



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

LARISSA RODRIGUES DE MENEZES

CENTRO HISTÓRICO E CENTRO URBANO EM DISPUTA:

O mercado imobiliário como coordenador da competição entre os usos comercial e residencial
em São José e na Boa Vista, Centro Histórico do Recife

Recife

2022

LARISSA RODRIGUES DE MENEZES

CENTRO HISTÓRICO E CENTRO URBANO EM DISPUTA:

O mercado imobiliário como coordenador da competição entre os usos comercial e residencial
em São José e na Boa Vista, Centro Histórico do Recife

Tese apresentada ao Programa de Pós-graduação em
Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal
de Pernambuco como requisito para obtenção do
título de Doutora em Desenvolvimento Urbano.
Área de concentração: Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Prof. Dra. Norma Lacerda Gonçalves.

Recife

2022

Catálogo na fonte
Bibliotecária Lílian Lima de Siqueira Melo – CRB-4/1425

- M543c Menezes, Larissa Rodrigues de
Centro histórico e centro urbano em disputa: O mercado imobiliário como coordenador da competição entre os usos comercial e residencial em São José e na Boa Vista, Centro Histórico do Recife/ Larissa Rodrigues de Menezes. – Recife, 2022.
375 f.: il., fig., tab.
- Sob a orientação de: Norma Lacerda Gonçalves.
Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, 2022.
- Inclui referências, apêndice e anexos.
1. Desenvolvimento urbano. 2. Centro Histórico do Recife. 3. Mercado imobiliário – Boa Vista 4. Mercado imobiliário – São José I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientação). II. Título.

711.4 CDD (22. ed.)

UFPE (CAC 2022-110)



.....
Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Larissa Rodrigues de Menezes

“CENTRO HISTÓRICO E CENTRO URBANO EM DISPUTA: O mercado imobiliário como coordenador da competição entre os usos comercial e residencial em São José e na Boa Vista, Centro Histórico do Recife.”

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de doutora em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 18/02/2022.

Banca Examinadora

Participação via Videoconferência

Profa. Norma Lacerda Gonçalves (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

Profa. Iana Ludermir Bernardino (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

Profa. Kainara Lira dos Anjos (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

Prof. Pedro Abramo (Examinador Externo)
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Participação via Videoconferência

Profa. Marluce Wall Venâncio (Examinadora Externa)
Universidade Estadual do Maranhão

Para João.

AGRADECIMENTOS

A finalização de um trabalho acadêmico, sobretudo quando necessária a conciliação com a maternidade e no Brasil de 2021, é um feito que somente pode ser realizado com a existência de uma grande rede de apoio.

Assim, agradeço, inicialmente, à minha família. A Bruno, por todas as vezes em que a carga pesou mais em sua balança para que eu conseguisse conciliar a maternidade com a vida profissional e acadêmica. À minha mãe, meu pai e meus irmãos, cunhados e sobrinhos, por todas as vezes que assumiram os cuidados com João nesses cinco anos – pois João já nasceu de uma mãe doutoranda –, nos permitindo trabalhar mais ou até mesmo, às vezes, descansar.

Dedico um agradecimento especial a Norma Lacerda, a quem admiro cada vez mais, não só por ser uma grande pesquisadora e orientadora, mas também pela profunda humanidade em compreender todas as vezes em que os outros aspectos da vida pesaram mais e me desviaram do desenvolvimento desta tese.

Agradeço, também, às professoras e professores que, seja na banca de defesa do projeto, seja na banca de qualificação, auxiliaram de forma valiosa a guiar o percurso do trabalho: Pedro Abramo, Iana Ludermir, Marluce Wall, Tomás Lapa, Ana Cristina Fernandes e Cristina Araújo.

Aos colegas do GEMFI, pela participação inestimável no conteúdo do trabalho. Agradeço, em especial, a Antônio Lacerda, Antônio Neto, Camila, Lucas, Alisson e Andresa, pelo auxílio com as entrevistas, planilhas e mapas, fundamentais para a realização desta pesquisa.

Aos colegas da DPPC – Cecilia, Fernando, Lindoelly, Renata, Lua, Eduarda, Geysa, Laryssa e Isabela –, agradeço o empenho no desenvolvimento dos trabalhos, que não só fundamentam nossas propostas de preservação do patrimônio na gestão pública, mas também contribuem para o desenvolvimento de trabalhos acadêmicos como esse e muitos outros. Obrigada a Lorena por me dar condições de conciliar o trabalho com o desenvolvimento da pesquisa e agradeço, novamente, a Lindoelly, pela disponibilidade em me ajudar fazendo os mapas.

Ao longo do desenvolvimento deste trabalho, diversos amigos e amigas – para além daqueles aqui já citados – contribuíram ao trazerem leveza e alegria e me fazerem continuar acreditando num mundo melhor. Para não correr o risco de deixar a memória de uma mente em tempos de pandemia cometer atos falhos, prefiro, posteriormente, agradecer a cada um, pessoalmente.

Agradeço, também, a todos os moradores, comerciantes e proprietários que aceitaram conceder um pouco de seu tempo para a realização das entrevistas, pela disponibilidade e pelas valiosas informações. Obrigada também a João Domingos, por ter disponibilizado contatos de proprietários, Conceição Fragôso, pelos relatos sobre o sítio histórico da Boa Vista, e Mariana Asfora, pelo apoio, sobretudo neste último ano.

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

A todos e todas que de alguma forma contribuíram para o desenvolvimento desse trabalho, e mais, que lutam pela preservação do patrimônio cultural no Recife e pela reabilitação do CHR, considerando suas singularidades e complexidade, meus mais sinceros agradecimentos.

RESUMO

A tese tem como tema o mercado imobiliário em centros históricos, com foco na disputa entre os usos habitacional e comercial no Centro Histórico do Recife (CHR), formado, grosso modo, pelos bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista. O problema que norteia a pesquisa é a identificação, sobretudo em São José, de um quadro de competição de usos que promove a substituição das moradias pelo uso comercial, que se impõe por pagar rendas imobiliárias mais elevadas. O atual processo de esvaziamento populacional do CHR ocorre em São José e na Boa Vista, pois em Santo Antônio e no Bairro do Recife, esse processo ocorreu no início do século XX, pela realização de reformas urbanas. Diante dessa problemática, formulou-se a hipótese de que, nos setores de centros históricos preteridos por ações de intervenção pública, a livre competição de usos no mercado imobiliário é a principal responsável pela redução do uso habitacional, o qual é substituído por usos que geram maior renda aos proprietários imobiliários. O objetivo da tese é analisar o funcionamento do mercado imobiliário no Centro Histórico do Recife, para revelar os mecanismos de disputa entre os usos habitacional e comercial, nas áreas institucionalizadas como de preservação rigorosa dos bairros de São José e da Boa Vista, com vistas a contribuir para a fundamentação de políticas de preservação de centros históricos que viabilizem a manutenção do uso residencial. O referencial teórico da tese abordou duas vertentes temáticas. A primeira avaliou os conceitos de centro urbano e centro histórico, bem como experiências de conservação urbana em cidades brasileiras e latino-americanas e o conceito de gentrificação. A segunda abordagem conceitual esteve relacionada ao mercado imobiliário e à competição de usos em centros históricos. Após a construção do referencial teórico, o texto traz o foco para o CHR, avaliando seu processo de formação e a configuração de seus atuais padrões de ocupação, que embasam a delimitação de seis submercados. Com relação aos submercados São José e Boa Vista, é apresentada uma caracterização do conjunto edificado e do espaço urbano. Com base nessa caracterização, foram analisadas as transações de compra e venda e de aluguel, permitindo identificar que a disputa de usos analisadas se dá, majoritariamente, no mercado de aluguel. Dessa forma, foram também analisados os principais agentes desse mercado, bem como suas condutas. A partir dessas análises, foram elaborados esquemas interpretativos do mercado de aluguel comercial e residencial. Foi possível concluir que a renda imobiliária comercial no submercado São José é muito mais elevada do que a renda residencial, motivo da preferência dos proprietários imobiliários pelo aluguel comercial, de maneira que o aluguel residencial não se encontra em condições de competitividade. No submercado Boa Vista, devido à sua localização menos vantajosa para o comércio, ainda existe uma competição mais paritária, motivo pelo qual são elencadas, nas considerações finais, diretrizes para políticas públicas que busquem contribuir para a manutenção do uso residencial no submercado Boa Vista e confira a este uso maiores condições de competitividade, no submercado São José.

Palavras-chave: Centro Histórico do Recife; mercado imobiliário; competição de usos; Boa Vista; São José.

ABSTRACT

The thesis has as its theme the real estate market in historic centers, focusing on the dispute between residential and commercial uses in the Historic Center of Recife (HCR), formed, roughly, by the neighborhoods of Recife, Santo Antônio, São José and Boa Vista. The problem that guides the research is the identification, especially in São José, of a scenario of competition of uses that promotes the replacement of housing by commercial use, which imposes itself by paying higher real estate rents. The current process of population depletion of the HCR takes place in São José and Boa Vista, as in Santo Antônio and Bairro do Recife, this process took place at the beginning of the 20th century, due to urban reforms. Faced with this problem, a hypothesis was formulated that, in sectors of historic centers that have been neglected by public intervention actions, the free competition of uses in the real estate market is the main responsible for the reduction in housing use, which is replaced by uses that generate greater income to property owners. The objective of this thesis is to analyze the functioning of the real estate market in the Historic Center of Recife, in order to reveal the mechanisms of dispute between residential and commercial uses, in areas institutionalized as strict preservation of the neighborhoods of São José and Boa Vista, with the aim to contribute to the foundation of policies for the preservation of historic centers that enable the maintenance of residential use. The theoretical framework of the thesis addressed two thematic approaches. The first evaluated the concepts of urban center and historic center, as well as urban conservation experiences in Brazilian and Latin American cities and the concept of gentrification. The second conceptual approach was related to the real estate market and the competition of uses in historic centers. After the construction of the theoretical framework, the text focuses on the HCR, evaluating its formation process and the configuration of its current occupation patterns, which support the delimitation of six submarkets. Regarding the São José and Boa Vista submarkets, a characterization of the buildings and the urban space is presented. Based on this characterization, the purchase and sale and rental transactions were analyzed, allowing to identify that the dispute of analyzed uses takes place, mostly, in the rental market. Thus, the main agents in this market were also analyzed, as well as their conduct. Based on these analyses, interpretive schemes for the commercial and residential rental market were elaborated. It was possible to conclude that the commercial real estate income in the São José submarket is much higher than the residential income, which is why property owners prefer commercial rent, so that the residential rent is not in competitive conditions. In the Boa Vista submarket, due to its less advantageous location for commerce, there is still more equal competition, which is why the present thesis is concluded with guidelines for public policies that seek to contribute to the maintenance of residential use in the Boa Vista submarket and make this use more competitive in the São José submarket.

Key words: Historic Center of Recife; real estate market; competition of land uses; Boa Vista; São José.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Centro Histórico do Recife e área central _____	147
Figura 2 – Ocupação do Recife em 1630 _____	148
Figura 3 – Ocupação do Recife em 1644 _____	148
Figura 4 - Planta do Recife, 1763 _____	151
Figura 5 - Zoneamento do Recife pela Lei Nº 1.051/1919 _____	155
Figura 6 - Bairro de Santo Antônio em 1932 _____	157
Figura 7 - Bairro de Santo Antônio em 1951 _____	157
Figura 8 - Zoneamento do Recife de acordo com o Decreto Nº 374/1936 _____	157
Figura 9 - Edifícios verticalizados no entorno da Av. Conde da Boa Vista e da Av. Guararapes (sem data) _____	159
Figura 10 - Zoneamento da zona central do Recife pela Lei Nº 7.427 de 1961 _____	160
Figura 11 - Tecido urbano de São José em 1951 _____	162
Figura 12 - Tecido urbano de São José em 1974 _____	162
Figura 13 - Espaços de comércio no Recife à época da ocupação holandesa _____	174
Figura 14 - Espaços de comércio no Recife no início do Século XIX _____	175
Figura 15 – Lojinhas da Ponte (1759) _____	176
Figura 16 - Lojinhas na antiga Praça da Polé (1903) _____	176
Figura 17 - Perfil de São José, por volta de 1800 _____	176
Figura 18 - Feira livre no Pátio da Penha (1863-65) _____	176
Figura 19 - Espaços de comércio e caminhos do bonde em 1906 _____	185
Figura 20 - Basílica de N. S. da Penha e entorno, antes da instalação dos trilhos ferroviários (1880) _____	186
Figura 21 - Basílica de N. S. da Penha e entorno após a instalação dos trilhos ferroviários (sem data) _____	186
Figura 22 - Renda do eleitorado do Recife em 1876 _____	187
Figura 23 - Fragmentos de jornal: anúncios de aluguel e venda da década de 1930 _____	195
Figura 24 – Espaços de comércio e caminhos do bonde em mapa de 1932 _____	196
Figura 25 – Novos e antigos eixos comerciais em ortofotocarta de 1975 _____	199
Figura 26 - CHR: Síntese dos usos (2018) _____	208
Figura 27 - Gabaritos em Santo Antônio e São José em 1906 _____	212
Figura 28 - Centro Histórico do Recife: Padrões de ocupação _____	214
Figura 29 - Centro Histórico do Recife: submercados _____	216
Figura 30 - Submercado São José: Tamanho das quadras _____	218
Figura 31 - Submercado Boa Vista: Tamanho das quadras _____	218

Figura 32 - Edifícios horizontais na Rua de São José do Ribamar (São José)	220
Figura 33 - Casas térreas na Rua da Glória (Boa Vista)	220
Figura 34 - Imóvel à Rua das Calçadas, 400, final da década de 1970, com a tipologia de casa térrea	220
Figura 35 - Imóvel à Rua das Calçadas, 400, transformado em edifício horizontal (foto em 2016)	220
Figura 36 - Submercado São José: Tipologias edilícias (2018)	221
Figura 37 - Sobrados no Pátio do Livramento	222
Figura 38 - Sobrados e casas no Pátio de São Pedro	222
Figura 39 - Planta do Imóvel à Rua do Livramento, 110 (1932), com acesso independente à escada	222
Figura 40 - Imóvel à Rua do Livramento, 110, com eliminação da escada frontal	222
Figura 41 - Submercado Boa Vista: tipologias (2018)	223
Figura 42 - Submercado São José: estado de preservação dos imóveis (2018)	225
Figura 43 - Submercado Boa Vista: estado de preservação dos imóveis (2018)	226
Figura 44 - Submercado São José: usos das edificações (2018)	231
Figura 45 - Submercado Boa Vista: usos das edificações (2018)	232
Figura 46 - Comércio de frutas e verduras na Rua de Santa Cruz, vizinho ao Mercado da Boa Vista	232
Figura 47 - Imóveis sem uso na Rua de Santa Cruz, nas proximidades do Mercado	232
Figura 48 - Submercado São José: setorização do comércio	237
Figura 49 - Rua Santa Cecília, São José, durante o dia	238
Figura 50 - Rua Santa Cecília, em São José, à noite	238
Figura 51 - Submercado São José: corredores de transporte urbano, terminais e paradas de ônibus	240
Figura 52 - Submercado Boa Vista: corredores de transporte urbano e paradas de ônibus	241
Figura 53 - Submercado São José: qualidade do espaço urbano nas vias	246
Figura 54 - Conflito entre pedestres, veículos e comércio informal na Rua das Calçadas	246
Figura 55 - Conflito entre pedestres e tabuleiro de um comerciante informal na Rua das Águas Verdes	246
Figura 56 - Cruzamento das ruas Antônio Henrique e das Calçadas, vias de caráter comercial em São José	248
Figura 57 - Aspectos da Rua do Dique, em São José, onde permanecem algumas residências	248
Figura 58 - Fiação elétrica na Rua do Nogueira, em São José	248
Figura 59 - Vista da Igreja São José do Ribamar, a partir da rua de mesmo nome	248
Figura 60 - Alagamento na Rua das Águas Verdes	248
Figura 61 - Água em imóvel no Pátio de São Pedro	248

Figura 62 – Uso de lona e guarda-sóis na Rua das Águas Verdes _____	249
Figura 63 – Trecho da Rua Tobias Barreto, com guarda-sóis, "puxadinhos", ocupação integral dos lotes _____	249
Figura 64 - Submercado Boa Vista: qualidade do espaço urbano nas vias _____	251
Figura 65 - Calçada estreita e veículo estacionado na Rua da Glória _____	251
Figura 66 - Veículos estacionados na Trav. Pedro Albuquerque _____	251
Figura 67 - Rua da Glória _____	252
Figura 68 - Rua Des. Cunha Barreto _____	252
Figura 69 - Rua Padre João Ribeiro _____	253
Figura 70 - Rua Barão de São Borja _____	253
Figura 71 - Imóveis em situação regular, no Pátio de Santa Cruz _____	253
Figura 72 - Sobrado em situação precária ao lado de outro sobrado que desabou, na Rua da Glória _____	253
Figura 73 - Arborização pública e privada na Rua da Alegria _____	254
Figura 74 - Arborização pública e vista da Igreja de São Gonçalo, na Rua de São Gonçalo _____	254
Figura 75 - Praça Dom Vital após a retirada do comércio informal, set/2019 _____	255
Figura 76 - Rua Velha após intervenção de elevação do leito da via, mar/2021 _____	255
Figura 77 - Comparação entre fluxo de usuários em São José, em 2018 e 2020 _____	256
Figura 78 - Rua São José do Ribamar, set/2020 _____	257
Figura 79 - Rua das Águas Verdes, abr/2021 _____	257
Figura 80 - Submercado São José: edificações com transações de compra/venda (2001-2017) _____	266
Figura 81 - Submercado Boa Vista: edificações com transações de compra/venda (2001-2017) _____	266
Figura 82 - Submercado São José: cruzamento do mapa de usos com preços médios de compra e venda por vias _____	269
Figura 83 - Submercado Boa Vista: cruzamento do mapa de usos com preços médios de compra e venda por vias _____	271
Figura 84 - Submercados São José e Boa Vista: localização das ofertas de aluguel _____	278
Figura 85 - Submercado São José: cruzamento do mapa de usos com preços médios de oferta de aluguel por vias _____	283
Figura 86 - Submercado Boa Vista: cruzamento do mapa de usos com preços médios de oferta de aluguel por vias _____	284
Figura 87 - Submercado São José: setor censitário selecionado _____	311
Figura 88 - Submercado Boa Vista: setores censitários selecionados _____	311
Figura 89 - Submercados São José e Boa Vista: endereços dos questionários de aluguel comercial (2014) _____	321

Figura 90 - Esquema interpretativo do mercado de aluguel comercial _____	333
Figura 91 - Esquema interpretativo do mercado de aluguel residencial_____	335

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Submercados e suas externalidades positivas _____	216
Quadro 2 - Quantidade, local e forma de aquisição dos imóveis de propriedade dos entrevistados _____	298
Quadro 3 - Uso dos imóveis e quantidade de imóveis para alugar dos proprietários entrevistados _____	299
Quadro 4 - Forma de anúncio e tempo médio para concretização do aluguel _____	302
Quadro 5 - Vantagens e desvantagens do aluguel residencial e comercial para os proprietários entrevistados _____	303
Quadro 6 - Principais fatores que influenciam na definição dos preços de aluguel, por uso _____	306
Quadro 7 - Influência da idade e tipologia do imóvel, normas de patrimônio e comércio informal na definição dos preços de aluguel _____	307
Quadro 8 - Avaliação quanto a ao aluguel de imóveis como investimento por parte dos proprietários _____	309
Quadro 9 - Valorização nos últimos 5 anos, impactos da pandemia e visão de futuro por parte dos proprietários _____	310
Quadro 10 - Submercados São José e Boa Vista: perfil dos moradores de aluguel entrevistados em 2015 _____	316
Quadro 11 - Submercados São José e Boa Vista: caracterização dos domicílios de moradores de aluguel com renda até 3 s.m. (2015) _____	318
Quadro 12 - Submercados São José e Boa Vista: síntese do perfil dos agentes _____	331

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Distribuição das atividades econômicas no Recife (%), por freguesia, em 1851 _____	179
Gráfico 2 – Distribuição das atividades econômicas no Recife (%), por freguesia, em 1881 _____	182
Gráfico 3 - Renda média anual, em mil réis, dos votantes na cidade do Recife em 1876 ____	188
Gráfico 4 – Participação das freguesias na distribuição dos usos na cidade (%) conforme o Censo de 1923 _____	192
Gráfico 5 - Usos nos bairros do CHR (1923) _____	194
Gráfico 6 - Santo Antônio: usos num conjunto de 190 imóveis (fins da década de 1970) _	201
Gráfico 7 - São José: usos num conjunto de 503 imóveis (fins da década de 1970) _____	201
Gráfico 8 - Boa Vista: usos num conjunto de 769 imóveis (1984-85) _____	202
Gráfico 9 - Participação da população do CHR no todo da cidade (1910-2010) _____	203
Gráfico 10 - Evolução da População do CHR (1910-2010) _____	204
Gráfico 11 - Bairro do Recife: Usos na ZEPH-09 (2018) _____	205
Gráfico 12 - Santo Antônio: Usos nas porções do bairro situadas na ZEPH-10 e 14 (2018) _____	206
Gráfico 13 - São José: Usos nas porções do bairro situadas na ZEPH-10 e 14 (2018) ____	206
Gráfico 14 - Boa Vista: Usos nas porções do bairro situadas na ZEPH-08 (2018) _____	207
Gráfico 15 - Submercados São José e Boa Vista: Tipologias das edificações (2018) _____	219
Gráfico 16 - Submercados São José e Boa Vista: estado de preservação dos imóveis (2018) _____	224
Gráfico 17 - Submercados São José e Boa Vista: estado de conservação dos imóveis (2018) _____	229
Gráfico 18 - Submercados São José e Boa Vista: usos nas edificações (2018) _____	230
Gráfico 19 - Submercados São José e Boa Vista: usos nos imóveis preservados/modificados (2018) _____	234
Gráfico 20 - Submercados São José e Boa Vista: usos nos imóveis descaracterizados/substituídos/demolidos/novos (2018) _____	234
Gráfico 21 - Submercado São José: quantidade e uso das transações de compra e venda__	262
Gráfico 22 - Submercado Boa Vista: quantidade e uso das transações de compra e venda_	262
Gráfico 23 - Submercados São José e Boa Vista: variação das médias truncadas de preço de compra e venda (2001-2017) _____	268
Gráfico 24 - Submercado São José: variação das médias truncadas de preço de compra e venda por uso (2001-2017) _____	273
Gráfico 25 - Submercado Boa Vista: variação das médias truncadas de preço de compra e venda por uso (2001-2017) _____	274

Gráfico 26 - Submercados São José e Boa Vista: preço/m ² entre 2001-2017 de acordo com as tipologias	275
Gráfico 27 - Submercados São José e Boa Vista: preço/m ² entre 2001-2017 de acordo com o nível de preservação das edificações	277
Gráfico 28 - Submercado Boa Vista: preços de oferta de aluguel por uso e estado de conservação	286
Gráfico 29 - Submercado São José: preços de oferta de aluguel por uso e estado de conservação	286
Gráfico 30 - Submercado Boa Vista: preços de oferta de aluguel por uso e estado de preservação	288
Gráfico 31 - Submercado São José: preços de oferta de aluguel por uso e estado de preservação	288
Gráfico 32 - Submercados São José e Boa Vista: faixa de renda dos proprietários imobiliários entrevistados	297
Gráfico 33 - Evolução da faixa etária da população nos submercados São José e Boa Vista e na cidade do Recife	313
Gráfico 34 - Evolução da renda do chefe de domicílio (1991-2010) nos submercados São José e Boa Vista e na cidade do Recife	315
Gráfico 35 - Submercados São José e Boa Vista: natureza dos estabelecimentos com aplicação de questionários	322
Gráfico 36 - Submercados São José e Boa Vista: Tempo de aluguel dos locatários comerciantes entrevistados	325
Gráfico 37 - Submercados São José e Boa Vista: motivo para escolha pelo aluguel pelos locatários comerciantes	325
Gráfico 38 - Submercados São José e Boa Vista: motivos de escolha do imóvel pelos inquilinos comerciais	326
Gráfico 39 - Submercados São José e Boa Vista: Características que valorizam a unidade alugada	327
Gráfico 40 - Submercados São José e Boa Vista: Características que desvalorizam a unidade alugada	328

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População das freguesias do Recife em 1843 _____	178
Tabela 2 - Evolução populacional na cidade do Recife (1910-1923) _____	189
Tabela 3 - Distribuição dos usos na cidade do Recife (1923) _____	191
Tabela 4 - Natureza dos estabelecimentos comerciais por freguesia (1923) _____	193
Tabela 5 - Natureza dos imóveis residenciais por freguesia (1923) _____	193
Tabela 6 - Evolução da População no Centro Histórico do Recife (1910-2010) _____	202
Tabela 7 - Rendimento nominal médio mensal dos domicílios (2010) nos bairros do CHR _____	204
Tabela 8 - CHR: Usos, tipologias e estilos predominantes nos submercados _____	216
Tabela 9 - Submercado Boa Vista: qualidade urbana das vias _____	244
Tabela 10 - Submercado São José: qualidade urbana das vias _____	245
Tabela 11 - Submercados São José e Boa Vista: tipologias das edificações com transações de compra/venda _____	263
Tabela 12 - Submercados São José e Boa Vista: conservação das edificações com transações de compra/venda _____	263
Tabela 13 - Submercados São José e Boa Vista: preservação das edificações com transações de compra/venda _____	264
Tabela 14 - Submercados São José e Boa Vista: usos das edificações com transações de compra/venda _____	265
Tabela 15 - Submercados São José e Boa Vista: Preços médios de compra e venda nos períodos de análise (2001-2017) _____	269
Tabela 16 - Submercado São José: relação entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios por via _____	271
Tabela 17 - Submercado Boa Vista: relação entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios por via _____	272
Tabela 18 - Submercados Boa Vista e São José: tipologias dos imóveis com oferta de aluguel nos submercados _____	280
Tabela 19 - Submercados Boa Vista e São José: conservação dos imóveis com oferta de aluguel _____	280
Tabela 20 - Submercados Boa Vista e São José: preservação dos imóveis transacionados em compra/venda _____	281
Tabela 21 - Submercados Boa Vista e São José: usos das ofertas de aluguel _____	281
Tabela 22 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel _____	282
Tabela 23 - Submercado São José: cruzamento entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios de compra e venda e oferta de aluguel por via _____	283
Tabela 24 - Submercado Boa Vista: cruzamento entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios de compra e venda e oferta de aluguel por via _____	284

Tabela 25 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por uso _____	285
Tabela 26 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por estado de conservação _____	286
Tabela 27 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por estado de preservação _____	287
Tabela 28 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por tipologia _____	289
Tabela 29 - CHR: Status jurídico dos proprietários de endereços por submercado imobiliário (2018) _____	294
Tabela 30 - Submercados São José e Boa Vista: evolução no número de residentes e de domicílios _____	312
Tabela 31 - Condição de ocupação dos DPP nos submercados São José e Boa Vista e na cidade do Recife _____	313
Tabela 32 - Condição física (2018) das edificações com unidades de aluguel comercial visitadas pelo GEMFI _____	330

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
2	CENTRO URBANO E CENTRO HISTÓRICO	32
2.1	Comércio e formação do Centro Urbano	32
2.2	Discussões conceituais acerca do Centro Urbano	39
2.3	Para além do Centro Urbano, o Centro Histórico	51
2.3.1	A experiência brasileira de conservação dos centros históricos	58
2.3.2	Processos de intervenção em cidades latino-americanas	64
2.3.3	Sobre a gentrificação	79
2.4	Considerações parciais	83
3	MERCADO IMOBILIÁRIO E COMPETIÇÃO DE USOS	86
3.1	Modelos de funcionamento do mercado imobiliário	86
3.2	Formação de preços e Competição de usos	91
3.2.1	Renda da terra na economia urbana: a síntese espacial neoclássica	91
3.2.2	Renda da terra na sociologia urbana: o pensamento de base marxista	104
3.2.3	Outras abordagens sobre a formação dos preços	118
3.3	Competição de usos no mercado imobiliário em centros históricos	129
3.4	Considerações parciais	142
4	FORMAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE	147
4.1	Influência das políticas públicas na conformação do CHR	153
4.1.1	Legislação urbanística e Reformas urbanas	154
4.1.2	Políticas habitacionais	164
4.1.3	Processos de revalorização do CHR	169
4.2	Distribuição dos usos e da população residente	173
4.2.1	Da gênese da cidade até princípios do Século XIX	173
4.2.2	A partir do Século XX: intervenções e transformações	188
4.3	Considerações parciais	208
5	CARACTERIZAÇÃO DOS SUBMERCADOS SÃO JOSÉ E BOA VISTA	211
5.1	Padrões de ocupação e submercados do CHR	211
5.2	Características físicas, usos e situação de regularidade das edificações	217
5.3	Qualidade do espaço urbano	235
5.4	Considerações parciais	257
6	FUNCIONAMENTO DOS SUBMERCADOS SÃO JOSÉ E BOA VISTA	260

6.1	Transações de compra e venda	260
6.1.1	Caracterização dos imóveis transacionados	262
6.1.2	Análise dos preços de compra e venda	267
6.2	Transações de aluguel	277
6.2.1	Caracterização dos imóveis ofertados	279
6.2.2	Análise dos preços de oferta	282
6.3	Agentes e suas condutas	290
6.3.1	Proprietários imobiliários	293
6.3.2	Locatários residentes	310
6.3.3	Locatários comerciantes	321
6.4	Considerações parciais	330
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	338
	REFERÊNCIAS	350
	APÊNDICE A – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS - MORADORES (2015)	359
	APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTAS - MORADORES (2022)	361
	ANEXO A – PESQUISA MICH: ROTEIRO DE ENTREVISTA –	
	PROPRIETÁRIO	363
	ANEXO B – PESQUISA MICH: ROTEIRO DE ENTREVISTA – ALUGUEL /	
	INQUILINO (USO COMERCIAL/SERVIÇO)	371

1 INTRODUÇÃO

A presente tese tem como tema o funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos, notadamente no que diz respeito à competição de usos, sendo o objeto empírico o Centro Histórico do Recife (CHR). Os questionamentos que motivaram a proposição da tese estiveram baseados em alguns achados da dissertação “Habitar no Centro Histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife” (MENEZES, 2015). No referido trabalho, a análise dos sítios históricos de São José e da Boa Vista permitiu identificar um quadro de ameaça à permanência dos residentes de baixa renda que ainda resistem no CHR. Essa ameaça foi verificada sobretudo em São José, havendo indícios de substituição das antigas moradias pelo uso comercial, capaz de pagar rendas mais elevadas do que as residências.

Importa observar que tanto o presente trabalho quanto a referida dissertação foram realizados no âmbito da Pesquisa *Mercado Imobiliário nos Centros Históricos das Cidades Brasileiras*¹ (MICH). Em 2012, essa Pesquisa começou, pioneiramente, a investigar as particularidades do mercado em centros históricos. Sua proposta deu-se a partir da avaliação, de um lado, de uma longa produção acadêmica sobre sítios históricos – sem adentrar na análise do mercado imobiliário atuante nesses sítios – e, de outro, sobre o mercado imobiliário de unidades habitacionais novas. Essas duas temáticas desconheciam-se mutuamente nos estudos desenvolvidos até aquele ano. A Pesquisa, realizada em rede², tem o Centro Histórico do Recife como um de seus objetos de estudo.

Importa observar que a cidade do Recife não tem um Centro Histórico oficialmente delimitado. Conta com o zoneamento urbano, que estabeleceu os sítios históricos recifenses enquanto Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), criadas com base na Lei Nº 13.957 de 1979. Cada ZEPH deve ser formada por ao menos um Setor de Preservação Rígida (SPR), podendo ter Setores de Preservação Ambiental (SPA), responsáveis pela criação de uma área de transição entre o SPR e a cidade “regular”.

O núcleo de ocupação mais antiga do Recife é composto, *grosso modo*, por quatro bairros, que contam com extensas áreas urbanas preservadas como ZEPH: Bairro do Recife (ZEPH-09); Santo Antônio e parte de São José (ZEPH-10/14); e parte da Boa Vista (ZEPH-

¹ Desenvolvida pelo Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (GEMFI - UFPE), desde março de 2012 e coordenada por Norma Lacerda. A Pesquisa conta com o apoio financeiro do CNPq, da Facepe e da Propeq/UFPE.

² A Pesquisa iniciou analisando os centros históricos do Recife, Olinda, São Luís e Belém. Atualmente, contempla, além do Centro Histórico do Recife, os de Belém, São Luís, João Pessoa e Campina Grande. Envolve as Universidades Federais de Pernambuco (UFPE), Campina Grande (UFCG) e Paraíba (UFPB), a Estadual do Maranhão (UEMA) e a Universidade da Amazônia (UNAMA).

08³). Analisando essas áreas, a Pesquisa MICH identificou dinâmicas socioeconômicas e espaciais diferenciadas nos quatro bairros, a saber: Bairro do Recife (Tecnologia da Informação e Comunicação); Santo Antônio (serviços e polo educacional); São José (comércio) e Boa Vista (habitação). Essas características impediam uma análise do mercado imobiliário como um todo, sem considerar as singularidades de cada área.

Assim, para o desenvolvimento dos estudos mais aprofundados, foi necessária a identificação dos submercados imobiliários do CHR, definido como o conjunto dos Setores de Preservação Rigorosa (SPR) presentes nas ZEPH acima mencionadas, onde incidem as principais restrições das normativas de preservação. A análise desses SPR, com base nas suas dinâmicas de usos e nos padrões de ocupação, permitiu identificar uma complexidade maior do que a diferenciação dos quatro bairros, resultado na definição de seis submercados: Bairro do Recife, Santo Antônio-Guararapes, Santo Antônio-Diário, São José, Imperatriz-Rua Nova e Boa Vista (LACERDA, ABRAMO, 2020).

Destaca-se, dessa forma, a dimensão inovadora da referida Pesquisa, pois ao analisar, de maneira relacional, o mercado imobiliário em centros históricos de diferentes cidades brasileiras, vem lançando luz sobre a heterogeneidade dessas áreas, permitindo o conhecimento da multiplicidade de dinâmicas e processos que podem estar relacionados à atual situação desse centro histórico. Dentre esses processos, destacamos, na presente tese, a questão da disputa de usos.

A leitura a partir da heterogeneidade dos centros históricos abre a possibilidade para a construção de novas abordagens conceituais que são importantes não somente para o conhecimento acadêmico, mas também para a gestão dessas áreas, permitindo a proposição de políticas públicas mais assertivas para combater problemas como o esvaziamento populacional. A partir dessa visão da complexidade dos centros históricos, buscamos trazer uma abordagem alternativa com relação às proposições conceituais que tipificam os centros históricos e as centralidades urbanas, como é o caso das abordagens de “cidade-monumento”, “cidade-documento” e cidade-atração” (SANT’ANNA, 2014 e 2017); das três dimensões de centralidade – tradicional, funcional e temática – de Carrión (2007); de análises centralizadas na temática da gentrificação (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006), entre outros.

As abordagens acima citadas são contribuições de grande relevância para o entendimento dos centros históricos – tendo sido, inclusive, utilizadas na construção do

³ A ZEPH-08 (sítio histórico da Boa Vista) abrange, além do conjunto antigo localizado em parte do bairro de mesmo nome, trechos dos bairros de Santo Amaro, Soledade e Coelho, sendo estes últimos doravante convencionados simplesmente como Boa Vista.

referencial teórico da presente tese –, pois aprofundam-se em problemáticas comumente verificadas nessas áreas. No entanto, ao serem abordadas de maneira fragmentada, não contribuem para elucidar questões como as que são aqui trabalhadas. A visão a partir de diferentes categorias de centros ou a generalização de uma questão – gentrificação, excesso de atividades de turismo e lazer etc. – para o centro histórico como um todo não permite compreender que essas áreas são compostas de diversas partes diferentes, que se integram, mas também podem possuir lógicas de funcionamento muito díspares, motivo pelo qual, para a análise de seu mercado imobiliário, o CHR foi dividido em diferentes submercados.

Como dito, a problemática que motivou a presente tese teve como base a realização de um estudo anterior. Naquela pesquisa (MENEZES, 2015) – realizada antes da definição dos submercados do CHR –, a análise da transformação dos usos nos sítios históricos de São José e da Boa Vista⁴ (comparando o período de preservação oficial, entre o final da década de 1970 e o início da década seguinte, e a situação em 2015) e dos preços de compra e venda dos imóveis comerciais e residenciais (entre 2008 e 2013) permitiu identificar que se destaca em São José um quadro de disputa de usos – entre o uso residencial e o comercial – que se reflete na quase eliminação das moradias.

A competição de usos é um fenômeno que revela uma alteração da hierarquia das rendas imobiliárias, permitindo a imposição de um uso sobre outros usos desenvolvidos no espaço. A princípio, o fenômeno parece ser simples, uma tendência de especialização funcional que toma partido das vantagens locacionais para o comércio e pode ser considerada natural nos centros de grandes cidades. Entretanto, esse é um entendimento que pode mascarar problemas importantes para a situação atual dos centros históricos. A questão do esvaziamento populacional, comumente abordada nos estudos sobre conservação urbana, pode estar motivada por fatores diversos, dentro de um mesmo centro histórico, e suas motivações precisam ser compreendidas se queremos identificar soluções mais efetivas.

De acordo com Villaça (2001), os centros de nossas cidades começaram a diversificar as atividades a partir de meados do Século XIX. A transformação dos hábitos de consumo da sociedade urbana brasileira manifestou-se no desenvolvimento dos estabelecimentos de comércio varejista e de serviços de consumo individual, antes majoritariamente inexistentes, posto que as relações comerciais e de serviços ocorriam nas

⁴ Em relação ao CHR como um todo, uma análise realizada por Lacerda e Anjos (2014) levou à identificação de que nos Bairros do Recife e Santo Antônio, o mercado habitacional (compreendendo compra e venda e aluguel) praticamente deixou de existir. Por esse motivo, foi realizado um recorte da área de estudo, restringindo-a para os sítios de São José e da Boa Vista (MENEZES, 2015).

casas dos clientes. Paralelamente a isso, as classes abastadas iniciaram um processo de deslocamento de seu lugar de moradia para os subúrbios mais afastados do centro urbano que surgia no núcleo original da cidade.

Ainda assim, o comércio urbano nascente não substituiu o uso residencial. Naquele período, a população de menores ingressos conseguiu manter-se nesses novos centros urbanos, ocupando as antigas residências da população de alta renda, ou mantendo-se em lugares com tradição de moradia popular (como era o caso de São José). No Recife, a literatura (LUBAMBO, 1991; OUTTES, 1991) mostra que os bairros que compõem o atual CHR eram densamente povoados no início do Século XX.

Nesse sentido, é importante anotar as diferenciações entre os processos de esvaziamento populacional de São José e Boa Vista no confronto com os dos Bairros do Recife e de Santo Antônio. Esses dois últimos apresentaram uma expressiva redução habitacional provocada de forma mais direta por intervenções públicas, tendo sido objetos de extensas reformas urbanas (respectivamente, nas décadas de 1910 e 1930-40) que demoliram seu antigo estoque edificado e promoveram a construção de novas edificações, não voltadas a usos habitacionais. No período dessas reformas, a população em São José e na Boa Vista aumentou.

A partir da década de 1960 e, sobretudo, de 1970, as grandes cidades brasileiras começaram a passar por um processo de reestruturação urbana, norteados sobretudo por dois modelos de ocupação do solo: (i) um extensivo, caracterizado pela expansão das periferias urbanas, o que ocasionou a metropolização e (ii) outro intensivo, distinguido pela substituição de estruturas horizontais de alta qualidade ambiental por estruturas verticalizadas e pelo surgimento de novas centralidades urbanas que contribuíram para o esvaziamento do centro (LACERDA, ZANCHETTI e DINIZ, 2000). Tudo isso sob a égide dos programas habitacionais do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Consoante Lacerda e Anjos (2014), o período de atuação do BNH teve grande impacto em termos de depreciação dos preços do metro quadrado construído no centro histórico recifense, pois o Banco retirou o centro da agenda da promoção imobiliária de imóveis novos. A expansão sem precedentes do crédito imobiliário fornecido pelo BNH garantiu o fortalecimento do setor imobiliário e contribuiu para uma mudança das formas de morar – novos padrões das unidades habitacionais – e das condições de ocupação dos domicílios – passando da predominância do aluguel para a casa própria. Ambas as mudanças tiveram grande impacto nas formas de moradia comumente praticadas nas edificações antigas do centro histórico.

Contudo, mesmo reduzida, a moradia no CHR vinha sobrevivendo a esses processos, justamente em São José e na Boa Vista. Apesar de uma substancial redução populacional, esses bairros vinham mantendo uma diferenciação em relação ao Bairro do Recife e Santo Antônio. No entanto, nos últimos anos, a situação de esvaziamento populacional vem avançando no CHR, sobretudo em São José. Comparando as informações do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) de 2010 e as visitas em campo realizadas através da Pesquisa MICH em 2016, observou-se uma redução de 35,92% no número de domicílios registrados em 2010, localizados no Setor de Preservação Rigorosa de São José (SILVA, 2018).

Os usos predominantes nos sítios históricos de São José e Boa Vista – comércio e habitação, respectivamente – já eram os usos predominantes nesses sítios no final da década de 1970. Em São José, o setor terciário – majoritariamente comércio de características populares – já ocupava cerca de metade dos imóveis. No entanto, as residências ainda respondiam por mais de um terço dos imóveis analisados. Em 2015, as residências correspondiam a pouco mais de 6% das edificações analisadas. Na Boa Vista, por outro lado, os imóveis residenciais eram e continuam sendo a maioria do conjunto analisado, com o setor terciário tendo um pequeno aumento. Houve, no entanto, uma queda no número total de edificações exclusivamente destinadas à habitação (MENEZES, 2015).

Esse processo de substituição do uso residencial, sobretudo por comércio/serviços, traduz-se no estado de preservação dos imóveis, pois as atividades comerciais costumam demandar alterações de maior porte do que as residências. Com isso, identificou-se, na área de estudo no sítio histórico de São José, transformações de grande porte em cerca de 70% das edificações protegidas por seus valores culturais⁵. Por outro lado, no sítio histórico da Boa Vista, sobressaem-se as edificações com bons níveis de preservação.

Considerando que os sítios históricos da Boa Vista e de São José possuem proteção somente em nível municipal e não receberam um grande aporte de investimentos na requalificação de seus conjuntos edificados, foi possível inferir que, de um lado, a manutenção do uso preponderantemente residencial na Boa Vista foi fundamental para os bons níveis de preservação de seu conjunto edificado, e, de outro, que a perda de residências

⁵ Importa enfatizar que ambas as áreas de estudo se encontram em Setores de Preservação Rigorosa (SPR), onde não são autorizadas, de acordo com a Lei Nº 13.957/1979, alterações na feição externa e na volumetria dos bens edificados. Dessa forma, as alterações a que nos referimos são irregulares e, do ponto de vista da legislação corrente, não passíveis de serem legalizadas.

em São José resultou em alterações significativas do ponto de vista da preservação do conjunto edificado.

Dito em outras palavras, a competição de usos que se dá no mercado imobiliário impacta nos níveis de preservação dos imóveis dessas localidades e, dessa forma, parece apontar para um conflito entre o caráter de centro urbano e centro histórico, sobretudo em São José. Dessa forma, depreende-se que o funcionamento do mercado imobiliário – e os usos que prevalecem em determinados espaços diante da atuação desse mercado – pode estar diretamente relacionado à preservação do patrimônio, apesar de essa correlação raramente ser verificada na literatura sobre conservação urbana ou nos estudos sobre mercado imobiliário.

Nesse sentido, a atuação do mercado imobiliário está relacionada com o referido conflito, que parece apontar para uma situação em que funções típicas de um centro urbano – como a atividade comercial – colocam em risco seus atributos de centro histórico. Essa atuação do mercado, nesse contexto, vem promovendo a homogeneização de partes do conjunto edificado no CHR. Importa observar que as diferenças entre as tipologias edilícias e tendências estilísticas – como, por exemplo, entre as casas térreas e sobrados, ou estilos colonial e eclético – apontavam para os diferentes momentos históricos de uso e ocupação do solo. Atualmente, grande parte dessas diferenciações na área de São José está perdida, substituída por edifícios horizontais sem estilo (DPPC, 2020).

Convém anotar que a permanência da população vem sendo associada à preservação dos centros históricos já desde a década de 1960. No âmbito desse debate, a conservação dos centros históricos passou a implicar decisões sobre as funções atribuídas ao centro, sendo que o uso residencial foi explicitado como prioritário, fazendo uso do patrimônio imobiliário subutilizado. Foi, assim, criada a correlação entre a conservação dos valores culturais e a manutenção da população que é ao mesmo tempo fruidora e mantenedora desse patrimônio (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

Ainda nessa década, a conservação integrada teve início através do urbanismo progressista italiano, com a experiência de Bolonha servindo como paradigma. A intervenção teve como norte a noção de que a “reconquista social da cidade” seria impulsionada pela conservação patrimonial, sem expulsão da população residente e com inserção de novas atividades econômicas (COMPANS, 2004). Os princípios da conservação integrada foram oficialmente lançados na Declaração de Amsterdã, em 1975.

Esse novo modo de pensar o centro histórico foi amplamente consolidado internacionalmente, tendo como principal instrumento de difusão as chamadas Cartas Patrimoniais, que são frutos de encontros de especialistas e acabam por refletir o pensamento

urbano do momento histórico em que se inserem. Através das Cartas⁶, é possível perceber a consolidação da proposta de manutenção da função residencial e o respeito pela estrutura social tradicional dos centros históricos como propósitos das estratégias de planejamento dos centros históricos.

Mas, antes mesmo da consolidação nos documentos internacionais com relação à importância da manutenção dos residentes dos centros históricos, destacamos, na Carta de Veneza (1964) – até hoje um dos principais documentos doutrinários com relação à conservação do patrimônio cultural – o posicionamento de que a destinação do edifício preservado a uma função útil à sociedade favorece a conservação do bem. Essa questão continua sendo considerada fundamental na prática da conservação urbana, uma vez que o uso cotidiano possibilita e promove a manutenção do bem. Para Milet (1988), esse posicionamento relacionou-se a uma redefinição do papel do bem cultural imobiliário no marco urbano. Isso teve como desdobramento a inserção das edificações de valor cultural no mercado imobiliário dos centros históricos.

No entanto, como dito, na análise realizada sobre os sítios históricos de São José e Boa Vista (MENEZES, 2015), podemos perceber que a entrada desses imóveis no mercado imobiliário não só não foi capaz de promover sua conservação física, mas também que determinados usos comprometem o estado de preservação dos conjuntos protegidos, devido a uma inserção num mercado imobiliário desregulado e cujos mecanismos de funcionamento mantiveram-se amplamente desconhecidos até a proposição da Pesquisa MICH.

Assim, a discussão em relação à disputa de usos num sítio histórico pode contribuir para um novo entendimento com relação à conservação urbana, pois indica que a mera delimitação de centros históricos e o controle normativo sobre transformações das edificações não têm obtido os efeitos desejados nos centros históricos das cidades brasileiras. Mesmo com o reconhecimento da importância da manutenção da população, o estímulo acrítico à utilização das edificações – sobretudo por atividades econômicas –, sob o entendimento de que as edificações de valor cultural precisam ser destinadas a qualquer uso, não considera que mesmo usos tradicionais nos centros, como o comércio, podem ser danosos. O risco se verifica quando essas atividades econômicas se expandem de forma desregulada, promovendo

⁶ O assunto da habitação é citado diretamente nos seguintes documentos: Declaração de Amsterdã (1975), elaborada pelo Conselho da Europa; Recomendação de Nairóbi (1976), elaborada na 19ª Sessão da Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO); Carta de Washington (1986), elaborada pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS); Carta de Petrópolis (1987), elaborada no 1º Seminário brasileiro para preservação e revitalização de centros históricos. Muitos outros documentos abordam a necessidade de inserir os centros históricos na “vida” e no planejamento da cidade, destinando-lhes funções adequadas a suas características.

alterações de grande porte nas edificações e a substituição de outros usos, expulsando residentes e reduzindo a diversidade de atividades característica de um centro urbano.

Como dito, essa abordagem da problemática do esvaziamento populacional a partir da competição de usos apenas foi possível no momento em que passamos a analisar os centros históricos em sua complexidade, evitando visões e abordagens generalizantes. Outro aspecto de generalização a que buscamos nos contrapor diz respeito a narrativas, por parte de agentes interessados, que buscam disseminar uma noção de que o centro está “morto” e precisa de “revitalização”. Em matéria jornalística sobre o CHR, publicada em setembro de 2021, identificamos o seguinte discurso:

Após décadas tentando reverter as mazelas causadas pela **desocupação do Centro** com medidas mitigatórias, o poder público, entidades privadas e a sociedade civil parecem que finalmente vão dar as mãos para retomar a energia urbana perdida sobretudo na Ilha de Antônio Vaz – que compreende os bairros de Santo Antônio, São José, Cabanga e Ilha Joana Bezerra. Uma ação mais do que esperada na capital pernambucana, que assiste, hoje, à **deterioração de tudo que vem ao atravessar a Ponte Duarte Coelho** – justamente na região que mais transcreve o que é o Recife⁷.

A produção da Pesquisa MICH, no entanto, demonstra que o Centro do Recife não está morto – embora tenha porções que estejam passando por um processo de esvaziamento populacional e/ou econômico, como é o caso da Rua da Imperatriz, na Boa Vista, e de parte do bairro de Santo Antônio. No entanto, São José, por exemplo, é o principal núcleo de comércio popular da Região Metropolitana do Recife (RMR) e apresenta, talvez, um excesso de vida no horário comercial, que se contrapõe a um espaço deserto à noite, devido à especialização funcional causada pela substituição das suas tradicionais residências pelo comércio, não por uma simples desocupação – conforme procuramos apontar no presente trabalho.

A partir notadamente da década de 1990, na cidade do Recife e em diversas outras cidades brasileiras, assiste-se a um retorno dos interesses do capital ao centro e, com isso, multiplicam-se os discursos que clamam por intervenções públicas. No entanto, muitas vezes, esses pedidos por intervenção desconhecem os reais problemas que se buscam combater e costumam apresentar uma visão simplista da área onde se busca intervir, como visto na citação acima, segundo a qual toda a Ilha de Antônio Vaz encontra-se degradada e desvitalizada.

⁷ Fonte: MORAES, K. Os planos e desafios à frente da Prefeitura, dos vereadores e da sociedade para revitalizar o Centro do Recife. **JC online**, 2021. Disponível em: <<https://jc.ne10.uol.com.br/pernambuco/2021/09/13041168-os-planos-e-desafios-a-frente-da-prefeitura-dos-veredores-e-da-sociedade-para-revitalizar-o-centro-do-recife.html>>. Acesso em: 18 out. 2021. Grifos nossos.

Em geral, o que se espera da intervenção pública é a redução dos riscos dos investimentos privados, justamente através da homogeneização do centro, conforme aponta Tourinho (2006). Para atingir seus objetivos, narrativas deste tipo escondem a complexidade do centro com um discurso de degradação generalizada, reforçado por uma visão elitista, devido ao fato de que a maioria das atividades desenvolvidas nos centros dessas cidades, atualmente, é voltada para as classes de baixa renda, seja a moradia, seja o comércio.

Essa visão simplista corresponde a um risco quando informam políticas públicas que não compreendem os problemas que tentam resolver. Assim, vemos propostas de “revitalização” de áreas que não se encontram desvitalizadas, mas possuem problemas de especialização funcional; ou tentativas de estimular a habitação sem que sejam inteiramente conhecidos os fatores de esvaziamento populacional, como é o caso da disputa de usos.

No Brasil e na América Latina, a recuperação dos centros históricos é mais comumente associada à promoção de atividades de turismo, entretenimento e lazer. Conforme anota Carrión (2007), por trás do retorno à centralidade promovido por essas atividades, observa-se a continuidade do despovoamento dos centros históricos. Esse despovoamento é comumente associado justamente a essas políticas de promoção do turismo e lazer – quando se aborda o comércio, geralmente é aquele associado ao turismo, não às atividades de comércio popular que se desenvolvem num centro urbano. Isso não quer dizer, no entanto, que essas atividades não existam nos centros analisados.

Como dito, os centros históricos são, geralmente, analisados como um todo, apesar de sua heterogeneidade. Ocorre que é justamente nos subsetores valorizados para o turismo e o lazer que costumam se deter as produções analíticas acerca dos centros históricos, e essas áreas não costumam manter características de centralidade urbana, onde, por exemplo, desenvolve-se o centro comercial na maioria das cidades brasileiras e latino-americanas. Assim, a relação – na atualidade – entre centro histórico e centralidade comercial urbana é um assunto pouco trabalhado.

Carrión (2017) acredita que isso se dá devido ao peso que as concepções monumentalistas e as linhas de intervenção conservacionistas ainda têm na análise dos centros históricos, permanecendo hegemônicas diante de abordagens sociais e econômicas. Quando se analisa a economia dos centros históricos, salienta o autor, geralmente se examina o turismo e sua vinculação com os monumentos mais significativos. É possível, no entanto, identificar um reposicionamento da temática da centralidade, com o movimento de retorno do interesse do capital pelo centro, anteriormente mencionado. Nessa nova perspectiva, a relação constitutiva

deve vir da articulação do centro histórico com a cidade, onde a relação entre centralidade e história é condição fundamental (CARRIÓN, 2014).

Em suas análises realizadas sobre o Centro Histórico de Quito (CHQ), Carrión e Guardia (2013) identificam, assim como constatamos no CHR, o esvaziamento populacional; a perda de relação entre centralidade urbana e centro histórico; a fragmentação do CHQ a partir dos usos do solo (comércio, turismo, habitação etc.); a falta de dinâmica urbana fora do horário comercial; e a substituição de usos residenciais por usos mistos, turísticos e comerciais, que, em sua avaliação, deterioraram profundamente a centralidade urbana. Apesar de não indicar qual a natureza do comércio empreendido no CHQ, essa avaliação permite levantar indicativos de que a problemática identificada no CHR pode também estar presente em outras realidades, embora não tenha sido ainda abordada sob o viés da competição de usos entre comércio e habitação, no funcionamento do mercado imobiliário.

De fato, ao afirmar que “nas centralidades, as zonas residenciais começam a não ser as predominantes, porque quando se deixa que as forças do mercado atuem livremente, os usos mais rentáveis prevalecem sobre os menos rentáveis⁸”, Carrión (2017, p. 29) permite inferir que a competição de usos pode ser um fator de despovoamento também no CHQ. Mais especificamente, o pesquisador afirma que um dos problemas da moradia no centro é que esta não gera os mesmos rendimentos que o comércio, o que conduz à mudança de usos do solo (CARRIÓN, 2017). As evidências apontam para a relevância dessa disputa entre comércio e habitação e, por extensão, entre centro histórico e centralidade comercial urbana não somente no caso do CHR. Não sem razão, no cerne dessa discussão está o funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos e a questão das rendas imobiliárias.

Na avaliação de Carrión (2017), a atuação do mercado nos centros históricos vem trazendo resultados pouco positivos, associados à destruição do patrimônio, perda de centralidade e expulsão da população. Sant’Anna (2017) identificou, em estudos sobre os centros históricos de Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo, que, independentemente da intensidade do esvaziamento de cada centro, era grande a sua demanda como local de moradia para a população de baixos ingressos. Salientou, no entanto, que, para a destinação de imóveis nos centros históricos para a moradia dessa população, a “remoção de barreiras legais e burocráticas é mais fácil do que a remoção daquelas barreiras interpostas pelo mercado” (SANT’ANNA, 2017, p. 373).

⁸ Tradução livre da autora.

Nesse sentido, é importante ressaltar que grande parte da moradia que ainda se desenvolve no CHR é de baixos ingressos. De acordo com dados do IBGE de 2010, cerca de 70% dos chefes de domicílio, tanto em São José quanto na Boa Vista, possuem renda de até 3 salários-mínimos. É uma população, portanto, com poucas chances de fazer frente a uma disputa de usos com o setor terciário.

Diante da problemática explicitada, questiona-se: **qual o papel da atuação do mercado imobiliário no processo de evasão populacional dos centros históricos?** Para responder a essa questão, torna-se imperativo (i) desvendar como funciona o mercado imobiliário nesses centros históricos e (ii) averiguar quais fatores contribuem para o esvaziamento populacional e quais obstaculizam a retomada da habitação. Esse conhecimento é fundamental para a proposição de medidas que busquem evitar que lugares como a Boa Vista repitam a história de outros lugares onde a habitação praticamente foi extinta, como aconteceu no Bairro do Recife, Santo Antônio e, mais recentemente São José, para nos mantermos no exemplo do Centro Histórico do Recife.

Para nortear o esforço analítico, e diante da questão acima, formulamos a **hipótese** de que, **nos setores de centros históricos preteridos por ações de intervenção pública, a livre competição de usos no mercado imobiliário é a principal responsável pela redução do uso habitacional, o qual é substituído por usos que geram maior renda aos proprietários imobiliários.**

Tal hipótese instigou a delinear o **objetivo geral** desta tese: **analisar o funcionamento do mercado imobiliário no Centro Histórico do Recife, para revelar os mecanismos de disputa entre os usos habitacional e comercial, nas áreas institucionalizadas como de preservação rigorosa dos bairros de São José e da Boa Vista.**

Tendo em vista o objetivo geral e a hipótese formulada, foram propostos os seguintes **objetivos específicos**: (i) avaliar o processo de evasão populacional do Centro Histórico do Recife, a partir de sua história urbana e da influência das normativas urbanísticas e das políticas públicas; (ii) analisar o funcionamento do mercado imobiliário nos sítios históricos de São José e Boa Vista, identificando os condicionantes referentes à substituição do uso residencial pelo uso comercial e suas implicações sobre os preços praticados; e (iii) elaborar esquemas interpretativos do funcionamento do mercado imobiliário, evidenciando a diferenciação entre esses usos.

O trabalho está organizado em sete capítulos, sendo o primeiro deles o presente capítulo de introdução; dois capítulos de referencial teórico, sendo um sobre a temática da centralidade comercial urbana e histórica e outro sobre o tema do mercado imobiliário; um

destinado a contextualizar a formação do CHR; um que aborda a caracterização dos submercados São José e Boa Vista; um que se aprofunda na compreensão do funcionamento desses submercados imobiliários; e, finalmente, as considerações finais.

No segundo capítulo – *Centro urbano e Centro histórico* – buscamos entender o processo de formação dos centros urbanos e, posteriormente, sua configuração como centros históricos. Além disso, abordamos as principais referências com relação a esses dois conceitos de centro e estudamos diferentes experiências de conservação urbana, em cidades brasileiras e latino-americanas. Uma vez que, na análise dessas experiências, é comum a referência a processos de gentrificação, o capítulo aborda também este conceito, de maneira a entender e diferenciar situações de gentrificação das situações verificadas nos submercados em pauta nesta tese.

O terceiro capítulo – *Mercado Imobiliário e competição de usos* – busca construir o referencial teórico necessário à análise do funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos – com foco na competição de usos –, considerando a inexistência de trabalhos que se detenham na análise aprofundada dessa temática. Para isso, foram avaliados os possíveis modelos de funcionamento do mercado, diferentes abordagens com relação aos mecanismos de formação dos preços imobiliários – síntese neoclássica, pensamento de base marxista e outras abordagens de natureza heterodoxa –, bem como realizou-se uma síntese conceitual – com base nos conceitos previamente estudados – de forma a chegar a uma proposição com relação à competição de usos no mercado imobiliário em centros históricos.

O capítulo seguinte – *Formação do Centro Histórico do Recife* – tem como objetivo compreender, a partir do conhecimento histórico, da análise da influência das políticas públicas e da distribuição dos usos e da população residente, como o CHR chegou à sua configuração atual, entendendo que os padrões de uso e ocupação do solo não só refletem a história da formação urbana, mas são também fundamentais para a compreensão do funcionamento do mercado imobiliário, pois são um dos principais fatores de definição dos submercados.

No quinto capítulo – *Caracterização dos submercados São José e Boa Vista* – é apresentada uma análise com relação aos padrões de ocupação delineados no capítulo anterior, bem como dos seis submercados que conformam o CHR. Partindo daí, é apresentada uma caracterização mais aprofundada dos submercados em tela, tanto com relação ao conjunto edificado – suas características físicas, usos desenvolvidos e situação de regularidade –, quanto da qualidade do espaço urbano, fatores relevantes para a formação dos

preços imobiliários, contribuindo, portanto, para a compreensão do funcionamento destes submercados.

O sexto capítulo – *Funcionamento dos submercados São José e Boa Vista* – finaliza as análises realizadas no presente trabalho. Para atingir os objetivos da pesquisa, são avaliadas as transações de imóveis – de compra e venda e de aluguel – em ambos os submercados, abordando as diferenciações das edificações que contêm endereços transacionados, as relações com o espaço urbano e os preços praticados. Ademais, o capítulo promove um aprofundamento com relação aos principais agentes imobiliários – proprietários e locatários, comerciantes e residentes – e suas condutas frente aos bens patrimoniais. O capítulo se encerra com a elaboração de esquemas interpretativos do funcionamento dos submercados imobiliários analisados – considerando os usos principais e a relevância do mercado de aluguel –, avaliando os condicionantes que influenciam nos preços praticados e, portanto, na competição entre os usos habitacional e comercial.

No sétimo capítulo – *Considerações finais* – procuramos arrematar todas as discussões promovidas nos capítulos anteriores, bem como elencar diretrizes para políticas públicas. Importa salientar que não faz parte dos objetivos desta tese subsidiar argumentos que invalidem a condição de São José como importante sítio histórico do CHR ou a importância do uso comercial para a identidade desta área. As diretrizes propostas buscam contribuir para que o uso residencial tenha maiores condições de competitividade nos submercados analisados, reconhecendo sua importância para a preservação e contribuindo para a reabilitação deste uso no Centro Histórico do Recife.

2 CENTRO URBANO E CENTRO HISTÓRICO

A configuração do centro urbano antecede a noção de centro histórico, e pode ser associada ao desenvolvimento da cidade industrial, a partir de meados do Século XIX, quando teve início o processo de expansão da antiga cidade compacta. Nesse processo, o núcleo fundacional das cidades passou de uma condição inicial na qual correspondia à cidade como um todo, para outra na qual cumpria a função de centro urbano, até a fase em que se define sua condição de centro histórico. É, portanto, por contraste com a nova forma urbana que a cidade antiga, transformada em centro urbano, se tornou objeto de interesse das mais diversas disciplinas, que estudam o funcionamento e a estruturação das áreas urbanas

Dessa maneira, para os objetivos deste trabalho, é preciso entender o processo de formação dos centros urbanos e sua relação com as atividades de intercâmbio de produtos e a eliminação da população residente. Ademais, busca-se avaliar, neste capítulo, as relações conceituais entre centro histórico e centro urbano, posto que se identifica, na situação apresentada para o Recife, uma situação de conflito entre estas duas modalidades de centro.

2.1 Comércio e formação do Centro Urbano

A atividade comercial tem forte relação com o desenvolvimento urbano. Num primeiro momento, até por volta do século V, o comércio desenvolveu-se nas cidades portuárias, sendo os rios e os mares as grandes vias de circulação. Após a queda do Império Romano e a interiorização da Europa, poucas foram as cidades que se mantiveram ativas, o que levou ao desenvolvimento de um comércio interiorano, de caráter itinerante. A partir do Século X, uma grande expansão agrícola, acompanhada por uma abertura progressiva dos campos ao comércio, possibilitaram a retomada do desenvolvimento das cidades (VARGAS, 1992).

Com o crescimento demográfico e um aumento da demanda urbana, a produção agrícola precisava aumentar, o que levou também a uma intensificação das trocas, com a multiplicação dos mercados periódicos e das feiras agrícolas. Os mercados periódicos possuíam caráter local, atendendo às populações de seu entorno. As feiras eram, sobretudo, encontros de mercadores, com caráter regional e inter-regional. Já a partir do Século XI, artesãos, açougueiros, padeiros e taberneiros trocaram, em grande parte, o campo pela cidade.

A partir do ano 1000 uma economia essencialmente agrícola passa a dar lugar à indústria, aos negócios de transporte e ao comércio; economias locais cada vez menos autárquicas, um movimento de negócios parcialmente internacional, uma concentração de capitais nas mãos de outros que não os grandes proprietários de terra; um melhor domínio das condições naturais, a aparição de uma nova elite (a burguesia) (VARGAS, 1992, p. 146).

A partir dos princípios do século XIII, o grande movimento de expansão agrícola começou a apresentar indícios de falta de fôlego. Assim, a emigração dos trabalhadores para as cidades acelerou-se. No início do Século XIV, verificou-se uma nova fase para a atividade comercial, com a substituição do mercador itinerante por aquele que dirigia seus negócios a partir de uma loja fixa. No entanto, as mercadorias continuavam a circular, levadas pelos empregados das novas casas comerciais, situadas nos centros das maiores cidades.

Le Goff (1999) retrata a cidade deste período da Idade Média como uma sociedade fervilhante, concentrando num pequeno espaço atividades de produção (artesanato) e de trocas (comércio), juntamente com uma população cada vez mais densa. De acordo com Castells (1975), a praça da cidade medieval estruturava, à volta dos símbolos religiosos, a nova função urbana, representada pelo elemento da troca. A interação destes dois elementos desenvolveu um meio social específico, simultaneamente cívico e religioso, que caracterizava a consolidação dos centros urbanos do período final da Idade Média.

É nesse período, conforme Le Goff (1999), que se começou a desenhar a função econômica das cidades nos termos que ainda hoje conhecemos. Nesse sentido, Vargas (1992) anota que uma característica do século XIV foi a substituição da agricultura pelo setor terciário como motor da economia. Do século XV para o XVI, a expansão marítima contribuiu para uma ampliação do comércio em escala mundial, dando origem a uma verdadeira revolução comercial (VARGAS, 1992). A expansão das trocas comerciais estimulou ainda mais o progresso das cidades.

Até quase o final do século XVIII, o grosso das atividades comerciais acontecia ainda em feiras e mercados, mas a partir de então, o mercado passava a ser quase sempre na cidade e muitas das feiras já mostravam sinais de declínio, à medida que locais permanentes de vendas nas cidades se consolidavam.

Embora de difícil reconstituição destas diferentes etapas de evolução do estabelecimento comercial, sabe-se que as lojas de artífices tinham sido bastante comuns em todas as cidades européias desde a Idade Média, mas a loja do século XVIII era diferente. Era dirigida por um simples comerciante de artigos e não mais pelo produtor, e lojas deste tipo já existiam em Paris e Londres por volta do final do século XVIII. Nas cidades do século XVIII, as primeiras lojas, além das tendas dos artesãos eram geralmente armazéns gerais, mas à medida que a população aumentava e os clientes se habituavam a esta forma de comércio, gradualmente apareceram as lojas especializadas. De início muito modestas, não tardaram a aprender a se enfeitar externamente com grandes painéis de vidro e inscrições douradas, criando as vitrines. Este foi o embrião do envolvimento do consumidor, no prazer de comprar. Na primeira metade do século XIX a pequena loja especializada já se espalhava pela Europa (VARGAS, 1992, p. 174-175).

A segunda metade do século XIX foi palco de importantes inovações no setor de distribuição varejista, resultado dos novos processos de fabricação de mercadorias. Assim, de

acordo com Vargas (1992), em Paris, para atender às classes abastadas que passavam a residir longe do centro, foram criados, entre 1830 e 1840, os *Grand Magasins*, uma nova forma de comércio varejista que concentrava o fornecimento de diferentes mercadorias. Essas grandes lojas alteraram os modos de comprar, favorecendo uma expansão do comércio a varejo. Situavam-se nos centros, onde podiam atrair uma maior densidade de consumidores, contribuindo, assim, para ampliar a área de influência do centro da cidade.

A Revolução Comercial preparou o caminho para a Revolução Industrial, devido ao nascimento de uma classe capitalista ávida por investimentos, ao surgimento da política mercantilista que protegia as indústrias nascentes e ao aparecimento do mercado das colônias, simultaneamente consumidor e produtor. A partir de meados do século XIX, a economia se estruturou principalmente sob a influência da Revolução Industrial, sendo a Inglaterra o país pioneiro nesse sentido. Nas décadas finais do século XIX, a industrialização se expandiu pelo mundo e esse setor superou o comércio como motor da economia (VARGAS, 1992).

O advento da Revolução Industrial deu início a um processo de transformação mais acelerada do ambiente urbano. A concentração da produção industrial no entorno dos antigos núcleos fundacionais levou a um crescimento demográfico sem precedentes, o que provocou pressões na cidade existente, em especial pelo provimento de moradia. A implantação dos transportes ferroviários possibilitou maiores deslocamentos, o que, em conjunção com a degradação física do núcleo fundacional das cidades industriais, levou a uma mudança no conteúdo social desses núcleos, abandonados pela burguesia e convertidos no primeiro assentamento precário do nascente proletariado urbano (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

Não tardou para que todas as alterações sofridas num curto período a partir do desenvolvimento industrial levassem às primeiras grandes intervenções nos centros das cidades. Ainda na segunda metade do Século XIX, na Europa, começaram a ser levadas a cabo propostas de remodelação da cidade histórica para dotá-la das infraestruturas próprias da urbe moderna, paralelamente a planos de expansão da cidade. Esses instrumentos foram fortalecidos por um discurso de degeneração urbana que demandava a higienização do centro.

O exemplo mais importante desse tipo de empreendimento é a transformação urbana de Paris em meados do Século XIX⁹. A reforma proposta pelo Barão Haussmann (1809-1891) foi uma intervenção sem precedentes, marcando a criação de uma nova forma de pensar a cidade, reproduzida ao redor do mundo. Os investimentos, que implicaram na ampla

⁹ Importa anotar que a Reforma de Paris não se situa apenas no contexto de industrialização, estando fortemente relacionada a uma grave crise que ocorria na cidade, a qual envolvia problemas sociais e econômicos. Para mais detalhes, ver Harvey (2003).

demolição de trechos da Paris medieval, cobriam não só o sistema viário, mas também rede de esgotos, parques, monumentos e espaços simbólicos, escolas, igrejas, prédios administrativos, habitação etc. Nesse último tópico, a proposta incluiu a expulsão das habitações insalubres para fora do centro da cidade, permitindo uma revalorização da área, que poderia ser reconvertida em moradia das classes abastadas, ou transformada em centro de negócios. Conciliando essas possibilidades, os novos prédios construídos após a reforma de Paris possuíam lojas nos pavimentos térreos e moradia para as classes altas nos pavimentos superiores.

O processo de consolidação do centro urbano ocorria paralelamente à configuração de centros secundários, mais próximos das novas áreas de moradia. Vargas (1992) registra que, já no último quartel do século XIX, verificou-se uma segunda inovação do comércio varejista europeu, com a criação de cadeias de lojas que consistiam na especialização das mercadorias – inicialmente, gêneros alimentícios –, oferecidas em combinação com a descentralização das unidades de vendas, que passavam a se localizar em centros suburbanos.

Entre as décadas de 1910 e 1930, surgiram nos EUA e Europa outras inovações comerciais que contribuíam para a descentralização do comércio, como era o caso do *Magasin Populaire*, criado na França em 1920, voltados para as classes trabalhadoras, unindo a variedade de mercadorias dos *Grand Magasins* e a descentralização espacial das vendas. Em 1930, nos EUA, em decorrência das inovações tecnológicas que permitiam maiores volumes de estoque, inclusive de alimentos perecíveis, e dos avanços nos sistemas de transporte, surgiram os supermercados (VARGAS, 1992).

Na década de 1950, os EUA viram a proliferação dos centros de compras planejados, inicialmente voltados apenas para os subúrbios para onde se deslocavam as classes de média e alta renda. A partir da década de 1960, esses centros passaram a ocupar áreas cada vez mais extensas, incorporar serviços, atender fora do horário comercial e a serem fechados e climatizados. No entorno destes centros comerciais planejados, passavam a surgir torres de escritórios, hotéis e edifícios públicos. A falta de áreas disponíveis, o alto preço dos terrenos e a pouca disponibilidade de estacionamentos prejudicava a área central para essas atividades.

Essas inovações levaram ao surgimento dos *shopping centers*, o que, no entanto, não se trata de uma inovação originada no setor comercial varejista, mas sim de uma forma de empreendimento imobiliário, que começa a “comandar e a submeter o capital mercantil, passando a criar as suas próprias localizações” (VARGAS, 1992, p. 201). Assim, os novos centros de compras provocaram um grave impacto na estruturação das áreas urbanas em geral,

com grande interferência no desenvolvimento do varejo e configurando uma séria ameaça aos já desvitalizados centros urbanos.

No Brasil, de acordo com Villaça (2001), os centros de nossas cidades começaram a diversificar as atividades a partir de meados do Século XIX. Nesse período, o país experimentou um notável surto de progresso e grandes transformações sociais, com o desenvolvimento do capitalismo, da burguesia urbana, dos transportes e da indústria. A transformação dos hábitos de consumo da sociedade urbana brasileira manifestou-se no desenvolvimento dos estabelecimentos de comércio varejista e de serviços de consumo individual.

Ao mesmo tempo, o centro passou a ser não só um lugar cada vez mais utilizado pelas camadas de mais alta renda para compras e serviços, mas também o seu principal local de emprego. Com isso, a proximidade ao centro começou a ser muito importante e o preço da terra aumentou. Importa observar que as classes abastadas iniciaram um processo de deslocamento de sua moradia no centro nesse mesmo período, num processo possibilitado pelas melhorias no sistema de transportes e que esteve relacionado a mudanças nas formas de morar – o afastamento do centro permitia a construção de moradias mais amplas em lotes ajardinados, enquanto a forma de morar nas áreas centrais passava por uma grande desvalorização e era associada a noções de insalubridade. Villaça (2001), no entanto, salienta que os moradores de alta renda foram desalojados também pelo crescimento do comércio e dos serviços, que podiam pagar pelos preços mais altos da terra.

Por outro lado, o período viu um grande aumento das camadas populares urbanas, gerado por diversos fatores, desde a migração da elite rural para as cidades – levando junto seus “agregados” – à abolição da escravatura, em 1888. À medida que, pelos mais diversos motivos, havia uma redução do número de trabalhadores nas casas de família, eles se juntavam aos antigos escravizados dos campos e passavam a constituir as novas camadas empobrecidas das cidades, onde não conseguiam senão o subemprego em atividades do setor terciário. Nesse processo, os centros das cidades brasileiras tornaram-se a moradia da população de baixa renda, que se adensava nas antigas casas e sobrados, formando cortiços.

