benefícios e incentivos, bem como a sua participação no planejamento social e econômico. Explica-se a importância do patrimônio cultural como fator de desenvolvimento através da evolução do conceito de patrimônio e do aumento do estoque patrimonial.

No terceiro capítulo, apresenta-se, como referencial teórico, a Teoria dos Jogos, com base em autores como Sartine, Gaburgio, Bortolossi, Santos e Barreto. No caso do processo de revitalização do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**, a Teoria dos Jogos contribui para a

³ Estado de Ocupação . registra a ocupação em que o imóvel se encontra no momento da pesquisa.

⁴ Estado de Conservação . condições de conservação em que o imóvel se encontra no momento da pesquisa.

compreensão das causas que influenciam o comportamento dos proprietários/responsáveis dos imóveis privados do Bairro do Recife e a relação do poder público com esses usuários. A Teoria dos Jogos permitiu definir o dilema do jogo e os jogadores e avaliar o equilíbrio necessário entre aplicação dos investimentos públicos e a reação dos proprietários/responsáveis pelos imóveis privados a esses estímulos para que eles invistam em seus edifícios históricos.

No quarto capítulo analisa-se a aplicação dos recursos públicos no **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** nos últimos 10 anos, ou seja, listam-se os investimentos do **jogador público** no dilema do jogo. Para a realização dessa análise foi realizada vasta pesquisa documental cujos resultados foram divididos em duas etapas: a primeira levanta os estudos e dados que comprovam que não houve evolução considerável no estado de conservação dos imóveis em estudo durante os últimos anos e a segunda enumera, descreve e analisa os projetos e os empreendimentos realizados e em realização pelo poder público municipal, estadual e federal no Bairro do Recife durante os últimos anos.

Para diagnosticar as causas de as ações do jogador privado não responderem aos investimentos do jogador público, realizou-se uma ampla pesquisa de campo com vários atores que participam ou participaram do processo de revitalização do Bairro do Recife. Esses resultados estão descritos no quinto capítulo, que apresenta análises quantitativas e qualitativas das entrevistas realizadas com gestores públicos, acadêmicos, estudiosos, agentes cartoriais, agentes bancários e licenciadores da Prefeitura do Recife e do Iphan, bem como uma amostragem significativa de proprietários ou responsáveis de imóveis do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife.

A pesquisa de campo foi fundamental para o entendimento das causas que fazem os responsáveis pela gestão desses imóveis resistir em não investir na sua conservação, e os resultados, comparados com os depoimentos dos gestores, estudiosos e agentes, puderam estabelecer um diagnóstico confiável dessa pesquisa investigativa.

Os dados de campo foram sintetizados em 3 (três) tabelas, conforme os diversos tipos de público entrevistado e estas foram elaboradas a partir da pesquisa de campo para reunir e resumir os depoimentos coletados. Essas tabelas

formam um suporte técnico que auxilia a compreensão dos resultados da pesquisa de campo.

De posse dessas tabelas, foram sistematizados os resultados em colunas com respostas objetivas, quantificando-se cada depoimento de cada entrevistado conforme a resposta dada, e os resultados, compilados em gráficos, visando à comparação entre os depoimentos. Dessa forma, foram realizados dois tipos de análise: Análise 1 . Diagnóstico e Planos para Consolidação por tipo de entrevistado (Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3, separadamente) e Análise 2 . Diagnóstico e Planos para Consolidação por todos os entrevistados (Tabela 4 . o conjuntos dos entrevistados). As informações do Cadastro Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife - PCR complementam e aferem as Análises 1 e 2.

Para minimizar as distorções provocadas pela grande variação da quantidade entrevistados⁵ e pelo tipo de cada classe de entrevistados⁶, a Análise 2 considerou uma média ponderada⁷ entre essas quantidades e reuniu-as em uma outra tabela (Tabela 4), na qual foram sintetizados os depoimentos mais citados nas entrevistas de através da média ponderada. Esse critério foi necessário para possibilitar a comparação de dados de modo unificado, minimizadas as distorções de quantidades, através de pesos ponderados.

Os gráficos oriundos dessa *Tabela 4* permitem comparar os dados das mais citadas respostas de cada tabela e possibilita essa comparação de modo não ponderado (separadamente . **Análise 1**) e de modo ponderado (**Análise 2**).

Diante desses resultados da *Tabela 4*, foi possível também verificar se os investimentos listados no item 4. **O JOGADOR PÚBLICO** atendem as causas e anseios dos usuários do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** citados na pesquisa (**GRÁFICOS 25 e 28**, p. 90 e 92), ou seja, do **jogador privado**.

Essas análises permitiram interpretar, de modo coerente, o diagnóstico (causas) da resistência dos proprietários/responsáveis dos imóveis privados do Bairro do Recife em investir na conservação de seus bens.

⁵ *Tabela 1* = 25 entrevistados, *Tabela 2* = 86 entrevistados e *Tabela 3* = 8 entrevistados.

⁶ Gestores, acadêmicos e estudiosos; proprietários/responsáveis e agentes cartoriais, bancários e licenciadores da PCR e do Iphan.

⁷ Média Ponderada . é formada por N números, de forma que cada um esteja sujeito a um peso (Nota: "peso" é sinônimo de "ponderação"), respectivamente, indicado pela média aritmética ponderada desses N números, que é a soma dos produtos de cada um por seu peso, dividida por N.

Além do diagnóstico, pôde-se também, obter dados necessários para propor, de modo eficaz, sugestões e encaminhamentos para garantir a consolidação do processo de revitalização do Bairro do Recife . presentes no capítulo 6 - bem como, contribuir para a preservação de outros centros históricos brasileiros.

CAPÍTULO I

OS CONJUNTOS HISTÓRICOS E O BAIRRO DO RECIFE COMO PATRIMÔNIO CULTURAL

O conceito de patrimônio cultural encontrado na Constituição Federal é descrito no artigo 216, conforme abaixo:

Art. 216 . Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

- I . as formas de expressão;
- II . os modos de criar, fazer e viver;
- III . as criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV . as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico . culturais;
- V . os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Para fins administrativos, os bens culturais são classificados, no Brasil, em dois segmentos: Patrimônio Material e Imaterial (ANEXO A - CLASSIFICAÇÃO CONTEMPORÂNEA DO PATRIMÔNIO CULTURAL).

O Decreto-Lei nº25/1937¹ define patrimônio histórico e artístico nacional conforme abaixo:

Artigo 1º - Constitui o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

§ 2º - Equiparam-se aos bens a que se refere o presente artigo e são também sujeitos a tombamento os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela Natureza ou agenciados pela indústria humana.

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan classifica conjuntos históricos como patrimônio material imóvel, conforme o Decreto-Lei nº25/37 e podem estar presentes em quatro livros de tomo, conforme o caso.

¹ Decreto-Lei 25/37- organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Artigo 4º - O Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional possuirá quatro Livros do Tombo, nos quais serão inscritas as obras a que se refere o art. 1º desta lei, a saber:

- 1º) no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular, e bem assim as mencionadas no §2º do citado art. 1º;
- 2º) no Livro do Tombo Histórico, as coisas de interesse histórico e as obras de arte histórica;
- 3º) no Livro do Tombo das Belas-Artes, as coisas de arte erudita nacional ou estrangeira;
- 4º) no Livro do Tombo das Artes Aplicadas, as obras que se incluírem na categoria das artes aplicadas, nacionais ou estrangeiras.

Quando se propõe o tombamento de um determinado bem cultural, caracterizado pela intervenção do Estado na propriedade e regulamentado por normas de Direito Público (IPHAN - Portaria nº 11, 1986), tem-se a intenção de protegê-lo por ele possuir valor histórico, artístico, cultural, arquitetônico, ambiental ou porque, de certa forma, ele tem um valor afetivo para a população.

A palavra **tombamento** tem origem portuguesa e significa registro de algo que é de valor para uma comunidade, a ser protegido através de legislação específica (LOURENÇO, 2006).

O tombamento é um ato administrativo realizado pelo Poder Público com o objetivo de preservar, por intermédio da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados. (Fonte Iphan).

Dentre a legislação de proteção do patrimônio cultural, destacam-se o Decreto . Lei nº. 25, de 30 de novembro de 1937, que ordena a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, a Lei nº. 3.924 de 26 de julho de 1961, que dispõe sobre os Monumentos Arqueológicos e Pré . Históricos e o Decreto nº 3.551, de 4 de agosto de 2000, que institui o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial que constituem patrimônio cultural brasileiro e cria o Programa Nacional do Patrimônio Imaterial. Todas são normativas atinentes à preservação de centros históricos, dada a complexidade desses bens culturais.

Conjuntos urbanos históricos guardam, geralmente, um estoque de edifícios remanescentes de épocas passadas, os quais têm características arquitetônicas singulares, portanto quase sempre salvaguardam uma paisagem urbana e podem ser tombados ou protegidos por ter interesse federal, estadual ou municipal.

No Brasil, conjuntos urbanos reconhecidos por seus valores históricos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, arqueológicos e etnográficos (Decreto-Lei 25/1937) vêm sendo tombados desde 1938, ano dos primeiros tombamentos realizados.

Os primeiros conjuntos históricos tombados no Brasil foram São João Del-Rei, Diamantina, Mariana, Tiradentes, Ouro Preto (Ministério da Cultura, Iphan, 1994), mas, apenas a partir da década de 60, é que outros centros históricos foram reconhecidos com patrimônio nacional, através do tombamento.

Na Europa, o desenvolvimento preservacionista, durante todo o século XIX e o início do século XX, foi direcionado à preocupação com a preservação do monumento isoladamente. A partir do século XX, os conjuntos urbanos assumiram lugar de destaque como objeto patrimonial e, finalmente, passaram a ser tratados como monumentos (CARRIÓN, 2002, p. 46). Não se pode negar à cidade a necessidade da transformação, porém uma transformação baseada na proteção e restauração de valores históricos, artísticos (estéticos) e culturais (JOKILEHTO, 2002: p. 11). Essa capacidade de transformação dá vida à cidade e, para não condená-la ao isolamento, deve procurar um caminho de conciliação e enfrentamento para o desafio da cidade como objeto patrimonial. Para tanto, é preciso trabalhar com o conceito de %conservação integrada+ (JOKILEHTO, 2002, p. 11), que marca o início das concepções de %conservação integrada+. originadas no urbanismo progressista italiano dos anos 70 (LAPA e ZANCHETTI, 2002, p. 31) . e que é alcançada através da aplicação de técnicas de restauração sensíveis e pela escolha correta de funções apropriadas no contexto de áreas históricas, conforme a pluralidade de valores tanto econômicos como culturais visando a julgamentos equilibrados.

As cidades e os conjuntos históricos estão constantemente submetidos a mudanças substanciais, que provocam uma tensão permanente, para poderem adaptar-se às novas funções vindas da modernidade.

A dinâmica de um centro histórico de uma cidade, por sua interação com o cotidiano na vida dos cidadãos, cria dificuldades de gerir a preservação de valores culturais e arquitetônicos. A Carta de Washington . Carta Internacional para salvaguarda das cidades históricas (ICOMOS² - Washington, 1986) - recomenda

² Conselho Internacional de Monumentos e Sítios.

que seja eficaz a salvaguarda de centros históricos, e que estes devem fazer parte das políticas de desenvolvimento econômico e social, estando presentes no planejamento urbano, físico e territorial em todos os seus níveis. Os valores a preservar são o caráter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais que expressam sua imagem: a forma urbana (traçado e parcelamento urbano); a relação entre espaços urbanos (construídos, abertos e verdes); a forma e os aspectos das edificações; as relações da cidade com seu entorno e com as vocações da cidade adquiridas ao longo dos tempos, e qualquer alteração desses valores compromete a autenticidade da cidade.

A paisagem histórica urbana, como referência simbólica e cultural reconhecida, faz parte de um território dinâmico que pode ~~destruir~~ os atributos e esse talvez seja o grande desafio dos gestores públicos, ou seja, recuperar, utilizar, atualizar e adaptar o patrimônio cultural às atividades produtivas urbanas contemporâneas, turísticas, simbólicas e culturais. A visão de patrimônio cultural como fonte de ~~desenvolvimento~~ abre um novo paradigma que oportuniza enquadrar o sítio histórico à funcionalidade, à economia, à gestão da cidade e à paisagem urbana histórico/cultural (DIOGO, 2009). A potencialidade como patrimônio cultural urbano que um centro histórico possui pode impulsionar o desenvolvimento sustentável através do turismo cultural (Brito, 2009, pág.12).

Como parte dessa dinâmica, a especulação imobiliária, a evolução tecnológica, a adaptação à vida moderna tornam-se desafios para o poder público quando este busca compatibilizar os interesses sociais e econômicos advindos da demanda da cidade.

O sentido de pertencimento vem contribuir para preservação dos centros urbanos através das referências históricas e entendimento do espaço como lugar próprio e representativo da origem das pessoas que, efetivamente, utilizam o local.

A noção de lugar, menos genérica e abrangente que a de espaço, retém uma distinção: podemos entender os *lugares* como demarcações físicas e simbólicas no espaço, cujos usos qualificam e lhes atribuem sentidos de pertencimento, orientando ações sociais e sendo por estas delimitados reflexivamente (LEITE, 2007, p. 35).

Apesar do reconhecimento dos valores culturais através do tombamento e da consequente proteção legal a que esses centros são submetidos, esse instrumento por si só não tem sido suficiente para garantir a preservação desses bens. Apesar

dos vários investimentos que o poder público tem realizado em infraestrutura, instalações de equipamentos públicos e culturais, estímulo aos serviços e ao comércio, essas áreas centrais não têm demonstrado condições de autossustentabilidade. O equilíbrio entre as pressões imobiliárias e a preservação dos centros históricos brasileiros, através da inclusão social e econômica da população ocupante, tem sido um dos grandes desafios do poder público municipal, estadual e federal.

O fato de a população não se ter apropriado ainda dos valores culturais, aliado à dificuldade de acesso às linhas de financiamento para imóveis privados, tem dificultado o processo de revitalização desses centros históricos (BARROS, 2006). Apesar dos incentivos fiscais que foram disponibilizados ao longo dos últimos 10 anos, é necessário promover uma ampliação do acesso ao crédito e criar novos instrumentos para que a população se aproprie dos benefícios gerados e possa garantir a consolidação dos trabalhos de revitalização que o poder público vem realizando. Os centros históricos configuram-se essenciais aos aspectos como identidade urbana, lazer comunitário, pequeno comércio, serviços gerais e turismo. No Brasil, onde o crescimento urbano desenvolveu-se em ritmo desordenado e ocorreu quase sempre à revelia dos planejamentos propostos, o movimento de revitalização de centros históricos ainda não encontrou condições de ser viabilizado.

Geralmente, o abandono e a desqualificação dos imóveis ainda podem ser vistos na maioria das áreas centrais de cidades brasileiras. A habitação como ~~o~~esteio+ da requalificação dos centros históricos, aliada aos investimentos em infraestrutura, atividades culturais, comércio e serviços, pode representar um caminho para a consolidação dos programas de revitalização dos centros históricos brasileiros.

No Brasil, gestores públicos municipais, estaduais e federais vêm tentando implantar, programas de revitalização de conjuntos históricos no intuito de reverter os processos de degradação e abandono a que esses centros, quase sempre, estão submetidos.

Esses programas de revitalização têm sido testados em vários centros históricos brasileiros. O Ministério da Cultura, através do Iphan, vem elaborando estudos para revisar a legislação, a gestão e a proteção de centros históricos em todo o território nacional. Instrumentos mais eficazes de fiscalização, de

autorização de obras vêm sendo implementados nos centros históricos protegidos. Criaram-se fontes de financiamento subsidiados³ para obras de conservação/restauração de imóveis privados de modo a estimular esses proprietários a investirem em seus edifícios.

Tomando-se como base essas prerrogativas, o Iphan pretende criar um programa de ação que, aliado à Lei Federal de Incentivo à Cultura (Mecenato, Fundo Nacional de Cultura . FNC, Fundo de Investimento Cultural e Artístico . FICART), amplia o acesso ao crédito subsidiado para estimular os proprietários e ocupantes dos imóveis privados dos centros históricos tombados a restaurar, conservar e manter os imóveis de sua propriedade.

Os gestores públicos vêm implantando várias experiências, estudos acadêmicos e novos conceitos, com monitoramento constante, mas tem se verificado que há muito ainda o que se fazer.

O Í Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife é tombado em nível federal segundo o Processo de Tombamento de nº 1168-T-85, Inscrição nº 119 do Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e nº 614 do Livro de Belas Artes, ambas as inscrições de 15/12/1998.

O tombamento do Bairro do Recife, de edifícios cujo estilo arquitetônico é predominantemente eclético, não representou apenas uma mudança nos critérios de conceitos de tombamento estilístico até então influenciados pelo modelo modernista do barroco colonial mineiro (LEITE, 2007). A mudança se processou pela revalorização do estilo eclético na arquitetura, considerado uma mistura de estilos, e disseminou esse reconhecimento pelo Brasil.

O Recife se originou a partir de um pequeno porto seguro (Bento Teixeira, 1601), e foi chamado de *Barra dos Arrecifes* (1532- Diário de Pero Lopes de Souza) ou *Ribeira do Mar dos Arrecifes dos Navios* (Duarte Coelho - Carta Foral, 1537). Alguns homens do mar estabeleceram-se em uma estreita porção de terra, que vinha de Olinda, onde havia alguns armazéns e uma pequena ermida de São Telmo. O porto surgiu em função do velho ancoradouro situado entre os arrecifes de arenito e a península e que ainda hoje podemos verificar, onde se misturavam as águas do mar com as dos rios - o Capibaribe e o Beberibe.

³ Financiamento de Imóveis Privados - Programa Monumenta/MinC

Foram construídos, então, os Fortes do Mar, de São Jorge e o do Bom Jesus, que, em 1561, defenderiam o Recife contra os piratas franceses (IBGE, 2010).

Invadido pelos holandeses em 1630, o Recife passou por grande transformação e melhoramentos urbanísticos, principalmente durante o governo do Conde Maurício de Nassau (1637-1644), quando se desenvolveu a antiga ilha de Antônio Vaz, em detrimento de Olinda, sede da capitania (DANTAS, 2002). Após a expulsão dos holandeses (1654), Recife, independentemente de Olinda, continuou seu desenvolvimento urbano. O progresso do Recife, facilitado pelo comércio do seu porto, foi intenso e gerou uma grave rivalidade com Olinda, que resultou o conflito denominado %Guerra dos Mascates+(1710).

A construção de várias pontes, a execução de aterros, que representaram novas superfícies úteis em lugar de terras alagadas, e a instalação de uma alfândega marcaram a evolução do Recife, palco de importante movimento de caráter republicano e nativista dominado %Revolução de 1817+ instalou-se na cidade.

Francisco do Rego Barros (Conde da Boa Vista) assumiu a província em 1838, período marcado por grandes realizações.

O Recife passou à categoria de Cidade em 1823. Em 1827, a cidade tornou-se a capital da província. Após a Revolução Praieira (1848), o Recife entrou em processo de rápido progresso urbano.

A modernização do Porto do Recife ocorreu entre os anos de 1908 e 1924, motivada pelo declínio da economia do açúcar, do algodão e o crescimento da economia do café no sul do país. Houve uma grande reforma urbana, que transformou o Bairro do Recife, de um aspecto colonial, para um bairro renovado, com configuração urbana e edilícia eclética, período quando houve várias demolições de edificações, muitas delas do século XVI¹¹(IBGE, 2010). Foi demolida a Igreja Matriz do Corpo Santo e grande parte dos edifícios coloniais, que deram lugar a modernos edifícios de estilo eclético⁴(HOUAISS, 2007) e a novo traçado urbano, inspirados na Paris de Haussmann⁵ (IPHAN, PCR, 1998), direcionando,

⁴ Tendência artística fundada na exploração e conciliação de estilos do passado, usual esp. a partir de meados do século XIX, no Ocidente - (HOUAISS, Antônio, Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, Ed. Objetiva, 2007).

⁵ Modelo exemplar urbano da era industrial europeia do século XX . Fonte: Revitalização do Bairro do Recife: proposta de tombamento a nível federal . Iphan, PCR, 1998.

como em Paris, as avenidas e ruas para um ponto focal . o Marco Zero. Até então, a predominância dos edifícios que compunham o conjunto arquitetônico do Bairro era de sobrados de 2, 3, 4 ou mais pavimentos e de igrejas tipicamente de influência portuguesa, mas notadamente eram encontrados vários exemplares com características holandesas⁶ dos quais, ainda hoje, nas prospecções arquitetônicas e arqueológicas, são achados tijolos, elementos de cantaria (HOUAISS, 2007) e técnicas construtivas oriundas daquele povo. Os mapas históricos explicam a evolução da configuração urbana do passado até os dias de hoje (MENEZES, 1988). A Rua Bom Jesus, antiga Rua dos Judeus, guarda, ainda hoje, sobrados altos e estreitos com influência tipicamente holandesa, ao modo flamengo de construir⁷.

A reforma beneficiou a entrada do comércio financeiro, instalando-se no Bairro grandes bancos nacionais e internacionais e empresas de importação e exportação. Com o acelerado crescimento da periferia da cidade, entre os anos 30 e 50, e a posterior implantação do Porto de Suape, o Bairro do Recife perdeu centralidade e iniciou-se um conseqüente esvaziamento do centro histórico. Nos anos 80, o poder público, preocupado com o processo de deterioração dos imóveis, iniciou o Programa de Revitalização do Bairro do Recife, quando foram criadas Zonas especiais de Preservação Histórica (ZEPH), na Lei de uso de solo da PCR (IPHAN, PCR, 1998).

Em 14/03/1998, o Conselho Consultivo do Iphan definiu, por unanimidade, o tombamento do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**.

Na tentativa de revitalizar o Bairro, o poder público municipal, estadual e federal já vinha desenvolvendo vários projetos de revitalização do local (Cores da Cidade, Luzes da Cidade, Porto Digital, Programa Monumenta.). Nessa época, houve grande procura imobiliária e um processo de revitalização se instalou principalmente na Rua do Bom Jesus, abrigando um polo de diversão e entretenimento. No Polo Alfândega, como é chamada a área onde hoje existe o Shopping Paço Alfândega, pretende-se desenvolver um centro de comércio para promover a ocupação dos imóveis ociosos.

⁶ Produto da presença e urbanização holandesa de 1630 a 1654.

⁷ Exemplos: Rua Bom Jesus 143, Rua Bom Jesus 160/164.

A escolha do **Í Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** como estudo de caso justifica-se por se tratar de um centro histórico de uma capital brasileira em processo de revitalização há vários anos, com aplicação de recursos das três esferas públicas (municipal, estadual e federal), e com características semelhantes a diversos conjuntos urbanos de outras cidades brasileiras e por ainda estar em processo de degradação.

Os imóveis, objetos de estudo, estão inseridos na área que constitui parte da Ilha do Recife Antigo, delimitada pelo polígono de tombamento do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife** (MAPA 01).

O Bairro do Recife é um conjunto urbano de uma capital brasileira que enfrenta todas as pressões comuns a qualquer cidade⁸ e o poder público tem o dever constitucional de se preservar a memória brasileira através dos testemunhos ainda subsistentes.

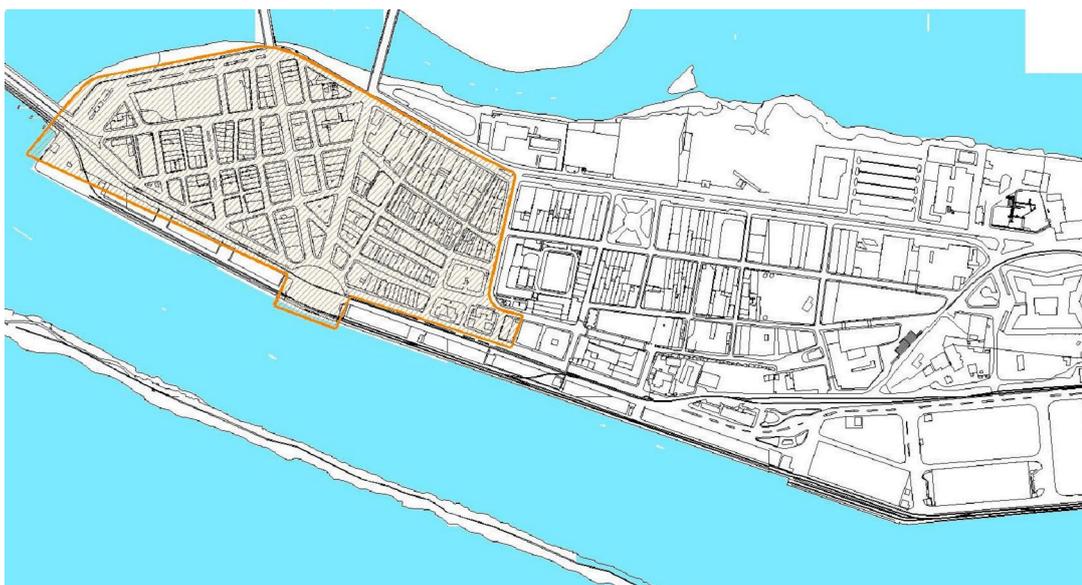


Figura 01 - Polígono de tombamento federal do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**

⁸ Pressões imobiliárias, sociais, políticas e ambientais.

CAPÍTULO II

ECONOMIA E PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO

A preservação do patrimônio cultural como fator de desenvolvimento é uma das metas estratégicas do planejamento urbano das cidades históricas e das políticas públicas atuais.

As ideias de proteção de monumentos históricos iniciaram-se com a revolução francesa e a conseqüente preocupação com a destruição do patrimônio edificado (BENHAMOU, 2007, p. 98). No Brasil, é na Semana de Arte Moderna¹ de 1922 que essas ideias se difundiram. Os preceitos modernistas, na busca da identidade nacional, fizeram com que os intelectuais brasileiros do século XX se voltassem para o passado, para descobrir o Brasil e sua origem. Essa descoberta permitiu uma conversa internacional sobre a arte brasileira e reconheceu essas representações artísticas e arquitetônicas como herança nacional (SANTOS, 2007, p.7). Foi a partir de 1937, com o Decreto-lei 25/37, que se legalizou o sistema brasileiro de preservação do patrimônio cultural, voltado para o monumento individualmente protegido, mas prevendo também a proteção dos bens móveis² e áreas de entorno.

Na França, as leis de preservação do patrimônio se deram a partir de 1887, e abrangiam a proteção dos edifícios, dos objetos móveis e, posteriormente, das áreas de entorno e conjuntos históricos (BENHAMOU, 2007, p. 98). O proprietário do bem é quem solicita o tombamento e, como no Brasil, o estado também pode tomba ex-ofício.

Na Inglaterra, diferentemente do Brasil, os bens de valor cultural são adquiridos por uma entidade fundacional, a National Trust, que se torna

¹ A Semana de Arte Moderna ocorreu no Teatro Municipal de São Paulo, em 1922, tendo como objetivo mostrar as novas tendências artísticas que já vigoravam na Europa. Esta nova forma de expressão não foi compreendida pela elite paulista, que era influenciada pelas formas estéticas europeias mais conservadoras. O idealizador deste evento artístico e cultural foi o pintor A Semana de Arte Moderna ocorreu no Teatro Municipal de São Paulo, em 1922, tendo como objetivo mostrar as novas tendências artísticas que já vigoravam na Europa. Esta nova forma de expressão não foi compreendida pela elite paulista, que era influenciada pelas formas estéticas europeias mais conservadoras. O idealizador deste evento artístico e cultural foi o pintor Di Cavalcanti.

² Bens móveis - Bens de valor cultural (históricos ou artísticos) de natureza material que podem ser deslocadas de um lugar para outro.

responsável pela administração de parte dos monumentos que adquirem ou recebem em doação.

A ampliação do conceito de patrimônio cultural, fortalecido na constituição federal de 1988 e principalmente após o Decreto 3551/2000, que institui o registro de bens culturais de natureza imaterial, vem fomentar uma %descoberta+ do patrimônio cultural brasileiro, ocasionando um acréscimo considerável do número de tombamentos e registros no país. A inclusão de elementos do patrimônio industrial, jardins, caminhos e eventos históricos, como bens protegidos, vem da necessidade de conservar os ciclos econômicos desaparecidos ou remanescentes dos fatos históricos nacionais (patrimônio ferroviário, ciclo da cana-de-açúcar, ciclo ouro, jardins de Burle Marx, Estrada Real, caminhos dos tropeiros, Projeto Rondon).

Nos centros históricos, a ampliação conceitual de patrimônio cultural e a necessidade de inserção desses centros históricos no cotidiano das cidades levaram os gestores públicos a desafiar as dificuldades de se avaliarem os consequentes impactos sobre os valores econômicos e culturais no processo de revitalização de áreas centrais, como no caso do Bairro do Recife. A Teoria dos Jogos surge como um instrumento facilitador no entendimento de como a utilização dos modelos matemáticos pode auxiliar na otimização de decisões em condições de conflito. A situação de conflito firmada consiste nos próprios anseios dos atores envolvidos, cujos interesses em preservar os valores culturais (**jogador público**) e os valores econômicos (**jogador privado**) são adversos. A avaliação e a quantificação direta e indireta dos impactos causados por esse cotidiano tornam-se os maiores desafios dos gestores públicos, isto é, conciliar a preservação do patrimônio cultural reconhecido com vida da cidade.

A estimativa de custo que o consumidor está disposto a pagar ou na qual investirá é bastante instável e, conseqüentemente, de difícil cálculo, pois as variantes que interferem nessa decisão dependerão do interesse que o consumidor demonstrar em investir ou pagar para usufruir do patrimônio cultural. A demanda do patrimônio está ligada aos serviços de visitação, aperfeiçoamento educativo, diversão, mas é a oferta que está ligada ao suporte dessa demanda, criando uma economia paralela.

O patrimônio cultural gera efeitos externos como prestígio nacional, efeitos turísticos, circulação de valores culturais e valorização da identidade nacional

(BENHAMOU, 2007, p. 102 e 103). Quando se trata da decisão de restaurar ou não, os custos deveriam ser comparados pelos valores desse bem, antes e depois da restauração. No caso do patrimônio cultural, o interesse público prevalece nessa decisão, mesmo que esse cálculo não seja lucrativo.

No Brasil, essa distorção pode ser subsidiada por leis de incentivos fiscais, financiamentos com juros especiais, outorga do direito de construção, fundos de preservação. São recursos indiretos que participam da economia do patrimônio cultural e geralmente não são levados em conta como fonte de desenvolvimento econômico, mas como contrapartida do patrimônio, justificando a aplicação de investimentos públicos em ambiente privado.

Outro fator econômico a se considerar é a transformação de usos dos edifícios históricos, provendo-os de condições de geração de renda (bilheterias, restaurantes, lojas, hotéis, escolas, faculdades.), porém essas receitas tem se demonstrado, historicamente, suficientes apenas para cobrir os custos de manutenção. Centros históricos são geralmente setores estratégicos na qualificação urbana das cidades (BARROS, 2006). A busca de alternativas da participação desses centros no cotidiano urbano das cidades é um dos desafios pressupostos no processo de revitalização de áreas degradadas das cidades brasileiras. A inclusão do patrimônio cultural no desenvolvimento econômico e social e seu posicionamento como eixo indutor e estruturante da sustentabilidade dos centros históricos é meta estratégica no planejamento urbano das cidades históricas (IPHAN, 2011).

As intervenções nos processos de esvaziamento populacional e funcional de centros históricos tende a contribuir para a reversão de quadros de subutilização imobiliária e para a melhoria da infraestrutura urbana instalada, através do potencial econômico e simbólico do patrimônio cultural e conseqüente promoção de geração de renda e de novos empregos, incluindo-se não só as ações de reabilitação de imóveis e requalificação de espaços urbanos tombados, mas também o fomento às cadeias produtivas³ locais principalmente as atividades econômicas tradicionais (ALMEIDA, 2010).

³ Cadeia produtiva é um conjunto de etapas consecutivas pelas quais passam e vão sendo transformados e transferidos os diversos insumos (HASENCLEVER, L. & KUPFER, 2002). O conjunto de atividades econômicas que se articulam progressivamente, desde o início da elaboração de um produto até sua elaboração final que se materializa no consumo (LIMA, et al, 2005).

O financiamento de imóveis privados⁴ tem-se mostrado fator eficiente na revitalização de centros degradados, pois, em 2010, R\$ 19,8 milhões (dezenove milhões e oitocentos mil reais), distribuídos em 400 (quatrocentos) contratos, aplicados nas cidades de Belém-PA, Cachoeira-BA, Congonhas-MG, Corumbá-MS, Diamantina-MG, Goiás-GO, Icó-CE, Laranjeiras-SE, Lençóis-BA, Mariana-MG, Natividade-TO, Olinda-PE, Ouro Preto-MG, Pelotas-RS, Penedo-AL, Porto Alegre-RS, Rio de Janeiro-RJ, São Cristóvão-SE, São Francisco do Sul-SC e Serro-MG, promovendo a recuperação de imóveis e a dinamização urbana (ALMEIDA, 2010).

Pela experiência do Programa Monumenta⁵, verifica-se que nas cidades históricas de pequeno porte, a ação de financiamento de imóveis privados teve maior êxito e maior penetração. Em Recife, embora tenha havido três tentativas de edital, apenas 17 (dezesete) interessados recorreram a essa ação de financiamento de imóveis privados com juros subsidiados, sem nenhum contrato assinado até a presente data (DIOGO, 2009). Esse dado contribui para o questionamento do tema desta dissertação, pois os subsídios de crédito imobiliário disponibilizados por essa ação demonstram, no caso do Bairro do Recife, não ter surtido o efeito que o poder público desejava.

No mercado imobiliário, dominante nos centros urbanos, a relação legislação/mercado restrito/exclusão se mostra mais evidente nas regiões metropolitanas. No caso de áreas públicas destinadas a assentamentos de favelas, a proteção contra a ocupação ilegal depende da própria localização em relação aos bairros onde atua o mercado imobiliário, pois é este que determina o cumprimento da Lei (MARICATO, 2003).

Embora o processo de valorização dos imóveis no Bairro do Recife esteja em processo de estagnação ou expectativa⁶, verifica-se a existência de uma especulação imobiliária instalada que aguarda os investimentos do poder público.

As prefeituras, tradicionalmente, tendem a reduzir os investimentos de conservação e manutenção nas cidades. A orientação de captação desses investimentos revela um histórico de renda imobiliária gerada pelas obras (em

⁴ Ação do Programa Monumenta/Ipphan/MinC que financia a recuperação das características históricas e artísticas dos imóveis privados em áreas tombadas, com juros subsidiados (juros zero).

⁵ Programa Monumenta/MinC é um programa estratégico do Ministério da Cultura que visa à recuperação e à preservação do Patrimônio Histórico com vistas desenvolvimento econômico e social.

⁶ Na década de 90, a partir do projeto %Cores da Cidade+, houve supervalorização dos imóveis do Bairro, que estimulou o comércio imobiliário, hoje desaquecido.

geral, viárias), o que beneficia grupos manipuladores do mercado contribuindo para a alimentação da especulação imobiliária em detrimento a democratização do acesso à moradia. Esses investimentos são dirigidas, geralmente, pela perspectiva de valorização de determinadas propriedades (MARICATO, 2000).

A especulação imobiliária ocorre devido à expectativa e à disputa entre atividades ou pessoas por uma localização onde se valorizam as condições de bem-estar e acesso a infraestrutura urbana, segurança, entretenimento e tranquilidade. A especulação imobiliária apresenta grande força dentro de áreas centrais, principalmente em zonas estagnadas ou decadentes, quando estas recebem investimentos de infraestrutura básica (KOWARICK, 1980).

As mudanças das atividades setoriais, na dinâmica imobiliária, auxilia o entendimento das modificações da estrutura intraurbana. Os donos do solo urbano e os produtores da construção civil, em uma ação conjunta, provocam uma mudança de uso do solo, em busca do lucro, e investem em locais com potencial de transformação futura, os quais se configuram em áreas diferenciadas na cidade (ABRAMO, 1998.).

CAPÍTULO III

REFERENCIAL TEÓRICO METODOLÓGICO: TEORIA DOS JOGOS E METODOLOGIA DA PESQUISA

3.1 TEORIA DOS JOGOS

No caso do processo de revitalização do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**, a **Teoria dos Jogos** pode proporcionar o equacionamento de problemas jurídicos e sociais de forma relacional.

A Teoria dos Jogos é uma teoria matemática criada para se modelar fenômenos que podem ser observados quando dois ou mais agentes de decisão interagem entre si (SARTINI, et al, 2007, p.1). Ela possui uma linguagem própria para a descrição de processos de decisão que envolvem mais de um agente. É usada e estudada em seus aspectos matemáticos e como ferramenta para auxiliar o entendimento de sistemas complexos. A Teoria Econômica dos Jogos procura maximizar ganhos através das motivações econômicas.

A Teoria dos Jogos, no entanto, não pode explicar todas as questões jurídicas e sociais, mas contribui para a compreensão das motivações estratégicas que influenciam os sujeitos (jogadores) e o seu comportamento. Ela proporcionará uma melhor compreensão da formulação da matriz de possibilidades de ações através das quais os participantes do jogo possam vir a promover a conservação dos imóveis do Bairro do Recife e propiciará o entendimento da melhor decisão para ambos os jogadores - o poder público e os proprietários dos imóveis -, com vistas à melhoria das condições de conservação desses imóveis.

O dilema do jogo é basicamente a apresentação de um problema de difícil solução numa equação de inúmeras escolhas, que variam conforme as diversas situações. A pergunta da dissertação - Por que os proprietários dos imóveis privados do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife não investiram e não investem em serviços de conservação nos imóveis de sua propriedade? - caracteriza-se pelo próprio dilema da aplicação da Teoria dos

Jogos para o Bairro do Recife e o **direito** é caracterizado pelo conjunto de regras que estimulam o comportamento desses proprietários.

Adam Smith formula a noção de que é da natureza do ser humano que a motivação para realizar uma ação é o interesse próprio. No caso dos proprietários dos imóveis do Bairro do Recife, é a busca das vantagens ou da motivação para eles investirem em seus imóveis e promoverem a conservação de seus bens. O interesse na consolidação da preservação do conjunto histórico é do **poder público**, que representa a sociedade e o interesse público.

No caso do Bairro do Recife Antigo, aplicando-se a Teoria dos Jogos, define-se que os maiores atores são os proprietários dos bens imóveis (**jogador privado**) e o poder público (**jogador público**) e que a motivação da decisão de os proprietários investirem em seus bens imóveis dependerá dos estímulos que o poder público poderá oferecer.

O **equilíbrio de Nash**¹ será alcançado à medida que os estímulos e investimentos aplicados pelo poder público (**jogador público**) no Bairro do Recife surtam efeito, para que os proprietários (**jogador privado**), então, invistam na conservação de seus imóveis e desde que os interesses de ambos atores (jogadores) sejam atendidos, ou seja, que os benefícios tanto dos proprietários . interesses econômicos . como também do poder público . interesses sociais e culturais - sejam alcançados.

Matriz da Teoria dos Jogos

		proprietário (jogador privado)	
		ação	
poder público (jogador público)	Investe	0,0	5,0
	Não Investe	0,5	5,5

¹ Representa um empate em que nenhum jogador pode alterar a sua situação, dada a estratégia seguida pelos jogadores. (NUNES, 2006).

No caso da presente dissertação, a matriz da Teoria dos Jogos foi definida pelos fatores que influenciam a decisão tanto dos proprietários dos imóveis e quanto do poder público de investir na infraestrutura e em imóveis de interesse público. Para isso foi definido que os jogadores (proprietários e poder público) promovessem ações de investimento de modo a provocar o dilema do jogo a partir das ações que estimulam o comportamento dos jogadores para promover a conservação do conjunto arquitetônico de valor cultural.

A partir dos dados coletados na pesquisa de campo, poder-se-á avaliar quais os fatores que mais influenciam a decisão dos proprietários em aplicar recursos próprios na conservação de seus imóveis.

Os fatores que influenciam o valor de um bem e a natureza destas influências podem ser classificados nos seguintes grupos (GALLIMORE et al., 1996):

- a) **Aspectos socioeconômicos, culturais e ambientais:** tipo de sociedade, população, qualidade e quantidade de recursos naturais, valor histórico ou cultural, capacidade de produção real e potencial, oferta e procura, disponibilidade e facilidade de financiamentos, correção monetária, inflação, moda e status;
- b) **Aspectos relativos à localização:** fácil acessibilidade a shoppings, áreas de recreação e lazer e a outras zonas como centro, polos comerciais e industriais. Disponibilidade e qualidade dos equipamentos de infraestrutura e de serviços urbanos (pavimentação, esgoto, telefone, luz e transporte);
- c) **Aspectos físicos e funcionais:** clima, tipo de solo, topografia, extensão, estado de conservação, materiais e aparência, potencialidade para uso, ocupação e modernização;
- d) **Aspectos políticos, urbanos e legais:** tipos de tributação incidente sobre o bem, tais como incentivos fiscais, legislação e restrições urbanísticas, gravames ou restrições de uso;
- e) **Aspectos relacionados à produção do bem:** tecnologia, avanços tecnológicos e métodos construtivos. (GONZAGA et al., 2003, p.45-46)

Tomando como base os fatores que influenciam o valor de um bem e sua classificação conforme os diversos aspectos citados acima, a conservação dos imóveis privados, por parte dos proprietários, está relacionada aos investimentos

públicos aplicados, pois estes contribuem para a valorização desses imóveis e estimulam tais proprietários a decidir pelo investimento.

Os fatores que influenciam essa decisão podem ter origem em diversas hipóteses levantadas pelo questionamento proposto pela pesquisa e podem ser explicados ou definir ações para o desenvolvimento de futuras políticas públicas. Na tentativa de enquadrar os questionamentos e anseios mais citados nas entrevistas com os atores principais envolvidos no processo de revitalização do Bairro do Recife, classificaram-se os elementos influenciadores da valorização de um bem e, conseqüentemente, da decisão dos proprietários/responsáveis de investir nos imóveis privados do Bairro, conforme a natureza dos diversos aspectos dessas influências.

Aspectos socioeconômicos, culturais e ambientais:

- Valorização dos imóveis . aumento do valor venal do imóvel;
- Dificuldade de acesso às linhas de financiamento . ausência ou dificuldade de obtenção de linhas de crédito imobiliário;
- Incentivos fiscais . sistema de incentivos fiscais que estimulem a permanência dos usuários no local.

Aspectos políticos, urbanos e legais:

- Dificuldade de regularização fundiária . dificuldade de comprovação de título e certidões de propriedade, junto aos cartórios de registro;
- Condições de propriedade . dificuldades devido à complexidade da propriedade (espólios, heranças, multiplicidade de propriedade.);

Aspectos físicos e funcionais:

- Segurança pública . local onde se tenha um sistema de segurança pública confiável e que garanta a tranquilidade social e o direito de ir e vir da população;
- Custo de conservação . maior custo de conservação e manutenção do imóvel;

Aspectos relativos à localização:

- Acessibilidade . serviços de transporte urbano e condições acessibilidade e mobilidade facilitadas através de implantação de ruas e avenidas pavimentadas, estacionamentos, sinalização;
- Infraestrutura urbana . existência de iluminação pública, limpeza urbana, pavimentação, praças, locais de lazer, de entretenimento, de ensino e serviços de manutenção e conservação eficientes.

O interesse do proprietário de qualquer imóvel está relacionado diretamente com a **valorização desses imóveis**, e esta varia conforme a **infraestrutura urbana** (segurança, iluminação, pavimentação pública, estacionamentos, calçamentos, limpeza urbana, instalação de equipamentos públicos.) e esses investimentos de responsabilidade pública representam os fatores que influenciarão o mercado imobiliário localizado.

A partir dessas variáveis, foram realizadas pesquisas documental e de campo com entrevistas aos atores (usuários) envolvidos no desenvolvimento do Bairro do Recife (agentes públicos, proprietários, comerciantes, agentes bancários, agentes cartoriais, urbanistas, acadêmicos.) para analisar os dados coletados e contribuir para a solução do dilema do jogo+.

Se a valorização dos imóveis está diretamente ligada às condições de habitabilidade ou às condições de uso desses edifícios, o poder público investe na infraestrutura urbana para estimular os proprietários/responsáveis e usuários dos centros urbanos a investir em seus bens. Nesse sentido, os investimentos do poder público (**jogador público**) aplicados no Bairro do Recife vêm, em primeira hipótese, incentivar os investidores (**jogador privado**) a conservarem seus imóveis.

De modo a registrar os investimentos públicos aplicados na revitalização do Bairro do Recife, foram pesquisados os trabalhos e levantamentos realizados pelas três esferas públicas (federal, estadual e municipal), entre os anos 1980 e 2010, visando à revitalização do Bairro do Recife Antigo, bem como à implementação de projetos de revitalização realizados nesse período e questionou-se se esses investimentos estão atendendo aos anseios dos usuários do local.

Para configurar a decisão do **jogador privado** de resistir a não investir nos bens imóveis de sua propriedade, foi necessário, então, realizar-se uma ampla pesquisa de campo estruturada com os diversos atores envolvidos no processo de

revitalização do Bairro do Recife a fim de se entenderem as causas da precariedade desses proprietários/responsáveis.

Devido às precárias condições dos imóveis privados do Bairro, gerou-se o tema desta dissertação, cujo objetivo é dirimir os questionamentos apresentados a partir das pesquisas documental e de campo realizadas. Os investimentos do **jogador público** aplicados entre os anos 2001 e 2010 estão apresentados a seguir, de modo a registrar a postura do poder público diante da iniciativa privada.

3.2 METODOLOGIA DA PESQUISA

Explicitam-se, a seguir, os procedimentos da metodologia quantitativa que foi utilizada para a consecução dos objetivos desta pesquisa.

Com base nos fatores que influenciam a decisão dos proprietários de investir na conservação dos imóveis de sua propriedade (CAP. III, Item, p. 36), nessa **pesquisa de campo** foram elaboradas 4 (quatro) tipos de fichas de entrevista estruturadas (Anexos A . fichas tipo I, II, III e IV) para se obterem diversas opiniões e depoimentos necessários ao entendimento geral dos motivos de os proprietários e responsáveis não investirem em seus imóveis no Bairro do Recife.

Todas as quatro fichas de entrevistas foram divididas em três campos - **identificação, diagnóstico e planos**. O primeiro identifica o entrevistado bem como sua relação com o Bairro do Recife, com o imóvel do Bairro ou com o sistema de regularização junto à Prefeitura, aos cartórios ou aos bancos. O campo **diagnóstico** determina a visão desses entrevistados sobre os maiores problemas existentes no Bairro. O campo **planos** refere-se à visão desses entrevistados (proprietários, gestores, estudiosos e agentes) sobre as ações necessárias à consolidação do processo de revitalização do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**. As perguntas das fichas foram divididas em campos semelhantes para se ter uma relação do **diagnóstico** e dos **planos** ou visão de futuro de cada entrevistado.

A ficha **tipo I** foi destinada a gestores e estudiosos que participaram programa de revitalização ou estudaram o Bairro do Recife em sua vida profissional e acadêmica. Administradores, gerentes, arquitetos, urbanistas, historiadores e

professores preencheram a ficha com perguntas abertas para estimulá-los a responder com mais liberdade, os questionamentos formulados. As respostas foram sintetizadas em tabela-resumo para se obter um quadro geral da opinião desses entrevistados sobre as causas dos problemas o futuro para o Bairro (*Tabela 1*). A escolha dos entrevistados da ficha **tipo I** foi definida conforme a relação desses profissionais com os diversos planos de revitalização do Bairro do Recife desde a década de 80 até os dias de hoje. Dentre os profissionais que responderam à ficha **tipo I** estão alguns dos atuais responsáveis pelos planos de revitalização do Bairro. Portanto, foi possível se obter um panorama geral dos processos de revitalização do bairro e seus problemas bem como conhecer os **planos** desses entrevistados. Paralelamente, foram realizadas as entrevistas com os gestores, acadêmicos e estudiosos que participam ou participaram do processo de revitalização do Bairro do Recife, e com agentes cartoriais, bancários e licenciadores da PCR e do Iphan. A demora de obtenção de respostas foi também uma das maiores dificuldades encontradas com esses agentes.

A ficha **tipo II** foi aplicada aos proprietários de imóveis privados do polígono de tombamento do Conjunto Tombado. Como todas as fichas, a **tipo II** foi dividida em 03 (três) campos: **identificação**, para entrevistar, prioritariamente, os proprietários ou responsáveis pela gestão e conservação dos imóveis; **diagnóstico**, para verificar o estado de ocupação e conservação do bem, e **planos para o futuro**, para conhecer as expectativas do entrevistado em relação ao imóvel. O critério para a definição dos imóveis da pesquisa de campo e a aplicação da ficha de pesquisa **tipo II** tentou reproduzir, aproximadamente, a situação real dos proprietários/responsáveis dos imóveis no Bairro do Recife. Foram escolhidos, primeiramente, os imóveis de propriedade privada pertencentes ao polígono de tombamento federal do Bairro do Recife, sendo estes selecionados conforme o grau do estado de conservação e do tipo de ocupação. Dos setenta e dois entrevistados 38,37% são responsáveis ou proprietários de imóveis desocupados ou parcialmente ocupados, aproximadamente os mesmos percentuais encontrados na última pesquisa de campo realizada em 2009/2010². Os demais imóveis foram selecionados a partir do tipo de utilização encontrado: imóveis de uso comercial ou de serviço (55,81%); de uso residencial (3,49%) e imóveis

² REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS EM SÍTIOS HISTÓRICOS . 2009/2010 . 38,84%

desocupados/semioocupados (38,37%), todos respaldados na aproximação dos percentuais encontrados nas últimas pesquisas acima citadas. Também foi levada em consideração a localização dos imóveis no polígono de tombamento do Bairro do Recife, tomando-se como base uma maior distribuição territorial desses imóveis (APÊNDICE C - MAPA 2). Dos 128 (cento e vinte e oito) proprietários ou responsáveis pelos imóveis selecionados, só houve condições de entrevistar 72 (setenta e dois). Outros 14 (quatorze) imóveis estavam fechados, ou os proprietários se recusaram a responder, ou responderam parcialmente. Por fim, não foi possível entrevistar 42 (quarenta e dois) proprietários, aos quais não se teve acesso por diversas razões. Ao elaborar a ficha de entrevista, mapearam-se os imóveis selecionados e, através de visitas de campo, telefone e e-mail, tentou-se entrevistar, durante dois meses, os 128 proprietários ou responsáveis pelos imóveis escolhidos. Em campo, apesar da insistência, não possível entrevistar todos os proprietários, pela dificuldade de encontrá-los, por causa de imóveis fechados, alugados ou cedidos. Tais fatos promoveram, sem romper com o critério de escolha adotado, a decisão de reduzir a amostragem dos edifícios selecionados. Alguns entrevistados não tinham acesso aos dados ou não sabiam responder às perguntas. O MAPA 2 (APÊNDICE C) anexo demarca os imóveis selecionados e os proprietários efetivamente entrevistados ou cujos dados foram parcialmente coletados. A seleção dos imóveis tomou como base a pesquisa documental e de dados realizada nos últimos anos (2009 e 2010), no intuito de obter maior semelhança com a realidade de ocupação detectada na última pesquisa, para reproduzir, através de uma amostragem com o maior número de imóveis possível, os mesmos níveis do estado de conservação e de ocupação demonstrados na última pesquisa realizada em 2010 (**GRÁFICO 08 e 09**, p. 61)

A ficha **tipo III** foi destinada a agentes cartoriais e bancários para verificação do grau de dificuldade de regularização documental na Prefeitura e no Registro Geral de Imóveis - RGI. Foram entrevistados agentes do cartório de registro de imóveis, de cartórios de notas, de escritórios de despachantes, e a gerente da Caixa Econômica Federal³. A ficha **tipo III** foi aplicada em 04 (quatro) agentes cartoriais, 03 (três) tabeliães de cartórios e 01 (um) agente do Registro Geral de

³ Gerente responsável da Agente financeira repassadora dos recursos do programa Monumenta para financiamento de imóveis privados do Ministério da Cultura.

Imóveis . RGI - 1º Ofício, cartório responsável pelo RGI dos imóveis do Bairro do Recife.

A ficha **tipo IV** foi dirigida a técnicos da Prefeitura da Cidade do Recife e do Iphan. Esses órgãos são os agentes de autorização de projetos e aprovação para a realização nos imóveis do Bairro do Recife e foram selecionados para se obter desses agentes nas dificuldades que eles encontram para a aprovação de projetos de conservação/restauração.

Foram entrevistados 25 (vinte e cinco) gestores, estudiosos e acadêmicos (*Tabela 1*), 72 (setenta e dois) proprietários ou responsáveis de imóveis privados do polígono de tombamento Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife (*Tabela 2*) e 08 (oito) agentes cartoriais, bancários e licenciadores da Prefeitura e do Iphan (*Tabela 3*).

Os resultados das entrevistas, separadamente, reunidos em cada tabela, permitiram um cruzamento de dados que pode confirmar as causas e as motivações pelas quais os proprietários resistem em investir na conservação de seus edifícios tombados, bem como, as expectativas e opiniões formuladas por esses atores.

A *Tabela 1* foi dividida em 4 (quatro) campos: SITUAÇÃO DE ENTREVISTAS - identifica os entrevistados que se disponibilizaram a responder ao questionário apresentado, bem como sua relação profissional ou de trabalho com o processo de revitalização Bairro do Recife; DIAGNÓSTICO - resulta em uma visão geral desses entrevistados sobre as principais motivos de os proprietários/responsáveis dos imóveis privados resistirem a investir em serviços de conservação dos imóveis; PLANOS PARA CONSOLIDAÇÃO - captura propostas e opiniões para a consolidação do processo de Revitalização do Bairro do Recife e SITUAÇÃO DOS PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO - resgata a opinião dos entrevistados sobre a efetividade dos projetos e programas aplicados no Bairro até o momento.

Já a *Tabela 2* foi dividida em 10 (dez) campos: SITUAÇÃO DE ENTREVISTAS . identifica não só o imóvel selecionado como também os entrevistados e sua relação com esse imóvel; SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO - determina o estado de ocupação do imóvel⁴; SITUAÇÃO DE USO - verifica qual tipo de utilização atual do imóvel: residencial, comercial, de serviço, ocupado ou

⁴ Verifica se o imóvel está uso ou não.

semiocupado ou outro tipo de uso; SITUAÇÃO DE PROPRIEDADE - determina o grau de disponibilidade do imóvel e a situação do usuário com relação ao imóvel: alugado, próprio ou a alienar (alugar ou vender); SITUAÇÃO DOS PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO - dá a conhecer a opinião dos proprietários sobre a efetividade dos planos e projetos aplicados no Bairro do Recife.

O campo SITUAÇÃO DE MOTIVOS foi dividido em 02 subitens . Causas Gerais e Causas de Infraestrutura . separa as respostas dos entrevistados mais genéricas das mais específicas se obter uma visão mais ampla do diagnóstico das causas da resistência a investir nos imóveis; SITUAÇÃO DE INVESTIMENTOS - analisa as respostas dos proprietários/responsáveis sobre a aplicação de investimentos próprios na recuperação e conservação do imóvel bem como se esse investimento foi aplicado na recuperação total, parcial ou apenas pontual do edifício; SITUAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO - verifica a situação de regularização dos imóveis selecionados junto ao Registro Geral de Imóveis . RGI e à Prefeitura da Cidade do Recife . PCR; SITUAÇÃO DE FUTURO . divide-se em dois subitens: Intenções e Expectativas - o subitem Intenções objetiva saber quais as perspectivas dos proprietários para o futuro para dos imóveis (vender, alugar ou usar); o subitem Expectativas tenta averiguar o que os proprietários/responsáveis pelos imóveis selecionados esperam o poder público fazer em benefício de seus bens tombados e o campo OBSERVAÇÃO - atenta sobre alguma particularidade dos diversos campos sintetizados.