Assim, nos últimos decênios do Século XIX, as profundas transformações por que passou a sociedade brasileira provocaram, entre outras coisas, a redistribuição dos usos e das classes sociais no tecido urbano, a consolidação do núcleo original da cidade como centro, com um processo de expansão do setor terciário. Como ocorrido na Europa, o período viu um cada vez maior congestionamento e degradação dos centros urbanos, os quais foram também objetos de reformas urbana – tendo o caso de Paris como principal modelo –, nas primeiras

décadas do Século XX, permitindo maior espaço de desenvolvimento para o setor terciário ao reduzir drasticamente o estoque edificado utilizado pelas moradias e ao promover uma grande valorização do preço da terra. Para Villaça (2001), as reformas urbanas eram uma manifestação da importância do centro para as camadas de mais alta renda, que continuavam a realizar investimentos naquela área da cidade.

A partir dos anos 1950, de acordo com Tourinho (2007), assistiu-se a um crescimento não planejado das atividades terciárias que vinham, em alguns casos, pressionando os centros tradicionais para aí se localizarem às custas de outras atividades neles historicamente localizadas, como é o caso da habitação. O congestionamento dos centros principais levou à proposição de planos e ações que visavam à descentralização, procurando reduzir o adensamento de atividades e pessoas nesses centros.

A partir da década de 1960, as camadas de alta renda começaram a perder seu interesse pelos centros das metrópoles e por suas vizinhanças imediatas. Para isso, em muito contribuiu o aumento da mobilidade espacial e da taxa de motorização. De fundamental importância foi, também, a atuação do Banco Nacional da Habitação (BNH), que, de 1964 a 1986, expandiu o crédito imobiliário, fortalecendo a produção de novas unidades para venda, fora das áreas centrais. Esse deslocamento estimulou que novos pontos de comércio e serviços fossem criados para a burguesia, em localidades mais próximas aos novos bairros residenciais. Para elas, transferiram-se lojas, serviços, bancos, estabelecimentos de lazer, profissionais liberais, ou seja, toda uma série de estabelecimentos ligados ao setor terciário, que se localizavam, anteriormente, no centro principal. A partir da década de 1970, essas novas áreas passaram a atrair também a localização de *shopping centers*, acelerando o abandono do centro.

Assim, Villaça (2001, p. 154) considera que as elites “romperam com o centro”, o qual foi deixado à deterioração e desvalorização imobiliária. Dessa forma, não foi a deterioração que provocou o abandono, e sim o contrário: o abandono fez com que não compensassem mais os investimentos na manutenção dos edifícios: “o que primeiro ‘deteriorou’ no centro não foram os edifícios, mas a sua localização” (VILLAÇA, 2001, p. 282). Os trechos abandonados do centro passaram a ser ocupados pelo comércio e serviços destinados às camadas populares, à medida que essa população aumentava nas cidades – processo incrementado com o êxodo rural entre as décadas de 1960 e 80 – e ascendia como consumidora. Villaça salienta que, enquanto os centros principais eram dominados pelas burguesias, as classes populares – que não podiam se tornar consumidoras desses centros principais, por falta de acesso econômico e social – desenvolviam seus próprios centros,

próximos aos primeiros¹⁰. A partir deles, na década de 1980, os centros principais já estavam quase totalmente tomados pelas camadas populares.

Nesse contexto, a partir da segunda metade do Século XX, podemos identificar um processo de popularização do centro principal e de competição deste centro com novas áreas de centralidade, voltadas para as camadas de alta renda. As novas áreas de centralidade configuram um tema que motivou diversos questionamentos teóricos. São espaços relacionados à produção imobiliária de novo solo urbano, viabilizada, entre outros aspectos, pela indução da degradação do patrimônio construído nos antigos centros (TOURINHO, 2006). Muitas dessas novas áreas de centralidade – sobre as quais iremos discorrer na próxima seção – contam com *shopping centers* como âncoras, o que contribuiu também para a retirada dos consumidores de mais alta renda do comércio no centro principal.

No entanto, não se verifica, atualmente, um enfraquecimento do comércio popular nos centros tradicionais das cidades brasileiras. Vargas (1992) não aborda a questão dos centros de comércio popular, mantendo o enfoque nas inovações do varejo, mas salienta que, sendo o varejo uma atividade voltada para os consumidores, seu desempenho depende do nível de desenvolvimento socioeconômico da área onde se insere, não sendo possível, no Brasil, considerar um desenvolvimento uniforme do comércio varejista.

Esse desenvolvimento econômico desigual está descrito por Milton Santos, em seu livro “O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos”, lançado em 1979. Conforme sua descrição, as cidades dos países subdesenvolvidos têm inscritas em sua configuração urbana os efeitos da divisão da economia num circuito superior – ligado aos benefícios do progresso tecnológico e à parte da população que pode usufruir os mesmos – e num circuito inferior – onde estão aqueles que não podem pagar por tais benefícios. Um aspecto importante na caracterização original de Milton Santos dizia respeito às relações estabelecidas nos diferentes circuitos: enquanto o circuito superior relacionava-se com a região ou o país (relação exógena), o circuito inferior relacionava-se com a sua localidade (relação endógena).

Silva (2015), fazendo uma atualização para as questões contemporâneas em relação aos dois circuitos, identifica que, atualmente, ambos os circuitos utilizam tecnologias, prevalecendo a tecnologia de ponta no circuito superior. Em relação à propaganda, identifica-se que redes sociais e outras mídias eletrônicas são utilizadas nos dois circuitos, quando

¹⁰ Jaramillo (2007) também observa essa ocorrência de centros populares próximos aos centros tradicionais nas cidades latino-americanas, como será posteriormente exposto na análise do Centro Histórico de Bogotá.

anteriormente Santos considerava que o circuito inferior não contava com formas de divulgação. Um grande diferencial entre o período de formulação da proposta dos dois circuitos e a situação atual é que ambos agora possuem relação de dependência com países estrangeiros, visto que muitos dos produtos de consumo do circuito inferior são provenientes da China.

Conforme Vargas (1992), a existência de um circuito inferior e um superior responde pelas diferenças de relacionamento entre consumidor e comerciante, provocando diversidade no funcionamento do sistema varejista. Assim, os centros de comércio popular brasileiros, consolidados na década de 1980 e situados no circuito inferior da economia, permanecem com uma forma de funcionamento que passou por poucas alterações desde o Século XIX, ainda que se verifiquem algumas inovações em termos de acesso à tecnologia.

Importa observar que, ainda nos anos 1980, outros temas passaram a se somar ao debate sobre os centros, substituindo o discurso de crise pelo de revalorização de áreas centrais, agora inseridas num contexto de globalização e de competitividade entre cidades por recursos regionais, ou até mesmo internacionais (TOURINHO, 2006). As propostas, que serão discutidas adiante, estiveram – com algumas exceções, como é o caso do Projeto Porto Digital, no Recife – mais relacionadas à promoção de atividades de turismo e lazer, desvinculando os centros históricos da função de centro urbano.

2.2 Discussões conceituais acerca do Centro Urbano

O breve panorama da consolidação dos centros e centralidades urbanas permitiu identificar como, desde o período industrial, a cidade vem adquirindo novas dimensões, que levam à identificação de novos problemas e à necessidade de criação de novos conceitos. Neste sentido, importa fazer uma breve revisão das principais discussões teóricas relacionadas com o problema aqui pesquisado.

Uma das primeiras proposições conceituais de destaque encontra-se apresentada no emblemático texto de Ernest Burgess, publicado em 1925, “O crescimento da cidade: introdução a um projeto de pesquisa”. O centro urbano não é o objeto específico deste documento, que trata dos padrões de crescimento das cidades. Importa observar que Burgess (1925/1984, p. 47) realiza suas análises com base na realidade estadunidense, mais especificamente para a cidade de Chicago. Foi com base nessa cidade que o autor elaborou uma proposta de modelo para expressar o processo típico de expansão da malha urbana, a saber: uma série de círculos concêntricos, que podem ser numerados para designar tanto as sucessivas zonas de extensão urbana quanto os tipos de áreas diferenciadas no processo.

O modelo concêntrico considera que a cidade se expande a partir de seu *Central Business District* (Distrito Central de Negócios, ou CBD), sendo que o principal fator de expansão é a tendência de cada zona interna de aumentar sua área através da invasão da próxima zona externa, num processo que o autor chama de *sucessão*, termo emprestado da biologia¹¹. Aplicando o modelo a Chicago, Burgess explicita que, em seu momento inicial de ocupação, todas as zonas concêntricas estavam inclusas na circunferência da zona mais interna, que se tornou o distrito central de negócios. O modelo de expansão concêntrica a partir do CBD apoia-se num conceito de dominância deste centro em relação à cidade, pois é a partir dele que todas as outras partes se organizam.

É justamente na definição do CBD que reside nosso interesse, posto que esse conceito passou a ser extensivamente utilizado nas discussões conceituais acerca dos centros urbanos. De acordo com o autor, ali estariam localizadas as lojas de departamento, os arranha-céus empresariais, as estações de transporte ferroviário, os grandes hotéis, os teatros, o museu de arte e a prefeitura. “Muito naturalmente, quase inevitavelmente, a vida econômica, cultural e política está centrada aqui” (BURGESS, 1925/1984, p. 52, tradução livre da autora).

O modelo de Burgess exerceu forte influência em desenvolvimentos posteriores de geografia urbana. No entanto, foi também objeto de diversas críticas quanto à sua inaplicabilidade a situações reais. Quanto à noção do CBD, com o passar do tempo, as descrições começaram a enfatizar sobretudo seu caráter terciário, sendo as outras funções ali desenvolvidas mais comumente omitidas. Beaujeu-Garnier (1983) o define como o local onde se reúnem as atividades que dirigem e que relacionam, com maior proporção de compras do comércio não diário e onde se desenvolvem os serviços mais sofisticados. Objeto de intensa concorrência por localizações vantajosas, o solo atinge, ali, os mais elevados preços, que repelem a função residencial e só podem ser suportados por atividades muito lucrativas.

No entanto, conforme Johnson (1974), importa observar que os termos “área central” e CBD aludem a conceitos distintos. As áreas centrais incluem ruas nas quais se encontram funções próprias do CBD, mas também contêm áreas industriais e zonas residenciais,

¹¹ A sucessão ecológica é uma sequência de alterações graduais e progressivas na comunidade de um ecossistema, na qual se observa, gradualmente, a mudança na composição e na estrutura das comunidades, até que ocorra o estabelecimento da comunidade clímax, ou seja, de uma comunidade estável. Fonte: <<https://brasilecola.uol.com.br/biologia/sucessoes-ecologica.htm>>. Acesso em: 03 mar. 2020. Importa anotar que o pensamento de Burgess só pode ser entendido dentro das premissas teóricas da Escola de Chicago, que se desenvolveu no Departamento de Sociologia da Universidade de Chicago, caracterizada pela ecologia humana, entre as décadas de 1920 e 1940. A teoria da ecologia urbana propunha que as cidades eram ecossistemas governados pelas mesmas forças que afetavam os ecossistemas naturais, sendo a competição a mais importante dessas forças. Nesse sentido, a luta pelos recursos urbanos escassos – em especial a terra urbana → levava à competição entre grupos e, dessa forma, à divisão do espaço em diferentes áreas, onde, naturalmente, localizavam-se as pessoas que compartilhavam de características sociais similares, porque eram sujeitas às mesmas pressões ecológicas (SILVA, 2003).

localizadas nas bordas da área central ou nos interstícios entre as principais ruas comerciais. Consideradas em conjunto, estas áreas constituem com frequência o núcleo histórico da cidade, que representa a área urbana total da época pré-industrial. Ademais, o autor destaca que a utilização do solo destinado à administração pública acontece também no centro da cidade, ainda que seja expressamente excluída de numerosas definições de CBD. O mesmo ocorre com outros elementos como, por exemplo, as igrejas e centros de ensino. A exclusão desses usos frequentemente impossibilita a delimitação de um CBD compacto. Assim, a distinção entre área central e CBD é mais fácil de se realizar na teoria do que na prática.

Pouco tempo após a publicação da proposta de Burgess, outro modelo tornou-se bastante difundido entre os estudos de geografia urbana. Walter Christaller publicou, em 1933, seu texto “Lugares centrais na Alemanha Meridional”, desenvolvido com base no estudo de pequenas cidades nesta região. Seu estudo foi o primeiro a buscar identificar as causas pelas quais as cidades se organizavam em torno de redes, com diferenças de tamanhos, de importância e de funções, e ficou conhecido como “Teoria dos lugares centrais”. Christaller (1933/1966) optou por chamar as cidades analisadas como “lugares centrais”, com o objetivo de enfatizar a importância das funções na definição dessa centralidade, para além de se tratar de uma cidade.

Para avaliar a importância de cada lugar, Christaller considerou que mais importante do que a área ou o número de habitantes, são as questões econômicas. Assim, o autor propôs usar um conceito de *centralidade* para significar a importância relativa de um lugar referente à região que o envolve, ou o grau em que a cidade exerce funções centrais. Esse conceito permite falar de centralidades mais altas, mais baixas, em crescimento ou em diminuição. A centralidade se refere menos à localização espacial central do que à função central num sentido mais abstrato.

Na designação proposta, um lugar merece ser chamado de *centro* apenas quando realmente desenvolve as funções de um centro, tais como, primeiramente, o comércio, além de bancos, indústrias artesanais, administração pública, equipamentos culturais e espirituais (igreja, escola, teatro), organizações profissionais e empresariais, transportes e infraestrutura de saneamento. O autor destaca que, embora alguns desses serviços não sejam em si atividades econômicas, sua oferta e consumo ocorrem de acordo com regras econômicas, o que leva à sua localização no lugar central, mais vantajoso do ponto de vista econômico.

Assim como Burgess, Christaller elaborou um modelo de organização das cidades que formam lugares centrais e estão organizadas em forma de redes com hierarquias a partir do lugar central mais importante, partindo de cidades maiores e mais especializadas para

cidades menores, com alcance – ou centralidade – mais baixo. Uma hierarquia com estas características apresenta o que Christaller chamou *princípio de mercado*, em que o fator mais importante que guia a distribuição dos assentamentos urbanos é a necessidade de que os lugares centrais estejam tão perto quanto possível dos clientes a que atendem. De acordo com Johnson (1974), o princípio de mercado é o fator da proposta de Christaller mais fácil de identificar e o que teve maior influência nos investigadores posteriores. No entanto, o modelo de Christaller também foi objeto de críticas em relação à sua inaplicabilidade em situações reais. Por outro lado, muitos autores consideram o modelo apropriado não só para o estudo dos sistemas urbanos, mas também para o estudo do próprio tecido urbano (BEAUJEU-GARNIER, 1983).

Outro modelo muito difundido sobre a estrutura urbana é a teoria dos setores, proposta por Homer Hoyt, em 1939, na publicação “The Structure and growth of residential neighborhoods in American cities”, a qual foi realizada como parte de um estudo da Administração Federal de Habitação dos EUA, com o objetivo de guiar o desenvolvimento da habitação e a criação de uma política de financiamento. O estudo está fundamentalmente voltado a compreender as causas da distribuição de usos do solo e os padrões de crescimento das áreas residenciais em cidades estadunidenses (HOYT, 1939).

A ideia de Hoyt era que os contrastes na utilização do solo originados próximo do centro urbano (devidos talvez a “causas fortuitas”, conforme o autor) se perpetuam com o crescimento da cidade. Os setores de utilização do solo diferenciados teriam tendência a crescer a partir do centro, seguindo os eixos principais de transporte; uma vez estabelecido um distrito de moradias de luxo, as localizações mais caras para construção de casas novas são aquelas localizadas na borda externa deste distrito, mais afastada do centro. Ao fim de um período de crescimento urbano, a área de moradias de luxo tende a estar localizada em um setor da cidade, e não num anel contínuo, sendo que a idade das casas fica progressivamente menor à medida que se afastam do centro, formando camadas concêntricas.

Sobre o centro, Hoyt trabalha com o conceito de CBD, salientando que o centro de comércio varejista é o ponto central da maioria das cidades e considerando que o centro é determinado pela confluência de linhas de tráfego, densidade de tráfego de pedestres ou preços da terra mais altos. As principais funções do CBD nessa abordagem são o comércio, edifícios de escritórios e atividades financeiras.

Numa cidade em crescimento, Hoyt avalia que a mudança de usos do solo começa no centro com a expansão do comércio ou de usos financeiros na área central. Em seu processo de crescimento, os usos que suportam maiores preços da terra no centro de negócios

empurram outros usos que geram menos renda e eles, por sua vez, empurram os outros, invadindo o próximo cinturão de usos da terra. Pessoas que moram perto do coração da cidade se deslocam para mais longe enquanto os negócios invadem a área de suas residências.

Nas diferentes teorias do uso do solo nas cidades até o momento apresentadas, o que está em evidência é a localização das diferentes atividades e a generalização do processo de estruturação urbana, constituindo a partir desses elementos, modelos. Nessa generalização, são eliminadas as complexidades, e as relações entre usos de características distintas, como é o caso do comércio e da habitação. Estas são tratadas de forma superficial, um uso excluindo o outro. Conforme Silva (2003), esta forma de estudar o espaço a partir de critérios nitidamente economicistas possuía bases filosóficas positivistas e não considerava os conflitos sociais, percebendo a segmentação socioespacial como algo “natural”, sem buscar, portanto, interpretar as razões para essa divisão do solo.

As formulações teóricas sobre os centros das cidades foram interrompidas durante a 2ª Guerra Mundial (1939-1945), ganhando força no pós-guerra, quando uma das principais questões era justamente a reconstrução das cidades e de seus centros. De acordo com Tourinho (2006), esta temática, conjuntamente com a nova escala atingida por algumas das metrópoles ocidentais, são fenômenos que demandaram uma ampla revisão no entendimento dos centros urbanos, e os temas do centro e da centralidade passaram a ser questionados em sua própria conceituação. Dessa forma, as discussões buscavam: (i) propor novos conceitos, que refletiam novas percepções da realidade urbana, como os de centro histórico e centro direcional (de que trataremos a seguir); (ii) recuperar velhos conceitos que voltaram a ganhar força, como o de CBD; e (iii) avaliar as possibilidades de criação de novos centros urbanos.

Em sua análise, Tourinho (2006) destaca o conceito de *desdobramento*, proposto inicialmente nos anos 1960 por Jacqueline Beaujeu-Garnier. Esse processo refere-se à formação de novas unidades espaciais a partir de unidades preexistentes, o desdobramento do centro através da expansão, do prolongamento, sem que haja ruptura com a unidade inicial. Beaujeu-Garnier (1983, p. 347) explica que, nas cidades com importantes vestígios históricos, o centro original foi geralmente abandonado em favor de bairros mais novos e acessíveis, produzindo este desdobramento do centro tradicional, geralmente quando a “vontade política associa-se ao jogo livre da modernização”, aumentando a capacidade de transformação da situação original. Conforme Beaujeu-Garnier (1983), essa situação pôde ser detectada em algumas cidades da América Latina, onde o centro antigo foi conservado, juntando-se a ele outros centros à medida que as cidades se desenvolviam, desdobrando as funções centrais.

Dentre os trabalhos lançados nos anos 1970, destacamos o livro “Geografia Urbana”, de James H. Johnson, publicado em 1974, em que, após realizar uma revisão do arcabouço teórico até então produzido sobre o tema, o autor busca propor sua própria caracterização. Johnson considera a acessibilidade como fator dominante a conferir o caráter ao centro da cidade. Essa característica influi fortemente sobre o tipo de atividades que ali se desenvolvem, sendo particularmente importante para o comércio, sobretudo a varejo, bem como para escritórios que precisem atrair clientes potenciais, ser acessíveis para seus agentes ou estarem próximos a serviços auxiliares, como agências bancárias, escritórios de advocacia etc.

As diversas vantagens do centro produzem uma competição pelos melhores lugares em relação à acessibilidade, resultando em preços do solo muito elevados, os quais, por sua vez, levam a uma elevada densidade de utilização do solo, refletindo-se na verticalização dos edifícios. Disso resulta o que Johnson (1974, p. 160) considera uma das características mais evidentes do centro, sobretudo nas cidades estadunidenses, onde existiam menos impedimentos que interferissem com o papel que representa o preço do solo na constituição da morfologia urbana.

A redução da população residencial é outra característica que está relacionada à crescente concentração de atividades comerciais dentro dos centros urbanos, num processo contínuo desde meados do Século XIX. Johnson salienta que o abandono dos centros pela população foi possibilitado devido às melhorias no transporte urbano, mas essa tendência foi estimulada, em grande parte, pelo aumento dos preços do solo à medida que as atividades não residenciais lutavam para conseguir localizações no centro.

Assim, inicialmente, os edifícios residenciais foram adquiridos para sua conversão, destinando-as a outros usos, em especial lojas e escritórios. As empresas deste tipo tinham maiores possibilidades de pagar os preços das localizações no centro, cujo valor aumentava rapidamente à medida que os novos meios de transporte incrementavam a acessibilidade dos centros das cidades, cada vez mais atrativos, pela mesma razão, aos promotores imobiliários. Este é um ponto da caracterização de Johnson de grande interesse para o presente trabalho, posto que o autor não associa a evasão populacional à degradação da habitabilidade nos centros, como é mais comumente tratado o tema, mas sim à competição de usos do solo.

Conforme identifica em suas pesquisas, Johnson verifica que a utilização do solo com fins residenciais tinha continuidade ao redor dos limites dos centros das cidades. Em certas ocasiões, sobretudo nas maiores cidades, a utilização do solo com fins residenciais adotava a forma de moradias de luxo, ocupadas por pessoas cujos meios de vida permitiam evitar o deslocamento diário ao local de trabalho, ou que desejavam residir perto das

instalações culturais e recreativas. Embora o autor não se detenha nessa temática, pode se tratar de uma referência a processos de gentrificação, que já tinham sido iniciados àquele período. Porém, Johnson ressalta que, inclusive nesses casos especiais, a ocupação do solo com fins residenciais não se dava nos lugares onde os preços do solo alcançavam seu valor máximo.

Outras características enfatizadas por Johnson são a grande vitalidade do centro no horário comercial, em contraponto à desertificação durante a noite, e a sua especialização interna, que se dá em distintas escalas. Numa escala menor, cada rua pode ser diferenciada das demais pelas atividades que nela se desenvolvem. Numa escala maior, verifica-se a presença de sub-regiões dentro do centro. Conforme Johnson explicita, a tendência à especialização é maior onde os preços do solo são mais altos, pela necessidade de maximizar as vantagens locais para a rentabilidade das operações. Nos limites do centro, onde os preços são mais baixos, não existe tanta tendência à segregação.

Dessa forma, seria possível distinguir o CBD pela densidade do trânsito, ausência de população residente e pelos preços da terra mais elevados. No entanto, Johnson adverte que mesmo nessas áreas, as definições de CBD que se baseiam na utilização do solo por entes privados são inadequadas, avaliando que são poucas as cidades com um mínimo de carga histórica que não tenham áreas consideráveis dedicadas a atividades não relacionadas ao CBD em seu sentido estrito, bem como áreas com regulações especiais devido aos monumentos e bens patrimoniais. Assim, a forma do centro de quase todas as cidades não é só uma questão de economia do solo, ainda que este fator tenha a maior importância (JOHNSON, 1974).

Também nesse mesmo período destaca-se a análise de Manuel Castells, publicada em seu livro “Problemas de investigação em Sociologia Urbana”, de 1975. Para Castells (1975), a noção de centro era o exemplo mais característico de um fenômeno de mitificação entre termos técnicos e conceitos sociológicos. Conforme o autor, a noção de centro utilizada pelos urbanistas é uma noção sociológica, por exprimir mais um conteúdo do que uma forma.

Conforme Castells, o centro é uma parte da cidade delimitada espacialmente que desempenha uma função simultaneamente *integradora* e *simbólica*. O centro permite a coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada destas atividades e a criação das condições necessárias para a comunicação entre os diversos atores urbanos. Assim, o autor identifica três “tipos”, ou níveis de análise, de centro: o *centro simbólico*, o *centro funcional* e o *centro inovador*, associados, em termos de funcionamento e de formação, a períodos diferentes da história da cidade, respectivamente, a cidade medieval, a cidade

industrial e a megalópole, mostrando a passagem progressiva da fusão à separação espacial entre as três, numa boa exemplificação de *desdobramento* do centro.

A fusão dos centros simbólico, funcional e inovador num mesmo espaço é o resultado da sobreposição, no burgo medieval, inicialmente simbolicamente dominado pela presença da Igreja, de uma nova função econômica – o intercâmbio – e de uma nova classe social – a burguesia comerciante, conforme anteriormente discutido. No entanto, para Castells, na cidade industrial, o centro simbólico e o de intercâmbio foram dissociados. As cidades industriais inseridas num tecido urbano preexistente passam a possuir dois centros, mesmo que um seja apenas a extensão do outro: a cidade histórica e monumental, frequentemente local de atividades administrativas, e o centro de negócios, onde também irão se implantar atividades de lazer, expressões dos novos modos de vida e da adaptação do esquema espacial da cidade às leis do mercado. Na megalópole, a separação espacial entre os três tipos de centro corresponde à crescente autonomia dos mundos do funcionamento, da comunicação e do desenvolvimento, onde percebemos uma sobrecarga simbólica especialmente condensada na forma dos monumentos, uma descentralização urbana dos centros de intercâmbio e uma concentração espacial de centro como meio-social (CASTELLS, 1975).

Para o *centro funcional*, a comunicação funcional é o elemento essencial, relacionada aos intercâmbios realizados no espaço urbano, entre processos de produção e de consumo da cidade. O *centro simbólico* está também relacionado à comunicação, mas entre as representações, podendo ser definido como o lugar que condensa uma intensa carga de valor, em função do qual se organiza de maneira significativa o espaço urbano. Já o *centro inovador* considera que os diversos processos que se desenvolvem numa aglomeração urbana – o processo de produção, o processo de consumo, o processo de intercâmbio e o processo de gestão –, na medida em que definem a estrutura de um conjunto urbano, não são dados fixos, mas transformam-se e transformam a cidade.

Nesse viés, o centro não apenas concentra funções e símbolos, mas comporta-se como elemento transformador das relações sociais. Assim, o centro inovador, ou de criação de um meio social, define-se como o lugar que, pela interação espacial dos elementos urbanos presentes, produz um conteúdo social específico e qualitativamente distinto em relação à soma dos elementos sociais que o compõem. O autor salienta que a aparição desse “algo mais”, a partir da combinação provocada pelo centro, é o que diferencia um centro de um lugar de passagem (CASTELLS, 1975, p. 201).

As três dimensões – simbólica, funcional e inovadora – que conformariam o centro da cidade constituem uma importante contribuição por parte de Castells. No entanto, discordamos do autor quando identifica uma separação espacial entre esses três tipos de centro e uma autonomia dos mundos do funcionamento (centro funcional), da comunicação (centro simbólico) e do desenvolvimento (centro inovador). Em nossa avaliação, e considerando os casos das cidades brasileiras, essas três dimensões formam as múltiplas camadas que configuram o centro de uma cidade, conferindo-lhe seu caráter de complexidade. Mesmo que nesse centro possa ser identificada alguma setorização interna que pudesse vir a corresponder a esses fatores – uma área onde se sobressaem os valores simbólicos, outra área onde os intercâmbios predominam – esses setores formam, conjuntamente, o *centro*. Apenas com essas múltiplas camadas esse espaço da cidade pode apresentar essa característica de inovação, de produzir algo qualitativamente distinto em relação à soma de seus elementos sociais.

Nesse sentido, Castells salienta que é necessário distinguir o elemento centro e o que, numa aglomeração, é designado com o nome de “centro” – o que se configura como um único espaço, não havendo mais de um “centro” para cada cidade. Esta proposição de Castells parece estar associada à necessária distinção entre o atributo de centralidade, inicialmente discutido por Christaller, e a área chamada de centro da cidade. Conforme aponta Tourinho (2006), foi a partir da década de 1970 que o conceito de centralidade como atributo primordial de definição do centro urbano passou a ser questionado pelos sociólogos e geógrafos. No Brasil, nesse período, a autora destaca o trabalho de Flávio Villaça.

Em seu estudo sobre o espaço intraurbano de grandes cidades brasileiras, Villaça (2001) considera que esse espaço é fundamentalmente estruturado pelos deslocamentos humanos. O maior desenvolvimento da vida social urbana fez surgir atividades que exigem o deslocamento de muitas pessoas para o mesmo ponto, muitas vezes simultaneamente (governo, religião, comércio, educação). Para otimizar esses deslocamentos, estas atividades devem estar no ponto onde o somatório dos deslocamentos é minimizado – um ponto central.

No entanto, ao gerar a aproximação, a aglomeração gera também afastamento, o qual é regulado de acordo com os mecanismos desenvolvidos por cada formação social. Na cidade capitalista contemporânea, esse mecanismo é o mercado. Considerando que todos gostariam de se localizar no ponto mais vantajoso, o centro surge a partir da necessidade de criar afastamentos a partir dele, posto que irão ocorrer disputas em relação às localidades mais vantajosas. Como fruto das disputas pelas vantagens locais, os terrenos mais próximos do ponto central passam a ter um excepcional valor de uso.

Essa é a origem material do valor concreto dos centros das aglomerações. Se a essência do valor de uso das localizações está associada à otimização dos deslocamentos de toda a comunidade, é nesse ponto que está cristalizada a maior quantidade de trabalho socialmente necessário despendido na produção da aglomeração e pela aglomeração. Isso significa que nenhum outro ponto o supera em matéria de trabalho cristalizado, em valor de uso, ou seja, em acessibilidade. Por sua vez, o valor material é a fonte de seu valor simbólico. É a excepcional importância comunitária e social dos centros que faz com que eles passem a ser objeto de grande valorização simbólica (VILLAÇA, 2001, p. 241).

Assim, para Villaça, os centros são centros porque possibilitam minimizar os desgastes dos deslocamentos espaciais dos seres humanos, sendo, portanto, a acessibilidade um fator fundamental, o que corrobora com as proposições de Johnson e Castells. Por sua vez, esse fator contribui para a construção de seu valor simbólico, conforme também discutido por Castells.

Em relação à decadência do centro, Villaça aponta a ausência de descrição e interpretação sistemáticas sobre o que significa esse processo. Avalia, no entanto, que seu abandono pelas elites não se deu por seu envelhecimento, posto que, quando era conveniente às burguesias continuar a usá-los, os centros foram reformados e renovados. Após a retirada dos pontos centrais voltados para o consumo das elites, os centros tradicionais passaram por um processo de popularização. Assim, “aquilo a que se chama ideologicamente de ‘decadência’ do centro é tão-somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população” (VILLAÇA, 2001, p. 283).

Um aspecto importante a se considerar é que, antes da “decadência” dos centros principais, as cidades de maior porte já apresentavam subcentros, ou centros secundários, que possuíam uma relação de hierarquia com o centro principal, não de competição. Beaujeu-Garnier (1983), citando pesquisa de Norwich, Everson e Fitzgerald (1972), salienta que, no centro principal, predominavam os pontos comerciais procurados com intervalos maiores de tempo, de uma vez por semana a anualmente. Já nos centros secundários, o comércio de procura diária respondia pela maioria dos pontos. Estes dados permitem ilustrar a relação de complementaridade que havia entre os centros secundários e o centro principal. Por outro lado, o surgimento de novos centros voltados para a burguesia começou a provocar uma competição com o centro principal, não apenas em termos de pontos comerciais, mas também dos negócios em geral e, em alguns casos, até mesmo de órgãos da administração pública.

Essas áreas passaram ser conhecidas como “novas centralidades”, tema que começou a aparecer com mais força a partir dos anos 1980 e 1990, significando que a centralidade deixou de ser vista como atributo do lugar central – como era o caso desde a proposição inicial de Christaller –, passando a uma concepção da centralidade como lugar. As novas

áreas de centralidade são promovidas, em geral, pela iniciativa privada, em operações imobiliárias. Até seu surgimento, a centralidade era vista como uma forma de identificar espaços com qualidades semelhantes ao centro principal no restante da cidade, com o centro principal mantendo o grau máximo de centralidade.

Tourinho salienta que esse grau máximo de centralidade não quer dizer concentração de atividades nem de recursos, visto que as “novas centralidades” competem com o centro principal por recursos, beneficiadas pelas possibilidades de receberem maiores investimentos em novas tecnologias (operacionais, imobiliárias, econômicas, sociais), por sua ocupação mais recente e regulamentação mais flexível. A autora considera que o grau máximo de centralidade está relacionado à diferenciação e representatividade do centro principal, mesmo diante dessa nova competição.

Para Tourinho (2006, p. 286), a diferenciação do centro principal com relação às novas áreas de centralidade faz com que haja setores econômicos empenhados em reduzir o alto grau de centralidade do centro tradicional – ou seja, seu alto nível de complexidade – de forma a tornar mais viável a realização de seus negócios. Em última instância, uma intenção de determinados setores econômicos de reduzir a heterogeneidade do centro principal pode acabar por refletir não só a competição entre as novas centralidades com o centro principal ou tradicional, mas também entre as diferentes características que configuram esse centro, ou seja, a competição entre o caráter de centro urbano com o de centro histórico, sendo a noção de historicidade do centro um dos principais impeditivos à livre atuação dos setores econômicos nesta área da cidade. Desse modo, Tourinho (2006) considera que o caráter de centralidade superlativa do centro principal não é definido pelas atividades. A centralidade do centro não é apenas funcional, é também representativa.

No Centro, a centralidade é superlativa porque se apresenta como o sinal distintivo de tudo aquilo que no inconsciente coletivo de uma sociedade se aceita como central. Isso acontece porque o inconsciente coletivo de uma sociedade se constrói no tempo histórico da construção material da própria sociedade. É um processo de decantação simbólica, mas também física, com relação a uma área diferenciada e permanente que identifica e hierarquiza a cidade (TOURINHO, 2006, p. 287).

Dessa forma, Tourinho caracteriza o centro tradicional como um espaço qualificado não apenas por suas funções, mas principalmente por seus atributos simbólicos e formais, “que têm, na força de sua continuidade temporal e na permanência de seus espaços coletivos, a capacidade de evocar uma imagem que o identifica, por antonomásia, com ‘a Cidade’” (TOURINHO, 2006, p. 280).

Quanto à centralidade, Tourinho considera que permanece se tratando de uma noção existente sobre um fato físico. Dessa forma, não avalia como correto o termo “novas

centralidades”, pois o que é novo ou velho é o fato urbano em si. Assim, o que existem são “novas áreas de centralidade” e novas formas de produzir centralidade diante do centro principal que se construiu conjuntamente com a cidade.

No centro principal ou tradicional, a atuação dos entes públicos ou privados será sempre diferente daquela que é possível em outras partes da cidade. Ali atuam diversos setores da sociedade, sendo também o local de interação de diversos agentes sociais, com diversidade cultural, social e racial. No entanto, ao contrário da noção comum do centro como um espaço democrático, Tourinho salienta que se trata do espaço do conflito – cada grupo reivindica para si a representatividade sobre este espaço –, o que o torna difícil para a atuação do capital, para o qual o território precisaria ser uniformizado, otimizando os lucros e reduzindo os riscos.

Outra característica fundamental desse centro é a fragmentação do solo e da propriedade, consequência do processo histórico longo. Assim, esse espaço é complexo do ponto de vista histórico, arquitetônico, urbanístico, legal, político, social, econômico, simbólico, o que o torna um espaço de difícil apropriação, o que a autora chama de “dureza” do centro, acumulada durante todo o período da história da cidade, e uma de suas mais importantes características.

As dificuldades de apropriação afetam os investimentos do capital privado, que passa a necessitar de investimentos e incentivos públicos para redução dos riscos de atuação nessa área. Dessa forma, intervenções de grande porte – que busquem, por exemplo, transformar o centro tradicional num organizado espaço de negócios e lazer – somente podem ser viabilizadas de uma forma: “desfabricando o Centro para convertê-lo em centro” (TOURINHO, 2006, p. 283), reduzindo sua complexidade e sua dureza, o que pode, em alguns casos, significar a submissão de sua carga histórica às demandas econômicas.

Carrión (2014) considera que todo o tecido urbano de uma cidade é histórico, o que significa que, portanto, todas as centralidades são históricas – o autor não faz a distinção do termo centro e do atributo centralidade, chamando de centralidades os lugares onde se desenvolvem funções centrais. Para o autor, existem vários tipos de centralidades urbanas, dependendo do grau e do tipo de funções acumuladas e da intensidade dos tempos concentrados. Assim, Carrión (2007, p. 34-36) propõe construir uma tipificação composta de três tipos idealizados de centralidades.

A *centralidade tradicional* possui uma noção de antiguidade superlativa e, em muitos casos, coincide com o momento fundacional da cidade. Com o passar do tempo, foi capaz de manter certas funções centrais. A *centralidade funcional* tem concentrado um

conjunto importante de funções públicas e privadas, que dão forma e caráter a uma centralidade que conta com baixa historicidade ou antiguidade. O fenômeno se define no marco do padrão de urbanização expansivo e centrífugo. É uma centralidade nascida a partir do mundo empresarial (como é o caso das novas áreas de centralidade descritas por Tourinho) e tem como símbolo dominante o centro comercial, que se desenvolve num espaço fechado de caráter privado. Essa centralidade é capaz de atrair as atividades da esfera pública e de redefinir a urbanização.

A *centralidade temática* é aquela que tem baixo valor de história, mas que representa um testemunho de singular importância do momento atual e possui alta concentração de funções centrais específicas, questão que a permite operar como um nó importante de integração do local com o global. Nesse sentido, é uma centralidade com relativa autonomia diante da cidade onde se localiza, porque a cidade é somente um “recipiente” dessa plataforma de articulação com a cidade global. Este tipo de centralidade está emergindo mais recentemente.

Carrión (2014) salienta que, numa mesma cidade, pode haver simultaneamente uma ou várias centralidades de tipos diferentes ou iguais, embora a centralidade tradicional costume ser única em cada cidade. No Recife, identificamos um caso em que a centralidade temática está localizada na centralidade tradicional, com a instalação do Projeto Porto Digital no Bairro do Recife – núcleo fundacional da cidade. Dessa forma, assim como foi anteriormente exposto em relação às dificuldades de definição de um CBD compacto (JOHNSON, 1974), a identificação de três tipos de centro ou centralidades, conforme Carrión e Castells, é mais fácil de realizar na teoria do que na prática, considerando a grande complexidade dos centros urbanos tradicionais.

De acordo com Carrión (2014), a centralidade tradicional tem se reposicionado, nos últimos anos, nos debates acerca da cidade, como um novo objeto de intervenção e de estudo, numa abordagem distinta da que tínhamos no século XX, sendo imperativo considerar a relação entre Centro Urbano e Centro Histórico.

2.3 Para além do Centro Urbano, o Centro Histórico

Conforme anteriormente exposto, as transformações pelas quais passou o antigo núcleo fundacional das cidades a partir da era industrial provocaram uma ruptura de grandes proporções no desenvolvimento das cidades. Assim, a noção de patrimônio urbano histórico constituiu-se na contramão do processo de urbanização dominante (CHOAY, 2006), que

movimentava a cidade e seus habitantes de forma centrífuga, afastando-se do centro histórico, visto cada vez mais como centro de comércio e serviços.

A defesa dos monumentos singulares e seu entorno imediato ainda não cristalizava uma defesa integrada do centro histórico, mas as primeiras reações promovidas nos decênios finais do Século XIX foram o germe para discussões mais sólidas sobre o tema¹². Para isso, em muito contribuíram os questionamentos de John Ruskin (1819-1900), sintetizados em sua obra “The Seven Lamps of Architecture”, publicada originalmente em 1849. Ruskin (1849/1989) foi o primeiro a incluir os conjuntos urbanos da mesma forma que os edifícios isolados no campo da herança histórica a ser preservada, defendendo que a cidade antiga deveria continuar a ser habitada, como no passado

De grande importância para a valorização dos tecidos urbanos antigos foi o arquiteto austríaco Camillo Sitte (1843-1903), que, em 1889, lançou “Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen” (A construção da cidade segundo seus princípios artísticos), com o objetivo de contribuir para a retomada de uma abordagem artística na construção da cidade moderna, com base nos princípios de composição das cidades antigas. Ao dissecar seus elementos compositivos e associá-los a uma qualidade urbana perdida, Sitte (1889/1992, p. 15) contribuiu para uma maior valorização dos centros antigos. No entanto, esses centros não eram considerados como partes vivas da cidade.

O italiano Gustavo Giovannoni (1873-1947), por sua vez, trouxe contribuições para o tema dos centros históricos que fazem parte dos fundamentos das teorias de conservação até hoje vigentes. Em 1913, publicou seu texto “Vecchie Città ed Edilizia Nuova” (Velhas Cidades e Nova Construção Urbana), no qual buscava encontrar uma solução para atender às exigências modernas respeitando as memórias da velha cidade. O autor percebe que a nova cidade industrial, extensa e difusa, necessitaria da criação e manutenção de unidades de vida cotidiana, onde as pessoas poderiam se reunir e morar. Essas atividades são vistas como adequadas para os conjuntos antigos, podendo conferir-lhes novamente uma atualidade de funções, desde que compatíveis com suas características morfotipológicas.

¹² De acordo com Choay (2006, p. 31), o “nascimento do monumento histórico” pode ser situado por volta do ano 1420, em Roma, restabelecida como sede do papado com o objetivo de ter seu poder e prestígio recuperados. Entre a metade do Século XVI até meados do Século XIX, as obras da Antiguidade foram objeto de pesquisa meticulosa por parte de eruditos, então chamados de antiquários. Assim, o Século XIX já presenciava uma intensificação no interesse por estruturas antigas. A ruptura temporal provocada pela Revolução Industrial contribuiu para generalizar e acelerar o estabelecimento de leis visando à proteção dos monumentos, num processo que Choay chamou de “consagração do monumento histórico” (2006, p. 138), o qual se deu ao longo de mais de um século, entre 1820 e 1960. Por sua vez, a “invenção do patrimônio urbano” (CHOAY, 2006, p. 175) somente começou a se delinear quatrocentos anos depois da invenção do monumento histórico, em meados do Século XIX.

A teoria criada por Giovannoni pode ser considerada a primeira formulação dirigida à salvaguarda do centro histórico com manutenção de sua funcionalidade e de seu uso habitacional, levando em conta as modificações das necessidades e condições de vida da população. O habitante e o “habitar” instalam-se no ponto focal dessa doutrina, reconhecendo e conferindo aos conjuntos antigos o valor atual e social que Ruskin havia apontado pioneiramente (CHOAY, 2006). Em relação ao que fazer com os velhos centros e sua adaptação às funções modernas, Giovannoni salienta que, até aquele momento,

quase sempre aconteceu que a velha cidade, ampliada sem medida pelos novos bairros crescidos, tenha permanecido o núcleo central da cidade moderna, tornando-se o coração da localidade, para o qual converge o movimento, e transformando-se mal no bairro dos negócios, das lojas, das habitações de luxo. Esse desenvolvimento centrípeto fez aumentar enormemente o valor das áreas e das construções e, portanto, produziu acréscimos e elevações de velhos edifícios, um adensamento sempre maior, que tornou ainda piores as condições. (...) O problema não deveria ter sido colocado assim, já que, querer introduzir, à força, a máxima intensidade de vida moderna em um organismo edilício feito com critérios antigos é querer aguçá-lo de maneira insanável o dissídio entre duas ordens essencialmente diferentes e não resolvê-lo. A via a seguir deve ser, quando possível, outra: desadensar o velho núcleo citadino, impedindo que o novo desenvolvimento edilício, agindo sobre esse, venha a atribuir-lhe uma função à qual é totalmente inadaptado; colocá-lo fora das grandes linhas de tráfego; reduzi-lo a um modesto bairro misto de casas de negócios e de simples habitações (GIOVANNONI, 1913/2013, p. 113-114).

Essa proposição de separação do centro velho em relação ao centro de negócios teve muita influência na Itália nas décadas seguintes. As proposições de Giovannoni tiveram também papel importante na concepção da Carta de Atenas de 1931¹³, primeiro documento internacional sobre conservação de monumentos. Dessa forma, vemos como de Ruskin a Giovannoni, passando por Sitte, se construiu uma visão patrimonial acerca dos velhos centros, já assim chamados, embora não houvesse nem mesmo um século desde a progressiva configuração dos núcleos fundacionais das cidades como centros, o que atesta a velocidade das transformações ocorridas entre a segunda metade do Século XIX e o início do Século XX. Não surpreende, portanto, que os princípios lançados por esses autores tenham sido criticados pelos propositores do nascente urbanismo moderno.

As propostas modernas para as cidades foram condensadas na Carta de Atenas de 1933, produzida no Congresso Internacional da Arquitetura Moderna (CIAM) IV¹⁴. No documento, está presente um reconhecimento de que a “História está inscrita no traçado e na

¹³ O documento é fruto da Conferência Internacional sobre Conservação e Restauração dos Monumentos Históricos, organizada pelo Escritório Internacional de Museus da Sociedade das Nações, primeira conferência internacional de peso sobre o tema da conservação e restauração de monumentos.

¹⁴ Os CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) constituíram uma série de eventos organizados pelos principais nomes da arquitetura moderna internacional para discutir os rumos da arquitetura. Foram fundados em 1928 e aconteceram, com algumas interrupções, até 1956, num total de dez encontros.

arquitetura das cidades” (IPHAN, 2004, p. 25), sendo ainda possível identificar “o primeiro núcleo compacto do burgo”, onde havia uma harmonia, rompida pela chegada da era da máquina. A análise feita pelos urbanistas modernos em muito coincide com as avaliações anteriormente apresentadas, mas propunha uma ruptura maior em relação a esse tecido urbano, no qual não se considerava possível promover qualidade de vida para a população.

Sobre o centro de negócios, deveria ser consagrado à administração pública e negócios privados, localizando-se na confluência das vias de circulação que servem aos outros setores da cidade, mas mantendo sua circulação descongestionada, além de contar com as melhores condições de funcionamento em termos de infraestruturas. O centro de negócios, portanto, não ficaria localizado nos velhos centros urbanos – o que, de certa forma, se alinha com a proposta de Giovannoni –, ou estaria localizado sobre o velho centro, para onde confluíam as principais vias de comunicação, sendo o tecido antigo demolido e substituído.

O documento reconhece a existência de valores arquitetônicos do passado que conferem a cada cidade sua identidade e devem ser respeitados, desde que não comprometam “os interesses da cidade”, e sem que sua conservação leve à continuidade da moradia em condições insalubres. Dado que os modos de morar pré-modernos, eram, irremediavelmente, considerados inadequados, depreende-se que, mesmo com o deslocamento do centro de negócios, os velhos centros estariam condenados em nome da moradia higiênica.

As proposições da Carta de Atenas de 1933 contribuíram para a cristalização de uma visão de patrimônio em que predomina a preservação de monumentos isolados, em torno dos quais seria inclusive bem-vinda a destruição dos imóveis ao redor, o que permitiria criar uma nova ambiência. De 1945 a 1975, o movimento moderno consolidou-se internacionalmente e a Carta de Atenas de 1933, elaborada poucos anos antes do início da 2ª Guerra Mundial (1939-1945), guiou a reconstrução europeia do pós-guerra, com a aplicação massiva de técnicas industriais para a rápida construção da periferia urbana e a reforma dos centros com parâmetros modernos. No entanto, já em fins da década de 1950, os princípios do movimento moderno começaram a ser questionados, com a percepção de que as reformas urbanísticas modernas provaram-se criadoras de espaços com qualidade inferior em relação à cidade anterior.

Nesse sentido, o CIAM VIII, realizado em 1951, teve como tema “O coração da cidade: em direção à humanização da vida urbana”. As resoluções do VIII CIAM definiam que deveriam ser criados corações multifuncionais nas cidades, mais de um se necessário, sendo que um deles seria o coração principal, mais complexo do que os demais (MAYUMI, 2005). O coração seria criado através de espaços que promoveriam encontros humanos, de

usufruto comunitário, como bibliotecas, centros esportivos e de conferências, centros comerciais etc., havendo uma certa flexibilidade na fórmula funcionalista, esperando-se que essa abordagem fosse capaz de reverter o processo de decadência dos centros das cidades.

Mesmo assim, as propostas para os “corações” conservavam muitos aspectos em comum com as proposições anteriores dos CIAM, sendo que o “documento contendo as resoluções do congresso não faz referência aos temas do passado: história, memória dos lugares, contextos, símbolos, monumentos” (MAYUMI, 2005, p. 11). Os projetos finais resultantes desse debate, dessa forma, conservam a fragmentação da cidade, demonstrando a dificuldade de identificar o que de fato constituía um núcleo urbano vivo (MOREIRA, 2004).

Em resposta a essa dificuldade, diversos trabalhos começaram a ser produzidos na década de 1960, criticando o urbanismo moderno e buscando novas formas de pensar a cidade¹⁵. Foi também nessa década que as elaborações teóricas e/ou metodológicas sobre a questão da conservação dos centros históricos foram retomadas, sobretudo na Itália. Em 1960, municípios italianos realizaram um congresso na cidade de Gubbio. Como resultado, foi produzida a Carta de Gubbio, primeira declaração de princípios para a salvaguarda dos centros históricos.

Essa Carta afirma que a tutela e a salvaguarda devem ser estendidas a toda a cidade histórica, superando os conceitos restritivos anteriores, que limitavam a tutela aos monumentos. Além disso, o documento reclama a existência de instrumentos urbanísticos que tratem do centro histórico dentro do âmbito global da ação urbana. Entre outras diretrizes, recomenda a recomposição de unidades imobiliárias para a obtenção de moradias funcionais e salubres, ou outros usos compatíveis, assim como a manutenção da estrutura socioeconômica dos centros históricos, privilegiando funções residenciais, comerciais, artesanais, culturais e similares, que não modificassem sua configuração histórica (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

É na Itália, portanto, durante os anos 1960 e 1970, que se retoma uma intensa atividade de reforma normativa no âmbito dos bens culturais e no setor urbanístico, que terá importantes consequências para a questão dos centros históricos. Entre as conquistas conceituais e metodológicas está a plena definição do centro histórico como bem cultural e o

¹⁵ Destacamos o ensaio “Morte e vida de grandes cidades”, de Jane Jacobs (1916-2006), publicando em 1961, focando nas cidades norte-americanas que passavam por um processo de fragmentação baseado no urbanismo moderno e entravam num processo de “morte” (JACOBS, 1961/2003). O ensaio configurou-se num trabalho de ampla relevância internacional, que colocou em xeque os preceitos do urbanismo moderno, ao demonstrar a falta de vitalidade urbana que esses provocavam. Importante repercussão internacional teve também o livro do italiano Aldo Rossi (1931-1997), “A arquitetura da cidade”, lançado em 1966, que advoga a necessidade de uma leitura histórica da cidade e a definição dos elementos básicos da tipologia urbana (1966/2001). A hegemonia do novo sobre a herança histórica, até então incontestada, perde significado diante de uma análise mais precisa e profunda da vida social urbana e do sentido cívico da cidade tradicional.

reconhecimento de que a sua conservação necessariamente implica decisões sobre as funções atribuídas ao centro e sobre a reutilização de seu patrimônio arquitetônico-residencial. É, assim, criada a correlação entre a conservação dos valores artísticos e a manutenção da população que é ao mesmo tempo fruidora e mantenedora desse patrimônio cultural (GONZÁLEZ-VARAS, 2008).

Nesse contexto, foi produzida a Carta de Veneza, em 1964, no II Congresso Internacional de arquitetos e técnicos dos monumentos históricos, que também deu origem ao Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios (ICOMOS)¹⁶. A Carta de Veneza reconhece que os monumentos compreendem também os conjuntos urbanos e estabelece que a conservação dos monumentos é “sempre favorecida por sua destinação a uma função útil à sociedade”. Para Milet (1988), essa questão está associada à viabilização do tratamento dos bens culturais também como bens econômicos, inseridos no mercado imobiliário e sujeitos às mesmas flutuações e especulações que os outros imóveis da cidade.

Em relação à função dos centros históricos no quadro da cidade, o debate italiano partiu da premissa de que não possuíam a estrutura para manter-se como os centros principais – visão fortemente influenciada por Giovannoni. Dessa forma, foi proposta a criação de novas áreas, chamadas de “centros direcionais”, os quais receberiam as funções institucionais, de comércio e de serviços, reservando aos centros históricos as funções culturais, lúdicas e de representação, além da habitacional (SANT'ANNA, 2014). Deveria haver uma reestruturação do sistema viário, tornando outras áreas mais acessíveis e, portanto, mais atraentes do que o centro antigo.

No entanto, essa proposta, embora tenha sido efetiva em conservar os centros históricos em seus aspectos materiais, provocou seu esvaziamento e sua desvalorização. Já no final da década de 1970, o modelo viria a ser criticado pela promoção de uma monofuncionalidade nos centros tradicionais. Ademais, importa observar que o modelo do centro direcional não foi amplamente utilizado nas cidades italianas, o que manteve a pressão terciária sobre os centros tradicionais. No entanto, a experiência trouxe o reconhecimento de que o centro histórico precisava manter-se como o centro da cidade, sendo as funções centrais essenciais para a preservação.

Essa trajetória do discurso preservacionista que parte do isolamento do centro histórico e chega ao reconhecimento da importância da função central mostra a inadequação dos modelos discursivos ao funcionamento real das cidades. A falência do modelo de transformação do centro antigo em bairro habitacional com criação do

¹⁶ A Carta de Veneza é, até hoje, o principal instrumento doutrinário do ICOMOS, que se ocupa da coordenação dos esforços internacionais pela preservação e da apreciação dos monumentos do patrimônio mundial.

centro direcional (...) se deve ao fato de que a centralidade não se configura apenas a partir da existência de determinadas funções ou da localização estratégica em termos viários (SANT'ANNA, 2014, p. 70).

Percebe-se, dessa forma, que os centros planejados, mesmo dotados de toda a infraestrutura necessária, não conseguem alcançar o lugar do centro tradicional.

A falência do modelo do centro direcional poderia, assim, ser creditada também à experiência vivida do centro antigo que teimava em fazer voltar a esse lugar certas atividades de caráter central, tradicionais da área, mesmo quando uma nova centralidade, aparentemente mais apta a abrigar essas funções, era construída. (...) A tentativa de execução desse modelo nas cidades de origem pré-industrial, mesmo quando aliada à ideia de preservação do centro antigo, mostrou que a solução para as aparentes contradições entre desenvolvimento e conservação não era construir um novo centro para possibilitar o funcionamento da área central de negócios mas a retomada das características das antigas áreas centrais (SANT'ANNA, 2014, p. 72).

Ainda na década de 1970, verificou-se na Itália a realização de experimentos de reabilitação dos centros históricos com impactos duradouros na teoria da conservação urbana. A reabilitação do centro histórico e sua requalificação comunitária apresentaram-se como atividades primordiais para a criação de espaços sociais urbanos. Articularam-se então medidas urbanísticas, técnicas, políticas, sociais e econômicas para a reabilitação dos centros históricos, tendo como principal exemplo a reabilitação do centro histórico de Bolonha.

Com base nessa experiência, a Declaração de Amsterdã (1975) enunciou pela primeira vez os princípios da conservação integrada. A conservação dos conjuntos históricos é vista, a partir dessa perspectiva, como um dos objetivos principais do planejamento urbano e da ordenação do território. A reabilitação dos centros históricos deve evitar modificações importantes na composição social dos habitantes e beneficiar todas as camadas da sociedade. É também necessário evitar que, após a reabilitação, as leis do mercado passem a ser aplicadas indiscriminadamente, ocasionando a evasão dos habitantes. A Declaração de Amsterdã recomenda que os poderes públicos intervenham no sentido de estabelecer políticas econômicas destinadas a habitações sociais.

Essa forma de preservação dependia fortemente de estímulos financeiros públicos e de contínua propaganda de convencimento. Sant'Anna (2014) anota que, a partir do final da década de 1970, a Europa viu um fenômeno de reapropriação dos bairros históricos por uma população cada vez maior, com uma massificação da preservação que faz com que, neste continente, o patrimônio já tenha se realizado “completamente como mercadoria” (SANT'ANNA, 2014, p. 85), ao contrário do que acontece ainda no Brasil e na América Latina.

A reflexão italiana definiu a questão do centro histórico como ponto de partida para um novo modo de planejar a cidade e o território. Ao longo de todo esse processo, a extensão

da tutela e proteção do monumento ao centro histórico e desse ao território culturalmente significativo tornou-se uma das facetas mais sugestivas do pensamento internacional sobre os bens culturais. A partir do final da década de 1970, teve início um período de revisão crítica do debate sobre a salvaguarda dos centros históricos, que se prolongou por toda a década seguinte. Assim, ao longo das últimas décadas, o conceito de centro histórico vem sendo ampliado e redefinido.

A maior abrangência do conceito de patrimônio, assim como a crescente percepção de sua importância para o desenvolvimento social, econômico e de sustentabilidade ambiental, levaram a problemas de gestão que não eram comumente associados com a conservação de áreas patrimoniais urbanas – como é o caso da questão discutida no presente trabalho. Essa situação leva à conclusão de que os instrumentos de zoneamento mostraram baixa eficácia em circunstâncias de altas pressões por mudanças. Assim, Zancheti e Loretto (2012) identificam que a abordagem de Paisagem Urbana Histórica para a conservação de áreas urbanas patrimoniais surge depois desse longo período de crítica da teoria da conservação, sob um ponto de vista pós-moderno.

Além do conceito de paisagem, existe uma nova abordagem segundo a qual a manutenção da significância cultural¹⁷ é o principal objetivo da conservação urbana e que a gestão da conservação deve lidar com a complexidade das cidades contemporâneas, não se atendo apenas a restrições quanto às transformações no conjunto edificado. Importa anotar, porém, que esta nova abordagem de paisagem e significância cultural ainda não encontra muitos exemplos de aplicação nas cidades históricas brasileiras.

2.3.1 A experiência brasileira de conservação dos centros históricos

No Brasil, a análise da trajetória da experiência de conservação urbana revela que a manutenção dos habitantes dos centros históricos não apresentou grande relevância ao longo dos anos, e a disputa com o comércio é assunto poucas vezes referenciado. A preservação do patrimônio cultural no Brasil teve início em 1937, com a publicação do Decreto-Lei nº 25 e a criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), atualmente Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)¹⁸.

¹⁷ O termo significância cultural foi definido pelo ICOMOS Austrália, na Carta de Burra de 1979 (atualizada em 1981, 1988, 1999 e 2013). A última revisão da Carta de Burra define a significância cultural como o valor estético, histórico, científico, social ou espiritual para as gerações passadas, presentes ou futuras. A significância cultural está incorporada ao lugar, em sua substância, sítio, associações, significados, registros, lugares e objetos relacionados.

¹⁸ Ao longo de seus mais de oitenta anos de história, o órgão federal foi renomeado algumas vezes. De Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), passou, em 1946, a Diretoria (DPHAN). Em 1970, foi renomeado como Instituto (IPHAN). De 1979 a 1990 o Instituto ficou conhecido pela sigla SPHAN/Pró-Memória, posto que o

De acordo com Sant'Anna (2014), a atuação inicial do órgão federal teve um componente surpreendente, pois na década de 1930, na Europa, somente eram protegidos monumentos isolados e paisagens pitorescas, enquanto no Brasil foram tombadas seis cidades, todas em Minas Gerais. A cidade-monumento desse primeiro momento já era definida como um objeto autônomo e independente de sua relação com monumentos isolados, mas não correspondia ainda a um centro histórico e sim a uma área urbana de grande homogeneidade estética e estilística, vista como obra de arte acabada, um monumento em si.

Como para a seleção das cidades-monumento, predominou o valor artístico como critério, as intervenções ali realizadas deveriam realçar sua homogeneidade estilística, sendo o restauro a principal forma de atuação. Essa visão foi fortemente influenciada pelo urbanismo moderno no Brasil, visto que, a partir das décadas de 1930 e 1940, os modernistas lideraram tanto o planejamento urbano quanto as políticas de preservação nacionais, seguindo os princípios da Carta de Atenas, de 1933. Isso levou a uma maior valorização do monumento excepcional, em detrimento da proteção dos conjuntos urbanos.

Entre o fim da década de 1930 e o início dos anos 1970, a atuação do IPHAN manteve-se quase sem alterações, seguindo a mesma orientação modernista, o que, em conjunto com fortes restrições orçamentárias, limitou a atuação à preservação e restauração de bens de valor histórico e artístico, enquanto ocorria uma crescente degradação do patrimônio urbano como um todo, em decorrência da acelerada urbanização verificada no aludido período. A partir de meados da década de 1960 – sobretudo quando teve início o chamado milagre econômico brasileiro (1967-1973) –, os problemas do crescimento urbano desordenado se intensificaram, pois cidades e centros históricos que se encontravam em situação de estagnação econômica começaram a passar por um crescimento acelerado.

Esse crescimento apresentou elementos diversos em cada cidade, podendo ser identificados fatores como incremento demográfico, industrialização, metropolização, consolidação do setor imobiliário – que passou a exercer pressões sobre as áreas históricas – entre outros aspectos. Por outro lado, a expansão da classe média incrementou o fluxo turístico para essas áreas, o que também promoveu uma maior pressão sobre elas (SANT'ANNA, 2014).

Instituto passou a Secretaria e Subsecretaria (entre 1981 e 1985) e foi associado à recém criada Fundação Nacional Pró-Memória. A SPHAN ficaria como órgão administrativo da política nacional de preservação e a Fundação ficaria responsável pelo papel operacional. Em 1990, a Fundação foi extinta e a SPHAN foi substituída pelo Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural (IBPC). Em 1994, o IBPC foi novamente renomeado como IPHAN. Para fins desse trabalho, iremos nos referir ao órgão federal como IPHAN. Fonte: <<http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural>>. Acesso em: 04 abr. 2020.

O despreparo do órgão federal em lidar com essa situação levou seu então presidente, Rodrigo M. F. de Andrade, a solicitar o apoio da Unesco, que enviou Michel Parent, Inspetor Principal dos Monumentos Franceses, para auxiliar na formulação de uma nova política de preservação. Parent viajou pelo Brasil entre 1966 e 1967 e recomendou a preservação do patrimônio através do planejamento urbano e do aproveitamento turístico, sendo necessária a ampliação dos tombamentos de conjuntos urbanos e a descentralização do sistema de preservação. Conforme explicita Sant'Anna (2014), foi um período em que o IPHAN esteve pressionado pelas crescentes divergências entre as premissas do urbanismo moderno, orientadas pela Carta de Atenas de 1933, e as mais recentes orientações internacionais, como a Carta de Veneza de 1964, com as quais Michel Parent estava alinhado.

Além disso, em 1967, foram elaboradas as Normas de Quito, pela Organização dos Estados Americanos (OEA), que enfatizam grandemente o valor econômico dos bens culturais, os quais são considerados passíveis de serem convertidos em instrumentos do progresso. Assim, os bens culturais passaram a fazer parte dos planos de desenvolvimento econômico dos países. Essa visão acabou por apontar o turismo como caminho para a sustentabilidade dos bens protegidos, concepção que foi bastante difundida no Brasil.

Também nesse período e em decorrência das recomendações de Michel Parent, o IPHAN procurou comprometer as demais instâncias do poder estadual e municipal, promovendo os “Encontros de Governadores” em 1970 e 1971, que resultaram no “Compromisso de Brasília” e no “Compromisso de Salvador”, respectivamente. A criação de órgãos locais para a preservação foi facilitada pelo Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas (PCH), criado em 1973. Alinhado com as novas diretrizes de desenvolvimento urbano que privilegiavam o turismo (SANT'ANNA, 2014), o PCH destinava recursos majoritariamente para obras de restauro e infraestrutura turística, mas era também previsto o financiamento de cursos para formação de técnicos e mão de obra e para a elaboração de projetos, pesquisas e planos de desenvolvimento urbano.

Com relação a esses planos, na maioria dos casos, foram elaborados sem a participação das prefeituras e não chegaram a ser implementados. No entanto, Sant'Anna (2014) atenta para o fato de que sua análise permite compreender o conceito de centro histórico então vigente nas políticas nacionais. Assim, os planos elaborados por consultores da Unesco para as cidades de Paraty, Salvador, Ouro Preto, São Luís e Alcântara possuem como ponto em comum a segregação espacial do núcleo antigo por esquemas viários e zoneamento, afastando o centro histórico da vida normal da cidade e destinando-o aos usos turístico e cultural.

Quanto às intervenções nas edificações, Sant'Anna (2014) anota que a restauração de monumentos foi a intervenção mais realizada. No entanto, dos 22 projetos concluídos entre 1973 e 1976, somente seis foram casos em que o uso do edifício poderia gerar recursos para sua manutenção. O questionamento dessa prática só ocorreu de fato nos anos 1980, quando os critérios que informavam a seleção de áreas urbanas passaram a estar embasados no valor histórico, o que levou Sant'Anna (2014) a classificá-las como cidade-documento. Foi nesse período que o conjunto de cidades e centros históricos tombados foi significativamente ampliado, consagrando as áreas urbanas como principal objeto patrimonial no Brasil.

Nesse contexto, em 1979, os objetivos do PCH foram alterados. O novo discurso considerava os conjuntos de monumentos como parte integrante dos conjuntos urbanos, devendo ser abordados sob uma ótica econômica – como um lugar produtivo – e cultural – permitindo a integração entre diferentes atores sociais relacionados com a identidade do lugar.

Assim, a preservação do patrimônio passou a ser um fator de promoção e harmonização de um crescimento urbano compatibilizado com as raízes culturais, e não mais de promoção do desenvolvimento econômico através do turismo. A reativação da base econômica dos núcleos urbanos deveria, contudo, evitar a expulsão das populações de baixa renda através da geração de empregos no local (SANT'ANNA, 2014, p. 231).

Nesse sentido, a promoção da habitação começou a se destacar como a mais adequada para viabilizar a nova política de preservação, aliando a promoção social à valorização econômica do patrimônio, num processo alinhado com as discussões internacionais no período. Conforme aponta Vieira (2008), a visão do patrimônio histórico como recurso econômico voltado para a comunidade está relacionada ao contexto de redemocratização do país e de poucos recursos públicos. No entanto, o PCH acabou em 1979, mesmo ano em que teve seus objetivos revistos, não chegando a realizar essa nova fase proposta.

Em 1981, teve início a estruturação do Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos (PRNH), com o objetivo de compatibilizar a demanda do custeio de obras no patrimônio histórico com a oferta do Banco Nacional da Habitação – BNH (BOSI, 1986). A visão dessa proposta era a de que restaurar imóveis residenciais existentes em áreas já atendidas por serviços públicos e infraestrutura seria mais barato do que a construção de conjuntos habitacionais em áreas que ainda deveriam ser urbanizadas.

Os estudos constataram que seria necessária a criação de uma carteira de financiamento, de forma a atender à heterogeneidade de perfis socioeconômicos dos diferentes núcleos históricos. No entanto, a criação da Carteira de Programas para Recuperação do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (CPHAN) ficou condicionada à

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

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

Em novembro de 1985, 218 moradores estavam inscritos, oito obras haviam sido concluídas, quinze estavam em execução e oito novas obras estavam contratadas (BOSI, 1986). Os resultados considerados acima das expectativas levaram à oficialização do PRNH. No entanto, um ano depois, o BNH foi extinto, o que desestruturou todos os seus programas habitacionais, sem continuidade¹⁹ com a sua substituição pela CEF.

O Projeto Piloto Olinda foi de extrema importância ao ajudar a criar um arcabouço de intervenção pública para melhorar e incentivar a habitação num sítio histórico. Foi um programa pioneiro no sentido de demonstrar a importância do conteúdo coletivo do conjunto urbano, não só do monumento isolado, e a valorização do morador (GUSMÃO, 2011). No entanto, apesar dessa experiência positiva, a cidade-patrimônio como instrumento de política habitacional e promoção social foi uma proposta que praticamente não foi executada.

A partir dos anos 1990, os investimentos na promoção turística voltaram a ganhar força, com uma série de requalificações urbanas executadas pelo poder público em centros históricos de capitais brasileiras, na esteira do projeto do Pelourinho, em Salvador. Essas intervenções produziram espaços voltados ao turismo e ao lazer e promoveram uma vinculação das políticas de preservação a estratégias de marketing, que promoviam as áreas

¹⁹ Mesmo após a extinção do BNH, a PMO tentou dar continuidade ao PPO, atuando com recursos do Fundo de Participação do Município (FPM). Em dezembro de 1986, 76 contratos tinham sido atendidos e 68 obras haviam sido concluídas. No entanto, com a Constituição de 1988, ficou proibida a vinculação do FPM a usos não relacionados com saúde e educação, o que levou a PMO a encerrar o Programa em abril de 1989.

patrimoniais requalificadas como novas atrações urbanas (SANT'ANNA, 2017). Assim, os anos 1990 inauguraram um novo período de transformação da prática de preservação, que levaram Sant'Anna a classificar as áreas patrimoniais urbanas brasileiras, a partir de então, como “cidade-atração”.

Importa observar que, na década de 1990, teve início o processo de inserção da economia brasileira na economia globalizada. Lacerda (2018) atenta que essa inserção, somada aos baixos índices nacionais de crescimento e ao processo de descentralização político-administrativa, motivou governos locais a aderirem ao modelo de planejamento estratégico de cidades, ou *city marketing*, com vistas à atração de empresas. Esse modelo encontrou forte repercussão nas requalificações de centros históricos degradados.

Esse processo foi ainda mais difundido quando, a partir de meados dos anos 1990, o governo federal passou a lançar uma série de novos programas e fontes de financiamento para projetos de preservação, que contaram com fontes nacionais – Caixa Econômica Federal (CEF), Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) – e internacionais – como o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) – assim como parceiros como a Unesco e o governo francês. Esses programas – como foi o caso do Programa Monumenta (1999-2010) – trouxeram novos procedimentos e regras para as propostas de intervenção, abrindo caminho para a expansão dos negócios e interferindo também nas operações de seleção, conservação e promoção do patrimônio. O patrimônio passava a ser visto como porta de entrada para investimentos externos, gerando intervenções de grande apelo para a sociedade.

As intervenções de reconquista de áreas centrais promoveram o patrimônio, nos anos 1990, por meio do apoio à realização de eventos e da divulgação das áreas “recuperadas” ou “requalificadas” como novas atrações urbanas. Esse tipo de operação mesclou-se às operações de conservação das áreas sob intervenção e utilizou estratégias de projeto que incluíram o uso da cor, técnicas de iluminação, introdução de objetos de impacto visual, de mobiliário e de sinalização que transformaram essas áreas em ambientes familiares e em verdadeiras peças publicitárias em 3D. Essas estratégias, aliadas a usos vinculados ao turismo, ao consumo e ao lazer, permitiram que os sítios recuperados funcionassem como atrações urbanas e instrumentos de marketing do setor, da cidade e de sua administração, neste último caso, com grande sucesso (SANT'ANNA, 2017, p. 404).

As ações promovidas apresentam características de empresariamento urbano, especialmente se levamos em conta que foram definidas em momentos de inserção do país na nova ordem econômica mundial. De acordo com Harvey (1996), o empresariamento implica em competição interurbana, situação que pode forçar a reprodução repetitiva e em série de certos padrões de empreendimentos na tentativa de aumentar sua competitividade a partir da atração do consumo. A cidade deve parecer um lugar inovador e criativo para se visitar,

entreter-se e consumir. Sant'Anna (2017) anota que esses modelos de reestruturação urbana tornaram-se hegemônicos no mundo desenvolvido, mas, em alguns lugares, já mostravam sinais de esgotamento nos anos 1990.

No Brasil, no entanto, o período atual corresponde ainda aos desdobramentos desses processos de promoção da cidade-atração, consolidando os centros históricos das cidades que passaram por esse tipo de intervenção como ativos urbanos e diferenciais competitivos ofertados à exploração imobiliária e financeira. Esse processo chegou a passar por sérios questionamentos, sobretudo quanto à necessidade de promoção da habitação e viabilização da permanência da população de baixa renda, assim como em relação à monofuncionalidade promovida nos centros históricos. No entanto, propostas de reabilitação do uso habitacional, em especial de interesse social, nos centros históricos brasileiros possuem poucos exemplos efetivos, visto que a lógica que rege essas intervenções de empresariamento é financeira, prevenindo a apropriação do patrimônio como instrumento de política urbana.

Ademais, para Sant'Anna (2017), as ações da cidade-atração não constituem ações tradicionais de preservação, podendo ser definidas como operações relacionadas à economia, desenvolvimento urbano e comunicação social. A avaliação dos resultados desses projetos esteve relacionada a ganhos financeiros e de imagem, levando os programas a perseguir objetivos imediatos e desprezar a necessidade de realização de diagnósticos aprofundados, os quais permitiriam a realização de ações que abordassem de maneira mais ampla os problemas nos centros históricos, em sua complexidade. Importa observar que essa natureza de atuação do empresariamento e promoção da cidade-atração nos centros históricos tem peso muito significativo não somente em cidades brasileiras, mas também em outras cidades latino-americanas, conforme será exposto.

2.3.2 Processos de intervenção em cidades latino-americanas

Assim como no Brasil, em diversas capitais latino-americanas, observa-se o despovoamento acelerado dos centros históricos (CARRIÓN, 2007). Embora esse despovoamento seja comumente associado às políticas de promoção do turismo e lazer, existem indícios de que a expansão do comércio popular também pode estar relacionada ao processo. Nesse sentido, torna-se relevante analisar alguns casos de centros históricos latino-americanos, que contam com realidades socioeconômicas aproximadas em relação às cidades brasileiras e ao caso particular do Recife.

Dessa forma, foram escolhidos os Centros Históricos da Cidade do México (CHCM), capital do México; Bogotá (CHB), capital da Colômbia; e Quito (CHQ), capital do Equador,

que possuem grande disponibilidade de material analítico sobre os processos de intervenção em seus centros históricos. Uma breve avaliação desses centros permite levantar indicativos de que a problemática identificada no CHR pode também estar presente em outras realidades, embora não tenha sido ainda abordada de maneira aprofundada sob o viés da competição de usos entre comércio e habitação, no funcionamento do mercado imobiliário.

Cidade do México

Em meados do século XX, o centro da Cidade do México possuía uma grande variedade de atividades que incluíam: administração pública local e nacional; serviços financeiros e empresas; hotéis e restaurantes; o comércio tanto básico quanto especializado; os principais equipamentos públicos; e a moradia de um número importante de residentes. Até mesmo as atividades industriais resistiam a sair do centro. A partir de então, a cidade se expandiu de forma acelerada, formando uma metrópole que se situa entre as maiores do mundo. Este processo foi acompanhado de uma descentralização que incluiu a saída de usos como a indústria, os grandes equipamentos públicos de saúde e educação, o distrito de negócios, o centro do poder político federal e a moradia de todos os estratos sociais, seguida do comércio varejista básico que a atendia (SCHECHINGER, 2010).