Na *Tabela 3*, foram reunidos os depoimentos dos agentes cartoriais, bancários e licenciadores da Prefeitura da Cidade do Recife - PCR e do Iphan, essa tabela foi dividida em três campos: SITUAÇÃO DE ENTREVISTAS - identifica os agentes entrevistados e sua relação com Bairro do Recife; DIAGNÓSTICO - determina a visão desses agentes sobre as principais causas de os proprietários/responsáveis resistirem a conservar os imóveis e PLANOS DE CONSOLIDAÇÃO - verifica sugestões formuladas por esses agentes para a futura consolidação do processo de revitalização.

CAPÍTULO IV

O JOGADOR PÚBLICO

4.1 PESQUISAS E LEVANTAMENTOS REALIZADOS PELO PODER PÚBLICO (2001-2010)

Tomando-se a Teoria dos Jogos+ como base teórica da dissertação, identificados os jogadores do dilema e aplicando-se a matriz de possibilidades para responder à pergunta da dissertação, sentiu-se a necessidade de verificar a evolução do estado de conservação dos imóveis do **Conjunto Tombado do Bairro do Recife**, após o tombamento . 1998/2010, período em que foram iniciados os estudos a que se teve acesso.

Também foi levantada uma listagem de ações e investimentos realizados pelo poder público que tiveram influência ou que contribuíram de algum modo para a revitalização do Bairro do Recife.

Uma vez analisada a documentação, os resultados foram sintetizados em planilhas e gráficos para verificar-se a evolução do estado de conservação e de ocupação dos imóveis do Bairro durante os anos que sucederam ao tombamento, de 1998 até 2010.

Reuniram-se, para análise, todas as pesquisas de campo e documentos a que se teve acesso no Iphan, na PCR, nos cartórios e nos órgãos de preservação do Recife.

Os dados levantados foram de crucial importância para o entendimento da evolução do estado de conservação dos imóveis tombados durante os anos de 2001 e 2010. Comparados com as ações e os investimentos realizados pelo poder público (**jogador público**) abaixo discriminados, possibilitaram uma visão geral da influência desses investimentos na decisão dos proprietários (**jogador privado**) de não investir na conservação nos edifícios de sua propriedade durante esse período. Essa primeira etapa foi fundamental para se verificar se esses

investimentos do poder público contribuíam para que o equilíbrio de Nash¹ fosse alcançado.

Até a década de setenta, não havia nenhuma legislação de proteção do Bairro do Recife (VIEIRA, 2007, p.118). Em 1973, a então Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife - Fidem propôs o I Plano Integrado de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife, que preconizava a inclusão do patrimônio ao desenvolvimento social e econômico, relacionando os centros históricos com o lazer e o turismo (LEAL, 1995, p.218).

Na década de 80, através do Plano de Reabilitação do Bairro do Recife, iniciou-se o processo de revitalização (VIEIRA, 2007, p.121). Foram realizados diversos investimentos públicos em obras e ações de proteção. Implantaram-se vários projetos, com destaque para a instalação do Escritório de Revitalização do Bairro do Recife . ERBR em 1986, cuja a finalidade era assistir a população local, principalmente aos menos favorecidos como prostitutas, trabalhadores do porto, favelados (VIEIRA, 2007, p. 122).

O estímulo aos proprietários dos imóveis privados, dado àquela época, promoveu o interesse desses proprietários em investir em seus imóveis, tirando parte dos edifícios do estado de abandono em que se encontravam para se estabelecerem, principalmente os serviços voltados para gastronomia e lazer².

Para reunir os dados que subsidiaram esta dissertação, além da literatura discriminada nas referências bibliográficas foram reunidos vários trabalhos, pesquisas, levantamentos e mapas realizados pela PCR, Programa Monumenta e Iphan. Os principais documentos pesquisados foram:

4.1.1 Revitalização do Bairro do Recife - Proposta de Tombamento em Nível Federal - Iphan

Através do Plano de Revitalização do Bairro do Recife apresentou-se a Proposta de Tombamento em Nível Federal . Iphan concretizada, em fevereiro de 1998 pela PCR. Essa proposta instrui o processo de tombamento, além de avaliar os valores históricos, culturais e estilísticos do Bairro do Recife. Mesmo

¹ Representa um empate em que nenhum jogador pode alterar a sua situação, dada a estratégia seguida pelos jogadores. (NUNES, Paulo; Dicionário de Economia: Equilíbrio de Nash, 2006).

² Textos históricos, bibliográficos e técnicos sobre o Bairro do Recife:
<http://www.recife.pe.gov.br/cidade/projetos/bairrodorecife/tx6.htm>.

antes do tombamento realizaram diversos levantamentos de dados estilísticos e de conservação que subsidiaram a elaboração dos planos de revitalização e a própria instrução do processo de tombamento.

Esse trabalho representou a intenção da Prefeitura da Cidade do Recife de preservar o acervo construído do Bairro, visando valorizar a diversidade estilística e a evolução histórica do lugar. O tombamento justificou-se pela sua importância do Bairro na trajetória histórico-cultural do Brasil, pela singularidade do acervo arquitetônico de estilo eclético, pelos padrões urbanos de influência francesa e pelos exemplares arquitetônicos gerados pelo capital comercial e financeiro ainda hoje perceptível (Banco de Londres, hoje Bolsa de Valores, Associação Comercial de Pernambuco, Banco do Brasil.).

O tombamento garantiu aos imóveis a sua perenização, pois, de acordo com o Decreto-Lei 25/37 não podem mais ser *destruídos, demolidos ou mutilados*.

4.1.2 Inventário Nacional de Bens Imóveis e Sítios Urbanos - INBI-SU

Foi uma das primeiras iniciativas do Iphan, através do Programa Monumenta do Ministério da Cultura, realizada pelo Centro de Estudos Avançados de Conservação Integrada - CECI, que cadastrou e estudou os imóveis tombados do Bairro com vistas a promover as ações de gestão do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**. Foram registrados, nesse trabalho, aspectos sociais, arquitetônicos, de propriedade, estilísticos e do estado de conservação de materiais empregados entre os anos de 2001 e 2002, chegando-se aos seguintes resultados:

Usos	Unid.	%
Residencial	8	2,78
Comercial	41	14,23
Serviço	109	37,85
Institucional	30	10,42
Culto	1	0,35
Vagos	84	29,17
Obras	15	5,20%
Total	288	100%

Estado De Conservação	Quantidade	%
Bom	38	18,10
Satisfatório	38	18,10
Com Problemas	69	32,86
Outros	65	30,95
Não Classificados*	78*	-
-	210	100,00%

* Não Foi Considerado no Total Levantado.

Quadro 01 - Análise de Dados . INBI-SU . 2001/2002 - Sistema INBI-SU - Inventário Nacional De Bens Imóveis e Sítios Urbanos Tombados - Recife/PE - 2001/2002

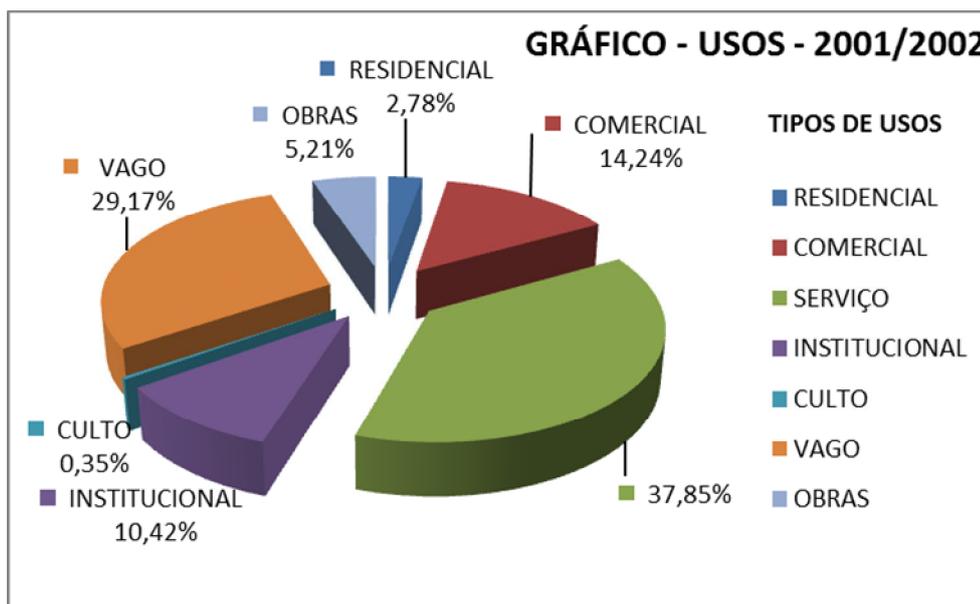


Gráfico 01 - Usos - 2001/2002

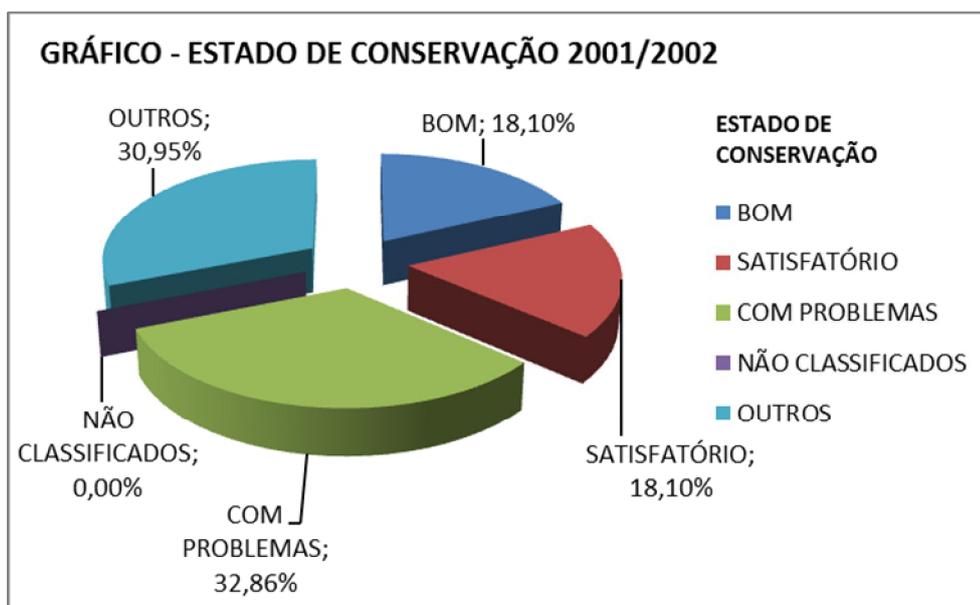


Gráfico 02 - Estado de Conservação - 2001/2002

Na análise dos dados do INBI-SU realizada em 2001/2002, verificou-se que, das 288 unidades analisadas, 84 imóveis (29,17%) estavam vagos e apenas 76 (36,20%) estariam, naquela época, em estado de conservação considerado BOM ou SATISFATÓRIO. Verificou-se também que os usos comercial, de serviço, institucional e de culto predominavam na área estudada (181 imóveis . 62,85%).

Havia apenas 8 unidades (2,78%) com uso habitacional e 69 unidades (32,86%) já apresentavam problemas de conservação³.

4.1.3 Projeto de Diversificação de Usos e Ocupação de Imóveis Ociosos no Bairro do Recife

Foi desenvolvido pela Prefeitura da Cidade do Recife - PCR entre os anos de 2002 e 2003, através da URB-Recife, Diretoria de Projetos Especiais e Departamento de Projetos Especiais . DPE . Escritório de Revitalização do Bairro do Recife, com o objetivo de identificar os imóveis com ocupação ociosa e incentivar a diversificação de uso do Bairro, na intenção de delimitar áreas do Conjunto Arquitetônico para realizarem-se intervenções arquitetônicas e urbanísticas que resgatassem o uso habitacional. Esse Projeto fez uma análise inicial pela escala dos imóveis a partir do Sistema de Informação Georeferenciada ou de Geoinformação - SIG⁴, identificando as áreas de concentração de imóveis ociosos, considerando a relação entre os imóveis âncoras, os imóveis de baixo estado de conservação, os imóveis com ocupação inferior a 50% e os imóveis com mais de 02 pavimentos.

O potencial residencial foi incentivado a partir do projeto **Morar no Centro**⁵ que não teve êxito considerável no Bairro do Recife Antigo, e restringiu-se, apenas a um projeto piloto no edifício São Jorge, no bairro de São José, visando estimular o retorno do uso habitacional no Centro do Recife. Os dados importantes coletados desse Projeto são os relacionados com as condições de uso e ocupação dos imóveis tombados no Bairro do Recife entre os anos de 2002 e 2003, para compará-los com as demais pesquisas. Abaixo se apresenta um quadro-resumo da pesquisa realizada nesse Projeto, relacionando as áreas construídas ociosas e não ociosas em cada quadra do polígono de tombamento e discriminando os usos diversos existentes naqueles anos.

³ Para evitar distorções no percentual do ESTADO DE CONSERVAÇÃO, não foram considerados, nesse estudo, os imóveis NÃO CLASSIFICADOS/OUTROS.

⁴ SIG- Sistema de informação Georeferenciada - são ferramentas computacionais para Geoprocessamento, chamadas de *Sistemas de Informação Geográfica (GIS)* que permitem realizar análises complexas, e criar bancos de dados georeferenciados.

⁵ **PROGRAMA MORAR NO CENTRO** - Incentivo à moradia por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal.

Polígono	Quadra	Num. Pav	Usos	Áreas	Colunas1	Ociosos	Ociosos
				USOS X ÁREAS	% ÁREAS X USOS	M²	%
A	255	10		3.659	100,00%	699	1,05%
			Serviço	1.480	40,45%		
			Institucional	370	10,11%		
			Comercial	1.110	30,34%		
			Em Obras	699	19,10%		
A	260	14		2.167	100,00%	834	1,25%
			Inexistente	834	38,49%		
			Institucional	882	40,70%		
A	265	21		3.244	100,00%	954	1,43%
			Serviço	1.177	36,28%		
			Comercial	968	29,84%		
			Desocupado	644	19,85%		
			Inexistente	310	9,56%		
A	280	15		3.756	100,00%	175	0,26%
			Serviço	2.507	66,75%		
A	255	10		3.659	100,00%	699	1,05%
			Casa de cômodos	358	9,53%		
			Misto	716	19,06%		
A	285	20		3.613	100,00%	2.361	3,54%
			Desocupado	2.301	63,69%		
			Casa de cômodos	284	7,86%		
			Institucional	159	4,40%		
			Comercial	658	18,21%		
			Serviço	151	4,18%		
A	295	12		1.892	100,00%	498	0,75%
			Desocupado	498	26,32%		
			Casa de cômodos	214	11,31%		
			Comercial	942	49,79%		
			Misto	119	6,29%		
A	300	27		3.623	100,00%	1.929	2,89%
			Comercial	1.538	42,45%		
			Desocupado	1.066	29,42%		
			Serviço	156	4,31%		
			Inexistente	628	17,33%		
A	305	4		2.460	100,00%	1.845	2,77%
			Estacionamento	615	25,00%		
			Inexistente	1.845	75,00%		

A	310	16		5.335	100,00%	1.048	1,57%
			Desocupado	1.048	19,64%		
			Institucional	1.717	32,18%		
			Cultural	255	4,78%		
			Serviço	474	8,88%		
			Casa de cômodos	255	4,78%		
B	190	17		8.520	100,00%	5.271	7,91%
			Serviço	1.751	20,55%		
			Desocupado	5.271	61,87%		
			Comercial	1.498	17,58%		
B	195	15		4.608	100,00%	2.870	4,31%
			Desocupado	2.870	62,28%		
			Comercial	865	18,77%		
			Serviço	291	6,32%		
			Misto	582	12,63%		
B	215	16		6.086	100,00%	906	1,36%
			Comercial	259	4,26%		
			Desocupado	906	14,89%		
			Financeiro	4.921	80,86%		
B	220	20		4.853	100,00%	2.053	3,08%
			Desocupado	2.053	42,30%		
			Casa de cômodos	262	5,40%		
			Financeiro	872	17,97%		
			Serviço	436	8,98%		
			Cultural	436	8,98%		
			Empresarial	436	8,98%		
B	235			6.657	100,00%	2.640	3,96%
			Desocupado	2.640	39,66%		
			Serviço	912	13,70%		
			Obras	1.395	20,96%		
			Comercial	832	12,50%		
			Industrial	878	13,19%		
B	240	22		6.167	100,00%	0	0
			Financeiro	2.714	44,01%		
			Serviço	2.449	39,71%		
			Misto	753	12,21%		
			Comercial	251	4,07%		
Resumo Total				66.640		24.083	36,14%

Quadro 02 - Projeto de Diversificação de usos e de Ocupação de Imóveis Ociosos do Bairro do Recife . URB-Recife/DPE/PCR . 002/2003

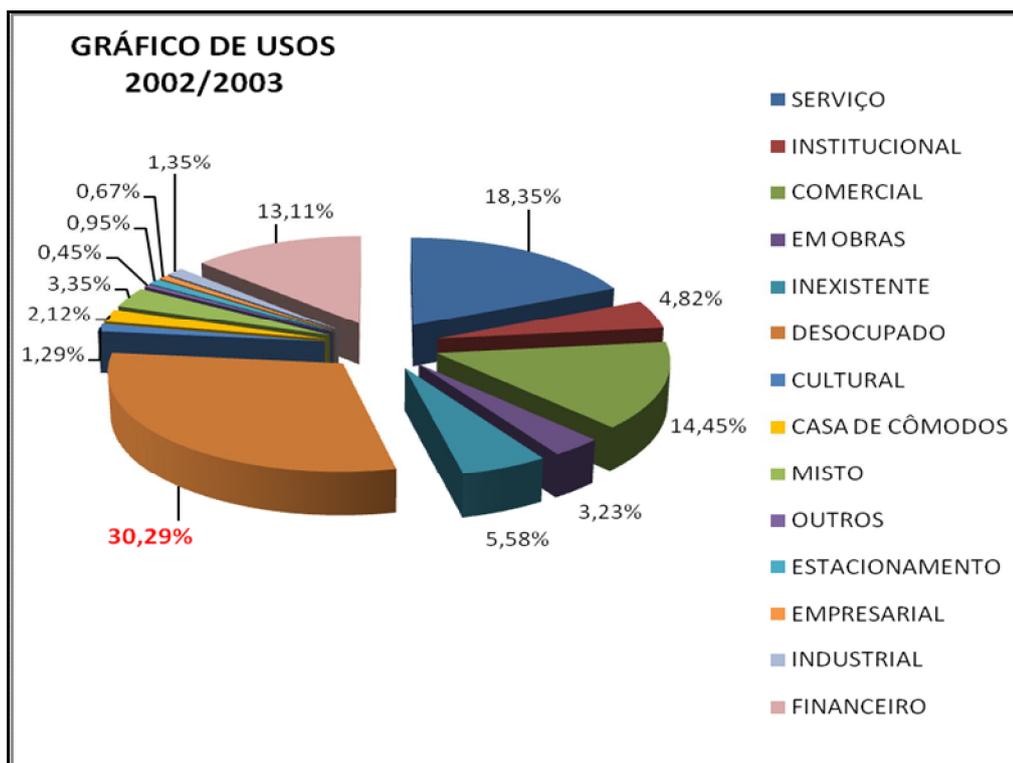


Gráfico 03 - Usos 2002/2003

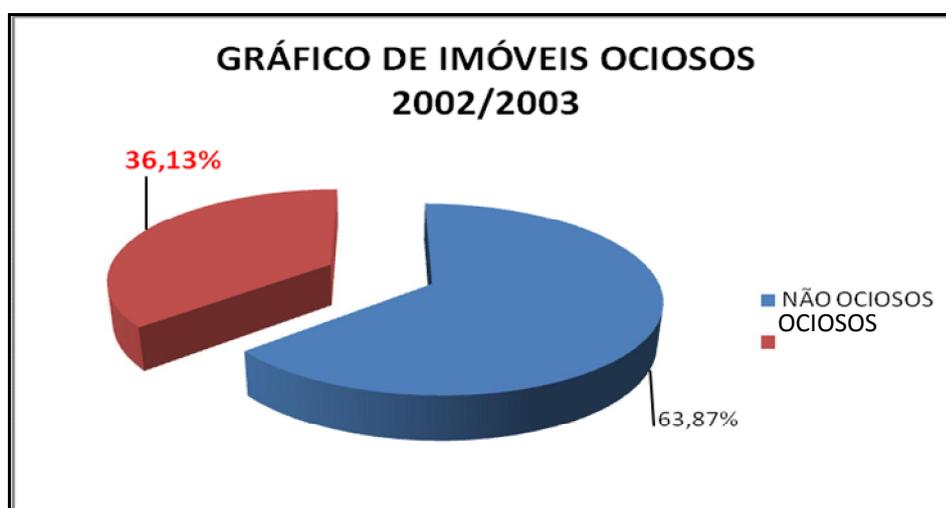


Gráfico 04 . Imóveis Ociosos 2002/2003

4.1.4 Projeto - Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda

Em 2003, a URB-Recife-PCR elaborou pesquisa para avaliar o potencial da diversificação de usos dos imóveis ociosos no Bairro do Recife (resumo abaixo). O Bairro foi dividido em polígonos menores abrangendo toda a sua extensão. Foi avaliado cada imóvel por quadra, por número de pavimentos e por área construída utilizável. Os polígonos %A+ e %B+, considerados nesse trabalho, abrangem os

imóveis situados no polígono de tombamento em nível federal e os 05 (cinco) armazéns portuários localizados na área de entorno imediato do Bairro do Recife. Analisou-se a situação de uso das áreas por imóvel, quantificando-se as que poderiam ser utilizáveis, diferenciando-se as áreas DESOCUPADAS e OCIOSAS⁶.

Esse estudo, mais detalhado, leva em consideração a relação das áreas construídas (em m²) e a sua utilização. Mesmo com a mudança de parâmetros de medição dessa pesquisa, verifica-se que 30,29% dessas áreas estavam DESOCUPADAS e 36,13% OCIOSAS, denotando acréscimo de áreas ociosas no Bairro do Recife entre os anos 2002 e 2003. Mantém-se, nessa pesquisa, a verificação da prevalência de áreas destinadas ao comércio e serviços.

Essa pesquisa subsidiou os estudos para implantação de uma operação urbana consorciada que tinha por objetivo requalificar áreas públicas ociosas e integrá-las à cidade de forma utilitária e produtiva. Áreas pertencentes à União, ao Governo do Estado e às prefeituras de Recife e Olinda seriam disponibilizadas para iniciativa privada em troca de benefícios públicos.

Os dados relacionados com o uso e a ocupação dos imóveis em 2008, coletados nessa pesquisa, serão comparados com os dados das demais pesquisas que fornecerão subsídios para avaliar a evolução do estado de conservação e ocupação dos imóveis daquele bairro.

⁶ As áreas DESOCUPADAS são aquelas que estão efetivamente sem uso mas com possibilidade de uso. As áreas OCIOSAS reúnem não só as DESOCUPADAS como as denominadas inexistentes ou de outros usos precários.

Estado de conservação				
	Alfandega	%	Marco zero	%
Bom	55	52,38%	77	62,10%
Regular	22	20,95%	33	26,61%
Ruim	17	16,19%	12	9,68%
Ruínas	11	10,48%	2	1,61%
Total	105	100,00%	124	100,00%
Regular/ruim/ruínas	68		29,69%	
Estado de ocupação				
	Alfandega	%	Marco zero	%
Desocupado	21	20,00%	42	33,87%
Semiocupado	20	19,05%	4	3,23%
Em reforma	4	3,81%	3	2,42%
Ocupados	58	55,24%	70	56,45%
Estacionamento	2	1,90%	5	4,03%
Total	105	100,00%	124	100,00%
Ocupado/desocupado	94		41,05%	
	Alfandega	%	Marco zero	%
Comercio	11	10,48%	30	24,19%
Serviço	48	45,71%	17	13,71%
Cultura	3	2,86%	2	1,61%
Institucional	10	9,52%	7	5,65%
Residencial	1	0,95%	6	4,84%
Misto	20	19,05%	0	0,00%
Sem uso	12	11,43%	62	50,00%
Total	105	100,00%	124	100,00%

Quadro 03 - Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda . PCR

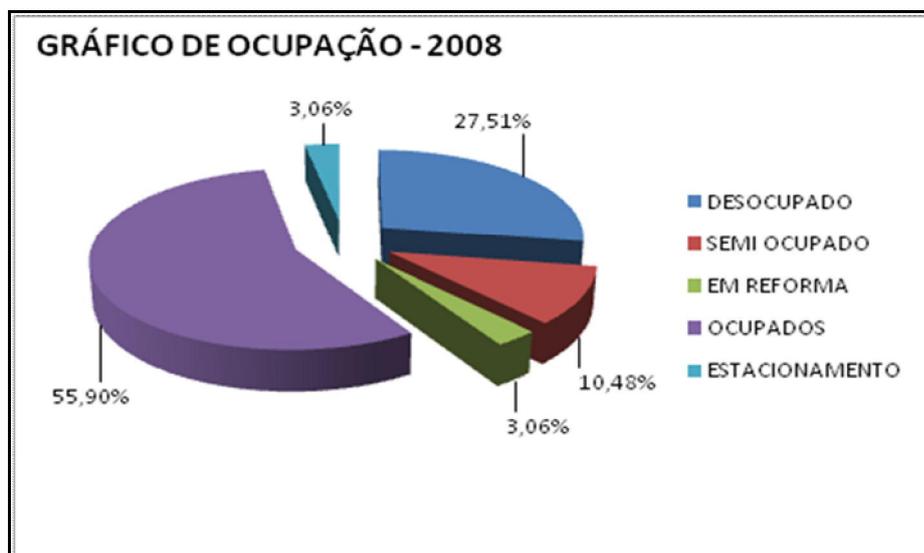


Gráfico 05 - Ocupação - 2008

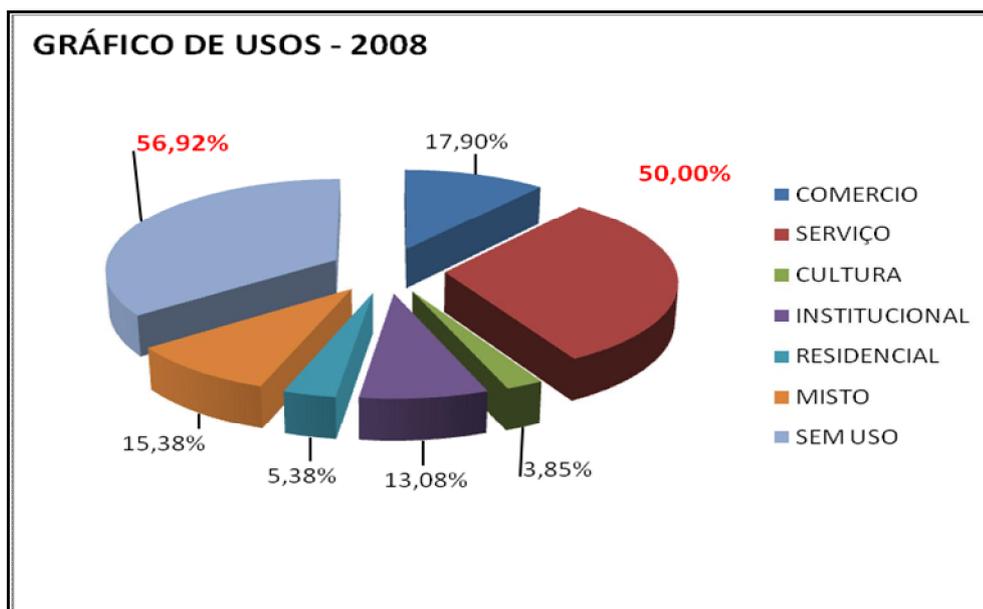


Gráfico 06 - Usos - 2008

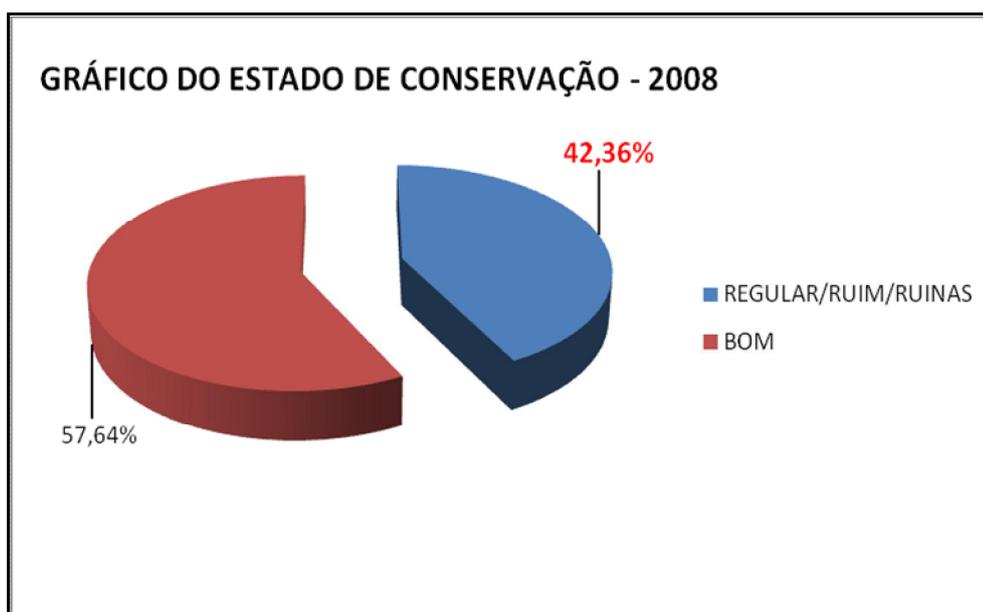


Gráfico 07 - Estado de Conservação . 2008

Para efeito de planejamento do **Projeto - Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda**, a **Prefeitura da Cidade do Recife É PCR** dividiu a Ilha do Recife Antigo em 03 (três) núcleos denominados **Í Núcleo Alfândega**, **Í Núcleo Marco Zero** e **Í Núcleo Brum** (PCR, 2008). A área objeto de estudo está inserida nos **Núcleos Alfândega e Marco Zero** que abrigam 229 (duzentos e vinte e nove) imóveis⁷, dos 224 (duzentos e vinte e quatro) imóveis do polígono de tombamento

federal e 05 (cinco) armazéns portuários situados na área de entorno imediato do Bairro do Recife Antigo.

Com a finalidade de analisar o comportamento do **jogador privado**, foi necessário também levantar os aspectos físicos, fundiários, de propriedade, de uso e de ocupação de imóveis privados desse **Conjunto Urbano** para se conhecerem as maiores dificuldades que impedem os proprietários desses bens tombados investir na recuperação dos imóveis de sua propriedade.

Sintetizando os estudos e pesquisas referidos anteriormente (IPHAN, 2009), verificou-se que, dos 224 (duzentos e vinte e quatro) imóveis integrantes do polígono de tombamento, 84 (oitenta e quatro) estavam, em 2008, subutilizados, 63 (sessenta e três) totalmente desocupados e 24 (vinte e quatro) parcialmente ocupados, ou seja 38,84% do estoque de edificações do conjunto tombado.

Quanto ao estado de conservação, os estudos realizados em 2008 para o **Projeto - Complexo Turístico Cultural Recife - Olinda** identificaram que 97 (noventa e sete) imóveis (42,36%) estavam, em 2008, em estado de conservação regular, ruim ou de ruína (PCR, 2008).

Outro aspecto analisado, nesse levantamento realizado pela **PCR**, foi **IMÓVEIS EM OFERTA X ESTADO DE CONSERVAÇÃO**. Constatou-se que 25 (vinte e cinco) imóveis situados nos Núcleos Alfândega e Marco Zero estavam em oferta no momento da pesquisa (abril/2008). Também se observou que, desse universo, 16 (dezesesseis) imóveis (64%) estavam em **BOM** estado de conservação, 06 (seis) imóveis (24%) em estado **REGULAR** e apenas 03 (três) imóveis (12%) em estado **RUIM** ou de arruinamento (PCR, 2008).

Pesquisa de mercado imobiliário realizada em abril de 2008 pela **PCR** verificou que, no Núcleo Alfândega, da área construídas dos 11 (onze) imóveis, 54,55% da área construída estavam ofertados para aluguel e 45,45% para venda. No Núcleo Marco Zero, da área construída dos 18 (dezoito) imóveis, 72,22% estavam disponíveis para aluguel e 27,78% para venda, ou seja, a maioria dos imóveis destinava-se a aluguel.

Apesar dos investimentos públicos e privados então realizados, verificou-se que apenas 57,64% dos imóveis do Bairro do Recife se encontravam em boas condições. 37,97% estavam desocupados ou parcialmente desocupados,

principalmente aqueles de propriedade privada. Predominantemente, observou-se, no estudo elaborado pela PCR⁸, que o uso dos imóveis do Bairro do Recife estava destinado para serviços (47,95%) e comércio (12,28%). O uso residencial era quase inexistente (2,34%), denotando o baixo perfil do Bairro para moradias.

4.1.5 Projeto - Requalificação de Áreas Centrais em Sítios Históricos

Dentro dos estudos que o Iphan vem desenvolvendo desde 2008, foram contratados levantamentos fotográfico, de dados cadastrais e funcionais dos imóveis e elaboração de maquete eletrônica do sítio histórico tombado do Bairro do Recife-PE . 2009, realizados pela empresa Cardus . Estratégias Urbanas LTDA⁹, para subsidiar estudos de gestão do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**, dentro do programa %Cidade Referência+ do Depam/Iphan¹⁰. Esse estudo prover dados cadastrais e físicos atualizados para possibilitar o aprimoramento dos programas de gestão de cidades históricas brasileiras.

Classificação	Nº Imóveis	Domínio			Uso				Estado de Conservação	
		Público	Privado	Outro	Institucional	Comercial serviço	Desocupado total/parcial	Residencial	Precário/ ruína	Ótimo/ bom
Polígono 01	38	2	31	2	5	20	87	0	7	28
Polígono 02	51	5	42	4	9	32		0	14	37
Polígono 03	50	6	42	0	6	19		3	10	38
Polígono 04	85	5	77	3	5	66		8	31	54
Total	224	18	192	9	25	137	87	11	62	157
Totais (%)	8,04	85,71	4,02	11,16	61,16	38,84	4,91	27,68	70,09	

Quadro 04 - Requalificação de Áreas Centrais em Sítios Históricos - 2009/2010

⁸ Fonte: Acervo IPHAN/ Levantamento de Junho de 2008, realizado através do projeto %Complexo Turístico Cultural Recife/ Olinda.

⁹ Empresa contratada pelo Iphan-PE, autora da pesquisa para realizar o projeto - Requalificação de Áreas Centrais em Sítios Históricos - Recife.

¹⁰ Depam/Iphan . Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização do Iphan.

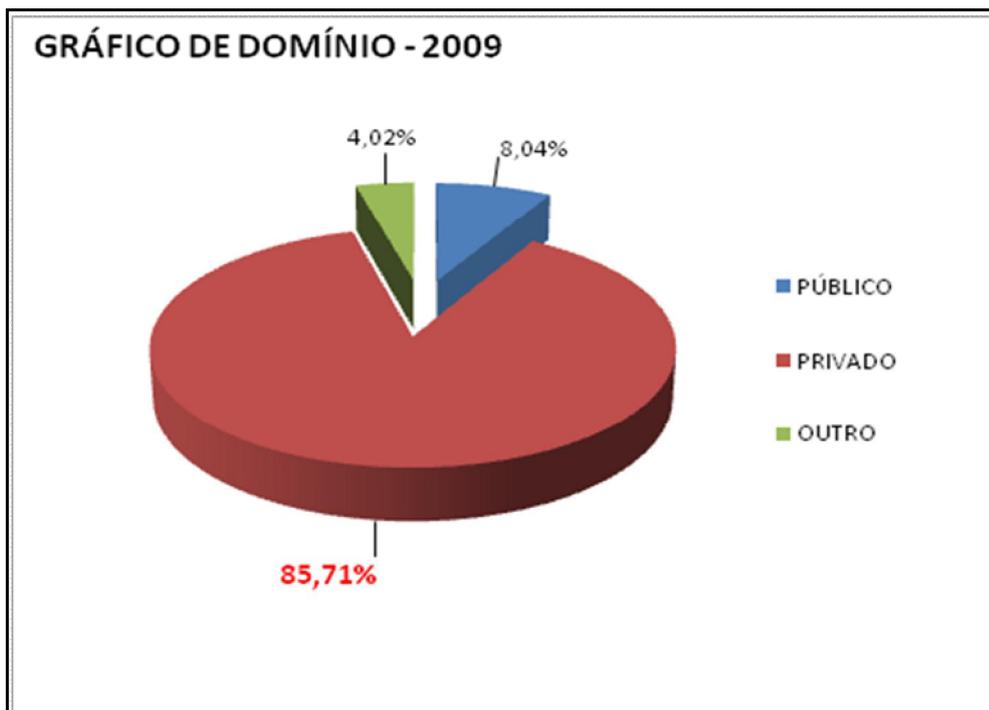


Gráfico 08 - Domínio - 2009

Requalificação de Áreas Centrais em Sítios Históricos IPHANÍ . 2009/2010

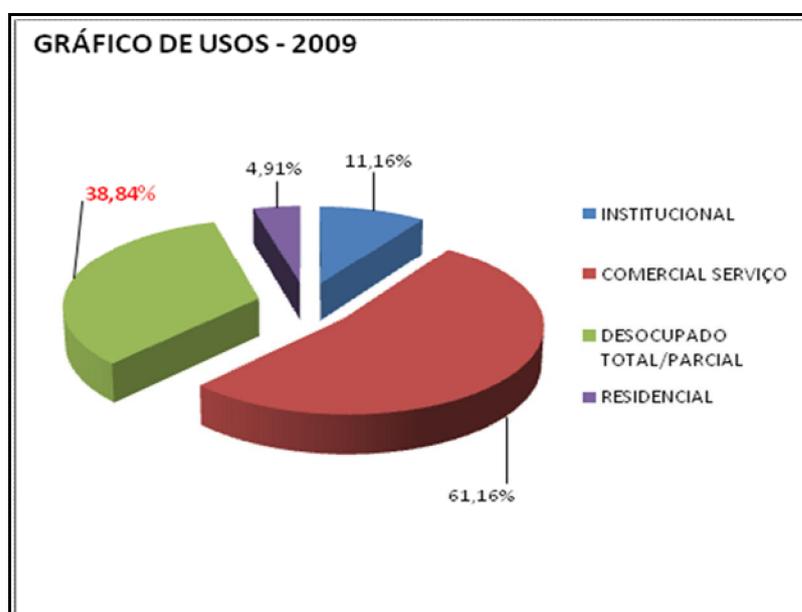


Gráfico 09 - Usos - 2009

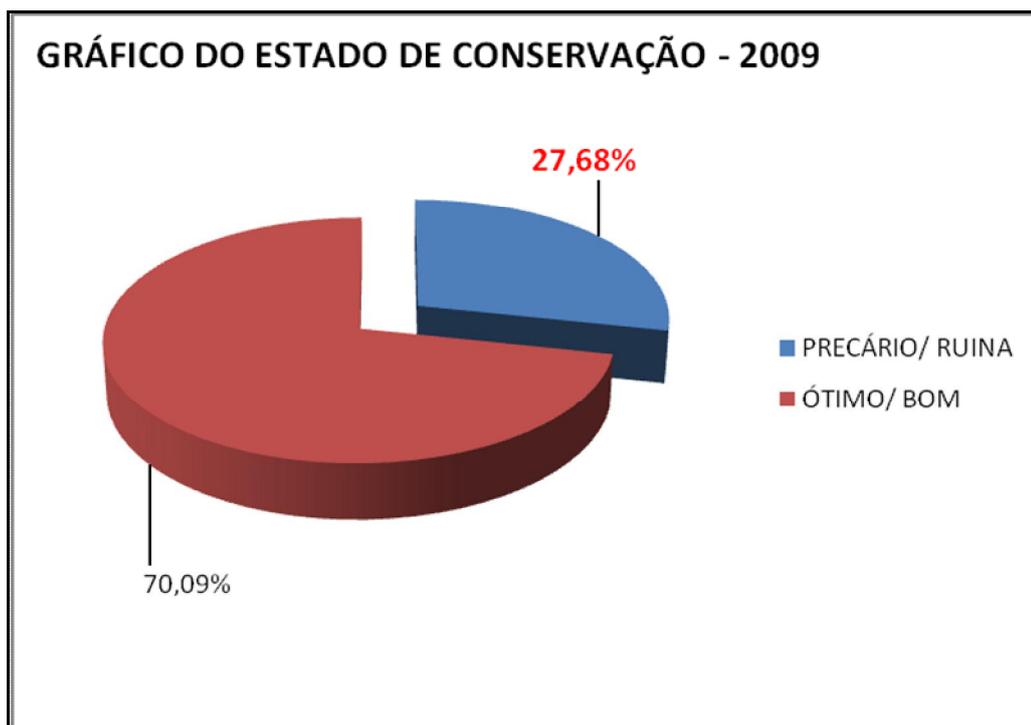


Gráfico 10 - Estado De Conservação - 2009

Nesse trabalho contratado pelo Iphan, confirma-se a predominância de imóveis privados na área tombada do Bairro do Recife (85,71%), com tendência majoritária de abrigar estabelecimentos comerciais e/ou de serviços (61,16%) e baixo índice habitacional (4,91%).

Além dos trabalhos acima referidos, foram pesquisados o **Í Parecer Técnico sobre Imóveis em risco Localizados no Bairro do Recife**, realizado em fev/2003 pela Urb-Recife-PCR, a **Í Avaliação de Riscos em Edificações e Elementos Artísticos Integrados do Patrimônio Cultural** . realizada em 2009 . Iphan-PE.

Comparando-se os dados citados acima, levantados pelos programas, estudos e projetos entre os anos de 2001 e 2010, destaca-se um aumento do número de imóveis desocupados (29,17% em 2001/2002 para 38,84% em 2010 . **GRÁFICO 11**) e uma redução do número de imóveis em estado precário ou em arruinamento (32,86% para 27,68% . **GRÁFICO 12**).

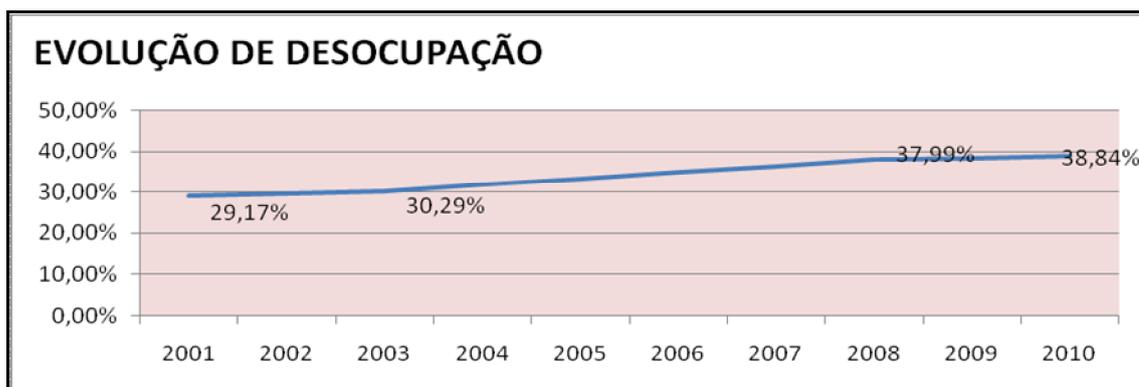


Gráfico 11 - Evolução De Desocupação . 2001/2010.

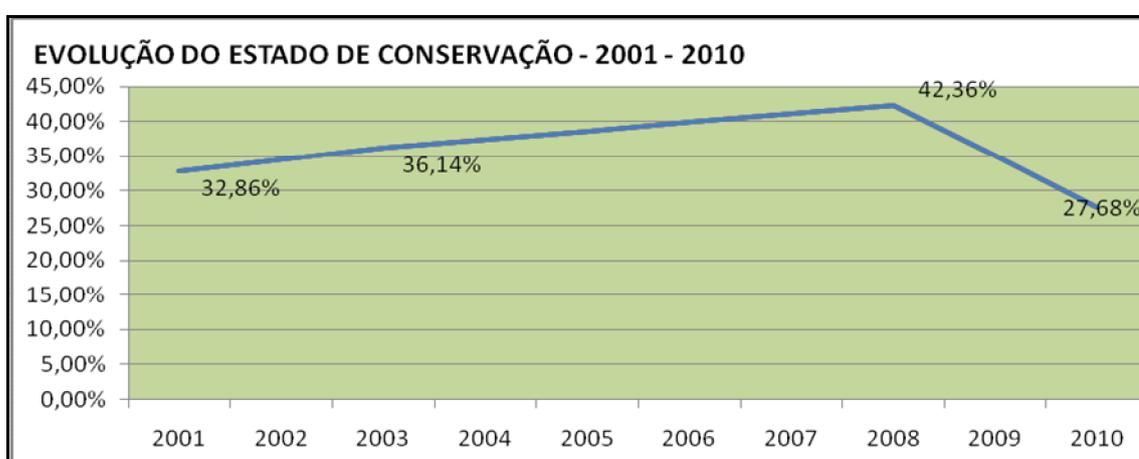


Gráfico 12 - Evolução do Estado de Conservação . 2001/2010

Embora se verifique um aumento do número de imóveis desocupados (**9,67%** - **GRÁFICO 11**, p. 63) no Bairro do Recife durante os anos de 2001 e 2010, constata-se que houve, nesse período, um decréscimo do número de imóveis com comprometimento do estado de conservação.

No **GRÁFICO 12** (p.63), verifica-se que, em 2008, houve um pico de agravamento do índice do estado de conservação dos imóveis privados do Bairro, mas, pelos dados coletados, constatou-se que o critério e a metodologia aplicados naquela pesquisa¹¹ causaram distorções nos resultados em relação às demais. A análise realizada levava em consideração as áreas utilizáveis dos imóveis e não os imóveis individualmente.

¹¹ **QUADRO 3 - COMPLEXO TURÍSTICO CULTURAL RECIFE/OLINDA É PCRÍ:** Em 2008 a equipe técnica realizou um levantamento minucioso denominado **Í Levantamento de Imóveis Ocupados e Ociosos do Bairro do Recife**

Como se pode verificar nos resultados descritos anteriormente, os investimentos públicos não têm surtido os efeitos desejados. Os índices descritos nos gráficos acima denotam um agravamento (aumento de 9,67%) do número de imóveis desocupados ao longo desses anos, e essa desocupação pode reverter-se em comprometimento do **estado de conservação** desses imóveis. Houve uma redução (5,18%) do número de imóveis em estado de conservação considerado precário ou com problemas naquele período (2001/2010), porém a melhora não atingiu os índices desejados.

Pelos estudos apresentados, verifica-se uma redução no número de imóveis em estado de conservação considerado **RUIM, REGULAR** ou **PRECÁRIO** entre os anos de 2001 e de 2003 (32,86% - 36,14%). No entanto, entre os anos 2003 e 2009, houve um decréscimo de 36,14% para 27,68%.

Também se pode observar a evolução do **estado de ocupação** dos imóveis localizados no polígono de tombamento do Bairro do Recife. Constata-se um acréscimo acentuado do número de imóveis **DESOCUPADOS E OCIOSOS** no Bairro entre os anos de 2001 e 2010 (29,17% - 38,84% . **Gráfico 11**, p.63), denotando uma aceleração da desocupação dos edifícios do Bairro. É certo que o índice de 38,84% dos imóveis desocupados e semiocupados é muito alto e indesejável para um bairro tombado que se pretende revitalizar, pois sabe-se que a relação entre **imóvel desocupado** e **estado de conservação precário** está diretamente interligada.

Para melhor visualização dos usos dados às edificações, foi analisada a baixa tendência habitacional existente no Bairro (**GRÁFICO 09**, p. 61). Verificou-se que, entre os anos de 2001 (2,78%) e 2010 (4,91%), houve acréscimos e decréscimos insignificantes no número de imóveis com esse uso. Constatou-se também, que a variação dos usos comercial e de serviços foi muito baixa (62,85% - 62,74%) nesse período.

Diante dos dados coletados nas pesquisas, pôde-se constatar que, em relação ao **dilema do jogo** no Bairro do Recife, o **Equilíbrio de Nash**, da Teoria dos Jogos ainda não foi atingido, pois, embora o poder público (**jogador público**) tenha investido em melhoria do acesso às linhas de financiamento, segurança pública, acessibilidade e infraestrutura urbana, esses benefícios não foram suficientes para estimular os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) a investir em seus bens. Diante da constatação numérica (**GRÁFICOS 11 e 12**, p.

61), pôde-se registrar que, no Bairro do Recife, o **jogador privado** tem resistido, ao longo desses dez anos, a fazer qualquer melhoramento no imóvel de que é proprietário.

A fim de analisar uma variável muito importante para a compreensão da situação dos imóveis do Bairro do Recife, também foi realizado um diagnóstico das suas condições fundiárias e de propriedade. Compreende-se que a atualização dos dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife também é um investimento do setor público, que busca ter elementos para gerir o Bairro do Recife.

4.1.6 Dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife

Esse estudo permite verificar as condições de propriedade e fundiárias dos imóveis tombados do Bairro do Recife, indicando as dificuldades dos proprietários de regularizar os bens no Registro Geral de Imóveis.

		Quant.	%
Usos	Público	34	12,93%
	Residencial	11	4,18%
	Serviços/Comercio	131	49,81%
	Desocupado - Total/Parcial	87	33,08%
Inadimplência ¹²		113	42,97%
Clandestinidade ¹³		22	2,42%
Imóveis Regularizados ¹⁴		241	91,63%

Quadro 05 - Resumo dos Dados Extraídos do Cadastro Imobiliário do Bairro do Recife . 2010

¹² INADIMPLÊNCIA - Imóveis com situação de inadimplência junto a Prefeitura da Cidade do Recife - PCR . Débito de IPTU.

¹³ CLANDESTINIDADE . Imóveis sem registro na Prefeitura da Cidade do Recife - PCR

¹⁴ IMÓVEIS REGULARIZADOS . São Imóveis em situação regular junto a PCR e ao Registro Geral de Imóveis . RGI.

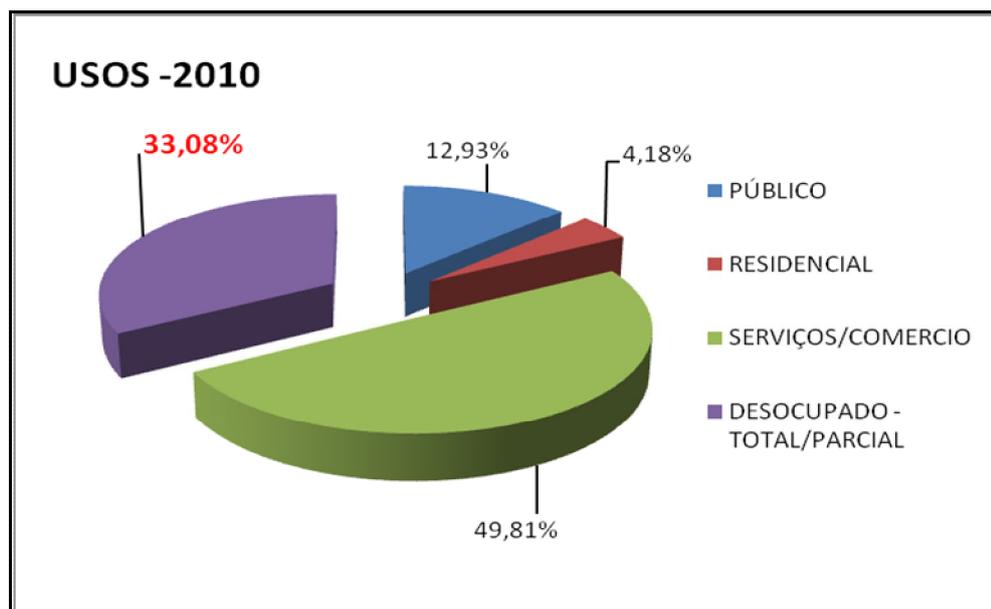


Gráfico 13 - Usos - 2010

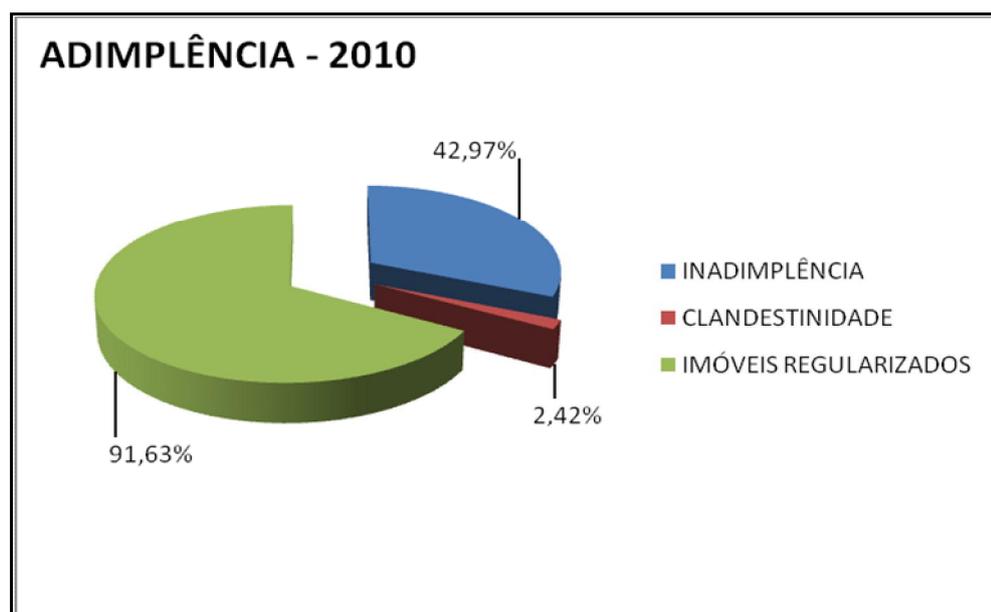


Gráfico 14 - Adimplência - 2010

Na análise do Cadastro Imobiliário da PCR do ano de 2010, observou-se que 263 (duzentos e sessenta e três) estabelecimentos são cadastrados na área de estudo do Bairro do Recife. 82,89% são comerciais ou de serviços privados, 12,93% são públicos, apenas 4,18% são residenciais, 42,97% dos estabelecimentos apresentam *inadimplência*¹⁵ perante a PCR, e quase todos são

¹⁵ Inadimplência significa falta de cumprimento de um contrato ou de qualquer de suas condições; descumprimento. Fonte(s): Dicionário Aurélio. No caso do Bairro do Recife, estão inadimplentes com o IPTU.

*regularizados*¹⁶, com apenas 2,42% na *clandestinidade*. É importante destacar que, dentre os usos dos imóveis cadastrados, não foram demarcados os imóveis desocupados ou abandonados.

Os imóveis regularizados ou legalizados junto à PCR são aqueles cuja escritura está registrada no RGI. Nesse registro devem constar a identificação do imóvel (localização do imóvel, nome do proprietário, dimensão do terreno, descrição e dimensões do imóvel). O Iphan-PE autoriza previamente a PCR a licenciar a construção através de projeto aprovado. A PCR licencia o início de obras de conservação e para isso, exige comprovante de propriedade do imóvel - escritura de promessa de compra e venda ou títulos judiciais, todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis . RGI, ou certidão atualizada. As dimensões e a área do terreno deverão ser as mesmas do Projeto aprovado¹⁷.