O surgimento de novos centros diminuiu a importância relativa do centro histórico, mas ele ainda se manteve com importantes valores de uso que são chaves para o funcionamento da metrópole, sobretudo em se tratando dos setores do comércio e do turismo (COHEN e BONNAFÉ, 2007). Por outro lado, a população residente que permanecia não chegava a ser insignificante, sendo estimada em 71.615 habitantes em 2000, com densidade de 160 hab/ha, superior à média da metrópole (SCHECHINGER, 2010).

A partir da década de 1970, a necessidade de preservação do centro histórico começou a gerar uma atenção crescente das autoridades federais e locais, sendo o CHCM declarado Zona de Monumentos Históricos por decreto presidencial, em 1980. Em 1987, foi inscrito na Lista do Patrimônio Mundial da Humanidade, pela Unesco. A partir de sua proteção, foi objeto de múltiplos programas e ações públicas (COHEN e BONNAFÉ, 2007).

Os anos 1980 e 1990 estiveram marcados por uma sucessão de crises econômicas, num período que viu escassos investimentos públicos no centro histórico. Uma ação de destaque foi o Programa de Renovação Habitacional Popular, que buscava reconstruir moradias destruídas com os terremotos de 1985. Essa ação tem sua origem atribuída à pressão dos habitantes do centro, que não desejavam ser desalojados de suas residências. No entanto,

a reconstrução das moradias não teve um efeito significativo quanto à regeneração integral da área (COHEN e BONNAFÉ, 2007).

Em 1990, foi fundado o *Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México*. No período entre 1998 e 2000, o *Fideicomiso* propôs a regeneração integral desta área da cidade, no que foi chamado *Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, que considerava quatro linhas de ação: resgate da centralidade, regeneração habitacional, desenvolvimento econômico e desenvolvimento social.

No entanto, os esforços realizados tiveram resultados muito desiguais e encontraram dificuldades de atração dos investimentos privados, sendo considerados como obstáculos os altos custos de intervenção nos imóveis históricos – o que leva à necessidade de substituição do uso habitacional por usos mais rentáveis –, e a falta de financiamento para os imóveis habitacionais, entre outros aspectos (COHEN e BONNAFÉ, 2007). Como consequência, o poder público vem tentando viabilizar a atração de capital privado através de incentivos diversos, criados desde a década de 1990, tanto para investidores quanto para moradores.

Apesar de se tratar de um grande leque em termos de possibilidades de isenções fiscais, o valor máximo passível de ser obtido era ainda muito baixo em relação aos investimentos necessários. Para a moradia, havia uma linha de crédito do *Instituto de Vivienda del Distrito Federal* para financiamento de aquisição e reabilitação de moradia em imóveis catalogados, com tetos de financiamento mais altos do que para imóveis não protegidos, mas ainda insuficientes (COHEN e BONNAFÉ, 2007). Assim, as tentativas de atrair investidores privados ao CHCM nos anos 1980 e 1990 não tiveram resultados de destaque.

Essa situação mudou quando, em 2001, o empresário mexicano Carlos Slim – um dos homens mais ricos do mundo – anunciou seu interesse na reabilitação da zona, o que, por sua vez, levou a um aumento dos investimentos públicos, tanto diretos quanto em incentivos fiscais. Carlos Slim constituiu a *Sociedad Centro Histórico*, que investiu, entre 2001 e 2003, na compra de 46 imóveis. O envolvimento de Slim detonou um processo que levou o mercado imobiliário da estagnação a uma rápida valorização nos anos seguintes (COHEN e BONNAFÉ, 2007).

Em 2002, o governo do Distrito Federal anunciou um grande investimento para reabilitar um núcleo de 34 quadras e mais de 500 prédios no centro histórico, com a intenção de gerar a confiança da sociedade e dos investidores no projeto de reabilitação do centro. Apesar do investimento, Cohen e Bonnafé (2007) consideram que a intervenção teve baixo impacto, pois não foi acompanhada de medidas que abordassem integralmente os problemas sociais da área de intervenção.

Schechinger (2010) identifica três conjuntos principais de atores que competem pela apropriação do espaço do centro histórico, com regras próprias que não são conciliáveis: os interesses culturais, os interesses da moradia e os comerciais. De acordo com o autor, os interesses culturais abarcam os usos relacionados ao turismo e buscam que esse seja o uso predominante do centro histórico. A importância imobiliária do interesse cultural é inegável, dada a grande concentração de imóveis históricos existentes no CHCM. No entanto, os usos relacionados a atividades culturais não conseguem muitas fontes próprias para promover sua manutenção. Por sua vez, os usos dedicados a atividades turísticas podem pagar aluguéis altos e chegar a competir com o comércio, mas os turistas representam uma fração muito pequena do total da população flutuante (cerca de 2,1%) e os funcionários das lojas de artesanato, restaurantes e hotéis chegam a apenas 11,2% do total de empregos no centro histórico (dados do ano 2000). Assim, os interesses culturais e turísticos não podem, por si só, constituir a estratégia de resgate do centro histórico.

Com relação à moradia, depois da recuperação de habitações devido aos terremotos de 1985, não existiram programas significativos de recuperação da população e dos domicílios. Em 2000, o governo do Distrito Federal, através do chamado *Bando #2*, expressou com contundência a intenção de repovoar o centro da metrópole, proibindo inclusive qualquer novo empreendimento na periferia e estabelecendo a meta de construir 10 mil domicílios para a população de baixa renda. Schechinger (2010) salienta, no entanto, que para o centro histórico isso implica na construção de domicílios através de projetos governamentais ou de promotores privados, o que pressupõe uma forma de acesso à moradia alheia à maioria da população, seja pelas dificuldades históricas para que a população de baixa renda consiga crédito ou pelo nível de renda que isso requer para pagar as parcelas correspondentes.

Outro aspecto importante com relação à moradia é a necessidade de resolver o conflito com os interesses comerciais, que exercem muita pressão sobre as habitações, assim como as oficinas e locais de armazenagem²⁰ que com eles se vinculam. Existem numerosas evidências da grande importância do comércio no centro histórico, assim como dos serviços e oficinas associados a ele. Dos imóveis catalogados para proteção, 64,7% estão ocupados por comércios, a maioria nos térreos. O comércio ambulante é de grandes proporções. Os

²⁰ No original, o autor menciona o termo *bodegas*, que possui tradução mais literal como adegas ou pequenas mercearias. No entanto, verifica-se, no México, o uso do termo também para locais de armazenagem, conforme identificado em pesquisas em *websites* imobiliários. Esse uso parece mais adequado ao contexto apresentado pelo autor, pois ele afirma que a maioria desses estabelecimentos possui grande vinculação com os comércios formal e informal e ocupa, em grande parte, os pavimentos superiores. Ele faz também menção à quantidade de caminhões que adentram a zona diariamente para o abastecimento de produtos, o que justifica a escolha de tradução, nesse caso, de *bodegas* como armazéns ou depósitos.

trabalhadores do comércio, serviços e indústria (em sua maioria oficinas relacionadas com o comércio) representam 7,2% da população flutuante, mais que o triplo do número de turistas. Desses, os empregados do comércio chegam a 59,8%. O centro histórico abastece de produtos especializados a maioria da população da metrópole, sendo que a população que consome estes produtos é majoritariamente de baixos ingressos.

A atividade comercial e de serviços junto com as oficinas associadas ao centro histórico encontrou nas regras do mercado imobiliário a melhor maneira de assegurar uma presença esmagadora. Com efeito, sua capacidade de pagamento superior à dos interesses culturais e habitacionais lhe permitiu pagar aluguéis superiores que os outros usuários não podem alcançar, exceto de forma marginal (SCHECHINGER, 2010, p. 106, tradução livre da autora).

Como forma de comparação, o autor ilustra que o aluguel de apartamentos habitacionais estava num nível de US\$ 4,17 por m² mensalmente. Para oficinas e depósitos, o nível era de US\$ 4,79, preços considerados altos diante dos espaços de armazenagem em outras partes da região metropolitana, o que indica que a forte conexão com a atividade comercial permite a esses usos pressionar a habitação de maneira vantajosa. O nível de preço mais alto era o do comércio, com aluguel médio de US\$ 11,49 por m² por mês, quase 3 vezes o preço da habitação, podendo chegar a níveis ainda mais altos, dada a grande variação dos preços.

Uma observação importante é que os preços de aluguel dos pavimentos superiores são menores do que dos térreos, podendo-se supor a possibilidade de dividir o espaço do centro histórico de maneira vertical entre usos com capacidades de pagamento distintas, beneficiando a habitação. No entanto, mesmo assim, os depósitos e oficinas podem localizar-se nos pavimentos superiores e possuem maior capacidade de pagamento, “consequentemente, é difícil assegurar que pela via do mercado as moradias irão ganhar espaço, visto que não possuem margem para competir adequadamente” (SCHECHINGER, 2010, p. 109).

Importa observar que também na Cidade do México pode-se verificar um alto processo de transformação das edificações patrimoniais pela prática do comércio. Conforme Schechinger (2010), a atividade comercial paga aluguéis de níveis tais que deveriam permitir sua aplicação na reabilitação e manutenção de edifícios patrimoniais. Porém, as edificações históricas nem sempre são adequadas para que as atividades comerciais se desenvolvam como pretendem. Dessa forma, o comércio ganhou espaço no centro histórico, às vezes cumprindo as normas e resgatando edifícios preservados, outras desrespeitando as normas e alterando os edifícios.

Os mecanismos externos ao mercado, como o controle de usos do solo ou as normas de preservação dos edifícios, não conseguem fazer frente a essa problemática, assim como os subsídios outorgados aos usos cultural e habitacional. Quanto ao *Bando #2*, as avaliações com relação a seus efeitos são diversas. Coulomb (2012) avaliou que a política definida pelo Governo do Distrito Federal carece ainda de ferramentas teórico-práticas suficientes. Para Monterrubio (2012), as políticas de renovação urbana, ao trazerem subsídios para a habitação, mas contribuírem para a valorização do solo, possuem influência direta tanto na permanência como no deslocamento residencial das famílias do centro histórico.

Já para Pineda (2007), o *Bando #2* contribuiu para revalorizar o CHCM, o que teve efeitos positivos e negativos, os quais precisam ainda de maiores estudos. Mas já se identificavam resultados de contenção do esvaziamento populacional, pela construção de mais de sete mil moradias, sendo metade produzidas pelo poder público e a outra metade, pela iniciativa privada. O entendimento, portanto, é de que se trata de uma política em andamento, que deveria continuar, pois ainda não foram alcançados os resultados esperados.

Bogotá

O centro de Bogotá possui uma trajetória bastante particular em comparação com os outros centros das metrópoles latino-americanas. Em 1948, o *Bogotazo*, um levante popular em reação ao assassinato de um candidato presencial, ocasionou o saque do centro e mudou profundamente suas representações espaciais (BEUF, 2013). Os anos seguintes foram marcados pelo abandono do centro por parte das elites, com suas antigas residências convertidas em cortiços ou em pontos comerciais. Apesar disso, ainda nesse período e até meados dos anos 1970, o setor terciário superior passou por um período de “esplendor” (JARAMILLO, 2007) no centro tradicional, que concentrava também praticamente a totalidade das sedes das empresas, as instituições financeiras e os escritórios estatais. Essa área mais valorizada ficou marcada pela construção de diversos edifícios verticalizados modernistas.

A etapa mais recente na dinâmica do centro – caracterizada por uma perda do peso relativo do centro, em particular das atividades terciárias superiores – teve início em meados dos anos 1970. Como resultado, a representação dominante é de que o centro está atravessando um processo de decadência. Para Jaramillo (2007), a degradação do centro é facilmente constatada, mas a noção de decadência configura também uma representação ideológica sob uma perspectiva de classe. É uma representação com grande poder social, que estrutura as ações propostas para intervir no centro. Os principais componentes dessa imagem

são, de acordo com o autor: (i) o desdobramento do centro popular sobre o centro tradicional; (ii) o aumento na intensidade do uso e a expansão física do centro; e (iii) a perda de residentes no centro, junto a mudanças conflitivas de uso do solo.

Conforme aponta Jaramillo (2007), em Bogotá, como em quase todas as cidades latino-americanas, sempre existiu, ao lado do centro tradicional, um centro popular, que, por muito tempo, manteve-se circunscrito. Isso pode ser explicado por duas razões: os preços imobiliários afastavam esses usos do centro tradicional e aqueles que conseguiriam superar esse obstáculo poderiam ser facilmente afastados com mecanismos de planejamento e de coerção, numa cidade ainda pequena. Com o crescimento vertiginoso da cidade, esses determinantes mudaram. O autor observa que, a partir da década de 1960, o centro popular começou a permear a área adjacente do centro tradicional. Isso foi possível porque, por um lado, algumas destas atividades não são reguladas pelo mercado imobiliário (como é o caso do comércio ambulante) e a capacidade de controle do Estado diminuiu.

Por outro lado, o mesmo mercado imobiliário, em certas circunstâncias, contribui para esse deslocamento, pois o comércio orientado a setores populares pode ter uma velocidade de rotação do capital muito mais alta e se desenvolver em superfícies comparativamente menores. Assim, pode pagar preços por metro quadrado superiores aos do comércio de classe média e alta, sendo capaz também de desalojar atividades de gestão, serviços financeiros, escritórios. Isto se vê acentuado pelas incompatibilidades simbólicas: certas atividades, como o comércio de luxo ou a alta administração, requerem uma coerência de práticas espaciais que é facilmente rompida pela heterogeneidade do comércio popular (JARAMILLO, 2007).

Dessa forma, o desdobramento do centro popular sobre o centro tradicional se deu em Bogotá de forma paulatina e provocou o deslocamento gradual do centro de atividade terciária superior e a especialização do centro em usuários de baixos ingressos, o que ajuda a sustentar a noção de que o centro está decaindo. O ponto de vista apresentado por Jaramillo para Bogotá apresenta uma inversão na visão mais comumente identificada na bibliografia, de que a causa da expansão do comércio popular foi o abandono do centro pelo setor terciário superior.

Jaramillo (2007) salienta também que a mudança de uso de áreas centrais, tanto no interior do centro inicial como em sua expansão, frequentemente se faz sobre um parque imobiliário que não foi construído para esses fins e o submete a uma grande tensão, com resultados com frequência muito destrutivos tanto sobre os imóveis como sobre o espaço público. Apesar de que essa competição se dá porque usos que geram rendas superiores se

impõem sobre os usos preexistentes, isso frequentemente não se reverte numa qualificação dos imóveis. Além disso, o autor destaca que, como normalmente a atividade propriamente lucrativa se desenvolve no pavimento térreo, os pavimentos superiores são praticamente abandonados – pois as práticas do comércio popular podem reduzir sua habitabilidade – ou são usados como depósitos, sem maior manutenção.

Dessa forma, um impacto de grande envergadura de todos esses fenômenos é a perda de residentes no centro, fazendo com que uma área muito considerável do centro tradicional, embora tenha uma população flutuante muito numerosa, tenha poucos habitantes. O centro atrai diariamente uma população flutuante de 1,7 milhão de pessoas e representa a mais importante oferta comercial para a população de renda média-baixa e baixa de toda a cidade (BEUF, 2013), mas a rigidez dos horários comerciais faz com que os lugares centrais muito visitados no horário comercial fiquem desertos à noite.

Jaramillo (2007) salienta que, somente a partir de meados dos anos 1970 e começo dos anos 1980, apareceram disposições mais específicas que buscavam corrigir a trajetória do centro de Bogotá. O setor histórico de *La Candelaria* foi declarado Centro Histórico e Monumento Nacional em 1975 (BEUF, 2013). Em 1980, foi criada uma instituição que desempenhou um papel importante na política estatal sobre o centro da cidade: a *Corporación La Candelaria*²¹, órgão da prefeitura encarregado de gerir a política sobre o centro histórico.

O Centro Histórico de Bogotá (CHB) é formado pelos bairros *Egipto*, *La Concordia*, *Las Aguas*, *Centro Administrativo* e *Catedral*. Esses bairros, juntamente com *Santa Bárbara* e *Belém*, em seu entorno, formam a localidade *La Candelaria*. A atividade comercial predomina no *Centro Administrativo* e *La Catedral*, coincidindo com a área onde existem os edifícios de maior altura. No bairro *Centro Administrativo* destacam-se também as atividades culturais e institucionais. Nos bairros *Egipto*, *La Concordia* e *Las Aguas* existe uma presença importante de instituições educacionais, especialmente de universidades privadas, sendo também o setor com maior concentração residencial (URBINA, 2013).

Não existem quadras destinadas exclusivamente à atividade residencial, mas podem ser identificadas três zonas segundo as tipologias e classes sociais que as ocupam (URBINA, 2013), existindo grandes disparidades socioeconômicas (BEUF, 2013). De acordo com Jaramillo (2007), nos anos 1970, houve um processo de retorno de grupos de ingressos médios e médio-altos para o centro. Essa população faz parte de grupos intelectuais, para quem o centro tem atrativos pela oferta cultural e de postos de trabalho. Os novos habitantes

²¹ Em 2006, a *Corporación La Candelaria* foi transformada no *Instituto Distrital de Patrimonio Cultural*.

fizeram desse sítio um de seus focos identitários e recuperaram fisicamente os imóveis, promovendo sua revalorização, contando com financiamentos públicos. O processo tem características de gentrificação, posto que se tratava de zona originalmente de classe média-alta, posteriormente ocupada por grupos populares, que foram, então, substituídos.

Em 1998, a Câmara de Comércio de Bogotá e a *Corporación La Candelaria* lideraram a formulação do *Plan Reencuéntrate con la Candelaria*, uma experiência participativa que levou à proposta de 32 projetos urbanos para o horizonte de 2017. Esta estratégia foi cumprida pouco a pouco, com investimentos públicos e privados. As melhorias dos espaços públicos e da segurança consolidaram atividades e atraíram novos investimentos no setor cultural e turístico, como as universidades, estabelecimentos culturais, restaurantes, cafés e bares, que geram fluxos importantes de usuários. Isso também se deve a uma estratégia de *marketing* urbano que construiu uma imagem atraente do CHB. Estas novas dinâmicas foram acompanhadas de uma forte valorização imobiliária, principalmente dos setores residenciais (29% entre 2000 e 2005), pela chegada de novos grupos sociais (estudantes, professores universitários). Porém, Beuf (2013) afirma que o processo de gentrificação de *La Candelaria* é parcial, pois existe uma fronteira entre os bairros que receberam grande parte dos investimentos e os outros que foram deixados em um processo de deterioração física, econômica e social.

No ano 2000, foi aprovado para a cidade o *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*, com vigência de dez anos, no qual se inserem as políticas e objetivos sobre o centro. Para operar essa política, o Distrito criou a *Empresa de Renovación Urbana*, uma empresa municipal regida pelo direito privado. Foram realizados macroprojetos, como a instalação de um sistema de transporte em toda a cidade (*Transmilenio*), que melhorou a acessibilidade ao centro, e o *Parque del Tercer Milenio*, uma vasta operação de renovação urbana que consistia em criar um parque metropolitano em uma das zonas mais deprimidas do centro, num espaço criado com a demolição das quadras degradadas e o deslocamento da população que ali residia (BEUF, 2013).

A construção do Parque não levou à reativação econômica dos imóveis em seus limites e teve um custo social muito grande (BEUF, 2013), não havendo também melhorias na valorização imobiliária, com exceção do setor comercial. No centro popular, os preços de venda são muito superiores em relação a outras áreas da cidade que exercem funções similares, o que quer dizer que o centro é o local mais valorizado para a atividade comercial em toda a cidade. Além disso, o preço do solo no centro popular é mais alto do que no centro tradicional. Para Jaramillo (2007), isto não só confirma o paradoxo assinalado de que uma

atividade destinada a setores de baixos ingressos pode gerar rendas superiores às de atividades orientadas a grupos de maiores ingressos, mas isso parece estar se aprofundando nos anos mais recentes, quando começaram a ocorrer as ações estatais de recuperação do CHB.

Em outubro de 2007, a prefeitura de Bogotá emitiu um decreto com o objetivo de desenvolver a estrutura socioeconômica e espacial do *Plan de Ordenamiento Territorial*, no qual se prioriza, entre outros aspectos, a *Operación Estratégica Centro*, ou *Plan Centro*. São previstas intervenções até o ano 2038. A proposta era de que a iniciativa privada entrasse com 80% dos investimentos previstos (SALAZAR e MONROY, 2013). Propunha-se, em longo prazo, duplicar o número de residentes do centro (de 250 mil a 500 mil), nas diversas faixas de renda. No coração do centro tradicional, a ideia era implantar moradia de alto padrão, um centro cultural, restaurantes e comércio de luxo (JARAMILLO, 2007).

Salazar e Monroy (2013) questionam a proposição. Para eles, o centro tradicional de Bogotá continua sendo um lugar de relevância para o funcionamento da cidade como sede do poder político, administrativo e econômico nacional e local. Apesar disso, o cenário de tendência que o *Plan Centro* projeta no médio e longo prazo é convertê-lo num local de consumo para classes de altos ingressos, que serão atraídos para estabelecerem-se no centro pelas vantagens de localização. Assim, a visão do *Plan Centro* é atrair consumidores ao centro tradicional da cidade, convertendo o CHB em uma oportunidade para a especulação urbana, estimulando a aquisição, no início do processo, de terrenos e imóveis a baixo preço, com a intenção de se aproveitar do *rent gap*, noção que discutiremos adiante.

Para Beuf (2013), as políticas urbanas para o CHB deixaram de ser políticas de recuperação do centro histórico e passaram a ser políticas cujo objetivo, além da conservação do patrimônio construído, é a conformação de um centro de escala internacional, que seja capaz de projetar-se no âmbito da globalização para consolidar a competitividade urbana de Bogotá.

Quanto à habitação, a concepção vigente em Bogotá é de renovação urbana como demolição/reconstrução, portanto, essa promoção de moradia corresponde a uma adequação das moradias produzidas no centro aos padrões promovidos nas periferias (conjuntos fechados de pequenos edifícios multifamiliares ou grandes torres de apartamentos em amplos lotes), implicando em mudanças morfotipológicas profundas (BEUF, 2013). Além disso, a oferta de moradia nova no centro é concebida de forma altamente segmentada – majoritariamente para estratos médio-altos e as camadas mais altas dos setores populares – e destinada à venda de imóveis. Para Beuf, parece impossível que, da forma que está desenhado o Plano, haja benefícios para as populações pobres que vivem em cortiços no centro.

Em relação aos imóveis preexistentes, o *Plan Centro* define os padrões de construção e usos do solo permitidos e a categoria de tratamento para cada imóvel que compõe o setor histórico da cidade. As categorias de preservação mais restritivas recebem alguns incentivos fiscais, que podem ser perdidos caso haja mudança de uso no imóvel. Um imóvel de categoria A (monumento nacional) ou B (conservação arquitetônica) de uso residencial e em bom estado de conservação recebe esses incentivos, renovados a cada 2 anos, permitindo ao poder público acompanhar o uso e o estado geral dos bens de interesse cultural (URBINA, 2013).

No entanto, Urbina (2013) observa que, no interior dos imóveis, vêm acontecendo mudanças de uso que afetam não só a estabilidade das construções como certas dinâmicas urbanas. Com a consolidação da atividade educacional, a demanda de serviços para estudantes aumentou, em detrimento dos equipamentos básicos para a população residente. Assim, alguns proprietários e inclusive inquilinos modificaram as estruturas de suas moradias para adequá-las a estes novos usos, mantendo as fachadas inalteradas, de forma a não perder o benefício concedido ao uso habitacional. Essas mudanças de uso submetem o parque imobiliário a atividades não compatíveis, com resultados frequentemente muito destrutivos, reduzindo a eficácia das políticas de preservação.

Para Beuf (2013), a estratégia territorial do *Plan Centro* segue privilegiando a ampliação do hipercentro metropolitano e a atração de investimentos privados. Essa hipercentralidade urbana é pensada como a articulação entre um centro histórico, que teria o monopólio simbólico do centro, e um centro funcional e de serviços. As diferenciações espaciais muito marcadas em termos de usos, de classes sociais e de representações geram espaços monofuncionais que atuam segundo lógicas próprias, sem ter relações com o conjunto do centro. Assim, para a autora, pode-se afirmar que o *Plan Centro* apresenta uma continuidade com os modos anteriores de pensar o centro e que as intenções para operar uma mudança de política pública para os setores populares do centro são ainda insuficientes.

Quito

Assim como no caso das outras capitais anteriormente discutidas, o centro de Quito começou a passar por um processo de deterioração a partir da segunda metade do século XX, quando as famílias que tradicionalmente o habitavam foram desocupando suas residências e mudando-se para outras zonas da cidade. Isso levou a uma mudança na composição dos habitantes do centro, fruto também de uma grande migração campo-cidade (ARREGUI, 2007). A impossibilidade de a indústria e o comércio urbanos criarem empregos no ritmo em que a área rural expulsava os moradores levaram à formação do setor informal urbano, que

teve como lugar de preferência o centro histórico, por ser a zona onde se assentavam a maior parte dos negócios. Nesse contexto, muitos dos proprietários de moradias na área as converteram em cortiços para se beneficiarem das rendas de aluguel para os imigrantes (PONCE, 2007).

O acelerado processo de geração de cortiços teve como consequência a deterioração dos edifícios civis, problema agravado pelo terremoto de 1987. Esse processo contribuiu para que a habitabilidade da zona se deteriorasse. A saída de habitantes teve relação também com a redução paulatina do espaço para a moradia, pois, além da mudança do conteúdo social, houve uma mudança funcional. O comércio informal passou por um crescimento exponencial, enquanto o centro se especializou no comércio voltado para famílias de médios e baixos ingressos (ARREGUI, 2007).

Atualmente, além do comércio e da administração pública, a zona concentra também a maior parte dos equipamentos na área da educação, cultura, segurança e abastecimento, com a consequente atração de trânsito e de população usuária. Assim, a zona centro de Quito funciona como centro político-administrativo nacional e metropolitano e como centro de comércio, o que faz com que, em certas horas, os fluxos de usuários sejam muito intensos e, em outras, as mesmas áreas estejam mortas.

Ações de conservação no centro de Quito existem desde os anos 1960, nas quais foram privilegiados os aspectos físico-espaciais sob conceitos monumentalistas, feitos que constituíram as bases das ações de valorização do centro (GUZMÁN, 1999). O CHQ foi reconhecido como patrimônio mundial da humanidade pela UNESCO em 1978. De acordo com Ponce (2007, p. 203), no mesmo período em que se conferiu o título de patrimônio mundial, a cidade passava por um “fervor modernista”, que buscava transformar o centro histórico em consonância com o momento que o país vivia, de aumento fora do comum dos recursos públicos graças à exploração de petróleo, que conduziu a economia a um *boom* de crescimento por quase uma década. A derrubada do edifício sede da prefeitura de Quito, um dos monumentos arquitetônicos localizados na *Plaza Grande*, gerou uma importante discussão sobre o destino do centro histórico.

O terremoto de 1987 danificou edificações e afetou significativamente importantes monumentos (ARREGUI, 2007). Em decorrência desse processo, a partir de 1988, a Municipalidade de Quito assumiu a responsabilidade de intervir no centro histórico da cidade, incorporando o CHQ à política global de planejamento da cidade, sob o conceito de conservação e desenvolvimento. Nesse ano, foi criado o *Fondo de Salvamento del Patrimonio*

Cultural (FONSAL), para garantir os recursos para a reabilitação, principalmente de monumentos e espaços públicos.

Para Guzmán (1999), o processo de intervenção iniciado a partir de 1988 pode ser considerado uma primeira etapa de experimentação e esteve dirigido fundamentalmente a superar os efeitos do terremoto na estrutura física do centro, corrigir certos aspectos da funcionalidade da área e criar as bases da gestão com projetos de desenvolvimento social, econômico e outros. Os programas realizados tiveram como estratégia de atuação a execução de projetos em curto prazo, com o objetivo de promover a reprodutibilidade das ações, propiciar a mudança gradual nas zonas de intervenção e iniciar a comunicação e relação com a comunidade. As principais áreas atendidas com investimentos foram: restauração de edifícios; recuperação do espaço público; reabilitação de moradias; melhoramento da infraestrutura de serviços básicos; reordenamento de tráfego e pedestrianização; dotação de equipamentos; formação técnica e desenvolvimento tecnológico.

Em 1994, as dificuldades do setor público em viabilizar a participação de investimentos privados levaram à criação de uma empresa de capital misto: a *Empresa del Centro Histórico* (ECH), constituída com um empréstimo concedido pelo BID. Assim, foi criado o Programa de Reabilitação do Centro Histórico, que possuía como políticas gerais a geração de externalidades positivas para atração de investimentos privados; o trabalho coordenado com empresários privados para a reabilitação de edifícios de importância estratégica, demonstrando a viabilidade de investimentos desse tipo; com um eixo transversal de recuperação da qualidade ambiental da zona.

Os componentes iniciais envolviam obras de infraestrutura urbana; construção de edifícios de estacionamento; projetos de reabilitação com o setor privado, para o setor turístico (hotéis Majestic e Pátio Andaluz) e para o setor de comércio formal; projetos de habitação social; fortalecimento institucional da ECH; intervenções em setores como o trânsito, o comércio informal e a qualidade ambiental; e projetos de sustentabilidade social, com o objetivo de obter um alto nível de participação popular, o reencontro com valores culturais e um reforço ao sentimento de pertencimento dos habitantes (ARREGUI, 2007).

A ECH executou importantes projetos financiados com os recursos do empréstimo do BID e conseguiu criar um ciclo de multiplicação dos investimentos. Fontes de ingressos como a venda de pontos comerciais e de unidades residenciais ou originadas da operação de estacionamentos serviram para financiar outros projetos em áreas que, por suas características, não são geradoras de ingressos. Nesse caso estão, por exemplo, os projetos de seguridade cidadã, comunicação e conscientização e a promoção de eventos culturais. Em 1999, o

programa de sustentabilidade social foi ampliado com a incorporação dos subprojetos de moradia solidária, relacionado com uma crise econômica iniciada nesse ano, que forçou o adiamento de alguns dos projetos inicialmente propostos, como a reconstrução do Hotel Majestic (PONCE, 2007).

Para Ponce (2007), a execução do Programa de Reabilitação foi um importante esforço de preservação, recuperação e potencialização econômica e social da área. O autor considerava positivo o saldo geral do processo, por ter conseguido que o centro histórico renovasse sua importância para os habitantes da cidade e melhorasse sua oferta para o turismo nacional e internacional. A restauração, manutenção e conservação dos principais ícones do passado colonial, a relocação de vendedores informais, a intervenção em algumas moradias para superar parcialmente o problema dos cortiços e a melhoria do acesso dos veículos com a construção de edifícios-garagem, além de trabalhos sociais, são listados como elementos que favoreceram o desenvolvimento econômico e social do CHQ, bem como sua retomada como espaço de recreação cultural por parte das classes médias.

No entanto, o autor identificava ainda uma série de problemas: o CHQ caracterizava-se cada vez mais como um lugar de destino durante o horário comercial. A intervenção em várias casas e a reconstrução dos monumentos históricos começou a influenciar nos preços dos imóveis. Além disso, como parte do projeto, acabaram por se consolidar espaços de moradia projetados para os setores médios urbanos, que se somaram a muitas edificações convertidas em hotéis. Assim, a maioria das novas construções se direcionou à demanda das classes de maiores ingressos (PONCE, 2007), enquanto promoviam uma evasão dos moradores de baixa renda devido ao aumento dos preços em geral.

Carrión e Guardia (2013) avaliam que a intervenção no CHQ é reconhecida por sujeitos patrimoniais locais e internacionais como uma experiência de gestão urbana exitosa. No entanto, para os autores, essa intervenção é realizada à margem de um projeto de cidade, tratando o centro histórico quase como uma autarquia. São criadas instituições paralelas ao sistema de planejamento urbano, que impõem políticas que favorecem o turismo, a atração do capital privado e o setor imobiliário, as quais, em seu conjunto, terminam por contaminar social e economicamente os discursos e imaginários urbanos e por esvaziar de conteúdo popular o centro, com o pretexto de geração de recursos econômicos.

Assim, para os autores, a política hegemônica no CHQ constrói uma autonomia relativa do centro histórico em relação à cidade, com a qual o projeto de cidade não se nutre da sua centralidade e a centralidade começa a perder sua condição fundamental: a funcionalidade, sendo entendido no marco rígido dos atributos próprios do monumentalismo.

Ademais, implanta um modelo de gestão sustentada em recursos nacionais que, mesmo influenciando nos preços do solo e em certos setores econômicos (comércio, turismo, imobiliário), na realidade não gerou uma lógica de retorno do investimento, mas produziu um importante despovoamento, sobretudo dos setores populares, devido aos altos custos da moradia nessa localização.

Para os autores, as ações no CHQ podem ser sintetizadas em três áreas principais: comércio de ambulantes, turismo e setor imobiliário. A articulação desses setores pode ser identificada na construção dos corredores turísticos do CHQ, que desembocam nas praças e nos monumentos de maior valor patrimonial. O turismo e o setor imobiliário se beneficiaram da reconstrução da paisagem urbana no CHQ, porque os circuitos turísticos foram construídos justamente com uma mudança dos usos do solo e a relocação do comércio de ambulantes nas zonas onde se localizam negócios destinados ao turismo.

A intervenção no comércio de ambulantes é a mais visível do CHQ e está relacionada com o objetivo de gerar um espaço limpo, ordenado e sem conflitos para convertê-lo num ponto de atração para o turismo e para a representação de uma narrativa particular de Quito. Foram relocados cerca de dez mil comerciantes para centros comerciais no mesmo setor (seis mil), mas também em outros lugares da cidade (quatro mil). Existem poucas informações a respeito das consequências que esse processo teve nesse setor econômico e no CHQ, mas, em 2005, calculou-se que mais de mil pontos nos novos centros comerciais estariam fechados (CARRIÓN e GUARDIA, 2013).

Por sua vez, o setor imobiliário foi o principal beneficiário do projeto de reabilitação do CHQ. Entre 2005 e 2013, houve um investimento médio de cerca de quarenta e cinco milhões de dólares, muitos dos quais destinados à reconstrução de edifícios (habitação, igrejas), produção de serviços (saneamento, vias) e à melhora do espaço público (calçadas, mobiliário), todos, de alguma maneira, vinculados a esse setor da economia. Mas um está mais estreitamente relacionado, que é a oferta de moradia, que se incrementou com os projetos municipais de novas residências e a reabilitação de casas existentes, mesmo que em seu conjunto não definam uma política de habitação.

Nessa perspectiva, o tema residencial foi enfrentado sob a ótica da gentrificação, porque foram desenvolvidas diversas iniciativas para promover que pessoas de classes média e média-alta “regressem” à zona. No entanto, o que ocorreu foi a perda de população da ordem de 41% dos habitantes do CHQ entre 1990 e 2010, devido aos altos preços do solo e do aluguel. É importante também observar que, no centro, a moradia está altamente vinculada às atividades laborais, serviços, comércios e equipamentos e que, se uma delas é modificada,

todo o circuito se transforma. Assim, por exemplo, o deslocamento do comércio informal implicou uma mudança na moradia desses comerciantes (CARRIÓN e GUARDIA, 2013)

2.3.3 Sobre a gentrificação

As experiências de capitais latino-americanas anteriormente apresentadas apontam, em alguns casos e de acordo com as referências levantadas, para indícios de gentrificação. Trata-se de conceito amplamente utilizado quando se analisam as propostas de reinserção de moradia em centros históricos, cujo significado vem sendo ampliado até mesmo para usos não-habitacionais. Assim, importa analisar este conceito e entender a que ele se refere, de maneira a avaliar de maneira mais coerente a ocorrência deste fenômeno nos casos analisados, particularmente, no Centro Histórico do Recife.

O termo *gentrification* foi utilizado pela primeira vez pela socióloga Ruth Glass, em 1964, para descrever o processo mediante o qual famílias de classe média estavam povoando bairros operários do centro de Londres, por meio da substituição das camadas populares que ali residiam e do investimento na reabilitação do estoque de moradias, ao invés de se instalarem nos subúrbios residenciais, seguindo o modelo até então dominante para esses estratos de renda média (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

A partir de sua definição inicial, muitos foram os estudos que buscam aprofundar a definição sobre o termo, destacando-se amplamente as propostas teóricas de Neil Smith (1996, 2006). Para o autor, a gentrificação sistemática a partir dos anos 1960 e 1970 é simultaneamente uma resposta e uma contribuição para uma série de transformações globais mais amplas: a expansão econômica global; a reestruturação das economias nacional e urbana em países capitalistas avançados para atividades de serviços, recreação e consumo; e a emergência da hierarquia global de cidades mundiais, nacionais e regionais. Nesse sentido, Smith considera que a própria noção de gentrificação passou por uma transição fundamental. Se no início da década de 1960 fazia sentido pensar em gentrificação na linguagem pitoresca e especializada de reabilitação residencial que Ruth Glass utilizava, esse não é mais o caso.

Na contemporaneidade, a gentrificação engloba a reabilitação de moradias antigas, a construção de novas torres condominiais, a abertura de festivais e feiras para atrair turistas, a proliferação de bares e boutiques, e a construção de empresariais empregando milhares de profissionais, todos procurando por um lugar para morar. A gentrificação tornou-se a ponta de lança residencial de um esforço mais amplo: *a retomada de classe da paisagem urbana central* (SMITH, 1996). A partir desse ponto de vista, podemos considerar que o processo de gentrificação opõe-se ao crescimento e consolidação do comércio popular nos centros

urbanos, posto que a retomada de classe demanda que os espaços valorizados no centro urbano sejam destinados à moradia e/ou atividades voltadas para as camadas de mais altos ingressos, conforme vimos descrito nos casos das cidades latino-americanas anteriormente discutidas.

Um dos principais pontos de discussão em relação ao tema é o que provoca o processo de gentrificação. De acordo com Bidou-Zachariasen (2006), durante muito tempo, esse processo permaneceu um mistério para a teoria econômica da localização residencial, que considerava que os bairros centrais se tornavam, ao longo do tempo, cada vez menos atrativos para as famílias abastadas. Depois, por conta da persistência desse fenômeno e de sua extensão, algumas explicações foram propostas, havendo duas vertentes principais: uma delas está centrada no papel da demanda, atribuindo as decisões de retornar ao centro a uma alteração nos padrões de vida dos consumidores, enquanto a outra parte opta por um quadro explicativo derivado do estrutural, como é o caso de Neil Smith.

Smith (1996) aborda também essa polarização, explicitando que, para alguns teóricos, o cerne da questão está na mudança de estilo de vida de profissionais jovens de classe média. Assim, a gentrificação representaria uma nova geografia urbana para um novo regime social de consumo. Outras abordagens consideram aspectos econômicos: ao passo que os subúrbios nos EUA e Inglaterra se afastavam cada vez mais do centro e o preço de novas unidades habitacionais aumentou rapidamente, a moradia nas áreas centrais passou a ser vista como mais viável economicamente.

No entanto, nos EUA, mesmo no auge da gentrificação dos anos 1980, a expansão suburbana prosseguiu. Isso leva a questionamentos das explicações da gentrificação como resultado de uma alteração nas escolhas dos consumidores diante de restrições econômicas. Smith (1996) salienta que existe um componente de escolha do consumidor associado à gentrificação, mas o consumidor é apenas um dos muitos atores que participam do processo, que conta também com o papel dos construtores, incorporadores, proprietários, financiadores, agências governamentais, agentes imobiliários – gentrificadores como produtores. Assim, o autor propõe que uma teoria da gentrificação precisa considerar tanto o papel dos produtores quanto dos consumidores, enfatizando, no entanto, que a relação entre produção e demanda é simbiótica, mas é uma simbiose na qual o movimento do capital em busca do lucro predomina.

Em sua análise, Smith parte do pressuposto de que a deterioração física e a desvalorização econômica das vizinhanças do centro são um resultado estritamente lógico e racional da operação dos mercados imobiliário e fundiário. De maneira simplificada, o autor

descreve o processo conhecido como *filtragem*, que corresponde à substituição paulatina de moradores proprietários em uma determinada área por moradores inquilinos, com renda cada vez mais baixa, enquanto os antigos residentes deslocam-se para áreas mais valorizadas. Uma vez que proprietários rentistas usam prédios para finalidades diferentes que moradores proprietários, um padrão diferente de manutenção se instala. O proprietário rentista recebe seu retorno majoritariamente na forma de aluguel e, num mercado em declínio, pode ter um incentivo menor para realizar reparos, contanto que ainda possa alugar, o que o permite liberar um capital que pode ser investido em outro lugar (SMITH, 1996).

Com a continuidade da baixa manutenção, no entanto, pode se tornar difícil para esses proprietários venderem seus imóveis, particularmente se houver restrições de instituições de financiamento para a área (ou para a tipologia ou idade das edificações). Assim, existem ainda menos incentivos para investir além do mínimo necessário para manter o fluxo de renda corrente. Finalmente, chega-se a um ponto em que os níveis de renda capitalizada estão tornando-se mais baixos do que a renda potencial. Quando proprietários rentistas não mais conseguem coletar aluguel suficiente para cobrir os gastos necessários (infraestruturas e impostos), os prédios são abandonados. Muitas vezes, o abandono não ocorre por problemas físicos nas edificações, mas sim porque elas não podem mais ser usadas de forma lucrativa.

A gentrificação é geralmente precedida por esse ciclo de filtragem, o qual gera o que Smith chama de *rent gap* (diferencial de renda), que é a disparidade entre o nível de renda absoluta potencial e a renda absoluta realmente obtida com o uso da terra atual. É produzido inicialmente pela desvalorização do capital (que reduz a proporção de renda absoluta possível de ser fixada) e também pelo contínuo desenvolvimento urbano (que historicamente aumentou o nível de renda absoluta potencial no centro expandido). Somente quando esse diferencial aparece, pode-se esperar pelo reinvestimento, uma vez que se o uso presente tivesse sucesso em capitalizar toda ou a maior parte da renda absoluta, a renovação urbana traria poucos benefícios econômicos. A gentrificação ocorre quando o *rent gap* é amplo o suficiente para que empreendedores possam comprar edifícios baratos, pagar pelos custos de construção e lucrar com a reabilitação. A renda absoluta é inteiramente ou majoritariamente capitalizada, a vizinhança é “reciclada” e um novo ciclo de uso tem início²² (SMITH, 1996).

²² Importa observar que o autor admite outra possibilidade de surgimento desse diferencial, que consistiria não apenas da redução da renda absoluta capitalizada, mas também do aumento repentino da renda absoluta potencial, o que pode ser o caso de um processo inflacionário rápido e sustentado, ou de alterações nas regulações do mercado, ou de investimentos públicos no local anteriormente desvalorizado. De toda forma, uma vez que o *rent gap* torna-se suficientemente grande, a

Visto dessa forma, a gentrificação não é uma ocorrência acidental ou uma reversão inexplicável de um processo de filtragem inevitável. Pelo contrário, deve ser esperada, pois é um produto estrutural dos mercados da terra e de habitação e não é uma oposição ao processo de suburbanização. A mudança para os subúrbios, onde a renda absoluta era baixa, era a alternativa econômica lógica, pois a renovação da cidade estabelecida não era uma opção econômica. O centro ainda era funcional, não tendo ainda encerrado o ciclo de desvalorização do capital investido para sua construção. Paralelamente, a suburbanização aumentou a diferenciação interna do espaço urbano, significando simultaneamente o abandono econômico da área central em termos de construções novas e de reparos das existentes. É essa mudança espacial do investimento do capital, portanto, que leva ao *rent gap* e à gentrificação. Assim, a gentrificação e renovação da área central representa uma clara continuação das forças e relações que levaram à suburbanização, fenômeno que conheceu bastante força nos países anglo-saxões.

Importa observar que, como dito, o desenvolvimento desigual na escala urbana traz não só a gentrificação no sentido mais estrito – de substituição de população de baixa renda por uma nova, de mais altos ingressos, que recuperam as antigas edificações –, mas toda uma gama de reestruturações e equipamentos característicos da promoção da cidade-atração, como anteriormente discutido. Assim, Smith (1996) conclui que a gentrificação busca tornar os centros das cidades “habitáveis”, o que significa habitáveis para a classe média e alta.

Essa definição permite identificar mais uma oposição entre o processo de gentrificação e o de consolidação de um centro de comércio popular, que, como visto, pode gerar rendas fundiárias de grande monta, não havendo, assim, o desenvolvimento de um *rent gap*. Importa observar, ainda, que toda a construção conceitual de Neil Smith, embora tenha ainda grande influência sobre as discussões acerca da gentrificação – sobretudo a proposição do *rent gap* – teve como base as experiências de países desenvolvidos.

De acordo com Coulomb (2012), diferentemente das cidades desses países, no caso das cidades latino-americanas o processo de desvalorização das áreas centrais levou à “proletarização” das atividades no centro, ou seja, não houve uma perda da concentração de atividades nem da vitalidade, somente uma mudança de perfil econômico – das atividades – e social – dos usuários. Nesse sentido, o centro da cidade latino-americana não perdeu eficiência funcional e segue mostrando grande vitalidade de comércio e de serviços, o que

gentrificação pode ser iniciada numa determinada vizinhança por qualquer um dos diversos atores do mercado de terras e de habitação.

dificulta a ocorrência de casos de gentrificação como retratados pelos estudos de Smith, porque, como dito, trata-se de processos opostos.

A análise dos casos de capitais latino-americanas, apresentada anteriormente, permitiu identificar a ocorrência de casos que se assemelham à gentrificação, bem como a intenção, por parte dos governos que promovem intervenções nos centros históricos, de promover esse processo. Para Beuf (2013), se até há pouco tempo esse processo nos centros históricos e populares da América Latina parecia limitado, devido às representações negativas destes espaços por parte das elites e à implementação de programas específicos para a manutenção de moradores de baixa renda, pode-se observar agora as convergências com a evolução dos centros históricos europeus e norte-americanos no sentido da exclusão das populações pobres.

2.4 Considerações parciais

A análise dos três casos de centros históricos latino-americanos aponta para a relevância da disputa entre comércio e habitação e, por extensão, entre centro histórico e centralidade comercial urbana. Mesmo no caso de Quito, onde existe uma noção geral em relação ao êxito da iniciativa, as análises mais recentes dão indícios de que ali podem ser identificados problemas semelhantes aos do Centro Histórico do Recife.

No cerne dessas questões está o funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos e a rentabilidade imobiliária gerada pelas atividades comerciais, embora seja mais comum na bibliografia sobre centros históricos identificar a gentrificação como uma das maiores ameaças à permanência da população de baixa renda. No entanto, como visto, a gentrificação pode ser considerado um processo parcial – ou ainda em fase inicial – na América Latina. O que está em jogo no centro dessas cidades é a permanência ou não de usos menos rentáveis e, sobretudo, do uso habitacional de baixo custo.

Assim, buscamos salientar que a gentrificação não é a única ameaça a essa permanência, dado que a consolidação de centros de comércio popular torna-se um obstáculo ao próprio estabelecimento das condições necessárias ao início do processo de gentrificação. Nas cidades latino-americanas, a despeito das intenções de gentrificação por parte de alguns programas de reabilitação, a ameaça ao uso habitacional de baixa renda parece se dar, majoritariamente, pela disputa com o comércio de natureza popular, que, se tem a peculiaridade de não permitir a elitização da área – mantendo, portanto, o acesso dos grupos de baixa renda – por outro lado, ameaça a permanência dos moradores desses mesmos grupos.

Nesse sentido, os estudos levantados mostram que parece existir alguma forma de incompatibilidade insanável entre o centro urbano e o centro histórico, para o qual a permanência de habitantes é considerada elemento fundamental. No entanto, a disputa entre centro comercial e centro histórico não pode ser colocada nesses termos, pois não existe uma opção de um centro deixar de ser histórico para se tornar somente o centro urbano. Conforme discutido por Tourinho (2006, 2007), a complexidade é um dos atributos fundamentais do centro principal, ou tradicional, aquilo que Tourinho chama de “dureza”.

A revisão apresentada no presente capítulo permite identificar a impossibilidade de dissociação entre o centro histórico e o centro urbano e suas múltiplas funções, entre elas a comercial, atividade que contribuiu para a consolidação das cidades e de seus centros. Conforme as experiências italianas permitem perceber, não é possível a preservação desse centro sem que ali se mantenham funções centrais. Por outro lado, o centro da cidade não se faz sem seu caráter histórico e simbólico, pois é isso – mais até do que as funções ali desenvolvidas – que faz com que a cidade continue a se identificar com aquele espaço.

Dessa forma, salientamos que, dentre as diversas teorias com relação ao uso do solo, conceituações e tentativas de classificação de atributos para identificar o centro – ou mesmo diferentes tipos de centro ou de centralidade –, predominam as visões homogeneizantes, que buscam simplificar para classificar. Embora esses esforços de classificação sejam relevantes e contribuam para um maior conhecimento sobre a problemática trabalhada, desconsiderar a heterogeneidade dessas áreas é um dos principais obstáculos para compreender seus reais problemas e potencialidades. Isso, frequentemente, leva a estratégias de gestão equivocadas, como a criação dos centros direcionais italianos, ou de requalificação de centros históricos através de ações de empresariamento, conforme registrado nos casos conceituados por Sant’Anna (2017) como “cidade-atração”.

Com relação a esse termo – “cidade-atração” –, importa observar que foi criado com o objetivo de categorizar e analisar os processos de intervenção mais recentes em centros históricos brasileiros. No entanto, ao analisarmos o caso do Centro Histórico do Recife e das capitais latino-americanas discutidas, verificamos que esse tipo de intervenção frequentemente está concentrado em pontos específicos e mais valorizados, não se tratando, portanto, de um processo que pode ser associado a toda a área do centro histórico.

A utilização acrítica de termos generalizantes gera o risco de mascarar outras questões importantes, como a do esvaziamento populacional provocado pela expansão do comércio, problema geralmente descrito nas análises dos centros históricos – como foi o caso das cidades anteriormente discutidas – mas raramente trabalhado em profundidade. Diante

dessa situação, programas de promoção do uso habitacional – sobretudo de baixa renda – apresentam baixas chances de sucesso. É preciso, pois, identificar um ponto de equilíbrio, e isso passa fundamentalmente pelo conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos e, mais especificamente, em como se dá essa disputa entre usos.

3 MERCADO IMOBILIÁRIO E COMPETIÇÃO DE USOS

Em relação à competição de usos no mercado imobiliário em centros históricos, investigações sobre o estado da arte quanto à produção científica acerca do mercado imobiliário apontam, até o momento, para a inexistência de trabalhos que se detenham na análise aprofundada dessa temática. Essa problemática evidencia a necessidade de formulação de um referencial teórico propiciador de elementos indispensáveis à análise das informações levantadas, permitindo a articulação de temas necessária ao cumprimento dos objetivos propostos.

Importa observar que esse campo de estudo em particular diz respeito ao funcionamento do mercado que se desenvolve no consumo de edificações preexistentes – com grande relevância do aluguel –, que está submetido a um regime de proteção por parte do poder público, o qual restringe o surgimento de uma nova etapa de produção, ou seja, a construção de novas edificações sobre o tecido urbano preexistente. No caso específico aqui discutido, o mercado imobiliário vem promovendo a substituição de antigas moradias por atividades comerciais, sendo, portanto, necessário entender seus mecanismos de funcionamento, que influenciam na fixação dos preços e, portanto, na definição final de qual uso irá se desenvolver em determinada localização urbana. A construção deste referencial trata-se, portanto, do objetivo deste capítulo.

3.1 Modelos de funcionamento do mercado imobiliário

Conforme explica Sandroni (1999, p. 378), de forma geral, mercado é um termo utilizado para designar “um grupo de compradores e vendedores que estão em contato suficientemente próximo para que as trocas entre eles afetem as condições de compra e venda dos demais”. Esse mercado promove um encontro regular entre compradores e vendedores de bens e serviços e, de forma concreta, é formado por um conjunto de instituições onde são realizadas as diferentes transações comerciais (feiras, lojas, bolsas de valores etc.). “Ele se expressa, entretanto, sobretudo na maneira como se organizam as trocas realizadas em determinado universo por indivíduos, empresas e governos” (idem).

A formação de um mercado depende da existência de um excedente econômico intercambiável e seu funcionamento corrente tem suas raízes na consolidação das atividades comerciais, exposta no Capítulo anterior. A substituição de uma economia de subsistência por uma economia de trocas formou essa interação entre oferta e demanda, que levou ao surgimento de um sistema de preços, o qual, por sua vez, orienta a economia no sentido do aumento ou redução da produção dos bens transacionados. Conforme expõe Sandroni (1999),

a oferta tende a ser diretamente proporcional ao preço de mercado – quanto maior o preço, maior será a quantidade de bens ofertados. Para a demanda, a relação tende a ser inversa – o aumento nos preços diminui a procura por parte da demanda. Assim, teoricamente, deve-se chegar a um equilíbrio, definido quando, num determinado nível de preço, a oferta e a demanda seriam equivalentes.

Isso leva a um questionamento sobre a capacidade de compradores e de vendedores de influenciar o preço de mercado. Em combinações diversas, verificam-se diferentes modelos de funcionamento dos mercados, entre a concorrência perfeita, a concorrência imperfeita e o monopólio absoluto. O funcionamento em concorrência perfeita pressupõe um grande número de agentes, tanto na oferta quanto na demanda, e esses agentes são indiferentes entre si, ou seja, um vendedor não fará distinção entre os compradores e vice-versa. Ademais, os produtos são homogêneos, todos os agentes possuem o mesmo nível de informação e nenhum deles pode exercer, individualmente, influência sobre o preço.

Sandroni (1999, p. 379) aponta que os economistas clássicos construíram suas teorias a partir desse tipo de modelo de funcionamento (conforme será exposto adiante), mas, “se é que algum dia existiram, os mercados de concorrência perfeita ou algo próximo disso praticamente desapareceram no desenvolvimento do capitalismo”, pois qualquer desvio nas condições estabelecidas levam a um funcionamento imperfeito do mercado. Ainda de acordo com Sandroni (1999, p. 119), a concorrência imperfeita é a “situação de mercado entre a concorrência perfeita e o monopólio absoluto e que, na prática, corresponde à grande maioria das situações reais”.

Numa mesma sociedade, pode-se verificar a existência simultânea de diversos mercados, com modelos de funcionamento diferentes. Essas variações em muito estão relacionadas com a natureza da mercadoria transacionada, distinguindo-se os mercados monetário, de trabalho, de produtos etc. (SANDRONI, 1999). Nessa última categoria, podemos localizar os mercados fundiário e imobiliário. No mercado fundiário, são transacionadas as parcelas de solo que serão destinadas a utilizações diversas, majoritariamente através da construção de edificações. No mercado imobiliário, por sua vez, são transacionados os bens imóveis já construídos, o que – levando em consideração a indissociabilidade entre edificação e o solo que lhe dá suporte –, significa também a transação dos terrenos ou, ao menos, parcelas deles. Importa observar que essas transações não dizem respeito somente à venda, mas também ao aluguel. Em se tratando do problema aqui discutido, de competição de usos significando a substituição de um uso preexistente por outro,

a instalar-se na mesma edificação, trata-se de uma questão que se desenvolve no âmbito do mercado imobiliário.

Com relação ao mercado imobiliário, ao analisar a produção de novas unidades habitacionais na cidade do Recife, Lacerda (1996) identificou que os modelos de funcionamento do mercado mais conhecidos não se adequavam plenamente a essa situação. Conforme aponta a autora, esse mercado é caracterizado pela presença de várias empresas que não possuem, isoladamente, influência sobre os preços, os quais flutuam segundo as condições da oferta e da demanda. Essas características estão relacionadas a um funcionamento em concorrência perfeita. Por outro lado, os bens imobiliários são bastante heterogêneos, no que diz respeito à localização, materiais de construção e acabamento, qualidade dos projetos etc.

Dessa forma, Lacerda identificou na proposição da competição monopolista de Edward Chamberlin, originalmente publicada em 1933, o modelo de funcionamento mais adequado ao mercado de produção e comercialização de novas unidades habitacionais. Nesse modelo, são verificados elementos de concorrência e de monopólio, posto que, dada a heterogeneidade dos bens, cada vendedor tem o monopólio de seu produto, mas estará sujeito à concorrência de produtos que podem substituí-lo, mesmo que não perfeitamente.

Para Chamberlin (1933/1956), a proposição da competição monopolista é um desafio ao ponto de vista tradicional da economia de que concorrência e monopólio são mutuamente excludentes e que os preços de mercado devem ser explicados em termos de um ou do outro. Segundo o autor, a maioria das situações econômicas apresenta uma combinação dos dois. A afirmação de que existem elementos de monopólio em uma determinada variedade de produto disponibilizada em um mercado específico não significa que esse é um mercado monopolizado, podendo haver uma competição muito intensa dentro desse mercado, não da forma descrita pelas teorias da concorrência perfeita, mas diferente em virtude de que cada produtor tem um monopólio e enfrenta a competição de produtos substitutos, mais ou menos imperfeitos. Isso significa que os preços serão definidos levando em consideração também os produtos que competem entre si, ao contrário de um monopólio “puro”, através de um ajustamento de forças econômicas dentro de um grupo de monopolistas competidores.

O autor salienta que, em todo o sistema econômico, podem ser identificados lucros decorrentes do controle das vendas de produtos específicos, os quais configuram lucros de monopólio, que não existiriam numa situação de concorrência perfeita. Mesmo havendo esses lucros, a presença de produtos substitutos – mais ou menos imperfeitos – confere um dos limites ao poder do monopolista. Quanto ao preço, o controle de um monopolista pode ser

limitado por duas razões: (i) o controle sobre a oferta é somente parcial, ou (ii) a demanda por seu produto é muito elástica, de forma que o melhor preço do vendedor monopolista difere pouco do preço dos outros vendedores de produtos quase idênticos. Assim, o controle de um monopolista sobre o preço nunca está completo no sentido de que ele pode definir o preço sem considerar as condições da demanda pelo seu produto (CHAMBERLIN, 1933/1956).

Considerando os limites impostos pela demanda, Chamberlin salienta que, mesmo que todos os produtores venham a definir o mesmo preço para suas mercadorias imperfeitamente concorrentes, isso ainda não indicaria ausência de monopólio, pois o preço ainda será mais alto do que seria se a mercadoria fosse perfeitamente homogênea e vendida em condições de concorrência perfeita. Um ponto chave nessa proposição é, portanto, a diferenciação das mercadorias oferecidas num sistema de competição. Conforme Chamberlin (1933/1956), mercadorias são diferenciadas parcialmente por sua própria natureza (o que não está relacionado com a demanda) e parcialmente em resposta a diferenças nas preferências dos consumidores.

A heterogeneidade dessas causas é incrementada por empreendedores em seus esforços de aumentar a diferenciação de suas mercadorias, manipulando a demanda através da publicidade. A diferenciação pode ser material ou simbólica, desde que seja de alguma importância para os compradores e leve a uma preferência por uma variedade do produto sobre outra, e precisa ser significativa para pelo menos alguns compradores. Onde existe tal diferenciação, compradores encontrarão vendedores não de maneira aleatória (como na concorrência perfeita), mas de acordo com suas preferências. Assim, Chamberlin considera que uma parte essencial do livre mercado é a tentativa de todo empreendedor de criar seu próprio monopólio, ampliando-o sempre que possível e defendendo-o das tentativas de seus competidores de expandirem os seus. Esse é um entendimento que está muito alinhado com as proposições teóricas de outro economista: Joseph Schumpeter.

Schumpeter, em seu livro “Capitalism, Socialism and Democracy”, originalmente publicado em 1943, entende que a competição é um elemento fundamental para o capitalismo, mas ela deve ser entendida de maneira diferente do que se costumava abordar. Para o autor, o capitalismo nunca pode ser estático, devendo sempre buscar uma mudança na economia, não a reboque de mudanças sociais ou naturais²³. O impulso fundamental para o motor capitalista vem da produção de inovações, que podem ser de bens de consumo, métodos de produção ou

²³ Schumpeter (1943/2003) admite que essas mudanças (como guerras ou revoluções) frequentemente condicionam alterações econômicas, ao mudar os dados da ação, mas elas não são as principais forças motrizes do capitalismo, assim como não são aumentos populacionais ou mudanças de sistemas monetários.

transporte, formas de organização industrial e abertura de mercados. Essas inovações conferem a seus criadores o monopólio delas (ainda que temporário) e, para a sua criação, os capitalistas realizam um processo de “destruição criativa”, que Schumpeter considera como o fato essencial do capitalismo. Conforme o autor, a história do desenvolvimento econômico é formada por processos de transformação da estrutura econômica vindas de dentro, incessantemente destruindo a ordem anterior e criando uma nova.

Assim, para Schumpeter (1943/2003), a concepção tradicional de competição precisa ser abandonada, pois o importante é a competição da nova mercadoria, a nova tecnologia, a nova fonte de matéria-prima, a nova forma de organização. Essa competição gera uma vantagem decisiva de custo ou qualidade (o monopólio de um produto, como visto por Chamberlin) e é uma prática extensamente verificada na atuação do mercado imobiliário, como veremos mais adiante.

Dessa forma, conforme a associação feita pioneiramente por Lacerda, verifica-se que o modelo de competição monopolista é de grande importância para a compreensão dos mecanismos de funcionamento de uma parcela importante do mercado imobiliário – a da produção e comercialização de novas unidades habitacionais – que, por sua vez, possui impactos no funcionamento do mercado de comercialização de unidades pré-existentes, algumas das quais podem competir com as unidades novas em termos de funcionalidade, ainda que não em relação a valores simbólicos associados às inovações do bem residencial. Um ponto importante a observar é que, se a atividade imobiliária funciona a partir de um modelo de competição monopolista, havendo esse componente de monopólio nos preços, isso significa um papel importante da demanda para a definição dos preços de mercado (LACERDA, 1996).

No entanto, conforme aponta Ribeiro (1997), a existência de demandas diferentes, com condições de valorização do capital diversas e para as quais a localização possui diferentes graus de importância leva a uma tendência de surgimento de uma hierarquia de mercados fundiários e imobiliários em função dos produtos finais. Entendemos, assim, que cada um desses mercados, ou submercados, podem funcionar sob modelos diferentes, em que a oferta e a demanda podem ter maior ou menor papel na formação dos preços.

Importa observar que Lacerda e Abramo (2020) consideram a competição monopolista como um viés da concorrência imperfeita. Na proposição dos referidos autores, a concorrência imperfeita pode ter, por exemplo, um viés de competição monopolista – como verificado no caso do submercado São José –, ou um viés oligopolista, definido pela concentração de muitos imóveis nas mãos de poucos proprietários – como é o caso do

submercado Bairro do Recife. As particularidades dos modelos de funcionamento nos submercados do CHR, no entanto, serão discutidas mais adiante.

3.2 Formação de preços e Competição de usos

Para a compreensão do processo de competição de usos, é fundamental a análise do processo de formação dos preços imobiliários, haja visto as evidências já verificadas sobre uma substituição das moradias pelo comércio em virtude dos maiores rendimentos que esse pode proporcionar. No entanto, são diversas as abordagens com relação à natureza da renda relacionada a esse processo e como são formados os preços, em que etapa (produção, circulação etc.) do bem imobiliário, quais os agentes envolvidos, sobretudo qual o papel da oferta e da demanda na fixação desses preços. Nesse sentido, duas vertentes teóricas se destacam: a síntese neoclássica, com diversas contribuições de relevo desde a década de 1960, e o pensamento de base marxista, produzido sobretudo entre as décadas de 1970 e 1980. Esses campos do pensamento, respectivamente, da economia e da sociologia, trazem divergências em diversos aspectos. Nesse sentido, buscamos trazer também contribuições mais contemporâneas, com novas abordagens que permitem enriquecer a construção deste referencial teórico.

3.2.1 Renda da terra na economia urbana: a síntese espacial neoclássica

Os modelos da síntese neoclássica (ABRAMO, 2001) partem de uma releitura da obra clássica de Johann Heinrich von Thünen, “O Estado Isolado”, que foi publicada em 1826. O autor buscava identificar fundamentos lógicos para a localização de diferentes atividades produtivas agrícolas ao redor de um centro econômico. Partindo de pressupostos como (i) ausência de monopólio; (ii) possibilidade de livre entrada nas atividades agrícolas; (iii) coeficientes fixos de produção; (iv) homogeneidade dos terrenos e dos produtos agrícolas; e (v) que os preços dos produtos são dados na cidade (MONASTERIO e CAVALCANTE, 2011); Von Thünen trouxe como chave de seu modelo a definição da distância da terra em relação ao centro da cidade.

Isso porque, uma vez que o preço é dado na cidade, os agricultores localizados mais próximos ao ponto central têm vantagens locacionais – pela minimização dos custos de transporte dos produtos –, maximizando seus lucros. Como é prevista a possibilidade de livre entrada de novos agricultores, as terras mais vantajosas são disputadas. A competição da demanda faz com que o preço de aluguel da terra suba – pois os donos dessas terras podem se beneficiar da maior acessibilidade, obtendo rendas maiores do que os donos das terras mais

distantes –, dissipando os lucros dos agricultores situados nas localizações mais vantajosas. Assim, a renda da terra cai conforme aumenta a distância à cidade.

No entanto, em relação aos produtos agrícolas, pode-se supor a existência de produtos que proporcionem rendimentos líquidos diferenciados. Dessa forma, o espaço será ocupado pelas culturas que proporcionem o maior valor aos proprietários da terra, formando os chamados “anéis de Von Thünen”: discos concêntricos formados pela ocupação do espaço por diferentes culturas a partir de sua capacidade de pagamento da renda da terra (MONASTERIO e CAVALCANTE, 2011).

Apesar de tratar do padrão de ocupação do solo por atividades agrícolas, o modelo de Von Thünen deu origem a uma linha de modelos que tratam dos padrões de ocupação do solo urbano, conhecidos como de cidade monocêntrica, pois mantêm os principais pressupostos do modelo original – notadamente, a existência de um único centro de negócios –, assim como a importância dos custos de transporte para esse centro, que passam a ser custos de deslocamento da casa para o trabalho. Isso gera uma configuração urbana também em círculos concêntricos (NADALIN, 2011).

O modelo de Burgess, anteriormente apresentado, apresenta semelhanças com o modelo de Von Thünen²⁴. No entanto, enquanto os modelos discutidos no Capítulo 2 buscavam compreender o desenvolvimento urbano a partir de seu ponto central e estavam agrupados nos campos da sociologia ou geografia, os modelos discutidos a seguir inauguraram um novo campo de estudos de teoria microeconômica: a economia urbana, baseada na tradição neoclássica. Para Nadalin (2011), um marco do início desses estudos é a proposta de William Alonso (1964). Logo após a publicação deste, seguiram-se os de Richard Muth (1969) e de Edwin Mills (1972). De acordo com Nadalin (2011), esses trabalhos complementam o de Alonso. Ainda em relação a esses estudos, Abramo (2001) menciona o trabalho de Lowdon Wingo (1961), mas salienta que a proposição de Alonso é a que mais se aproxima do modelo de Von Thünen, tornando-se a principal referência nesse campo.

Ao partir de um quadro de escolhas individuais para chegar a uma ordem espacial mais ampla, de caráter thüeniano, Alonso propõe que a distribuição da população no espaço seria o resultado de um conjunto de decisões descentralizadas, com o único objetivo de maximizar uma função de utilidade ou de lucro de um ponto de vista individual. Nessa proposição, o método de escolha por parte dos indivíduos está associado a diferentes “graus”

²⁴ Não existem evidências de que Burgess foi influenciado por Von Thünen, uma vez que seu trabalho somente foi traduzido para o inglês – e, portanto, mais divulgado – na década de 1960, enquanto o modelo de Burgess foi publicado em 1925.

de satisfação que cada localização pode oferecer. Essa análise é viabilizada considerando-se o espaço urbano de forma isotrópica, onde todas as diferenças entre as diversas localizações são reduzidas à distância em relação ao centro da cidade – único lugar onde estariam localizados os postos de trabalho. O solo funciona apenas como suporte físico e o território não possui outros atrativos como praias, morros e outros aspectos que possam valorizar determinadas localidades (NADALIN, 2011).

Cada família deve escolher apenas uma localização, buscando resolver um problema de maximização de utilidade. As escolhas de localização seriam orientadas pelas diversas combinações possíveis dos mesmos fatores (ABRAMO, 2001). Assim, considerando a distância ao centro da cidade como o principal aspecto para a escolha da localização residencial, à medida que a distância aumenta, diminui o nível de utilidade, o que demanda uma compensação, possibilitada pelo aumento do consumo de espaço. Dessa maneira, é formada uma curva de indiferença, na qual a relação distância ao centro/consumo de espaço mantém o mesmo nível de utilidade. A partir daí, é preciso considerar a restrição orçamentária como fator de decisão dentre as possibilidades de consumo. De acordo com a proposição de Von Thünen para as terras agrícolas, à medida que a distância aumenta, aumentam as despesas com deslocamento, reduzindo o orçamento familiar.

Isso significa que, para cada localização, as famílias irão fazer ofertas de renda (aluguel) decrescentes a partir do centro. Isso gera, para cada família, uma curva de oferta de renda (*bid rent*, conforme proposto por Alonso), onde, em todos os pontos, mantém-se o nível de utilidade desejado. Mas, diante do universo de possibilidades de localização presente na curva de oferta de renda de cada família, torna-se necessário definir sua localização de equilíbrio, posto que é a partir dessa que se estabelecerá – família a família – o ordenamento espacial como um todo.

Se considerarmos que para cada localização haverá mais de uma família interessada, elas irão entrar em competição e aquela que realizar a oferta de renda mais alta irá “ganhar” essa disputa. No ponto em que a família consiga maximizar sua utilidade com o menor dispêndio possível de renda (definido pela concorrência espacial), está a sua localização de equilíbrio (ABRAMO, 2001). Diante dessa proposição, somente pode haver um ponto de equilíbrio individual eficiente para cada família; se houver mais de um, pelo raciocínio neoclássico tradicional, isso traduz uma falha do mercado. De acordo com Abramo (2001), a proposição aponta para uma lógica utilitarista com um fundamento microeconômico, ou seja, embasado nas decisões racionais individuais das famílias.

Importa observar que o mesmo mecanismo de escolha das famílias precisa ser considerado para as atividades não-residenciais que se desenvolvem numa cidade. Assim, para além do uso residencial, Alonso destacou o uso agrícola e o uso de produção/circulação de bens de consumo, que tem como principal agente as empresas. Para esses usos, também é necessária a maximização da função de utilidade que, nesses casos, diz respeito ao lucro.

No entanto, para os agricultores e empresas, a distância performa papéis diferentes. Em relação aos agricultores, Alonso mantém o raciocínio de Von Thünen, anteriormente apresentado, em que a oferta de renda corresponde à economia do custo do transporte. Em relação às empresas, Alonso considera que as de natureza comercial são aquelas para as quais o problema da escolha de localização tem importância fundamental (ABRAMO, 2001). Para essas empresas, a localização não se refere apenas aos custos de deslocamento, mas tem papel significativo para o volume das transações, que aumenta com a proximidade ao centro. Por outro lado, o aumento das transações pode resultar em maiores custos operacionais ou maior demanda de espaço e, assim como para os agricultores, a maior lucratividade proporcionada por uma localização leva a um aumento da renda exigida pelo proprietário fundiário.

Assim, a curva de oferta de renda para agricultores e empresas também deve obedecer ao critério da indiferença. A definição da localização de equilíbrio desses agentes obedecerá ao mesmo princípio anteriormente apresentado para o caso das famílias. Dentro do espaço urbano, esses três agentes irão concorrer entre si pelo espaço/localização. Uma vez que cada classe de agente – e, internamente a essas classes, cada família, agricultor ou empresa – atua de forma descentralizada e autônoma, faz-se necessário um mecanismo de coordenação espacial. Para a síntese neoclássica, esse mecanismo é o confronto de mercado (ABRAMO, 2001).

Aqui chegamos no principal interesse da proposição neoclássica para nossa pesquisa, posto que, diante dessa concorrência espacial, conforme aponta Abramo (2001), o proprietário da terra desempenha o papel de “juiz” ou de “secretário de mercado”, através do qual ele irá decidir qual oferta de renda irá aceitar, com base no preço de mercado, dando o direito de uso daquela localização à atividade/família escolhida. A conduta do proprietário fundiário na síntese neoclássica está de acordo com a hipótese do “proprietário ausente”, segundo a qual esse é o único papel desempenhado pelo proprietário fundiário, que irá buscar maximizar a renda passível de ser obtida por sua localização, não manifestando nenhuma outra preferência em relação à família ou à natureza da atividade a ganhar a concorrência espacial.

Conforme aponta Abramo (2001), para a síntese neoclássica, o proprietário fundiário, ao agir de forma a maximizar seu próprio interesse e escolher a oferta de renda mais alta,

determina um uso “optimal” das localizações. Isso permite que se chegue a um ponto de equilíbrio geral e seja definida a curva da renda fundiária do mercado. Assim, a renda da terra funciona como elemento de estruturação da cidade, pois, a partir do comportamento racional dos agentes em busca da maximização de seus lucros, chega-se à eficiência alocativa do uso do solo urbano.

Como dito, o preço de equilíbrio é definido por um confronto de mercado em que existem dois lados: o lado da demanda, regido por concorrência perfeita (entre os três agentes anteriormente mencionados), e o lado da oferta, que caracteriza um “mercado racionado” – onde a oferta de localizações é inelástica em relação ao preço (posto que se trata de bens não-reproduzíveis). No lado da oferta, o proprietário fundiário não se caracteriza como um agente econômico (proprietário ausente), limitando-se a escolher a melhor opção da demanda.

A noção do proprietário ausente é importante para a síntese neoclássica porque, fosse o proprietário fundiário também um agente econômico, diante de um mercado racionado, com inelasticidade na oferta de localizações, ele poderia tentar impor rendas mais altas do que aquelas definidas pela concorrência entre a demanda, levando a situações não eficientes do ponto de vista da localização e, portanto, a desequilíbrios espaciais. O proprietário “está ali para lembrar que o acesso ao espaço-localização tem um preço (renda) e é a partir do estabelecimento desse preço que será possível instaurar o equilíbrio espacial” (ABRAMO, 2001, p. 77-78).