Embora a experiência do Bairro do Recife costume ser apontada como uma das experiências mais bem sucedidas no Brasil, bastante citada, como exemplo, em projetos de revitalização de áreas urbanas degradadas¹⁸, ainda verifica-se que o processo de deterioração dos imóveis não cessou e, em várias áreas ditas revitalizadas, hoje se pode observar um retrocesso no processo de revitalização, com fechamento de vários estabelecimentos comerciais e de lazer, fato merecedor de atenção do poder público¹⁹ (**jogador público**), atestando a descontinuidade do apoio local reclamado pelos usuários.

4.2 PROJETOS URBANÍSTICOS E INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO PODER PÚBLICO (1980-2010)

Norma Lacerda²⁰, em seu artigo, **Intervenções no Bairro do Recife e no seu Entorno: indagações sobre a sua legitimidade** (set.- dez. de 2007), critica

¹⁶ Regularizado . Regulamentado . Fonte Dicionário Aurélio . No caso do Bairro do Recife tornar regularizado ou legalizado junto à Prefeitura da Cidade do Recife - PCR e ao Registro Geral de Imóveis . RGI.

¹⁷ Fonte - 1ª Gerência Regional da Dircon/PCR . Boa Vista . Recife/PE e Iphan-PE.

¹⁸ Citação em artigos, projetos, modelos, etc.

¹⁹ Polo Bom Jesus . Rua do Bom Jesus e adjacências.

²⁰ Doutora em Géographie, Aménagement et Urbanisme pela Université Sorbonne Nouvelle . Paris III . Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine. Arquiteta, professora do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE).

a experiência de revitalização do Bairro, considerando-a desvirtuada, com ênfase especulativa, ao mesmo tempo em que questiona a legitimidade dos projetos.

Na década de 70, o Serviço do Patrimônio Histórico e Arquitetônico Nacional (SPHAN) e a Fundação Pró-Memória investiram nas primeiras propostas de conservação de áreas de interesse histórico, artístico e cultural.

Na segunda metade da década de 70, a Prefeitura criou o *Escritório do Bairro do Recife*, quando houve a primeira proposta de recuperação voltada para os habitantes do Bairro (favelados, empregados do porto, prostituta) o que resultou no afastamento dos atores econômicos, pois dificilmente, os baixos rendimentos dos usuários do Bairro, seriam suficientes para reverter o processo de degradação daquela área (LACERDA, 2007).

Diversos outros projetos de impacto urbanístico ocorreram desde então, conforme análise a seguir.

4.2.1 Projeto Cores da Cidade - 1987

Uma das primeiras intervenções urbanísticas dentro do Plano de Revitalização do Bairro do Recife foi iniciada em 1987 e pretendeu chamar a atenção para os valores arquitetônicos do Bairro, através da cor. A Prefeitura da Cidade do Recife, a Fundação Roberto Marinho e as Tintas Ypiranga, desenvolveram, no Polo Bom Jesus²¹ o projeto *Cores da Cidade*, que promoveu a recuperação de fachadas e adoção de cores vibrantes de destaque do estilo eclético, predominante no Bairro, juntamente com o estabelecimento de incentivos fiscais e legislação para dar usos variados aos imóveis. Buscava-se a valorização imobiliária da região, visto que, na época, apenas 30% dos imóveis da área estavam ocupados (QUESADO, 2002).

²¹ Polos Bom Jesus, Alfândega e Pilar: Divisão territorial do Bairro do Recife, para lançar e propor um plano abrangente de reestruturação urbana.



Figura 02 . Rua Bom Jesus - Sec. De Cult. Turismo E Esporte/PCR

4.2.2 Projeto Luz e Tecnologia do Recife Antigo - 1993

Na tentativa de consolidar o Plano de Revitalização do Bairro do Recife, a Prefeitura do Recife realizou, em 1993, o Projeto Luz e Tecnologia do Recife Antigo. O Projeto tinha a intenção de suprir o Bairro da infraestrutura necessária para abrigar a explosão de iniciativas e investimentos em diversas áreas - dentre as quais a tecnologia de ponta com o desenvolvimento do Porto Digital - e integrar a implantação e o desenvolvimento da tecnologia com a valorização do patrimônio cultural. Como resultado, além da infraestrutura tecnológica e elétrica, foram musealizados os vestígios arqueológicos encontrados no decorrer do acompanhamento realizado nas obras de melhoria da iluminação pública. Os achados estão expostos no Museu a Céu Aberto, entre as ruas Alfredo Lisboa e Barão Rodrigues Mendes.

4.2.3 Programa Integrado de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (Prodetur-Ne I)

Programa voltado para o desenvolvimento do turismo do Nordeste, representa uma das principais fontes de captação de recursos para projetos estruturadores (VIEIRA, 2007, p.142.), firmado entre o Governo do Estado e o Banco do Nordeste do Brasil . BNB, com financiamento do Banco de Interamericano de Desenvolvimento . BID. Esse Programa abrigou vários projetos de recuperação de diversos imóveis, principalmente na Rua do Bom Jesus e

adjacências. Caracterizou-se por intervenções com tendência ao fachadismo (VIEIRA, 2007, p. 143) e a modificações radicais internas.

4.2.4 Projeto de Revitalização do Marco Zero e Parque das Esculturas É Í Eu vi o Mundo, Ele Começava no Recife! - 1999



Figura 03 - Parque Das Esculturas . Bairro Do Recife / Foto: Alexandre José do Nascimento para o Cidadão Repórter-Divulgação

Projeto Pronac²², com proposição da Fundação de Apoio ao Desenvolvimento do Ensino da UFPE . FADE, realizado em 1999, requalificando a Praça do Marco Zero - destacando-se, no centro desta, uma Rosa dos Ventos de autoria de Cícero Dias -, parte do Molhe do Recife - com implantação de esculturas de Francisco Brennand - o armazém 14 do Porto do Recife.

4.2.5 Centro Cultural Bandepe²³, Hoje Santander É 1999

Imóvel de destaque no **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**, foi restaurado com apoio do Pronac, para abrigar um Centro Cultural voltado para os mais diversos públicos e promover a cultura numa rede associativa de atividades das artes e do patrimônio. O intuito é fomentar o

²² Lei Rouanet . Lei de Incentivo à Cultura . Lei 8.313/91- Restabelece princípios da Lei nº 7.505, de 2 de julho de 1986, institui o Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac) e dá outras providências.

²³ Centro Cultural Santander: <http://efestabrasil.blogspot.com/2011/04/centro-cultural-santander.html>

circuito das artes no Bairro. Certamente influenciou a vinda, para o Bairro do Recife, outros centros culturais como Correios, Caixa Cultural e Paço do Frevo.

4.2.6 Projeto Porto Digital Empreendimentos e Ambiente Tecnológico - 2000

O Porto Digital, criado em 2000, vem-se consolidando em Pernambuco através do resultado de um ambiente de inovação, com a reunião de empresas privadas, universidades e governos, estimulando mudanças econômicas e sociais no intuito de gerar riqueza, emprego e renda. O foco do Porto Digital é o desenvolvimento de *softwares* na área de Tecnologia da Informação e Comunicação, e a parceria público/privado estimula a ocupação do Bairro do Recife, através de investimentos públicos do Governo do Estado, incentivos fiscais municipais, entre outros. As intervenções físicas no Bairro do Recife consistem na recuperação e adaptação dos imóveis para abrigar as empresas e os serviços prestados que compõem o Porto Digital.

4.2.7 Programa Monumenta - 2002

O Monumenta é o programa de recuperação de conjuntos históricos tombados pelo Iphan cujo objetivo é preservar as áreas urbanas sob proteção federal, estimulando sua sustentabilidade. Conta com o financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento . BID e o apoio da Unesco²⁴, e tem proporcionado resultados que contribuem para o desenvolvimento da cidade, ativando a economia, a ocupação e a geração de renda da população, bem como a capacitação de mão de obra específica.

No Bairro do Recife, o programa concentrou sua ação no Polo Alfândega²⁵ com obras básicas de recuperação de ruas e monumentos, reforçando-as com financiamento de imóveis privados e ações educativas nos seguintes espaços:

- Revitalização do Cais da Alfândega;
- Revitalização da Rua Madre de Deus, Rua da Moeda e adjacências;
- Restauração da Igreja da Madre de Deus;

²⁴ Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura.

²⁵ Polo Alfândega: Para efeito de planejamento o Bairro do Recife foi dividido pela Prefeitura do Recife em 3 áreas: Polo Bom Jesus, Polo Alfândega e Polo Pilar.

- Revitalização da Rua Alfredo Lisboa e adjacências;
- Financiamento de Imóveis Privados (DIOGO, 2009)



Figura 04 - Revitalização da Rua da Moeda . Bairro do Recife



Figura 05 - Restauração da Igreja da Madre de Deus . Bairro do Recife



Figura 06 - Revitalização do Cais da Alfândega . Bairro do Recife

4.2.8 Paço Alfândega²⁶ - 2003

Imóvel de Destaque do Conjunto Tombado do Bairro do Recife²⁷, foi recuperado pela iniciativa privada, com apoio do PRONAC²⁸ - para abrigar o Shopping Paço Alfândega cuja finalidade é fomentar o comércio local e estimular o uso de imóveis ociosos na vizinhança do Paço. O Paço Alfândega foi um dos empreendimentos âncora do Programa Monumenta/MinC, pois, diferentemente do que ocorreu em outras cidades, na época da implantação do Programa, contou com o apoio da iniciativa privada.

4.2.9 Restauração da Associação Comercial de Pernambuco²⁹ - 2009

Imóvel onde funciona a Associação Comercial de Pernambuco, edifício de estilo eclético, construído durante a grande reforma do Porto do Recife ocorrida em 1910. Trata-se de imóvel de destaque do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**, restaurado com apoio do Pronac e patrocínio do Grupo Votorantim.

²⁶ O Shopping Paço Alfândega é um centro de compras da cidade do Recife, inaugurado em 2003.

²⁷ No Processo de tombamento do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico do Antigo Bairro do Recife, existem 24 imóveis considerados de valor cultural de destaque na paisagem urbana do Bairro e a %Antiga Alfândega+. Paço Alfândega é um deles.

²⁸ Programa Nacional de Incentivo à Cultura (Lei Rouanet) . Lei 8.313/91

²⁹ . Restauração do Imóvel através da Lei Rouanet . isenção fiscal.



Figura 07 - Marco Zero Bairro Do Recife . Associação Comercial de Pernambuco

4.2.10 Paço do Frevo - 2010/2011 (PASSOS, 2009, <http://oglobo.globo.com>).

Este equipamento cultural será instalado em um imóvel do conjunto tombado situado na Praça do Arsenal do Bairro do Recife Antigo e no qual funcionou, até 1973, a sede da Western Telegraph Company. Além de espaço para exposição permanente e exibição de espetáculos de música, dança e vídeos sobre o frevo, serão instalados bar, loja, biblioteca, sala de consulta, sala de exposição temporária, salas de ensaio de música, estúdio para gravação, oficinas de figurino e cenário.

O empreendimento está sendo realizado pela Prefeitura da Cidade do Recife, através da Fundação Roberto Marinho com parcerias, do BNDES, Governo do Estado de Pernambuco e dos grupos Camargo Correia e Neo-energia, com apoio do Ministério da Cultura através do Pronac (Lei Rouanet).

4.2.11 Centro Caixa Cultural³⁰ - 2011

Centro Cultural da Caixa Econômica Federal . CEF de atividades artísticas ligadas ao teatro, música, dança, fotografia, mostras de cinema e artes plásticas, localizado no Marco Zero, em um imóvel de destaque que abrigou o Banco de Londres e a antiga Bolsa de Valores do Recife.

³⁰ Caixa Cultural - http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=6304739&tipo_noticia=0

4.2.12 Construção do Conjunto Habitacional do Bairro do Pilar - 2011

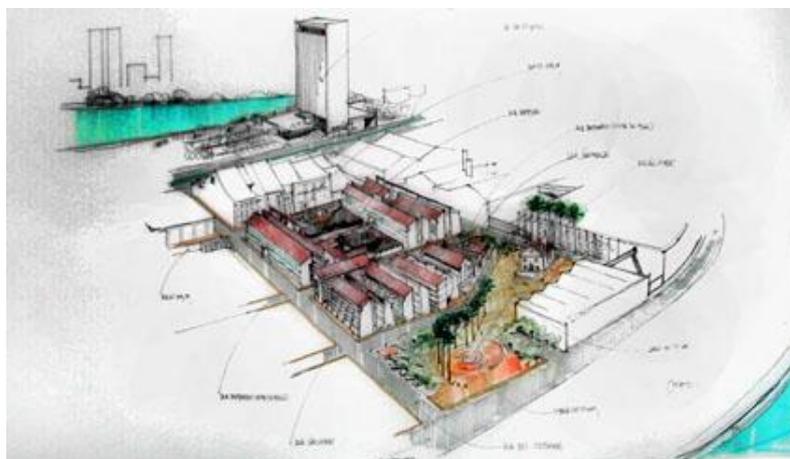


Figura 08- Urbanização Da Comunidade Do Pilar

Construção de 458 (quatrocentas e cinquenta e oito) unidades habitacionais que serão edificadas seguindo um projeto arquitetônico diferenciado, integrando-as ao Bairro do Recife Antigo, conforme recomendações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan. No conjunto habitacional serão, ainda, construídos um mercado, escolas, creches, postos de saúde, pontos de lazer e de capacitação para os moradores.

O Projeto prevê, também, a revitalização do sítio histórico, com a requalificação e restauração da Igreja Nossa Senhora do Pilar, construída no século XVII. Com o apoio financeiro do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e a execução a cargo da Prefeitura da Cidade do Recife . PCR, o projeto também está realizando a prospecção arqueológica da área e a busca dos remanescentes históricos do Forte de São Jorge, cuja igreja foi, segundo a historiografia, construída sobre suas ruínas.

4.2.13 Edital de Financiamento de Imóveis Privados - 2011

Com a intenção de estimular e viabilizar a recuperação de imóveis em áreas tombadas, o Programa Monumenta/MinC ofereceu, aos proprietários de imóveis privados, financiamentos em condições especiais. O financiamento para obras de recuperação de fachadas e coberturas, estabilização e consolidação da estrutura

do imóvel e para embutir a fiação elétrica foi oferecido com taxa de juros zero e prazos que variavam de dez a 20 anos.

Os imóveis foram selecionados através de edital público, lançado pela PCR e os interessados elaboraram as propostas de intervenção que, uma vez selecionadas, foram analisados pelas equipes da PCR, Iphan e Caixa Econômica Federal (CEF). As parcelas de pagamento serão depositadas no Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, visando a manutenção e à conservação do centro histórico em que o imóvel está inserido. 22 (vinte e dois) interessados (proprietários/responsáveis) se inscreveram nos editais oferecidos pelo MinC/PCR, mas apesar de esses projetos já terem sido aprovados pela PCR e pelo Iphan, desde 2007, até a presente data nenhum proprietário assinou contrato com a PCR e a Caixa Econômica Federal - CEF³¹. Os interessados reclamam que a CEF vem exigindo documentação demasiada.

Outros empreendimentos que estão sendo desenvolvidos para o Bairro do Recife são projetos de urbanização que revitalizarão um trecho de 1,3 quilômetros entre a antiga Ponte Giratória e o Museu do Brum - o qual abrigará, além do terminal marítimo de passageiros, um museu dedicado a Luiz Gonzaga (CARVALHO, 2010) que deverá funcionar no Armazém 10 - e requalificarão os armazéns 11,12, 13 e 14 que deverão ser destinados à iniciativa privada para serviço e lazer.

Esses empreendimentos, realizados, em realização e a realizar, representam o esforço do poder público (**jogador público**) em investir na revitalização do Bairro do Recife ao longo dos anos. Embora não se possa levantar os valores orçamentários investidos ou a investir nesses projetos, pode-se observar que os poderes federal, estadual e municipal vêm tentando aplicar - uns mais, outros menos, uns mais frequentes e outros menos frequentes, uns mais contínuos, outros menos contínuos - recursos em infraestrutura e fomento para a revitalização do Bairro.

4.3 DIAGNÓSTICO E PLANOS DO JOGADOR PÚBLICO (TABELAS 1 E 3)

³¹ Agente Financeiro responsável pelo repasse do financiamento.

Como dito anteriormente, a *Tabela 1* (TABELA 1³²: SÍNTESE DAS ENTREVISTAS DOS GESTORES, ESTUDIOSOS E ACADÊMICOS) sintetiza as respostas dos gestores, estudiosos e acadêmicos que participam ou participaram do processo de revitalização do Bairro do Recife.

Os vinte e cinco entrevistados são arquitetos e urbanistas que tiveram, direta ou indiretamente, participação no processo de revitalização do Bairro do Recife (*Tabela 1* - Situação das Entrevistas e Gestão). Verifica-se que a participação desses profissionais foi, ao longo dos anos, bastante diversificada. Foi possível coletar depoimentos de profissionais do executivo, responsáveis pela implantação de planos e programas, e de estudiosos e acadêmicos que contribuíram com o levantamento de dados para essa implantação.

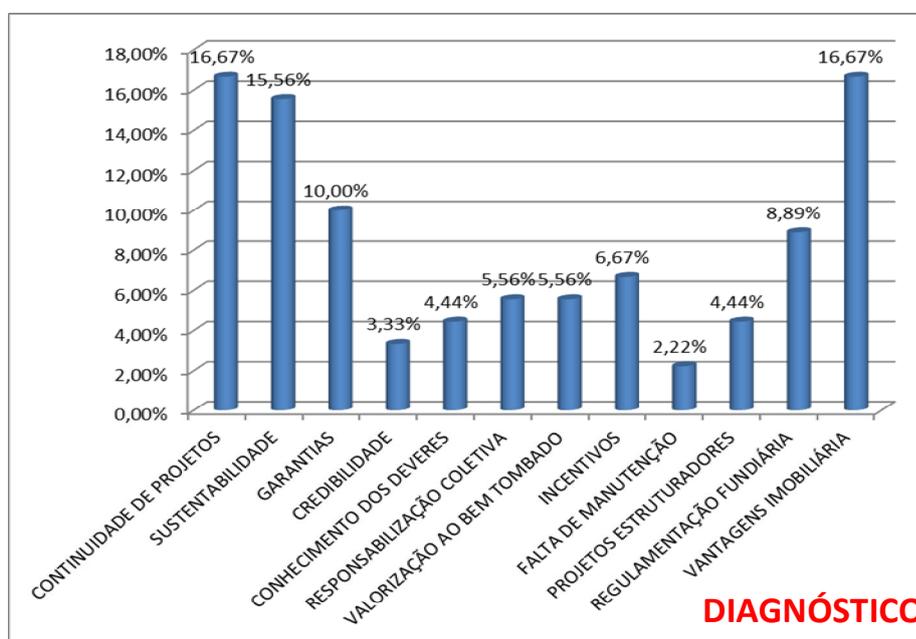


Gráfico 15 - Diagnóstico . Tabela 1

No Campo Diagnóstico, a maior causa de os proprietários resistirem em a investir em seus imóveis, apontada por 15 (quinze) desses gestores e estudiosos é a **especulação imobiliária**, verificando-se, em seguida, forte preocupação de 14 (catorze) entrevistados com a **falta de continuidade administrativa** e metodológica dos projetos implantados, cuja consequência é uma descontinuidade dos resultados esperados. A **falta de garantias e de sustentabilidade** dos diversos projetos implantados, também foi outro fator bastante mencionado nas entrevistas, pois, segundo a maioria, o poder público (**jogador público**) teria de

³² APÊNDICE B . Tabela 2

fornecer as condições de viabilização dos investimentos a serem realizados com a participação da comunidade usuária. Para isso, a presença do poder municipal no Bairro, a exemplo do Escritório de Revitalização do Bairro do Recife - ERBR que existia no local, é cobrada tanto pela maioria dos gestores, quanto para a população usuária.

Embora considerado, pelo grupo entrevistado, menos relevante, a falta de **instrumentos de incentivo** aos proprietários foi mencionada por 06 (seis) gestores públicos/estudiosos entrevistados. A menção de **falta de responsabilidade coletiva**³³ e de **valorização do bem tombado** é também um ponto a registrar, pois se refere à falta de conscientização da comunidade usuária.

De fato, analisando-se os resultados dessa pesquisa com os gestores que contribuíram, de alguma forma, com o processo de revitalização do Bairro, verifica-se certa %evolta+ no processo de continuidade administrativa, interrompendo-se o trabalho desenvolvido e estimulando esses proprietários a aguardarem as intenções do poder público (**jogador público**) para que eles (**jogador privado**) venham a investir, ou esperem que os imóveis se valorizem para decidirem o destino que irão tomar, ou seja, especular³⁴.

Todos os fatores mencionados por esses gestores (**falta de continuidade administrativa, de garantias, de sustentabilidade, de instrumentos de incentivo, de conscientização e de valorização cultural**) contribuem para um outro fator notado, embora não apontado explicitamente nas entrevistas, que é a **falta de credibilidade**, ponto considerado fundamental para que processos de revitalização de centros urbanos se instalem.

No campo **planos** da *Tabela 1*, observa-se que a maioria das propostas para consolidação do processo de revitalização do conjunto tombado refere-se à adoção de planos de **incentivo**. Embora se tenha verificado que a vocação do Bairro não é residencial, **12** (doze) entrevistados citaram a necessidade de implantação de **residências**. Verifica-se, também, nesse resultado, que, no campo %planos gerais+ da *Tabela 1*, os itens %incentivos+ (17 entrevistados) e %linhas de crédito+ (08 entrevistados) estimulam o **jogador privado** a investir em seus bens e somam-se aos itens %estacionamento+(11 entrevistados) e %segurança+(6 entrevistados), do

³³ Falta de Responsabilização Coletiva = 05 gestores/estudiosos (Tabela 1) . Falta de Valorização ao Bem Tombado= 04 gestores/estudiosos (Tabela 1)

³⁴ Especulação imobiliária.

campo **Planos de infraestrutura**. Somando o resultado dessas propostas, (17+11+8+6), nota-se que o número de depoimentos que considera os **incentivos** como a maior proposta para consolidação da revitalização do Bairro sobe para 42. Esses resultados, não se contrapõem os depoimentos do campo **diagnóstico** da *Tabela 1*, pois fortalecem a necessidade de continuidade de aplicação de investimentos e o papel do poder público (**jogador público**) nos processos de revitalização de centros urbanos. No caso do Bairro do Recife, nota-se uma fragilidade relacional entre os usuários e a esfera pública, combinada com uma **expectativa** da presença concreta do poder público (**jogador público**) no Bairro, a semelhança do que esses proprietários/responsáveis (**jogador privado**) já vivenciaram no passado³⁵.

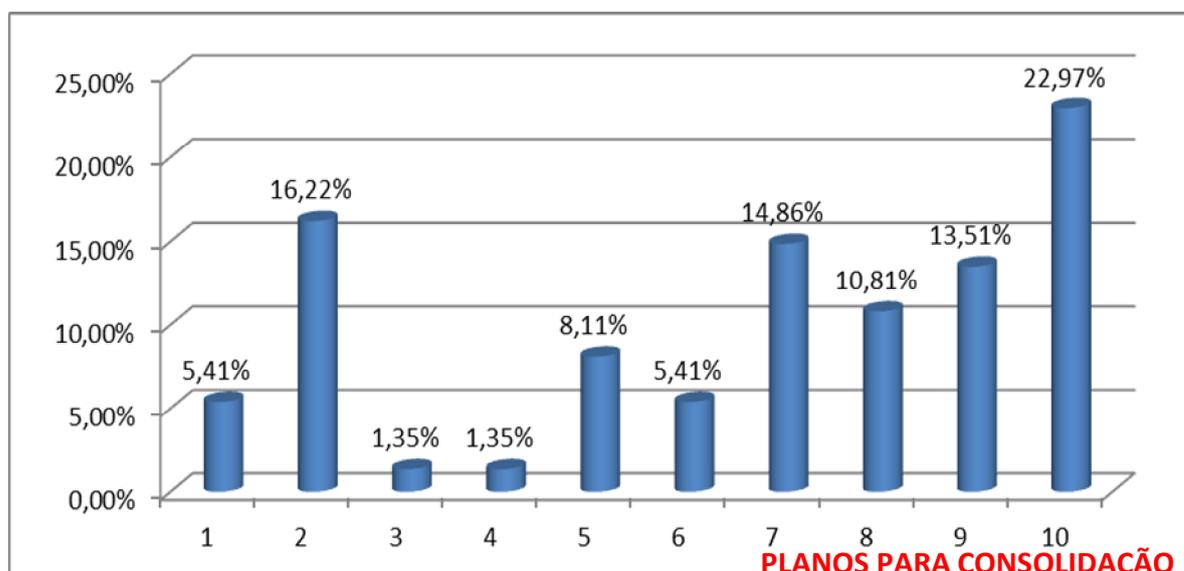


Gráfico 16 - Planos De Consolidação . Tabela 1

A *Tabela 3* (**TABELA 3: SÍNTESE DAS ENTREVISTAS - LICENCIADORES DA PCR, DO IPHAN, AGENTES CARTORIAIS E BANCÁRIOS**) sintetiza as respostas dos agentes públicos que trabalham diretamente com fiscalização, aprovação de projetos, regularização fundiária e serviços bancários relacionados à revitalização do Bairro do Recife.

No campo 1, foram entrevistados agentes licenciadores da prefeitura - 1 (um) e do Iphan - 3 (três), agentes cartoriais - 2 (dois), agentes bancários - 1 (um) e agentes do Registro Geral de Imóveis - RGI . 1 (um), para se obter tanto uma

³⁵ Escritório de Revitalização do Bairro do Recife . ERBR, isenção de IPTU, Investimento em infraestrutura, etc.

visão geral das dificuldades desses agentes em regularizar os imóveis do Bairro do Recife quanto para propor os planos de incentivos para que se possa regularizá-los.

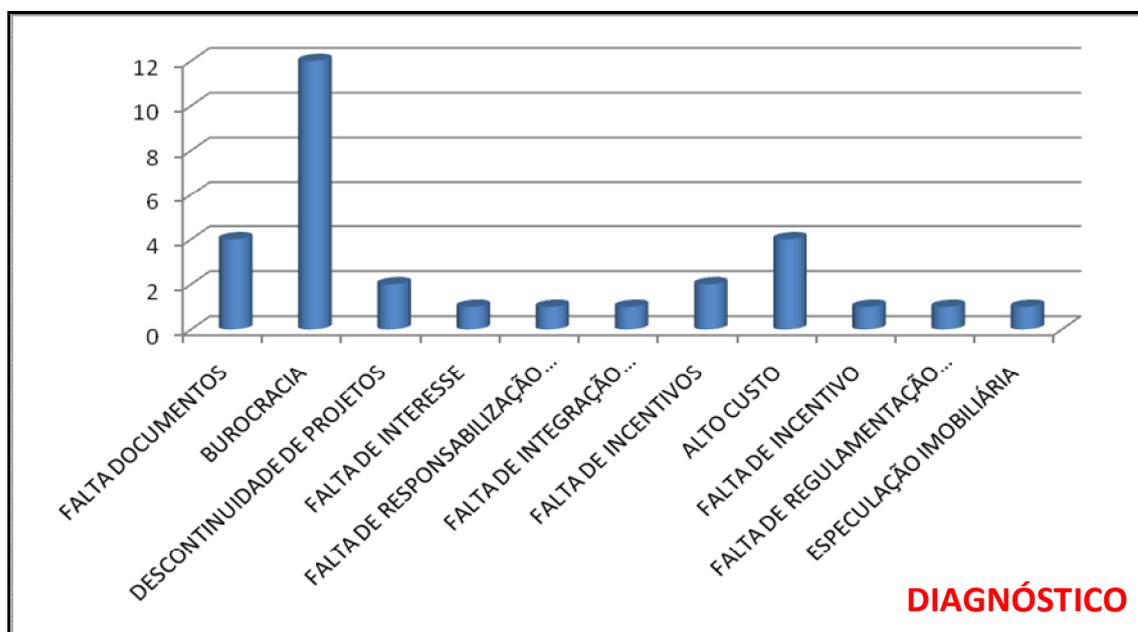


Gráfico 17 - Diagnóstico . Tabela 3

Verificando-se o campo **diagnóstico** (**GRÁFICO 22**, p. 82), constata-se que os depoimentos desses 08 agentes concordam em que a **burocracia** para regularizar os imóveis seria, das 29 (vinte e nove) causas apontadas, o maior entrave aos processos de revitalização do Bairro do Recife com 12 (doze) citações desses agentes, seguido pela **falta de documentação** e o **alto custo** de conservação com 04 (quatro) citações cada uma.