Resta, então, entender como esse mecanismo de competição no mercado se reflete na distribuição espacial dos diferentes tipos de agentes na cidade. Se, por definição, os preços dos terrenos mais próximos do centro são mais altos, os agentes que propõem ofertas de renda mais elevadas irão instalar-se mais próximos do centro. Portanto, a oferta de renda definirá a distribuição espacial dessas três categorias de agentes. Mantendo também a definição de um espaço isótropo, esses agentes irão distribuir-se formando círculos concêntricos a partir do centro, conforme suas curvas de oferta de renda. Isso levaria à posição das empresas nas localizações mais próximas ao centro, seguidas das famílias e, por fim, das terras agrícolas.

Para Richardson (1978), a separação por essas três categorias de agentes é insuficiente, pois não há definição de quais são as atividades desenvolvidas pelas empresas. Diante da grande heterogeneidade das atividades não-residenciais (escritórios, comércio, indústrias, serviços etc.), é necessário identificar os fatores de localização destes estabelecimentos de maneira diferenciada. Conforme aponta Abramo (2001), é quando se busca chegar no equilíbrio espacial geral que os modelos da síntese neoclássica começam a gerar problemas.

Primeiramente, entre o processo individual e o “grande encontro no mercado” (ABRAMO, 2001, p. 83), para cada categoria de agente, precisaria haver um processo de equilíbrio em seus mercados específicos. Além disso, a premissa de que o centro da cidade concentra todos os empregos já definiria, de partida, a localização das empresas, antes mesmo da concorrência no mercado com as famílias e os agricultores.

Outra questão que necessita de abordagem é não só a diferenciação entre as atividades não-residenciais, mas também entre as famílias. Diversas questões, como classe social, etnia, condição como migrante, podem ser verificadas na distribuição espacial das populações nas cidades, mas não foram consideradas no modelo de Alonso. Nesse sentido, umas das contribuições destacadas por Abramo (2001) é a de Wingo, para o qual a localização residencial deveria considerar uma diferenciação quanto ao poder de compra das famílias.

A proposta de Wingo tem uma ênfase no custo do transporte entre o local de residência e o local de trabalho. Considerando como salário líquido o saldo do salário dos trabalhadores descontadas as despesas com transporte, os moradores localizados mais próximos do CBD teriam um maior salário líquido. No entanto, Wingo manteve uma hipótese de uniformidade dos rendimentos (ABRAMO, 2001), sendo que a diferença no poder de compra dava-se apenas em virtude dos custos com transportes. Além disso, como anteriormente discutido, as maiores vantagens locacionais implicam um aumento do preço do terreno e a renda de localização neutraliza os salários líquidos de todos os trabalhadores. A contribuição de Wingo permite entender, de toda forma, como a síntese espacial neoclássica buscou introduzir a existência de diferenças de rendimentos entre as famílias mantendo uma ordem estável e gerada sem conflitos, no confronto do mercado.

Nesse sentido, Wingo considera também a variável do consumo de espaço no equilíbrio espacial, sendo que a quantidade de espaço consumido tende a ser reduzida com o aumento da renda a pagar. Segundo esse raciocínio, a maior proximidade ao centro, onde as rendas da terra são mais altas, corresponde a um menor consumo de área pelas famílias, ou a um aumento da densidade residencial. Uma vez que o mecanismo de seleção das famílias por localização não está baseado nos seus rendimentos individuais, mas sim nas ofertas de renda, mesmo as localizações mais próximas ao centro sendo as mais caras, as famílias de menores ingressos teriam a tendência a instalarem-se mais próximas dos empregos – ao buscar minimizar suas despesas com transportes –, realizando ofertas de renda mais altas do que as famílias de maiores ingressos por essas localizações. Isso implica num pressuposto de que as

famílias pobres favorecem acessibilidade, enquanto as famílias ricas dariam preferência ao consumo de espaço.

Conforme Abramo (2001), trata-se de uma intuição dos modelos neoclássicos, que foi mais aprofundada pela nova economia urbana – através dos *time extended models* –, que levam em conta o tempo de deslocamento. Assim, as famílias devem considerar, em suas escolhas, não somente os custos do transporte, mas também o tempo dispendido entre a residência e o local de trabalho. Essa proposição introduz também a variável tempo de lazer, como um componente que complementa a função de utilidade e que é reduzido com o aumento do tempo de deslocamento. Outra variável inserida nesses modelos são os rendimentos não-salariais, que inserem uma diferença entre as famílias ricas e pobres.

De maneira resumida, esses modelos, considerando um número maior de variáveis, identificam nas famílias de baixa renda uma tendência a se localizarem mais próximas ao centro para reduzir o custo de transporte, mesmo que ali estejam os preços de aluguel mais caros. Para fazer frente a isso, as famílias pobres reduzem a quantidade de espaço consumido, manifestando, em suas escolhas de localização, uma preferência pela acessibilidade. Já para as famílias de alta renda, o consumo de espaço é preferível em relação à acessibilidade, pois o custo de transporte é pouco significativo em relação ao seu orçamento. Considerando apenas a dualidade das famílias pobres com preferência por acessibilidade e das famílias ricas com preferência por consumo de espaço, da mesma forma que o espaço urbano divide-se em círculos concêntricos a partir das diferentes categorias de agentes, haverá círculos concêntricos em relação aos rendimentos das famílias.

Esses modelos permitem também identificar uma explicação, dentro do leque da teoria neoclássica, para o fenômeno da gentrificação (anteriormente discutido). Se considerarmos a existência de famílias muito ricas, seu cálculo racional econômico pode permitir uma postura que busque reduzir o tempo de deslocamento, mesmo que haja uma perda potencial de rendimento com o aluguel mais caro próximo ao CBD. Assim, para Abramo (2001), os *time extended models* trazem esclarecimentos sobre as preferências residenciais dos pobres e dos ricos que as aproximam da intuição dos modelos anteriores e demonstram a capacidade descritiva da síntese espacial neoclássica.

Conforme sintetiza Richardson (1978), se as atividades e famílias são homogêneas em cada setor, poderíamos encontrar atividades do CBD (grandes lojas, escritórios, hotéis, cinemas etc.) no núcleo central, venda por atacado e indústrias leves no anel que envolve o CBD, famílias de baixa renda no anel seguinte e habitantes de renda média e alta no anel

externo, tendo como limite as zonas agrícolas. A delimitação assemelha-se, superficialmente, à proposição de Burgess, anteriormente mencionada. No entanto, para os neoclássicos,

essa estrutura espacial de cidade segmentada não seria o resultado de uma busca de coesão social por parte de indivíduos desenraizados (migrantes) mediante suas escolhas residenciais, como pretendiam os sociólogos da Escola de Chicago e os culturalistas; também não resulta de um conflito de classe ou de interesses entre grupos, como afirmavam os sociólogos marxistas ou funcionalistas. Essa cidade segmentada seriam mero fruto da livre ação (da livre escolha de localização residencial) de indivíduos cujo fito principal é maximizar suas satisfações (ABRAMO, 2001, p. 113).

Richardson (1978) questiona a aderência dessa divisão à realidade das cidades, considerando que podem existir muitos locais eficientes para uma mesma família ou firma. Salienta, também, que é necessário considerar a interdependência entre os locais e a possibilidade de que cada anel possua heterogeneidade de atividades, que divirja da homogeneidade implícita num modelo de zonas concêntricas.

Nadalin (2011), por sua vez, considera que hipóteses fundamentais desses modelos, como um único centro concentrando todos os empregos e o sistema de transportes radial – mantendo o espaço isótropo – são descoladas de qualquer cidade real, onde os empregos não estão localizados apenas nos centros das cidades, assim como é possível encontrar famílias residentes nos centros históricos das cidades. Assim, a partir dos principais modelos de referência da síntese neoclássica diversas variações foram propostas, com o objetivo de buscar responder a algumas das críticas citadas.

Em relação à concentração de empregos num único centro, Nadalin (2011) destaca o modelo proposto por Fujita e Ogawa, em 1982, que busca não determinar de partida a localização das empresas e das famílias. Nessa proposta, a localização das firmas está atrelada não ao ponto central, mas à localização das outras empresas da cidade, o que enfatiza a importância das forças de aglomeração, posto que a produtividade das empresas é alterada de acordo com a quantidade de empresas em sua proximidade. Essa produtividade impacta nos salários oferecidos aos trabalhadores e na decisão de localização das famílias, que dependerá, como é parte da tradição neoclássica, da distância ao local de trabalho. No entanto, a introdução de novas variáveis, como a consideração das economias de aglomeração, permitiu a possibilidade de equilíbrios mesmo na existência de mais de um centro de negócios.

Nadalin (2011) salienta também que o modelo de cidade monocêntrica pode ser ampliado, incorporando a indústria de produção de moradias. Muth foi o primeiro a abordar a possibilidade de a moradia se desenvolver também em edifícios multifamiliares (ABRAMO, 2001). Para a introdução da função de produção de moradias, é estabelecida uma relação entre a quantidade de capital investida e a quantidade de solo utilizada. No caso em que são

consideradas as empresas produtoras de moradias, elas também terão um problema de maximização de sua função objetivo (no caso das famílias, é a utilidade e no caso das empresas, o lucro) frente a uma restrição exógena (orçamento, no caso das famílias, e tecnologia, para as empresas). A lógica para as decisões de localização entre famílias e empresas, dessa forma, seria semelhante e, também para as empresas, existiria uma curva de indiferença quanto às localizações frente ao lucro a ser obtido.

Considerando a presença da indústria de produção de moradias, as famílias não irão mais consumir diretamente o solo, e sim serviços de habitação. A terra será o bem adquirido pelas empresas. No entanto, Abramo (2001) salienta que, para a síntese neoclássica, as empresas são agentes neutros, como os proprietários ausentes. Isso porque não é atribuído para as empresas de construção de moradia um papel na determinação da ordem espacial. Segundo Abramo, o objetivo de Muth era chegar a um equilíbrio espacial considerando a presença da indústria da produção, da mesma forma que havia sido anteriormente proposto para as famílias. Assim, “Muth supõe que a moradia seja um bem homogêneo e a indústria seja concorrencial, o que significa, segundo a tradição ortodoxa, que o lucro será nulo” (ABRAMO, 2001, p. 132).

Conforme aponta Abramo (2001), a função de produção é composta de fatores “terreno” e “não terreno” (capital e trabalho). As variações no preço da terra, portanto, levarão a ajustes nos fatores “não terreno”. Isso significa que um aumento no preço dos terrenos leva as empresas a intensificarem a sua utilização, o que promove uma maior verticalidade quanto mais próximo do CBD – onde os preços da terra são mais altos. Dessa maneira, a localização de equilíbrio para uma empresa implicaria também na configuração espacial ótima do ponto de vista das tipologias das edificações. O modelo de Muth traz, portanto, um maior realismo, ao considerar variações nas tipologias das moradias. No entanto, ele não traz grandes modificações em termos de funcionamento da concorrência espacial, pois a indústria da construção de moradias atua segundo os mesmos princípios que as famílias e é indiferente quanto à localização de seus empreendimentos.

Um aspecto importante a ser considerado diz respeito às particularidades verificadas no mercado residencial. A habitação é um bem que possui características muito específicas, sendo, ao mesmo tempo, um bem de consumo e um ativo (NADALIN, 2011). É também um bem durável, não ficando indisponível a partir de seu consumo. No entanto, sua qualidade pode diminuir com o passar do tempo e essa característica pode também gerar um conflito em relação às principais propostas da síntese neoclássica, segundo as quais, uma vez selecionada a localização ótima de cada família, ela ali permanecerá, tratando-se, portanto, de modelos

estáticos. Buscando analisar as características específicas da habitação dentro de uma proposta neoclássica, Sweeney (1974) considera as características de durabilidade e heterogeneidade das moradias, trazendo uma ideia dinâmica de filtragem ao longo do tempo, a partir de classes superiores de qualidade até as classes mais inferiores, chegando ao abandono ou à demolição.

Sweeney (1974) afirma que sua proposta apenas lança as bases para modelos mais complexos de mercados de habitação e assume que as externalidades não são consideradas em seu modelo, o qual também ignora todos os aspectos locacionais. Na proposta de Sweeney, um consumidor que escolhe alugar uma unidade habitacional escolhe o nível de qualidade em que vai alugar, e a escolha está baseada em suas preferências, orçamento, e nos preços de cada nível. Dentro de um mesmo nível, as unidades habitacionais são consideradas como perfeitamente substituíveis entre si.

Em qualquer momento, podemos considerar que o mercado habitacional está em uma situação de equilíbrio no curto prazo se a oferta é igual à demanda em cada nível em que o preço de aluguel é maior que zero. O autor considera que, no curto prazo, o número de novas unidades (construídas) é muito menor em relação ao estoque preexistente, o que, portanto, torna muito pouco realistas modelos que trabalham apenas com a produção de novas unidades.

Enquanto no curto prazo a oferta de habitação pode ser considerada fixa, no longo termo, o vetor de oferta é modificado por novas construções, demolições, ou pela deterioração de unidades existentes. Em particular, parte-se da hipótese de que unidades habitacionais deterioram-se ao longo do tempo progressivamente, passando para níveis de qualidade cada vez mais baixos, até que eles são demolidos ou quando seu valor é reduzido a zero – levando ao abandono. Assim, o estoque de habitações em um determinado nível é ampliado quando novas unidades são construídas nesse nível e/ou quando unidades de níveis superiores se deterioram e descem de nível, reduzindo, por sua vez, o estoque de seu nível original. É interessante observar que a proposição de Sweeney considera uma depreciação real dos imóveis, devido à sua perda de qualidade material, diferenciando-se da noção de filtragem devido à depreciação fictícia, conforme proposto por Abramo (2007), que será discutida mais adiante.

Unidades habitacionais são construídas nos vários níveis hierárquicos de qualidade da moradia, em resposta ao lucro que pode ser obtido com a construção. O lucro, por sua vez, depende dos preços de aluguel da habitação em cada nível de qualidade através do qual a unidade vai passar à medida que se deteriora. O ritmo de deterioração depende de gastos de

manutenção que são escolhidos pelo proprietário para maximizar o valor corrente de lucro. Os preços de equilíbrio em cada nível de qualidade dependem dos estoques em cada nível e dos orçamentos e preferências, que se reflete em funções da demanda.

A característica dinâmica dessa forma de análise traz um resultado segundo o qual, mesmo em situação de equilíbrio, a oferta de habitação em um nível não é independente das ofertas ou dos preços em outros níveis. Particularmente, pode-se esperar que a oferta de habitação em cada nível dependa das taxas de construção de todos os níveis mais altos e do ciclo de vida típico das unidades habitacionais construídas nesses níveis mais altos. Por sua vez, os ciclos de vida vão depender de padrões de manutenção, que são influenciados pelos preços de aluguel em todos os níveis. De forma semelhante, o ritmo de novas construções é influenciado pelos preços de aluguel em todos os níveis de qualidade através dos quais uma unidade irá passar. Assim, os preços em cada nível podem influenciar as ofertas de unidades em todos os níveis (SWEENEY, 1974).

Sweeney avalia que, enquanto o modelo por ele proposto ignora muitas características importantes do mercado de habitação, ele analisa a deterioração de unidades existentes, as taxas de novas construções, a distribuição de qualidade do estoque habitacional, e os preços de aluguel nos variados níveis de qualidade. Trata-se, portanto, de uma contribuição interessante para o estudo do mercado imobiliário em centros históricos, ao considerar o longo período de durabilidade das unidades habitacionais e sua filtragem em termos de qualidade (temática também trabalhada por Neil Smith em sua proposição acerca do surgimento do *rent gap*, anteriormente exposta). De acordo com Nadalin (2011), esse é o principal modelo do mercado de habitação a tratar de maneira tão detalhada da heterogeneidade deste bem.

No entanto, o modelo de Sweeney considera que a filtragem da habitação para níveis cada vez mais baixos tem como resultado único a aniquilação dessa moradia (seja por abandono ou por demolição), não considerando a possibilidade de que, em algum momento dessa queda de qualidade da moradia, ela seja revertida para outro uso que possa se mostrar mais lucrativo ao seu proprietário do que permitir a continuidade de sua queda de níveis no mercado da habitação. Uma vez que sabemos que essa conversão de usos de fato ocorre nas cidades, seria interessante procurar entender – no caso do estudo aqui proposto, de competição entre residências com o uso comercial – se existe algum nível de qualidade de uma edificação originalmente destinada à moradia em que sua conversão para atividades não-residenciais torna-se uma alternativa mais viável ou lucrativa. No entanto, uma vez que Sweeney continuou dentro do âmbito da síntese neoclássica – sem considerar, de fato, a

possibilidade de mescla de usos no centro urbano –, essa análise não é possível apenas considerando este modelo.

No geral, a partir dos anos 1980, começaram a surgir com mais forças as críticas aos modelos de cidade monocêntrica, mas conforme aponta Abramo (2001), a matriz de Alonso-Muth permanece como base fundamental para a maioria dos estudiosos da economia urbana. É interessante observar como se partiu de decisões descentralizadas para a determinação dos preços de equilíbrio espacial e definindo, neste processo, simultaneamente, a distribuição das atividades, a distribuição socioespacial das famílias, a densidade urbana e a verticalidade dos prédios residenciais. Nesse processo, a renda fundiária funciona como fator de garantia da neutralidade na utilização do espaço urbano, equalizando as diferenças de localização.

Dentre os questionamentos, podemos destacar o pressuposto da cidade como um plano sem características específicas que influenciariam nas escolhas de localização. No entanto, as cidades possuem diferentes vizinhanças com amenidades urbanas diversas, como paisagem diferenciada, equipamentos públicos, entre outros aspectos. Da mesma forma, as unidades habitacionais possuem grande heterogeneidade e o nível de satisfação dos usuários pode variar de acordo com aspectos como número de quartos e banheiros, presença ou não de jardim, qualidade do projeto arquitetônico etc. (NADALIN, 2011). Além disso, como já mencionado, existem as críticas quanto à não homogeneidade da distribuição da cidade em círculos concêntricos por atividades e classes sociais.

Richardson (1978) cita também a necessidade de relativização da importância da distância ao CBD, mencionando estudos nos Estados Unidos que mostravam que as mudanças de residências estavam associadas, no geral, a um aumento – ou, ao menos, à manutenção – da viagem para o trabalho. Para o autor, a expansão centrífuga que se verificava nas cidades só poderia ser compatível com a minimização dos custos de transporte diante da descentralização dos empregos – fenômeno que já vinha ocorrendo e que também entra em contradição com os modelos de cidade monocêntrica. Tendo em vista a descentralização tanto dos postos de trabalho quanto das atividades comerciais (discutida no Capítulo anterior), nem sempre seria necessário trocar a acessibilidade por consumo de espaço. O autor apresentou ainda indícios de que a acessibilidade a outras atividades cotidianas que não o trabalho poderia possuir uma influência maior nas escolhas de localização das famílias.

Ademais, Richardson faz referência a Harris (1968 apud RICHARDSON, 1978), ao argumentar que a tendência dos ricos de escolherem as localizações mais distantes do centro pode ser explicada por outros aspectos que não a otimização do consumo do espaço em relação à distância ao centro da cidade, tais como as boas condições de habitação e limpeza

das áreas de ocupação mais recentes, ou a intenção de segregação diante de diferenças sociais ou étnicas, também abordadas por Abramo (2001). Pode haver, ainda, uma preferência por casas mais novas, encontradas nos pontos mais afastados do centro (conforme presente no modelo de Hoyt, anteriormente apresentado, os setores residenciais formariam capas concêntricas, com a idade dos imóveis diminuindo à medida que se afastavam do centro).

Um aspecto importante levantado por Richardson (1978) está relacionada ao fato de que todas as famílias de uma cidade não realizam suas decisões de localização no mesmo momento; elas estão distribuídas no tempo e, no longo prazo, a relação entre uma decisão individual e o todo espacial ficará enfraquecida, a não ser que os preços dos alugueis e os custos de transporte mantivessem sempre a mesma taxa de variação. Uma mudança em um desses fatores comprometeria a situação de equilíbrio anteriormente existente, mas conforme aponta o autor, famílias normalmente não mudam de casa por variações pequenas no aluguel ou nos custos de transporte, geralmente precisando de fatores de maior impacto, como mudança no tamanho da família, mudança de emprego etc.

Por sua vez, a ideia de indiferença dos agentes quanto à localização permitiu aos neoclássicos postular que, numa situação de equilíbrio, todos eles maximizariam suas funções de utilidade/lucro sem que houvesse transferência de rendimentos entre eles. A transferência seria realizada entre os agentes e um “não agente” econômico – o proprietário ausente. Abramo (2001) ressalta que isso significaria que as escolhas residenciais não poderiam tornar-se um investimento – nem para as famílias nem para a indústria da construção de moradias – o que não corresponde à realidade.

Nesse sentido, a síntese neoclássica parte do pressuposto de que o mercado funciona em concorrência perfeita, não considerando os problemas que podem advir de agentes adotando comportamentos estratégicos quanto à sua tomada de decisão, pois, nesse mercado perfeito, nenhum agente considera as intenções de localização do outro, assim como não considera possíveis transformações futuras. São qualificados, dessa forma, de agentes econômicos “míopes” (ABRAMO, 2001, p. 153).

Conforme aponta Abramo (2001), o estudo dos modelos neoclássicos permite evidenciar o papel de coordenação espacial da renda fundiária, a qual é determinada pela concorrência espacial entre os agentes. Essa concorrência se dá entre os agentes da demanda, sendo o ofertante (o proprietário fundiário) um não-agente econômico. Embora a visão da concorrência espacial seja o cerne da pesquisa aqui desenvolvida, a competição de usos que significa um uso preexistente ser desalojado por um novo uso, com capacidade de pagamento de rendas mais altas, não é abordada nesses modelos neoclássicos, posto que cada localização,

uma vez escolhida, reflete um ponto de equilíbrio que não será alterado. Para o problema que aqui discutimos, a noção tanto da neutralidade do espaço quanto do proprietário fundiário precisa ser questionada. Esse é um dos aspectos mais discutidos nas décadas seguintes à publicação dos principais modelos aqui discutidos, sobretudo pelo pensamento de base marxista, que trouxe outras formas de abordar a questão da renda da terra.

3.2.2 Renda da terra na sociologia urbana: o pensamento de base marxista

O estudo das rendas fundiárias urbanas a partir da Teoria da Renda da Terra Urbana surgiu de um esforço em transpor a Teoria Geral da Renda da Terra (TGRT) de Karl Marx (1818-1883) – voltada para a terra agrícola – para o caso das cidades. Esse esforço teve início a partir da década de 1970, atendendo a demandas da administração francesa por estudos que possibilitassem compreender o comportamento dos diversos agentes diante da crise urbana provocada por um processo de acelerada urbanização na França, na década anterior. Nesse contexto, diversos estudiosos empreenderam esforços de transposição da TGRT marxista para a realidade urbana, pois – diante das críticas em relação à síntese neoclássica –, essa Teoria oferecia uma alternativa para compreender a formação dos preços fundiários e imobiliários.

A partir da TGRT, foi possível identificar que a propriedade privada do solo se impõe como um obstáculo à acumulação de capital; ela não participa de nenhuma relação de produção (a qual acontece entre o capitalista e o operário) nem define o que será produzido em sua terra, mas tem a faculdade de apropriar-se de uma parte da mais-valia – na forma de renda fundiária –, por deter a propriedade jurídica da terra.

De acordo com a TGRT proposta por Marx, existem três categorias de renda da terra: a renda absoluta, as rendas diferenciais (I e II) e a renda de monopólio. A renda absoluta é gerada na existência da propriedade privada, que funciona como uma barreira à utilização capitalista da terra, demandando, para este uso, o pagamento de uma renda. As rendas diferenciais estão relacionadas a diferenças de produtividade nos terrenos. A renda diferencial I diz respeito às diferenças de produtividade agrícola diante de terrenos mais ou menos férteis, enquanto a renda diferencial II diz respeito à intensificação de capital investido na produção. Por fim, a renda de monopólio está articulada à existência de terrenos com condições excepcionais (maior fertilidade, melhor localização, maior adaptação a determinadas culturas), que são raras e irreprodutíveis pelo capital. Essas condições provocam o surgimento de sobrelucros extraordinários para os capitalistas, que podem ser captados pelos proprietários fundiários na forma de renda. Conforme aponta Barreto (2012, p. 37-38),

A origem das rendas diferenciais e da renda de monopólio é independente da propriedade privada da terra, esta apenas faz com que o sobrelucro se fixe em forma

de renda. As rendas diferenciais surgem da diferença de custos de produção entre diferentes terrenos, e a renda de monopólio, das diferenças de preços no mercado. As rendas diferenciais se originam no processo de produção de uma mercadoria; a renda de monopólio, no processo de circulação da mercadoria.

A transposição da Teoria Geral da Renda da Terra para o solo urbano não se deu, no entanto, sem dificuldades. Uma diferença essencial entre a terra rural e a terra urbana é o fato de que, ainda que o espaço construído seja um bem diferenciado do solo urbano que o dá suporte, ele é indissociável desse terreno. Assim, ao contrário da produção agrícola, o terreno não fica livre após a produção do bem, fazendo parte também de seu processo de circulação e consumo. As dificuldades de transposição da TGRT levaram a diferentes interpretações e proposições por parte desse primeiro grupo de pesquisadores franceses. Dentre eles, podemos considerar que Alain Lipietz e Christian Topalov apresentaram, entre as décadas de 1970 e 1980, os melhores e mais consolidados resultados, dos quais destacaremos, a seguir, os aspectos relacionados com a problemática proposta.

Lipietz criou um conceito amplamente estabelecido no campo dos estudos urbanos: o da Divisão Econômico-Social do Espaço (DESE). De acordo com Lipietz (1974 apud ABRAMO, 1995), a DESE é a combinação de um duplo processo de estruturação: a Divisão Técnico-Econômica do Espaço (DTE) – localização do porto, das fábricas, dos escritórios, das residências etc. – e a Divisão Social do Espaço (DSE) – localização das residências dos patrões, dos engenheiros, dos operários etc. Assim, na DESE, as distintas seções do espaço urbano são definidas não só em relação às atividades ali desenvolvidas, mas também no que diz respeito às relações sociais, inclusive à estratificação social.

A conceituação da DESE parte do princípio de que a forma como as classes sociais se apropriam do espaço não possui uma naturalidade inalterável pela ação humana. Ela se reproduz dentro da lógica da relação social de produção vigente e, para que ela se reproduza, é necessária a ação de um “mecanismo regulador da apropriação do solo”. Nesse sentido, Lipietz se diferencia de seus colegas ao tratar desse mecanismo regulador não como renda, mas sim como um *tributo fundiário*.

De acordo com Lacerda (1990), ao tratar como tributo, Lipietz buscava uma maior adequação ao caráter político-jurídico da terra urbana, diferente da terra agrícola. Além disso, o uso do termo tributo permite salientar na análise as estratégias dos agentes. Nesse sentido, esse tributo seria determinado pela escala social do bairro na DESE, não pela fricção entre oferta e demanda; nessa condição, o tributo está baseado numa herança histórica e é chamado por Lipietz de “tributo diferencial exógeno”, que comanda a reprodução da DESE na forma de regulação concorrencial.

Nessa forma de regulação, o tributo diferencial exógeno garante que as características de um bairro inserido na DESE não serão alteradas individualmente pela oferta de moradias. Uma eventual alteração na DESE – como a expansão urbana – precisaria da ação intervencionista do Estado, como coordenador das modificações. Somente com a emergência de outra forma de regulação do espaço – monopolista ou fordista –, os capitais individuais conquistaram a possibilidade de modificar a DESE preexistente (ABRAMO, 1995). Nesse estágio, os capitais que configuram a oferta de moradias passam a também impor tributos, mas, para isso, precisam necessariamente desconstruir a DESE preexistente, propondo novas espacialidades.

Assim, as decisões de localização da oferta serão regidas pelo “tributo diferencial endógeno” – conforme conceituado por Lipietz –, que Abramo (1995) prefere chamar de imposição de um *markup* urbano, no qual o tributo diferencial exógeno (preços históricos) determinado pela DESE preexistente será apenas um dos custos no cálculo dos capitalistas. Essa proposição de Lipietz servirá de base para uma abordagem heterodoxa proposta por Abramo (2007), sobre a qual dos debruçaremos na seção seguinte.

Topalov apresentou uma decomposição da TGRT em seu trabalho publicado em 1984, de grande interesse para a pesquisa aqui proposta. Para a elaboração deste trabalho, de acordo com o autor, o procedimento adotado se opõe a uma intenção de transposição da TGRT para as condições urbanas. Partindo da Teoria da Renda da Terra de Marx e de outros autores clássicos, Topalov (1984) buscou estabelecer um conceito geral de renda, definido pelas relações sociais e não pelas formas particulares que a renda do solo pode assumir em diferentes setores de atividade. A análise parte das três categorias de renda propostas originalmente por Marx, anteriormente expostas: (i) renda absoluta; (ii) rendas diferenciais; e (iii) renda de monopólio.

No entanto, o autor ressalta que, para a aplicação desses conceitos abstratos a uma análise das formas concretas de renda na cidade, é preciso entender os diferentes ciclos de valorização do capital que correspondem aos diversos tipos de usos do solo urbano. Ademais, faz-se necessário especificar em que pontos do ciclo aparecem as diferentes rendas. Como dito anteriormente, existe uma particularidade do solo urbano que se refere à sua indissociabilidade em relação ao processo produtivo, que geralmente envolve a construção de um edifício. Nesse processo, aparecerão algumas mais-valias, ligadas sobretudo ao custo de produção.

Ao sair da produção, o edifício pode ser destinado ao consumo final (moradia) ou ao consumo produtivo (produção ou circulação de mercadorias), que poderão gerar novas rendas

profundamente diferentes. Em relação à moradia, Topalov considera que, para cada mercado analisado – seja ele o da moradia privilegiada, normal ou subnormal ²⁵ –, corresponde um tipo específico de renda de monopólio, pois os preços de mercado são formados no processo de circulação da mercadoria.

Dessa forma, no mercado normal – onde é gerado o preço regulador da mercadoria –, observam-se diferenças de preços devido à localização, que faz variar o custo de uso da moradia, devido a maiores ou menores gastos com transporte. Assim, estabelece-se uma diferenciação espacial dos preços que tende a nivelar o custo para os ocupantes – uma proposição que tem suas semelhanças com a da síntese neoclássica. Topalov chama a renda que pode surgir nessa situação de *preço monopólico de igualação do custo de uso*.

No mercado da moradia privilegiada, por sua vez, as diferenças de preço são provocadas pela raridade e escassez relativa das localidades mais valorizadas. Assim, o preço de mercado evolui principalmente a partir da capacidade de pagamento da demanda, sendo denominado por Topalov como *preço monopólico de segregação social*. Por fim, no mercado subnormal, o preço de mercado é definido como *preço monopólico de escassez*²⁶, sendo definido não pela escassez das localizações, mas pelo fato de que o capital é subtraído da produção para as camadas sociais que não são solventes ao nível do preço regulador.

Como dito, Topalov considerou todas as situações acima descritas como rendas de monopólio, por serem formadas na circulação da mercadoria habitação, e não necessariamente devido à raridade ou à escassez das localizações disponíveis em cada mercado. Tratam-se, portanto, de rendas definidas pelas condições da demanda. O autor considera também que, qualquer que seja o mercado de moradia, o conjunto de moradias antigas pode entrar em competição com as moradias recém-construídas. Nesse sentido, Topalov (1984) propõe uma nova categoria de renda, que ele chama renda imobiliária, baseada no longo período de consumo da moradia, período esse que permite uma possibilidade de mudança nas condições de funcionamento do mercado de tal forma que o preço corrente das moradias se autonomiza em relação ao seu preço de produção original, fazendo aparecer a renda imobiliária.

Em outras palavras, a vida prolongada da edificação destinada à moradia faz com que, num mesmo mercado, haja uma competição entre bens produzidos em épocas diferentes

²⁵ Topalov (1984) considera a existência de três submercados autônomos de moradia urbana: o da moradia privilegiada, o da moradia normal e o da moradia subnormal, hierarquizados do ponto de vista dos preços, e diferenciados em relação aos bens e à demanda. No entanto, a distinção entre eles não se dá pela qualidade das moradias, mas pelo funcionamento do mercado, pela formação dos preços e pela relação do mercado com a produção. O mercado subnormal não tem sua oferta alimentada pela produção capitalista, dirigida unicamente aos outros mercados, onde, por sua vez, os preços se formam de maneiras diferentes entre si.

²⁶ “*Precio monopólico de penuria*” (TOPALOV, 1984, p. 169). Tradução livre da autora.

e, portanto, a um “custo histórico” diferente. O preço regulador de mercado para esses bens é definido pelo preço de produção corrente, em se tratando de moradias de qualidade e localização similares. Assim sendo, após a geração das rendas associadas à produção da moradia, em sua circulação e consumo, é possível ao proprietário fundiário auferir uma renda imobiliária, através do incremento do valor do aluguel real ou do valor de venda da moradia a cada vez que essa seja novamente lançada no mercado, afastando-se progressivamente de seu preço original. Importa observar que as elaborações de Topalov referentes à renda imobiliária são relacionadas somente ao consumo de moradias e que, por se tratar de renda definida no processo de circulação, assim como foi o caso nas outras rendas geradas nos diferentes mercados de moradia, foi considerada um tipo particular de renda de monopólio.

Essa modalidade de renda apresenta interesse no caso específico dos centros históricos – onde não é possível que haja novo momento de produção num terreno já edificado e onde é grande a presença de proprietários rentistas –, embora essa particularidade não seja abordada de forma específica pelo autor. Destaca-se a definição, por Topalov, das duas formas opostas de produção da renda imobiliária para os proprietários rentistas: através da manutenção ou da degradação do edifício. Na primeira opção, considerando que a conservação tenha um custo compatível com os aluguéis correntes e que a moradia seja passível de ser adaptada às normas de habitabilidade do momento, o valor de uso se mantém e a moradia segue competindo com as moradias novas de qualidade similar. O autor destaca, no entanto, a condição de que deve ser possível desalojar os inquilinos com certa facilidade, permitindo adaptar o nível de ingressos dos inquilinos ao aumento gradual do aluguel.

A segunda forma de produção da renda imobiliária está baseada na degradação do imóvel, que pressupõe seu “rebaixamento” para um mercado de moradia subnormal. Para Topalov, essa via de ação condena o edifício à destruição, devendo o proprietário extrair os máximos rendimentos possíveis enquanto isso. Em consequência da redução da qualidade da moradia, os aluguéis tendem a baixar, mas a depender das especificidades do mercado onde está inserida (características de escassez em determinada localidade, por exemplo), pode haver uma alta em termos reais. Ademais, em curto prazo, o não investimento em manutenção potencializa o rendimento. Nesse mercado subnormal, em períodos de maior tensão (como crises econômicas), observa-se uma tendência ao incremento da densidade populacional por moradia, o que, do ponto de vista dos inquilinos, pode limitar a pressão sobre suas rendas, ou seja, o comprometimento de seus ingressos com a moradia.

O autor enfatiza que essa é uma política comum nos países em que se praticou controle dos aluguéis privados, pois a impossibilidade de mudar o nível de ingressos dos

inquilinos dificultaria a realização de investimentos no imóvel, assim, a degradação tornar-se-ia a política mais racional do ponto de vista do proprietário. Ao fim do processo, a destruição do edifício promove para o proprietário a liberação do solo e a possibilidade de um novo ciclo produtivo, sendo que em determinado ponto, o preço do imóvel deixa de estar relacionado ao ingresso líquido que ele proporciona, associando-se ao preço potencial do solo a ser liberado.

Em se tratando dos edifícios destinados ao consumo produtivo, eles podem ser destinados a um capital produtivo (indústrias) ou a um capital que não produz valor, mas produz lucro (comércio, bancos, seguradoras etc.). Se a localização desses empreendimentos gerar uma diferenciação dos custos de exploração capitalista do edifício, formam-se mais-valias de localização passíveis de serem fixadas na forma de renda fundiária. No caso do comércio, por exemplo, sua localização pode interferir na velocidade de rotação do capital e, portanto, nas taxas de lucro. Nesse caso, a velocidade de rotação do capital está fundamentada em condições externas ao capital, que não podem ser por ele reproduzidas pois estão relacionadas aos efeitos úteis da aglomeração, ou seja, à localização. Assim, essas condições externas constituem a base de mais-valias permanentes de localização, podendo ser convertidas no que Topalov (1984) chamou de renda diferencial de comércio.

Chama a atenção o fato de que o autor optou por classificar a renda associada ao comércio como renda diferencial, e não renda de monopólio. Conforme brevemente exposto anteriormente, a renda de monopólio se caracteriza por ser uma fixação do excedente do preço de mercado quando este se estabelece de forma duradoura acima do preço regulador de um bem. Isso quer dizer, portanto, que essa mais-valia não está determinada pelas condições de produção da mercadoria, mas pelas de sua circulação. Esse fato pode se dar por muitos motivos; no mercado imobiliário, geralmente está associado à localização rara/escassa e prestigiosa da edificação, que não pode ser reproduzida, conferindo ao proprietário fundiário a possibilidade de fixar essa mais-valia em renda de monopólio.

Por outro lado, as rendas diferenciais estão geralmente associadas à etapa de produção. Conforme explicita o autor, “proponho utilizar o termo de renda diferencial unicamente para designar as rendas determinadas pelas desigualdades dos custos – e dos preços de produção – no espaço” (TOPALOV, 1984, p. 123, tradução livre da autora), o que, nos parece, contradiz a posterior formulação da renda diferencial de comércio, gerada na fase de consumo da edificação previamente produzida.

Em outro momento (TOPALOV, 1984, p. p. 44), no entanto, o autor faz uma associação entre as mais-valias que se originam na diferenciação espacial dos preços de produção individuais e as taxas de lucro localizadas para um determinado uso do solo, o que o

permite considerar a renda de comércio como renda diferencial, gerada na exploração capitalista do edifício. Dessa forma, esse parece ser o raciocínio por trás da proposição da renda diferencial de comércio – ocorrida na etapa de consumo do edifício – em relação à renda de monopólio – gerada na fase de circulação do bem –, que é associada pelo autor ao uso residencial. De toda forma, a análise da formação dos diferentes tipos de renda entre habitação e comércio fornece subsídios importantes para a pesquisa proposta, em se tratando da competição entre esses usos do solo.

Topalov aborda a questão da competição entre usos capitalistas do solo, afirmando que essa competição é geradora de renda absoluta²⁷, pois o nível corrente de renda total possibilitado por um determinado uso capitalista se converterá no limite inferior da renda para um novo uso que venha a competir pelo mesmo terreno. Assim, de acordo com o autor, o nível atual da renda constituirá o único obstáculo à mudança de uso do solo. Uma vez vencido esse obstáculo, produz-se uma hierarquização dos usos do solo em função de sua mais-valia setorial e da renda absoluta que podem suportar; e uma eliminação dos usos “inferiores” pelos “superiores” (TOPALOV, 1984, p. 47).

Para que a competição aconteça, a propriedade do solo deve ser capitalista, ou seja, o solo deve ser suporte de um processo de valorização do capital, seja ou não o proprietário do solo um agente distinto do empresário. No entanto, a distribuição das atividades capitalistas também pode encontrar resistência por parte de usos não capitalistas, cuja lógica de gestão, de acordo com Topalov, ainda tem sido pouco estudada. Esse pode ser o caso de imóveis eclesiásticos, do camponês que cultiva sua terra, do pequeno comerciante, artesão, ou residente que são proprietários de seus imóveis. Para eles, prevalece o valor de uso da edificação sobre o valor de troca, e muitas vezes o imóvel está associado a valores diferentes do que os puramente relacionados ao lucro. Embora haja uma tendência à sua eliminação, esse tipo de propriedade costuma ser percebido com frequência nos centros históricos.

Apesar de não fazer referência a um centro histórico, ao analisar diferentes modelos de divisão social do espaço, Topalov traz elementos de uma “crítica culturalista” aos modelos da síntese neoclássica, que postulam um papel ativo dos agentes em sua adaptação ao espaço,

²⁷ Ao tratar da renda absoluta, Topalov enfatiza a existência de problemas na definição de Marx, salientando que existe um paradoxo: “uma renda de monopólio que não o é” (TOPALOV, 1984, p. 79). Ele dedica o Capítulo 2 de seu texto inteiramente à discussão da renda absoluta e conclui que, embora a barreira imposta pelas diferentes formas de propriedade territorial à livre disposição do solo por parte do capital fixe o limite inferior da renda absoluta, a resistência efetiva da propriedade fundiária somente pode ser analisada no nível das relações sociais concretas e não diretamente com relação ao preço de mercado, como propunha Marx. “Cada tipo de propriedade territorial opõe ao capital uma resistência específica, motivo pelo qual a renda absoluta dependerá da história e da estrutura de cada sociedade particular” (TOPALOV, 1984, p. 113, tradução livre da autora).

mas consideram que a única preocupação que os guia é a minimização dos custos e, consequentemente, a única propriedade do espaço que é considerada é aquela que gera custo: a acessibilidade, a qual geraria uma competição entre consumidores pelos melhores pontos, derivando uma distribuição espacial “natural”. Trazendo as contribuições de diferentes autores, notadamente de Walter Firey²⁸, Topalov expõe uma crítica a esse modelo de racionalidade econômica, considerado sem correspondência com a realidade. De acordo com Firey (1947 apud TOPALOV, 1984, p. 182), somente a localização das atividades comerciais pode ser analisada eficazmente em termos de “interesses” e de “adaptação racional” ao espaço.

Topalov considera fundamental a crítica culturalista, pois ela não propõe apenas que sejam levados em conta os valores, mas afirma que eles determinam mesmo a ordem estrutural dos fatores, sua hierarquia, suas contradições, sua articulação, constituindo um critério de localização para determinados grupos sociais, cuja relação com o espaço é simbólica. Ademais, certos valores podem ser associados a uma zona do espaço, que se converte em um símbolo da identidade do grupo que dele faz uso.

Assim, cita o autor, um espaço central pode ser excluído de qualquer utilização econômica racional por ter-se convertido num símbolo para a cidade – única referência no texto que pode ser mais diretamente associada a um centro histórico –; uma zona residencial pode ter forte carga simbólica para o mercado privilegiado etc. Os valores simbólicos podem, portanto, ser fatores suficientes e racionalmente coerentes para a determinação da localização. No entanto, considera-se que isso não ocorre para os agentes sociais cuja única finalidade é o lucro. Assim, o comércio varejista, atividade que depende fortemente da acessibilidade, estará localizado sempre nos pontos de máxima acessibilidade.

Para além da produção francesa, em fins da década de 1970, ganhou destaque o estudo do colombiano Samuel Jaramillo, com sua obra “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”. Nela, o autor enfatiza que o espaço construído deve ser considerado como um bem e ser diferenciado do solo urbano em si. Dessa forma, para o autor, a relação da terra urbana com a atividade de produção do espaço construído (indústria da construção) configura a articulação primária da terra urbana. Por outro lado, como a terra urbana é indissociável do bem construído, ela também está relacionada com seu processo de circulação e consumo.

²⁸ FIREY, W. **Land use in central Boston**. Cambridge: Harvard University Press, 1947. De acordo com Topalov (1984), esse estudo clássico sobre Boston põe em xeque os postulados do “determinismo ecológico” e os critica a partir de um ponto de vista culturalista.

Essas relações do solo urbano com os processos econômicos, através do espaço construído, são chamadas pelo autor de articulações secundárias da terra urbana.

Essas articulações primárias e secundárias podem ser simultâneas e sua superposição sobre cada terreno conforma a articulação complexa da terra urbana (JARAMILLO, 1977). Assim, o autor reconhece duas famílias de rendas fundiárias urbanas: primárias e secundárias. Essa é uma contribuição fundamental para a pesquisa proposta, haja vista que o mercado em centros históricos é essencialmente secundário, fundamentado nas preexistências que não podem ser demolidas para dar a início a um novo ciclo produtivo. Ademais, também a competição de usos acontece na etapa de consumo das edificações existentes.

Jaramillo identifica que, através do espaço construído, o solo urbano se articula a quatro tipos principais de processos: (i) produção de mercadorias – indústria; (ii) circulação de mercadorias – comércio; (iii) reprodução da força de trabalho – habitação; e (iv) gestão e decisão – administração. Dessa forma, os diferentes terrenos urbanos, uma vez edificados, serão destinados a um ou vários desses processos (e outros subordinados que não chegam a ser abordados). Uma vez que iremos tratar especificamente da competição de usos do solo entre dois desses processos, abordaremos as elaborações do autor acerca das rendas associadas ao comércio e à habitação a seguir.

Antes, no entanto, importa ressaltar que, assim como fez Topalov, Jaramillo se detém em analisar os fatores relacionados à distribuição global de usos do solo numa cidade, a qual conforma um todo estruturado, que confere coerência formal à cidade e permite seu funcionamento como suporte de valores de uso entrelaçados. Conforme aponta o autor, para a conformação da estruturação dos valores de uso numa cidade contribuem aspectos funcionais, históricos, geográfico-ecológicos, de relações de classe etc.

Surge uma Divisão Técnica e Social do Espaço, na qual as distintas seções do solo urbano estão relacionadas a processos urbanos, definidos não só em termos das atividades ali desenvolvidas, mas também por relações sociais, dentre as quais a estratificação social. Para o autor, a estruturação dessa Divisão Técnica e Social do Espaço – conceito que se relaciona com a proposta da DESE, de Lipietz, anteriormente discutida – não é determinada diretamente por fatores econômicos, técnicos ou geográficos, mas através de um sistema semiótico, contando também com uma dimensão simbólica.

De acordo com sua localização nessa Divisão Técnica e Social do Espaço, cada lote agrega valores diferenciados, suportando com maior ou menor eficiência as diferentes atividades que ali podem se localizar. Assim, os capitalistas individuais entrarão em disputa pelos melhores terrenos para suas atividades, que permitam obter o máximo valor excedente

sobre o capital investido. Uma vez que a propriedade privada pode impor um obstáculo ao acesso às vantagens dos terrenos, as diferentes localizações irão refletir-se nas diferenças de mais-valia que cada proprietário fundiário pode fixar em forma de renda fundiária, a qual irá funcionar de maneira diferente do que as rendas relacionadas às articulações primárias. Estabelece-se uma série de rendas que dizem respeito aos processos econômicos aos quais o espaço construído relaciona-se em seu momento de consumo, o que, para Jaramillo (1977), demanda um esforço analítico particular sobre as articulações secundárias possíveis e sobre sua interrelação, compreendendo o papel que a propriedade do solo assume em cada articulação e as características específicas das rendas geradas.

Para o capitalista comercial, o comércio é uma esfera de reprodução de capital equivalente a outras, sendo que ele está envolvido na circulação de mercadorias, o que faz com que sua massa de mais-valia esteja diretamente relacionada com a velocidade de rotação de seu capital. Conforme aponta Jaramillo (1977), podemos assumir que, no conjunto da economia, exista uma velocidade média de rotação do capital comercial que nivela sua taxa de lucro. No entanto, nem todas as localizações estão em igualdade de condições para o desenvolvimento de uma atividade comercial, o que quer dizer que a velocidade de rotação do capital está diretamente relacionada à localização do ponto comercial na Divisão Social e Técnica do Espaço, ou na DESE. Ademais, no interior dos espaços atribuídos ao comércio, poderá haver diferenciação pelo tipo de circulação (varejo ou atacado), pela natureza dos produtos e pela classe social dos consumidores.

Na designação desses espaços urbanos para atividade comercial, Jaramillo aponta a influência de fatores objetivos (acessibilidade, relação com outros usos urbanos etc.), mas, diferentemente da abordagem de Topalov (1984), Jaramillo (1977, p. 93) admite a existência de um caráter “convencional”, uma forma de “acordo” no qual o conjunto de habitantes de uma cidade decide desenvolver suas trocas comerciais em determinados espaços e não em outros. A compreensão desse acordo passa por uma análise das relações sociais gerais, das características do solo urbano e da história da cidade, sendo os preços do solo uma repercussão desses fatores, podendo modificar esse código somente num segundo momento.

De toda forma, os comerciantes situados nas localizações preferenciais para o comércio se beneficiarão de uma velocidade de rotação do capital superior à dos comerciantes em localização menos favorável. Se considerarmos que aquele situado na pior localização somente irá investir se conseguir obter o lucro médio da atividade, é possível concluir que os capitais comerciais nas melhores localizações podem obter um lucro extraordinário. Como esse lucro é obtido por condições externas ao capital, estando relacionado à localização do

terreno, o seu proprietário tem a possibilidade de fixar a mais-valia extraordinária na forma de renda fundiária. Uma vez que essa renda surge no consumo do espaço construído, Jaramillo (1977, p. 95) a classificou como “renda diferencial secundária de comércio”. Observa-se que, assim como na proposição de Topalov (1984), a renda fundiária relacionada à atividade comercial foi considerada como uma renda diferencial, com a ênfase, no caso de Jaramillo, de que se trata de uma renda diferencial secundária, produzida no consumo do espaço construído no solo urbano.

Em relação à moradia, e considerando apenas o mercado relacionado ao consumo e não à produção desse bem, Jaramillo avalia como inadequada a análise das rendas sem que seja considerada a diferença entre as classes sociais dos consumidores. De acordo com o autor, dependendo da posição social, o consumo da moradia desempenha diferentes papéis. Assim sendo, para a classe exploradora, o uso da moradia configura-se como um desfrute da mais-valia por ela apropriada e está associada a uma demonstração da magnitude de seus capitais.

Dessa forma, essas classes abastadas procuram habitar em lugares positivamente conotados (também frutos de uma “convenção”) e estão dispostas a pagar um preço maior do que o valor da moradia, o que configura uma renda de monopólio – conforme os requisitos apontados por Marx na TGRT –, baseada na capacidade de pagamento da demanda e da relativa escassez dos terrenos com qualidades de localização não reproduzíveis. Jaramillo chama de Renda de Monopólio de Segregação essa renda secundária de moradia.

Diferente de Topalov, em se tratando de rendas de moradia²⁹, Jaramillo considerou somente a renda relacionada às classes abastadas como renda de monopólio. Quando se trata da moradia da classe trabalhadora, as localizações mais favoráveis são aquelas que permitem a complementação do valor de uso da moradia, como lazer e, sobretudo, a proximidade ao lugar de trabalho. Uma vez que nem todos os lugares destinados à sua moradia estão espacialmente relacionados da mesma forma com os valores de uso complementares da moradia, essas discrepâncias traduzem-se em deslocamentos que devem ser realizados, significando custos diferenciais devido aos gastos monetários com transporte e ao tempo empregado nos trajetos de viagem, que interfere na mercadoria que esses trabalhadores vendem: sua força de trabalho.

²⁹ Jaramillo admite também a existência de uma Renda de Monopólio Industrial, que ocorre “no caso frequente, ainda que transitório, de insuficiências das zonas industriais para abrigar um número de estabelecimentos suficiente, situação que tende a ser resolvida com a ampliação da zona industrial, ou a criação de outras novas” (JARAMILLO, 1977, p. 119).

Dessa forma, um trabalhador que tenha sua moradia em lugar privilegiado em relação aos valores de uso do solo urbano teria um menor comprometimento de seu salário no consumo da moradia, em relação a um trabalhador que resida na pior localização. No entanto, essa “economia” diferencial surge da localização do lote, sendo, portanto, passível de apropriação por parte do proprietário fundiário. Jaramillo (1977, p. 111) considera, portanto, que essa é uma renda secundária derivada dos custos diferenciais do consumo da moradia de acordo com sua localização na estrutura de valores de uso da cidade; por esse motivo, denominou-a de “renda diferencial de habitação”, não associando esse tipo particular à renda de monopólio, embora sua formulação seja muito similar à de Topalov (1984) para a moradia no mercado normal, possuindo também algumas semelhanças com a proposição neoclássica em termos de diferença de preço correspondendo às localidades mais vantajosas, neutralizando as economias em termos de custos de transporte. Jaramillo, no entanto, entende esses custos de maneira mais abrangente, como custos de consumo da moradia.

Outra contribuição relevante com relação à Teoria da Renda de Marx foi elaborada por David Harvey (2013, p. 35), partindo de uma tentativa de “escrever uma declaração definitiva sobre o processo urbano no capitalismo a partir de uma perspectiva marxista”. Para Harvey (idem, p. 428), Marx era “fortemente inclinado a tratar a renda como uma simples relação de distribuição e não de produção”, pois, como dito, os proprietários fundiários estabeleceriam limites à utilização capitalista do solo, mas não seriam capazes de interferir nas relações produtivas. No entanto, Harvey salienta que as relações de distribuição podem possuir impactos significativos, ocupando “papéis de coordenação estratégica”. Isso porque a renda da terra pode ser entendida como uma forma específica de juros sobre um capital fixo e esse capital, embora não produza valor, ajuda a coordenar a produção de valor excedente, interferindo de forma positiva ou negativa na acumulação, embora Marx parecesse “extremamente relutante em admitir qualquer papel positivo para o proprietário de terra no capitalismo” (idem, p. 429).

Importa observar que, para Harvey, a Teoria da Renda tem o objetivo de esclarecer como a terra, não sendo produzida pelo trabalho humano, pode ser convertida em mercadoria e ter um preço. O autor destaca que o que é comprado e vendido não é a terra em si, mas justamente o direito à renda fundiária, que se torna uma forma de capital fictício, pois considera uma antecipação de rendas futuras. Assim, além de ser influenciado pela temporalidade da acumulação, o preço da terra é regulado pelas taxas de juros e as receitas futuras antecipadas, motivo pelo qual até a terra ociosa pode adquirir preço.

Outro ponto importante é que, segundo a análise de Harvey, a renda da terra possibilita diferentes formas de controle social sobre o desenvolvimento do capitalismo, pois a terra não é apenas um meio de produção, sendo um elemento fundamental para as atividades humanas em geral. Para o autor, Marx não se buscou se aprofundar sobre o valor de uso do espaço e a competição entre diferentes atividades que esse valor de uso provoca. A não consideração desses aspectos leva a conclusões no sentido de que os proprietários de terra seriam indiferentes à origem da renda que eles recebem.

Nesse sentido, Harvey faz uma interessante análise com relação às rendas diferenciais. Para o autor, o mais importante são as relações entre as duas formas de renda, pois a RD-2, sendo fruto de uma intensificação do capital aplicado sobre terras de igual fertilidade, pode ter um caráter transitório. Isso porque o investimento mais intensivo de capital pode ser feito de forma gradual e o novo método de produção pode tornar-se suficientemente geral, reduzindo e nivelando o preço de produção. Outra questão é a forma através da qual os proprietários fundiários podem se apropriar da RD-2. O caso mais óbvio ocorre quando os investimentos criam melhorias permanentes que possam ter o mesmo efeito que diferenças de fertilidade, o que significa que a RD-2 é convertida em RD-1. Assim, “a RD-2 só pode ser apropriada tendo como *base* a RD-1. É esta última que converte as qualidades do contrário transitórias da primeira em efeitos suficientemente permanentes para permitir a ocorrência de uma apropriação da renda” (Harvey, 2013, p. 458, grifo do autor).

A maneira como se dá essa apropriação tem implicações importantes sobre os preços de mercado e a acumulação de capital. Ao buscar se apropriar da renda diferencial, o proprietário fundiário pode estimular os produtores a buscarem superar as vantagens “naturais” dos diferentes terrenos (como a fertilidade), competindo com base em novos métodos produtivos. Assim, os proprietários fundiários podem ser um elemento de estímulo ao surgimento de inovações pela competição. Essas inovações podem, posteriormente, ser generalizadas e levar a uma racionalização da organização espacial do capitalismo. Considerando a proposição de Schumpeter, anteriormente discutida, de que as inovações são o verdadeiro motor do capitalismo, a proposição de Harvey de fato considera a possibilidade de um papel de coordenação dos proprietários fundiários muito relevante.

Além das inovações em termos produtivos, esse papel de coordenação pode ser exercido com relação aos usos desenvolvidos nos terrenos. Conforme aponta o autor:

A circulação do capital que rende juros nos mercados fundiários coordena o uso da terra em relação à produção de mais-valor mais ou menos da mesma maneira que ajuda a coordenar as alocações da força de trabalho e equalizar a taxa de lucro entre as diferentes linhas de produção em geral. As peculiaridades da terra acrescentam algumas novas peculiaridades a esse processo. Na prática, há pouca coisa que

obrigue os capitalistas a renunciar às vantagens relativamente permanentes (de fertilidade ou de localização) que eles desfrutavam em um determinado pedaço de terra para promover um uso de produção de renda diferente, porém mais elevado, particularmente se os benefícios que tiveram de investir em tal mudança são imediatamente extraídos sob a forma de rendas mais elevadas. A situação muda materialmente se o capital que rende juros circular pelos mercados fundiários eternamente em busca de rendas fundiárias futuras aumentadas e fixar os preços da terra em conformidade com isso. Nesse caso, a circulação do capital que rende juros promove atividades na terra que visam seus mais elevados e melhores usos, não simplesmente no presente, mas também prevendo a produção futura de mais-valor. Os proprietários de terra que tratam a terra como um simples bem financeiro desempenham exatamente essa tarefa. Eles coagem o capital (por meio de aumento das rendas, por exemplo) ou cooperam com ele para garantir a criação de rendas fundiárias mais elevadas (HARVEY, 2013, p. 472)

Assim, pode-se entender que o proprietário fundiário – e, por extensão, o proprietário imobiliário – não se limitará a escolher aquele uso que oferece a maior renda, tendo um papel mais ativo, bem como uma visão de futuro, que sempre irá buscar aumentar sua renda e destinar à sua terra o “melhor e mais elevado uso”. Esse é um papel que difere radicalmente da visão apresentada na síntese neoclássica, do proprietário ausente, e até mesmo das outras propostas de base marxista anteriormente discutidas, nas quais os capitalistas são os principais agentes, havendo pouco espaço de ação tanto para a demanda quanto para os proprietários, os quais servem apenas como um obstáculo a ser superado pelos capitalistas para o uso da terra.

Nessa proposta, a propriedade da terra e sua apropriação da renda são socialmente necessárias ao capitalismo – desde que a terra seja tratada como um bem financeiro, ou seja, como capital fictício – e os proprietários precisam ter um papel ativo na busca pelo incremento de sua renda. Isso confere ao mercado fundiário um papel de coordenação na alocação de capital na terra – interferindo, portanto, na produção –, bem como na formação da DESE. Um exemplo interessante diz respeito à interferência da propriedade privada na estruturação urbana através de melhorias em sistemas de transportes que poderiam valorizar suas terras. No caso do Recife, a ser exposto no próximo capítulo, o processo de expansão urbana apresentou uma combinação de loteamentos de terras de antigos engenhos e criação de linhas de transporte coletivo que ligavam essas áreas ao centro urbanizado.

A análise de Harvey apresenta, portanto, alguns elementos diferentes com relação às outras propostas de base marxista anteriormente discutidas. Importa observar que, assim como ocorreu com a síntese neoclássica, essas propostas de base marxista não escaparam às críticas quanto à sua aderência ao real funcionamento do mercado. Enquanto vemos que, na síntese neoclássica, os preços são definidos pela competição entre a demanda, para o pensamento marxista, a competição se dá entre os capitalistas individuais, pelos terrenos que os permitam auferir o máximo de mais-valia. Apesar de que existem diversas proposições relacionadas às rendas de monopólio, definidas pela capacidade de pagamento da demanda, como é o caso

das rendas associadas à moradia privilegiada ou da renda de monopólio de Topalov, não se aborda com grande aprofundamento o papel da demanda para essa fixação dos preços. Conforme exposto, tampouco se considera, com exceção de Harvey, o papel dos proprietários fundiários. No entanto, mesmo a análise desse autor não leva em consideração um papel relevante por parte da demanda.

Para Abramo (2001), o pensamento de base marxista, ao enfatizar demais o capital monopolista, terminou por descartar a questão da concorrência espacial, o que se tornou um obstáculo para apreender a força analítica da síntese neoclássica. Uma questão importante diz respeito às diferenças entre a abordagem neoclássica e a marxista quanto aos mecanismos responsáveis pela estruturação urbana. Como dito, no caso neoclássico, a renda fundiária produz uma estrutura em cinturões homogêneos segundo atividades e tipos de famílias. Já no caso marxista, a estrutura da cidade seria formada por um processo que tem suas raízes nas forças do grande capital e na disputa de classes, numa abordagem macro em que não são considerados os aspectos de decisão dos indivíduos – os quais não teriam de fato liberdade de escolha quanto à sua localização residencial, por exemplo (ABRAMO, 2007).

Conquanto para essa exposição buscamos selecionar o que, da produção destes autores, possuía maior relação com a temática aqui trabalhada – enfatizando nas rendas associadas ao consumo das edificações, assim como nas rendas de monopólio – importa observar que existe, no geral, uma grande referência na produção de base marxista em relação aos preços de produção.

Mesmo no caso da renda imobiliária de Topalov, os preços de mercado estariam relacionados com os preços das unidades novas de qualidade semelhante e, portanto, com seus preços de produção. No caso dos centros históricos, entendemos que essa pode não ser uma associação relacionada com a realidade, na qual talvez tenha um papel mais relevante a revisão dos preços históricos, conforme intuído por Jaramillo. Verifica-se, assim, que existem elementos de interesse para a competição de usos nos centros históricos tanto na abordagem neoclássica como na marxista. A seguir, iremos analisar outras propostas conceituais, que oferecem caminhos distintos.

3.2.3 Outras abordagens sobre a formação dos preços

Os dois grandes campos de estudo anteriormente apresentados trazem valiosas contribuições para o tema do presente trabalho. No entanto, para entender o processo de formação dos preços no mercado imobiliário em centros históricos é preciso encontrar alguns

caminhos intermediários entre essas abordagens, bem como identificar outros fatores que também possam influenciar na composição dos preços e na disputa de usos do solo.

Inicialmente, destacamos a abordagem proposta por Richardson (1978), que avalia que as hipóteses de barganha entre custo de transporte e custos de aluguel (como é o caso do modelo de Alonso) não são coerentes com a conduta dos agentes. O modelo proposto por Richardson enfatiza os ocupantes/proprietários das residências, para quem as preferências relativas à moradia em si (tipo de casa, sua área, número de quartos, existência de garagem e jardim, amenidades ambientais) e as restrições financeiras são as variáveis primárias e os custos de transporte são, no máximo, um determinante secundário. Além das características das casas, Richardson admite a possibilidade de que outros fatores influenciem na escolha, como proximidades a amigos e parentes, acesso a equipamentos públicos ou conhecimento da região.

Para os usos não-residenciais, Richardson considera muito difícil a criação de uma teoria compreensível de localização, pois é preciso considerar que, nas cidades já estabelecidas, os melhores lotes podem já ter sido ocupados e a ocupação de lotes urbanos costuma estar associada a uma estabilidade e inércia, levando à subotimização. Importa observar que os modelos neoclássicos são, geralmente, estáticos, o que os torna incompletos, pois mudanças na dinâmica urbana – como alterações no número de habitantes e sua distribuição espacial, melhorias nos meios de transporte, mudanças na tecnologia da produção e das comunicações, pressões para redesenvolvimento da área central – podem levar a grandes alterações sobre os principais determinantes de localização. Além disso, Richardson considera pouco provável a existência de uma única localização ótima para os estabelecimentos, podendo ser verificado empiricamente que tipos idênticos de estabelecimentos prosperam tanto no CBD quanto em subúrbios ou pequenas cidades. Assim, pode haver mais de um lote igualmente bom para cada empresa localizada dentro da cidade.

Ainda com relação às empresas, Richardson salienta que as decisões de localização são interdependentes, havendo vantagens na aglomeração, como concentração de estabelecimentos similares ou de atividades complementares (escritórios e restaurantes, por exemplo). O autor identificou uma tendência de descentralização das atividades a varejo, mas, mesmo com o processo de descentralização, avalia que é importante considerar que “as forças históricas são importantes para a explicação de um modelo de localização da cidade” (RICHARDSON, 1978, p. 23-25). Mudanças nas dinâmicas da cidade podem fazer com que as razões lógicas para a localização de determinadas empresas nos centros urbanos tenham deixado de existir, mas elas podem permanecer ali ainda por muito tempo depois disso.

Entendemos que este último ponto, em conjunto com a necessidade da localização das lojas de varejo nos pontos de maior acessibilidade, bem como com as vantagens da economia de aglomeração, pode estar associado a uma tendência de especialização comercial dos núcleos antigos. Para estabelecimentos de outra natureza (escritórios, serviços), pode ser mais fácil desfazer os laços com o núcleo mais antigo, o que favorece ainda mais a aglomeração do comércio. Conforme aponta o autor, lojas com alta rotatividade por metro quadrado devem ter a tendência a vencer a competição das ofertas de renda, ocupando os lugares centrais disponíveis.

Importa observar que, mesmo propondo aspectos diferenciados em sua abordagem, Richardson (1978) mantém o viés neoclássico no sentido de considerar que o preço dos terrenos e o nível geral dos aluguéis é determinado pela fricção entre oferta e demanda e que cada agente terá suas curvas de custo de espaço, embora elas variem muito para cada agente, porque diferentes itens de custos (terreno, salários, capital, transporte) possuem importâncias diferentes. Assim, a variação da renda conforme a distância ao centro depende do tipo de atividade analisada.

Em relação aos terrenos em localização central, o autor considera que a oferta está essencialmente fixada – ou seja, tem um grande nível de inelasticidade –; assim, o preço será determinado pela demanda por espaço central, o que levaria, inevitavelmente, a um aumento dos preços ao longo do tempo, a não ser que as empresas pudessem encontrar localizações adequadas também fora do centro, reduzindo a pressão sobre os terrenos centrais.

Dessa forma, a principal diferença da abordagem de Richardson é assumir que a forma da cidade irá variar bastante com relação ao modelo de segregação em círculos concêntricos, apresentando mistura de atividades e muitas distorções nos padrões. Além disso, o autor salienta que nem toda localização é definida por lances competitivos na operação do mercado, porque o mercado não opera livremente, havendo inflexibilidades como inércia locacional, longos períodos contratuais, regulações urbanísticas, restrições de aluguel e outras formas de intervenção, além da especulação imobiliária, que pode reter terrenos urbanos para desenvolvimentos futuros, impedindo que sejam destinados a usos adequados até lá. Ao admitir a possibilidade de retenção especulativa, Richardson termina por apontar mais uma diferença com relação à síntese neoclássica, pois, para efetuar essa retenção, os proprietários fundiários devem comportar-se como agentes econômicos, buscando maximizar seus rendimentos para além do que pode ser obtido através da concorrência perfeita.

Richardson aborda também a questão da Renovação Urbana, que envolvia a transformação de áreas deprimidas da cidade, normalmente no centro da cidade ou em seu

entorno. Embora as operações de renovação sejam, geralmente, desenvolvidas pelo poder público, o autor considera interessante analisar o que acontece no nível microeconômico, isto é, a conduta dos proprietários nessas áreas. Avaliando que a maioria das construções pode ser mantida em bom estado de conservação se seus proprietários arcarem com os custos, o autor conclui que, quando elas perdem qualidade, isso se deu de forma intencional. Numa área em que a maioria das edificações está conservada, alguns proprietários podem optar por aumentar seus lucros reduzindo seus gastos com manutenção. No entanto, uma vez que o valor de mercado de uma propriedade é também influenciado pela qualidade da vizinhança onde se insere, as externalidades contribuem para a definição das condutas individuais.

Assim, uma grande presença de edificações sem manutenção pode levar outros proprietários a decidirem reduzir seus custos de manutenção, criando extensas áreas degradadas, com redução do valor de mercado dos imóveis adjacentes, mesmo que esses viessem mantendo melhores padrões de conservação. Além das condutas em relação à conservação dos imóveis, Richardson salienta que a proximidade de atividades não-residenciais pode levar à deterioração, pela redução da habitabilidade e porque os proprietários dos imóveis próximos a esses usos podem reduzir os investimentos em manutenção, na expectativa de absorção de sua propriedade por usos não-residenciais. Outra forma de maximizar os lucros verificada nessas áreas é o aumento da concentração populacional nos imóveis residenciais, o que também acelera sua taxa de deterioração.

Assim, Richardson considera que a Renovação Urbana somente funciona com o poder público assumindo grande parte dos custos, porque, na maioria dos casos, para os proprietários individuais, não existem incentivos suficientes para que eles mesmos renovem/requalifiquem uma área. Além de ser mais lucrativo investir em outros lugares, as decisões de investimento são interdependentes. Assim, de um ponto de vista microeconômico, de conduta dos proprietários, a renovação urbana dificilmente será levada a cabo e a degradação terá continuidade até que haja o envolvimento do poder público.

Dessa forma, podemos ver que Richardson (1978) reconhece a importância dos achados neoclássicos e os enriquece ao considerar outros fatores que contribuem tanto para as decisões de localização quanto para a formação dos preços, chegando a elaborar aspectos sobre as condutas dos agentes que levam à degradação das áreas centrais. O autor contribui, assim, para a construção de outras abordagens sobre a formação dos preços, sendo um ponto importante o fato de que as externalidades contribuem para a definição das condutas individuais, bem como a visão da interdependência das decisões dos proprietários quanto às condutas de manutenção ou não de suas edificações.

Outra proposta de destaque é aquela apresentada por Pedro Abramo (2007). Em sua abordagem heterodoxa, embora admita a hipótese neoclássica de definição da dinâmica do mercado residencial a partir da competição entre diferentes famílias, o autor considera que o principal aspecto para a escolha de localização é a externalidade de vizinhança definida pela aglomeração de famílias de rendas similares e pela repulsa a famílias de menor renda. Isso cria uma cidade segmentada por níveis de renda – por uma motivação inteiramente diferente daquela identificada nos modelos neoclássicos – e sem formar círculos concêntricos a partir do centro.

Também de grande importância é o fato de que o mercado não funciona em modelo de concorrência perfeita. Conforme aponta o autor, a relativização desse caráter perfeito e completo de funcionamento gera uma dinâmica de expectativas que compromete o caráter racional neoclássico dos agentes. Enquanto permanece o interesse em maximizar sua utilidade e/ou lucro, os indivíduos tentarão obter vantagens em relação aos outros indivíduos e obter ganhos em função da localização escolhida, transformando sua decisão de localização num possível investimento.

Assim, o espaço já não pode ser visto como neutro, pois pode virar objeto de especulações; não existirá um ordenamento espacial claramente definido pelas hierarquias das rendas fundiárias; e os indivíduos não mais farão suas escolhas de forma míope, passando a tentar antecipar as escolhas dos outros atores. Conforme salienta Abramo (2007), essa lógica introduz as noções de tempo e de incerteza no processo decisório. As decisões não mais consideram apenas o presente, mas tentam visualizar qual será o espaço urbano futuro.

Abramo procura ilustrar uma situação de uma família que, em busca de vantagens pessoais, se instala numa zona onde as famílias possuem recursos superiores aos seus. Essa família pode ser aceita pelas famílias majoritárias, mas se uma única delas decidir sair devido a essa mudança no perfil da vizinhança – e for substituída por outra de renda mais baixa –, pode ter início um processo de transformação da composição social do bairro. Essa transformação vai abalar as projeções baseadas no princípio das antecipações racionais, podendo criar um ambiente de incertezas, gerando reações em cadeia e deflagrando outros processos de transformação em outros locais a partir do deslocamento das famílias. Assim, a alteração da composição das zonas residenciais pode ser estendida à cidade como um todo, dando lugar a uma transformação generalizada dos bairros residenciais, num contexto de incerteza urbana radical. Isso significa que uma decisão de localização de uma família adquiriu o caráter de decisão crucial, mudando as características urbanas de uma forma não imaginada no momento em que foi inicialmente pensada (ABRAMO, 2007).

Além das famílias, decisões cruciais podem ser tomadas pelos empresários urbanos – notadamente os promotores imobiliários –, que, na abordagem de Abramo, são agentes de fato. Como dito, a síntese neoclássica considera as empresas construtoras de habitação como agentes econômicos neutros, cujas escolhas de localização e até mesmo as decisões sobre verticalidade e densidade são predeterminadas pelas hierarquias das rendas fundiárias. A abordagem heterodoxa, por sua vez, busca entender a conduta dos agentes que produzem novas habitações, assim como a relação que essas irão estabelecer com o estoque residencial preexistente. Nesse sentido, Abramo (2007) introduz a figura do empresário schumpeteriano, que buscará aumentar seus lucros a partir da inovação dos bens residenciais e da destruição criativa do estoque residencial existente. A referência a Schumpeter está relacionada ao fato de este autor identificar que, no sistema capitalista, o que estimula as ações dos empresários é a possibilidade de auferir lucro e eles sempre buscarão ir mais longe do que seus concorrentes.

De fato, Schumpeter, em seu livro “Teoria do Desenvolvimento Econômico” (1964/1997), entende que o desenvolvimento econômico não é gerado por alterações decorrentes de fatos externos (conforme anteriormente mencionado, como guerras, revoluções, mudanças de hábitos etc.), que ensejam apenas adaptações – geralmente graduais – por parte dos capitalistas. O desenvolvimento econômico é uma perturbação do equilíbrio previamente existente, que é deslocado de forma permanente, por novas combinações que se apresentam de forma descontínua (não gradual). O autor salienta que essas mudanças não são promovidas a partir das necessidades da demanda. Em geral, o produtor cria uma inovação, levando a uma alteração dos gostos e hábitos dos consumidores.

Dessa forma, conforme anteriormente exposto, a questão chave para Schumpeter (1964/1997) é a realização de novas combinações, que significam a eliminação de combinações antigas – a destruição criativa. Para isso, a nova combinação deve retirar os meios de produção de algumas combinações antigas, sendo de fundamental importância a disponibilidade de crédito. É o acesso ao crédito que permite àqueles que irão realizar novas combinações superar os produtores de uma situação de equilíbrio preexistente. Para Schumpeter, “onde não há nenhum poder direto dos líderes de dispor dos meios de produção, o desenvolvimento é em princípio impossível sem o crédito” (SCHUMPETER, 1964/1997, p. 110). No caso urbano, Abramo salienta que a proposição de novas espacialidades significa uma materialidade a ser construída (e, posteriormente, adquirida pelas famílias), correspondendo, portanto, a despesas a serem efetuadas, não havendo esse processo sem a existência de crédito.