PLANOS PARA CONSOLIDAÇÃO É TABELA 3

No Campo **planos para consolidação**, a pesquisa mostra que as três mais citadas propostas para a revitalização do Bairro do Recife são a aplicação de **incentivos fiscais, fundiários, linhas de crédito** de acordo com 07 (sete) entrevistados, seguindo-se o retorno da implantação do **Escritório de Apoio** no Bairro, com 3 (três) citações, e maior **integração institucional**, também com 3 (três) citações.

Vários gestores e agentes, mencionam o Escritório de Revitalização do Bairro do Recife como um importante instrumento que foi utilizado, na década de 90, para dar apoio à população usuária do Bairro.

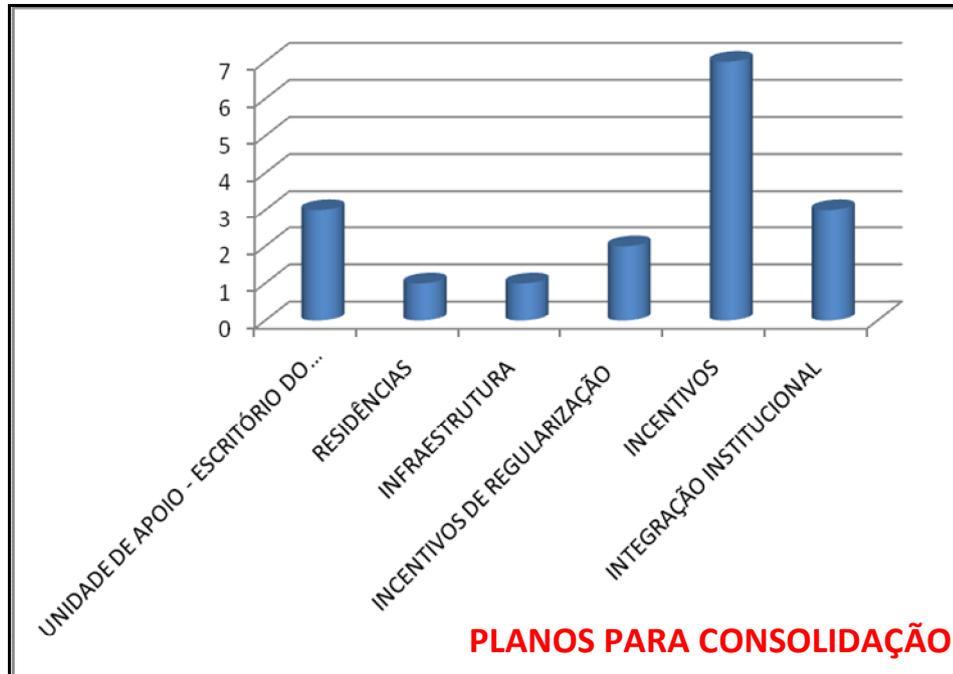


Gráfico 18 - Planos Para Consolidação . Tabela 3

CAPÍTULO III

O JOGADOR PRIVADO: DIAGNÓSTICO E PLANOS (TABELA 2)

Ainda tomando-se a Teoria dos Jogos como base teórica desta análise, foi necessário analisar os depoimentos de oitenta e seis proprietários/responsáveis e usuários dos imóveis do Bairro do Recife que formam, então, o grupo de **jogadores privados**. Estas respostas estão sintetizadas na *Tabela 2* (**TABELA 2¹ SÍNTESE DAS ENTREVISTAS É PROPRIETÁRIOS, RESPONSÁVEIS e USUÁRIOS É JOGADOR PRIVADO**).

Dos 86 (oitenta e seis) proprietários/responsáveis pelos imóveis que fizeram parte da lista de pesquisados, 72 (setenta e dois) . 83,72% - responderam às fichas Tipo 2 integralmente e 14 (catorze) . 16,28% -, parcialmente. Observou-se que, do total dos 86 (oitenta e seis) imóveis, 48 (quarenta e oito) - 55,81% - têm uso comercial ou de serviço, o que denota, claramente, a vocação do Bairro. Desses 86 (oitenta e seis), 47 (quarenta e sete) são alugados, 29 (vinte e nove) são próprios e 10 em (dez) imóveis não se teve acesso a esse dado. Comparando-se essa amostragem com os dados extraídos da **pesquisa documental**, verifica-se a confirmação da vocação do Bairro do Recife, como polo comercial ou de serviço, apenas 4 (quatro) - 3,49% - dos imóveis selecionados são utilizados como residências.

Apesar de grande parte dos agentes cartoriais, gestores públicos, estudiosos e acadêmicos afirmarem que a principal causa das dificuldades de os proprietários dos imóveis tombados investirem nos bens é a falta de regularização fundiária, constatou-se que, segundo os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) entrevistados, 95,83% dos imóveis selecionados (*Tabela 2*) estão regularizados, e , na **pesquisa documental** (Cadastro Imobiliário da PCR), 91,63% dos imóveis (QUADRO 5, p. 64) se encontram regulares perante a PCR e o RGI. Esses dados surpreendem a todos, pois se verifica que a causa apontada como a mais provável dificuldade de os proprietários investirem poderá ser descartada.

¹ APÊNDICE C

De todos os entrevistados que puderam responder à pergunta² sobre o cumprimento das metas dos planos, programas e projetos aplicados no Bairro do Recife, a grande maioria (66,15%) respondeu que essas metas foram parcialmente atingidas e (24,62%) que não.

De modo a deixar os proprietários/responsáveis pelos imóveis (**jogador privado**) com maior liberdade de resposta, o campo **Situação de Motivos** da *Tabela 2* anexa foi dividido em dois subitens: **motivos gerais** e **motivos de infraestruturas** e neles os entrevistados puderam informar mais de um motivo em cada subitem. Levando-se em consideração essa liberdade, verificou-se que, nesse campo, obteve-se como resultado, no subitem **motivos gerais** que as maiores causas de eles não investirem em seus imóveis seriam, em ordem decrescente do número de votos, **burocracia** (36,78%), **alto custo de conservação** (32,18%) e **falta de financiamento** (28,74%) e, no subitem de **motivos de infraestrutura**, os mais citados foram **falta de estacionamento** (37,36%), **falta de segurança** (31,87%) e **acessibilidade precária** (26,37%).

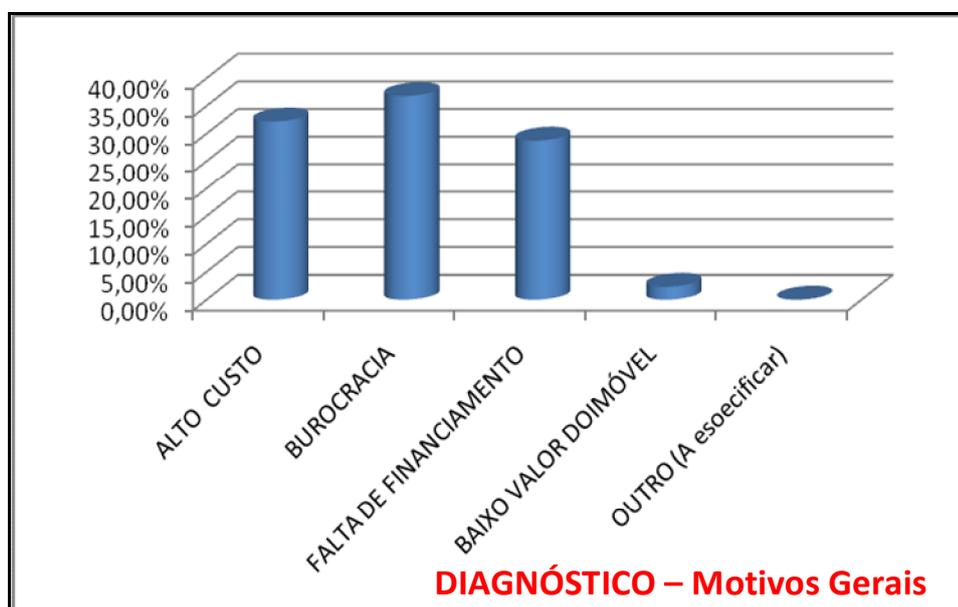


Gráfico 19 - Diagnóstico . Motivos Gerais - Tabela 2

² APÊNDICE A: Ficha tipo 2

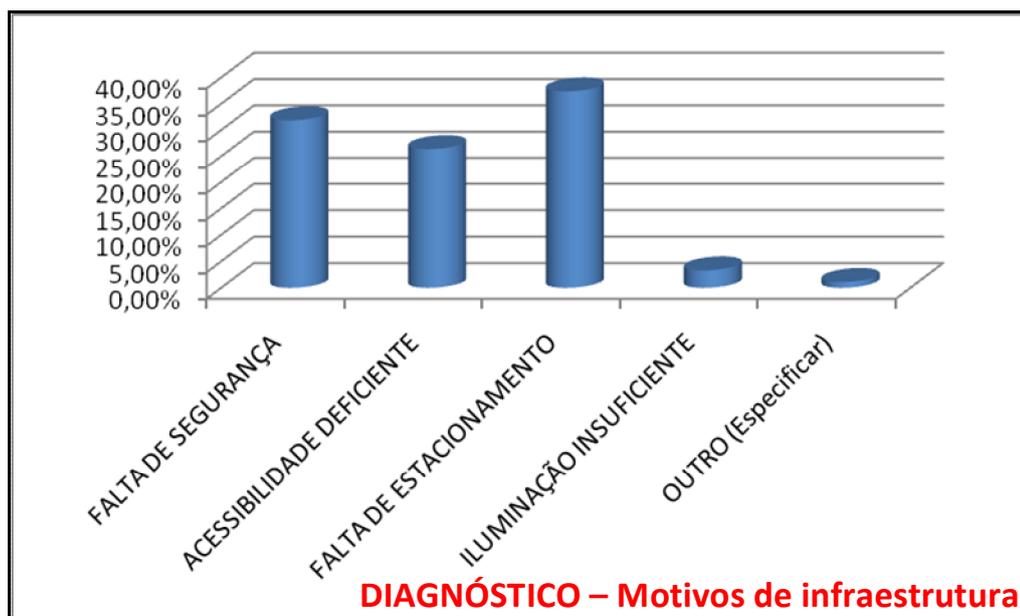


Gráfico 20 - Diagnóstico . Motivos De Infra Estrutura . Tabela 2

Nas entrevistas com agentes cartoriais, pôde-se perceber, independentemente da burocracia, que as dificuldades são sempre passíveis de solução e, quando os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) decidem em regularizar seus imóveis, conseguem realizar seus intentos. Culturalmente, o brasileiro tem a tendência de agir oportunamente em situações de emergências ou de necessidade extrema: quando, por exemplo, surge uma oportunidade de compra ou venda ou mesmo de financiamento, o proprietário/responsável (**jogador privado**) mobiliza-se para obter a regularização fundiária do imóvel o mais breve possível. Todos afirmaram que, se há interesse real, a regularização fundiária não é impeditivo de investimento³.

De fato, quando se pretende regularizar um imóvel em Recife, é necessário passar por várias etapas de análise por parte da PCR e o RGI (certidões de propriedade e CNDs, escrituras, medidas, descrição do imóveis, número de pavimentos do imóvel, etc.). Imóveis antigos⁴, geralmente, são portadores dessas incorreções escriturais, que são cobradas nos processos de licenciamento de obras de reforma ou conservação/restauração.

Outro dado levantado nas entrevistas, foi se os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) dos imóveis selecionados já haviam investido em seus bens. A maioria dos entrevistados, 51 (cinquenta e um) - 78,46% - afirmou que já tinha

³ Fonte: Afirmação de agentes cartoriais e da PCR, nas entrevistas de campo deste trabalho.

⁴ Caso dos imóveis do Bairro do Recife.

aplicado recursos próprios em serviços conservação nos imóveis e 14 (catorze) - 21,54% - afirmaram que nunca investiram. Dos que souberam responder 41 (quarenta e um) - 58,54% - afirmaram que investiram em recuperações parciais de seus imóveis, 11 (onze) - 26,83% -, em recuperações totais e 6 (seis) - 14,63% - de forma pontual.

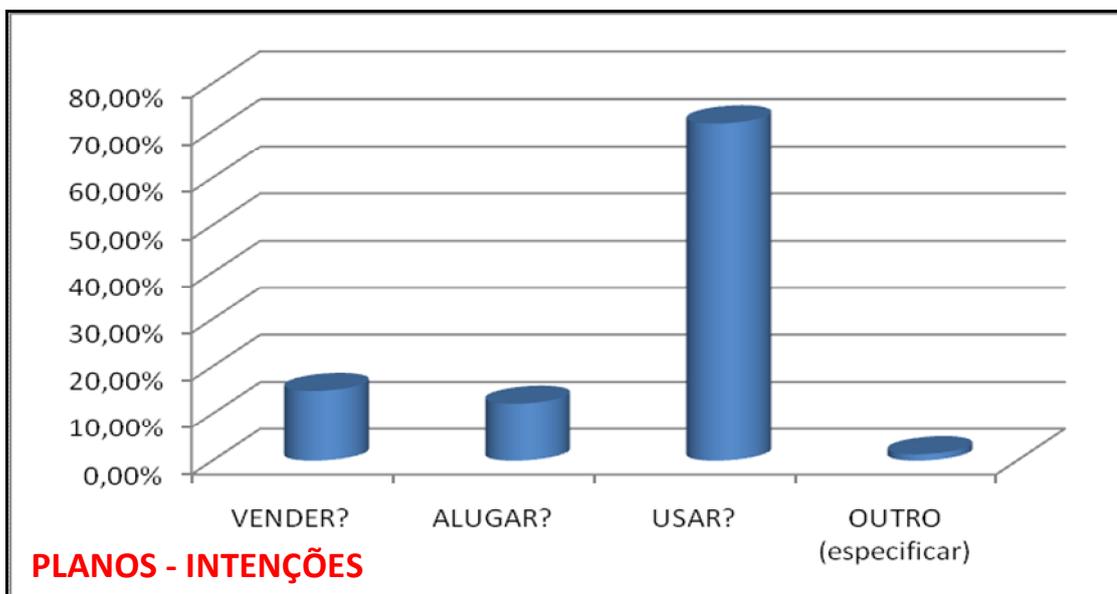


Gráfico 21 - Planos . Intenções . Tabela 2

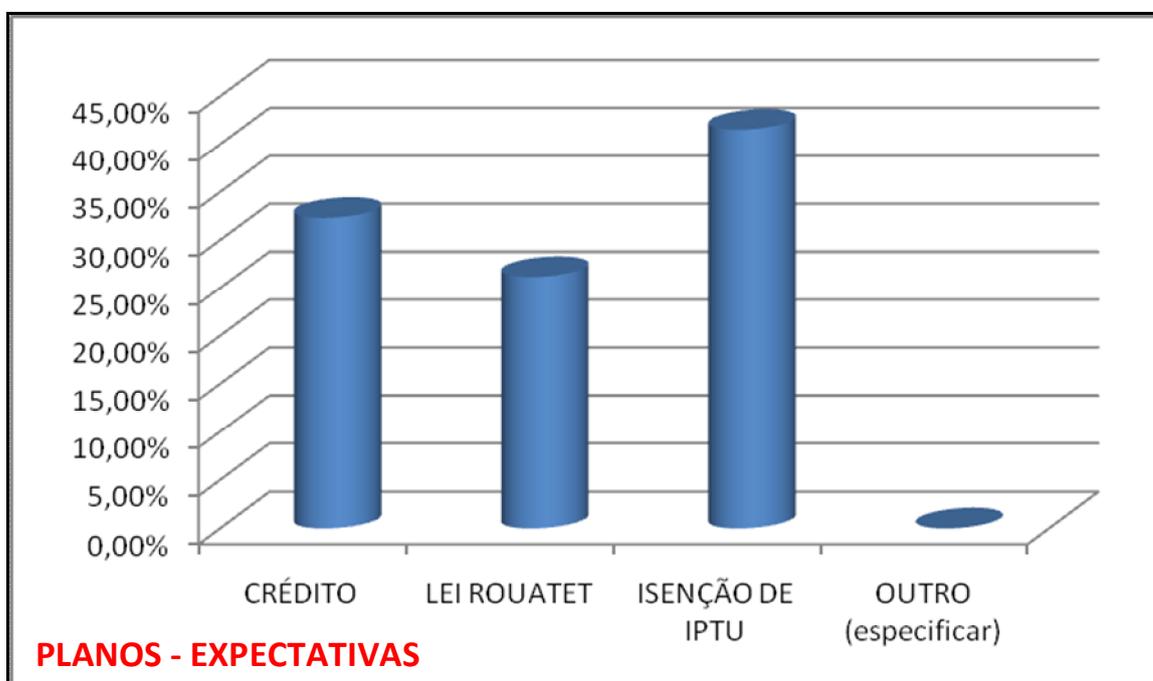


Gráfico 22 - Planos . Expectativas . Tabela 2

Ao serem questionados sobre suas intenções em relação ao futuro do imóvel, verifica-se que 53 (cinquenta e três) - 71,62% - entrevistados afirmaram que

pretendem **usar** o imóvel e 21 (vinte e um) . 28,38% - pretendem colocar o imóvel à **venda** ou para **alugar**.

Esse resultado gera outra indagação que é preciso esclarecer: Que significa **usar** seu imóvel? Ao formular o roteiro das entrevistas, tinha-se a perspectiva de que usar o imóvel teria o significado de utilização direta pelo proprietário, ou seu preposto, em alguma atividade produtiva (comércio, serviços) ou moradia. No entanto, a grande quantidade de respostas que afirmam interesse em **usar** o imóvel (53 respostas) é, aparentemente, incongruente com os dados que remetem à ocupação atual dos imóveis. Portanto, faz-se necessário reavaliar o entendimento dos proprietários sobre o que é **usar** o imóvel.

Para responder a essa pergunta, foi necessário comparar esse resultado com outros dados capturados na pesquisa de campo (*Tabela 2*): se mais da metade - 47 (quarenta e sete) - 54,65% - dos imóveis selecionados estão alugados, 20 (vinte) - 23,25% - são próprios e, ainda, 48 (quarenta e oito) - 55,81% - são de utilização comercial ou de serviço, deduz-se que **usar** significa ter liberdade de dispor do imóvel, isto é, vender, alugar ou mesmo utilizar para fins próprios.

No subitem **expectativas** (*Tabela 2*), foi expresso um resultado que reflete os desejos desses proprietários/responsáveis (**jogador privado**) para o futuro: **Isenção de IPTU** dos imóveis - 27 (vinte e sete) - 41,54% - e **Incentivos ao acesso de crédito imobiliário** - 21 (vinte e um) - 32,31% -. Está claro, portanto, que os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) querem investir desde que recebam incentivos do poder público (**jogador público**) para poderem usufruir os benefícios gerados para o imóvel.

CAPÍTULO VI

CONCLUSÕES E PROPOSIÇÕES (TABELA 4)

6.1. DIAGNÓSTICO É JOGADOR PRIVADO E JOGADOR PÚBLICO

Para realizar-se a segunda análise, foi elaborada uma tabela síntese denominada **ANÁLISE DOS RESULTADOS** (APÊNDICE B . *TABELA 4*). Essa tabela reúne as três mais citadas causas da resistência dos proprietários/responsáveis (**jogador privado**) a investir na conservação dos bens imóveis tombados do Bairro do Recife de cada tipo de entrevistados discriminados nas 3 (três) tabelas sintetizadas (APÊNDICE B - *Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3*).

O número de entrevistados, é bastante variável, ou seja, o número de **gestores públicos, acadêmicos e estudiosos** entrevistados 25 (vinte e cinco) é bem inferior à quantidade de proprietários/responsáveis (**jogador privado**) pelos imóveis 86 (oitenta e seis) que foi possível entrevistar, e, mais ainda, menor que o número de agentes cartoriais e bancários, e licenciadores da PCR e do Iphan entrevistados 8 (oito). Devido essa discrepância numérica e à necessidade de equiparar as respostas sintetizadas citadas, foi adotada uma média aritmética ponderada¹, multiplicando-se o peso $\frac{1}{N}$ pelo número de citações, opiniões ou motivos de cada tabela de entrevistados, ponderando-se quantitativamente assim, os resultados encontrados. Foram calculados os pesos $\frac{1}{N}$ para cada tabela, dividindo o número total de entrevistados pela quantidade de cada citação, ex: Para os campos **diagnóstico**, *Tabela 1* . $\text{Peso } N = 86/38 = 3,58$; *Tabela 2* . $N = 86/86 = 1$ e *Tabela 3* . $\text{Peso } N = 86/8 = 10,75$. Para os campos **planos para consolidação**, *Tabela 1* . $\text{Peso } N = 73/45 = 1,89$; *Tabela 2* . $\text{Peso } N1 = 73/73 = 1$, $\text{Peso } N2 = 73/65 = 1,12$ e *Tabela 3* . $\text{Peso } N = 73/13 = 5,62$. Esses pesos ponderados, multiplicados pelos números de opiniões, motivos ou citações em

¹ Média Ponderada . é formada por N números, de forma que cada um esteja sujeito a um peso (Nota: "peso" é sinônimo de "ponderação"), respectivamente, indicado pela média aritmética ponderada desses N números, que é a soma dos produtos de cada um por seu peso, dividida por N.

cada tabela, corrigem-se as divergências numéricas e se calcula a média ponderada (*Tabela 4*).

Para se verificar quais as **causas e motivos** de os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) não investirem na conservação de seus imóveis, bem como os **anseios e propostas** para a consolidação da revitalização do Bairro do Recife, foram analisados os resultados ponderados, destacando-se os resultados em verde, quando investimentos públicos foram aplicados e em amarelo quando não (*Tabela 4* e **GRÁFICOS 25 e 28, APÊNDICE B**, p. 90, 92 e p. 108).

Os resultados dos campos **diagnóstico** da *Tabela 4* demonstram que a **burocracia** se caracteriza como o maior entrave apontado no processo de revitalização do Bairro do Recife, seguido pela **especulação imobiliária** e a **descontinuidade administrativa e de projetos**. O **alto custo de conservação** e a **falta de documentação** são, também, fortes fatores que influenciam a decisão dos proprietários/responsáveis pelos edifícios tombados do Bairro do Recife (**jogador privado**).

Observando-se o **GRÁFICO 23** (p. 91), constata-se que, das 3 (três) causas citadas em cada tabela, a **burocracia** e o **alto custo de conservação** dos imóveis tombados foram indicados pelo menos em duas tabelas. Somando-se as médias ponderadas dessas citações, aplicou-se novo gráfico (**GRÁFICO 24**, p. 91). Neste, compara-se as variações entre as médias ponderadas por tabela e por tabela por citação².

Quando se reúnem as opiniões de todos os entrevistados (**GRÁFICO 24 e 25** p.91 e p. 92), verifica-se que as maiores causas citadas são: a **burocracia** (29,91%) e o **alto custo de conservação** do imóvel tombado (29,16%) e, em sequência, a **especulação imobiliária** (9,93%). A grande diferença entre os índices da **burocracia** e do **alto custo da conservação** em relação aos da **especulação imobiliária**, demonstrada nesses gráficos, aliada com a constatação de que o **jogador público** não tem combatido esses fatores (**GRÁFICO 24 e 25**, p.91 e p.92) reforça a ideia de que o **jogador público** não tem atendido os anseios do **jogador privado**, fazendo com que o equilíbrio de Nash não seja atendido. Como o caráter especulativo está diretamente ligado à relação comercial e ao custo/benefício (**alto custo e burocracia**), que são inibidores do

² Citação . é o número de causas da não consolidação do processo de revitalização do Bairro do Recife citadas por todos entrevistados neste trabalho.

mercado imobiliário, o **não** equilíbrio de Nash+vem contribuir, conseqüentemente, para uma **especulação imobiliária** por parte do **jogador privado**.

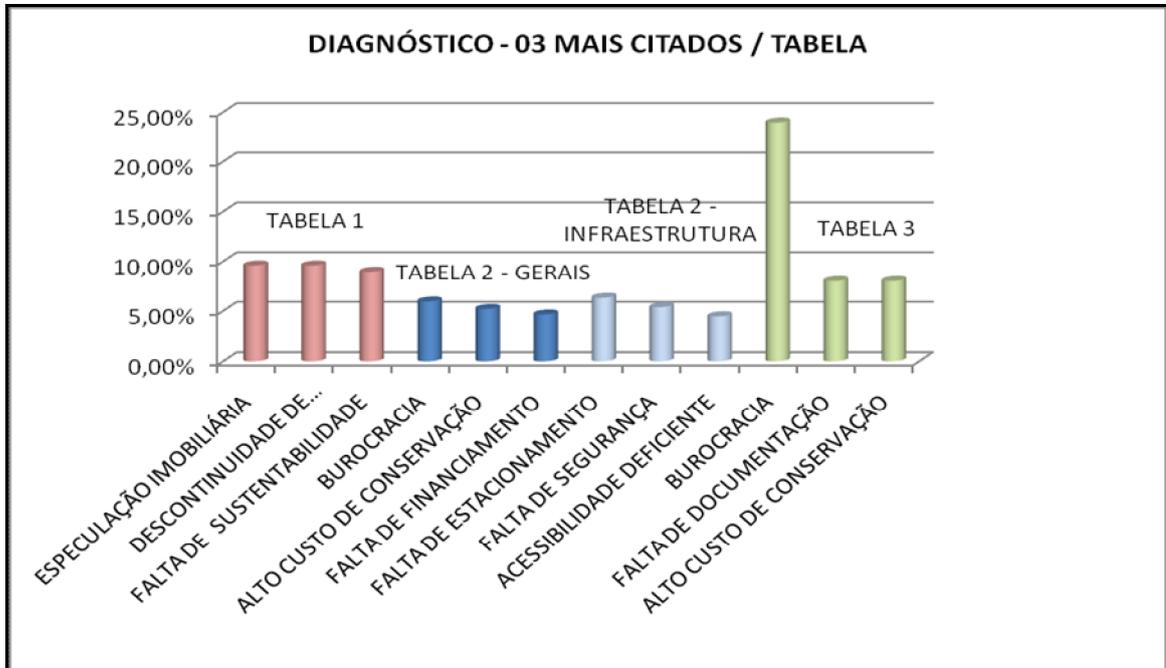


Gráfico 23 - Diagnóstico . Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3

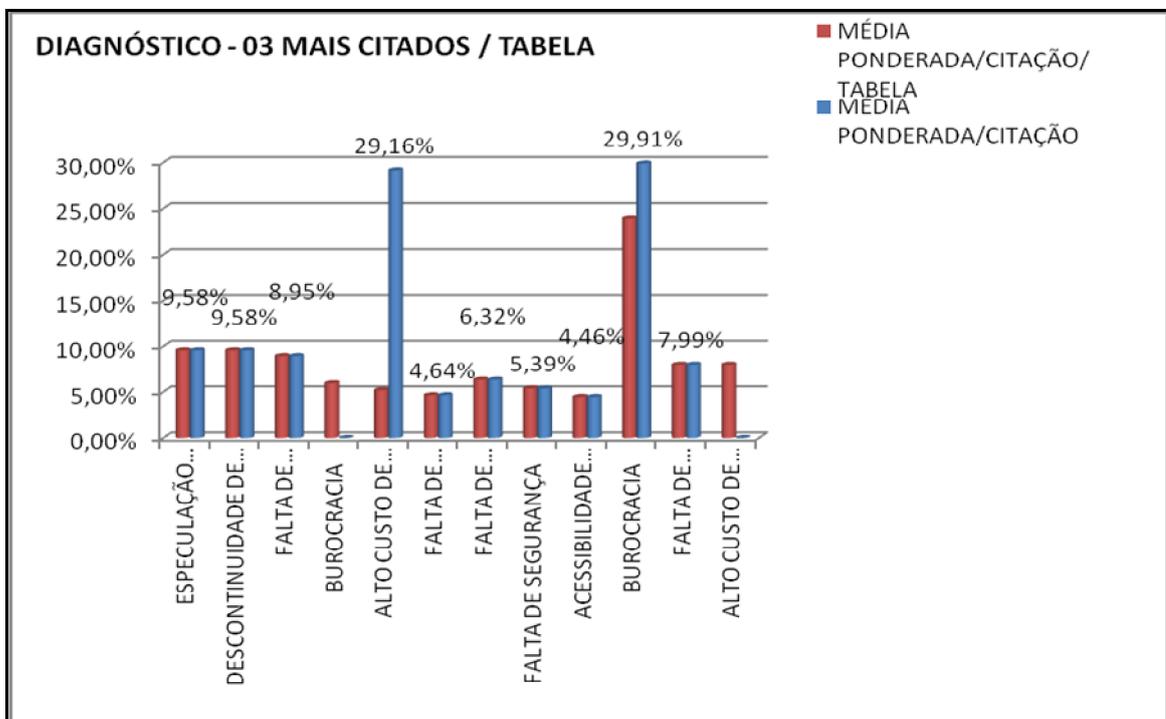


Gráfico 24 - Diagnóstico . Média Ponderada

Comparando-se o Item **Projetos Urbanísticos e Investimentos Realizados pelo Poder Público (1980-2010)** analisados anteriormente desta dissertação com

o **diagnóstico** resultante desta análise (**GRÁFICO 25**), verifica-se que o poder público (**jogador público**) não tem investido nas maiores causas citadas nesta pesquisa. Das 10 (dez) motivações citadas, apenas em 4 (quatro) o poder público (**jogador público**) tem investido (**GRÁFICO 25**, em verde), deixando as outras 6 (seis) sem um investimento direto (**GRÁFICO 26**, p. 93 em amarelo).

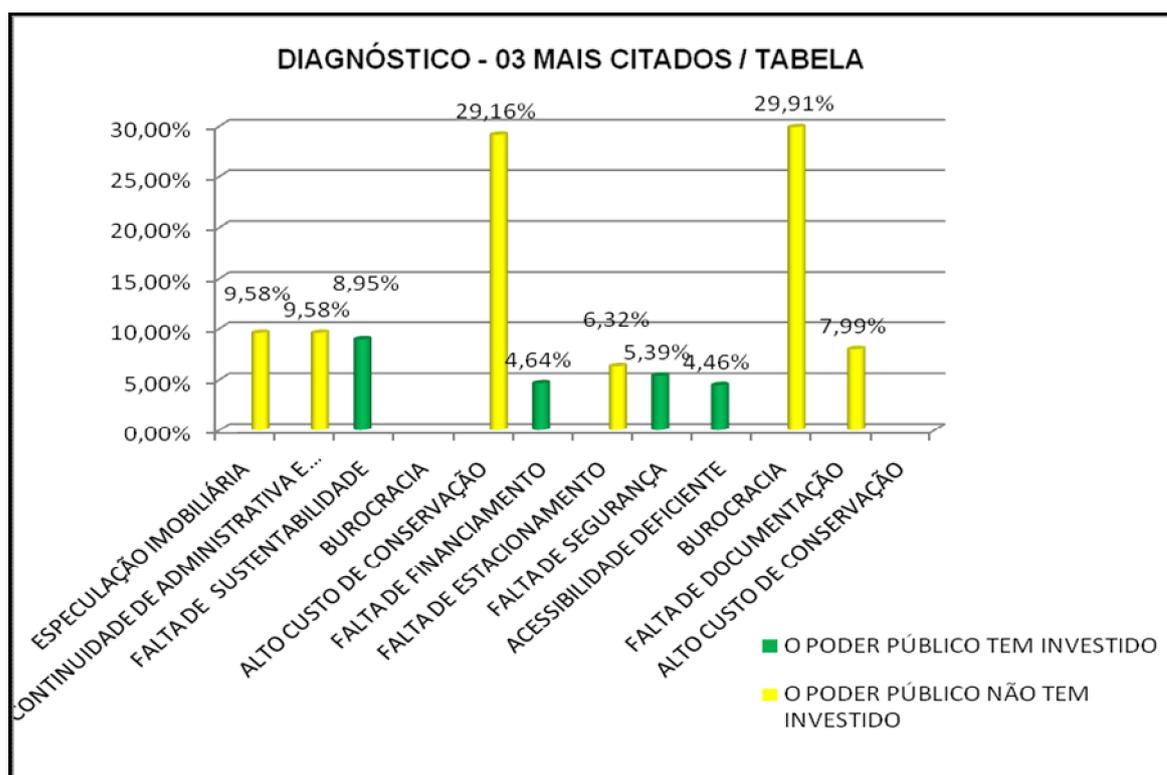


Gráfico 25 - Diagnóstico - Investimento do Poder Público

Esse resultado vem discriminar as áreas de atuação do poder público (**jogador público**) e sugerir os direcionamentos da aplicação dos recursos públicos para atender os anseios dos proprietários/responsáveis (**jogador privado**) do Bairro do Recife.

Verifica-se, nesse resultado (**GRÁFICO 25**, p.92) que, dentre os fatores que podem influenciar a decisão dos proprietários/responsáveis pelos imóveis (**jogador privado**) investirem em seus bens, o poder público (**jogador público**) não tem investido na solução ou mitigação do **alto custo de conservação** desses imóveis, bem como na **burocracia** para acelerar o processo de regularização fundiária.

A **descontinuidade administrativa e de projetos** e a **especulação imobiliária**, que também não recebem a devida investimento e ação da parte do poder público (**jogador público**), são fatores que contribuem para descreditar as

ações iniciadas pelo poder público (**jogador público**), o que pode retardar a decisão do **jogador privado** de investir no imóvel.

6.2 PLANOS PARA CONSOLIDAÇÃO É JOGADOR PÚBLICO E JOGADOR PRIVADO

Do mesmo modo que o campo **diagnóstico**, também foram analisados os campos **planos para consolidação**, visando salientar as **expectativas** e **intenções** dos atores envolvidos para que possam contribuir com a consolidação do processo de revitalização do Bairro do Recife. Utilizando-se a mesma metodologia, sintetizaram-se na *Tabela 4*, os dados retirados das 3 (três) principais proposições formuladas pelos diversos atores listados em cada tabela (**APÊNDICE B - Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3**), ponderando-se os resultados, que foram compilados na *Tabela 4*. Primeiramente, foram demonstradas, no **GRÁFICO 26**, as 3 (três) maiores proposições ponderadas de cada tipo de entrevistados: **gestores públicos, acadêmicos e estudiosos** (*Tabela 1*); proprietários/responsáveis pelos imóveis (**jogador privado**) (*Tabela 2*) e **agentes cartoriais, bancários e licenciadores da PCR e do Iphan** (*Tabela 3*).

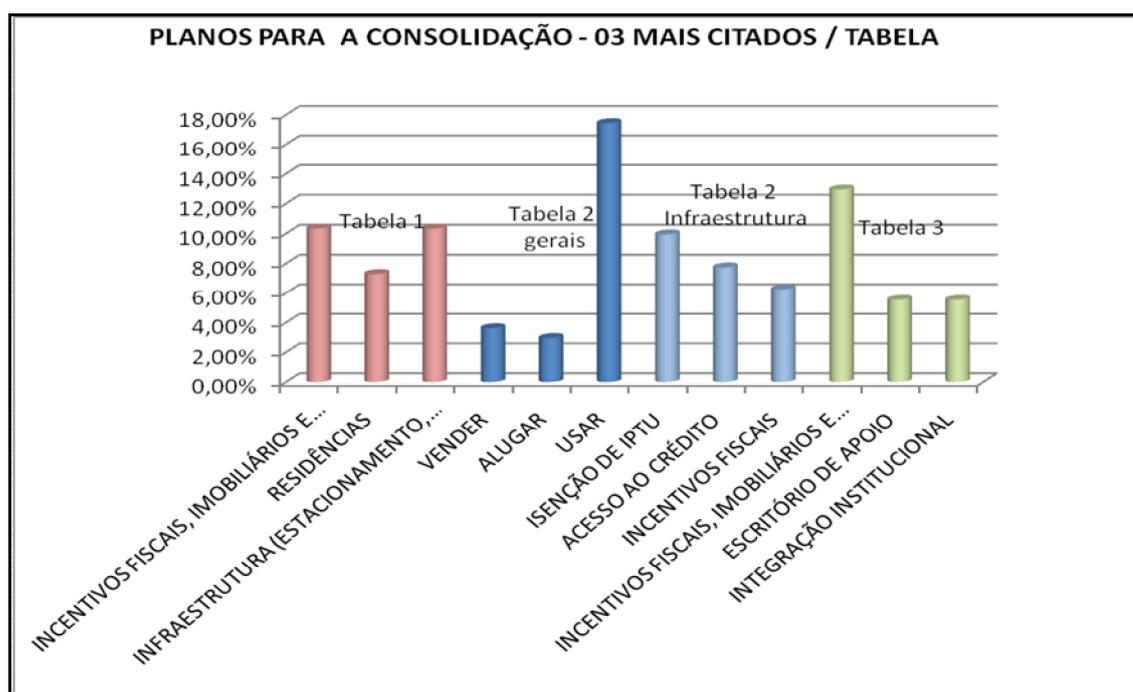


Gráfico 26 - Planos para Consolidação . Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3

Foram reunidas (somadas) todas as proposições comuns a todos os atores e comparadas com os resultados de cada tabela. Verifica-se que o resultado reunido de maior expectativa desses atores é reafirmado e reforçado (**GRÁFICO 28**, p. 95), ou seja, a promoção de **incentivos fiscais, imobiliários e de crédito** torna-se o maior anseio proposto.

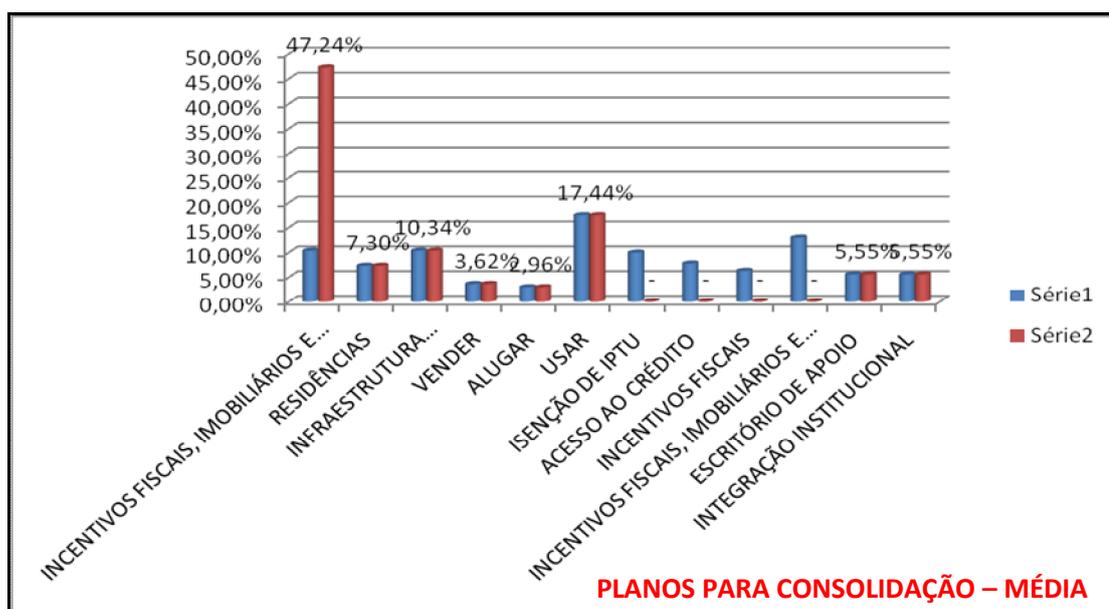


Gráfico 27 - Planos para Consolidação . Média Ponderada

Verifica-se, no entanto, que, apesar de o poder público (**jogador público**) ter investido em **incentivos**³, estes não tiveram continuidade nem foram considerados suficientes, assim, os principais anseios dos atores continuam sendo a adoção de maiores **incentivos fiscais, imobiliários e de crédito**, denotando uma espera de benefícios (**GRÁFICO 28**, p. 94).

³ Financiamento de imóveis privados, Isenção de IPTU, linhas de crédito, infraestrutura.

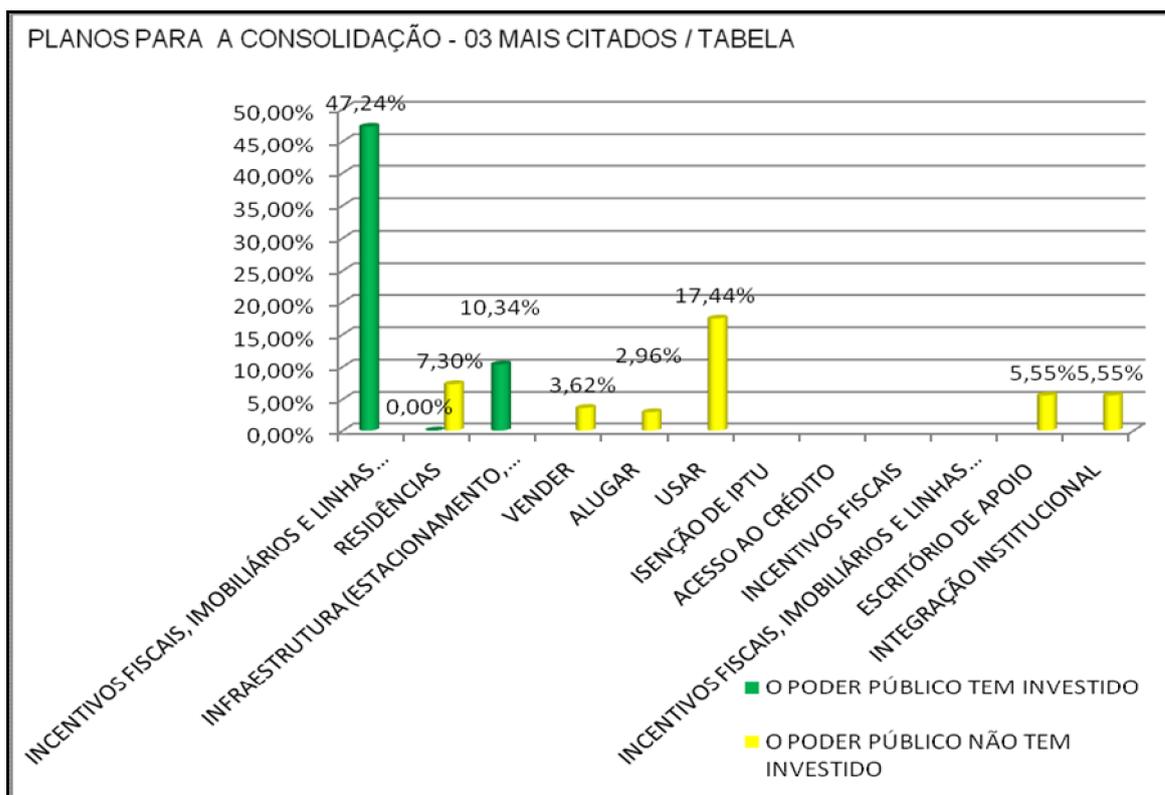


Gráfico 28 - Planos para Consolidação . Investimento Público Diagnóstico

Diante das análises realizadas, tendo-se colhido os três resultados mais significativos do campo **diagnóstico** da *Tabela 1*, verifica-se que, para os **gestores, estudiosos e acadêmicos** as principais causas que dificultam os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) de investir na conservação de seus bens imóveis são, em ordem crescente de importância, **Falta de Vantagens Imobiliárias** (especulação imobiliária), **Falta de Continuidade de Projetos** e **Falta de Sustentabilidade**⁴. Confrontando-se esses dados com os documentais, verifica-se que o **estado de conservação** e o **estado de ocupação** dos imóveis não foram significativamente alterados durante o período 2001 a 2010. Embora se constatem os investimentos aplicados pelo poder público (**jogador público**), não houve, da parte dos proprietários/responsáveis (**jogador privado**) interesse em investir nos imóveis. Esta inércia poderá ser explicada pela falta **continuidade administrativa** e **sustentabilidade**, gerando um **descrédito** populacional e, conseqüentemente, uma **especulação imobiliária**, ou seja, os proprietários/responsáveis (**jogador privado**) aguardam que seus bens se valorizem significativamente para, então, investirem neles.

⁴ GRÁFICO 15, p. 79 . diagnóstico . TABELA 1.

Com base na Teoria dos Jogos, entendendo-se que os jogadores do dilema do jogo são o poder público (**jogador público**) e os proprietários/responsáveis (**jogador privado**), e os investimentos públicos realizados em áreas que se pretende revitalizar influenciam a valorização dos imóveis dessa área (mercado imobiliário), conclui-se que os investimentos aplicados até o momento não foram suficientes para estimular esses proprietários/responsáveis a investirem em seus bens, e esse fato pode ser explicado, também, ou pelo **descrédito**, acima descrito, ou pela **incompleta e descontínua** aplicação de recursos públicos (**jogador público**) no Bairro.

Os fatores que interferem na decisão dos proprietários/responsáveis (**jogador privado**) de investir em seus imóveis podem ter causas variadas e foram classificados em diversos aspectos (GALLIMORE et al., 1996). De forma a integrar os aspectos classificados abaixo com os depoimentos de **diagnóstico** e de **planos para consolidação** do processo de revitalização do Bairro do Recife reunidos nas entrevistas coletadas, associou-se o maior número de citações dos entrevistados a cada fator de influência (p. 32), conforme segue:

- **Aspectos socioeconômicos, culturais e ambientais** **É Especulação imobiliária;**
- **Aspectos políticos, urbanos e legais** **É Burocracia; descontinuidade administrativa;**
- **Aspectos físicos e funcionais** **É Infraestrutura, Segurança Pública, Alto Custo na Conservação;**
- **Aspectos relativos à localização** **É infraestrutura.**

Analisando-se os investimentos públicos (**jogador público**), verifica-se que a aplicação dos recursos não atingiu a plenitude dos aspectos classificados. De fato, comparando-se os **Aspectos** analisados (**GRÁFICOS 25 E 28**, p.90 e 92) com a aplicação desses recursos, constata-se que os anseios do **jogador privado** não foram totalmente contemplados. Os **custos de conservação**, a **burocracia**, as **dificuldades de regularização fundiária** e as **dificuldades de acesso ao crédito** não foram devidamente **considerados** pelo **jogador público**, ou por falta de investimentos (contra o alto custo na conservação, o excesso de trâmites burocráticos e a especulação imobiliária) ou por descontinuidade administrativa (falta de assistência do **jogador público**, de acesso aos **incentivos fiscais** ou a outros incentivos).

Pelos projetos implementados (Item 4.2, p. 68), constata-se que foram investidos, nos últimos vinte anos, recursos públicos para **infraestrutura urbana** e **acessibilidade** (pavimentação, acessibilidade urbana, calçadas.), **segurança pública** (iluminação pública), **acesso a linhas de crédito** (financiamento de imóveis privados . Programa Monumenta/MinC), **instalações de equipamentos culturais** (Centro Cultural Santander, Caixa Cultural, Centro Cultural dos Correios, Paço do Frevo, Sinagoga Kahal Zur Israel, Torre Malakoff, etc.) e para **condições de propriedade**, através da aquisição de imóveis por parte da Prefeitura do Recife para estimular a revitalização, com os projetos **%Cores da Cidade+** e **%Luz da Cidade+**. Deve-se destacar, porém, o fato de que áreas de **instalações de equipamentos culturais** e **infraestrutura urbana** e **acessibilidade** tiveram investimento maior do que as áreas de **segurança pública** e **acesso a linhas de crédito**. A questão da **segurança pública** e do **acesso a linhas de crédito** demandam investimentos conjuntos de todos os entes públicos, visto tratar-se de problemas complexos que só podem ser solucionados no âmbito de uma gestão pública integrada. Esse é um aspecto relevante, pois, mais uma vez, atesta a importância do item **descontinuidade administrativa** e, conseqüentemente, do descrédito dos jogadores públicos . duas questões que, por sua vez, se relacionam com o item **bucrocracia**, relativo à aprovação de projetos e de documentação necessária para a obtenção do crédito.

Os **altos custos dos investimentos**, a **não valorização dos imóveis** e a falta de **incentivo à regularização fundiária** são fatores que ainda não foram, de forma direta, combatidos pelo **jogador público**. Embora tenha se dado oportunidade ao **jogador privado** de **incentivo ao crédito**, não houve, no Bairro do Recife, adesão suficiente para se obterem os créditos imobiliários necessários à consolidação da revitalização do Bairro. De acordo com as pesquisas realizadas, essa falta de adesão remete, mais uma vez, para o item da **descontinuidade administrativa, bucrocracia** e, **descrédito** da parte do **jogador privado** para com o **jogador público**.

Devido às diversas mudanças administrativas no período de 1980 a 2010, a falta de continuidade dos projetos implementados é causa importante da falta de sustentabilidade do processo de revitalização do Bairro do Recife.

Um dos fatores mais mencionado pelo **jogador público** que participou do processo de revitalização do Bairro do Recife é a ausência de uma agência do

poder municipal. Citam o Escritório de Revitalização do Bairro do Recife . ERBR, que monitorava e atendia a população usuária desse Bairro visando à consolidação e desenvolvimento local, como um bom exemplo de gestão pública no Bairro. A isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano . IPTU, é outro fator ~~6a~~ muito citado tanto pelo **jogador público** quanto pelo **jogador privado**.

Sentiu-se, nas entrevistas, certa revolta do **jogador privado** com o excesso de **burocracia** . principal queixa deste na pesquisa de campo⁵. Os agentes cartoriais e os licenciadores da PCR e do Iphan confirmam essa reclamação também como o maior entrave para se obter acesso aos planos de revitalização do Bairro, pois as dificuldades de legalizar o imóvel e para a aprovação de projetos são inibidores da obtenção de licenças e crédito. Tanto os agentes bancários e cartoriais quanto os licenciadores da PCR e do Iphan alegam que o **alto custo de conservação** de bens imóveis tombados, aliado à **dificuldade de acesso ao crédito imobiliário**, também desestimula o **jogador privado**.

Para o **jogador privado** (**GRÁFICO 18**, p. 82 . *Tabela 2*), os principais motivos de ele resistir a optar por investir no imóvel são a **falta de estacionamento**, seguida pela **falta de segurança** e a **acessibilidade precária**. De fato, a vocação de uso dos imóveis do Bairro é **comercial e de serviços** (IPHAN, PCR, 2009, 2010). Essas reclamações são típicas de demandas de comércio e de serviço, que precisam facilitar os acessos aos estabelecimentos comerciais. A **falta de segurança** é outro fator que esses usuários consideram de importância fundamental, pois reclamam que essa deficiência afasta do Bairro os clientes.

Outro dado a considerar é o fato que a grande maioria dos proprietários, responsáveis ou usuários (**GRÁFICO 17**, p. 81) ⁶ não estão dispostos a se desfazer de seus imóveis, pois 71,62% deles afirmam que pretendem **usar** os imóveis e 12,16%, alugá-los. A incompatibilidade afirmativa de o **jogador privado**, em sua maioria, querer **usar** sem sequer realizar investimentos de conservação ao longo desses 10 anos leva a considerar uma forte **especulação imobiliária** estimulada pelos **altos custos de conservação** e **pelas dificuldades**

⁵ . **GRÁFICO 17** - Motivos Gerais - *Tabela 2*

⁶ **GRÁFICO 20**, p. 86 . Plano de Intenções para o futuro - *Tabela 2*

burocráticas. Para o **jogador público**, a principal causa de o **jogador privado** não investir é a **especulação imobiliária**⁷.

É certo que a relação entre os jogadores públicos e os jogadores privados é de concorrência, ou seja, o **jogador privado** deverá investir em bens de sua propriedade se o **jogador público** promover as condições necessárias para a valorização desses imóveis, perante o mercado imobiliário.

Quando se reuniram as opiniões de todos os entrevistados (**jogador público + jogador privado**), as principais causas apontadas como responsáveis pela não consolidação do processo de revitalização do Bairro do Recife, foram a **burocracia** e a **falta de documentação**, aliadas com à **especulação imobiliária** e à **descontinuidade administrativa**. Os projetos (listados no item **4. O Jogador Público**) realizados pelo **jogador público** no Bairro do Recife durante os últimos vinte anos foram comparados com as respostas (**causas e anseios**) dos entrevistados (**GRÁFICOS 25 e 28**, p. 90 e 92), bem como com as variáveis listadas acima (p. 73). Verifica-se que embora o **jogador público** tenha investido em incentivos, estes não foram suficientes para estimular o **jogador privado** a investir em seus bens imóveis.

Para os entrevistados, o **alto custo de conservação dos imóveis** (**GRÁFICO 25 e 28**, p. 92 e 95 - 16%) constitui um dos maiores entraves para que os investidores possam garantir a conservação de seus imóveis. Contra esse entrave o **jogador público** não tem investido de forma direta. Os incentivos fiscais de crédito e os investimentos em infraestrutura não vêm sendo suficientes, ou nem mesmo reconhecidos pelos investidores. Verifica-se que a população usuária tem exigido mais estímulos para a valorização dos imóveis daquele local, compensando esses **altos custos**.

Embora o **jogador público** tenha lançado algumas linhas de incentivos para o **jogador privado**, há, ainda, uma forte expectativa do **jogador privado** de obter **incentivos** (fiscais, imobiliários, de crédito, etc.), de forma permanente e duradoura (**GRÁFICO 28**, p. 95), traduzidos, principalmente, na redução do IPTU - que é um tributo pago anualmente ou mensalmente, portanto mais perceptível para

⁷ **GRÁFICO 15** . 14 dos 22 entrevistados citam a falta de vantagens imobiliárias (especulação imobiliária) como a principal causa de os usuários de resistir a aplicar recursos próprios em seus imóveis.

os proprietários . e nos incentivos que incidam sobre os altos custos de conservação dos imóveis.

Essa espera contribui para que o **jogador privado** não invista em seus bens, estimulando a especulação imobiliária e a conseqüente falta de conservação dos imóveis. O simples anúncio de investimento público (**jogador público**) no Bairro leva o **jogador privado** a contribuir para a **especulação imobiliária**. Ao aguardar que esses investimentos se realizem, esperando os imóveis se valorizarem, independentemente do seu estado de deterioração, e ao deixar os imóveis sem manutenção ou conservação, o **jogador privado** acredita garantir, diante dos investimentos públicos, a valorização dos bens sem fazer qualquer investimento próprio.

O **alto custo de conservação**, a **falta de incentivos** e de **infraestrutura** são fatores alegados como justificativa para o não investimento. Embora tais justificativas tenham algum fundamento, pois é fato que o **jogador público** não tenha contemplado os anseios do **jogador privado**, em sua totalidade, não são argumentos suficientes para explicar o desinteresse e o desestímulo do **jogador privado**. Está claro, portanto, que nesse dilema do jogo não se atingiu o equilíbrio de Nash.

Respondendo à pergunta desta dissertação, conclui-se que as principais causas de o **jogador privado** não investir no seu imóvel são o **DESCRÉDITO** da parte do **jogador privado** para com o **jogador público**, gerado pela **descontinuidade administrativa e de projetos**, pela falta de **garantias** e de **sustentabilidade**. Destaca-se ainda, como causa relevante, a **BUROCRACIA**, que dificulta o acesso às linhas de crédito imobiliário e aos processos de aprovação de projetos nos órgãos municipais e federais. Todas essas causas confluem, portanto, para fortalecer uma terceira causa, a **ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

6.3 PROPOSIÇÕES

Seguindo a mesma metodologia, também foram compiladas as opiniões dos diversos entrevistados no campo **planos para consolidação** do processo de revitalização do Bairro do Recife⁸.