O outro elemento fundamental ao desenvolvimento econômico, conforme Schumpeter, são os empresários, entendidos apenas como aqueles que realizam as combinações novas – que o autor chama de “empreendimento”. Para o autor, existe uma distinção fundamental entre “empresários” e “capitalistas”, e é justamente a promoção dos empreendimentos o que torna os empresários uma força motriz do desenvolvimento econômico. Se uma nova combinação é aceita, promovendo o desenvolvimento, significa que haverá um lucro extraordinário – de monopólio –, num primeiro momento, determinado com base nos preços de equilíbrio então vigentes. Esse lucro leva a uma reorganização completa da indústria de forma que, após a criação de uma nova combinação, o empresário entrará em competição com os capitalistas preexistentes no mesmo mercado, tornando-se uma espécie de liderança de um processo de homogeneização que primeiro irá reduzir, depois eliminar o seu lucro, chegando-se a uma nova posição de equilíbrio (SCHUMPETER, 1964/1997).

Assim, partindo da visão de “empresário” conforme apresentada por Schumpeter, Abramo (2007) identifica, no ambiente urbano, o empresário schumpeteriano, o qual irá tentar criar mecanismos que o confirmem algum poder sobre a demanda e a possibilidade de imposição de um *mark-up* urbano, mesmo que seus atos de produção precisem ser validados socialmente por essa mesma demanda. As inovações dos empresários urbanos schumpeterianos rompem com as projeções existentes para o espaço urbano e podem ser tanto relacionadas a avanços tecnológicos que permitam um aumento da produtividade ou a viabilidade de empreendimentos anteriormente não possibilitados; quanto relacionadas a uma diferenciação em relação aos produtos já oferecidos no mercado.

Sobretudo a prática da diferenciação dos produtos é fundamental quando se quer manter um certo nível de oferta de novos bens, mesmo que não tenha havido, necessariamente, um aumento da demanda – particularmente quando se trata de bens de longa duração, como é o caso das moradias. Para isso, é preciso que o estoque residencial preexistente, que ainda se encontra funcional para seus moradores, seja submetido a uma lógica de depreciação precoce ou fictícia. A alteração das características das moradias induz a uma mudança nas preferências dos consumidores, fazendo com que as novas ofertas não entrem em competição com o estoque residencial preexistente.

Assim, “os imóveis, quando envelhecem, perdem a capacidade concorrencial” (ABRAMO, 2007, p. 81) e isso possibilita aos empresários schumpeterianos a imposição de preços de mercado para a demanda. Importa, também, observar que a proposição de inovações está relacionada, em geral, a um mercado de compra e venda com o objetivo de consumo da moradia, para as famílias de maior renda. O estoque residencial por elas

depreciado passa por um processo de filtragem, passando para estratos de renda cada vez mais baixos a cada nova onda de depreciação, seja através da venda (que pode subsidiar a compra das inovações), ou entrando no mercado de aluguel.

Como dito, Sweeney (1974) traz essa abordagem da filtragem, mas, para este autor, as edificações caem de nível de qualidade devido à ausência de manutenção, tratando-se, portanto, de uma depreciação material. A hipótese aqui proposta por Abramo, importa reforçar, trata-se de uma depreciação simbólica de edificações que ainda se apresentam em condições de funcionalidade, para evitar que elas entrem em competição com os novos bens lançados no mercado. Esse é um processo que pode estar fortemente associado à evasão populacional nos centros históricos. Conforme veremos a seguir, no Recife, a partir das últimas décadas do Século XIX, as classes de mais altos ingressos passaram a abandonar a moradia na área central da cidade, para novos loteamentos nas terras dos antigos engenhos, onde foram produzidas novas formas de morar, contribuindo para a desvalorização dos padrões de moradia preexistentes no núcleo de ocupação mais antiga da cidade.

Assim, um aspecto importante a se considerar é que a depreciação afeta também as áreas urbanas. Em muitos casos, a inovação dos bens residenciais estará acompanhada de inovações de localização, mudando a ordem residencial urbana (ABRAMO, 2007). Isso significa que as inovações de localização precisarão estar direcionadas a um tipo particular de família, reproduzindo suas externalidades de vizinhança, de maneira a convencê-las a mudarem de localização.

Esse processo de inovação acompanhado de depreciação fictícia está associado à proposição da destruição criativa de Schumpeter e confere aos empresários que o introduzem acesso a lucros extraordinários e, num primeiro momento, o monopólio dessa inovação no mercado. Isso cria assimetrias de poder entre os agentes do mercado, ao contrário dos postulados da síntese neoclássica. Os lucros extraordinários gerados por essas inovações não podem, em seu momento inicial, ser capturados pelo proprietário fundiário na forma de renda. Assim, as inovações são, também, uma forma de os empresários “escaparem” dos obstáculos à acumulação impostos pela propriedade da terra, conforme postulam as propostas de cunho marxista. Por outro lado, se considerarmos a abordagem de Harvey (2013) com relação ao papel de coordenação da renda da terra, as inovações podem ser uma resposta dos empresários às pressões impostas pelos proprietários fundiários em busca de um aumento de sua renda.

De toda forma, uma vez que é validada uma nova localização, os proprietários fundiários daquela área podem começar a tentar capturar os lucros, aumentando a renda exigida pelo uso da terra. Além disso, uma vez que essa inovação seja absorvida, pode-se

chegar a uma difusão desse novo bem residencial, a ser promovida também por empresários imitadores dos schumpeterianos, o que reduz os lucros extraordinários iniciais. Esse processo irá levar à necessidade de introdução de outras inovações.

Importa observar que também para os empresários as decisões de inovação são tomadas num quadro de incerteza urbana – tanto em relação à validação da inovação do produto quanto da localização. Portanto, conforme aponta Abramo, a incerteza urbana radical evidencia um problema de coordenação espacial e, diante disso, os agentes do mercado residencial irão procurar minimizar seus riscos considerando as escolhas dos outros agentes, surgindo efeitos de imitação que dão origem ao que o autor chama de “convenção urbana” (ABRAMO, 2007).

Importa observar, no entanto, que a convenção urbana vigente num dado momento poderá ser sempre alterada, devido à prática da inovação espacial. Assim, a dinâmica espacial comporta o movimento de diferenciação espacial proposta pelos empresários inovadores, que levará a uma homogeneização dos novos bens ofertados, praticada por empresários imitadores. A cada inovação validada socialmente, corresponderá uma convenção urbana (período de difusão da inovação e homogeneização dos novos bens ofertados) que será, posteriormente, novamente modificada, alterando as características das localizações.

Nessa hipótese de que a coordenação espacial é feita através de convenções urbanas, elas definiriam as localizações, os preços, a verticalidade das edificações e a densidade populacional. De acordo com Abramo (2007, p. 37), “essa maneira de apresentar o processo de coordenação das decisões descentralizadas vai nos afastar de toda a análise que focaliza a estruturação residencial intra-urbana do ponto de vista da teoria da renda”, seja a abordagem neoclássica ou a marxista.

No entanto, partindo das convenções urbanas como propostas de reprodução ou alteração da DESE existente, importa referenciar novamente Lipietz e sua proposição dos tributos fundiários, sendo o tributo diferencial exógeno aquele que promovia a reprodução da DESE e que estava baseado na posição de cada área na escala social da cidade, e o tributo diferencial endógeno aquele que é imposto pelos capitalistas quando conquistam o poder de modificar a DESE – que Abramo (1995) considera como a imposição de um *mark-up* urbano. Nessa situação, o tributo diferencial exógeno, que podemos considerar como preço histórico, faz parte da composição do tributo endógeno (ou *mark-up* urbano) a ser definido quando da produção de uma nova convenção urbana ou alteração da DESE preexistente. Assim, consideramos que, mesmo nessa abordagem heterodoxa, a renda ou tributo fundiário ainda possuem papel relevante para a fixação dos preços de mercado, a partir dos preços históricos.

Ademais, essa proposição de Abramo quanto às convenções urbanas está associada ao mercado residencial, de produção e venda de novas unidades habitacionais. Embora possamos considerar o mercado residencial como o mais importante no contexto de uma cidade – envolvendo a maior parte de sua área, assim como o maior número de agentes – e também que parte do processo aqui analisado, de competição de usos, diz respeito a esse mercado, é preciso considerar também as particularidades do mercado voltado para o uso das edificações para atividades não-residenciais, sobretudo o comércio.

Conforme anteriormente exposto, o uso comercial é aquele que se mantém mais fortemente associado a uma conduta racional por parte dos agentes, em busca da maximização da velocidade de rotação do capital, favorecida pelas localizações mais acessíveis. Embora seja admitido também um caráter de convenção quanto aos espaços comerciais – conforme apontado por Jaramillo (1977) – e também se reconheça a importância das externalidades de vizinhança pelos efeitos de aglomeração (RICHARDSON, 1978), esses aspectos podem facilmente ser apropriados pelos proprietários fundiários e imobiliários nos centros consolidados, havendo uma estabilidade muito maior da localização dos centros comerciais do que em relação às áreas residenciais. Como discutido no capítulo anterior, tentativas de criação de novas áreas de centralidade por parte de empreendedores (de caráter schumpeteriano) não conseguiram ainda lograr esvaziar de centralidade (e, portanto, da acessibilidade desejada para o comércio) os centros antigos.

Percebe-se, assim, a importância de considerar também, para além das rendas e das ações dos empresários inovadores, a influência dos valores simbólicos na formação dos preços do solo, abordada por Norma Lacerda em sua tese de doutorado. Em seu estudo, Lacerda (1996) demonstrou que os valores simbólicos associados ao lugar, os quais permeiam o imaginário social e remontam às práticas histórico-sociais no espaço, possuem peso apreciável na formação dos preços fundiários e imobiliários, influenciando sobretudo na renda fundiária de monopólio. Seu trabalho busca quebrar o determinismo econômico que se engajou numa representação deformada da realidade social, fechando toda a relatividade cultural. Como vimos, essa foi uma questão brevemente abordada por Topalov (1984) e Jaramillo (1977), ainda que sem uma abordagem concreta na análise de uma cidade. O trabalho de Lacerda, portanto, demonstra o que apenas se intuía em análises realizadas num nível de abstração. Analisando o caso do Recife, a autora identificou uma concentração das operações de produção de unidades habitacionais, para as classes de maiores ingressos, em “zonas cheias de significações culturais e de hierarquias sociais” (LACERDA, 1996, p. 20).

A consideração do campo simbólico na formação dos preços fundiários e imobiliários não quer dizer, evidentemente, que essa não assuma feições econômicas, mas que nessa formação incidem fatores antropológicos, sociológicos e psicológicos, associados às localizações. Essas significações e valores modificam o peso dos fatores objetivos considerados para as escolhas de localização. Isso confere, dessa forma, um papel importante para a demanda final na explicação dos preços – mas de forma diferente daquela considerada pela síntese neoclássica. Assim, os valores de uma determinada sociedade, ao influenciarem nas decisões da demanda, influenciam nas ações dos empreendedores que irão produzir habitações.

De acordo com Lacerda (1996), o papel da demanda final na determinação dos preços está também relacionado à forma atual de funcionamento do mercado imobiliário de unidades novas, de concorrência monopolista, caracterizado, como dito, pela atuação de várias empresas as quais, isoladamente, não possuem condições de influenciar os preços, mas cujos produtos ofertados possuem diferenças suficientes para que não sejam perfeitamente substituíveis entre si. Essa diferenciação pode beneficiar determinadas empresas (associadas com maior ou menor qualidade ou prestígio), que adquirem um certo controle sobre os preços.

Além disso, a disponibilidade e condições de créditos imobiliários (para os quais têm grande influência as condições macroeconômicas) têm grande influência tanto na oferta (para produção) quanto na demanda (para aquisição). Assim, os preços de venda dos promotores imobiliários sofrem influência dos estoques existentes, dos preços históricos, dos custos de produção, da capacidade de pagamento da demanda e das representações sociais da cidade. A demanda irá, então, compatibilizar seu grau de solvabilidade com as suas representações socioespaciais e os ajustamentos entre oferta e demanda levam a uma segmentação do espaço urbano (LACERDA, 1996).

Para a autora, os preços de mercado irão, dessa forma, oscilar em progressão a partir do nível mais baixo, que é o preço de produção, predominante nas áreas da cidade cuja demanda não possui poder de compra elevado. Por outro lado, o nível de preço de mercado mais alto será praticado nas zonas onde o poder de compra da demanda é compatível com suas aspirações sociais. Em virtude disso, os empreendedores irão usar os valores simbólicos das diferentes localizações da cidade como estratégia de *marketing*, concentrando seus investimentos nas localizações com conotações mais positivas, que os permitem realizar maiores margens de lucro. Isso permite aos proprietários fundiários dessas áreas capturarem parte desses lucros extraordinários na forma de renda, o que, posteriormente, levará a uma reorientação dos investimentos para outras áreas da cidade. Assim, enquanto a renda fundiária

não é o único componente a influenciar na variável densidade-verticalidade na atuação das empresas construtoras, ela possui um papel também relevante, em conjunção com as significações culturais e hierarquias sociais.

Lacerda (1996) salienta que o capital simbólico de uma localidade necessita de tempo para sua acumulação. Assim, uma localidade precisa beneficiar-se, durante um certo tempo, da presença de atributos valorizados, sobretudo a presença de habitantes de altos ingressos; mesmo que, inicialmente, convivendo também com segmentos populares. Dessa forma, uma vez que um local tenha capital simbólico suficiente, os indivíduos desejarão essa localização – um determinado bairro, por exemplo –, associada a uma distinção social. Essa forma de análise considera um aspecto relevante para a síntese neoclássica, que é a importância das escolhas de localização das famílias. Conforme a autora, a família é um nível de análise pertinente para a compreensão dos interesses imobiliários, permitindo compreender elementos essenciais das condutas dos indivíduos. Por outro lado, a autora reconhece também a importância da renda fundiária e dos preços de produção na composição dos preços de mercado, presentes na abordagem do pensamento marxista.

Embora a pesquisa esteja relacionada à produção de novas unidades habitacionais, a “participação” dos valores simbólicos na formação dos preços imobiliários pode ser considerada também em outros setores do mercado imobiliário, como aquele voltado para o uso comercial. Esse é um aspecto que Lacerda vem considerando em suas publicações mais recentes, no âmbito da já mencionada Pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*, cujas proposições relacionadas à composição de preços serão tratadas mais adiante.

3.3 Competição de usos no mercado imobiliário em centros históricos

Quando se trata do funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos, um aspecto fundamental é a questão do mercado de aluguel. Embora a abordagem da renda (tanto neoclássica quanto marxista) na formação dos preços de mercado tenha relação com pagamentos periódicos aos proprietários – portanto, com pagamento de aluguel –, muito da produção teórica sobre o mercado imobiliário possui um enfoque maior na produção e comercialização de novas unidades habitacionais, sendo raras as abordagens em relação especificamente ao funcionamento e à fixação dos preços no mercado imobiliário de aluguel.

De fato, se considerarmos, como apontam Schumpeter (1964/1997) e Abramo (2007), que as inovações são o motor da economia e das transformações na estrutura urbana, é possível entender que os estudos sobre o mercado imobiliário residencial estejam majoritariamente centrados na produção de novas espacialidades. O mercado de aluguel, por

sua vez, está muito relacionado justamente àquele estoque imobiliário que foi depreciado, que foi “filtrado” para níveis mais baixos de qualidade, em virtude da criação dessas inovações. Uma família, ao decidir-se por habitar num imóvel mais novo, pode subsidiar essa compra tanto através da venda do imóvel “antigo”, quanto da manutenção desse imóvel como ativo, colocando-o no mercado de aluguel. Esse é um mercado, portanto, que pode servir como “combustível” para o motor da economia – a produção de inovações.

Importa observar que existe uma longa tradição do mercado rentista na sociedade brasileira. Ribeiro (1997) e Bonduki (2013) discutem a importância da produção rentista de casas de moradia a partir de finais do Século XIX no Rio de Janeiro e São Paulo, respectivamente, processo esse que foi verificado nas principais cidades brasileiras naquele período, inclusive no Recife. De acordo com Bonduki (2013), as modalidades de moradia de aluguel eram diversas (casas de cômodos, cortiços, correres de quartos, vilas operárias), destinadas aos setores de baixa e média renda. Essa produção era desenvolvida pela iniciativa privada, majoritariamente pelo pequeno capital.

Para esses investidores, tratava-se de um investimento seguro e lucrativo, sem controles estatais e regulado pelo próprio mercado. Os preços eram, portanto, “fixados em contrato pela lei da oferta e da procura” (BONDUKI, 2013, p. 44). A inexistência de leis que protegessem os inquilinos e o direito absoluto de propriedade tornavam fáceis ações de despejo de moradores e o contínuo crescimento econômico das cidades, bem como o crescimento demográfico, faziam com que houvesse sempre uma demanda muito maior do que a oferta.

Lacerda e Fernandes (2015, p. 335) abordam essa questão para o CHR, demonstrando que o sistema rentista fez parte do “alvorecer da economia pernambucana”. As autoras identificam, ainda, indícios de que os ganhos fundiários e imobiliários naquele período já assumiam um caráter de monopólio, tendo em vista as restrições topográficas da incipiente mancha urbana, que tinha seu crescimento limitado por um cinturão de terras agrícolas.

Ainda sobre o Recife, Lacerda (1990) anota que a produção de casas de aluguel era realizada pelo capital de menor porte, com o objetivo de auferir, além da renda fundiária, o lucro do capital investido na produção e conservação. “O aluguel constituía uma espécie de juros que, embora também tivesse como base o mercado financeiro e as condições do próprio mercado de moradia, era calculado sobre o capital investido, constituído do preço do terreno e dos gastos com construção e reparação” (LACERDA, 1990, p. 171), configurando uma renda imobiliária. A autora salienta que, nesse processo, o capital imobiliário era ainda associado à

propriedade do solo, não havendo lucros associados exclusivamente à empreitada de construção das edificações, que era paga pelo preço da força de trabalho.

No Século XX, a oportunidade de auferir ganhos fundiários e imobiliários foi reforçada, favorecendo o desenvolvimento de uma “classe média patrimonial”, para a qual a propriedade de um patrimônio imobiliário é um elemento definidor de sua identidade econômica e simbólica (LACERDA e ABRAMO, 2020, p. 5). Conjuntamente com a tradição do rentismo, esse pode ser um dos fatores relacionados a uma maior presença do aluguel nos centros históricos brasileiros, sobretudo quando consideramos que, em virtude da já discutida “dureza” do Centro, existe uma menor tendência a transformações e maiores dificuldades em relação ao mercado de compra e venda, inclusive em termos de disponibilidade de crédito.

O longo período de duração dos bens imobiliários em centros históricos, as dificuldades em relação à venda e a impossibilidade de demolição para criação de novas espacialidades fazem com que muitos desses bens precisem ser destinados ou ao consumo por parte de seus proprietários ou à sua utilização como fonte de renda, através de sua disponibilização no mercado de locação. Nessa última condição, sua rentabilidade deve girar na faixa de rentabilidade dos rendimentos de aplicações financeiras sobre o preço de mercado desse bem (LACERDA e ABRAMO, 2020).

O mercado de locação é muito interessante para comerciantes e/ou prestadores de serviços, pois o tempo prolongado de vida útil dos imóveis significa uma grande imobilização de capital e isso é, na maioria das vezes, incompatível com os planos econômicos dessas atividades. Dessa forma, com o objetivo de reduzir os riscos, esses agentes em geral optam pelo aluguel das localizações, as quais, estando relacionadas com suas margens de lucro, ensejarão uma disputa pelos melhores pontos que permitam uma maior velocidade de rotação dos capitais e, portanto, a incorporação de sobrelucros que os permitam pagar essa renda imobiliária (LACERDA e ABRAMO, 2020).

Assim, dado que o mercado habitacional nos centros históricos tinha, historicamente, uma primazia do aluguel e que essa condição de ocupação dos imóveis é também preferencial para o comércio, esse pode ser um fator que influenciou na disputa de usos aqui analisada. Conforme apontam Lacerda e Abramo (2020, p. 14),

arrendar um imóvel é participar, juntamente com os proprietários locadores, de um processo competitivo em relação aos diversos usos que se estruturam nas centralidades históricas. Portanto, a concorrência de usos, ou melhor, o nível de sobrelucro a ser produzido por unidade de superfície de área construída por uso, vai ser o operador da competição.

Pode-se questionar se a própria existência desse mercado de aluguel, que possibilitou a inserção da moradia de baixa renda nos centros históricos, não foi também um operador da

posterior evasão populacional nessas áreas, através da competição com usos mais rentáveis que também favorecem o mercado de aluguel. Certamente, não se pode ignorar que a promoção da ideologia da casa própria e a difusão de ideais modernos de moradia contribuíram para a desvalorização das formas de morar associadas às áreas centrais³⁰. No entanto, fosse predominante nos centros a moradia em casas próprias, a conversão para usos comerciais exigiria, provavelmente, a compra dos imóveis por parte de investidores, antes que eles fossem lançados no mercado de aluguel comercial. Numa situação em que a maioria dos proprietários era rentista, trata-se apenas de uma transformação em seu público-alvo.

Conforme aponta Ribeiro (1997, p. 73), existe uma tendência à formação de uma divisão econômica do espaço, através da concentração espacial das atividades econômicas, que está associada a uma valorização do solo de acordo com o seu melhor uso, “tendo menor importância o seu uso real”. Essa é uma situação que pode levar, por exemplo, a que proprietários optem por manter seus imóveis fechados ou deteriorados, enquanto aguardam futuras transformações na divisão econômica do espaço que os permita auferir maiores rendas.

Em outras palavras, a tendência é que o solo seja ocupado pelas atividades econômicas que mais podem pagar pelo seu uso, o que é determinado pelo papel que a localização do terreno assume na geração de sobrelucro. Esta localização significa o acesso aos efeitos úteis de aglomeração (idem, p. 74).

O exemplo citado por Ribeiro indica um potencial “subproduto” da competição entre os usos comercial e residencial (preexistente) nos centros históricos: o abandono de imóveis. Segundo esse raciocínio, um proprietário, identificando um processo de mudança da DESE que implica na transformação de uma área residencial em comercial, pode optar por manter seu imóvel fechado – deteriorando-se –, enquanto aguarda sua conversão para outros usos mais lucrativos do que o residencial. Se lembrarmos da interdependência nas decisões dos agentes, assim como a deterioração de alguns imóveis gera externalidades negativas para sua vizinhança, também o abandono pode ter o potencial de difundir uma conduta entre os agentes proprietários de determinada área.

Nesse sentido, Ribeiro (1997) anota que, para o proprietário capitalista, a terra é o suporte de valorização de um capital. Assim, uma decisão de venda estará condicionada à possibilidade de a transação permitir o investimento desse capital de forma mais rentável, num cálculo que considera também o potencial valor futuro dessa propriedade. Para um proprietário rentista, a venda deverá incluir os ganhos futuros que ele teria, sobretudo se

³⁰ Para uma discussão mais aprofundada sobre essa questão, ver Menezes (2015).

houver possibilidades de alterações na estrutura urbana que viessem a valorizar seu imóvel. Isso significa que o preço será dependente da rentabilidade do capital no uso atual e num potencial uso futuro, não havendo nem venda nem mudança de uso se o sobrelucro do novo uso não exceder o sobrelucro já existente.

Ribeiro (1997), assim como exposto também por Topalov (1984) e Richardson (1978), anota que a divisão econômica do espaço urbano somente não se torna absoluta devido à permanência de lógicas não contemporâneas relacionadas a determinados usos, que não permitem à distribuição dos usos refletir de maneira perfeita a lógica do capital na sua fase corrente. Assim, existe uma grande força da herança histórica na estruturação das atividades no espaço urbano e essa é mais presente justamente nos centros históricos. Essa “teimosia” de usos tradicionais frente àqueles que seriam mais rentáveis aos proprietários define diferentes condutas por parte dos agentes envolvidos nesse mercado.

De acordo com Richardson (1978), citando Chamberlin, o uso de comércio varejista permite entender com mais clareza a natureza do aluguel urbano. Considerando a importância da localização para esse uso, o aluguel urbano aumenta porque um terreno pode permitir maior rotação de capital. Assim, o mercado de aluguel comercial contém elementos de monopólio, pois a localização cria uma diferenciação espacial. A competição entre os empresários para garantir os sobrelucros relacionados à localização transfere os ganhos de monopólio para os proprietários. Essa proposição de Richardson reconhece um papel importante da competição espacial entre a demanda para a fixação dos preços de aluguel, conforme a síntese neoclássica, o que também se relaciona com a renda de monopólio conforme proposta pela abordagem marxista, com preços definidos pela capacidade de pagamento por parte da demanda.

No entanto, o referencial até o momento apresentado indica para um papel importante dos proprietários como agentes econômicos nesse mercado. Para além de apenas selecionarem as ofertas de renda mais alta (o que implica em selecionar um “uso ótimo” para o espaço, sem de fato manifestar preferência por nenhuma das atividades possíveis), os proprietários no mercado de aluguel podem, conforme discutido por Harvey (2013), impor uma renda mais alta que chegue a estimular a mudança de usos, tendo um papel mais ativo nessa competição. Além disso, os proprietários tomam decisões quanto à conservação ou não de seus bens, quanto a colocarem-nos ou não no mercado – aguardando uma consolidação da DESE que permita auferir maior renda –, quanto a aumentarem ou não a densidade populacional em seus imóveis etc. Também é importante considerar a possibilidade de existência de proprietários com preferências por determinados usos devido a fatores como leis

de proteção a inquilinos residentes, por exemplo, que dificultam despejos e a possibilidade de aumento da renda.

Esses fatores permitem ainda considerar que o processo de competição de usos aqui analisado – não uma competição entre a demanda por uma localização colocada no mercado sem nenhuma preexistência, mas uma competição que desaloja um uso até então funcional, substituído por outro que permite ao proprietário auferir maior renda – pode ser um processo ainda mais antigo do que normalmente considerado. Conforme argumenta Jaramillo (1999), ao analisar o papel do mercado de solo na configuração de alguns traços socioespaciais das cidades latino-americanas, em alguns casos, as formas de operação do mercado em nossas cidades podem ter sido opostas às comumente aceitas.

Por exemplo, a saída das elites do centro pode ter ocorrido não somente de maneira voluntária, mas pode ter sido em parte obrigada pela competição imposta por outros usos, mais populares e rentáveis e que, portanto, não significam uma decadência socioeconômica do centro, mas sim um processo simultâneo de excesso de uma atividade e de especialização de sua utilização pelas camadas populares. Em se tratando especificamente do abandono do centro pelos residentes de alta renda, esse fenômeno foi, em geral, interpretado como resultado de uma decisão voluntária.

No entanto, é possível que esse movimento tenha tido um caráter menos voluntário do que se assume. Em sua argumentação, Jaramillo (1999) questiona se, além das mudanças sociais ocorridas nos centros das grandes cidades no Século XIX – que levaram a uma demanda por uma separação social mais estrita – a renda da terra não teve um papel relevante no sentido de expulsar as camadas de mais alta renda, que perderam a competição com as atividades produtivas e terciárias que passavam a se proliferar nos centros, conforme discutido no Capítulo 2. Além disso, afirma o autor, outra competição menos discutida também passou a acontecer: grupos de moradores de menores ingressos passaram a disputar com os de classes mais altas; por suportarem densidades populacionais mais altas – através da subdivisão dos imóveis e seu encortiçamento –, conseguiam pagar rendas mais altas por metro quadrado, permitindo aos proprietários dos imóveis a cobrança de aluguéis bastante consideráveis. Assim, “para os grupos de maiores ingressos, a erosão das formas tradicionais de funcionamento socioespacial do centro se viu complementada com essas pressões explícitas no mercado imobiliário” (JARAMILLO, 1999, p. 117, tradução livre da autora).

A observação de Jaramillo indica que a atuação do mercado de solo já pode ter tido efeito nas fortes transformações ocorridas nos centros históricos das cidades latino-americanas muito antes dos processos aqui trabalhados, relacionados a um fenômeno mais

recente, da percebida “deterioração” ou “decadência” do centro a partir de meados do Século XX. Sobre isso, o autor busca identificar qual o papel dos preços do solo, considerando os processos de natureza e simbologia diversas. Para Jaramillo, o que se verifica não é uma “morte” do centro, mas um dinamismo avassalador que, deixado a correr espontaneamente, pode gerar consequências muito negativas, conforme pudemos demonstrar no caso do Centro Histórico do Recife e sua especialização comercial. Jaramillo, no entanto, destaca que essa sua “intuição” acerca do abandono da moradia nos centros pelas classes abastadas precisa ser comprovada através de observações cuidadosas e controladas.

No caso do Recife, avaliando as semelhanças com o processo histórico de esvaziamento populacional em diversas cidades latino-americanas, no qual a retirada das camadas de alta renda sucedeu-se tanto um adensamento populacional de baixa renda quanto um avanço de atividades econômicas, sobretudo comerciais, consideramos que é possível a existência de um fator de “expulsão” das camadas ricas devido ao aumento do preço da terra no centro. Esse aumento pode ter ocorrido devido à conformação deste mesmo lugar como centro urbano de uma cidade em expansão, passando por inúmeros processos de valorização desde meados do Século XIX, com intervenções urbanas de grande porte, conforme será exposto no próximo Capítulo.

Ademais, levando-se em conta que as melhorias dos transportes terrestres no Recife, também a partir de meados do Século XIX, possibilitaram a expansão urbana e favoreceram a instalação da população rica em novos lotes, mais amplos, resultantes do parcelamento dos antigos engenhos, é possível inferir que esses novos lotes tinham preços mais baixos do que os terrenos centrais – posto que havia também uma grande parcela da população de baixa renda que veio a se instalar nessas localidades, conforme será apresentado a seguir. A literatura registra que os preços da terra – sobretudo no Bairro do Recife e em Santo Antônio – eram muito elevados, motivo pelo qual nessas áreas tinham grande relevância os sobrados, buscando maximizar a utilização do solo nas áreas mais valorizadas. No entanto, na ausência de dados específicos quanto ao preço da terra no Recife no período em que esse abandono pelas classes abastadas ocorreu – existentes para o caso de Bogotá, o que permitiu a Jaramillo elaborar sua “intuição” –, torna-se difícil confirmar essa suposição quanto aos motivos que levaram ao abandono do Centro do Recife pela população de altos ingressos.

Como dito, a abordagem heterodoxa de Abramo (2007) pode também trazer elementos que expliquem a evasão populacional dos centros históricos, uma vez que as contínuas inovações levam à depreciação fictícia de imóveis preexistentes e até mesmo das áreas urbanas onde esses imóveis se situam, podendo afetar todo o conjunto urbano. Embora o

texto de Abramo não aborde a questão da competição de usos entre habitação e atividades não residenciais, é possível inferir que o ciclo de depreciações fictícias promovido pelas inovações urbanas chega a seu ponto mais alto no estoque mais antigo da cidade – em seu centro histórico – onde a moradia passa a ser tão desvalorizada que não mais seria capaz de competir com outros usos, os quais passam a se sobrepor.

Ribeiro (1997) apresenta uma análise nesse sentido, considerando o fluxo de capitais para as inovações nos transportes e para o mercado de terras – através do loteamento das antigas propriedades agrícolas, as quais estariam estagnadas e com baixa lucratividade, situadas no entorno das manchas urbanas –, como um elemento que configurou uma inovação espacial, valorizada para a moradia das camadas mais abastadas.

Essas abordagens permitem considerar o avanço do comércio quase como uma ocupação de espaços vazios deixados diante da depreciação da moradia no centro. No entanto, uma vez que se registra a propriedade rentista para a habitação de baixa renda como tão lucrativa a ponto de ser um dos principais investimentos do pequeno capital nas áreas centrais (RIBEIRO, 1997), não teria sido ela um obstáculo à expansão do comércio sobre as antigas habitações? Se considerarmos que, no Centro Histórico do Recife, foi possível identificar uma população que ainda valoriza a moradia no centro, mas para quem a permanência é dificultada devido ao alto comprometimento da renda com aluguel (MENEZES, 2015), é possível inferir que a competição de usos entre comércio e habitação no centro ainda precisa de um aprofundamento.

Em relação a esse tema, importa referenciar a pesquisa desenvolvida por Cláudia Paes Barreto, que analisou a transformação da Avenida 17 de Agosto, no Recife, em eixo comercial, notadamente após a promulgação da Lei dos Doze Bairros (Lei Nº 16.719/2001). Até a promulgação desta Lei, a referida Avenida era uma área grandemente valorizada para a promoção de novos empreendimentos multifamiliares verticalizados, tanto pelo seu alto potencial construtivo quanto pela força dos valores simbólicos dessa região (LACERDA, 1996). A pesquisa de Barreto, que busca “resgatar a Teoria da Renda da Terra Urbana ao debate acadêmico” (BARRETO, 2012, p. 12), partiu do pressuposto que, ao restringir o potencial construtivo para novos empreendimentos, a Lei acabou, em última instância, levando a uma alteração na dinâmica da hierarquia das rendas fundiárias na Av. 17 de Agosto, passando a uma primazia do uso comercial naquela via, devido à tentativa dos proprietários fundiários de continuar a auferir os altos níveis de renda que podiam ser obtidos antes da restrição de potencial.

No entendimento de Barreto, “a competição de usos do solo é o reflexo da luta incessante entre o capital e a propriedade do solo: o primeiro, por produzir sobrelucro e conservá-lo; a última, por fixar o sobrelucro em forma de renda fundiária e dela se apropriar” (BARRETO, 2012, p. 21). A autora demonstra que, em um mesmo terreno urbano, diferentes tipos de atividades capitalistas podem ser desenvolvidos, as quais geram diferentes rendas fundiárias, que por sua vez conformam uma renda fundiária total potencial, variando de acordo com as conjunturas socioeconômicas, a regulação urbanística, a influência dos efeitos da aglomeração dos usos etc. Em um dado momento, esses fatores fazem com que um determinado uso gere uma renda fundiária mais alta que os outros usos e passe a se impor, levando a uma disputa de usos do solo urbano numa determinada área (BARRETO, 2012).

A pesquisa de Barreto apresenta um caráter de pioneirismo ao abordar o referido fenômeno. No entanto, chama a atenção que, embora se refira a uma normativa que restringiu o potencial construtivo, essa lei não restringiu a criação de novas espacialidades, como acontece com as leis de preservação de sítios históricos. Um exemplo disso é que, na análise da imbricação das rendas fundiárias realizada pela autora, foram excluídos os Imóveis Especiais de Preservação (IEP) da Avenida 17 de Agosto, por não ser possível sua demolição para a construção de nova edificação. A competição nesse caso, portanto, se deu não só entre usos, mas entre diferentes tipologias – edificação multifamiliar verticalizada contra edificação unifamiliar horizontal – e também entre a produção de novas habitações (articulação primária) contra a venda ou aluguel de edificações já existentes (articulação secundária). Estudos sobre o mecanismo da disputa de usos estritamente no mercado secundário permanecem, portanto, uma área vastamente inexplorada.

Um ponto de destaque é a discordância apresentada por Barreto em relação a Jaramillo (1977) e Topalov (1984) quanto à classificação da renda de comércio, proposta pelos autores como uma renda diferencial. Para a autora, a renda fundiária de comércio é essencialmente uma renda de monopólio, pois uma localização vantajosa para um ponto comercial é um elemento escasso, dificilmente reproduzível pelo capital. Nesse ponto de vista, a renda fundiária do comércio representa o monopólio do ponto comercial favoravelmente localizado na DESE existente. Esse monopólio e a competição entre os comerciantes pelos melhores pontos permitem que os sobrelucros gerados por esses pontos sejam convertidos em renda, apropriada pelos proprietários na forma de aluguel ou venda do imóvel.

Aqui, faz-se necessária uma análise mais detida sobre as diferentes proposições acerca da renda gerada pela exploração de um edifício para atividades comerciais.

Inicialmente, cabe retomar as proposições de Topalov (1984), com base em Marx, em relação: (i) à renda diferencial, que corresponde à fixação de mais valias de produtividade surgidas de condições exteriores ao capital e que geram diferentes custos de produção de um mesmo bem em diferentes localidades; e (ii) à renda de monopólio, a qual diz respeito, *grosso modo*, à fixação do excedente do preço de mercado acima do preço regulador de um bem que possua determinadas características não reproduzíveis pelo capital, como uma localização especialmente vantajosa para determinada atividade.

Nesse sentido, a renda de comércio não nos parece estar adequadamente categorizada quando proposta como renda diferencial, mesmo que acrescida da classificação “secundária”, conforme Jaramillo (1977). De fato, se considerarmos as formulações acerca da localização dos pontos comerciais na estrutura urbana, vemos que a localização na DESE pode interferir na velocidade de rotação do capital, que é fundamental para a atividade. As localidades favoráveis para o comércio estão fundamentadas em condições externas ao capital.

Ademais, importa relembrar a formulação de Firey (1947 apud TOPALOV, 1984, p. 182), segundo a qual a localização das atividades comerciais é a única, no conjunto da cidade, que pode ser analisada de um ponto de vista racional, pois os comerciantes irão procurar as localidades mais vantajosas para o estabelecimento de seu negócio. Jaramillo (1977), por sua vez, admite um caráter convencional em relação aos lugares onde o comércio pode se desenvolver. De toda forma, os comerciantes situados nas localizações preferenciais para o comércio, como é o caso de São José, se beneficiarão de uma velocidade de rotação do capital superior à dos comerciantes em localização menos favorável. Consideramos, portanto, que o proprietário fundiário poderá fixar parte dessa mais-valia excedente na forma de renda de monopólio, por sua formação na etapa de consumo da edificação e devido à irreprodutibilidade das localizações vantajosas para o comércio.

Assim, avaliamos como necessária uma ampliação conceitual em relação às rendas de monopólio, sem que haja uma limitação de sua aplicação a determinado uso – como é o caso de Topalov (1984) e Jaramillo (1977), que atribuem essa natureza de renda ao uso habitacional –, mas sim às condições de circulação do bem imobiliário. Lacerda e Fernandes (2015), por exemplo, destacam o forte componente de monopólio locacional presente no Bairro do Recife em virtude da vigência de vantagens fiscais para o funcionamento do Porto Digital, levando a uma grande valorização imobiliária no Bairro entre 2008 e 2013 – da ordem de 132% –, superando a média de valorização nacional – de 121,6% para o mesmo período –, referente ao mercado de unidades habitacionais novas. As autoras demonstram

ainda indícios de monopólio locacional em São José, onde se desenvolve o centro comercial urbano.

Outro ponto relevante nessa questão é a particularidade da formação dessas rendas em sítios históricos. Assim, importa retomar a proposição de Topalov (1984) para a renda imobiliária. Essa categoria de renda de monopólio foi elaborada, conforme exposto, com base no longo período de consumo da moradia, que permite o descolamento do preço corrente das moradias frente ao preço de produção original. Em relação aos sítios históricos, parece-nos ser a categoria de renda que melhor reflete as relações sociais ali desenvolvidas, mesmo em relação ao comércio.

Ora, se consideramos o longo período de consumo das edificações em um sítio histórico, não existe mais relação alguma entre os preços correntes e o preço de produção, independente do uso ali desenvolvido. Importa observar que esse descolamento entre preço de mercado e preço de produção não se dá necessariamente em virtude de características não reproduzíveis pelo capital, mas em virtude desse longo tempo de consumo da edificação que, em se tratando de um sítio histórico protegido, de fato não pode ser encerrado.

A questão é que, na transmissão de uma antiga moradia – seja por venda, seja por aluguel – o novo detentor da posse do imóvel pode alterar seu uso original, ou seja, alugar uma casa e instalar nela um comércio, sem que haja alteração na origem da renda para o proprietário fundiário ou imobiliário. Assim, não consideramos pertinente que a renda imobiliária esteja somente associada à moradia. Para Ribeiro (1997, p. 233, grifo do autor), por exemplo, “o aluguel é uma espécie de juros calculados sobre um capital empregado – material, força de trabalho e propriedade fundiária – o que nos conduz a denominá-lo de *renda imobiliária*”.

Certamente, em se tratando de renda gerada através do aluguel, as relações sociais entre o proprietário locador e o locatário irão ter características diferenciadas quando se trata de um locatário morador ou comerciante. Uma das questões principais nos parece ser a postura do proprietário frente à manutenção ou degradação do bem, a qual provavelmente é diferenciada conforme o uso. Propomos, dessa forma, para a pesquisa a ser desenvolvida, a consideração de duas formas de renda imobiliária: comercial e habitacional, com suas particularidades a serem investigadas com o desenvolvimento do trabalho.

Nesse sentido, é de grande importância a compreensão das condutas dos agentes envolvidos nesse mercado, conforme exposto por Lacerda (2018), num esboço interpretativo elaborado para a compreensão do funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos brasileiros, tomando como base o CHR. Esse ensaio investiga os condicionantes da

oferta e da demanda, e as implicações desses condicionantes nos preços. O modelo proposto considera a heterogeneidade dos produtos ofertados nesse mercado (tipo, tamanho, estado de conservação, época de construção etc.), maior do que aquela verificada no mercado de imóveis habitacionais novos. Um ponto chave das diferenciações do produto imobiliário é a diversidade de localizações dentro do centro histórico, em termos de qualidade dos espaços públicos, disponibilidade de infraestruturas e serviços e grau de concentração de certas atividades. De forma sintética, a análise de Lacerda entende que as políticas macroeconômicas, as políticas setoriais nacionais e locais; o rendimento das famílias; a rotação do capital; os preços históricos; a localização; os valores simbólicos e as condutas dos agentes frente aos bens patrimoniais influenciam a oferta e a demanda e, portanto, nos preços de mercado.

Em termos de agentes, Lacerda (2018) considerou, além dos vendedores/compradores e locadores/inquilinos, a atuação das três esferas do Estado – nacional, estadual e municipal – que, através de políticas públicas, interferem no funcionamento desse mercado, influenciando no poder de compra das empresas comerciais e de serviços, permitindo-lhes adquirir ou alugar bens imobiliários, com infraestruturas e serviços adequados, também ofertados pelas administrações públicas. Além desses, a demanda é acrescida por potenciais usuários de habitações localizadas nessas áreas, demanda essa que também pode sofrer interferência da ação estatal, através, por exemplo, de políticas habitacionais específicas ou da recuperação de espaços públicos. No que diz respeito à oferta, ou seja, os vendedores e locadores, Lacerda (2018) identificou estratégias convergentes (considerando seu comportamento no interior do centro histórico) e divergentes (comparando seu comportamento com o dos agentes que atuam no mercado imobiliário de unidades habitacionais novas).

As estratégias convergentes ocorrem porque, nos centros históricos, a maioria dos proprietários viu seus imóveis passarem por um processo de desvalorização. Em relação a essa desvalorização, Lacerda traz a teoria do *rent gap*, de Neil Smith (1996), anteriormente exposta. No caso das estratégias divergentes, elas acontecem pelo comportamento diferenciado dos proprietários de imóveis nos centros históricos em relação aos agentes do mercado imobiliário de habitações novas, que atuam promovendo a destruição criativa, conforme terminologia proposta Schumpeter, anteriormente exposta.

Essa diferenciação de estratégias, segundo a autora, penalizou fortemente os centros históricos, que foram poupados da destruição criativa devido às normativas de preservação, mas ao custo de baixos preços imobiliários na área. No entanto, essa desvalorização passa a

significar uma condição necessária para o retorno do interesse do capital por essas áreas, pois beneficia os capitalistas atraídos pelos baixos preços e pela criação de condições espaciais de reinvestimentos sobre locais específicos do centro, promovidas pelo poder público.

De acordo com a autora, esse retorno ao centro pode ser entendido como uma disputa entre dois grupos de agentes. De um lado, estão produtores de bens imobiliários novos que buscam atuar na área central – mas fora das áreas históricas –, são regidos por normas urbanísticas mais flexíveis e estão direcionados, majoritariamente, à produção de novas unidades habitacionais para classes de média e alta renda.

Do outro lado, estão os proprietários de imóveis submetidos a normas restritivas, segundo as quais não é possível a demolição dos imóveis para dar início a novo processo produtivo (novas especialidades), nem a construção de novos edifícios nos eventuais remanescentes dos terrenos³¹. Assim, esses proprietários possuem duas opções de ação: a reforma ou a ruína, o que evoca as estratégias associadas à renda imobiliária, conforme elaborada por Topalov (1984). De acordo com Lacerda (2018, p. 117), essas características configuram um mercado com “alto grau de inelasticidade por parte da oferta”. O crescimento da demanda de imóveis em relação a uma oferta de pouca elasticidade favorece a formação de uma situação de monopólio locacional.

Nesse aspecto, importa observar que, referente à sua análise das estratégias de reforma ou ruína para auferir a renda imobiliária, Topalov considera sempre a manutenção do uso habitacional. No entanto, a partir da experiência de São José, identificamos a alternativa da mudança do uso, para um mais lucrativo do ponto de vista das rendas fundiárias. Esse alto grau de inelasticidade, portanto, está também relacionado à disputa de usos entre comércio e habitação, com as antigas residências fornecendo uma possível ampliação da oferta para empresários que buscam investir no centro.

Para Lacerda (2018), o grau de elasticidade da oferta depende da propensão dos empresários do setor imobiliário para empreender combinações não habituais. Nesse sentido, a autora novamente faz referência a Schumpeter. Analisando o comportamento dos proprietários de imóveis no CHR durante as décadas de 1970 e 1980, Lacerda afirma que esses proprietários não se comportaram como empresários schumpeterianos, apenas reproduzindo as especialidades existentes. Esse comportamento está associado à ausência de

³¹ Na cidade do Recife, a construção de novos edifícios verticalizados – de acordo com as normas urbanísticas flexíveis da cidade “normal” – é possível no instrumento legal dos Imóveis Especiais de Preservação (IEP), que protege exemplares arquitetônicos de forma isolada. Essa não é uma possibilidade nas ZEPH, admitindo-se novas construções somente em terrenos não edificadas, e de acordo com a escala predominante no sítio histórico.

políticas públicas capazes de garantir os meios necessários à circulação de bens imobiliários. A partir da década de 1990, uma série de investimentos e políticas públicas possibilitaram a inserção de novas combinações no CHR – notadamente no Bairro do Recife –, adaptando as edificações antigas para serviços modernos de lazer, cultura e comércio. Desde então, vem-se assistindo a um retorno dos investimentos no centro, permitindo a atuação de empresários com comportamento schumpeteriano.

As diferentes formas de atuação desses agentes levaram à identificação de duas condutas principais dos proprietários frente ao bem patrimonial: (i) a “conservação inovadora”, que corresponde à adequação de imóveis antigos às necessidades contemporâneas (LACERDA, 2018), mantendo os valores culturais do bem; e (ii) a “destruição aniquiladora”, a intervenção sobre o bem que não produz inovações espaciais, reproduzindo espacialidades preexistentes ao passo que aniquila os valores dos bens (LACERDA e ABRAMO, 2020), conforme verificado no caso de São José. Essas condutas possuem também influência na determinação dos preços fixados no mercado imobiliário nos centros históricos, conforme será exposto mais adiante.

Quanto ao mercado de aluguel em centros históricos, uma vez que os estudos desenvolvidos especificamente sobre o funcionamento do mercado imobiliário nos centros históricos (LACERDA, 2018; LACERDA e ABRAMO, 2020) fazem parte do escopo da já referida *Pesquisa Mercado Imobiliário nos Centros Históricos das Cidades Brasileiras*, as principais construções teóricas sobre o tema estão desenvolvidas sobre a realidade do Centro Histórico do Recife, objeto empírico também de nossa pesquisa e sobre o qual nos debruçaremos a seguir.

3.4 Considerações parciais

No presente Capítulo, realizamos uma ampla revisão teórica com o objetivo de aprofundar o conhecimento sobre os modelos de funcionamento possíveis com relação ao mercado imobiliário e sobre processos de formação dos preços, com foco na questão da competição de usos em centros históricos, tema pouco trabalhado na produção científica, até o momento. A combinação de diferentes fontes em um amplo recorte temporal permitiu identificar fatores essenciais a serem considerados na análise do objeto de estudo empírico, ou seja, do Centro Histórico do Recife.

O primeiro passo esteve relacionado aos diferentes modelos de funcionamento do mercado, que permitem identificar como os agentes definem suas condutas, fator relevante para os mecanismos de fixação dos preços. Considerando os diferentes modelos descritos,

observa-se que os diferentes submercados que compõem o mercado imobiliário do Centro Histórico do Recife irão apresentar modelos de funcionamento diversos (LACERDA e ABRAMO, 2020), levando a situações diferenciadas com relação aos agentes e aos papéis da oferta e da demanda na fixação dos preços.

No que diz respeito aos preços, a análise de diferentes proposições conceituais abordou as teorias da renda da terra, da economia urbana – a síntese neoclássica – e da sociologia urbana – de base marxista –, bem como abordagens de caráter heterodoxo. Os estudos de viés neoclássico trouxeram importantes elementos para entender o papel da demanda final – sobretudo das famílias e suas escolhas residenciais – e da competição por localizações na formação dos preços. Com relação às propostas de base marxista, dentre os diversos autores explorados, cabe destacar algumas contribuições que consideramos relevantes para o tema analisado.

Para além de seu tratamento com relação às categorias de renda e uma breve abordagem sobre a competição de usos, Topalov (1984) trouxe uma contribuição relevante no que diz respeito ao seu reconhecimento da importância dos valores simbólicos como critério de localização, sendo que somente para as atividades comerciais existiria uma maior racionalidade econômica nesse quesito. O autor admite a possibilidade de uma zona do espaço urbano concentrar valores e se converter em símbolo para seus usuários, o que influencia na formação dos preços. Conforme exposto, entendemos que essa é uma clara referência aos centros históricos.

Esse entendimento de Topalov mostra como, mesmo que a existência dos centros históricos não fosse abordada diretamente nos estudos da renda da terra – apesar de que as teorias da conservação urbana já se encontravam bastante consolidadas no período em que esses autores fizeram suas formulações, conforme exposto no Capítulo 2 –, era possível identificar as particularidades dessas áreas, que conformavam “desvios” com relação às teorias gerais que eles buscavam construir. Reforça-se, assim, a necessidade de uma análise que busque enfocar o mercado imobiliário em centros históricos, combinando esses elementos de análise.

Outro autor importante da abordagem de base marxista foi Jaramillo (1977), que também considera que fatores não econômicos – funcionais, históricos, geográfico-ecológicos, de relações de classe – contribuem para a estruturação da distribuição dos usos na cidade. Essa estruturação forma o que Jaramillo chamou de Divisão Técnica e Social do Espaço, termo que, como dito, se relaciona com a proposta da Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE), de Lipietz (1974 apud ABRAMO, 1995). A DESE está relacionada com a

formação dos preços e, portanto, com a renda que os proprietários fundiários podem impor aos capitalistas que entram em disputa pelos melhores terrenos para suas atividades. Trata-se, assim, de uma formulação que reduz o papel da demanda – considerando-se, aqui, as famílias e suas decisões de localização residencial – na formação dos preços, opondo-se às propostas de base neoclássica.

Com relação às categorias de renda, tanto Topalov quanto Jaramillo consideram as rendas fundiárias relacionadas ao consumo da edificação pela atividade comercial como um tipo de renda diferencial. Conforme exposto, consideramos inadequada essa definição, pois a localização é um fator fundamental para essa atividade, sendo os pontos mais favoráveis irreprodutíveis pela ação do capital, inclusive porque, conforme apresentado no Capítulo 2, as particularidades dos Centros tradicionais das cidades não são facilmente substituíveis.

Assim, as rendas geradas nessas condições são, fundamentalmente, rendas de monopólio, conforme também apontado por Barreto (2012). Nesse sentido, destacamos a contribuição de Topalov referente à *renda imobiliária* como de grande interesse para o tema pesquisado, pois trata-se de um tipo de renda de monopólio baseada no longo período de consumo da edificação, tornando-se autônoma com relação ao preço de produção. Embora a proposta de Topalov refira-se apenas ao mercado de moradias, consideramos que essa restrição a somente um uso pode estar relacionada a uma não consideração – da mesma forma que na síntese neoclássica – da substituição de usos em edificações preexistentes.

Ainda que Topalov assuma a possibilidade de competição de usos, verifica-se que as categorias de renda por ele propostas – assim como é o caso com Jaramillo – são claramente diferenciadas por usos, e não existe nenhuma proposição com relação às transformações na natureza da renda que podem ocorrer após uma mudança de usos. Conforme exposto, consideramos que, na transmissão de uma antiga moradia, o uso original pode ser modificado sem que haja alteração na origem da renda para o proprietário imobiliário. A diferenciação se dá, no mercado de aluguel, com relação às relações sociais entre locador e locatário e às condutas desses agentes, motivo pelo qual propusemos, nessa pesquisa, considerar a existência de duas categorias de renda imobiliária: comercial e habitacional.

Com relação às outras abordagens relativas às formas de fixação dos preços, destacamos as contribuições de Richardson (1978) e Abramo (2007). Richardson anota que as decisões de localização no mercado residencial são tomadas com base nas restrições orçamentárias e nas características da moradia. Quanto aos usos não-residenciais, suas decisões de localização são interdependentes, havendo vantagens na aglomeração, assim como são interdependentes as decisões dos proprietários quanto às condutas de manutenção

ou não de suas edificações, o que pode ter influência na degradação de áreas urbanas, conforme discutido também por Smith (1996) e apresentado no Capítulo 2.

Quanto a Abramo (2007), em sua abordagem heterodoxa, o autor introduz a figura do empresário schumpeteriano, que promove inovações com o objetivo de obter poder sobre a demanda no que diz respeito à fixação dos preços. Essas inovações estão relacionadas à depreciação fictícia do estoque edificado preexistente, que, dessa forma, não conseguem competir com as novas unidades construídas. Como dito, esse processo termina por afetar as áreas urbanas onde esse estoque “antigo” se localiza, podendo estar associado à evasão populacional nos centros históricos, como o abandono do Centro do Recife pelas camadas de altos ingressos, em fins do Século XIX, conforme será apresentado no Capítulo a seguir. Importa salientar, no entanto, que essa abordagem – que destaca o papel dos empresários na definição dos preços – está associada ao mercado habitacional, pois a produção de inovações de localização para o setor terciário – sobretudo para o comércio varejista – enfrenta dificuldades muito maiores com relação à depreciação dos Centros urbanos para tal atividade.

Percebe-se, assim, a importância de considerar também, para além das rendas e das ações dos empresários inovadores, a influência dos valores simbólicos na formação dos preços da terra. A consideração dos valores simbólicos confere um papel importante para a demanda final na explicação dos preços, pois os valores influenciam nas decisões de localização, podendo levar a preferências por lugares com certos simbolismos – como “áreas nobres”, ou edificações consideradas como de maior qualidade devido ao *marketing* da inovação –, mesmo que, com isso, os consumidores das edificações tenham que arcar com maiores preços, o que configura a formação de rendas de monopólio.

Um elemento importante a ser destacado, sobretudo quando se trata do mercado imobiliário em centros históricos, é o mercado de aluguel, que está relacionado a uma longa tradição rentista na sociedade brasileira e à “filtragem” das edificações antigas depreciadas – de forma material ou fictícia. Como dito, o fato de que havia uma predominância do aluguel no mercado residencial nas áreas centrais, combinado a uma preferência dos comerciantes pelo aluguel, pode ter sido um fator que facilitou a mudança de uso aqui analisada, pois, em muitos casos, pode ser operada apenas com uma mudança de inquilino.

Assim, percebe-se, no processo de competição de usos aqui analisado, uma grande importância dos proprietários e da renda que eles desejam obter com seus imóveis. Conforme apontado por Harvey (2013), existem indicativos de um papel mais ativo desses agentes do que normalmente considerado – sobretudo num mercado com alta inelasticidade da oferta e com alta carga simbólica, como é o caso dos centros históricos –, seja através da seleção das

ofertas de renda mais altas; do estímulo à mudança de usos; e de decisões quanto à conservação dos bens, quanto a retenções especulativas ou mesmo preferências com relação a usos específicos.

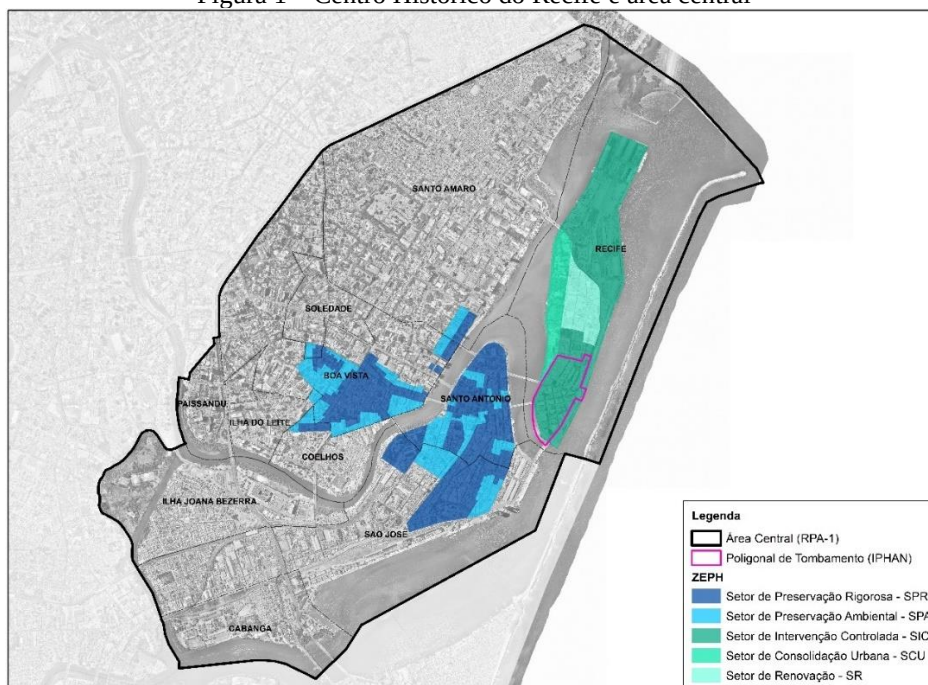
Por exemplo, em situações de congelamento de aluguéis residenciais – como ocorreu no Brasil, em 1942 (BONDUKI, 2013) –, os proprietários podem buscar aumentar sua renda imobiliária alterando os usos, aumentando a densidade domiciliar ou reduzindo os custos de manutenção das edificações, levando a uma degradação do ambiente construído e/ou a uma reestruturação da distribuição espacial dos capitais, com novos ciclos de valorização e desvalorização dos espaços urbanos, conforme discutido por Smith (1996) e apresentado no Capítulo 2. Nessa situação, os limites para a atuação dos proprietários são delimitados pela demanda, que tomará suas decisões com base em suas necessidades específicas (ou seja, sua função de utilidade, na terminologia neoclássica), na sua capacidade de pagamento e em suas representações sociais (os valores simbólicos), tanto com relação às edificações quanto aos lugares onde elas se situam. Torna-se, assim, fundamental a compreensão das condutas dos agentes envolvidos nesse mercado, conforme exposto por Lacerda (2018).

Assim, os preços sofrem influência da localização na DESE, dos preços históricos dos estoques preexistentes, das características e qualidade das edificações, dos efeitos de aglomeração – no caso do comércio, a setorização de atividades, por exemplo –, da elasticidade da oferta, da capacidade de pagamento da demanda e das representações sociais da cidade. Esses fatores são relevantes tanto para o mercado comercial quanto o habitacional, mas terão pesos e imbricações diferenciados, que devem ser apontados a partir da compreensão do funcionamento do mercado imobiliário em Centros Históricos.

4 FORMAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

O presente Capítulo tem o objetivo de promover uma aproximação inicial quanto ao Centro Histórico do Recife. Inicialmente, importa observar que o Recife não tem um centro histórico oficialmente delimitado. Assim, consideramos aqui como CHR os Setores de Preservação Rigorosa (SPR)³² e o Setor de Intervenção Controlada (SIC)³³ das ZEPH localizadas nos quatro principais bairros que configuram o núcleo de ocupação mais antiga da cidade: Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista (Figura 1). Estes bairros estão situados na Região Político-Administrativa 1 (RPA-1)³⁴, a qual é também conhecida como o centro expandido da cidade, doravante denominado de *área central*.

Figura 1 – Centro Histórico do Recife e área central



Fonte: DPPC. Elaboração Lindoelly Duarte.

Buscaremos, no presente capítulo, compreender a formação urbana do CHR a partir não somente de uma análise de fatos históricos, mas também da influência das normativas e das diferentes políticas públicas incidentes sobre a área. Avaliaremos, ainda, transformações no perfil socioeconômico da população da área, bem como a distribuição das atividades nos

³² As ZEPH possuem – com exceção da ZEPH-09 (Bairro do Recife) – ao menos um Setor de Preservação Rigorosa (SPR), onde incidem restrições quanto a transformações no conjunto edificado, podendo os SPR ser envolvidos por Setores de Preservação Ambiental (SPA), os quais possuem o objetivo de criar uma área de transição entre a área preservada e o zoneamento regular, configurando-se, portanto, como áreas de entorno. Nos SPA, é possível a demolição dos imóveis existentes e a construção de novas espacialidades, havendo, no geral, restrições quanto ao gabarito e, em alguns casos, quanto ao material de cobertura ou taxas de solo natural.

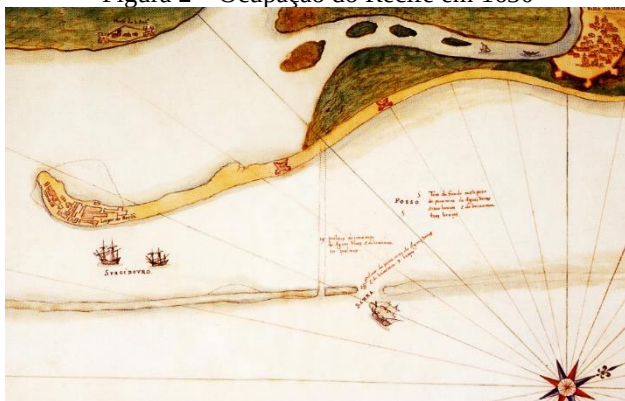
³³ A ZEPH-09 teve sua setorização alterada pela Lei Nº 16.290/1997, promulgada para viabilizar o Plano de Revitalização do Bairro do Recife. Conforme a referida Lei, a ZEPH-09 passou a ter a seguinte setorização: Setor de Intervenção Controlada (SIC), correspondendo ao antigo SPR; Setor de Renovação (SR) e Setor de Consolidação Urbana (SCU), com polígonos conforme apresentado na Figura 1.

³⁴ O Recife conta, ao todo, com seis Regiões Político-Administrativas.

diferentes bairros. Com base neste referencial, será possível identificar como o processo histórico do CHR reflete-se em seus padrões de ocupação, os quais são fundamentais para a compreensão do funcionamento do mercado imobiliário, através da definição dos seus submercados.

Até 1630 (Figura 2), o Recife tinha uma estrutura urbana incipiente. Sua ocupação restringia-se majoritariamente ao antigo Istmo de Olinda (atualmente convertido em ilha), onde hoje está localizado o Bairro do Recife. Em 1606, foi construído o Convento de Santo Antônio, na Ilha de Antônio Vaz, ao redor do qual foram erguidas algumas poucas residências e armazéns, enquanto todo o resto da Ilha permanecia desocupado. Com o início da ocupação holandesa (1630-1654) e a decisão de abandonar Olinda – mais difícil de fortificar –, o Recife foi convertido em sede da administração da Companhia das Índias Ocidentais (WIC) fora dos Países Baixos, base para expedições militares e exploratórias dentro e fora do Brasil. Isso levou a um rápido processo de urbanização, inicialmente no Istmo, cuja população chegou a mais de sete mil pessoas, conforme Mello (2001).

Figura 2 – Ocupação do Recife em 1630



Fonte: Reis Filho, 2000.

Figura 3 – Ocupação do Recife em 1644



Fonte: Reis Filho, 2000.

Na Ilha de Antônio Vaz, o convento de Santo Antônio (1606) foi convertido no Forte Ernesto e, ao redor dele, foi traçado o *Grootkwartier* (Grande quartirão), onde estavam encerradas algumas residências. Em 1637, João Mauricio de Nassau-Siegen (1604-1679) assumiu como governador da conquista e tomou a decisão de intensificar a ocupação da Ilha, em virtude do adensamento do Istmo e com vistas a facilitar a comunicação com o resto do continente. Já nesse período, havia se desenvolvido uma situação de déficit habitacional, provocada pelo grande adensamento do Istmo e pelos altos preços da habitação ali praticados,

acima da capacidade de pagamento do funcionário médio da WIC (MEERKERK, 1988 apud VAN OERS, 2000). Em contraposição a isso, a terra em Antônio Vaz era muito mais barata³⁵.

O Plano de ocupação de Antônio Vaz, de 1639, é comumente atribuído ao arquiteto neerlandês Pieter Post. Além de definir o traçado urbano da Ilha, o Plano previa a construção das duas primeiras pontes da cidade (erguidas em 1644, ver Figura 3), com o objetivo de promover uma maior acessibilidade entre o porto, a sede da ocupação e a zona produtora de açúcar, além de possibilitar a futura expansão urbana. A primeira ponte ligava o Istmo à Ilha e a segunda, a Ilha ao continente. Outro aspecto abordado pelo plano era a distribuição dos usos. Para a Ilha, foram definidas duas áreas de atividade: a área comercial e institucional ao norte (correspondendo hoje ao Bairro de Santo Antônio) e a área residencial ao sul (onde hoje é o Bairro de São José). Apesar do desejo de que a Cidade Maurícia fosse a sede da residência de grande parte da população, o fato de que as pontes não foram construídas até 1644 dificultou a concretização desses planos. Assim, a ocupação na ilha espalhou-se além do núcleo original da Cidade Maurícia (o *Grootkwartier*) em grande parte devido à moradia da população menos abastada (MELLO, 2001).

Com a expulsão dos holandeses, o Bairro do Recife reassumiu sua posição focal no contexto urbano da época e a urbanização voltou a acontecer à maneira portuguesa, com a construção religiosa sendo um elemento relevante da urbanização (REYNALDO, 1998). No entanto, as alterações promovidas pelos flamengos num curto espaço de tempo deixaram marcas profundas. Na Ilha de Antônio Vaz, a divisão de usos promovida pela ocupação neerlandesa estava consolidada. A área comercial manteve o padrão tipológico do núcleo portuário, de sobrados de uso misto (atual Santo Antônio), enquanto a área residencial conformava-se com pequenas construções térreas (São José).

As pontes construídas permitiram tanto a continuidade do desenvolvimento urbano da Ilha quanto no continente. Embora houvesse alguns arruamentos e pequenas propriedades (visíveis na Figura 3), a região onde hoje está localizada a Boa Vista abrigava apenas atividades rurais e periféricas (BERNARDINO, 2011). A ocupação mais intensiva começou no final do século XVII, com a construção, em 1683, da primeira igreja – a capela Nossa Senhora da Conceição (atual Igreja de Santa Cecília). Um maior adensamento começou a ocorrer no início do século XVIII, nas proximidades da cabeceira da ponte, com a construção da Igreja de Santa Cruz (iniciada em 1711) e da Igreja da Irmandade dos Homens Pardos de

³⁵ Para mais informações sobre o déficit habitacional e o preço da terra no Recife sob ocupação neerlandesa, ver Mello (2001).

São Gonçalo (iniciada em 1712). O casario construído no entorno dessas igrejas conformou o núcleo urbano inicial do bairro, que se consolidou na primeira metade do século XVIII.

Importa observar que, com a restauração pernambucana (1654), a sede da capitania retornou para Olinda, num movimento que não aconteceu sem conflitos, pois o Recife havia se tornado um “animado centro comercial” (SOUZA, 2009), que passou a competir em importância com Olinda. De maneira simplificada, Olinda era representada pela “nobreza da terra” – os senhores de engenho –, enquanto Recife tinha em seus ricos comerciantes – os mascates – uma demanda por espaços de poder na administração da capitania. Como fruto das tensões, em 1709 foi expedida ordem régia transformando o Recife em vila. O conflito culminou na Guerra dos Mascates (1710-1711) e se estendeu mais além, período no qual o Recife se estabeleceu como “importante praça de comércio no Império colonial português” (SOUZA, 2009, p. 48).

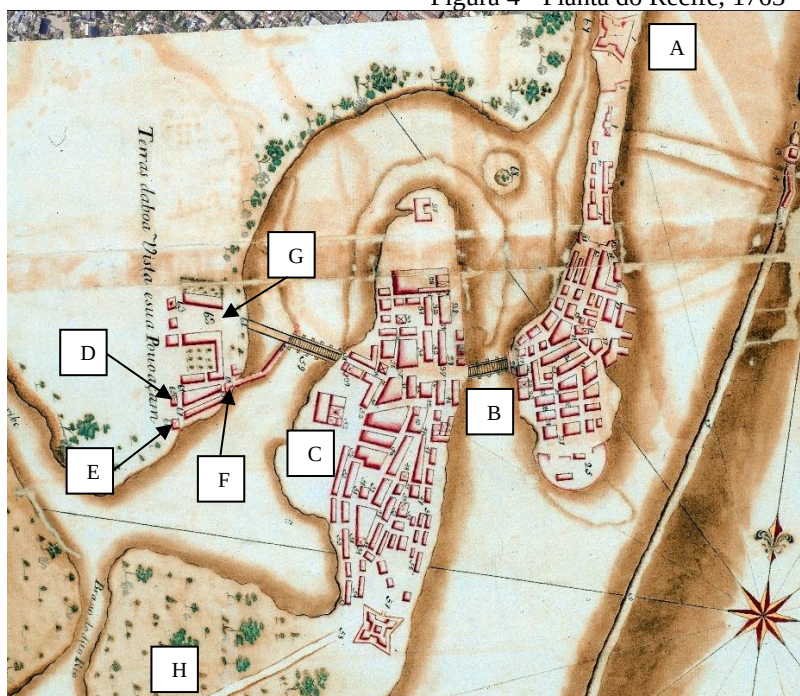
No entanto, esses conflitos contribuíram para um período de crise econômica e política na capitania de Pernambuco. A crise foi também reforçada pelo início do deslocamento do eixo de desenvolvimento da colônia para o sudeste, com a descoberta e exploração do ouro, no final do século XVII. Tal situação definiu que a reconstrução e expansão urbana do Recife ocorresse em um ritmo mais lento do que o observado na urbanização durante o domínio holandês. O crescimento passou a seguir os padrões lusitanos de ruas estreitas e pátios diante das igrejas, com novas quadras surgindo em direção ao rio e ocupando os mangues, seguidamente aterrados.

A Figura 4 registra a Vila do Recife, mais de cem anos após a restauração pernambucana. Se compararmos com a Figura 3, é possível identificar que houve uma expansão da ocupação no Istmo, tanto no sentido do forte do Brum (A, na Figura 4) – cujo entorno era, anteriormente, desocupado – quanto através de aterros que incrementaram os terrenos disponíveis, sobretudo na porção mais ao sul da ponte (B). Na Ilha, a área ocupada pouco tinha se ampliado com relação aos limites da antiga Cidade Maurícia. Os pontos de expansão estavam localizados nas proximidades da ponte da Boa Vista, onde também foram realizados aterros e se construiu o Convento de N. Sr.^a do Carmo (1663-1687, letra C). Ao sul da Ilha, durante o governo de D. Tomás José de Melo (1787-1798), parte do terreno de Afogados foi aterrada, facilitando sua conexão com São José através da atual Rua Imperial (H, na Figura 4) e o posterior desenvolvimento dessa área.

Já na Boa Vista, observa-se que a ocupação tinha como limites o eixo formado pelas Igrejas da Santa Cruz (D) e de São Gonçalo (E) – atual Rua de Santa Cruz –, desenvolvendo-se em direção à ponte. Importa observar que a ponte da Boa Vista representada na Figura 4 já

não era aquela construída pelos holandeses – que tinha ruído em meados do século XVIII. A nova ponte erguida em seu lugar apresentava, na Boa Vista, duas cabeceiras. Uma delas chegava à atual Rua Velha (F) – no mesmo lugar da ponte holandesa – enquanto a outra indicava uma nova área de expansão, chegando à Praça da Boa Vista (G, antigo Pátio da Igreja de Nossa Senhora da Conceição, hoje Praça Maciel Pinheiro) e dando origem à Rua do Aterro (atual Rua Imperatriz Tereza Cristina, mais conhecida como Rua da Imperatriz).

Figura 4 - Planta do Recife, 1763



Legenda:

- A – Forte do Brum
- B – Ponte do Recife
- C – Convento do Carmo
- D – Igreja da Santa Cruz
- E – Igreja de São Gonçalo
- F – Rua Velha
- G – Pátio da Igreja de N. Sr.^a da Conceição (atual Praça Maciel Pinheiro)
- H – Rua Imperial

Fonte: Reis Filho (2000).

Conforme aponta Bernardino (2011), a configuração da ponte permitiu o deslocamento da urbanização para o entorno da Rua do Aterro e da Praça da Boa Vista, processo reforçado quando o braço que ligava à Rua Velha desmoronou e não foi reconstruído, deixando o núcleo inicial de ocupação da Boa Vista sem conexão direta com a Ilha de Antônio Vaz. Teve início, assim, uma diferenciação entre o núcleo urbanizado mais antigo e a nova área, que passou por um processo de valorização, o qual se refletiu numa verticalização das edificações seguindo os padrões tipológicos do bairro portuário e da área comercial de Santo Antônio. Nos pavimentos térreos dos imóveis, instalaram-se estabelecimentos comerciais, enquanto os andares superiores eram ocupados pelas residências dos comerciantes.

No final do século XVIII, a cidade alcançou 25 mil habitantes. No entanto, desde o fim da ocupação holandesa, Pernambuco experimentou uma crise econômica, tendo um crescimento insignificante, somente se recuperando com o início do cultivo de algodão, no

final do Século XVIII. De acordo com Lubambo (1991), este foi um importante fator para que engenhos nos arredores do Recife fossem desativados e suas terras, loteadas, dando origem a povoados nos arrabaldes.

Importa observar que a economia no período colonial brasileiro também tinha uma relevante participação da prática do rentismo. Conforme apontam Lacerda e Abramo (2020), as fortunas coloniais não eram compostas apenas pela propriedade agrícola, mas também de investimentos em imóveis que possibilitavam a obtenção de ganhos fundiários e imobiliários – sobretudo através do aluguel, que era a forma dominante de acesso ao solo. O fortalecimento do sistema rentista se deu, no entanto, com o desenvolvimento de uma classe média assalariada ou que vivia de pequenos negócios, que viria a se configurar no principal grupo de locatários.

Um grande fator de desenvolvimento econômico foi a chegada da família real portuguesa ao Brasil. A abertura dos portos nacionais ao comércio estrangeiro (1808) repercutiu significativamente nas principais cidades do país, onde se instalaram agentes de comércio internacional. No Recife, a possibilidade de ampliação do mercado externo para a cultura açucareira e o crescimento da cultura algodoeira, somados às novas importações, contribuíram para um revigoramento do comércio.

No entanto, outro fato relevante do período foi a Proclamação da Independência, em 1822. O processo de consolidação de um novo arcabouço político-administrativo, marcado pelos desníveis regionais, não ocorreu sem dificuldades, inclusive com movimentos separatistas como, em Pernambuco, a Confederação do Equador (1824). Conforme aponta Lubambo (1991), a situação de instabilidade atrasou questões como a modernização do Porto do Recife, discutida já desde 1815, devido ao aumento da demanda com a abertura dos portos.

Ainda assim, o desenvolvimento do comércio e de outras atividades facilitou o desenvolvimento urbano. Para Reynaldo (2017), a história moderna do Recife teve início na década de 1840, com a atuação da Repartição de Obras Públicas³⁶, criada com a intenção de ampliar a cidade e dotá-la de uma estrutura moderna, através da construção de edifícios e equipamentos públicos, de uma rede de estradas que uniu a área central aos arrabaldes, entre outras intervenções.

Ainda em 1840, teve início a operação do transporte coletivo de tração animal. Conforme aponta Nóbrega (2008), o desenvolvimento dos transportes urbanos facilitou a

³⁶ Em 1835, foi criada a Diretoria das Obras Públicas de Pernambuco, mas ela somente começou a funcionar de maneira efetiva a partir de 1837, no governo de Francisco do Rego Barros (Conde da Boa Vista), um matemático graduado em Paris. Em 1842, a Diretoria foi renomeada como Repartição das Obras Públicas.

troca de mercadorias, contribuindo para o desenvolvimento de novas rotas comerciais, ao longo dos percursos dos trilhos urbanos. Ademais, a malha ferroviária contribuiu para a expansão urbana e para o início do processo de relocação da burguesia em direção aos arrabaldes, os quais passavam a ser ocupados a partir do loteamento dos antigos engenhos. Assim, já em fins do Século XIX, a burguesia da cidade tinha iniciado um processo de abandono da área central, em favor da moradia nos bairros a oeste, ao longo do Rio Capibaribe, em sítios e chácaras que reproduziam a vida rural e configuravam uma nova forma de morar, distinta da encontrada na área central: grandes casas unifamiliares, uso exclusivamente residencial e ocupação de baixa densidade (BARRETO, 2012).

Esse deslocamento da burguesia está inserido, como exposto no Capítulo 2, no processo de expansão urbana e conformação da centralidade. No entanto, essa não foi a única alteração verificada na população do Recife no final do Século XIX. A crise na economia açucareira fazia com que proprietários de engenho e os trabalhadores do campo fossem forçados a mudar de atividades ou deslocarem-se para o Recife. As intervenções de modernização aumentavam a atratividade da cidade, favorecida pela expansão do comércio, levando a um aumento populacional, para o qual também contribuiu a abolição da escravidão (1888).

A mudança do perfil da população esteve relacionada também a uma alteração dos padrões de ocupação. Além da ocupação de alagados através da construção de moradias precárias (os mocambos), as antigas moradias de alta renda passaram a ser subdivididas e alugadas para a população de baixa renda. Conforme exposto no Capítulo 2, esse foi um processo comum em centros urbanos de grandes cidades nesse período – embora no Recife não tivesse sido motivado, majoritariamente, pela industrialização da cidade.

A concentração de uma população empobrecida vivendo em moradias adensadas passava a ser associada a noções de insalubridade e criminalidade, favorecendo discursos higienistas inseridos num movimento de transformação social que trouxe como ordem a modernização, a limpeza e o embelezamento. Nessa nova estratégia, o ponto de partida no Recife foi a intervenção em seu centro fundacional e bairro portuário: o Bairro do Recife, tendo início uma fase de intervenções do poder público no desenvolvimento dos bairros que conformam o CHR.

4.1 Influência das políticas públicas na conformação do CHR

As correntes de modernização que, no início do Século XX, ganharam força no país e no Recife, deram início a uma atuação mais consistente do poder público sobre a área

central do Recife, por meio da promulgação de normativas urbanas e da promoção de políticas públicas e dos planos de reabilitação de sítios históricos. Assim, importa avaliar as diferentes formas através das quais a atuação do setor público influenciou na formação do Centro Histórico do Recife e na atual conformação de seus submercados.

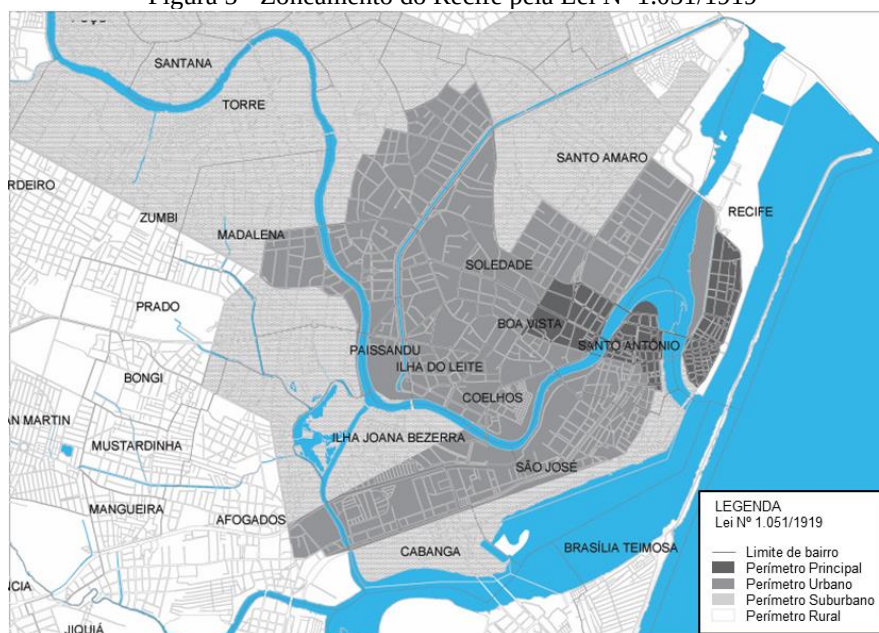
4.1.1 Legislação urbanística e Reformas urbanas

Com as transformações ocorridas no Recife no final do Século XIX, a sua área central passou por mudanças físicas e sociais, que serviram de fundamento para discursos higienistas e reformistas. É neste contexto que se planeja a dotação de redes de saneamento e abastecimento de água e do modelo radial de crescimento do Recife, a partir de obras de remodelação do porto, iniciadas em 1909, e da reforma urbana do Bairro do Recife.

Conforme aponta Lubambo (1991), as justificativas para a reforma do Bairro foram apresentadas como necessidades técnicas e econômicas de reaparelhamento do Porto do Recife. No entanto, quase todo o sistema viário do Bairro foi modificado a toque de caixa, entre 1910 e 1913, enquanto as obras do Porto somente foram finalizadas em meados da década seguinte. Assim, a autora acredita que a reforma aconteceu por motivos alheios às necessidades portuárias. Uma evidência disso é o fato de que foram desapropriados 480 lotes – mas o número de demolições foi muito superior, pois as construções consideradas “ruinosas” poderiam ser demolidas sem desapropriação – e, após o fim da reforma, somente 127 lotes foram colocados à venda (LUBAMBO, 1991), o que permite inferir a intenção de dar ao Bairro um aspecto de exclusividade através da valorização dos terrenos, além da intenção de promover uma imagem moderna da cidade.

Nesse sentido, era preciso garantir que os novos edifícios construídos nos lotes reformados correspondessem a essa imagem desejada. Assim, promulgou-se o primeiro documento que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Recife: o **Regulamento de Construções de 1919 (Lei nº 1.051/1919)**. Essa normativa confirmou a primeira noção de zoneamento da cidade, apresentada inicialmente na Lei nº 865/1916, referente a taxas e impostos de viação. Foram definidos quatro perímetros diferenciados em relação à ocupação do solo: principal, urbano, suburbano e rural (Figura 5).

Figura 5 - Zoneamento do Recife pela Lei Nº 1.051/1919



Fonte: RECIFE, 1919. Elaborado pela DPPC/PCR.

O perímetro principal correspondia à área central, abrangendo o Bairro do Recife e partes de Santo Antônio e da Boa Vista. O perímetro urbano era o lugar privilegiado do uso habitacional, majoritariamente excluído da zona principal. A separação em perímetros também se refletia numa distinção tipológica, posto que, de acordo com o Regulamento, a tipologia do sobrado estava restrita ao uso terciário e a moradia isolada, atendendo a requisitos de ventilação e iluminação, era a tipologia das áreas urbana, suburbana e rural. Para o perímetro principal, foram delimitadas alturas mínimas para as construções que deveriam ser erguidas nas vias mais importantes, definindo uma hierarquia espacial através do gabarito dos imóveis que viriam a ocupar as áreas reformadas (REYNALDO, 1998). Dessa forma, para além das novas radiais do Bairro do Recife, foi definido gabarito mínimo de 3 pavimentos para as vias que conectavam o Bairro ao continente, passando pela Praça da Independência, em Santo Antônio e chegando até a Praça Maciel Pinheiro, na Boa Vista.

A Praça da Independência configurou-se como ponto de irradiação desse novo conjunto urbano a ser verticalizado, pois diversas vias em seu entorno também tiveram a definição do gabarito mínimo. Isso demonstra a valorização de Santo Antônio, que cumpria papel fundamental na conexão do centro da cidade com suas áreas de expansão, a partir do bairro portuário reformado. No entanto, de acordo com Reynaldo (1998), essa conexão ficou incompleta, devido ao sistema viário de Santo Antônio, que não era compatível com as novas demandas criadas pela reforma do porto. Assim, a partir dos anos 1920, começaram a ser elaboradas propostas para a reforma deste bairro.

Além das alterações no conjunto edificado e do deslocamento da população residente nas áreas reformadas, a modernização do Recife contou com outros impactos. De acordo com Ludermir (2005), esse processo de modernização, somado à rápida urbanização da cidade, estimulou a imigração de estrangeiros. Dentre eles, destacam-se os judeus, desembarcados nas duas primeiras décadas do século XX, acompanhando as ondas de evasão judaica da Europa, Turquia e Marrocos. Para esses imigrantes, a Boa Vista apareceu como local preferencial, sobretudo o núcleo mais antigo do bairro.

Ludermir acredita que a escolha desse Bairro relaciona-se: (i) à disponibilidade de estoque imobiliário; (ii) aos preços dos imóveis, mais acessíveis em relação aos outros bairros centrais, devido à baixa valorização do núcleo mais antigo da Boa Vista; (iii) à menor presença de católicos (irmandades e edifícios), relativamente aos bairros de Santo Antônio e São José; e (iv) à proximidade de consumidores de seus produtos. A formação dessa comunidade na Boa Vista – que contribuiu para a configuração dos seus atributos físicos e de sua identidade – esteve relacionada, portanto, com a baixa valorização de uma área do bairro frente aos novos ciclos de valorização no restante da área central.

Em Santo Antônio, por sua vez, intensificavam-se as propostas para reforma urbana. As obras tiveram início em 1927, com a contratação de uma construtora para a remodelação do bairro, baseada em projetos de Domingos Ferreira (1926 e 1927), que previam amplas alterações do sistema viário, acarretando a demolição de vielas e casario antigos. Essa demolição foi iniciada no ano seguinte, no entanto os projetos foram considerados financeiramente inviáveis (OUTTES, 1991). Após a elaboração de uma série de propostas de autorias diversas, o projeto final foi aprovado em 1938.

Com a reforma, a Praça da Independência – que se liga a uma das radiais da reforma do Bairro do Recife – configurou-se como espaço de convergência, de onde irradiavam as novas avenidas, destacando-se a Avenida 10 de Novembro (atual Guararapes) e a Avenida Dantas Barreto, que teve sua construção iniciada em 1943, e inicialmente ligava a parte ao norte de Santo Antônio (Praça da República) ao Pátio do Carmo. As Figuras a seguir permitem visualizar as transformações no tecido urbano em virtude da reforma, contando, inclusive, com a construção da Ponte Duarte Coelho (1943), ligando a Avenida 10 de Novembro à Boa Vista e abrindo um novo eixo de valorização neste bairro – a Avenida Conde da Boa Vista.

Figura 6 - Bairro de Santo Antônio em 1932



Fonte: Museu da Cidade do Recife

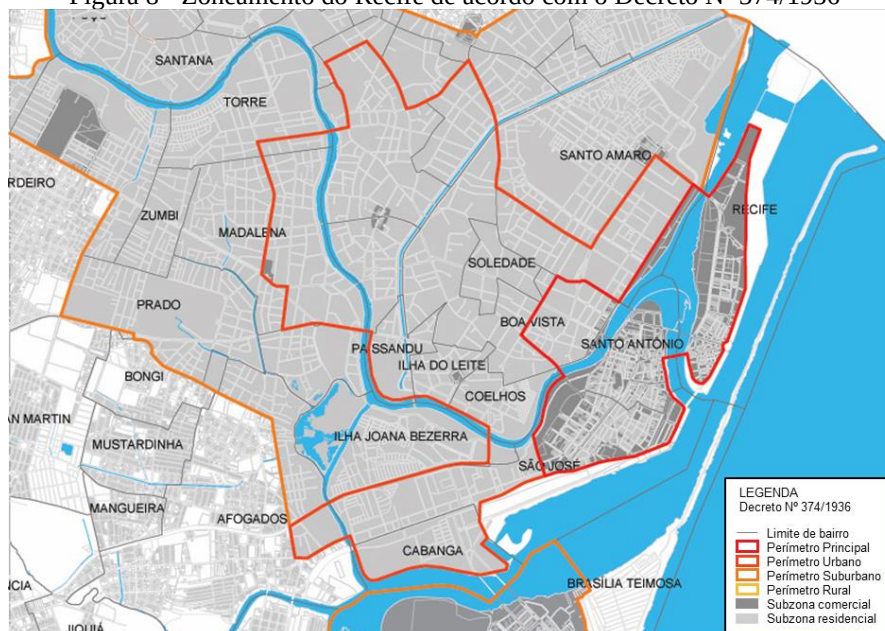
Figura 7 - Bairro de Santo Antônio em 1951



Fonte: FIDEM

Assim como aconteceu com a reforma do Bairro do Recife, a reforma de Santo Antônio terminou por demandar uma revisão da legislação urbanística. Dessa forma, em 1936, foi promulgado o **Regulamento de Construções (Decreto nº 374/1936)**, que ampliou a zona principal, ao acrescentar uma área significativa de São José, e a subdividiu em três subzonas: duas residenciais, na Boa Vista; e uma comercial, majoritária, englobando todo o restante da zona (Figura 8). Além disso, foram criadas subzonas comerciais nas áreas periféricas, diminuindo o protagonismo do centro como único espaço comercial da cidade.

Figura 8 - Zoneamento do Recife de acordo com o Decreto Nº 374/1936



Fonte: RECIFE, 1936. Elaborado pela DPPC.

A separação de tipologias no que diz respeito ao zoneamento e ao uso foi mantida, de forma que nas subzonas residenciais eram proibidas edificações para fins comerciais e industriais. Em termos de gabarito, eram permitidas construções de maior altura nas áreas centrais, junto a taxas de ocupação também superiores. Nesse sentido, na zona principal e na

zona urbana, não eram aceitas edificações térreas, as quais eram comuns em São José e no núcleo mais antigo da Boa Vista, por exemplo.

Importa observar que, nesse período, teve início a primeira fase da atuação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), caracterizada pelo inventário e tombamento dos edifícios de excepcional valor para a nação. Em 1938, foram tombados 15 imóveis na cidade, sendo que, desses, 7 estão localizados em Santo Antônio³⁷, diretamente na área a ser reformada, para a qual existia a intenção de verticalização.

Nesse sentido, o **Decreto nº 27/1946** definiu alturas mínimas obrigatórias, de 8 pavimentos nas Ruas da Aurora (Boa Vista) e Siqueira Campos, Avenidas Dantas Barreto e 10 de Novembro e Praças Joaquim Nabuco e da Independência (Santo Antônio); e de 6 pavimentos nas Avenidas Conde da Boa Vista (Boa Vista) e Martins de Barros e Rua do Imperador (Santo Antônio). Para as vias para as quais foi estabelecida a altura mínima de 8 pavimentos, a altura máxima era livre, confirmando a expectativa de investimentos imobiliários, que exigiam uma verticalidade suficiente para rentabilizar o potencial de solo disponível e atrair as novas tipologias urbanas de edifícios verticais (REYNALDO, 1998).

A verticalização foi ao encontro dos interesses da Prefeitura, de dotar os novos espaços de um aspecto ainda mais moderno (PONTUAL e PEREIRA, 2011). Já em meados da década de 1940, no entanto, essa prática de verticalização no entorno dos monumentos federais começou a ser questionada, ocorrendo conflitos entre o DPHAN³⁸ (atual IPHAN) e a Prefeitura do Recife. Apesar disso, nova lei promulgada em 1953 – a **Lei nº 2.590/1953** – ampliava ainda mais o potencial de verticalização na área central. Ademais, a Lei buscava viabilizar o crescimento em altura das edificações também em algumas áreas residenciais, inclusive na Boa Vista. Para o início da construção em altura neste bairro, um importante fator foi o alargamento da antiga Rua Formosa, renomeada para Avenida Conde da Boa Vista. Esse alargamento foi proposto desde 1951, sendo projetado e realizado em meados da década de 1950. O alargamento da via e a construção dos novos edifícios foram orientados pela normativa de 1953, a Lei de 1961 (de que trataremos a seguir) e pelos Planos de Quadra de 1956.

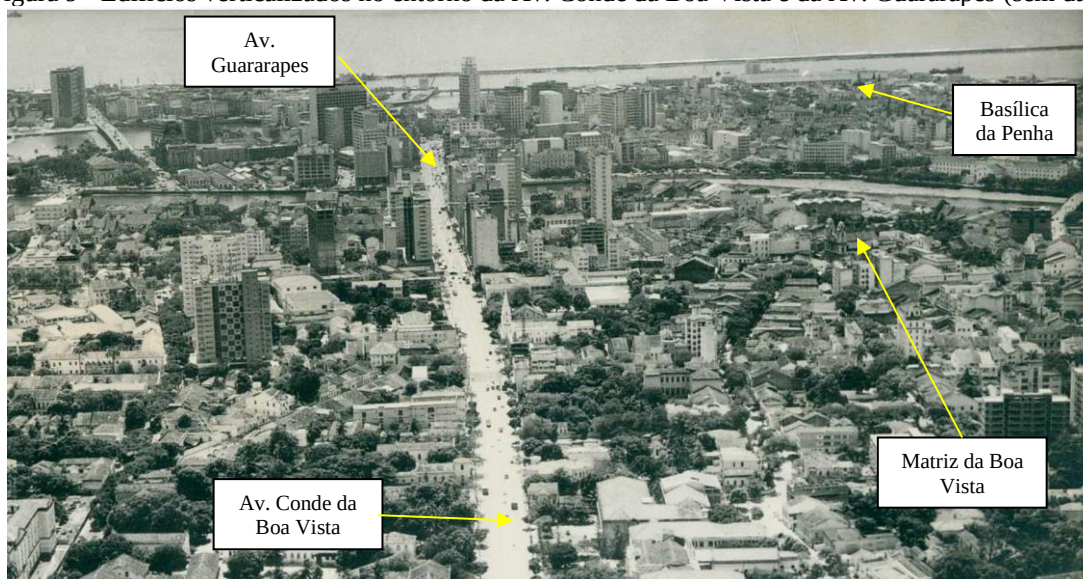
³⁷ (1) Capela Dourada, Claustro e Igreja da Ordem Terceira de São Francisco; (2) Convento e Igreja de Santo Antônio; (3) Convento e Basílica do Carmo do Recife; (4) Igreja da Ordem Terceira de Nossa Senhora do Carmo; (5) Igreja de Nossa Senhora da Conceição dos Militares; (6) Igreja de São Pedro dos Clérigos e Pátio de São Pedro; (7) Igreja Matriz de Santo Antônio.

³⁸ No Recife, até fins da década de 1970, a preservação do patrimônio ocorria somente na esfera federal. O 1º Distrito Regional da Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (DPHAN) foi criado em 1946, enquanto ainda ocorriam as obras de modernização no bairro de Santo Antônio.

Os Planos de Quadra da Boa Vista foram elaborados pelo Escritório Técnico da Prefeitura do Recife e fizeram parte de uma série de planos para a área central, bem como os centros de bairros³⁹, que buscavam definir a volumetria desejada para essas áreas, com base nos princípios modernistas. No caso da Boa Vista, o objetivo era definir um conjunto que ficasse marcado como uma transição entre o conjunto da Avenida Guararapes e a nova cidade. Assim, os planos de quadra estabeleceram gabaritos e projeções das edificações, sendo possível – ao contrário da Av. Guararapes – a ocorrência de edificações com usos mistos, conciliando atividades terciárias com o uso habitacional (SILVA, 2001).

Como resultado dos Planos de Quadra, produziu-se um conjunto significativo de arquitetura moderna, que irradia do trecho da Avenida Conde da Boa Vista entre as Ruas da Aurora e Gervásio Pires, ocupando também as quadras vizinhas. O resultado foi que, em pouco tempo, a paisagem do centro transformava-se para abrigar mais um dos tempos que compõem o tecido urbano do centro antigo (Figura 9). Nesse período, as obras da Avenida Dantas Barreto tinham continuidade, adensando o entorno dos monumentos de Santo Antônio com torres verticais e criando um forte contraste com as áreas não reformadas.

Figura 9 - Edifícios verticalizados no entorno da Av. Conde da Boa Vista e da Av. Guararapes (sem data)



Fonte: <<http://revista.algomas.com/exclusivas/7-fotos-aereas-do-recife-antigamente>>. Acesso em: 06 dez. 2020.

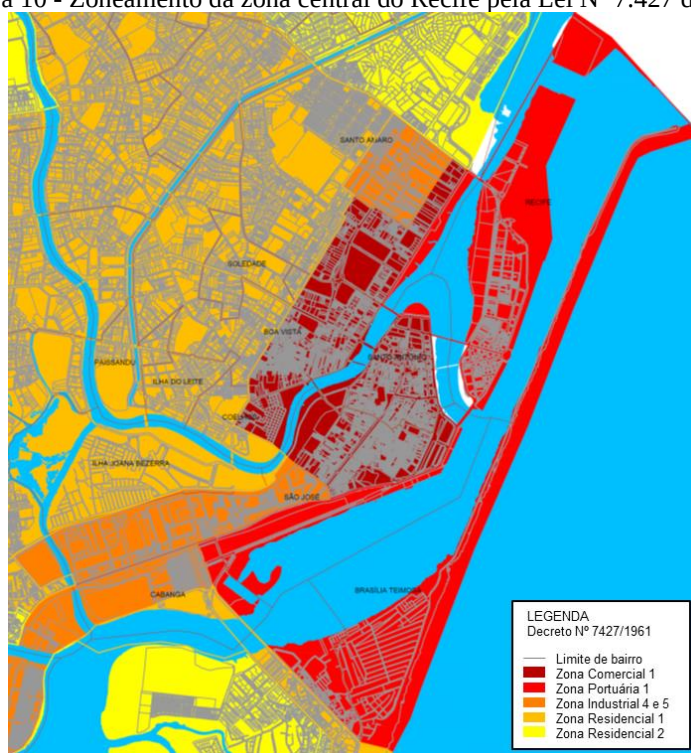
Importa observar que, apesar da intenção de verticalização, a normativa de 1953 foi a primeira a afirmar um compromisso com preceitos protecionistas, ao remeter todas as recomendações de altura, forma e ocupação no entorno dos monumentos ou áreas tombadas ao DPHAN. Ainda assim, conflitos devidos à verticalização no entorno de monumentos

³⁹ Algumas centralidades secundárias da cidade, definidas pela normativa de 1936, também foram objeto de Planos de Quadras elaborados no mesmo período, como é o caso de Casa Amarela, Afogados e Encruzilhada.

seguiram pelas décadas de 1950 e 1960. A preservação do patrimônio começava a ganhar novos contornos, que demandavam novas formas de atuação.

Nesse contexto, foi promulgado o **Código de Urbanismo e Obras de 1961** (Lei nº 7.427/1961), uma lei que aplicava os conceitos funcionalistas no trato sobre os edifícios, resultando a questão urbana, em grande parte, da aplicação dos requisitos sobre os lotes individuais (MEDINA, 1997). Em termos de zoneamento (Figura 10), a cidade foi dividida em três setores: urbano, suburbano e rural; subdivididos em zonas funcionais: residencial, comercial, universitária, portuária, industrial, de reserva florestal e *non aedificandi*. As Zonas Residenciais eram duas: ZR1, do setor urbano, e ZR2, do setor suburbano.

Figura 10 - Zoneamento da zona central do Recife pela Lei Nº 7.427 de 1961



Fonte: RECIFE, 1961. Elaborado pela DPPC.

A área central passava a fazer parte de um abrangente setor urbano, dividido em três zonas comerciais (Central, Encruzilhada e Afogados), uma zona portuária, duas zonas industriais e a Zona Residencial 1. Ao compararmos com o primeiro zoneamento da cidade, consolidado na normativa de 1919, percebemos como houve uma ampliação da área central, destinada ao comércio, em detrimento das áreas residenciais ainda existentes.

O Bairro do Recife foi classificado como de uso exclusivamente portuário, demonstrando sua perda de centralidade em relação a Santo Antônio. Apesar desse foco na

atividade portuária, já na década de 1960 o Porto do Recife começou a entrar em decadência⁴⁰ (VIEIRA, 2008). Quanto a Santo Antônio, toda a sua área estava inserida na Zona Comercial 1 (ZC1), assim como o núcleo mais antigo – de uso tradicionalmente residencial – de São José. Em relação à Boa Vista, parte de sua área – também o seu tecido urbano mais antigo, de uso residencial – foi inserida na ZC1 e outra parte – de ocupação mais recente –, ficou localizada na Zona Residencial 1 (ZR1). Na ZC1, o uso habitacional era permitido somente nos pavimentos superiores. Se considerarmos o padrão de ocupação de casas térreas em grande parte dessa Zona, podemos concluir que a legislação estimulava ora a substituição de usos, ora a substituição de edificações nessas áreas.

Na ZR1, os parâmetros permitiam maior aproveitamento e adensamento do lote, o que a transformou – dentre as duas zonas residenciais – na zona preferencial para investimentos para as classes médias e alta. Nesse sentido, um ponto relevante é o fato de que o período de vigência da normativa de 1961 (até 1983) correspondeu, em grande parte, ao período de atuação do Banco Nacional da Habitação (BNH), que funcionou entre 1964 e 1986 – durante o período de ditadura militar. De acordo com Lacerda e Anjos (2014), o BNH teve um grande impacto na depreciação dos preços do metro quadrado construído no Centro Histórico do Recife, pois os investimentos para a promoção imobiliária de imóveis novos ficaram concentrados, majoritariamente, na ZR1. O resultado foi o desaquecimento dos investimentos imobiliários em Santo Antônio e, em São José, a desvalorização das formas de morar que ali se reproduziam há séculos.

Na Boa Vista, uma vez que parte do bairro estava localizada na ZR1, os investimentos imobiliários financiados pelo BNH favoreceram porções territoriais situadas mais ao norte e oeste do bairro. Atualmente, nelas concentra-se uma grande quantidade de edifícios verticais, deslocando a área de atração de moradia do bairro para essas novas espacialidades. Dessa forma, o impacto na Boa Vista foi duplo: de um lado, o bairro recebeu investimentos imobiliários para habitação em novas tipologias e, por outro lado, no tecido antigo houve desvalorização das formas de morar tradicionalmente presentes na Boa Vista e em São José.

A desvalorização do Centro ocorrida após o início da atuação do BNH, no entanto, deu-se de forma gradativa. No início da década de 1960, ainda havia procura por Santo Antônio como local de empreendimentos imobiliários de uso não-habitacional, prosseguindo

⁴⁰ Estudos para a implantação de um novo porto tiveram início nesta década e a construção do Porto de Suape – localizado no município de Ipojuca, a cerca de 50 quilômetros do centro do Recife – foi iniciada na década seguinte, em 1974.

também os conflitos em relação à verticalização no entorno dos monumentos federais. Na tentativa de amenizá-los, foi aprovado, em 1965, o **Plano de Gabaritos de Santo Antônio e São José**. Elaborado por uma parceria entre a Prefeitura do Recife e o 1º Distrito do DPHAN, apresentava uma proposta de zoneamento que fixava alturas máximas nas proximidades dos monumentos, na área entre a Praça da Independência e o Forte das Cinco Pontas, que correspondia à área de interesse imobiliário naquele momento (PONTUAL e PEREIRA, 2011).

Para o polígono criado, foram definidas diferentes alturas por quadras. Foi também criada uma categoria de preservação, através da delimitação de áreas de *conservação do existente*. Nelas seriam permitidas intervenções de restauração e conservação, antecipando a criação de zonas de preservação municipais. Ao reduzir a altura das futuras construções em São José, o Plano afastou os investidores desse bairro, conseguindo, de certa forma, assegurar a preservação do seu casario.

O Plano teve vigência até a publicação da Lei Nº 13.957/1979. Atendeu relativamente bem aos objetivos de preservação até a abertura do trecho sul da Av. Dantas Barreto, no começo dos anos 1970, o que provocou uma grande ruptura em São José, rompendo a organização urbana existente e rasgando o tecido residencial antigo. Para a execução desse trecho da avenida (1971-1973), foram realizadas a demolição da Igreja dos Martírios⁴¹, seis quadras inteiras, centenas de edifícios e foi desfigurado o Pátio do Carmo (Figura 11 e Figura 12).

Figura 11 - Tecido urbano de São José em 1951



Fonte: FIDEM.

Figura 12 - Tecido urbano de São José em 1974



Fonte: FIDEM.

A destruição provocada pela abertura da Av. Dantas Barreto contribuiu, em conjunto com uma nova visão acerca da preservação do patrimônio em nível internacional – discutida

⁴¹ A Igreja dos Martírios (1791-1796) havia sido tombada pela DPHAN em 1971, sendo destombada em 1972, para sua demolição em 1973.

no Capítulo 2 –, para que se firmasse uma nova lógica de regulação das intervenções urbanísticas no Centro Histórico do Recife, mudando a forma de planejar a área central como um todo. Ademais, na década de 1970, além das restrições promovidas pelo Plano de Gabaritos, a metropolização levou a uma descentralização das atividades, a uma intensificação da evasão populacional e a uma redefinição funcional da área central, que se tornou uma área de concentração de comércio de caráter popular, não havendo mais, ali, interesse do mercado imobiliário em dar continuidade a propostas de renovação urbana.

O processo de desvalorização da área central diante dos interesses do mercado imobiliário contribuiu para sua preservação em larga escala, pois praticamente não houve resistência à implementação da Lei Nº 13.957/1979 (VIEIRA, 2008), que instituiu as atuais Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH)⁴². Essa normativa consolidou o padrão de ocupação existente até aquele momento, não sendo mais possível, nos Setores de Preservação Rigorosa das ZEPH, a criação de novas espacialidades. No entanto, nos Setores de Preservação Ambiental e nas áreas fora dos limites das ZEPH, permanecia a possibilidade de alteração dos padrões de ocupação, com grande impacto das normativas que ainda viriam a ser promulgadas após a Lei Nº 13.957.

Nesse sentido, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 1983 (Lei nº 14.511/1983), o Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife (Lei nº 15.547/1991), a nova LUOS (Lei nº 16.176/1996) e o Plano Diretor do Município do Recife (Lei nº 17511/2008)⁴³, todos trouxeram um reconhecimento da necessidade de estimular a reabilitação econômica do Centro e retomada do uso habitacional, sendo que a LUOS de 1983 já admitia para o Centro Principal a possibilidade de inserção do uso habitacional, mesmo sem combinação com outros usos (o que não era possível pela normativa anterior). No entanto, nenhuma política específica foi definida quanto ao estímulo ao uso habitacional e ao combate à especialização funcional do Centro. No Plano Diretor de 1991, a revitalização econômica foi fortemente associada ao desenvolvimento do turismo. Na vigência dessa lei, foi desenvolvido o Plano de Revitalização do Bairro do Recife, de que trataremos adiante.

Por outro lado, a legislação paulatinamente ampliou os coeficientes de utilização dos terrenos situados no entorno das ZEPH (e mesmo em seus SPA). Na LUOS de 1996, foi

⁴² Na Lei Nº 13.957/79, as áreas foram chamadas apenas de Zonas de Preservação (ZP). A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 1983 (Lei nº 14.511/1983) criou as Zonas Especiais (como as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS), passando as ZP a Zonas Especiais de Preservação (ZEP). A atual nomenclatura foi definida pela LUOS de 1996.

⁴³ O Plano Diretor de 2008 foi recentemente revisado, sendo substituído pela Lei Nº 18.770/2020. Esse Plano, no entanto, detalha a divisão da cidade apenas em nível de macrozoneamento, ficando o zoneamento a cargo da revisão da LUOS de 1996, ainda em andamento. O novo Plano Diretor não efetuou nenhuma alteração quanto às ZEPH, mas definiu uma série de políticas setoriais e diretrizes que definem a importância de reabilitar o uso habitacional na área central da cidade.

criada a Zona Especial de Centro Principal (ZECP), para a qual foi definido o coeficiente de utilização do solo de 7, o mais alto da cidade. A Lei foi aprovada num contexto de crescimento do interesse de investidores no setor imobiliário após a melhoria do quadro macroeconômico do país com a implementação do Plano Real em 1994 (BARRETO, 2012), sendo, portanto, uma forma de estímulo à indústria da construção civil. Os coeficientes permitidos nas zonas lindeiras ao CHR tinham a intenção de atrair o retorno do capital imobiliário e, nos últimos anos, vêm permitindo uma aproximação de grandes empreendimentos imobiliários no entorno das ZEPH.

Em síntese, a legislação urbana do Recife formalizou a especialização funcional e a evasão populacional do CHR. As restrições proporcionadas pelo Plano de Gabaritos e o PPSH-Recife, por sua vez, implicaram na redução do nível de aproveitamento construtivo dos terrenos, sem que houvesse a previsão de outras formas de dinamizar e requalificar os espaços preservados. Assim, a abordagem de preservação puramente normativa, sem outros incentivos, políticas e propostas de intervenção, não tem sido capaz de garantir bons níveis de preservação e conservação dos conjuntos das áreas centrais⁴⁴. Por outro lado, para além da legislação e das intervenções diretas no território (como as reformas), existem outras formas de o poder público influenciar nos usos desenvolvidos no Centro. Uma das principais maneiras são as políticas habitacionais, de que trataremos a seguir.

4.1.2 Políticas habitacionais

No Brasil, apenas a partir da década de 1930 foram formuladas políticas de provisão de habitação de interesse social⁴⁵ (VAZ, 2002), sob a égide do Estado Novo, durante uma grave crise de habitação que afetou a classe operária e a classe média, as quais moravam predominantemente de aluguel. Foram, então, criados órgãos governamentais⁴⁶ encarregados de produzir ou financiar a produção de habitações. No entanto, a forma como se construiu esse primeiro momento de provisão habitacional organizada pelo Estado estava, em geral, voltada para as camadas assalariadas de renda média ou média-alta, majoritariamente

⁴⁴ O único sítio histórico com bons níveis de conservação do CHR, atualmente, é o Bairro do Recife, nos trechos em que foi alvo dos projetos de reabilitação. No entanto, o Bairro do Recife está sujeito também à preservação em nível federal, o que assegura outras fontes de financiamento não viabilizadas para os sítios protegidos somente em nível municipal.

⁴⁵ Por habitação social, entendemos a ação que busca atender e resolver os problemas habitacionais dos setores menos privilegiados da sociedade, financiada por órgãos estatais, com ou sem a participação do setor privado. Dentro dessa conceituação, as primeiras intervenções do estado na moradia popular, de combate às moradias consideradas insalubres e inadequadas sob a égide do discurso higienista, não podem ser consideradas políticas de habitação social, pois sua finalidade não era a solução dos problemas habitacionais da população de baixos ingressos.

⁴⁶ Cada categoria profissional passou a ser associada, com contribuição compulsória, a um Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAP). Os IAP podiam usar parte de sua verba para a provisão de moradia para seus associados, através da produção de unidades habitacionais ou da concessão de empréstimos, os quais foram priorizados – para os trabalhadores de mais alta renda – devido a uma predominância da visão empresarial (BONDUKI, 2013).

excluindo a população de mais baixa renda, assalariada ou não. Esses fatores contribuíram para a difusão de alternativas habitacionais precárias e informais para a moradia de baixa renda, como a favela, o mocambo, os loteamentos clandestinos e os cortiços e casas de cômodos nas áreas centrais.

Era, portanto, um período em que a prática rentista foi bastante favorecida, conforme anteriormente discutido. No entanto, em 1942, determinou-se o congelamento dos aluguéis, intervenção que tornou desfavorável o investimento em habitação (BONDUKI, 2013) e, conseqüentemente, reduziu a oferta de moradia para locação pelo setor privado em geral, precarizando ainda mais a moradia de baixa renda e favorecendo o aluguel de imóveis no centro para atividades não-residenciais.

Com o início da ditadura militar, em abril de 1964, teve início outra fase na provisão estatal de moradia. Através da Lei nº 4.380/1964, foram criados o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com a função de promover a construção e aquisição da casa própria. Como dito, a forma de atuação do BNH teve grande impacto no processo de depreciação das unidades residenciais localizadas nos centros históricos, pois a expansão do crédito imobiliário se deu fortalecendo a produção de novas unidades para venda, a ideologia da casa própria e a difusão do morar moderno (MENEZES, 2015), num conjunto de fatores que consolidava uma percepção de inadequação da moradia no centro.

Importa observar que, além de atender à demanda por moradia, com o BNH buscava-se, sobretudo, a geração de novos empregos e a solução da crise econômica através do estímulo à construção civil (AZEVEDO e ANDRADE, 2011), segmento que, nesse contexto, cresceu em importância relativa. Assim, em Pernambuco, o setor imobiliário, já na década de 1980, consolidou-se numa “posição central na economia pernambucana e na produção do espaço na cidade do Recife” (LACERDA e FERNANDES, 2015, p. 336). No Recife, como reflexo dos parâmetros mais permissivos para as zonas residenciais – sobretudo a ZR1, conforme anteriormente exposto –, teve início um processo de substituição de parte das tipologias habitacionais preexistentes. Assim, bairros residenciais tradicionais com alto valor simbólico – onde moravam as classes abastadas quando se retiraram do centro, como Espinheiro e Graças –, bem como a ocupação inicial da orla marítima, foram paulatinamente destruídos, dando lugar a uma ocupação vertical, com forte densidade populacional e construtiva.

Essa nova DESE passou a definir também a nova localização do terciário “nobre”, que acompanhava o movimento de sua demanda. Um marco, nesse sentido, foi a inauguração

do *Shopping Center Recife*, em 1980, no bairro de Boa Viagem, aproximando o setor terciário da nova área de moradia valorizada da cidade. Com a chegada dessa inovação à cidade, as atividades de varejo voltadas para as classes de maiores ingressos – como aquelas situadas na Rua Nova (Santo Antônio) e na Rua da Imperatriz (Boa Vista) – começaram a ser transferidas, levando consigo também a característica desses espaços urbanos de ponto de encontro para essa parcela da população. Esse processo de descentralização das atividades comerciais, discutido no Capítulo 2, levou a uma nova especialização do CHR, que passou a ser ocupado por um comércio destinado às demandas das classes mais baixas, recebendo também uma grande concentração de comércio informal nas vias públicas (LACERDA, 2012).

De acordo com Melo (1989), ao longo do período de atuação do BNH, o mercado imobiliário tornou-se segmentado e crescentemente concentrado na produção para as faixas de rendimento médio e alto. Como visto no Capítulo 3, para que o mercado imobiliário continue a produzir novas unidades habitacionais para uma mesma demanda social é preciso que se produzam novas espacialidades, pautadas na destruição da DESE anterior, como verificado no caso da desconstrução do centro histórico como lugar de moradia através da depreciação fictícia de seu estoque imobiliário. O processo de depreciação fictícia atinge não só o centro histórico, mas, ali, seu efeito é mais nefasto, pois as unidades habitacionais passam a ser ocupadas por uma demanda com cada vez menos condições de arcar com as despesas de manutenção das edificações. Além disso, no CHR há também uma substituição na natureza das atividades que, como discutimos na presente pesquisa, têm tido seu papel na degradação do estoque edificado.

Ainda sobre o BNH, importa salientar uma importante experiência na tentativa de reverter investimentos do Banco para a recuperação de centros históricos, iniciada em 1981, com a estruturação do Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos (PRNH). A visão era a de que restaurar imóveis residenciais existentes em áreas já atendidas por serviços públicos e infraestrutura seria mais barato do que a construção de conjuntos habitacionais em áreas não urbanizadas (BOSI, 1986). Para isso, seria necessário criar a Carteira de Programas para Recuperação do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (CPHAN), mas a criação dessa Carteira ficou condicionada à realização de um projeto piloto que comprovasse a sua viabilidade e permitisse estruturar o arcabouço jurídico-institucional e o sistema financeiro, para a posterior expansão do PRNH para outras cidades.

Para isso, foi escolhida a cidade de Olinda, devido ao seu significativo patrimônio cultural, às características socioeconômicas da comunidade residente e à capacidade técnica e

administrativa da Prefeitura Municipal de Olinda (PMO). Levantamento da PMO identificou, à época, uma situação generalizada de degradação dos imóveis e a predominância da população de baixa renda (0 a 3 salários-mínimos), perfazendo cerca de 80% da população total. Em função da renda de cada proprietário e do tipo de intervenção necessária, poderia ser oferecido um subsídio de 5% a 50% no valor dos serviços, considerado como uma contrapartida aos proprietários por preservar o patrimônio (GUSMÃO, 2011). Em novembro de 1985, diante dos resultados considerados acima das expectativas levaram à oficialização do PRNH (BOSI, 1986). No entanto, um ano depois, o BNH foi extinto, o que desestruturou todos os seus programas habitacionais, sem continuidade com a sua substituição pela Caixa Econômica Federal, a despeito dos resultados iniciais positivos em Olinda, os quais indicavam um caminho com grande potencial para o incentivo à habitação nos centros históricos.

Assim como o PRNH, a política habitacional nacional sofreu com a descontinuidade após o fim do BNH. Diversas foram as políticas, planos e programas elaborados pelo governo federal, como a Política Nacional de Habitação (PNH), em 1996; o Programa de Arrendamento Residencial (PAR)⁴⁷, criado em 1999; a nova PNH, lançada em 2004⁴⁸; o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) – publicado em 2009, com horizonte temporal até 2023 –, ao qual estava associado o Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PNHIS); apesar disso, o maior montante de recursos federais permanecia sendo direcionado ao programa Carta de Crédito individual, para pessoas de maior poder aquisitivo (BONATES, 2007) – justamente as que adquirem as inovações espaciais promovidas pelos empresários schumpeterianos.

Em 2009, foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de moradia para famílias com renda mensal de até dez salários-mínimos e uma meta inicial de construção de um milhão de moradias. Importa observar que os valores do déficit habitacional usados no

⁴⁷ Através do PAR, o morador paga uma taxa mensal por 15 anos, podendo optar por adquirir o imóvel ao fim desse período. O Programa estava voltado à população de renda baixa, até oito salários-mínimos (BONATES, 2007). O PAR atua em duas frentes: na construção de novas moradias e reformando edifícios nas áreas centrais, para adaptá-los para o uso exclusivamente residencial. No entanto, a última encontrou dificuldades frente à grande diversidade de edificações dos centros históricos, em especial devido aos valores máximos estipulados para as unidades habitacionais não serem suficientes para a complexidade das obras necessárias.

⁴⁸ Com a nova PNH, lançada em 2004, foi desenvolvido o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, com o objetivo de transformar em moradia imóveis vazios ou subutilizados do patrimônio da União, nas áreas centrais e portuárias esvaziadas e degradadas de municípios localizados em regiões metropolitanas e capitais. Havia uma intenção de destinar os imóveis para habitação de interesse social. Em 2009, vinte e sete imóveis do estoque ocioso público foram comprados pelo Ministério das Cidades e doados ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) para serem destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida, lançado naquele ano. A aquisição de imóveis foi interrompida em 2010 (AMARAL, CAVALCANTI e TEIXEIRA, 2011).

lançamento do PMCMV foram calculados pela Fundação João Pinheiro, mesma entidade que divulgou, à época, que havia um estoque de seis milhões de domicílios vagos (NASCIMENTO e TOSTES, 2011), a maioria nas áreas centrais.

Maricato e Leitão (2010) sugerem que a opção pela construção de novas moradias tem relação com a necessidade de ajudar o mercado imobiliário, em especial após a crise de 2008. O PMCMV estimulou o aumento no preço da terra, ao elevar a demanda por este bem, favorecendo a especulação imobiliária e a captura privada de investimentos públicos. Além disso, com raras exceções, o PMCMV deu continuidade à lógica de provisão habitacional do BNH, através da venda de novas unidades habitacionais em conjuntos habitacionais e da expansão da malha urbana. O crescimento no preço dos terrenos influenciou no aumento do preço das unidades existentes (para compra/venda e aluguel), dificultando ainda mais a implantação de uma política habitacional associada à reutilização de imóveis nas áreas centrais.

Em 2010, após o lançamento do PMCMV, foi verificado um aumento nos preços do metro quadrado construído no CHR, o que aumentou o custo da moradia nesses bairros, inclusive no que diz respeito ao aluguel. No entanto, esse aumento pode estar, também, relacionado a um retorno dos investimentos imobiliários nas áreas centrais. Esse retorno vem sendo registrado, no Brasil, a partir dos anos 2000, numa lógica de empreendedorismo urbano para a qual contribuíram, além das políticas de crédito para novas unidades habitacionais, outras políticas de incentivos fiscais e dotação ou recuperação de infraestruturas, como é o caso, no Bairro do Recife, do Projeto Porto Digital, do qual trataremos na seção seguinte.

Em relação aos empreendimentos habitacionais, assistiu-se, no CHR, a uma proliferação de novos edifícios verticais em seu entorno imediato (BERNARDINO e LACERDA, 2015) e, por vezes, até internamente às ZEPH, nos Setores de Preservação Ambiental, como é o caso da Boa Vista. Essas novas espacialidades tomam partido das normativas urbanísticas que favorecem a edificação de torres verticais isoladas nos lotes, as quais, além de criar uma grande interferência na paisagem do CHR, aumentam a depreciação fictícia do estoque construído na área histórica como lugar de moradia.

De acordo com Lacerda e Bernardino (2020), a situação favorável aos novos empreendimentos habitacionais resulta da geração de empregos qualificados no CHR – como é o caso do Porto Digital –; da alta valorização do solo nos “bairros nobres” da cidade, levando à procura – por parte dos produtores de moradia – de novas áreas com vantagens locais (como as frentes d’água ainda não exploradas na área central); e dos problemas de

mobilidade urbana. Essas novas espacialidades geram uma tensão com o conjunto preexistente.

Assim, é indiscutível que as políticas federais de estímulo à produção da habitação tiveram grande influência na forma como está estruturado atualmente o CHR, favorecendo o esvaziamento habitacional, a depreciação fictícia de seu estoque edificado e sua especialização funcional para atividades não-residenciais, sobretudo devido à ausência de uma política habitacional específica para o centro.

4.1.3 Processos de revalorização do CHR

Para além do retorno de investimentos na realização de novos empreendimentos imobiliários na área central do Recife, mais especificamente no entorno do CHR, importa discorrer sobre outros processos de revalorização, desta feita decorrentes de projetos relacionados a intervenções diretamente realizadas nos conjuntos preservados que conformam o CHR. Os processos anteriormente descritos traduziram-se na deterioração física dos conjuntos urbanos do CHR, bem como na mudança do perfil socioeconômico de seus moradores e de seus usuários. A nova população não tinha capacidade financeira de investir na manutenção dos imóveis e, somando-se à retirada dos investimentos públicos da área, grande parte do capital construído no CHR começou a se caracterizar pela ociosidade, baixa rentabilidade e, por fim, pela desvalorização da riqueza acumulada na área central, seja ela pública ou privada (LACERDA e ANJOS, 2014).

A desvalorização desse capital investido no CHR, é, portanto, o ponto de partida para “o aproveitamento de mais valias fundiárias por agentes econômicos que, aos baixos preços da terra em áreas decadentes, conseguem associar investimentos públicos com vistas à reversão da trajetória de queda dos preços da terra e obtenção de lucros extraordinários” (LACERDA e FERNANDES, 2015, p. 348). Trata-se, portanto, de processos que tomam partido do *rent gap* (SMITH, 1996) desenvolvido, no Recife, desde meados do Século XX, embora as propostas até o momento realizadas não tenham, ainda, características de gentrificação conforme o conceito anteriormente discutido.

No CHR, apenas a partir da década de 1990, teve início uma ação pública mais consistente, período no qual se iniciou, também, o processo de inserção da economia brasileira na economia globalizada. Lacerda (2018) atenta que essa inserção, somada aos baixos índices nacionais de crescimento e ao processo de descentralização político-administrativa, motivou governos locais a aderirem ao modelo de planejamento estratégico de cidades – ou *city marketing* –, com vistas à atração de empresas. Esse modelo encontrou forte

repercussão nas requalificações de centros históricos degradados, dentro do já mencionado modelo de “cidade-atração” (SANT'ANNA, 2017).

É nesse contexto que a gestão estadual encomendou o Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR), finalizado em 1992. De acordo com Vieira (2008), o PRBR foi, até o momento, o único grande plano elaborado e posto, parcialmente, em prática para a revitalização de um conjunto urbano patrimonial no Recife. O plano pregava a implantação de serviços modernos, de cultura e lazer e turísticos; comércio varejista moderno; e habitação, pensada como uma forma de garantir o uso ininterrupto do espaço.

Para induzir os investimentos privados nas propostas do Plano, foram propostos alguns Projetos de Impacto, a serem implantados em curto prazo, de forma a criar um estado de confiança para os investidores. Na proposta desenvolvida pela prefeitura com base no PRBR, esses Projetos foram divididos em três polos: Bom Jesus, Pilar e Alfândega. O primeiro foi pensado como o indutor do programa, através da exploração de atividades de lazer e turismo, que permitiriam a continuidade das ações propostas no Plano. Os primeiros bares e restaurantes no polo Bom Jesus começaram a funcionar em 1995.

De acordo com Vieira (2008), a partir de 1997, a Prefeitura optou por não dar continuidade às propostas do Plano, que definia o início dos investimentos no polo Pilar (no qual constavam as propostas relacionadas à habitação), e permaneceu concentrando suas ações nas atividades de turismo e lazer, voltando-se para o polo Alfândega⁴⁹. O foco excessivo em turismo e lazer fez com que não fossem atingidos os objetivos de diversidade de usos do Plano. O PRBR terminou por não ter sustentabilidade com relação às ações desenvolvidas, devido à priorização da dimensão econômica (VIEIRA, 2008).

Ainda no âmbito dos resultados do PRBR, em 2000, começou a implantação do Porto Digital no Bairro do Recife, promovido pelo Governo do Estado em parceria com a Prefeitura do Recife e a Universidade Federal de Pernambuco, para atração de empresas de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), com o objetivo de inserir Pernambuco no cenário mundial e, paralelamente, promover a revitalização do Bairro. Para isso, foram realizados investimentos em infraestrutura e foi instituída, em 2006, uma redução de 60% do Imposto Sobre Serviço (ISS) às empresas de TIC, influenciando fortemente nas suas decisões

⁴⁹ A intervenção no Polo Alfândega se deu no contexto do Programa Monumenta/BID, que buscava promover atividades econômicas geradoras de recursos para assegurar a preservação do patrimônio, com foco especial no turismo (BONDUKI, 2010). Os principais projetos do Programa consistiam no *Shopping* Paço Alfândega, centro cultural no edifício Chanteclair, revitalização da Rua da Moeda, redefinição do sistema viário e criação de estacionamentos. Em 2021, o edifício Chanteclair ainda se encontra sem uso e o Shopping, que estava destinado a um público abastado, mostrou-se pouco sustentável, tendo diversas lojas fechadas ao longo do tempo, situação que se agravou com a pandemia da Covid-19.

de localização. Considerando a quantidade de empresas “embarcadas”⁵⁰, através de sucessivas normativas municipais, foi ampliada a área de atuação do Porto Digital (LACERDA e FERNANDES, 2015), inicialmente para um quadrilátero em Santo Amaro (2013) e incluindo, posteriormente, a totalidade do bairro de Santo Antônio, parte do bairro de São José e ao longo da Av. Conde da Boa Vista (2015).

Conforme análises realizadas pela *Pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos* o Porto Digital alterou o perfil das atividades existentes, introduzindo novos interesses que vão além da exploração turística e gerando uma imposição na renda da terra, com grande valorização dos preços imobiliários (LACERDA e ANJOS, 2014), dificultando o acesso de outras atividades, notadamente a possibilidade de reinserção do uso habitacional. De fato, verifica-se que, desde que se tomou a decisão de não executar o projeto habitacional previsto pelo PRBR (polo Pilar), existe uma rejeição em realizar investimentos voltados à reinserção desse uso no CHR, mantendo-se um foco voltado ao estímulo às empresas, apesar do reconhecimento da importância da habitação, tanto por parte das teorias da conservação urbana quanto das normativas urbanas recifenses.

Apenas recentemente, devido aos efeitos da pandemia da Covid-19, os discursos favoráveis à habitação no Centro do Recife foram reforçados – inclusive por parte do setor privado atuante na área –, sobretudo diante de um processo de esvaziamento do próprio Porto Digital, com diversas empresas “embarcadas” realizando o trabalho remoto⁵¹. Acompanhando esse processo, diversos serviços associados ao funcionamento do Porto Digital (tais como restaurantes) também fecharam suas portas, provocando um grande esvaziamento no Bairro do Recife⁵², atestando os riscos de continuidade de promoção de uma monofuncionalidade.

Apesar disso, as principais propostas em relação à habitação por parte do Porto Digital – bem como outros agentes com interesses no centro, como a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (Ademi-PE) e a Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) – estão direcionadas ao bairro de Santo Antônio, onde, atualmente, os preços imobiliários estão entre os mais baixos do CHR, favorecendo a aquisição de imóveis e sua reconversão em moradias voltadas às classes de renda média-alta (como funcionários do Porto Digital), numa proposta que apresenta similaridades com os processos de gentrificação conforme descritos por Neil Smith (1996). Nesse caso, o que parece estar se desenhando não

⁵⁰ Atualmente, o Porto Digital lista um total de 330 empresas “embarcadas”.

Fonte: <<https://www.portodigital.org/empresas/empresas-embarcadas/>>. Acesso em: 19 dez. 2020.

⁵¹ Fonte: <<https://www.folhape.com.br/noticias/um-novo-significado-em-debate-para-o-bairro-do-recife/186948/>>. Acesso em: 10 jul. 2021.

⁵² Fonte: <<https://www.folhape.com.br/noticias/pandemia-silencia-o-centro-do-recife/158603/>>. Acesso em: 19 dez. 2020.

contempla mecanismos que busquem fixar os atuais residentes, melhorar as condições de moradia na Boa Vista ou reverter a especialização funcional comercial de São José.

Ainda sobre Santo Antônio, importa anotar que ali havia sido identificado um incipiente polo educacional (LACERDA e ANJOS, 2014), resultante da política federal de incentivos à educação superior privada, nos anos 2000, através do Programa Universidade para Todos (Prouni) e do Fundo de Financiamento Estudantil (Fies). Nesse contexto, o entorno da Avenida Guararapes, com suas edificações verticais, ociosas e com baixos preços imobiliários, mas situadas numa posição estratégica de centralidade e bem servida de transporte coletivo, mostrou-se de grande interesse para o setor de ensino superior privado.

Conforme apontam Lacerda e Abramo (2020), essa dinâmica foi favorecida pela Lei municipal Nº 18.168/2015, que ampliou tanto a área de abrangência do Porto Digital para Santo Antônio, quanto o leque de atividades para as quais seria concedida a redução de ISS, incluindo nesse rol as atividades educacionais. No entanto, os autores salientam que, com a crise econômica brasileira e a redução dos subsídios educacionais, o setor entrou em estagnação. Registra-se, inclusive, o fechamento de um dos estabelecimentos de ensino que funcionava na Avenida Guararapes⁵³.

Outro projeto que implica numa revalorização do CHR é o Projeto Porto Novo, elaborado pelo Governo de Pernambuco, no final da década de 2000, com o objetivo de promover a reutilização de áreas do Porto do Recife consideradas não-operacionais, criando um complexo de turismo, cultura e lazer. A área de intervenção abrange grande parte da frente d'água do Bairro do Recife – através da recuperação de antigos armazéns – e um trecho de São José – onde está prevista a construção de um hotel-marina e um centro de convenções. Na frente d'água, seria implantado um espaço público linear e contínuo. O Projeto encontra-se ainda em fase de implantação. No entanto, conforme aponta Araújo (2018), a concepção inicial do Projeto foi alterada, passando a haver uma predominância da questão econômica sobre o interesse cultural. Ademais, já em 2018, era possível verificar o fechamento de diversos bares e restaurantes instalados nos Armazéns 12 e 13, inaugurados em 2014⁵⁴.

Assim, as ações de revalorização presentes no CHR concentram-se, majoritariamente, no Bairro do Recife e apresentam características da cidade-atração (SANT'ANNA, 2017). Essas ações, em conjunto com o ambiente profissional criado pela

⁵³ Fonte: <<https://jc.ne10.uol.com.br/pernambuco/2020/08/11959364-uninabuco-fecha-as-portas-do-ensino-presencial--e-alunos-serao-realocados-para-uninassau.html>>. Acesso em: 19 dez. 2020.

⁵⁴ Fonte: <<https://www.portodorecife.pe.gov.br/noticia-int.php?id=armazens-do-porto-do-recife-comecam-a-funcionar-como-centro-de-compras>>. Acesso em: 19 dez. 2020.

atuação do Porto Digital e o retorno do interesse do capital imobiliário de produção de moradias para o entorno do CHR – anteriormente exposto – conformam, atualmente, a dinâmica de revalorização da área central do Recife, com impactos sobre o CHR e possibilidades de nova alteração no perfil de sua população. Lacerda e Bernardino (2020, p. 921) comentam a respeito dos empreendimentos imobiliários habitacionais no entorno do CHR:

Subjetivamente, tem surgido no imaginário das classes média e alta como “área habitacional ideal”, destinada aos mais diversos perfis familiares dada à proximidade aos postos de trabalho – o que tende a minimizar o dispêndio de tempo e de recursos com os deslocamentos rotineiros – e à possibilidade de vivenciar a história e de estar “perto de tudo”, como denotam alguns anúncios publicitários para a promoção de imóveis residenciais nela localizados (Bernardino, 2018). Significa isso que foi socialmente construída uma nova convenção urbana, pautada no compartilhamento de crenças que envolve um conjunto de participantes do mercado (Abramo, 2007).

As autoras avaliam, no entanto, que esses processos de revalorização não impactaram na habitabilidade dos conjuntos de valor cultural presentes no CHR, assim como não contribuíram para melhorias nos níveis de preservação e de conservação dos conjuntos edificados protegidos situados fora do polígono de tombamento no Bairro do Recife. Em relação à população residente no CHR, não se registram melhorias na qualidade de vida, mas foi possível identificar um aumento dos custos relacionados à moradia, que coloca em risco a permanência desses habitantes (MENEZES, 2015).

4.2 Distribuição dos usos e da população residente

Para o presente estudo, é relevante uma análise quanto aos padrões de distribuição das atividades econômicas e da população residente ao longo desse período de formação do CHR, buscando entender sua relação com a atual configuração dos submercados aqui analisados. Para a análise que aqui apresentamos, foram utilizadas fontes secundárias sobre a história da cidade – com foco nos usos e dados populacionais –, bem como fontes primárias – dados de recenseamentos disponíveis na biblioteca da Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM), dos Censos mais recentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e levantamentos disponíveis no acervo do órgão municipal de preservação (Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC/ICPS/PCR).

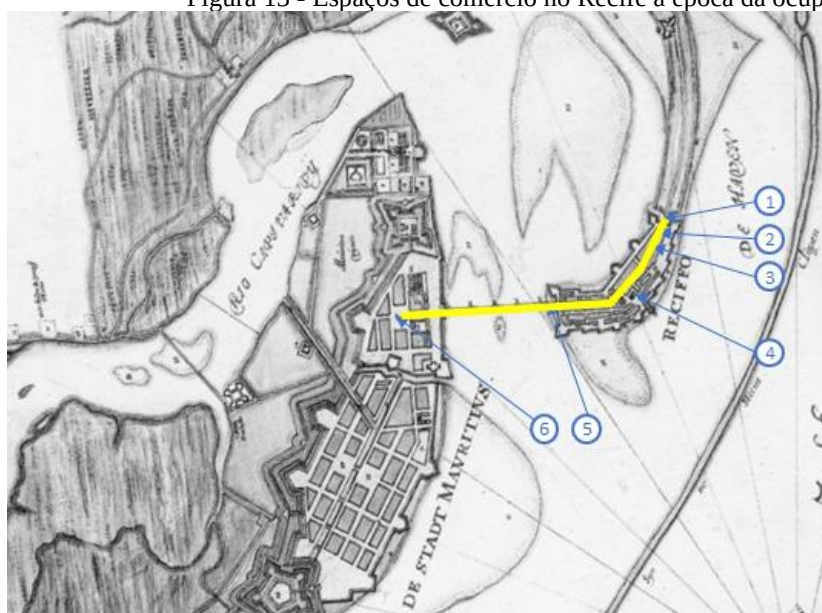
4.2.1 Da gênese da cidade até princípios do Século XIX

Conforme anteriormente exposto, a intensificação da ocupação urbana no Recife se deu a partir da ocupação holandesa, tendo, inicialmente, uma concentração de atividades terciárias e de residências no Istmo onde estava localizado o porto, partindo daí para um

adensamento da Ilha de Antônio Vaz, seguindo um plano urbanístico que definia também o padrão de divisão dos usos, o qual se mostrou consolidado mesmo após o fim da ocupação: a área comercial e institucional ao norte (Santo Antônio) e a área residencial ao sul (São José).

Nesse período, verifica-se a consolidação de um importante eixo de conexão na incipiente mancha urbana recifense. Esse caminho começou a ser traçado ainda no período da primeira ocupação do istmo, pelos portugueses. Com a ocupação holandesa e a fortificação do istmo, esse eixo passou a ligar as duas portas de acesso à área, suportando um fluxo de circulação que induziu a localização dos espaços de comércio em seu percurso (Figura 13). O eixo partia da Porta da Terra (*Landpoort*), no extremo norte da área fortificada do Istmo, onde localizava-se um mercado de peixe (1). O eixo seguia pela então Rua dos Judeus (2) – atual Rua do Bom Jesus –, onde se concentravam os estabelecimentos comerciais, passando pelo mercado de escravos (3) e pelo Mercado Velho (4) – já existente quando da chegada dos holandeses –, até chegar à Porta da Balsa (*Pontpoort*), onde estava localizado outro mercado de peixe (5). Atravessando a ponte, chegava-se ao Mercado Grande no Terreiro dos Coqueiros (6), no centro da Cidade Maurícia (NÓBREGA, 2008).

Figura 13 - Espaços de comércio no Recife à época da ocupação holandesa



Legenda:

- 1 – Porta da Terra
- 2 – Rua dos Judeus (do Bom Jesus)
- 3 – Mercado de escravos
- 4 – Mercado velho
- 5 – Porta da Balsa
- 6 – Terreiro dos Coqueiros (Praça da Independência)

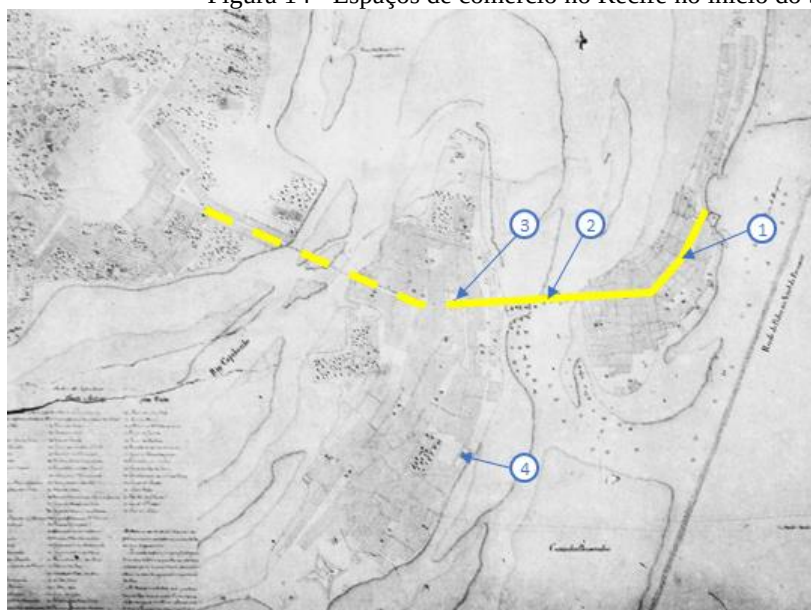
Fonte: Elaboração da autora sobre mapa de 1644 disponível em Reis Filho (2000), com delimitação dos espaços realizada por Nóbrega (2008).

Após a saída dos holandeses, a retomada da urbanização portuguesa não alterou a força do principal eixo de circulação e comercialização estabelecido e a área onde era realizado o Mercado Grande permaneceu como espaço que centralizava não apenas o comércio, mas também as atividades cívicas na Ilha de Antônio Vaz. No início do Século XVIII, o Terreiro dos Coqueiros passou a ser conhecido como Praça da Polé. A partir do final

desse Século, conforme exposto no Capítulo 2, a prática do comércio começou a se transformar, o que envolvia mudanças também nos hábitos dos consumidores, os quais passavam a desenvolver o “prazer de comprar” (VARGAS, 1992, p. 175), crescendo o consumo de produtos supérfluos.

De acordo com Nóbrega (2008), nesse sentido, começaram a surgir no Recife novos espaços de comércio que buscavam suprir não só as necessidades de abastecimento de gêneros de primeira necessidade, mas também a essa nova demanda por produtos supérfluos. Esses novos espaços (Figura 14), que se somaram ao eixo comercial da Rua do Bom Jesus (1), são: (2) as lojinhas da ponte (Figura 15) e (3) o Mercado da Polé (Figura 16), em substituição ao antigo Mercado Grande. Além disso, foram construídos (4) os mercados cobertos da Ribeira do Peixe⁵⁵ (Figura 17), no Pátio da Igreja de N. Sr.^a da Penha (erguida em 1656).

Figura 14 - Espaços de comércio no Recife no início do Século XIX



Legenda:

- 1 – Rua do Bom Jesus
- 2 – Lojinhas da ponte
- 3 – Mercado da Polé (Praça da Independência)
- 4 – Ribeira do Peixe

Fonte: Elaboração da autora sobre mapa de 1808 disponível em Reis Filho (2000), com delimitação dos espaços localizados no Bairro do Recife e na Ilha de Antônio Vaz realizada por Nóbrega (2008).

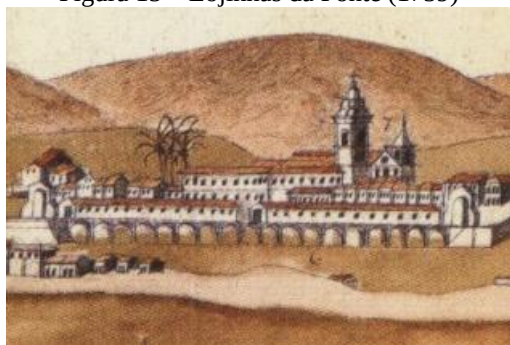
Com exceção da Ribeira do Peixe, os espaços de comércio acima mencionados consolidaram, no final do Século XVIII, o eixo demarcado como “percurso de comércio” (NÓBREGA, 2008, p. 137) desde a ocupação holandesa. O eixo aponta também no sentido da

⁵⁵ As lojinhas da ponte foram construídas por ocasião de uma reforma na ponte que ligava o Istmo à Ilha de Antônio Vaz, erguida originalmente por Maurício de Nassau. A reforma foi realizada entre 1742 e 1743 e o aluguel das lojinhas (havendo cerca de 60 lojas no total) ajudaria a custear as obras. Os produtos vendidos nas referidas lojinhas estavam ligados a um consumo supérfluo, conforme anota Nóbrega (2008). A ponte com essa configuração ruiu em 1815, sendo reconstruída sem as lojinhas. O Mercado da Polé e a Ribeira do Peixe, por sua vez, foram erguidos durante o governo de D. Tomás José de Melo (1787/1798). No primeiro, eram comercializados gêneros alimentícios produzidos na região e, no segundo, os pescados obtidos na praia em frente à Ribeira. O Mercado da Polé foi reformado a partir de 1815, para abrigar os comerciantes da ponte, sendo os comerciantes de gêneros alimentícios deslocados para a Ribeira do Peixe. As novas lojinhas na Praça da Polé foram demolidas em 1905.

Boa Vista, através da Rua Nova e chegando na já mencionada Rua do Aterro (atual Rua Imperatriz Tereza Cristina), que, a partir de meados do Século XIX, viria também a se consolidar como um espaço de comércio. A Ribeira do Peixe, por sua vez, situa-se fora do eixo, pois sua lógica de localização está relacionada à praia (atual Rua da Praia), local de partida e chegada dos pescadores que depois vendiam o pescado.

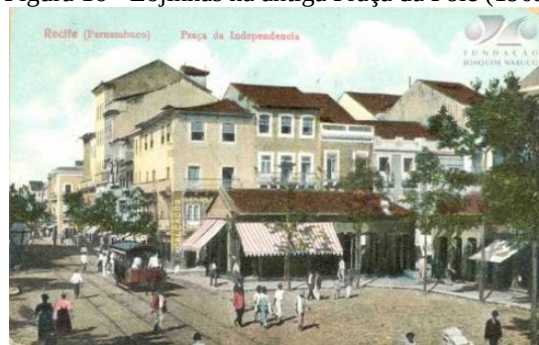
De acordo com Nóbrega (2008), a presença da Ribeira estimulou o desenvolvimento de uma feira-livre no Pátio da Penha (Figura 18), consolidando um núcleo comercial na área de São José. Os espaços de comércio refletem-se na presença de sobrados – tipologia preferencial dessa prática – pontuando o espaço majoritariamente ocupado por casas térreas, em São José, como pode ser visto nas figuras a seguir. No entanto, importa observar que os pátios de igrejas, eram localidades já mais valorizadas, onde era comum encontrar construções de maior altura (REYNALDO, 2017).

Figura 15 – Lojinhas da Ponte (1759)



Fonte: Reis Filho (2000)

Figura 16 - Lojinhas na antiga Praça da Polé (1903)



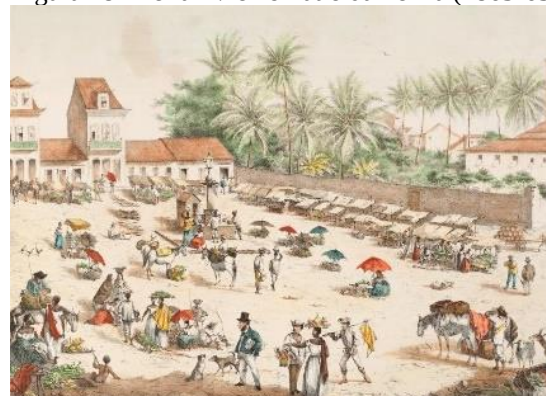
Fonte: Villa Digital

Figura 17 - Perfil de São José, por volta de 1800



Na imagem, vemos a Igreja da Penha (A); Ribeira nova (B); Largo da Penha (C); Rua do Rangel (F); e Rua de Santa Rita (G). Fonte: Reis Filho, 2000.

Figura 18 - Feira livre no Pátio da Penha (1863-65)



Fonte: Brasiliana Iconográfica.

Conforme anteriormente exposto, o Século XIX foi marcado por diversas redefinições na economia nacional e local, através da abertura dos portos ao comércio estrangeiro e, posteriormente, da industrialização, da transformação das relações sociais de trabalho, da penetração de capital estrangeiro, da reestruturação administrativa do Estado, paralelamente a um quadro de crise econômica local devido a problemas de exportação da

produção açucareira. Houve uma reorientação dos capitais, até então comprometidos com a importação de escravos, para setores chave da economia e abriram-se espaços para o trabalho assalariado nos centros urbanos, não só na esfera da produção, como principalmente nas atividades ligadas à circulação de mercadorias e às obras urbanas, acentuadas na transição entre os Séculos XIX e o XX.

Segundo Reynaldo (2017), a atuação da Repartição de Obras Públicas ampliou a centralidade da Ilha de Antônio Vaz, através da criação de três núcleos de convergência: comunicação (duas estações de trem em São José), cultural (em Santo Antônio, com o Liceu de Artes e Ofícios, o Teatro Santa Isabel e a Biblioteca Pública) e político-administrativo (Palácio do governo, no extremo norte da Ilha). Esses dois últimos núcleos estão articulados no entorno de um mesmo espaço público: a atual Praça da República, também beneficiada no período.

A distribuição desses núcleos reflete os usos principais desenvolvidos na Ilha. São José⁵⁶, onde se localizava grande parte da moradia popular, recebeu as estações de trem, viu a Ribeira do Peixe ser substituída pelo Mercado de São José e recebeu também um uso menos valorizado: o da Casa de Detenção (atual Casa da Cultura). Santo Antônio, por sua vez, viu consolidada sua característica de centro político – desde o século XVII – ser acrescida à de centro cultural. Considerando ainda suas atividades comerciais, isso significou que Santo Antônio começou a disputar com o Bairro do Recife a condição de centro urbano.

Com relação ao continente, as intervenções realizadas no período contribuíram para acentuar as diferenciações em termos de valorização das áreas na Boa Vista. Na área ao sul do núcleo mais antigo, foi construído um matadouro público, além de um hospital de caridade – o Hospital Pedro II (1846-1861). Os usos dos novos equipamentos públicos atestam a desvalorização do núcleo mais antigo do bairro (BERNARDINO, 2011). Além disso, no mesmo período, uma série de aterros – a partir da já referida Rua do Aterro – levou à expansão da Boa Vista ao longo do Rio, dando lugar ao Cais José Mariano (ao sul) e à Rua da Aurora (ao norte). Na Rua da Aurora, houve grande valorização, com a localidade sendo escolhida como moradia por ilustres figuras da cidade. Ainda na Rua da Aurora – já no bairro de Santo Amaro –, foram construídas edificações emblemáticas da cidade do Recife, uma de caráter político-administrativo (Assembleia Provincial) e uma educacional (Ginásio Pernambucano). Assim, na Boa Vista – e em sua área de expansão, Santo Amaro –, verifica-

⁵⁶ Foi também em meados do Século XIX que se verificou a primeira referência a essa área residencial mais ao sul da ilha como São José, indicando a divisão do antigo povoado em duas freguesias (REYNALDO, 2017)

se que as diferentes temporalidades e os usos em cada área de ocupação refletem diferentes ciclos de valorização.