⁸ Tabelas 1, 2 e 3. campos **planos** - GRÁFICOS 16, 21 e 23 p.78, 84 e 89 .

Na *Tabela 1*, os gestores, acadêmicos e estudiosos propõem, em sua maioria (**GRÁFICO 16**, p. 80 . *Tabela 1*), mais **incentivos** aos proprietários dos bens imóveis tombados do Bairro. Esses incentivos podem ser desde a aplicação de mais recursos públicos para área, até a isenção de impostos (IPTU, Lei Rouanet, ICMS, etc.) ou subsídio de crédito imobiliário, ou meios de facilitar a regularização fundiária dos imóveis. Esses profissionais também propõem a implantação de residências como uma das ações mais importantes para a consolidação do processo de revitalização do conjunto tombado, pois, historicamente, essa ação tem dado resultado favorável em outros centros históricos, estimulando outras atividades diurnas e noturnas para as áreas degradadas. Conforme esses profissionais entrevistados (*Tabela 1* . **gestores, acadêmicos e estudiosos**), a ampliação de locais para **estacionamento** também faz parte das principais proposições para o Bairro. A vocação do local como polo comercial e de serviço exige uma ação imediata para promover a consolidação do processo de revitalização do **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife**.

Os proprietários/responsáveis e usuários . **jogador privado** - (*Tabela 2*) reclamam de **estacionamentos**⁹ para a área do Bairro, mas, quando se pergunta o que eles esperam do poder público . **jogador público** . (*Tabela 2* . Campo 09 . Situação de Futuro . Expectativa), verifica-se que os maiores anseios desses usuários se referem a estímulos de isenção de impostos (IPTU, Lei Rouanet) e subsídio de acesso ao crédito. Esse resultado denota a expectativa dos usuários dos imóveis do Bairro de obter **incentivos** para recuperar seus imóveis.

Os agentes cartoriais, bancários, licenciadores da PCR e do Iphan (**GRÁFICO 23**, p. 91, *Tabela 3*) concordam sobre a necessidade de implantação de planos de **incentivos** aos proprietários/responsáveis (**jogador privado**) para estimular a decisão desses usuários de investir em seus bens imóveis. Uma das principais proposições desses agentes públicos, para que o processo de revitalização se consolide, é a implantação de uma unidade de apoio no Bairro, pois, faz falta, no local, um escritório para atendimento aos usuários e monitoramento de planos e projetos implantados, a exemplo do que se tinha no passado¹⁰. A necessidade de maior integração institucional entre os poderes

⁹ Principal reclamação (**GRÁFICO 18** . p.80, *Tabela 2*).

¹⁰ Escritório de Revitalização do Bairro do Recife . ERBR . décadas de 80 e 90.

municipal, estadual e federal é uma forte demanda gerencial para que o processo de revitalização se instale de forma sustentável. De fato, no Bairro do Recife, as ações propostas para o local nem sempre são discutidas com os entes federativos. Embora se tenha conhecimento da obrigatoriedade legal de aprovação no Iphan, vários projetos são apresentados, por exemplo, em processo bastante avançado, sem uma discussão integrada.

As **proposições** sugeridas para desenvolver e consolidar o processo de revitalização do Bairro do Recife podem ser resumidas em:

1. **Implantação de sistemas**, contínuos e permanentes, **de incentivos fiscais, fundiários ao acesso ao crédito;**
2. **Reimplantação, da parte da PCR, de um Escritório de Apoio no Bairro, para aprovar projetos de conservação e restauração, promover e criar mecanismos para regularizar o imóvel, facilitar e orientar o acesso às linhas de incentivos fiscais e de crédito;**
3. **Criação de instrumentos para redução da BUROCRACIA;**
4. **Implantação, por parte da PCR e do Iphan, de um sistema de fiscalização eficiente com a adoção de medidas punitivas (aplicação de multas, IPTU progressivo, apoio da Justiça Federal e do Ministério Público, etc.), apoio judicial e de incentivo (isenção de IPTU, Lei Rouanet, Funcultura, etc.);**
5. **Implantação de novos estacionamentos e sistema eficaz de infraestrutura urbana** (segurança pública, equipamentos urbanos, limpeza urbana, iluminação pública, pavimentação, embutimento de fiação elétrica) **e instalação de equipamentos públicos de lazer e entretenimento;**
6. **Implantação de incentivos à moradia no Bairro.**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A necessidade de maior presença e de investimento do poder público no Bairro do Recife é fato inquestionável, pois, além de se garantir a consolidação do processo de revitalização do Bairro do Recife, não se pode colocar em risco todo o investimento já aplicado no local, ou mesmo promover o retrocesso de um trabalho desenvolvido ao longo de tantos anos.

A experiência desta pesquisa de dissertação se caracterizou por um contato fundamental com os usuários do centro histórico do Bairro do Recife, através do qual se observou a falta de relação de identidade ou afinidade desses atores com o valor cultural dos bens de sua propriedade, o que gera uma falta de compromisso ou interesse social ou cultural da sociedade civil, deixando sempre - apesar de a Constituição Federal, no seu artigo 216, §1º, prever a colaboração da comunidade no processo de promoção e proteção do patrimônio cultural brasileiro - a cargo do poder público a responsabilidade pela preservação cultural. Também se sentiu, da parte do **jogador privado**, a falta do conhecimento cultural e mesmo dos direitos e responsabilidades perante os bens de sua propriedade.

No processo de avaliação de campo, também foi sentido, através de queixas da sociedade, um distanciamento entre o poder municipal e a comunidade usuária.

As principais causas apontadas pelo **jogador privado**, na **pesquisa de campo (alto custo e burocracia)**, estimulam uma **especulação imobiliária** que deve ser combatida, ou com incentivos positivos (**incentivos fiscais, de crédito, fundiários, diminuição da burocracia.**) ou com punição direta (**rigor na fiscalização**, aplicação de multas, de IPTU progressivo, etc.), para se obter a sustentabilidade pretendida. A população, de um modo geral, reclama da falta de incentivos fiscais ou de crédito.

A descontinuidade administrativa, reclamada pela população usuária, abala a credibilidade no **poder público** e merece especial atenção deste, com a garantia de execução de projetos estruturadores contínuos e permanentes.

Embora a **pesquisa documental** constate que o **poder público** tenha aplicado incentivos fiscais e de crédito durante esses dez anos, verifica-se também que estes não estão sendo suficientes ou mesmo contínuos para que possam

estimular os proprietários/responsáveis a investirem na conservação de seus bens imóveis, pois, dentre as maiores reivindicações e anseios propostos pelos proprietários/ responsáveis, a aplicação de **incentivos fiscais e de créditos** e uma maior **presença do poder público** no Bairro foram as mais requisitadas.

A especulação imobiliária decorre da expectativa e disputa de interesses econômicos antagônicos às necessidades públicas da preservação do patrimônio cultural, ou seja, os interesses do **jogador privado** estão inversamente opostos aos do **jogador público**. Cabe ao poder público facilitar o acesso a infraestrutura urbana, segurança, entretenimento e tranquilidade para que o mercado imobiliário direcione os investimentos para as áreas centrais, principalmente em zonas estagnadas. Os jogadores privados (donos do solo urbano) e o mercado imobiliário (produtores da construção civil) orientam a busca do lucro e o consequente investimento em locais de transformação futura.

Foi objetivo desta dissertação não só contribuir para o desenvolvimento do centro histórico tombado do Bairro do Recife, mas também para valorização e revitalização de centros históricos brasileiros. A metodologia aplicada poderá ser replicada para vários centros históricos brasileiros e contribuir para investigar as causas de degradação desses centros urbanos. Acredita-se que os resultados alcançados neste trabalho poderão ser de grande relevância para orientar a gestão de diversos outros centros históricos brasileiros.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade Residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP, 11., 1998, Caxambu. **Anais...** Caxambu: UFMG, 1998.

AFONSO, Negri Neto. Ativo ambiental e preço de imóvel em Recife: um estudo exploratório a partir da utilização do método dos preços hedônicos. **Preços Hedônicos. Informações Econômicas**. São Paulo, v.33, n.12, dez. 2003.

ALBUQUERQUE, Erica Emerenciano; MELO; Andrea Sales Soares de Azevedo; SOUZA, Hermino Ramos. Ativo ambiental e preço de imóvel em Recife: um estudo exploratório a partir da utilização do método dos preços hedônicos. In: VII Encontro Nacional da ECOECO, 7., 2007, Fortaleza. **Anais...** Fortaleza, 2007.

ALMEIDA, Luiz Fernando de (Org.). **PAC - Cidades Históricas: patrimônio, desenvolvimento e cidadania**. Brasília: Artigos, 2010.

ALVES, Paulo Reynaldo Maia. **Valores do Recife: o valor do solo na evolução da cidade**. Recife: Luci Artes Gráficas, 2009.

ANDRADE, Maurício Oliveira, MAIA; Maria Leonor Alves. **Aplicação do modelo dos preços hedônicos para avaliação da influência da acessibilidade ao transporte público sobre o preço da terra urbana**. Disponível em: <http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=302&Itemid=64&lang=br>. Acesso em: 20 mar. 2007.

BARROS, Cesar; ARAÚJO; Evelyne Labanca Corrêa. **Reabilitação urbana de centralidades metropolitanas: reflexões e experiências na América Latina do século 21**. Recife: Prefeitura do Recife, 2006.

BRASIL. Ministério da Cultura. **Legislação cultural brasileira anotada**. Brasília, 1997.

BRITO, Marcelo. **As cidades históricas como destinos patrimoniais: um estudo comparado Espanha e Brasil**. Andaluz: Junta de Andalucía, Consejería de Cultura, 2009.

CARVALHO, João. Confirmado. Memorial Luiz Gonzaga vai sair do papel! **Realejo**, 2010. Disponível em: <<http://pe360graus.globo.com/diversao/diversao/musica/2010/01/29/BLG,3013,2,225,DIVERSAO,1066-CONFIRMADO-MEMORIAL-LUIZ-GONZAGA-SAIR-PAPEL.aspx>>. Acesso em: 20 mar. 2010.

COLETÂNEA de leis sobre preservação do patrimônio. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro, n. 22, p. 123-137, 1987.

DANTAS, Rubens Alves et al. **Uma análise espacial do impacto das intervenções urbanas na cidade do Recife sobre os preços dos terrenos no período de 2000-2006**. Lincoln Institute of Land Policy, 2007. Disponível em: <http://www.lincolninst.edu/pubs/1716_Uma-analise-espacial-do-impacto-das-intervenoes-urbanas-na-cidade-do-Recife-sobre-os-precos-dos-terrenos-no-periodo-de-2000-2006>. Acesso em: 20 mar. 2010.

DANTAS, Rubens Alves; MAGALHÃES, André Matos; VERGOLINO, José Raimundo de Oliveira. Avaliação de imóveis: a importância dos vizinhos no caso de Recife. **Econ. Aplic.**, v. 11, n. 2, p. 231-251, abril/jun. 2007.

DIOGO, Érica. **Recuperação de imóveis privados em centros históricos/organizadora**. Brasília: Iphan/Programa Monumenta, 2009.

EQUILÍBRIO DE NASH. In: DICIONÁRIO de economia, 2006.

FRANCO, Maria Ignez M. Lei Sarney: desafio à competência. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**. Rio de Janeiro, n. 22, p. 33, 1987.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. 2002. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, São Paulo, 2002.

GONZAGA, Lisiane Maria Rodrigues. **Contribuição para o aumento do nível de precisão das avaliações imobiliárias**: através das análises das preferências do consumidor. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2003.

HOUAISS, Antônio (Ed.). **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. Objetiva, 2007.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL (Brasil). **Revitalização do Bairro do Recife**: proposta de tombamento a nível federal. Rio de Janeiro: Iphan, PCR, 1998.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (Brasil). **Bens móveis e imóveis inscritos nos livros de tombo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**. 4. ed. rev. e aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 1994.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (Brasil). **Mesa redonda**: patrimônio edificado II, sítios históricos / núcleos urbanos / entornos. Rio de Janeiro: Iphan, 2006.

LACERDA, Norma. Intervenções no bairro do Recife e no seu entorno: indagações sobre a sua legitimidade. **Sociedade e Estado**, Brasília, v. 22, n. 3, p. 621-646, set/dez. 2007.

LEITE, Rogério Proença. **Contra-usos da cidade**. São Paulo: Unicamp, 2007.

LENZ, Maria Heloisa. A Teoria da renda da terra em Adam Smith. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 14, n. 1, p. 144-178, 1993.

LOURENÇO, Genipaula W. **Tombamento**: conservação do patrimônio histórico, artístico e cultural. **DireitoNet Artigos**, 29 nov. 2006. Disponível em: <http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/3028/Tombamento-Conservacao-do-patrimonio-historico-artistico-e-cultural?src=busca_referer> Acesso em: 20 jan. 2007.

MACRUZ, João Carlos. **O Estatuto da Cidade e seus instrumentos urbanísticos**. São Paulo: Ltr, 2002.

MELLO, A. B. de. **Discricionariedade e controle jurisdicional**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

MELLO, A. B. de. **Discricionariedade e controle jurisdicional**: controle jurisdicional - ato administrativo - administração. São Paulo: Malheiros, 2006. (Biblioteca Básica nº 868/2006: 043/2006 N. Registro: 043/2006).

MENEZES, José Luiz da Mota. **Atlas Histórico Cartográfico do Recife**. Recife: Massangana, 1988.

MUKAI, Toshio. **Direito urbanístico e ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

NAJAR, Alberto Lopes; MARQUES, Eduardo César. A sociologia urbana, os modelos de análise da metrópole e a saúde coletiva: uma contribuição para o caso brasileiro. **Ciência & Saúde Coletiva**, v. 8, n. 3, p. 703-712, 2003.

OLIVEIRA, Raquel Diniz. **Revitalização Patrimonial**. Belo Horizonte: Editora Universitária UFMG, 2006.

PATRIMÔNIO Edificado II, sítios históricos / núcleos urbanos / entornos Patrimônio Histórico - Preservação - Sítios Históricos. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro, n. 22, p. 123-137, 1987.

PISANDELLI, Gloria Maria Veríssimo Lopes. **A Teoria de Maslow, e sua relação com a educação de adultos**. 2003. Disponível em: <<http://psicologia.org.br/internacional/pscl45.htm>>. Acesso em: 20 fev. 2007.

SADDI, Jairo; PINHEIRO, Armando Castelar. **Direito, economia e mercados**. Rio de Janeiro: Campus, 2005.

SANTOS, Vivian Palma Braga dos. **A Preservação do patrimônio artístico**: um percurso pelos bens móveis tombados do Modernismo Brasileiro. Campinas, SP: UFC, 2007.

SARTINI, Brígida Alexandre et al. Uma Introdução à Teoria dos Jogos. In: II Bial da Sociedade Brasileira de Matemática, 2., 2004, Bahia. **Anais eletrônicos...** Bahia, UFBA, 2004.

SILVA, Leonardo Dantas. **Pernambuco preservado**: históricos dos bens tombados no Estado de Pernambuco. Recife, 2002.

TINÔCO, Livia. O Ministério Público e a defesa do patrimônio cultural. Goiânia, 2004. In: 1º Encontro Nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, 2004, Goiânia. **Anais...** Goiânia, 2004.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa. **Intervenções em centros urbanos**. São Paulo: Manole, 2006.

VIEIRA, Natália Miranda. Poder local e proprietários: disputas pela (não) preservação do patrimônio. In: ArquiMemória 3 - Encontro Nacional de Arquitetos sobre Preservação do Patrimônio Edificado, 3., 2008, Bahia. **Anais...** Bahia, Centro de Convenções da Bahia, 2008.

VIEIRA, Natália Miranda. **Gestão de Sítios Históricos**: a transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Editora Universitária UFPE, 2008.

ZANCHETTI, S; MARINHO, G; LACERDAR, N. (Org.). **Revitalização do Bairro do Recife**: plano, regulação e avaliação. Recife: Editora Universitária UFPE, 1998.

ZANCHETTI, Silvio Mendes. **Financiamento da revitalização urbana na América Latina**: uma revisão da teoria e da prática pós 1990. Olinda: CECI, 2007. (Textos para Discussão, n. 01).

APÊNDICE A - TABELA 1 - SÍNTESE DAS ENTREVISTAS E
GESTORES / ESTUDIOSOS / ACADÊMICOS

**APÊNDICE B - TABELA 2 - SÍNTESE DAS ENTREVISTAS E
PROPRIETÁRIOS / RESPONSÁVEIS / USUÁRIOS**

**APÊNDICE C - TABELA 3 - SÍNTESE DAS ENTREVISTAS -
LICENCIADORE DA PCR E IPHAN, AGENTES CARTORIAIS E
BANCÁRIOS**

APÊNDICE D - TABELA 4 -ANÁLISE DOS RESULTADOS.

APÊNDICE E - TIPOS DE FICHAS É FICHA TIPO I

**Curso Mestrado Profissional em Gestão Pública para o Desenvolvimento do
Nordeste É MGP - UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO**

FICHA TIPO 1	GESTORES PÚBLICOS, ESTUDIOSOS, ACADÊMICOS, ETC.
IDENTIFICAÇÃO	Bairro do Recife:
01	Nome:
02	Data:
03	Profissão:
04	Local onde trabalha:
05	Cargo:
06	Qual a sua relação profissional com o Bairro do Recife?
DIAGNÓSTICO	
07	Em sua opinião, quais os maiores problemas que envolvem a falta de consolidação dos processos de revitalização do Bairro do Recife?
08	Qual a sua opinião sobre planos de revitalização já aplicados no Bairro do Recife?
09	Em sua opinião, por que os proprietários dos imóveis privados do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife não investiram e não investem em serviços de conservação nos imóveis de sua propriedade?
PLANOS	
10	O que você acredita que deve ser feito para consolidar o processo de revitalização do Bairro do Recife?
11	Em sua opinião, que instrumentos de incentivo podem contribuir para a consolidação do processo de revitalização do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife?
12	Autoriza divulgar entrevista? () SIM () NÃO

APÊNDICE F - TIPOS DE FICHAS É FICHA TIPO II

FICHA TIPO 2	ENTREVISTA PROPRIETÁRIOS E USUÁRIOS BAIRRO DO RECIFE
IDENTIFICAÇÃO	Imóvel:
01	Nome:
02	Data:
03	Idade:
04	Profissão:
05	Local onde trabalha:
DIAGNÓSTICO	
06	O imóvel do Bairro do Recife é de sua propriedade? () SIM () NÃO () Outro especificar _____
07	Qual o estado de ocupação do imóvel? () OCUPADO () NÃO OCUPADO () SEMI OCUPADO
08	Se ocupado ou semiocupado, qual o uso? () Residencial () Serviço () Comércio () Outro especificar _____
09	O imóvel está alugado? () SIM () NÃO
10	O imóvel está à venda? () SIM () NÃO
11	Em sua opinião, os planos de revitalização já aplicados no Bairro do Recife atingiram sua meta? () SIM () NÃO () PARCIALMENTE
12	Em sua opinião, quais as maiores dificuldades que os proprietários dos imóveis privados do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife enfrentam na conservação dos imóveis do Bairro do Recife? () Alto custo () Burocracia () Falta de financiamento () Baixo Valor do Imóvel () Outro – especificar () Segurança () Infraestrutura – calçadas () Estacionamento () Iluminação () Outros – especificar _____
13	Você já fez algum investimento na conservação de seu imóvel tombado do Bairro do Recife? () SIM () NÃO
14	Se SIM, qual o serviço executado e quando? Se Não, Por quê?
15	Quais as dificuldades de se obterem linhas de crédito e benefícios públicos para investir na conservação dos imóveis do Bairro do Recife? () Burocracia () Alto custo () Falta de linhas de crédito () Outro – especificar _____
16	Seu imóvel está regularizado? () Prefeitura? () RGI? () Outro? - especificar _____
PLANOS	
17	Quais os seus planos para o futuro do seu imóvel?

	(<input type="checkbox"/>) vender? (<input type="checkbox"/>) alugar? (<input type="checkbox"/>) usar? (<input type="checkbox"/>) outro?- especificar _____
18	Em sua opinião, que instrumentos de incentivo podem contribuir para a consolidação do processo de revitalização do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife? (<input type="checkbox"/>) Linha de crédito (<input type="checkbox"/>) Lei Rouanet (<input type="checkbox"/>) IPTU (<input type="checkbox"/>) Outro - especificar _____
19	O que você espera que o poder público possa fazer em favor do seu imóvel?

APÊNDICE G - TIPOS DE FICHAS Ë FICHA TIPO III

**Curso Mestrado Profissional em Gestão Pública para o Desenvolvimento do
Nordeste Ë MGP**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO Ë UFPE

FICHA TIPO 3	LICENCIADORES - PREFEITURAS E IPHAN
IDENTIFICAÇÃO	BAIRRO DO RECIFE
01	Nome:
02	Data:
03	Idade:
04	Profissão:
05	Local onde trabalha:
06	Cargo:
DIAGNÓSTICO	
07	Em sua opinião, quais os maiores problemas que afetam a consolidação dos processos de revitalização do Bairro do Recife?
08	Quais os documentos exigidos para obter LICENCIAMENTO DE OBRAS NOS IMÓVEIS DO BAIRRO DO RECIFE?
09	Quais os documentos exigidos para obter o Licenciamento para recuperação de bens imóveis?
10	Em sua opinião, quais as maiores dificuldades que os proprietários dos imóveis privados do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife enfrentam? () Alto Custo () Juros altos () Burocracia () Falta de incentivo () Baixo valor do Imóvel () Dar como garantia o imóvel () Prazo de pagamento, () Valor da prestação () Outros - especificar _____
11(De que os proprietários mais reclamam para obter Licenciamento ou regularizar o imóvel? () Alto custo () Burocracia () Falta de financiamento () Baixo valor do Imóvel () Outros – especificar () Segurança () Infraestrutura – calçadas () Estacionamento () Iluminação () Outros – especificar _____
PLANOS	
12	O que você acredita que deve ser feito para estimular os proprietários dos imóveis do Bairro do Recife a conservarem seus edifícios?
13	Em sua opinião, que instrumentos de incentivo podem contribuir para a consolidação do processo de revitalização do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife?

APÊNDICE H - TIPOS DE FICHAS É FICHA TIPO IV

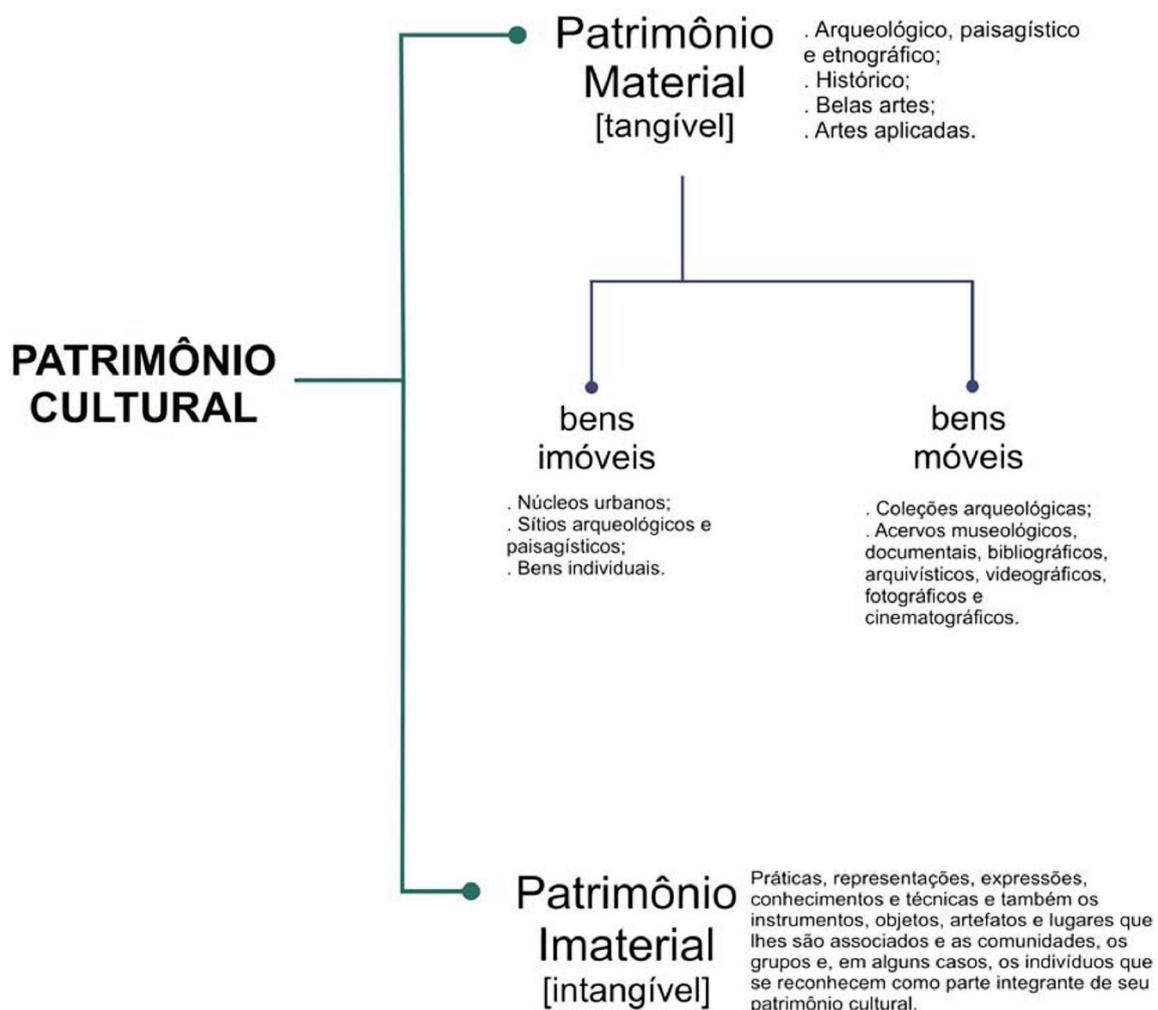
**Curso Mestrado Profissional em Gestão Pública para o Desenvolvimento do
Nordeste É MGP**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO É UFPE

FICHA TIPO IV	AGENTES CARTORIAIS E DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS -RGI
IDENTIFICAÇÃO	BAIRRO DO RECIFE
01	Declarante:
02	Data:
03	Idade:
04	Profissão:
05	Local onde trabalha:
06	Cargo:
DIAGNÓSTICO	
07	Em sua opinião, quais os maiores problemas que afetam a consolidação dos processos de regularização dos imóveis do Bairro do Recife?
08	Quais os documentos exigidos para se obter ou regularizar o Registro Geral de um imóvel?
09	Que certidões os proprietários dos imóveis do Bairro do Recife sentem maiores dificuldades de conseguir?
10	Em sua opinião, quais as maiores dificuldades que os proprietários dos imóveis privados do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife enfrentam? () Alto custo de conservação do imóvel () Juros altos () Burocracia () Falta de incentivo () Baixo valor do Imóvel () Dar como garantia o imóvel de sua propriedade () Outros – especificar _____
11	De que os proprietários mais reclamam para regularizar o imóvel? () Alto custo () Burocracia () Falta de financiamento () Baixo valor do Imóvel () Outro – especificar () Segurança () Infraestrutura – calçadas () Estacionamento () Iluminação () Outros – especificar _____
PLANOS	
12	O que você acredita que deve ser feito para estimular os proprietários dos imóveis do Bairro do Recife a conservarem seus edifícios?
13	Em sua opinião, que instrumentos de incentivo podem contribuir para a consolidação do processo de regularização dos imóveis do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife?

APÊNDICE I - MAPA A

ANEXO A - CLASSIFICAÇÃO CONTEMPORÂNEA DO PATRIMÔNIO CULTURAL ¹



¹ SANTIAGO, Rodrigo Peronti, Memória e Patrimônio em ambientes virtuais, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.

ANEXO B: MAPA 03 - MAPA ZEPH 9 PCR