Conforme anteriormente exposto, a partir do século XIX, a população residente no que viria a se configurar como o Centro Histórico do Recife começou a passar por grandes transformações, tanto em termos de sua distribuição espacial quanto no que diz respeito ao conteúdo social. Os diversos Censos realizados na cidade a partir de meados deste Século permitem acompanhar os movimentos populacionais na área central e no resto da cidade. A Tabela 1 mostra a distribuição da população em freguesias em 1843, algumas das quais foram listadas ainda de forma agregada. Verifica-se que a então freguesia de Santo Antônio (posteriormente dividida entre Santo Antônio e São José) respondia pela grande maioria da população levantada naquele ano na cidade, com mais do que o dobro da população do Bairro do Recife e, também, das freguesias da Boa Vista, Afogados e Várzea, combinadas.

Tabela 1 - População das freguesias do Recife em 1843

Freguesia	População	
	Abs.	% do total
Recife	9.310	18,47
Santo Antônio	21.480	42,61
São José		
Boa vista		
Afogados	10.340	20,51
Várzea		
Poço da Panela	9.285	18,42
Total	50.415	100,00

Fonte: Lubambo (1991).

Já no que diz respeito às atividades econômicas, Zancheti (1987) analisa o seu padrão de distribuição na segunda metade do Século XIX, com base nos “Almanacks de Pernambuco”, trazendo informações valiosas para entendermos a formação dos atuais padrões de ocupação verificados no CHR. O autor agrupou as atividades econômicas listadas nos Almanacks nas seguintes categorias de análise: (i) comércio; (ii) serviços – empresas; (iii) serviços – pequenas empresas; (iv) serviços – profissionais liberais; (v) indústria; e (vi) pequena produção mercantil. Os dados foram apresentados listando os percentuais de quantidade de estabelecimentos de cada categoria de atividade econômica localizados em sete zonas que correspondiam, aproximadamente, às freguesias existentes na cidade naquele período.

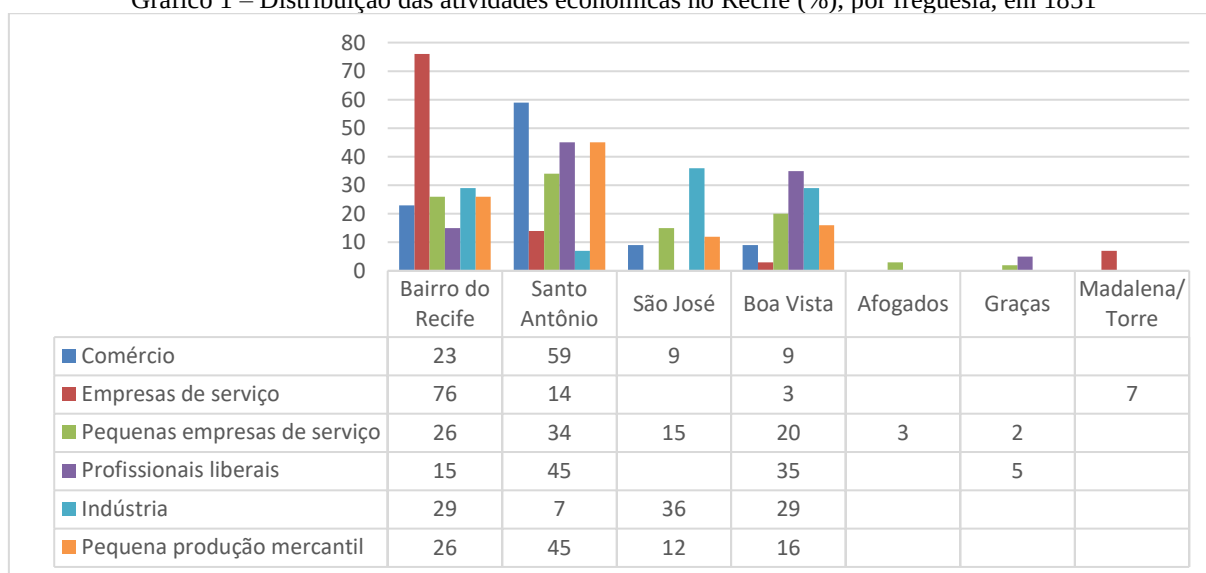
Conforme aponta Zancheti (1987, p. 329), o “Recife estava organizado em torno do comércio”, tendo o porto como um estruturador da distribuição espacial desta atividade. O setor do comércio atacadista estava relacionado diretamente à importação e exportação, localizando-se nas proximidades do porto. O comércio varejista era um setor diversificado,

com lojas de vestuário, tecidos, acessórios, utensílios domésticos. Para além de distribuir produtos importados, esse setor também abastecia a cidade com produtos regionais – sobretudo do gênero alimentício – e estava presente nas zonas de maior concentração populacional. Essas características do setor comercial traçava um padrão de distribuição espacial muito claro.

Nesse sentido, em 1851 (Gráfico 1), identificamos que os estabelecimentos comerciais localizavam-se, preferencialmente, em Santo Antônio, que concentrava 59% do total desses pontos na cidade. O Bairro do Recife, onde predominavam os estabelecimentos de comércio de atacado importador e exportador, situava-se em segundo lugar, muito à frente de São José e Boa Vista, cada um com 9% do total de estabelecimentos naquele ano. Tratava-se de bairros com predominância residencial, abastecidos por comércio de produtos de consumo imediato.

Em relação ao Bairro do Recife, salienta-se a importância da proximidade do comércio de importação/exportação com os bancos, escritórios de representação comercial de empresas estrangeiras e de companhias de navegação. Esse é o setor que Zancheti considerou como as empresas de serviços, que davam suporte às atividades produtivas, sendo que 76% do total dessas empresas estava localizado no Bairro.

Gráfico 1 – Distribuição das atividades econômicas no Recife (%), por freguesia, em 1851



Fonte: Almanacks de Pernambuco, compilados por Zancheti (1987).

As pequenas empresas de serviços, por sua vez, possuíam como mercado consumidor as famílias, o que relacionava sua distribuição espacial à distribuição da renda urbana. Uma vez que se tratava de atividade, em geral, realizada na residência do profissional, sua localização era influenciada por elementos contraditórios, pois deveriam procurar a

proximidade aos bairros onde se concentrava a moradia de alta renda, mas também diminuir o custo locacional do empreendimento. Conforme aponta Zancheti (1987, p. 334),

A intensa ocupação de Santo Antônio, tanto pelos setores econômicos como pelas residências, gerava uma forte competição pelo uso da terra na área. Dependendo da fase do ciclo de negócios, o valor da terra e dos imóveis variava bastante, levando a que certas atividades fossem ora repelidas ora atraídas para a área.

Sobre os preços praticados naquele período, Lubambo (1991, p. 94-95) salienta que os preços de locação em Santo Antônio e no Bairro do Recife eram muito elevados. A cidade do Recife era o centro comercial e financeiro da Região e essa condição estava materializada sobretudo no bairro portuário e, por extensão, em Santo Antônio, centro do comércio a varejo. “Sendo assim, os edifícios públicos e privados, as casas, os armazéns e os terrenos desta parte da cidade detinham um valor de tal sorte elevado que uma propriedade, por pequena que fosse, neste local constituiria um patrimônio para quem a possuísse”. Trata-se de uma clara referência à prática do rentismo que, portanto, possuía grande relevância para a formação dos padrões de distribuição das atividades econômicas no Centro em formação da cidade, pois as variações nos preços influenciavam de maneira diferenciada as diversas atividades.

A mesma lógica de localização das pequenas empresas de serviços pode ser aplicada aos profissionais liberais, que também articulavam seus escritórios e consultórios às suas residências. Zancheti anota que Santo Antônio era muito importante para essa categoria de atividade, por concentrar a moradia dos grupos de rendas mais altas, o que significava o principal mercado consumidor e também a origem dos profissionais mais qualificados, com formação acadêmica. No entanto, a permanência em Santo Antônio poderia ser difícil, pois esses profissionais – com raras exceções – não conseguiriam competir com o comércio e os serviços modernos numa área tão valorizada. Sua localização ali foi permitida, portanto, pela verticalização das construções (sobrados), destinados a usos mistos. A Boa Vista, por ter uma parcela significativa de moradores de estratos médios, também se apresentava como local relevante para esta atividade. Assim, em 1851, Santo Antônio e Boa Vista respondiam, juntas, por 80% desses estabelecimentos na cidade.

Com relação à pequena produção mercantil, ela tem por características o porte reduzido de suas instalações, o emprego do trabalho dos próprios proprietários, o baixo índice de mecanização, o pequeno volume da produção e o mercado restrito a uma área geográfica reduzida. A unidade de produção poderia estar acoplada ao local de residência dos seus donos. As únicas características atrativas de quaisquer bairros eram o tamanho de seu mercado e a proximidade ao centro. Santo Antônio e São José congregavam a maioria dos

estabelecimentos, mas sua maior concentração em um ou em outro variou no período 1851-1881, estando também atrelados às flutuações do preço da terra.

Os preços certamente possuíam influência também na localização de uma atividade relativamente recente no Recife, àquele período: as indústrias. Conforme aponta Zancheti (1987), a indústria surgiu no Recife para atender ao mercado local ou, no máximo, regional, produzindo bens de consumo não duráveis com insumos produzidos na região. Quando a matéria-prima vinha de fora da província, chegava pelo porto. A mão-de-obra utilizada era composta de homens livres, com grande participação de estrangeiros nos trabalhos especializados e na direção. Essas características favoreciam a localização em áreas periféricas à zona central, onde os preços da terra eram mais baixos e onde se localizavam os requisitos necessários para o processo produtivo, bem como o principal mercado consumidor, pois ainda havia muitas dificuldades de transporte terrestre.

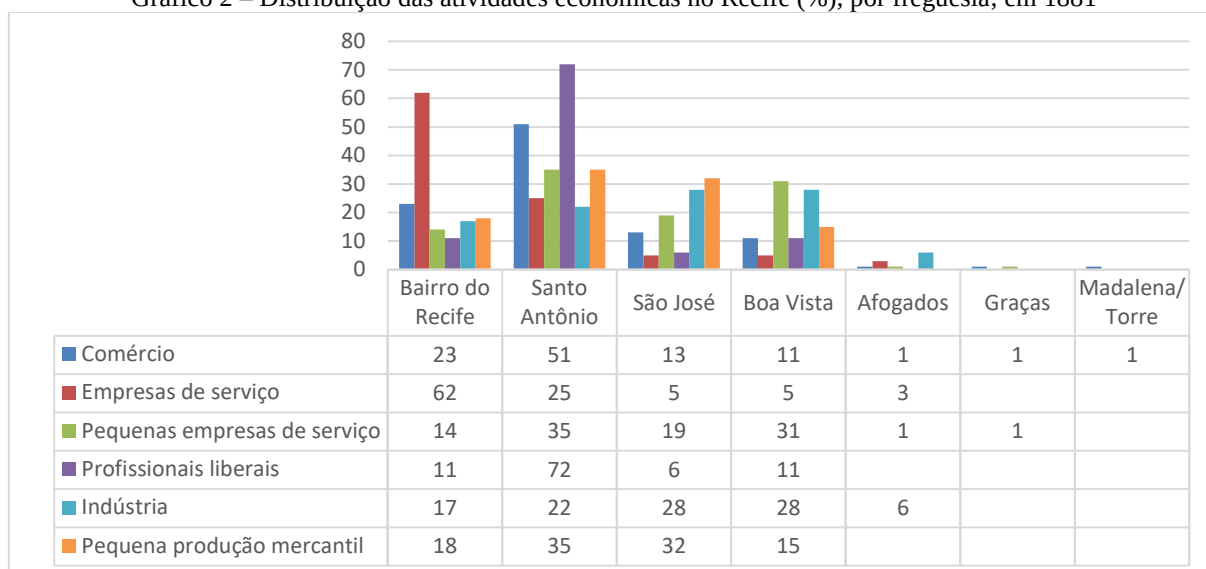
Pontos importantes de agrupamento de indústrias eram as imediações dos fortes do Brum, no Bairro do Recife, e o das Cinco Pontas, em São José, pois essas áreas ficaram livres até o século XIX e configuravam zonas de expansão no núcleo central da cidade. São José, bairro contíguo a Santo Antônio, funcionava como sua extensão física natural. As atividades que necessitavam de mais espaço procuravam este bairro por ser ele a fronteira do núcleo. Já em relação à Boa Vista, desde 1829, quando entrou em operação a fundição da Rua da Aurora, a área tornou-se propícia à implantação industrial. Isso se dava também em área de expansão do referido bairro, levando à posterior consolidação do bairro de Santo Amaro, bem como do Cais José Mariano, onde predominavam lotes de maiores proporções devido a um aterro recente. Assim, em 1851, São José era o local onde estava localizado o maior percentual de indústrias, mas essas se encontravam também em proporções significativas no Bairro do Recife e na Boa Vista.

No geral, é possível perceber, em 1851, a grande dominância do Bairro do Recife e de Santo Antônio, com relação à presença massiva de diferentes atividades econômicas quando comparados às outras freguesias. Dessa forma, considerando os bairros que, atualmente, configuram o CHR, podemos identificar claramente a formação de dois grupos: Bairro do Recife e Santo Antônio, com maior dinâmica econômica, e São José e Boa Vista, embora esta última ainda apresente maior diversidade de atividades do que São José.

Em 1881 (Gráfico 2), com relação às indústrias, verifica-se uma perda de importância do Bairro do Recife, tanto pela expansão de outras atividades quanto pelo aumento das dimensões de lotes necessários para fábricas mais complexas. São José e Boa Vista tornaram-se os locais preferenciais para essa atividade, que também passou a estar

presente na freguesia de Afogados. Observa-se, no entanto, um crescimento da participação das indústrias em Santo Antônio, que ultrapassou a participação do Bairro do Recife.

Gráfico 2 – Distribuição das atividades econômicas no Recife (%), por freguesia, em 1881



Fonte: Almanacks de Pernambuco, compilados por Zancheti (1987).

O crescimento da indústria em Santo Antônio, associado ao fato de que atividades como pequenas empresas de serviço, profissionais liberais e pequena produção mercantil tinham, no referido bairro, sua localização preferencial em 1881, pode ser um indicativo de queda dos preços da terra naquele período, posto que se tratavam – como dito – de atividades menos competitivas, sobretudo a pequena produção mercantil, que sofreu um impacto com a consolidação das indústrias (ZANCHETI, 1987).

Outro aspecto relevante desse ano é a redução da participação de Santo Antônio quanto ao total de pontos comerciais – de 59% para 51%. Esse dado não significa, necessariamente, redução nos números absolutos de comércio neste bairro, porque a redução percentual se deu devido a um incremento em freguesias residenciais: São José, Boa Vista e as freguesias dos arrabaldes. No entanto, indica a desconcentração do comércio – possivelmente de produtos de consumo diário –, que acompanhou o desenvolvimento de novas áreas de moradia.

Considerando esses dados – o crescimento da indústria; a maior presença, em Santo Antônio, de pequenas empresas de serviços, profissionais liberais e pequena produção mercantil e a desconcentração do comércio –, no mesmo período em que se intensificou a saída da população abastada para a moradia fora da área central, não parece se configurar um quadro como o proposto por Jaramillo (1999) para Bogotá, ou seja, de que a saída dessa população pode ter ocorrido devido a uma “expulsão” provocada pelos altos preços da terra na área central.

De toda forma, em 1881, Santo Antônio continuava se destacando no cotejo com os outros bairros da área central, configurando-se, de fato, como o centro da cidade, sobretudo devido a uma redução da participação do Bairro do Recife em todas as atividades econômicas listadas, com exceção do comércio, onde o percentual foi mantido, pois se tratava de comércio atacadista relacionado com o porto.

Com relação a São José e Boa Vista, um aspecto interessante diz respeito às atividades que atingiram maiores percentuais, que podem ser entendidas como marcadores de suas identidades: em São José destaca-se a pequena produção mercantil (ainda que, em 1881, seu percentual tenha ficado abaixo do de Santo Antônio), enquanto na Boa Vista destacam-se as pequenas empresas de serviço (também num percentual mais baixo do que em Santo Antônio). Assim, pode-se inferir uma característica dos habitantes desses bairros, de artífices em São José e prestadores de serviço de pequeno porte, na Boa Vista. Neste ano, ambas as freguesias alcançaram o mesmo percentual em termos de indústrias e empresas de serviço, e a Boa Vista ficou à frente de São José em percentual de profissionais liberais.

A Boa Vista, contrariamente a São José, exemplifica o processo econômico que estabeleceu o padrão locacional do gênero. Conforme os estabelecimentos dos grandes negócios foram ocupando as áreas mais nobres do centro e a população aumentando na Boa Vista os pequenos serviços foram se transferindo para este bairro. Este era um bom mercado e não atraía as principais atividades econômicas da cidade, portanto, oferecia vantagens quanto ao preço do solo e das construções. A concentração dos pequenos serviços nesta área cresceu de modo progressivo de tal modo, que, em 1881, já rivalizava com Santo Antônio (ZANCHETI, 1987, p. 334-335).

Quanto às atividades comerciais em São José, Zancheti (1987, p. 331) avalia que:

o crescimento relativo do número de estabelecimentos comerciais foi bastante lento para uma área que se tornava cada vez mais importante como zona de expansão do núcleo central da cidade. Duas características podem explicar este movimento. Primeiro, a proximidade da zona a Santo Antônio não incentivava a locação de lojas na sua área, pois seus habitantes podiam utilizar o conjunto instalado na vizinhança. Segundo, a renda média dos habitantes em São José era uma das menores do núcleo urbano central, também, o bairro era um reduto da pequena produção mercantil. Esta atividade processava-se, em geral, no mesmo local de habitação do proprietário do estabelecimento, característica que dava ao bairro uma feição diversa do seu vizinho, pois não era considerada uma área “nobre”. A estas características estava aliada uma outra: o bairro nunca foi um centro de negócios, fato que antepunha uma barreira a entrada de novos estabelecimentos no local.

Essa avaliação quanto a São José apresenta elementos da análise de Topalov (1984), anteriormente apresentada, quanto a atividades que dificultam a expansão das atividades capitalistas, como é o caso de imóveis eclesiásticos, pequenos comerciantes e artesãos, para os quais o valor de uso prevalece sobre o valor de troca dos imóveis, gerando uma resistência às transformações de usos. Zancheti (1987), no entanto, salienta que também na Boa Vista a

concentração comercial manteve-se praticamente inalterada no período analisado, e considera que, naquele bairro, isso se dava devido à proximidade com Santo Antônio.

As análises de Zancheti demonstram como, diante de mercados com ofertas inelásticas de áreas construídas, como era o caso de Santo Antônio e Bairro do Recife (pois tinham grande parte de sua área já ocupada, sem potencial de expansão), a competição da demanda pelos pontos mais vantajosos levavam a movimentos de expulsão de usos com menor capacidade de pagamento de renda, que se deslocavam para freguesias menos valorizadas e com capacidade de expansão da oferta, por estarem nas fronteiras do núcleo central da cidade em expansão. As relações desses elementos com a localização das atividades são claras, influenciando também nos deslocamentos populacionais, sobretudo nos casos de atividades que eram conciliadas com as moradias dos agentes.

Apesar dessas flutuações, percebe-se a constituição das identidades de cada um desses bairros ao longo desse período, que anunciavam a configuração dos atuais submercados imobiliários do CHR: Bairro do Recife com sua relação fundamental com o porto; Santo Antônio como o centro urbano, abrigando a maior parte do comércio e dos serviços voltados diretamente à população (profissionais liberais, pequenas empresas de serviços etc.); São José e Boa Vista como redutos habitacionais, com menor prevalência de atividades econômicas, destacando-se, dentre essas, a pequena produção mercantil em São José e as pequenas empresas de serviços na Boa Vista – e, portanto, um padrão de renda da população residente mais baixo em São José –, além das indústrias em ambos os bairros.

Ainda quanto a São José e Boa Vista, embora seja marcante a menor participação das atividades econômicas nesses bairros no cotejo com os outros bairros da área central, no geral verificou-se um aumento e diversificação das atividades entre 1851 e 1881, sobretudo em São José. Essa maior diversificação pode estar relacionada com as rotas urbanas criadas pelos caminhos do bonde. Na Figura 19, observam-se os caminhos de bonde indicados na planta da cidade datada de 1906. Verifica-se um importante eixo de transporte sobreposto ao percurso de comércio identificado por Nóbrega (2008), presente desde a ocupação holandesa. O eixo parte do Bairro do Recife, tendo como ponto de partida a Igreja do Pilar, e passa pela Rua do Bom Jesus (1); pela Praça da Independência (2), de onde segue para a Boa Vista através da Rua Nova (4), chegando pela Rua da Imperatriz (5) à Praça Maciel Pinheiro (6), a partir de onde se distribui em diversas rotas que irão se ligar aos arrabaldes da cidade.

Figura 19 - Espaços de comércio e caminhos do bonde em 1906



Fonte: Elaboração da autora sobre mapa de 1906 disponível no Museu da Cidade do Recife, com delimitação dos espaços localizados no Bairro do Recife e na Ilha de Antônio Vaz realizada por Nóbrega (2008).

No levantamento dos espaços de comércio anteriormente apresentado, quase um século antes (Figura 14), já estava demarcada a presença da Ribeira do Peixe – a qual foi substituída pelo Mercado de São José (3) em 1875 –, que se localizava fora do percurso. No entanto, com a implantação dos caminhos do bonde, o Mercado situou-se em uma rota que partia da Praça da Independência e passava pelas Ruas do Livramento, da Penha e das Calçadas até o Forte das Cinco Pontas, seguindo pela Rua Imperial até Afogados. Já na Boa Vista, percebe-se que os caminhos de bonde desviavam-se do núcleo mais antigo, passando apenas pela Rua de Santa Cruz – antigo limite deste núcleo – onde está localizado o Mercado da Boa Vista⁵⁷ (7).

Acreditamos que esse caminho dos bondes foi um importante elemento para a conversão da Rua das Calçadas em eixo comercial (MENEZES, 2017). Nas imagens a seguir, é possível visualizar, à direita da Basílica da Penha⁵⁸, a Rua das Calçadas em dois momentos. No primeiro, em 1880 (Figura 20), antes da implantação dos trilhos ferroviários naquela via, predominam simples casas térreas, de porta e janela. No segundo, após a implantação dos

⁵⁷ O Mercado da Boa Vista foi o primeiro mercado público do Recife, tendo sua construção definida já em 1822, devido à distância entre a Boa Vista e o Mercado da Polé, o que dificultava para os moradores da área a aquisição de produtos de consumo diário. A data de sua inauguração é incerta, sabendo-se apenas que já havia registros de sua existência em 1865 (LUCENA, 2018).

⁵⁸ A antiga Igreja de Nossa Senhora da Penha, registrada na Figura 17, foi inteiramente demolida e substituída pela atual Basílica, que teve suas obras iniciadas em 1870 e finalizadas em 1882. Fonte: CECI (2006).

trilhos (Figura 21), os sobrados e edifícios ecléticos são marcantes, ganhando a Rua ares comerciais.

Figura 20 - Basílica de N. S. da Penha e entorno, antes da instalação dos trilhos ferroviários (1880)



Fonte: Biblioteca Nacional.

Figura 21 - Basílica de N. S. da Penha e entorno após a instalação dos trilhos ferroviários (sem data)

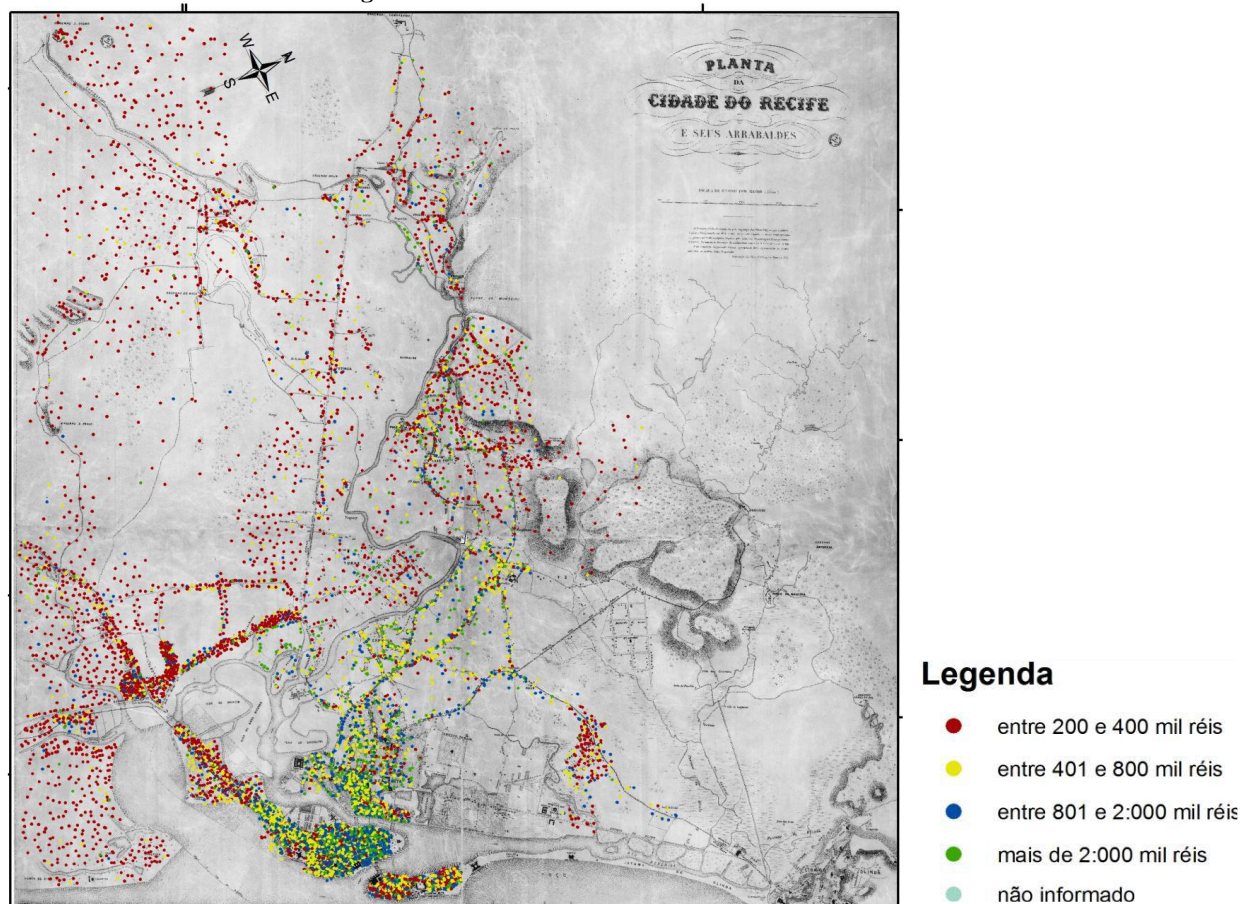


Fonte: CECI (2006)

No entanto, essa configuração se deu numa lenta evolução posto que, até fins da década de 1970, ainda havia residências na Rua das Calçadas. A substituição das antigas moradias insere-se, como anteriormente exposto no Capítulo 2, nesse processo de expansão urbana e conformação da centralidade, favorecido, no Recife, pelo conjunto de obras da Repartição de Obras Públicas. Nesse sentido, importa observar a relação com o Mercado de São José. A conjunção desses fatores – construção de um mercado público e maior acessibilidade – pode estar, portanto, relacionada à configuração de um dos mais importantes eixos comerciais de São José até os dias atuais. No entanto, também na Boa Vista verificamos um percurso de bonde numa via onde foi erguido um mercado público, sem que a Rua de Santa Cruz possua a mesma força como eixo comercial do que a Rua das Calçadas.

Para essa diferenciação, o perfil da população residente pode também ter tido papel relevante, pois havia uma clara segmentação das freguesias com relação à renda e às ocupações da população residente. A segmentação social pode ser identificada no estudo de Souza (2014), que levantou dados – renda média, ofícios e endereço residencial – sobre os eleitores cadastrados na cidade do Recife em 1876, possibilitando a espacialização dos dados referentes à renda (Figura 22).

Figura 22 - Renda do eleitorado do Recife em 1876



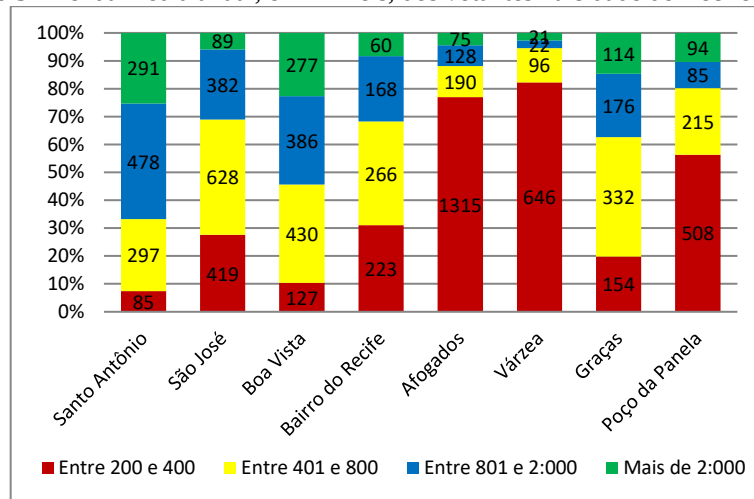
Fonte: Souza (2014).

Analisando o mapa de toda a cidade, destaca-se a concentração de riqueza no Centro do Recife, sobretudo na Ilha de Antônio Vaz e na Boa Vista, embora já houvesse uma presença difusa de eleitores de maiores ingressos ao longo dos eixos de conexão da Boa Vista com os arrabaldes, sobretudo na área do atual bairro das Graças. No entanto, ao analisarmos os quantitativos de eleitores por renda média anual (Gráfico 3), verifica-se que o processo de transferência das famílias de maiores ingressos do centro para os arrabaldes se apresentava em seus estágios iniciais em 1876, posto que as freguesias do centro ainda concentravam, conjuntamente, 74,88% dos eleitores registrados com renda média anual situada nas duas faixas mais elevadas.

Por outro lado, nas freguesias dos arrabaldes, a participação de eleitores de baixa renda era bastante elevada, sendo que, com exceção das Graças, todas as freguesias dos arrabaldes possuíam percentuais mais elevados de eleitores de baixa renda do que as freguesias do centro. No que diz respeito a essas, Santo Antônio apresentava a maior participação de eleitores de alta renda (66,81% nas duas faixas de renda mais altas), seguido da Boa Vista (54,34% dos eleitores situados nas faixas de renda mais altas). São José e Bairro

do Recife, por sua vez, apresentaram grande similaridade nos percentuais das faixas de renda de seus eleitores, predominando, em ambas as freguesias, as duas faixas de renda mais baixas (68,97% em São José e 68,20% no Bairro do Recife).

Gráfico 3 - Renda média anual, em mil réis, dos votantes na cidade do Recife em 1876



Fonte: Souza (2014). Elaborado pela autora.

Esses dados podem ser correlacionados, portanto, com uma percepção de decadência do Bairro do Recife – onde anteriormente morava uma parcela significativa de ricos comerciantes –, a ponto de se aproximar da freguesia com mais moradores de baixa renda do Centro – São José. Essa percepção, como dito, veio a ser uma das principais justificativas para a reforma urbana do Bairro do Recife, realizada algumas décadas após o levantamento aqui apresentado. Por outro lado, o fato de que São José concentrava a maior população de baixa renda do centro pode ter sido um fator determinante para o futuro crescimento de atividades econômicas na área, justamente pela baixa capacidade de pagamento dos residentes na área, que os deixaria em situação de desvantagem na competição de usos, sobretudo com o comércio.

4.2.2 A partir do Século XX: intervenções e transformações

Se a partir de meados do Século XIX tiveram início processos relacionados à expansão urbana, construção de equipamentos públicos na área central, intensificação e diversificação das atividades econômicas e deslocamentos populacionais, o início do Século XX viu o início de uma postura mais diretamente intervencionista no tecido urbano, por parte do poder público, com as reformas urbanas que alteraram de maneira profunda os padrões de desenvolvimento até aquele momento. Como dito, podemos considerar como marco o ano de 1910, quando teve início a reforma urbana do Bairro do Recife.

Com relação à população, a intensificação do deslocamento das camadas de maiores ingressos para os arrabaldes se deu a partir do final do Século XIX, mas os dados permitem identificar que a população nessas áreas mais afastadas do centro não crescia apenas em virtude da chegada desse estrato social, havendo proporção significativa de moradores de baixa renda. Ademais, mesmo com a expansão urbana, os bairros da área central tiveram aumento populacional entre 1843 e 1910 (ver Tabela 1 e Tabela 2), da ordem de 90% em Santo Antônio e São José (que estavam agregados em 1843) e de 41,82% no Bairro do Recife. Não é possível aferir o incremento populacional da Boa Vista nesse período, devido ao fato de que o bairro estava agregado aos bairros de Afogados e Várzea no levantamento de 1843. Percebe-se, no entanto, que a população da Boa Vista em 1910 é maior do que a junção da própria Boa Vista, Afogados e Várzea, no levantamento anterior (10.340 habitantes, ver Tabela 1).

Tabela 2 - Evolução populacional na cidade do Recife (1910-1923)

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

Fonte: LUBAMBO, 1991. Elaborada por Menezes (2015).

Os dados apresentados ilustram claramente o impacto da reforma do Bairro do Recife: entre 1910 e 1913 (período de execução das obras urbanas), a população do Bairro caiu em mais de oito mil habitantes, uma redução de 61%. A queda teve continuidade nos anos seguintes, chegando a uma redução de 75,7% entre 1910 e 1923. A eliminação dessas moradias gerou uma crise habitacional que incluía o aumento dos aluguéis nas áreas do entorno, levando ao adensamento de outras freguesias. Entre 1910 e 1913, esse adensamento é verificado sobretudo em São José e em arrabaldes como Várzea e Poço da Panela.

No mesmo período, a população de Santo Antônio caiu e a da Boa Vista permaneceu praticamente inalterada, passando, ambos os bairros, por novo período de crescimento entre 1913 e 1923, com a Boa Vista mais do que duplicando sua população. No geral, pode-se avaliar que o período após a reforma no Bairro do Recife representou uma grande mudança nos padrões de ocupação da cidade. Enquanto, no intervalo de 1910 a 1923, a cidade do Recife teve incremento de 153% na população total, as freguesias nos arrabaldes tiveram incrementos entre 253,8% (Afogados) e 618% (Várzea), o que, no confronto com os bairros

centrais, evidencia a diminuição do papel do centro urbano como lugar privilegiado da moradia.

Com relação à distribuição dos usos, para o ano de 1923, identificamos no Recenseamento do Recife, promovido pelo Departamento de Saúde e Assistência do Estado de Pernambuco (PERNAMBUCO, 1924), um levantamento bastante detalhado, que permite entender possíveis impactos da reforma para além dos deslocamentos populacionais. De acordo com Lubambo (1991), os usos conferidos ao Bairro do Recife após a reforma não diferiam das atividades anteriormente desenvolvidas.

A autora salienta que não existem evidências de aquisição de lotes reformados⁵⁹ no Bairro com interesse especulativo ou com vistas à prática do rentismo. No geral, os lotes foram ocupados com a intenção de construção e uso imediato⁶⁰, tomando partido das vantagens locacionais. O preço da terra teve um acréscimo devido aos investimentos realizados com a reforma, o que levou a uma concentração do grande capital nos novos lotes, sobretudo comercial e financeiro, levando à saída não só dos antigos residentes, mas também dos pequenos comerciantes (em geral, também habitantes) da área. Assim, a ocupação predominante do Bairro continuou a ser feita pelas firmas ligadas ao comércio exportador e importador, pelas financeiras e seguradoras, que se instalaram nas avenidas e ruas principais.

Quanto aos bairros vizinhos, a despeito da movimentação da população, “não se verificou uma substituição de usos e atividades predominantes” (LUBAMBO, 1991, p. 136). Santo Antônio permanecia como o centro de compras do Recife, tendo a Rua Barão da Vitória (atual Rua Nova) como “o principal ponto de encontro e de consumo das classes sociais mais abastadas da cidade” (NÓBREGA, 2008, p. 108), agregando à atividade varejista a característica de “espaço social” (idem, p. 110).

Para avaliar com maior profundidade a questão da distribuição das atividades, os usos discriminados no Censo de 1923 foram agrupados em categorias⁶¹ de acordo com as

⁵⁹ Uma vez que os edifícios e lotes preexistentes na área reformada foram desapropriados, os lotes resultantes da reforma foram vendidos em hasta pública (LUBAMBO, 1991).

⁶⁰ Importa observar que a venda dos lotes e construção das edificações estendeu-se até a década de 1920, ocorrendo de forma lenta devido às dificuldades econômicas do período, muito influenciadas pela I Guerra Mundial (1914-1918). Para os lotes adquiridos, havia um prazo mínimo definido para o início das construções (LUBAMBO, 1991).

⁶¹ As categorias apresentadas na Tabela 3 correspondem aos seguintes usos listados pelo Censo de 1923: (i) Armazenagem – Depósitos; (ii) Comercial – Armazéns ou lojas, Mercarias, Quitandas, Padarias, Açougues, Mercados; (iii) Cultural – Teatros; (iv) Educacional – Colégios e estabelecimentos de ensino superior, Escolas estaduais, municipais e particulares; (v) Industrial – Fábricas e Usinas; (vi) Institucional – Consulados, Postos policiais, Repartições federais, estaduais e municipais, Quarteis federais e estaduais e Fortalezas; (vii) Oficinas; (viii) Outros – Casas funerárias, Redações, Estações de estrada de ferro, Companhia telefônica, Estaleiros de construção naval, Cemitérios e Necrotérios; (ix) Religioso – Igrejas e Cultos evangélicos; (x) Residencial – Residências, Casas de cômodos, Quadros (cortiços) e Pensões; (xi) Residencial do tipo mocambos; (xii) Saúde – Hospitais; (xiii) Serviços – Farmácias, Drogarias, Bar, Cartórios, Restaurantes e Hoteis, Cinemas, Albergues, Bancos, Agências, Sociedades recreativas, Associações, Bilhares e

categorias de usos presentes na Relação Anual de Informações Sociais (RAIS⁶²) e as análises realizadas pela Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural da Prefeitura da Cidade do Recife (DPPC), que forneceu os dados referentes aos usos atuais, os quais serão apresentados adiante.

A Tabela 3 indica a quantidade absoluta de estabelecimentos em cada uma dessas categorias e os percentuais com relação ao total da cidade. Percebe-se, como um reflexo do já mencionado crescimento populacional dos arrabaldes, que essas freguesias (Afogados, Graças, Poço e Várzea), juntas, passaram a concentrar mais da metade (53,49%) do total de imóveis destinados à moradia e a grande maioria dos mocambos (78,53%). Consequentemente, verifica-se também uma maior difusão das atividades econômicas no espaço urbano. Em relação ao comércio, por exemplo, em 1881, as freguesias dos arrabaldes detinham apenas 3% do total de estabelecimentos, passando a 23,49% em pouco mais de quarenta anos.

Tabela 3 - Distribuição dos usos na cidade do Recife (1923)

Usos	Recife		Santo Antônio		São José		Boa Vista		Afogados		Graças		Poço		Várzea		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Armazenagem	147	39,62%	153	41,24%	27	7,28%	12	3,23%	28	7,55%	4	1,08%	0	0,00%	0	0,00%	371
Comercial	253	8,69%	692	23,77%	193	6,63%	1089	37,41%	236	8,11%	223	7,66%	132	4,53%	93	3,19%	2911
Cultural	0	0,00%	2	50,00%	0	0,00%	2	50,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4
Educacional	6	2,01%	12	4,03%	37	12,42%	75	25,17%	77	25,84%	61	20,47%	16	5,37%	14	4,70%	298
Industrial	18	11,04%	56	34,36%	32	19,63%	38	23,31%	4	2,45%	9	5,52%	5	3,07%	1	0,61%	163
Institucional	32	29,09%	25	22,73%	8	7,27%	22	20,00%	8	7,27%	5	4,55%	6	5,45%	4	3,64%	110
Oficinas	16	4,10%	210	53,85%	37	9,49%	92	23,59%	15	3,85%	12	3,08%	3	0,77%	5	1,28%	390
Outros	7	12,96%	11	20,37%	8	14,81%	11	20,37%	9	16,67%	3	5,56%	3	5,56%	2	3,70%	54
Religioso	2	2,78%	16	22,22%	11	15,28%	13	18,06%	10	13,89%	8	11,11%	6	8,33%	6	8,33%	72
Residencial	480	2,42%	1642	8,27%	2864	14,42%	4252	21,41%	4705	23,69%	2868	14,44%	1880	9,47%	1169	5,89%	19860
Mocambos	31	0,16%	0	0,00%	1367	6,85%	2883	14,45%	5979	29,97%	3898	19,54%	3597	18,03%	2192	10,99%	19947
Saúde	0	0,00%	1	12,50%	0	0,00%	5	62,50%	1	12,50%	1	12,50%	0	0,00%	0	0,00%	8
Serviços	262	38,70%	271	40,03%	38	5,61%	52	7,68%	21	3,10%	20	2,95%	7	1,03%	6	0,89%	677
Total	1254	2,80%	3091	6,89%	4622	10,30%	8546	19,05%	11093	24,73%	7112	15,85%	5655	12,60%	3492	7,78%	44865

Fonte: PERNAMBUCO (1924).

Os dados mostram, portanto, que o comércio – e, em menor escala, as demais atividades – acompanhou o fluxo populacional, o que pode também estar relacionado ao grande desenvolvimento verificado na Boa Vista no mesmo período, superando mesmo Santo Antônio em número de estabelecimentos comerciais. A anterior semelhança entre São José e Boa Vista deixou de existir, posto que São José permaneceu com um caráter marcadamente residencial, com baixos percentuais de atividades econômicas – possivelmente, devido à proximidade espacial com Santo Antônio. Este bairro, por sua vez, caracterizava-se cada vez

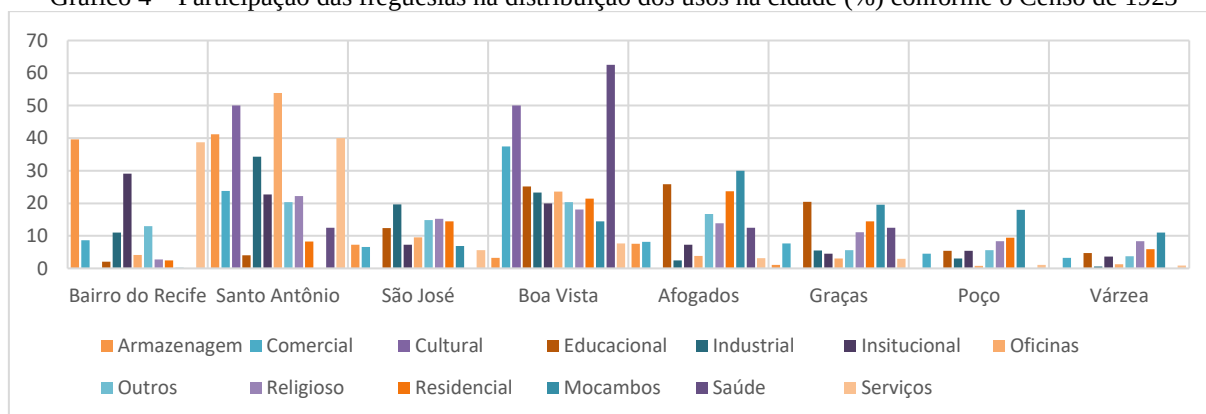
Escritórios. Foram excluídos da análise dados do Censo que não correspondem a edifícios, mas estavam ali listados: monumentos, chafarizes, feiras, vacarias, garagens, cocheiras e barracas, os quais correspondem, conjuntamente, a 289 entradas.

⁶² A Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) é um instrumento de coleta de dados sobre o setor do trabalho, instituída no Brasil em 1975. Para a coleta, são definidas as categorias dos diferentes setores de atividades econômicas, as quais foram utilizadas como referência.

mais como um centro de serviços, concentrando 40% do total de estabelecimentos dessa natureza, seguido de perto pelo Bairro do Recife, com 38,70%.

De forma a obter uma visualização mais clara do padrão de distribuição por freguesias e uma maior comparabilidade com os dados anteriormente apresentados para o período 1851-1881, os percentuais referentes à participação de cada freguesia, por categoria, no total de estabelecimentos da cidade foram também analisados no Gráfico 4. Nele, é visível o desenvolvimento da Boa Vista, em oposição a uma retração no Bairro do Recife. No entanto, é importante observar que, em 1923, o Bairro do Recife encontrava-se recentemente reformado e muitos dos novos terrenos obtidos com a reforma urbana ainda não tinham recebido suas novas construções (LUBAMBO, 1991). No Gráfico, é possível também identificar uma estagnação de São José no que diz respeito às atividades econômicas no cotejo com os outros bairros da área central.

Gráfico 4 – Participação das freguesias na distribuição dos usos na cidade (%) conforme o Censo de 1923



Fonte: PERNAMBUCO (1924).

Em relação aos usos analisados na presente tese – comercial e residencial – identificou-se uma correlação em que o crescimento populacional levou a um aumento no número de estabelecimentos comerciais. Nesse sentido, importa discriminar a natureza dos estabelecimentos comerciais por freguesia. A Tabela 4 mostra que São José se assemelhava às freguesias residenciais nos arrabaldes, no sentido de que os estabelecimentos com características de consumo local e diário (mercearias, quitandas, padarias e açougues) superavam aqueles de armazéns ou lojas, os quais predominavam no Bairro do Recife, Santo Antônio e mesmo na Boa Vista, que, em 1923, concentrava 45,77% do total de armazéns e lojas da cidade, ganhando um forte caráter de centro comercial.

Tabela 4 - Natureza dos estabelecimentos comerciais por freguesia (1923)

Natureza do Comércio	Recife		Santo Antônio		São José		Boa Vista		Afogados		Graças		Poço		Várzea		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Armazéns ou lojas	216	11,86%	596	32,71%	60	3,29%	834	45,77%	35	1,92%	33	1,81%	26	1,43%	22	1,21%	1822
Mercearias	31	4,92%	67	10,63%	98	15,56%	107	16,98%	121	19,21%	81	12,86%	78	12,38%	47	7,46%	630
Quitandas	2	0,59%	7	2,08%	23	6,82%	113	33,53%	66	19,58%	90	26,71%	18	5,34%	18	5,34%	337
Padarias	2	3,39%	14	23,73%	7	11,86%	14	23,73%	8	13,56%	6	10,17%	5	8,47%	3	5,08%	59
Açougues	2	3,33%	8	13,33%	4	6,67%	20	33,33%	6	10,00%	13	21,67%	5	8,33%	2	3,33%	60
Mercados		0,00%		0,00%	1	33,33%	1	33,33%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	33,33%	3
Subtotal	253	8,69%	692	23,77%	193	6,63%	1089	37,41%	236	8,11%	223	7,66%	132	4,53%	93	3,19%	2911

Fonte: PERNAMBUCO (1924).

No entanto, é importante observar que os dados da freguesia da Boa Vista não dizem respeito somente à sua área de ocupação mais antiga e que se tratava de uma área muito extensa em comparação com os outros bairros formadores do CHR, abrangendo também o atual bairro de Santo Amaro, dentre outros. Verifica-se, na Tabela 3, que a Boa Vista possuía uma quantidade de edificações muito superior, quase 5.500 imóveis a mais do que Santo Antônio, por exemplo.

Quanto às residências (Tabela 5), também se verifica uma aproximação de São José com relação às freguesias dos arrabaldes no sentido da baixa representatividade de formas de moradia coletiva, como casas de cômodos, quadros (cortiços⁶³) e pensões, as quais se viam com mais relevância em Santo Antônio, que guardava os maiores percentuais de casas de cômodos e pensões, enquanto a Boa Vista chegava a concentrar 84,97% do total de cortiços da cidade. Destaca-se ainda, que, a despeito da reforma no Bairro do Recife, esse chegava a quase 22% do total de casas de cômodos da cidade. Os dados permitem inferir um menor potencial de exploração rentista em São José, ou ao menos uma presença menor de um rentismo que promovia a subdivisão das edificações para maximização dos lucros.

Tabela 5 - Natureza dos imóveis residenciais por freguesia (1923)

Tipos dos imóveis residenciais	Recife		Santo Antônio		São José		Boa Vista		Afogados		Graças		Poço		Várzea		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Residências	423	2,22%	1495	7,84%	2862	15,00%	3759	19,70%	4697	24,62%	2820	14,78%	1866	9,78%	1157	6,06%	19079
Casas de cômodos	56	21,96%	129	50,59%	1	0,39%	64	25,10%	1	0,39%	0	0,00%	4	1,57%	0	0,00%	255
Quadros	0	0,00%	0	0,00%	1	0,20%	424	84,97%	4	0,80%	48	9,62%	10	2,00%	12	2,40%	499
Pensões	1	3,70%	18	66,67%	0	0,00%	5	18,52%	3	11,11%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	27
Mocambos	31	0,16%	0	0,00%	1367	6,85%	2883	14,45%	5979	29,97%	3898	19,54%	3597	18,03%	2192	10,99%	19947
Total	511	1,28%	1642	4,12%	4231	10,63%	7135	17,92%	10684	26,84%	6766	17,00%	5477	13,76%	3361	8,44%	39807

Fonte: PERNAMBUCO (1924).

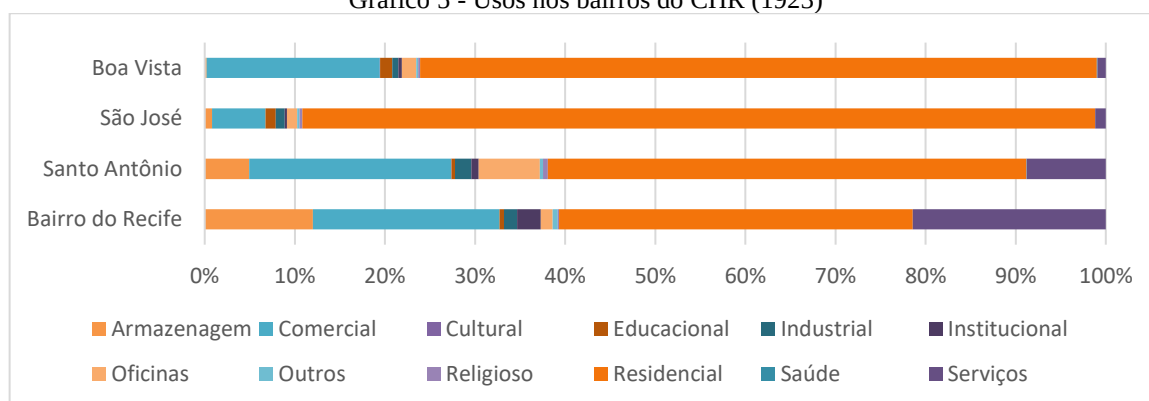
Um aspecto relevante é que os dados de 1923 não apresentam uma categoria de imóveis de uso misto, ou seja, a combinação de residências com outras atividades, mais comumente comércio e/ou serviços. Se considerarmos que o total de imóveis é fixo em outros aspectos abordados por este Censo (por exemplo, materiais de acabamento), podemos inferir que os dados de usos não foram apresentados de forma segmentada, ou seja, que um imóvel

⁶³ De acordo com o dicionário Houaiss, Quadro, em Pernambuco, correspondia a uma habitação coletiva disposta em quadrado com um segmento central comum, ou cortiço.

misto seria tabulado tanto como comércio quanto como residência. Assim sendo, supomos que a tabulação considerou o uso principal do imóvel, ou o uso do pavimento térreo. Dessa forma, no caso de um imóvel com loja no pavimento térreo e a residência do comerciante nos pavimentos superiores, este teria sido tabulado apenas como comércio. Não supomos possível a inexistência de imóveis mistos no Centro do Recife, àquele período.

Uma última análise com relação ao Censo de 1923 diz respeito aos percentuais de cada uso por freguesia da região central, visto que os dados até agora apresentados tratam de cada categoria de uso por freguesia com relação ao todo da cidade. Os Gráficos a seguir permitem visualizar, com mais clareza, os usos predominantes em cada uma das freguesias que vieram a configurar o CHR. Para a elaboração destes gráficos, optamos por excluir as residências em mocambos, posto que são edificações situadas às margens dos núcleos históricos e que foram amplamente eliminadas desses bairros a partir da década de 1940. Assim, embora tenhamos tabulado os dados referentes a mocambos nas Tabelas e Gráficos anteriormente apresentados – por serem dados que se relacionam fortemente com os dados referentes a número de habitantes – a análise de usos por freguesia irá desconsiderar esse tipo de edificação, o que também permite maior comparabilidade com os dados referentes aos anos seguintes.

Gráfico 5 - Usos nos bairros do CHR (1923)



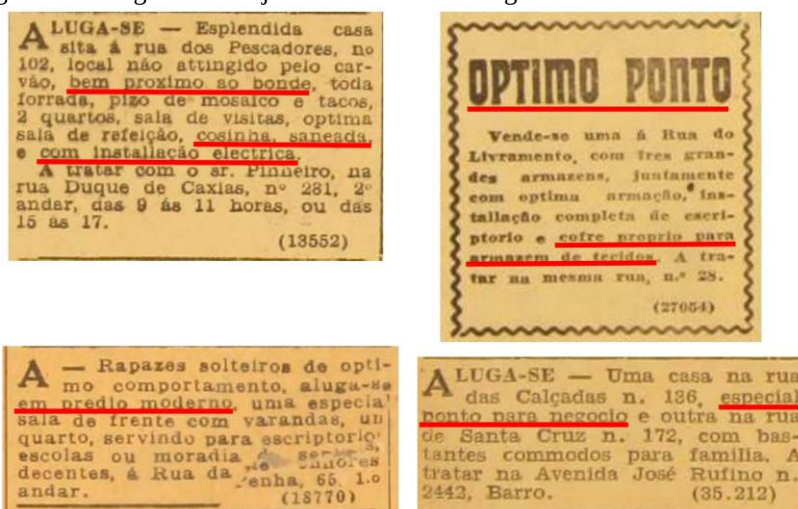
Fonte: PERNAMBUCO (1924)

Inicialmente, é possível observar que, em todas as freguesias, o uso residencial era o predominante. Mesmo com a evasão populacional verificada em virtude da reforma do Bairro do Recife, com as características de centro comercial de Santo Antônio e o grande crescimento das atividades econômicas na Boa Vista, em todas essas freguesias verificou-se a primazia das residências, sendo que na Boa Vista esse percentual chegava a 75,08%. São José destacava-se com o maior percentual, com as residências representando cerca de 88% do total de imóveis naquela freguesia. Quanto aos outros usos, no Bairro do Recife havia uma quase equivalência entre comércio e serviços, enquanto em Santo Antônio – embora concentrasse a

maior parte dos serviços da cidade – o comércio ainda superava os serviços em 155,35%. Em São José, o comércio representava apenas 5,93% do total de edificações na freguesia, chegando a 19,23% na Boa Vista.

Apesar do baixo percentual de comércio em São José, como dito, a presença do caminho do bonde internamente ao bairro levava a uma gradual transformação dos usos naquele eixo. Anúncios de jornal identificados por Silva (2018) na década de 1930 permitem identificar ofertas de venda de um prédio na Rua do Livramento, com instalações adequadas para a venda de tecidos – natureza de comércio ainda hoje marcante na referida via –; de uma sala na Rua da Penha que poderia ser utilizada tanto para moradia quanto para serviços (escritório, escola); e de uma casa na Rua das Calçadas, “especial ponto para negocio”. Todas essas ruas – Livramento, Penha e Calçadas – faziam parte do percurso de bonde que passava por São José, anteriormente exposto (Figura 19).

Figura 23 - Fragmentos de jornal: anúncios de aluguel e venda da década de 1930



Fonte: Diário da Manhã, edições de 1º de janeiro de 1930 a 1933. Coletados e editados por Silva (2018).

Por outro lado, foi identificado ainda um anúncio para uma moradia na Rua dos Pescadores, beneficiando-se da proximidade ao bonde, assim como uma moradia na Rua de Santa Cruz, também um eixo deste transporte urbano. Quanto a este último anúncio, destaca-se o fato de tratar-se de um mesmo ofertante, disponibilizando no mercado imóveis localizados em pontos de passagem do bonde, mas direcionando o imóvel de São José a negócios e o da Boa Vista, a famílias. Infere-se, assim, a gradual transformação desse eixo de transporte urbano de São José em um percurso comercial, partindo de um dos nós do percurso comercial tradicional – a Praça da Independência – conforme destacado na Figura 24, que apresenta os espaços de comércio e caminhos do bonde demarcados no mapa da cidade de 1932.

No mapa, verifica-se que houve mudanças nos caminhos do bonde. O Bairro do Recife já apresenta sua configuração urbana pós-reforma, destacando-se a construção de duas radiais que chegam a Santo Antônio através das Praças da República e da Independência (2). Em virtude disso, o antigo eixo de comércio partindo da Rua do Bom Jesus foi rompido⁶⁴, passando a se iniciar na Avenida Marquês de Olinda (1) e seguindo o mesmo percurso por Santo Antônio, pela Rua Nova (4) até a Boa Vista, passando pela Rua da Imperatriz (5), até a Rua do Aragão (7), entorno da Praça Maciel Pinheiro (6), que teve um reforço na atividade comercial nas primeiras décadas do século XX devido à consolidação da comunidade judaica.

Figura 24 – Espaços de comércio e caminhos do bonde em mapa de 1932



Fonte: Elaboração da autora sobre mapa de 1932 disponível no Museu da Cidade do Recife, com delimitação dos espaços localizados no Bairro do Recife e na Ilha de Antônio Vaz realizada por Nóbrega (2008).

Em São José, além do novo percurso do comércio, que passa pelo Mercado de São José (3) através da Rua das Calçadas (9), identifica-se que o núcleo mais antigo ganhou um novo caminho de bondes, pois a rota que partia da Praça da Independência passou a bifurcar-se na altura do Pátio do Livramento, seguindo uma das rotas para a Rua das Calçadas e a outra, para a Rua Direita, dirigindo-se, ambas, ao sul através da Rua Imperial. Na Boa Vista, além do percurso já existente, que partia da Praça Maciel Pinheiro e seguia pela Rua de Santa Cruz, passando pelo Mercado da Boa Vista (8), identifica-se a inclusão da Rua Velha na rota dos bondes, criando um eixo de transporte internamente ao núcleo mais antigo do bairro.

⁶⁴ De acordo com Nóbrega (2008), a reforma urbana do Bairro do Recife fez com que a Rua do Bom Jesus deixasse de fazer parte do eixo principal dos bondes e seu acesso ou saída passou a depender da passagem pelo Porto (pela Praça Rio Branco).

No geral, é claramente perceptível a diversificação dos espaços de comércio – que passam a estar situados também fora do eixo comercial tradicional – possibilitada pelos novos eixos de transporte urbano, os quais, ao valorizar os imóveis neles situados para atividades econômicas, contribuíram para abrir o caminho para a especialização funcional da área, em conjunto com os outros processos aqui discutidos.

No entanto, por um intervalo de mais de cinquenta anos a partir de 1923, não foram identificados Censos⁶⁵ ou outros levantamentos que detalhem a distribuição de usos nas freguesias e na cidade como um todo. Apenas a partir do final da década de 1970, no contexto dos estudos elaborados para as propostas iniciais das ZEPH (FIDEM, 1978), foram realizados levantamentos, apenas nos sítios históricos, conforme iremos apresentar adiante.

Neste intervalo – entre 1923 e o final da década de 1970 –, profundas alterações ocorreram no CHR, conforme anteriormente exposto. O Bairro do Recife entrou em processo de decadência. Devido à perda de centralidade frente a Santo Antônio, começou a ser abandonado por usos de prestígio, abrindo espaço para a expansão do porto e de atividades consideradas marginais, situação agravada por uma crise na economia pernambucana e recifense, na década de 1950. Ademais, na década de 1980 teve início efetivo a operação do Porto de Suape, contribuindo também para o esvaziamento da atividade portuária, a despeito de investimentos na ampliação do porto realizados ainda nas décadas de 1960 e 1970⁶⁶. O entorno da Igreja do Pilar foi desapropriado e demolido para a construção de novos equipamentos portuários, nunca realizada, e o vazio urbano resultante serviu para a instalação, em 1981, da Favela do Rato, atual Comunidade do Pilar.

Já em Santo Antônio, a reforma urbana promoveu a ampliação de seu caráter de centro de serviços. No novo conjunto erguido na Avenida Guararapes, os usos propostos erradicavam o uso habitacional: os pavimentos térreos e as sobrelojas poderiam ser ocupados apenas por cafés, restaurantes, casas de moda e outros negócios similares. Os pavimentos superiores eram destinados a escritórios, restaurantes e ao comércio de luxo (OUTTES, 1991). Além disso, importa observar que, com a construção da Avenida Guararapes e a modernização da Avenida Conde da Boa Vista, o principal eixo de conexão entre Santo Antônio e Boa Vista foi deslocado, o que pode ter contribuído para uma desvalorização da Rua Nova e da Rua da Imperatriz, posteriormente impactadas também pela retirada do comércio destinado às camadas abastadas.

⁶⁵ Foram levantados os Anuários Estatísticos de 1930, 1931, 1937-1938, 1939-1940, 1950, 1960 e 1980, na Biblioteca da FIDEM.

⁶⁶ Como a construção de grandes armazéns, do terminal açucareiro e do parque de tancagem (VIEIRA, 2008).

Já o entorno do núcleo mais antigo da Boa Vista foi impactado pela desvalorização provocada pela construção de novas espacialidades residenciais e a abertura da Avenida Dantas Barreto provocou uma profunda ruptura no tecido urbano de São José. Além dessa ruptura, a Avenida Dantas Barreto somente foi finalizada décadas após sua concepção inicial, quando as demandas de circulação para a zona sul da cidade – motivo para a sua proposição inicial – já haviam sido desviadas da área central⁶⁷. Assim, foi uma via que nasceu subutilizada, o que contribuiu para o estabelecimento espontâneo de comerciantes de rua, que tomavam partido do amplo espaço livre da Avenida, com cinquenta metros de largura (NÓBREGA, 2008).

Outra mudança de impacto no centro da cidade foi o fim do transporte sobre trilhos. Em 1952, os bondes deixaram de circular nos bairros do Centro do Recife, sendo o serviço inteiramente extinto em 1955, substituído por ônibus em toda a cidade, num processo inserido no Plano de Metas⁶⁸ (1956-1961), que beneficiou amplamente o rodoviarismo e a indústria automobilística. O aumento no número de carros provocou o congestionamento do centro e, paralelamente, contribuiu para a descentralização do comércio. Por outro lado, em 1952, foi inaugurado o primeiro terminal rodoviário da cidade: o Terminal Rodoviário de Santa Rita⁶⁹, em São José. “A partir da instalação deste equipamento, é que em sua área circunvizinha (onde estão localizadas ruas como: Direita, Calçadas, Santa Rita, e também o Mercado de São José) foram estabelecidas um maior número de lojas dirigidas ao comércio de miudezas e de atacado” (NÓBREGA, 2008, p. 113).

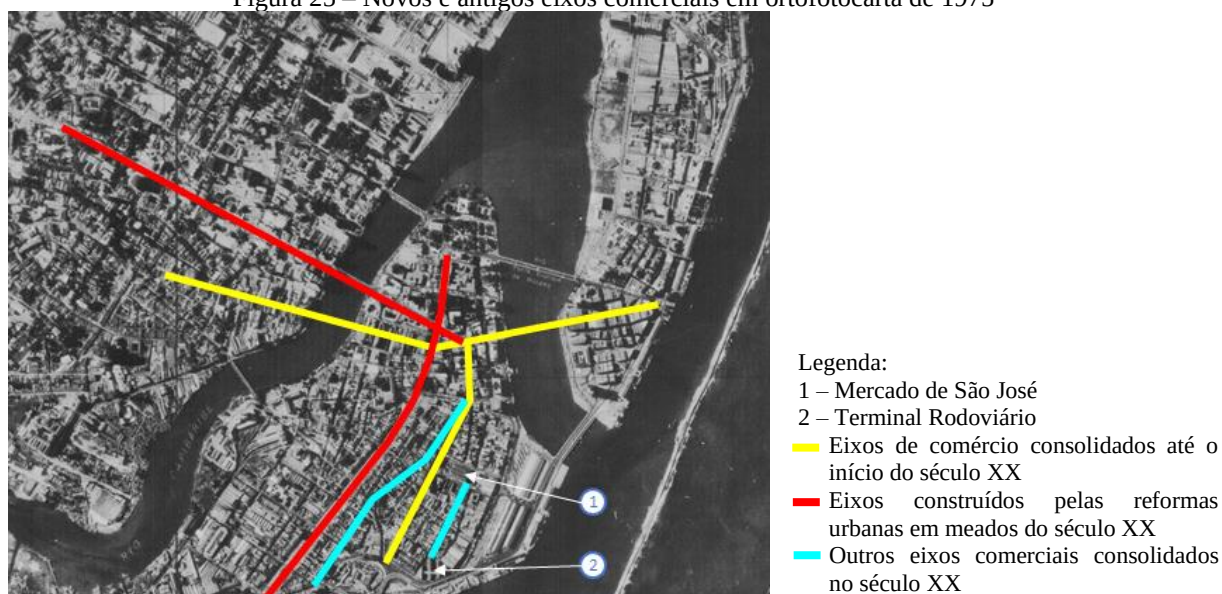
Na Figura 25, identificamos, em amarelo, o eixo tradicional que, desde a época da ocupação holandesa, partia do Bairro do Recife e atravessava Santo Antônio pela Praça da Independência e Rua Nova, chegando, posteriormente, à Boa Vista pela Rua da Imperatriz. Ainda em amarelo, destacamos o eixo que partia da Rua da Independência e passava para a Rua das Calçadas, margeando o Mercado de São José, que começou a se delimitar como espaço de comércio nas primeiras décadas do Século XX.

⁶⁷ Na mesma época em que foi inaugurada a Avenida Dantas Barreto, foi inaugurada também a Avenida Governador Agamenon Magalhães, a primeira perimetral da cidade, que liga a Zona Norte à Zona Sul, desviando-se do Centro. A Avenida, construída sobre o Canal Tacaruna-Derby, configura o limite da Região Política Administrativa 1 (RPA-1), que corresponde ao centro expandido, ou área central, da cidade (ver Figura 1).

⁶⁸ O período 1956-1961 (mandato do presidente Juscelino Kubitschek) viu a vigência de um programa de desenvolvimento econômico – o Plano de Metas –, que definia objetivos para cinco setores básicos da economia (energia, transportes, indústrias de base, alimentação e educação), os quais deveriam ser prioritários para os investimentos públicos e privados. Conforme aponta Lacerda (1990), os investimentos estiveram centrados particularmente na industrialização e no impulso ao setor privado (nacional e estrangeiro), levando a uma aceleração do desenvolvimento do capitalismo no Brasil e do processo de concentração de renda.

⁶⁹ O Terminal foi transferido para o bairro do Curado, na periferia da cidade, em 1986.

Figura 25 – Novos e antigos eixos comerciais em ortofotocarta de 1975



Fonte: FIDEM, elaborado pela autora

Em vermelho, demarcamos os novos eixos construídos por força de reformas urbanas, como a conexão entre as Avenidas Guararapes e Conde da Boa Vista e a Avenida Dantas Barreto. Por fim, demarcamos em azul, outras vias que passaram a ser locais valorizados para o comércio, seja por terem sido transformadas em caminhos de bondes, como a Rua Direita, ou por conectarem dois polos atrativos para pedestres, como a Rua de Santa Rita, que liga o Mercado de São José (1) ao Terminal Rodoviário (2).

No mapa, ficam claros os novos vetores de distribuição dos usos que se desenhavam como fruto das intervenções públicas sobre o território, criando ciclos de valorização/desvalorização dos lugares. Percebe-se como São José passou a ser “infiltrado” por diversos eixos de alta conectividade muito valorizados para a prática do comércio, enquanto a Av. Dantas Barreto abriu uma ampla frente também vantajosa para esse uso, criando um limite para o núcleo mais antigo e um ponto de vantagem para essa “infiltração” comercial. Já o núcleo mais antigo da Boa Vista passou por constantes deslocamentos dos eixos de valorização, para vias cada vez mais afastadas. Esses ciclos influenciaram a ação do mercado imobiliário e contribuíram para delinear os padrões de usos e de ocupação verificados atualmente no Centro Histórico do Recife.

Assim, apesar de todas as intervenções e das transformações econômicas e sociais verificadas no CHR, desde o início do Século XX, foi apenas a partir das décadas de 1960-70 que o perfil de usos principais em cada bairro do CHR começou a passar por mudanças de maior impacto. Ao analisar catálogos telefônicos de 1970 e 1971, Nascimento (2004) identificou a seguinte distribuição de usos: no Bairro do Recife permaneciam as atividades

portuárias conjuntamente com órgãos públicos; bancos; firmas de importação/exportação; comércio; além de bares, restaurantes e condomínios destinados, na maioria, à prostituição. Em Santo Antônio, estavam localizadas instituições públicas e culturais; escritórios; bancos; comércio e os principais bares, restaurantes e lanchonetes do centro. Em São José, destacava-se o comércio; bares, restaurantes, lanchonetes etc.; e, mais ao sul, uma grande concentração residencial.

Na Boa Vista, estavam localizados órgãos da administração pública; bancos; escritórios; comércio e serviços; estabelecimentos de ensino, hospitalares e culturais; hotéis, bares, restaurantes e lanchonetes, além da maior concentração, na área central, de apartamentos residenciais, resultantes do já mencionado processo de construção de novas espacialidades no entorno do núcleo histórico. O quadro apresentado ilustra a permanência de uma grande diversidade de usos em São José e na Boa Vista, com especialização funcional em Santo Antônio, enquanto o Bairro do Recife já dava indícios de sua decadência.

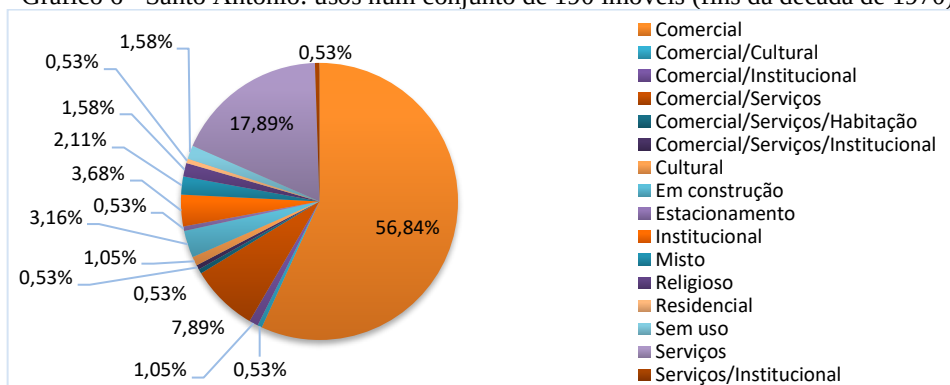
Conforme anteriormente exposto, os estudos para a criação das Zonas de Preservação no Recife tiveram início no final da década de 1970, sendo realizados até o início da década seguinte. Nesse sentido, foram identificados, no acervo da DPPC, levantamentos parciais das ZEPH-08 e 10⁷⁰ que, embora não permitam uma visão do todo, servem como uma amostra da divisão de usos na época.

Em Santo Antônio (Gráfico 6), verifica-se que persistia uma destinação dos imóveis sobretudo ao comércio (56,84%), seguido pelo uso de serviços (17,89%). O uso exclusivamente residencial havia sido reduzido a 0,53% do conjunto aqui analisado, mas era complementado pelo uso misto, o qual correspondia a 2,11% do universo analisado.

Em São José (Gráfico 7), o uso comercial já havia começado a se impor, chegando a 43,34% do universo analisado. No entanto, 41,35% dos imóveis deste conjunto ainda possuíam uso residencial, seja com os imóveis exclusivamente residenciais (33%), seja com aqueles de uso misto (8,35%).

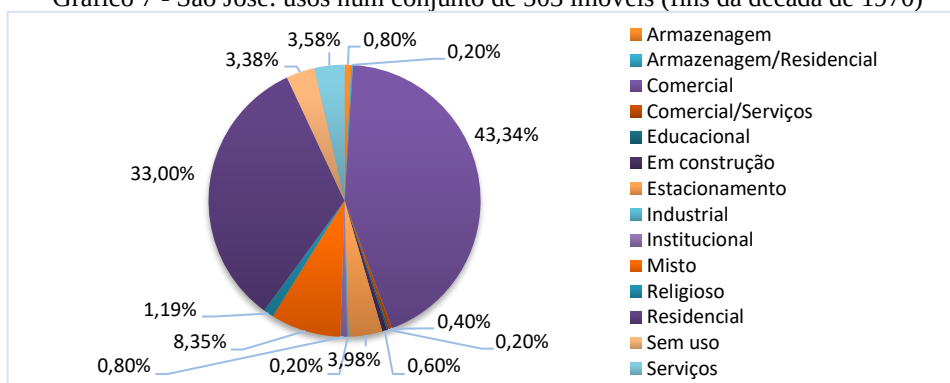
⁷⁰ Não foi possível sistematizar os dados da ZEPH-09 (Bairro do Recife), devido ao fato de que o acervo referente a esta ZEPH encontrava-se em meio aos arquivos remanescentes do Escritório de Reabilitação do Bairro do Recife, tendo sido apenas recentemente incorporados à DPPC, não se encontrando ainda inteiramente catalogados. Importa observar que o levantamento de usos realizado no período de classificação das ZEPH, entre o final da década de 1970 e o início da década seguinte não abrange todo o conjunto dos bairros, correspondendo a 190 imóveis em Santo Antônio, 503 imóveis em São José e 769 imóveis na Boa Vista. Foram excluídas da análise quatro fichas em Santo Antônio, 32 fichas em São José e cinco fichas na Boa Vista, por não constarem nelas as informações de uso.

Gráfico 6 - Santo Antônio: usos num conjunto de 190 imóveis (fins da década de 1970)



Fonte: Acervo DPPC/SEPLAN/PCR.

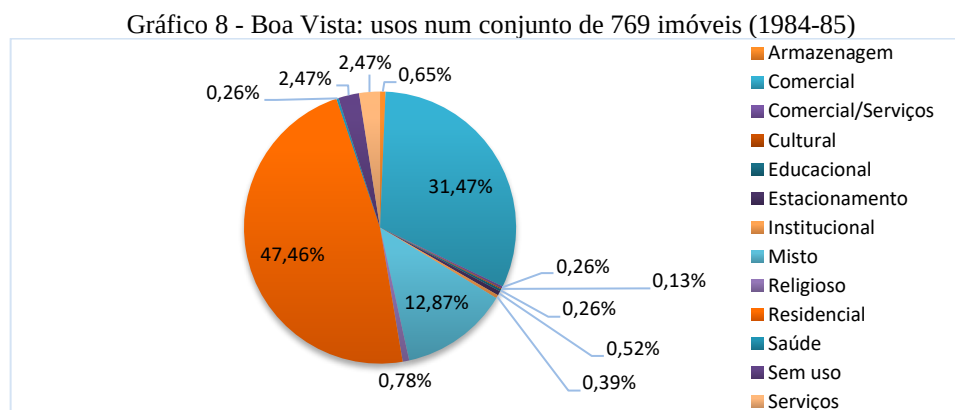
Gráfico 7 - São José: usos num conjunto de 503 imóveis (fins da década de 1970)



Fonte: Acervo DPPC/SEPLAN/PCR.

Se considerarmos que São José manteve o padrão de usos desde 1851, com baixa incidência de atividades econômicas, embora ainda houvesse expressividade da moradia, esses dados apontam para um processo de rápida transformação a partir de meados do Século XX, conforme apresentado, e, sobretudo, a partir da ruptura provocada pela Av. Dantas Barreto, ocorrida menos de dez anos antes do levantamento aqui apresentado. Tratou-se de transformação que favoreceu grandemente o comércio, posto que os serviços chegaram a apenas 3,58% do total analisado.

Na Boa Vista (Gráfico 8), embora anteriormente houvesse um caráter comercial mais forte do que o de São José e tenha sido verificado um aumento do percentual de imóveis comerciais, o uso residencial permanecia o predominante nos imóveis analisados, marcando a tendência de caracterização do sítio histórico da Boa Vista como o último reduto residencial no CHR. Observa-se que, em conjunto com os imóveis mistos, 60,33% dessas edificações ainda estavam destinadas ao uso residencial. Por outro lado, uma anterior tendência de especialização em termos de serviços – identificada no Século XIX – não se confirmou, posto que esse uso chegou a apenas 2,47%, mesmo percentual atingido pelos imóveis sem uso.



Fonte: Acervo DPPC/SEPLAN/PCR.

Os dados permitem identificar, em termos de atividades econômicas, a especialização dos bairros do CHR pelo uso comercial a partir da década de 1970. Um elemento chave, certamente, foi o esvaziamento em termos de habitantes, ocorrido inicialmente nos bairros reformados – Recife e Santo Antônio – e, a partir das décadas de 1960 e 1970, em São José e na Boa Vista. A partir de fins da década de 1980, começaram as tentativas de reabilitação dos conjuntos de interesse cultural no CHR, processo que se intensificou a partir dos anos 1990, com grande foco no Bairro do Recife, como dito. No entanto, a visão empresarial e a rejeição às propostas relacionadas com o estímulo à habitação significaram que o processo de esvaziamento populacional não somente não foi interrompido, mas teve continuidade. Assim, em termos de população, desde o início das reformas urbanas em 1910, é possível traçar uma série histórica num intervalo de cem anos que demonstra o impacto desse esvaziamento, como pode ser verificado na Tabela 6.

Tabela 6 - Evolução da População no Centro Histórico do Recife (1910-2010)

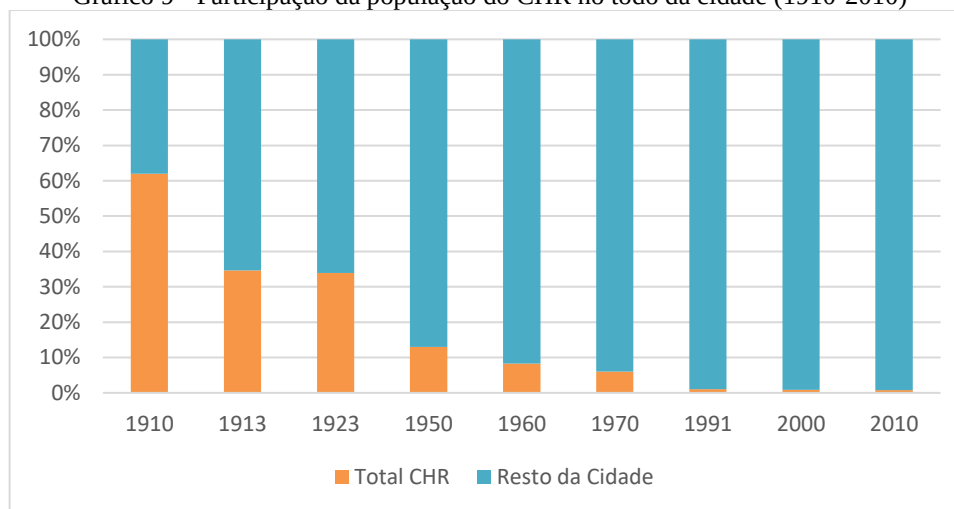
Anos	Localidade					
	Bairro do Recife	Santo Antônio	São José	Boa Vista	Total CHR	Recife
1910 ^[1]	13204	19234	21576	22726	76740	123746
1913 ^[1]	5146	14857	32404	22876	75283	217076
1923 ^[1]	3206	20915	31143	50900	106164	313150
1950 ^[2]	2713	6299	26524	25587	61123	468696
1960 ^[2]	3274	4794	27298	30646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

Fontes: ^[1] Lubambo (1991); ^[2] Silva (1979); ^[3] Censo IBGE, dados referentes aos setores censitários que abrangem as ZEPH em cada bairro que conforma o CHR.

Observa-se que, entre 1910 e 2010, a população do CHR caiu 83,97%, enquanto a população total da cidade cresceu 1.142,63%. Isso significou uma redução tanto em termos absolutos quanto relativos da participação do CHR no total de habitantes da cidade – de 62%

em 1910 a 0,80% em 2010. O processo de redução relativa da população do CHR no cotejo com o todo da cidade está claramente ilustrado no Gráfico 9, elaborado com base na Tabela 6.

Gráfico 9 - Participação da população do CHR no todo da cidade (1910-2010)

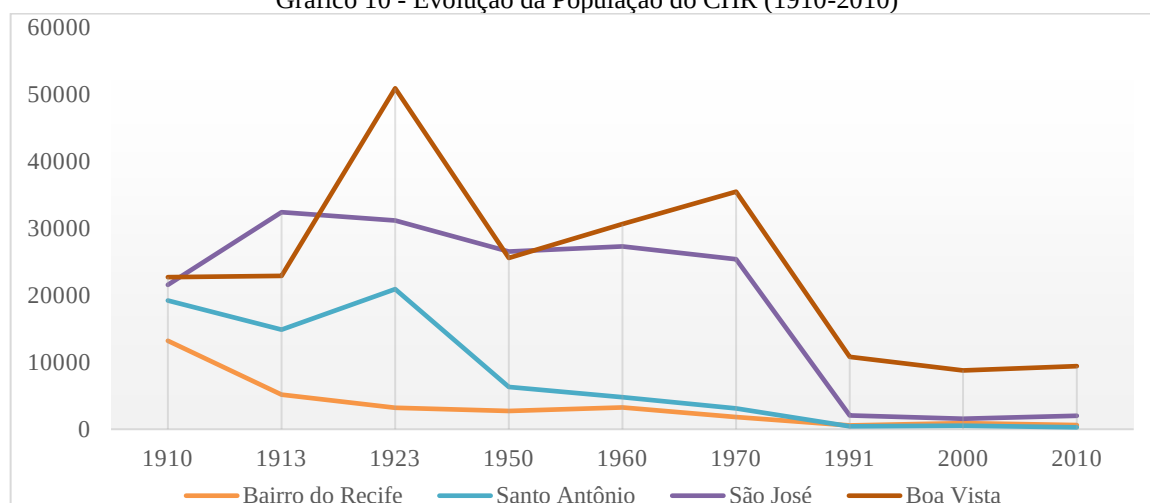


Fontes: Lubambo (1991); Silva (1979); Censo IBGE, dados referentes aos setores censitários que abrangem as ZEPH em cada bairro que conforma o CHR.

Também elaborado a partir da Tabela 6, o Gráfico 10 ilustra os diferentes movimentos da população nos quatro bairros que compõem o CHR, permitindo identificar a diferenciação de São José e Boa Vista com relação a Santo Antônio e Bairro do Recife em termos dos diferentes momentos de pico e de queda no número de habitantes. Para os bairros do Recife e de Santo Antônio, com algumas exceções, houve quedas sucessivas no número de residentes a partir de 1910, com Santo Antônio acelerando o processo a partir de 1950, após passar pela reforma urbana. Em ambos os bairros, no período de 1991 a 2000, foi registrada uma leve recuperação, com nova queda no período de 2000 a 2010⁷¹. São José, por outro lado, esteve no mesmo patamar da Boa Vista em 1950, sofrendo uma queda maior a partir daí, aproximando-se dos outros dois bairros, resultado do fortalecimento da descentralização do Recife e da abertura da Avenida Dantas Barreto, em 1970.

⁷¹ Nos Censos do IBGE de 1991 e 2000, o Bairro do Recife foi tabulado com somente um setor censitário, o que não permitiu discriminar a localização de seus habitantes. No Censo de 2010, foi feita uma divisão em dois setores, com um deles correspondendo ao território ocupado pela Comunidade do Pilar, a qual responde por 592 dos 602 residentes do Bairro.

Gráfico 10 - Evolução da População do CHR (1910-2010)



Fontes: Lubambo (1991); Silva (1979); Censo IBGE, dados referentes aos setores censitários que abrangem as ZEPH em cada bairro que conforma o CHR.

No entanto, manteve uma diferenciação em relação a Santo Antônio e ao Bairro do Recife tanto na maior relevância em seu número de residentes em 2010 (597,19% maior do que a população de Santo Antônio e 230,07% maior do que a do Bairro do Recife) quanto na recuperação no período 2000-2010, ocorrida também na Boa Vista. A Boa Vista destaca-se pelo elevado número de residentes em relação aos outros bairros do CHR – possuindo, em 2010, 76,64% do total da população desta área –, mas também registrou queda a partir de 1970.

Quanto à renda, como já mencionado, houve uma alteração no perfil da população do CHR, com uma redução na renda da população local em relação aos novos bairros mais valorizados. Ainda assim, se considerarmos o rendimento nominal médio mensal dos domicílios levantado pelo IBGE em 2010 (Tabela 7 – valores não atualizados), percebemos que – com exceção do Bairro do Recife – os rendimentos médios dos domicílios nos bairros do CHR ultrapassam em muito os rendimentos médios na cidade. No entanto, ficam muito abaixo dos rendimentos médios de domicílios em áreas mais valorizadas da cidade, como Boa Viagem (R\$ 7.108,00) e Casa Forte (R\$ 11.318,97), ou mesmo bairros com características populares e grande presença de ZEIS, como é o caso de Casa Amarela (R\$ 4.236,69).

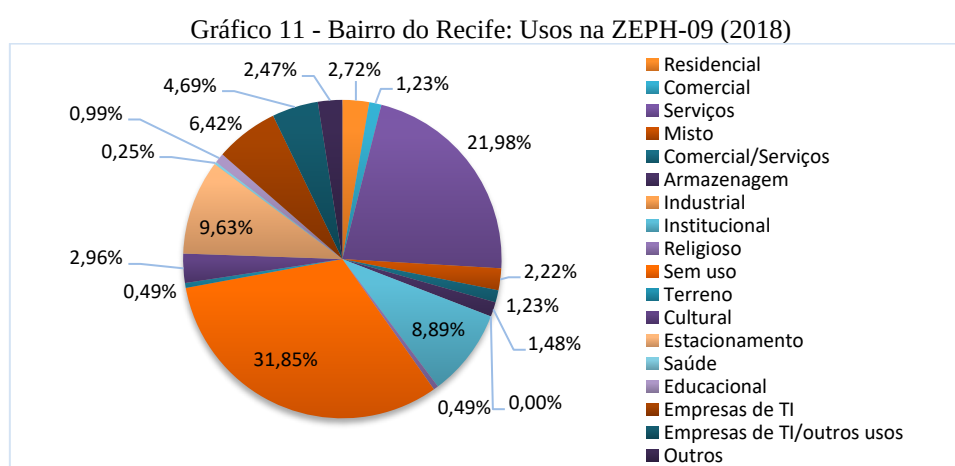
Tabela 7 - Rendimento nominal médio mensal dos domicílios (2010) nos bairros do CHR

Localidade	Rendimento (R\$)
Bairro do Recife	567,00
Boa Vista	3.618,45
Santo Antônio	1.477,92
São José	1.402,11
RECIFE	500,00

Fonte: <<http://www2.recife.pe.gov.br/servico/planejamento-urbano>>. Acesso: 07 nov. 2018.

Em relação à distribuição atual dos usos, o levantamento mais recente de que dispomos foi realizado pela Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC), da Prefeitura da Cidade do Recife, no ano de 2018. Os dados abaixo apresentados, que dizem respeito aos limites de cada ZEPH relacionada ao Bairro do Recife (ZEPH-09), Santo Antônio e São José (ZEPH-10/14) e Boa Vista (ZEPH-08) permitem identificar os reflexos dessa última fase de transformações ocorridas no CHR.

No Bairro do Recife (Gráfico 11), apesar da realização do Plano de Revitalização a partir da década de 1990 e dos vinte anos do empreendimento do Porto Digital, percebe-se que ainda não se conseguiu reverter a ociosidade das edificações, processo para o qual contribuiu também a vertente imobiliária relacionada ao referido empreendimento, através da qual se verifica a retenção especulativa de imóveis e a prática de altos preços imobiliários. Assim, nesta ZEPH, predominam os imóveis sem uso (31,85%), que superam em muito os imóveis destinados às atividades de TIC, as quais, ocupando inteiramente a edificação ou combinadas a outros usos, respondem por apenas 11,11% do total.



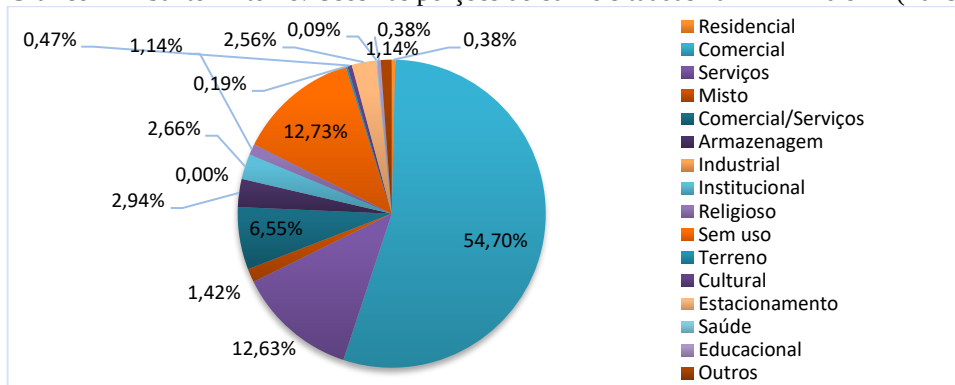
Fonte: DPPC.

Em Santo Antônio (Gráfico 12), estudos recentes⁷² apontam a problemática da ociosidade dos imóveis, sobretudo das edificações verticalizadas que foram fruto da reforma urbana neste Bairro. Essa questão, no entanto, desenvolve-se majoritariamente nos pavimentos superiores destes imóveis, estando a maioria deles com ao menos seus pavimentos térreos ocupados – geralmente por atividades comerciais. Desta forma, o percentual de imóveis inteiramente desocupados em Santo Antônio (12,73%) é muito mais baixo do que o do Bairro do Recife e é também inferior ao percentual da Boa Vista (Gráfico 14). Percebe-se, em Santo Antônio, a continuidade do perfil comercial (54,70%), seguido

⁷² Destacamos o estudo realizado pela ONG Habitat para a Humanidade, realizado em 2018. Disponível em: <<https://habitatbrasil.org.br/moradia-no-centro/>>. Acesso em: 05 jan. 2021.

pelas atividades de serviços (12,63%). O percentual de imóveis destinado ao uso residencial é o mais baixo dentre os bairros que compõem o CHR, chegando, em conjunto com os imóveis de uso misto, a 1,8% do total.

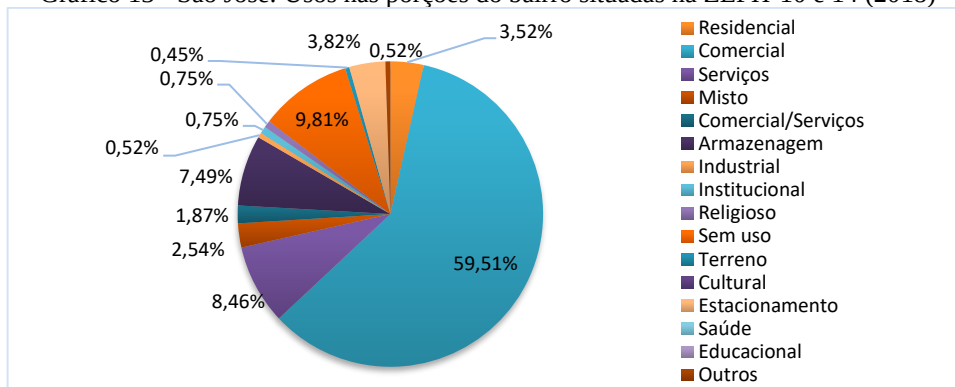
Gráfico 12 - Santo Antônio: Usos nas porções do bairro situadas na ZEPH-10 e 14 (2018)



Fonte: DPPC.

Em São José, temos o mais alto percentual de imóveis destinados ao uso comercial (59,51%) e o mais baixo percentual de imóveis sem uso (9,81%), provavelmente devido às vantagens locacionais relacionadas ao uso predominante. As residências, em combinação com os imóveis de uso misto, chegam a apenas 6,06%. Chama a atenção, também, a completa ausência de equipamentos de suporte ao uso residencial, como de saúde e educação, assim como equipamentos culturais⁷³, que poderiam funcionar como fontes de lazer para os residentes, problema relatado por uma das moradoras do Pátio do Terço (MENEZES, 2015).

Gráfico 13 - São José: Usos nas porções do bairro situadas na ZEPH-10 e 14 (2018)

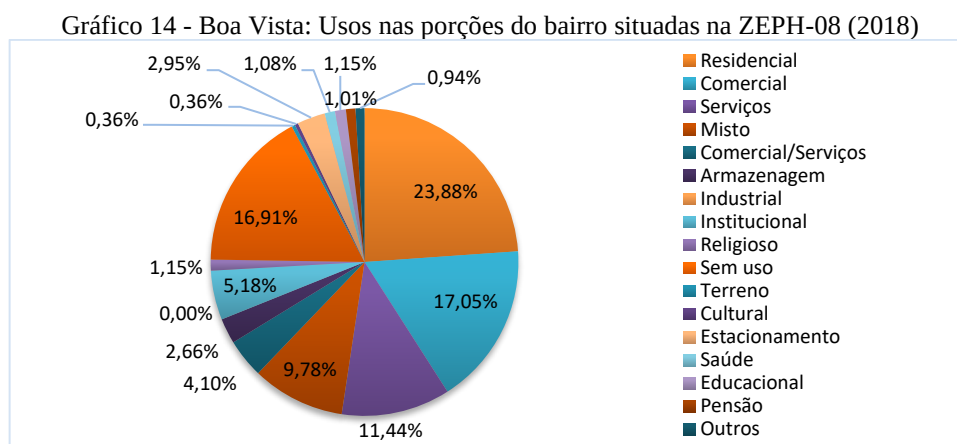


Fonte: DPPC.

Na Boa Vista, conforme anteriormente referido, encontra-se o último reduto habitacional do CHR. Os imóveis inteiramente residenciais (23,88%), somados aos de uso misto (9,78%) e às pensões (1,01%), perfazem 34,67% do total das edificações neste sítio

⁷³ O Museu da Cidade do Recife, situado no Forte das Cinco Pontas, em São José, foi classificado na categoria “institucional”, devido ao fato de abrigar outras atividades – como um arquivo iconográfico de grande valor para a cidade – além das culturais. Os equipamentos culturais da Prefeitura do Recife situados no Pátio de São Pedro apenas funcionam em horário comercial, o que dificulta o acesso da população residente na área.

histórico. Somado a isso, é possível encontrar serviços de apoio, como equipamentos de saúde (1,08%) e educação (1,15%), bem como imóveis de uso cultural (0,36%), ainda que com percentuais baixos. Quanto às atividades econômicas, na Boa Vista sobressai-se o comércio (17,05%), seguido pelos serviços (11,44%). O percentual de imóveis sem uso, no entanto, pode ser considerado elevado (16,91%), ficando atrás, em termos relativos, apenas em relação ao Bairro do Recife.

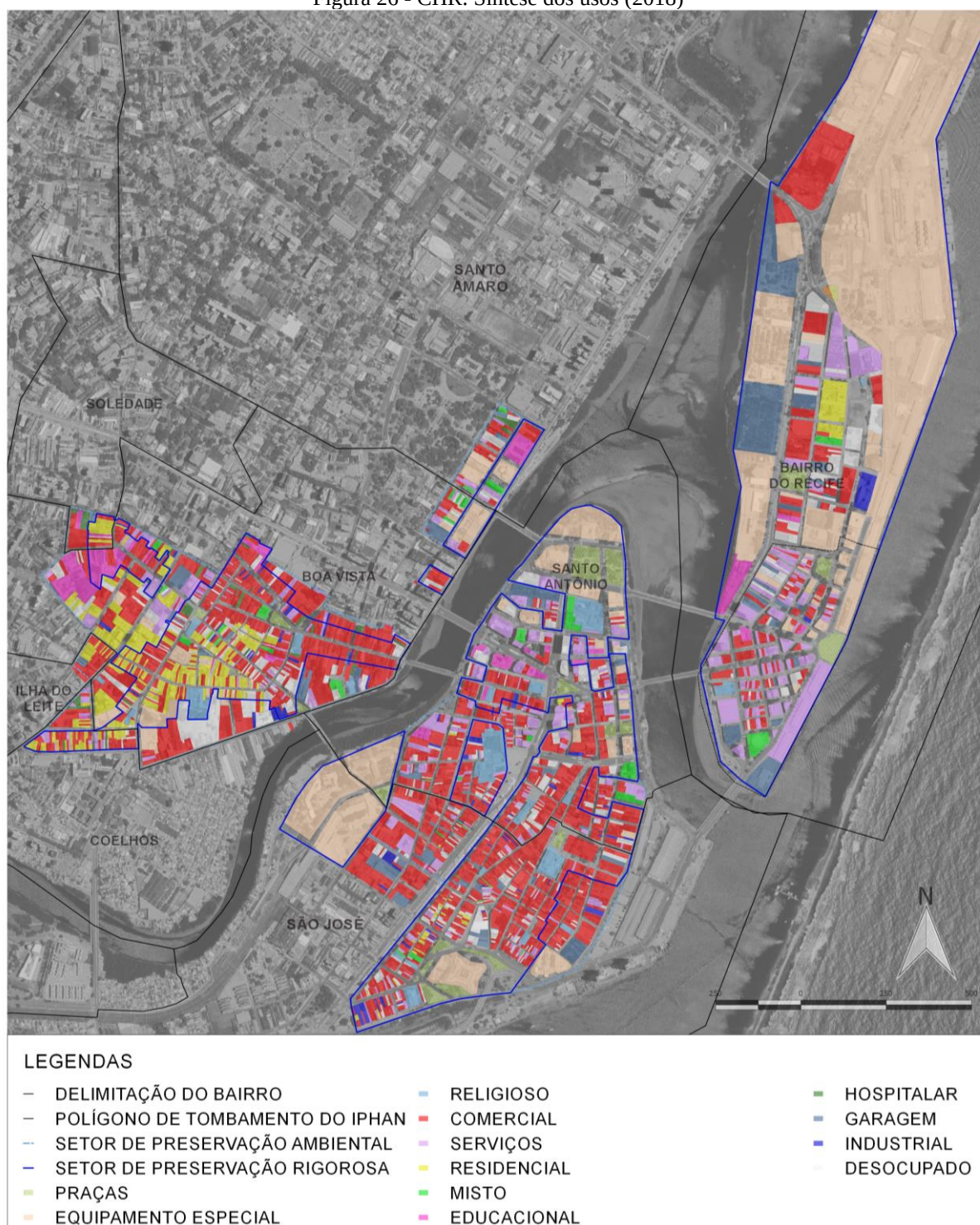


Fonte: DPPC.

Com base nos dados de uso levantados pela DPPC em 2018, o GEMFI elaborou uma síntese que permite avaliar a espacialização das diferentes atividades (Figura 26). Identifica-se, assim, uma grande mancha de atividades comerciais na porção mais ao sul de Santo Antônio e em São José. Os serviços concentram-se na porção reformada de Santo Antônio (entorno da Av. Guararapes) e na área do Bairro do Recife correspondente à sua poligonal de tombamento federal, onde o Porto Digital e as ações do Plano de Revitalização foram mais atuantes. Na Boa Vista, a concentração residencial se dá em seu núcleo mais antigo, havendo presença comercial marcante na Rua da Imperatriz e entorno da Praça Maciel Pinheiro.

Em termos de concentração, destacamos, ainda, o que ficou denominado de “equipamento especial”, correspondendo aos usos institucionais e ao Porto. Verificamos, assim, pontos de concentração na Rua da Aurora (Boa Vista), na porção ao norte de Santo Antônio (entorno da Praça da República) e, no Bairro do Recife, ao longo do Cais do Apolo e em sua porção ao norte, onde está situado o Porto, o qual, embora tenha sofrido com a redução de suas atividades em função da operação do Porto de Suape, ainda se encontra operacional.

Figura 26 - CHR: Síntese dos usos (2018)



Fonte: DPPC. Elaborado pelo GEMFI.

4.3 Considerações parciais

No presente Capítulo, foi possível avaliar a complexidade dos processos que levaram ao esvaziamento populacional de áreas do Centro Histórico do Recife, bem como à especialização funcional, configurando, como iremos discorrer a seguir, os diferentes submercados imobiliários do CHR. Com influência das políticas públicas, chegou-se a uma situação de desvalorização das formas de morar tradicionais do Centro – levando a uma queda

brusca na participação desta área no todo de habitantes da cidade – e à alteração dos padrões de desenvolvimento e distribuição dos usos principais de cada bairro do CHR.

Em São José, que se manteve ao longo dos séculos – até meados do Século XX – como um reduto habitacional com baixa incidência de atividades econômicas, foram criadas vantagens locacionais que – deixado o sítio para desenvolver-se livremente sob a operação do mercado imobiliário e sem a incidência de outras políticas públicas após a ruptura da abertura da Av. Dantas Barreto – transformaram a área num centro comercial com mais força até do que seu bairro vizinho, Santo Antônio, até então o principal centro comercial da cidade, consolidado no Século XIX.

Importa observar que São José era visto como uma extensão natural de Santo Antônio, com baixa incidência de atividades econômicas devido a essa proximidade ao bairro que funcionava como principal centro – não só comercial, mas concentrando a maioria das outras atividades econômicas – e à baixa renda em geral da população residente. O crescimento do percentual de atividades econômicas em São José se dava de maneira muito relacionada às flutuações no preço da terra, significando que quando Santo Antônio estava com preços mais altos, isso levava a um “desdobramento” dessas atividades sobre São José, e a uma retração quando os preços reduziam em Santo Antônio.

Assim, no momento em que as intervenções públicas levaram a um fortalecimento da centralidade da Ilha de Antônio Vaz – a partir de meados do Século XIX –, acompanhadas da criação de novos eixos de circulação, que permitiam a difusão de atividades econômicas no interior da antiga área residencial, e do abandono da moradia das classes de alta renda – levando consigo, posteriormente, o terciário a elas direcionado – é possível que a entrada do comércio de características mais populares viesse a se beneficiar dos preços mais baixos da terra em São José do que em Santo Antônio, recém-reformado, com prédios modernos e de grande porte, em que os preços deveriam estar ainda altos.

Além disso, o núcleo mais antigo de São José passou a ser delimitado e/ou permeado por novos equipamentos urbanos (como o terminal rodoviário) e por eixos de transporte coletivo, bem como por um grande vazio urbano na forma de uma avenida que, além de provocar uma significativa ruptura no antigo tecido residencial, tornou-se favorável à prática do comércio. Para isso, contribuiu também a existência, em posição central a esse núcleo, do Mercado de São José, que funcionou como âncora para desviar os espaços de comércio do seu eixo tradicional, definido ainda na época da ocupação holandesa, mas impactado em virtude das reformas urbanas. Além disso, é possível que as características edílicas e as condições

dos espaços públicos em São José fossem mais favoráveis à implantação do comércio popular do que Santo Antônio.

Quanto à Boa Vista, a sucessão de novos eixos de valorização cada vez mais afastados do núcleo mais antigo, sua não inclusão nas principais rotas de deslocamento, o afastamento quanto a Santo Antônio, o fato de que a população tinha renda maior do que em São José – tornando-a mais capaz de resistir à competição de usos – podem ter sido elementos que viabilizaram sua manutenção como reduto residencial. O posterior empobrecimento da população residente e a falta da inserção desta área numa dinâmica de valorização, sendo acelerada a depreciação fictícia de seu estoque edificado devido à construção de novas espacialidades em seu entorno, parecem ser elementos que contribuem para a manutenção do uso residencial de baixa renda e a reprodução das espacialidades tradicionais.

Verificamos, portanto, que os diferentes processos conformadores da atual situação do Centro Histórico do Recife atestam sua complexidade, tendo impactos diferenciados em São José e na Boa Vista e levando a dinâmicas e lógicas de funcionamento do mercado também diversas. Como dito, é em São José que se verifica com maior força o fenômeno da disputa de usos, enquanto na Boa Vista identifica-se uma “teimosia” da habitação. Tanto a lógica da competição de usos em São José quanto os mecanismos que possibilitam a permanência da habitação na Boa Vista precisam ser compreendidos na tentativa de revelar os mecanismos de disputa entre os usos habitacional e comercial. Esses aprofundamentos, portanto, serão apresentados no Capítulo a seguir.

5 CARACTERIZAÇÃO DOS SUBMERCADOS SÃO JOSÉ E BOA VISTA

Conquanto no capítulo anterior buscou-se uma abordagem do Centro Histórico do Recife como um todo, no presente capítulo focaremos nos submercados São José e Boa Vista, partindo de uma análise dos padrões de ocupação no Centro Histórico do Recife, que permitiu a definição dos seus submercados. A partir daí, iremos abordar a caracterização do conjunto edificado presente nestes submercados, bem como a qualidade do espaço urbano, fatores relevantes para a formação dos preços imobiliários, contribuindo, portanto, para a análise do funcionamento destes submercados, a ser realizada no Capítulo 6.

Para este Capítulo, serão utilizados, em grande parte, os dados levantados em 2018 pela Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural da Prefeitura da Cidade do Recife (DPPC/PCR), através de visitas em campo, para a elaboração dos diagnósticos urbanos das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH). Foram obtidos, junto à DPPC, dados brutos (planilhas e bases de dados referentes às vistorias), além de mapas elaborados com base nessas vistorias e as fotografias das edificações e espaços públicos. As planilhas fornecidas pela DPPC, com dados georreferenciados a partir do código DSQFL⁷⁴, foram editadas pelo GEMFI, através da seleção dos lotes localizados nos polígonos de cada submercado, permitindo a elaboração das análises a seguir.

5.1 Padrões de ocupação e submercados do CHR

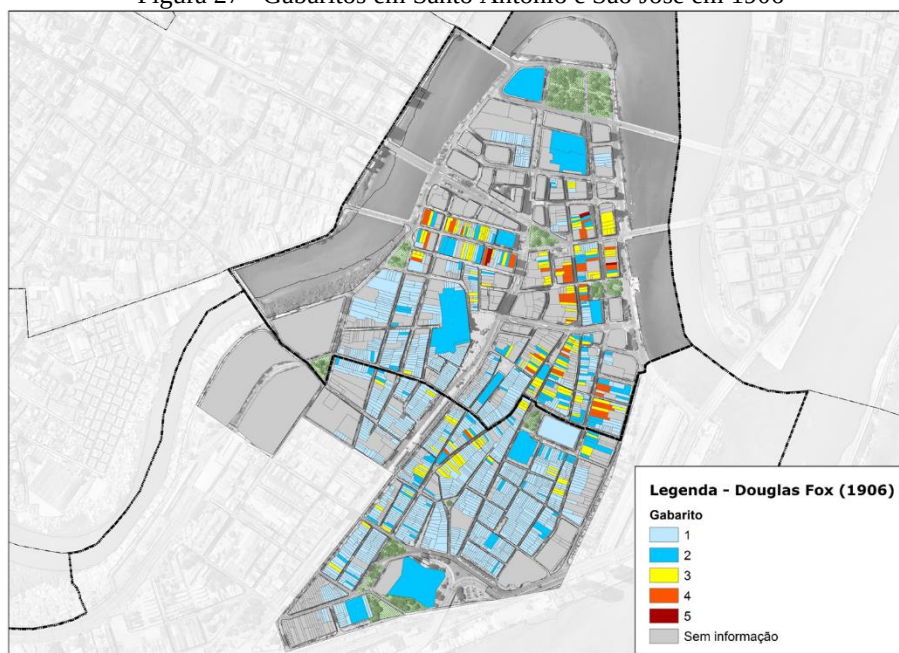
Os fatores expostos no Capítulo 4 com relação à formação do CHR possuem influência fundamental nos padrões de ocupação urbana, tanto no que diz respeito à morfologia quanto à tipologia das edificações. Os usos desenvolvidos nos imóveis não só influenciaram sua tipologia inicial – em se tratando das tipologias civis tradicionais do Recife, as casas ou sobrados – mas também são, atualmente, influenciados pelas características desses imóveis, uma vez que, fazendo parte de um conjunto onde não pode haver demolições e construções de novas espacialidades, os usos irão buscar, no parque edificado, aquelas tipologias – bem como as localizações – que serão mais vantajosas às suas especificidades.

Analisando os padrões de ocupação do CHR, é possível verificar que existe uma grande correspondência entre as características morfotipológicas e os processos de formação urbana, bem como a distribuição dos usos ao longo do tempo. Conforme anteriormente

⁷⁴ O Código DSQFL (Distrito, Setor, Quadra, Face e Lote) é um código único para cada lote da cidade registrado na plataforma ESIG de Informações Geográficas do Recife. Importa observar que as vistorias realizadas pela DPPC estiveram baseadas na situação verificada nas vistorias de campo, com o objetivo de retratar com maior precisão a realidade do conjunto edificado nos sítios. Assim, foram identificados *in loco* imóveis não registrados no ESIG, o que levou a DPPC a alterar a base original, acrescentando os dados referentes a esses imóveis, para os quais foram criados códigos DSQFL específicos, mas não oficiais.

exposto, as áreas mais valorizadas e marcadas por maior presença de atividades econômicas eram caracterizadas pelos sobrados (Bairro do Recife e Santo Antônio), enquanto as freguesias de predominância residencial eram ocupadas majoritariamente por casas térreas (São José e Boa Vista). O mapa da Figura 27, elaborado com base em um mapa físico presente no acervo da DPPC, ilustra os gabaritos dos imóveis em Santo Antônio e São José, em 1906⁷⁵. É possível identificar claramente a concentração de sobrados em Santo Antônio. Em São José, os sobrados encontravam-se mais presentes no entorno do Pátio do Terço e do Mercado de São José, sendo o restante do conjunto majoritariamente térreo.

Figura 27 - Gabaritos em Santo Antônio e São José em 1906



Fonte: DPPC.

Um aspecto relevante a ser reforçado é a relação entre gabarito, morfologia, tipologia, características estilísticas das edificações e os usos nelas desenvolvidos, bem como a época de ocupação. Assim, enquanto as diferenças de usos se relacionavam de maneira clara com a presença de sobrados ou casas térreas até fins do Século XIX, as reformas urbanas trouxeram para o Recife a tipologia do edifício horizontal – geralmente com até quatro pavimentos – e o estilo eclético, novidade que motivou também a reforma estilística de fachadas de casas térreas e sobrados de feição original colonial. Posteriormente, a reforma de Santo Antônio introduziu edifícios cada vez mais verticais e estilos como o Art Déco e o

⁷⁵ Os dados referentes a 1906 foram inseridos na base de dados referente à situação atual dos lotes, usando os já mencionados códigos DSQFL. Assim, embora o mapa de 1906 contemple todo o conjunto edificado existente em Santo Antônio em São José àquele ano, nem todas as informações foram inseridas no mapa atual, devido às transformações de quadras e lotes ocasionadas pela reforma urbana de Santo Antônio e pela abertura da Av. Dantas Barreto. Não foi encontrado um mapa correspondente com o registro dos gabaritos da Boa Vista no mesmo ano.

moderno. Atualmente, por outro lado, os acréscimos de pavimentos em tipologias tradicionais muitas vezes acarretam mudanças tipológicas (casas ou sobrados transformados em edifícios, perdendo características volumétricas importantes, como a empena demarcando o volume da coberta). Em virtude dessas transformações, esses imóveis geralmente perdem também seus referenciais estilísticos, sendo considerados, pela DPPC, como “sem estilo”.

Com relação à morfologia urbana, inicialmente verificava-se um padrão de lotes retangulares estreitos em todo o tecido urbanizado, ocupados por edificações sem recuos frontal e laterais e quintais nos fundos, situados em quadras de tamanho grande e formatos irregulares. A esse padrão, foram acrescidos, a partir de fins do século XIX, lotes mais amplos com casas soltas de um dos lados (oitão), ou mesmo casas soltas nos lotes, nas áreas de expansão da Boa Vista. Por outro lado, os padrões preexistentes foram alterados pelas reformas urbanas, resultando em quadras menores e lotes mais amplos, em muitos casos correspondendo à quadra, com formatos variados, mas geralmente geométricos.

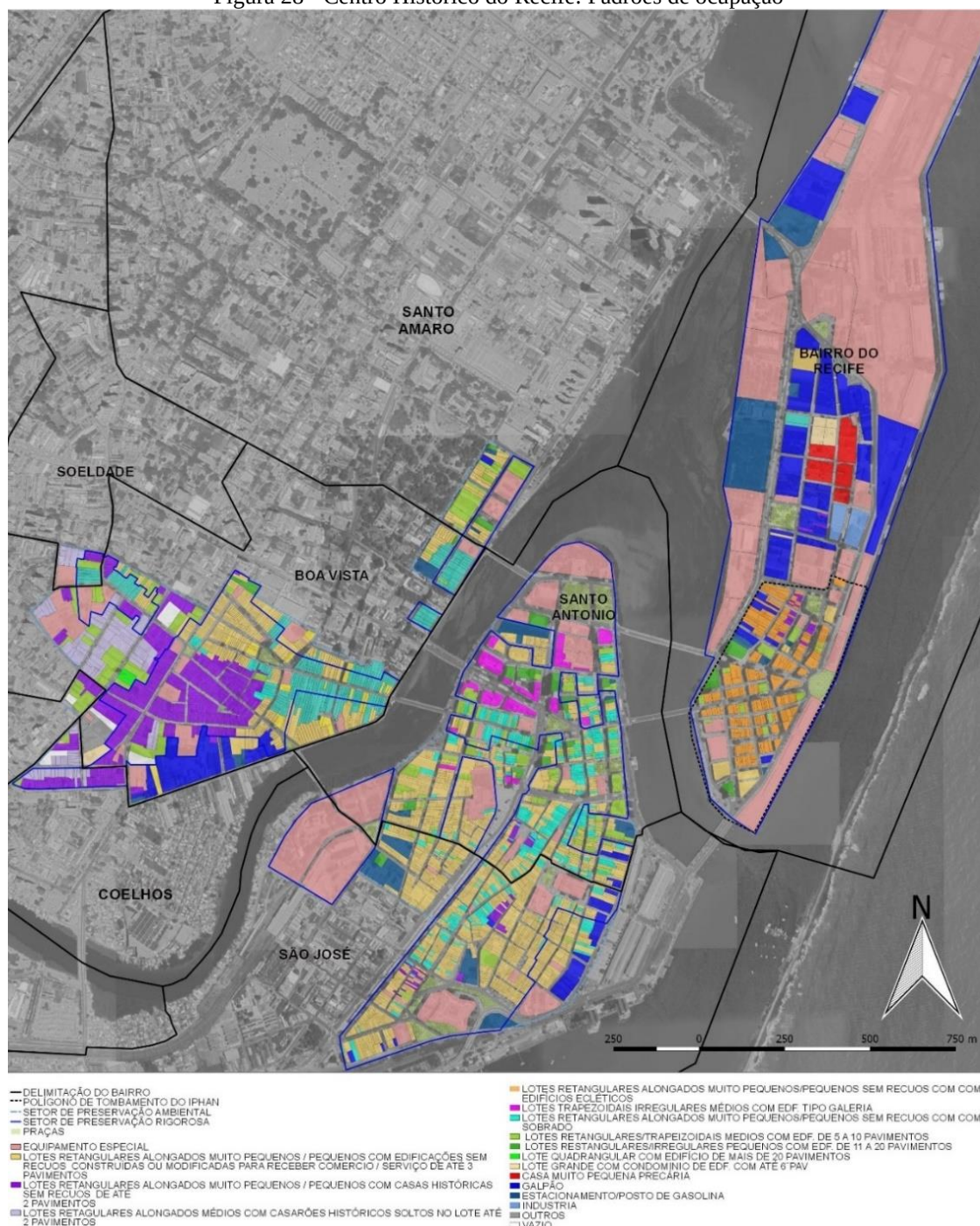
Todos esses processos podem ser observados quando analisamos os padrões de ocupação do CHR. Assim, considerando os dados referentes às dimensões e formato dos lotes, bem como das tipologias neles presentes e as transformações ocorridas nos imóveis – dados fornecidos pela DPPC –, o GEMFI elaborou uma síntese dos padrões de ocupação no CHR (Figura 28), que permite compreender as diferentes características de cada um desses sítios. Importa observar que essa síntese é realizada com base nas predominâncias em cada área e tem o objetivo de simplificar a leitura, possibilitando uma visão mais clara das semelhanças e diferenças entre cada bairro que compõe o CHR.

Assim, no Bairro do Recife, verifica-se uma predominância, na área reformada, ao sul, de lotes pequenos ou muito pequenos, retangulares ou mesmo triangulares – em virtude das avenidas radiais criadas com a reforma – e predominância de edifícios horizontais sem recuos de feições ecléticas, havendo ainda uma presença de sobrados, de feições coloniais ou ecléticas, em algumas das vias que conectam essa área aos trechos mais ao norte, onde está localizado o Porto. Nessa área, predominam lotes de grandes proporções, abrigando equipamentos especiais.

Em Santo Antônio também se verifica uma grande diferenciação da área onde ocorreu a reforma urbana – ali destacam-se edifícios verticais, com características Art Déco ou modernas. No tecido urbano de ocupação mais antiga, percebemos uma importante permanência de casas térreas e sobrados – com feições pré-modernas, como coloniais ou ecléticas –, mas predomina amplamente a tipologia do edifício horizontal sem recuos, obtida, como dito, através dos acréscimos de pavimentos nas casas/sobrados preexistentes.

Esse padrão é o mais presente na Ilha de Antônio Vaz, coincidindo com a área de maior incidência do comércio (ver Figura 26), conhecida, popularmente, como *vuco-vuco*, o qual é normalmente entendido como sendo parte de São José, embora pela divisão político-administrativa da cidade, conte com uma porção significativa também do bairro de Santo Antônio. Em termos de padrão de ocupação, dessa forma, as áreas ao sul de Santo Antônio e a de São José não possuem diferenciações significativas. Ali, encontram-se também importantes permanências de casas térreas e sobrados.

Figura 28 - Centro Histórico do Recife: Padrões de ocupação



Fonte: DPPC. Elaborado pelo GEMFI.

Na Boa Vista, observamos uma diferenciação que faz importante referência aos diferentes ciclos de valorização presentes na formação deste sítio histórico. Assim, em seu núcleo mais antigo existe um padrão marcante de lotes retangulares estreitos, pequenos ou muito pequenos (entre 70 m² e 250 m²) ocupados por casas térreas sem recuos de feições coloniais ou ecléticas. Já na Rua da Imperatriz, desde cedo um eixo comercial, percebe-se o mesmo padrão morfológico, mas com predominância da tipologia do sobrado, que se estende para a Rua Nova, em Santo Antônio, estando ambas as vias conectadas pela ponte da Boa Vista. Não é desprezível, no entanto, a presença do padrão de lotes retangulares alongados pequenos ou muito pequenos com edificações modificadas para a instalação de pontos comerciais nessa área da Boa Vista.

Importa observar que a Pesquisa MICH identificou dinâmicas diferenciadas nos quatro bairros que configuram o CHR, o que impedia uma análise do mercado imobiliário como um todo. Assim, inicialmente, foram considerados diferentes submercados relacionados aos bairros que configuram o CHR e suas funcionalidades, a saber: Bairro do Recife (Tecnologia da Informação e Comunicação); Santo Antônio (serviços e polo educacional); São José (comércio) e Boa Vista (habitação). No entanto, a análise dos padrões de ocupação permitiu identificar que as semelhanças e divergências não obedecem, necessariamente, aos limites políticos-administrativos dos bairros que compõem o CHR, como é o caso do mencionado *vuco-vuco*. Assim sendo, no âmbito da referida Pesquisa, buscou-se chegar a uma delimitação dos submercados do CHR. A partir da análise dos padrões de ocupação e de distribuição dos usos, chegou-se à definição de seis submercados: Bairro do Recife, Santo Antônio-Guararapes, Santo Antônio-Diário, São José, Imperatriz-Rua Nova e Boa Vista (Figura 29).

Ao avaliarmos os usos predominantes em cada um desses submercados (Tabela 8), verificamos que no Bairro do Recife, predominam os serviços; no submercado Santo Antônio-Guararapes a predominância é de imóveis sem uso; em Santo Antônio-Diário destaca-se o comércio, assim como no submercado São José – onde encontramos o percentual mais alto desta atividade – e no submercado Imperatriz-Rua Nova. No submercado Boa Vista, temos o único caso de predominância do uso residencial. Quanto às tipologias e tendências estilísticas, encontramos em cada um dos submercados uma combinação distinta, fundamentalmente relacionada aos usos predominantes, confirmando, dessa forma, a singularidade desses submercados que configuram o mercado imobiliário do Centro Histórico do Recife.

Figura 29 - Centro Histórico do Recife: submercados



Fonte: GEMFI.

* A área delimitada como Institucional foi descartada da análise, devido à forte presença de edifícios públicos, significando uma baixa atuação do mercado imobiliário.

Tabela 8 - CHR: Usos, tipologias e estilos predominantes nos submercados

Submercado	Usos		Tipologias		Estilos	
	Uso predominante	%	Tipologia predominante	%	Estilo predominante	%
Bairro do Recife	Serviços	36,1	Edifício horizontal	49,67	Eclético	45,70
São José	Comercial	58,8	Edifício horizontal	59,83	Sem estilo	61,30
Santo Antônio-Guararapes	Sem uso	25,7	Edifício vertical 5 a 11 pav.	37,14	Art Déco	48,57
Santo Antônio-Diário	Comercial	51,1	Sobrado	52,67	Eclético	48,09
Imperatriz-Rua Nova	Comercial	49,8	Casa térrea s/ recuos	45,69	Sem estilo	43,75
Boa Vista	Residencial	42,2	Casa térrea s/ recuos	78,76	Colonial	36,11

Fonte: Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC/PCR), 2018. Elaborado pela autora.

Para além dos fatores aqui expostos, contribuem para a diferenciação das atividades outros aspectos, como qualidade do espaço público, fluxo de usuários, aspectos normativos e incentivos públicos. Como dito anteriormente, políticas públicas influenciaram na formação do polo de TIC no Bairro do Recife, bem como do polo educacional em Santo Antônio. Outras áreas do CHR, no entanto, permaneceram, majoritariamente, sem a influência de incentivos e políticas públicas, conforme sintetizado por Lacerda e Abramo (2020) no Quadro 1.

Quadro 1 - Submercados e suas externalidades positivas

Submercado	Externalidades positivas / Intervenções públicas
Bairro do Recife	Redução de 60% do ISS às empresas de TIC, EC e ensino, infraestruturas, segurança
Santo Antônio-Guararapes	Redução de 60% do ISS às empresas de TIC, EC e ensino, transporte público
Santo Antônio-Diário	Redução de 60% do ISS às empresas de TIC, EC e ensino, transporte público
São José	Forte fluxo de pessoas, sem intervenções públicas significativas
Imperatriz-Rua Nova	Sem intervenções públicas significativas
Boa Vista	Sem intervenções públicas significativas

Fonte: Lacerda e Abramo (2020). Editado pela autora.

Conforme exposto ao longo do Capítulo 4, o CHR configurou-se paralelamente a uma especialização funcional, que vem reduzindo a presença do uso residencial, o qual tem como último reduto o sítio histórico da Boa Vista. Embora tenha havido um grande impacto das reformas urbanas no Bairro do Recife e em Santo Antônio quanto ao esvaziamento populacional, verifica-se que essas reformas não promoveram, inicialmente, uma alteração nos padrões de distribuição das atividades, dado que nesses bairros já estava consolidada a função de centros urbanos.

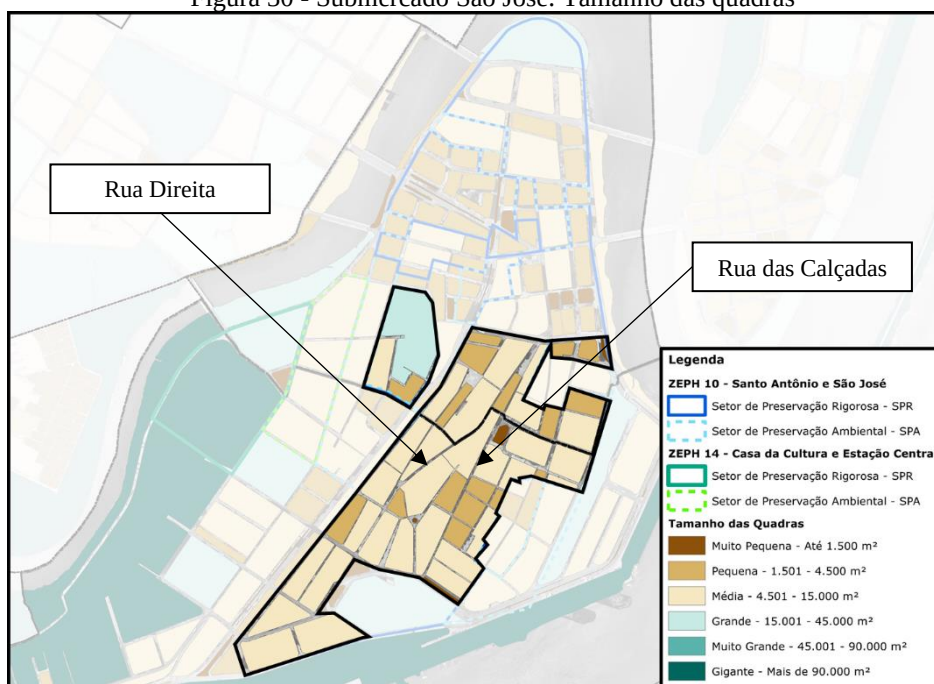
Por sua vez, Boa Vista e São José mantiveram-se como bairros residenciais, sendo que, neste último, as moradias vêm sendo paulatinamente eliminadas, desta feita pela ação do mercado imobiliário, que promove a substituição das residências por usos mais lucrativos, notadamente o comércio, a ponto que São José suplantou os demais bairros do Centro como o principal núcleo comercial do CHR. Neste sentido, torna-se de fundamental importância avaliar as características dos submercados destacados, de forma a viabilizar o entendimento dos mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário no âmbito da competição de usos.

5.2 Características físicas, usos e situação de regularidade das edificações

As características predominantes dos bens imobiliários presentes nos submercados aqui analisados foram expostas na seção anterior, dado que os padrões de ocupação são elementos de definição dos submercados. No entanto, consideramos relevante, para a análise do funcionamento desses submercados e das particularidades da competição de usos, um maior aprofundamento quanto às características físicas e à situação de regularidade das edificações, pois esses fatores podem estar relacionados a diferenciações quanto aos mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário.

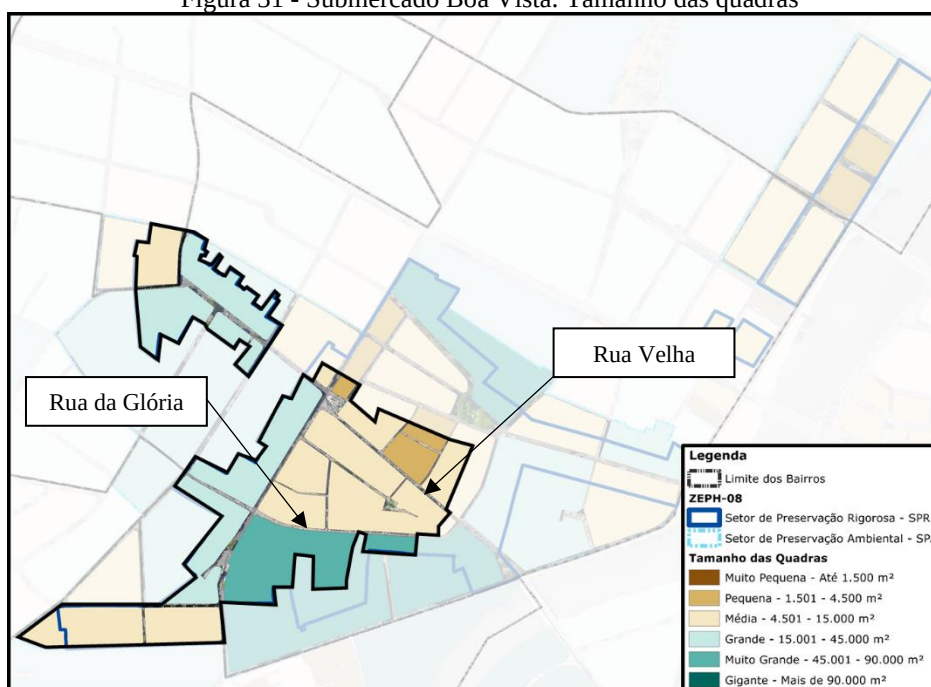
Um primeiro ponto de destaque diz respeito à morfologia urbana, mais precisamente ao tamanho e formato das quadras. Embora, numa leitura mais geral, seja verificada uma similaridade morfológica entre os submercados São José e Boa Vista, uma análise mais aprofundada permite identificar que as quadras no submercado Boa Vista (Figura 31) tendem a ser maiores do que as do submercado São José (Figura 30), o que confere a este último uma maior permeabilidade dos caminhos que é bastante favorável aos pedestres e, portanto, ao comércio. Na área do submercado Boa Vista, é possível encontrar quadras grandes e muito grandes, enquanto no submercado São José apenas a quadra onde está situada o Convento do Carmo é de tamanho grande, de acordo com a classificação de tamanhos fornecida pela Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC).

Figura 30 - Submercado São José: Tamanho das quadras



Fonte: DPPC, editado pela autora.

Figura 31 - Submercado Boa Vista: Tamanho das quadras



Fonte: DPPC, editado pela autora

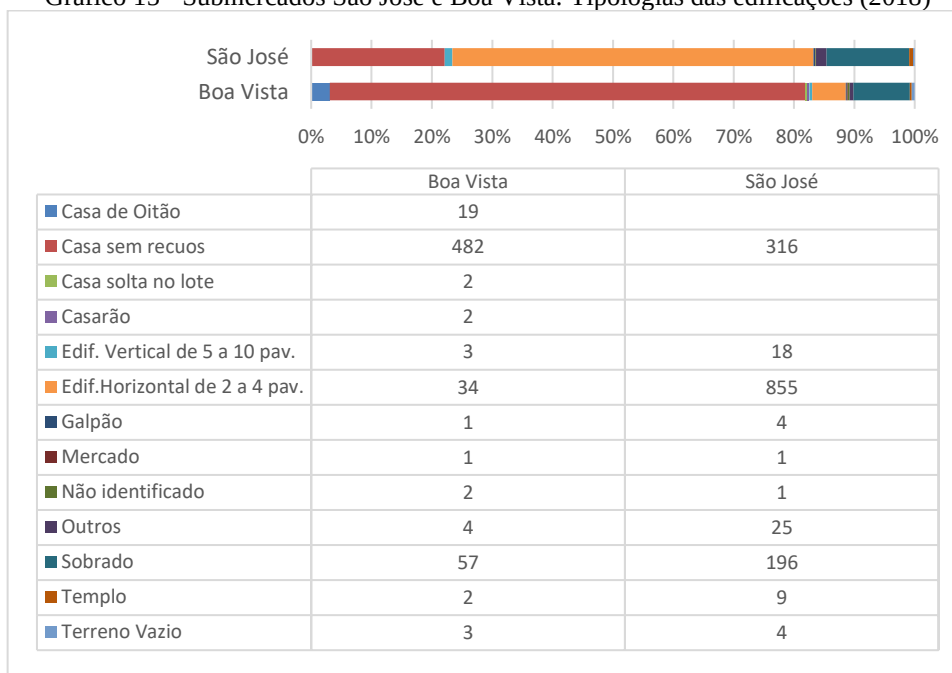
Como forma de ilustrar essa questão, verificamos a extensão⁷⁶ de algumas vias de grande importância no contexto de cada submercado, de forma a comparar o número de quadras que conformam seus limites, o que está relacionado a uma maior conectividade de

⁷⁶ A extensão de cada via foi levantada usando a ferramenta de medição do website ESIG, disponível em: <<https://esigportal.recife.pe.gov.br/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=f3a4471559e04fccb34d3d37f6eaa5ae>>. Acesso em: 11 abr. 2021.

cada via. Assim, considerando inicialmente vias que eram caminhos dos bondes em ambas as áreas, temos que a Rua Velha, na Boa Vista, possui cerca de 410 metros de extensão, contando com sete quadras em ambos os lados. A Rua das Calçadas, em São José, possui cerca de 420 metros de extensão, com dez quadras, sendo sete delas voltadas para seu lado leste, onde está situado o Mercado de São José. A Rua da Glória (Boa Vista), em seus 357 metros de extensão, possui apenas três quadras, sendo que um dos lados da via corresponde inteiramente a uma única quadra. A Rua Direita (São José), por sua vez, possui 364 metros e seis quadras.

Quanto aos lotes, não se verifica uma diferenciação entre os dois submercados, predominando os lotes retangulares, alongados, pequenos ou muito pequenos (entre 70m² e 250m², ver Figura 28). Um elemento de grande relevância diz respeito à tipologia das edificações. No Gráfico 15, identifica-se, conforme anteriormente exposto, a predominância de edifícios horizontais (59,83%) no submercado São José (Figura 32) e de casas sem recuos (78,76%) no submercado Boa Vista (Figura 33). Como dito, essa predominância dos edifícios horizontais no submercado São José está relacionada às alterações nas edificações tradicionais da área, sobretudo através do acréscimo de pavimentos em antigas casas térreas (ver Figura 34 e Figura 35). Porém, nesse submercado, as casas térreas e os sobrados ainda respondem, conjuntamente, por 35,83% do total de imóveis.

Gráfico 15 - Submercados São José e Boa Vista: Tipologias das edificações (2018)



Fonte: DPPC, elaborado pela autora.

Figura 32 - Edifícios horizontais na Rua de São José do Ribamar (São José)



Fonte: Acervo DPPC (2016)

Figura 33 - Casas térreas na Rua da Glória (Boa Vista)



Fonte: Acervo DPPC (2017)

Figura 34 - Imóvel à Rua das Calçadas, 400, final da década de 1970, com a tipologia de casa térrea



Fonte: Acervo DPPC.

Figura 35 - Imóvel à Rua das Calçadas, 400, transformado em edifício horizontal (foto em 2016)



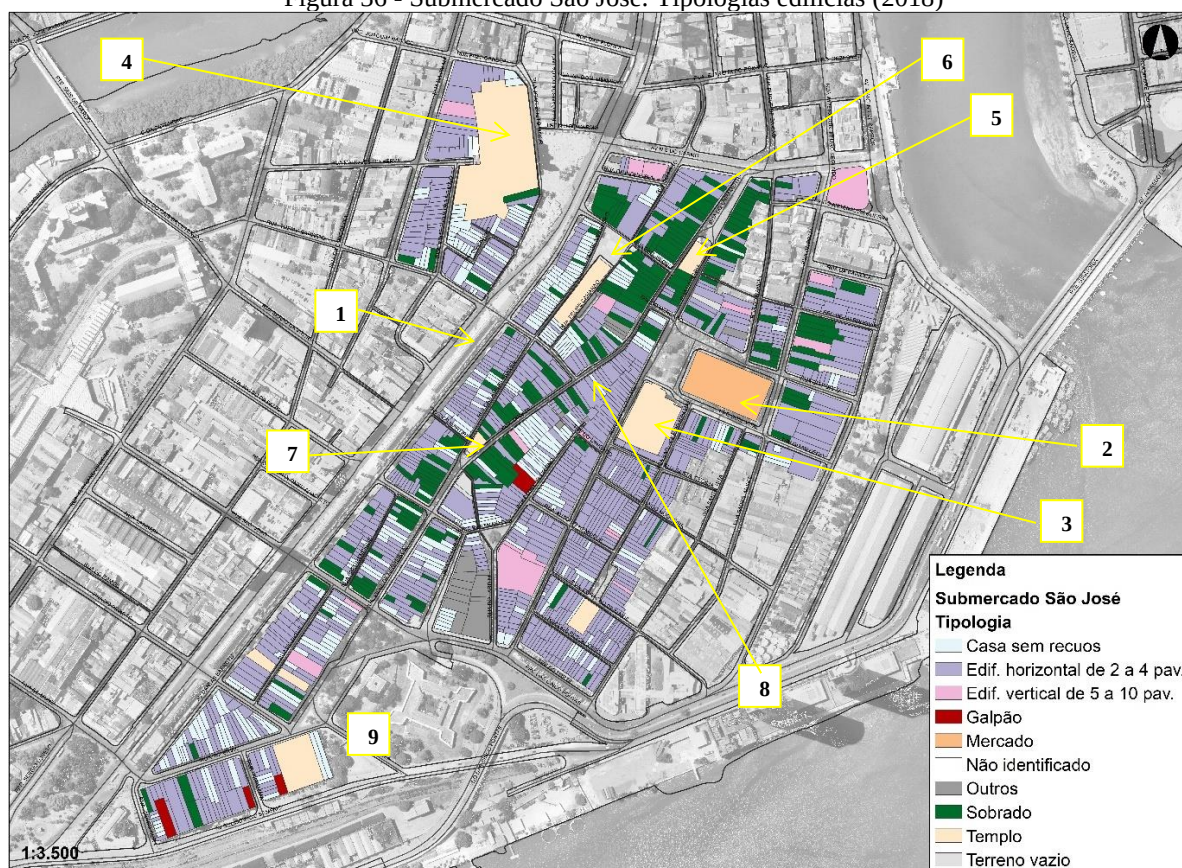
No submercado Boa Vista, por sua vez, embora as casas térreas sem recuos respondam por uma ampla maioria dos imóveis, observa-se a existência de uma maior diversidade tipológica, havendo também edificações representativas de épocas de ocupação mais recentes, como casas de oitão, casas soltas no lote e casarões, não presentes em São José. Ainda em relação ao submercado Boa Vista, nota-se que, por corresponder a um reduto habitacional, a tipologia tradicional do sobrado possui baixa representatividade (9,31%), pois, conforme anteriormente exposto, esse é um tipo que se desenvolvia nas áreas onde era praticado o comércio; no bairro da Boa Vista, essa área corresponde ao submercado Imperatriz-Rua Nova. Também por esse motivo, é baixa a participação dos edifícios horizontais no submercado Boa Vista (5,55%).

As características tipológicas dos dois submercados – originalmente fortemente relacionadas com o uso residencial – diferenciaram-se a partir da transformação do uso predominante em São José. Nesse sentido, importa observar que, para além dos sobrados – já

construídos com a intenção de abrigar atividades de comércio ou serviços – as casas térreas, sem recuos laterais e frontal, com suas fachadas estreitas (variando, em geral, entre 4 e 6 metros de largura), apresentam-se também como uma configuração interessante para a prática do comércio (SILVA, 2018). Ao passo que a ausência de recuos frontais promove um contato direto do imóvel com a rua – aproximando-se dos pedestres –, as testadas estreitas promovem uma grande quantidade de lojas numa mesma rua, induzindo a circulação das pessoas devido à multiplicidade de pontos de interesse.

Analizando a espacialização das tipologias (Figura 36), percebe-se que os principais eixos de transformação edilícia (predominância dos edifícios horizontais) no submercado São José se encontram na Avenida Dantas Barreto (1) e no entorno do Mercado de São José (2), sobretudo na Rua das Calçadas (3) e vias de menor porte ao sul do Mercado, bem como nos lotes situados nos fundos do Convento do Carmo (4). Por outro lado, existem importantes pontos de permanências de casas térreas (Figura 38) e sobrados (Figura 37), nos Pátios do Livramento (5), de São Pedro (6) e do Terço (7), bem como nas vias que conectam esses espaços públicos, como a Rua Direita (8). Na área mais ao sul, nas proximidades do Forte das Cinco Pontas (9), identifica-se também a permanência de casas térreas sem recuos. Essa área configura, conforme veremos a seguir, o último reduto habitacional do submercado São José.

Figura 36 - Submercado São José: Tipologias edilícias (2018)



Fonte: DPPC, elaborado por Lindoelly Duarte.

Figura 37 - Sobrados no Pátio do Livramento



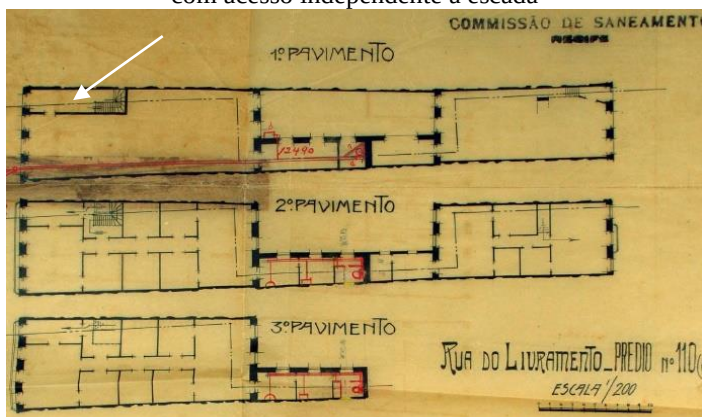
Figura 38 - Sobrados e casas no Pátio de São Pedro



Fonte: Acervo DPPC (2017).

Importa observar que o conjunto arquitetônico do Pátio de São Pedro, além de ser protegido em nível municipal, é tombado em nível federal desde 1968. Ademais, a maioria dos imóveis neste conjunto começou a ser desapropriada pelo poder municipal a partir de 1969, com o objetivo de implantar um polo turístico e de lazer no Pátio (NASCIMENTO, 2004). Trata-se, portanto, de um conjunto com situação singular neste submercado com relação ao estado de preservação. Com relação à permanência dos sobrados, conforme destacado, por exemplo, para o Pátio do Livramento, importa anotar uma importante alteração: a eliminação do acesso independente aos pavimentos superiores (Figura 39), que permitia a utilização mista dos sobrados, com o comércio no térreo. Na grande maioria dos casos verificados no submercado São José, toda a frente dos imóveis é unificada e transformada num grande salão onde se instala a loja (Figura 40), com a escada sendo colocada aos fundos, dando acesso aos pavimentos superiores, que funcionam como depósito. Uma vez que, em geral, esses imóveis contam com apenas um acesso externo – a fachada frontal – esse tipo de alteração praticamente inviabiliza a reconversão de pavimentos superiores em habitação, mesmo que estejam sem uso.

Figura 39 - Planta do Imóvel à Rua do Livramento, 110 (1932), com acesso independente à escada



Fonte: Acervo Saturnino de Brito, cópia da DPPC.

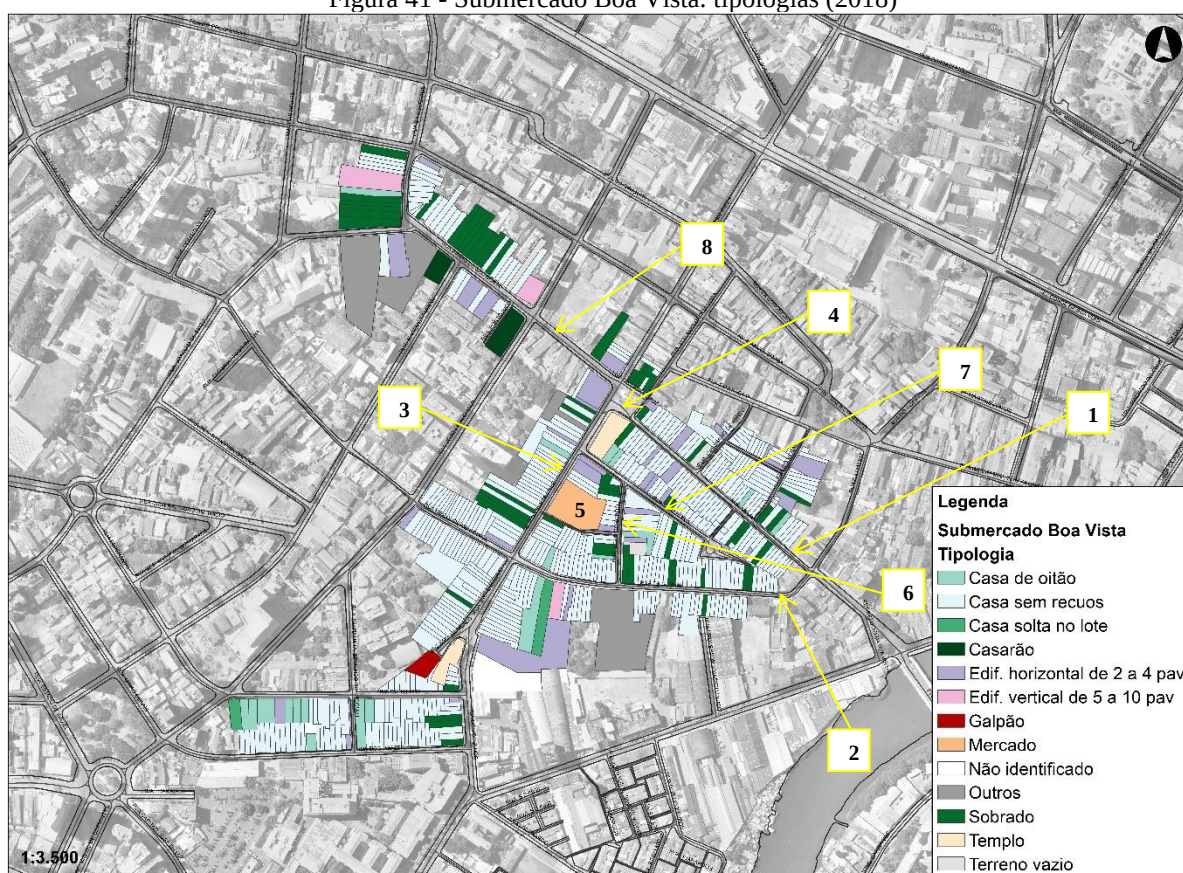
Figura 40 - Imóvel à Rua do Livramento, 110, com eliminação da escada frontal



Fonte: DPPC (2017).

Já no submercado Boa Vista (Figura 41), percebe-se, no núcleo inicial de ocupação – o triângulo formado pelas Ruas Velha (1), da Glória (2) e de Santa Cruz (3) e ruas adjacentes – uma grande homogeneidade no que diz respeito à ocupação de casas térreas sem recuos. Destaca-se o Pátio da Santa Cruz (4) como um conjunto onde predominam os sobrados e edifícios horizontais. Alguns sobrados são verificados também no entorno do Mercado da Boa Vista (5) e dispostos esparsamente nas outras vias desse núcleo, sem que seja identificado um padrão claro para esta localização, posto que se fazem presentes tanto em vias com uma maior conectividade – mais favoráveis ao comércio –, como a Rua Velha, quanto em vias mais internas, como as Ruas Leão Coroado (6) e da Alegria (7).

Figura 41 - Submercado Boa Vista: tipologias (2018)



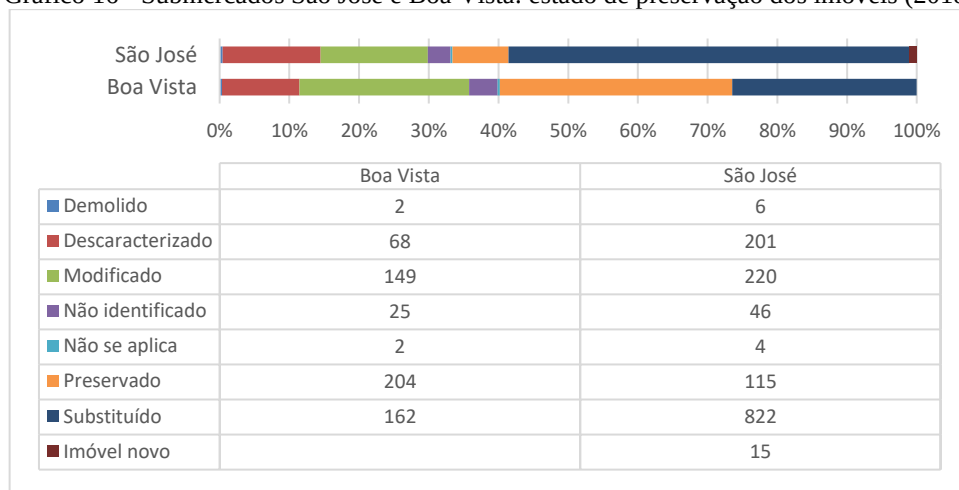
Fonte: DPPC, elaborado por Lindoelly Duarte.

O submercado Boa Vista conta também com outro núcleo, ao longo da Rua Barão de São Borja (8), de ocupação mais recente do que o trecho analisado. Ali, embora ainda seja marcante a presença das casas térreas e sobrados, verificam-se tipologias como casarões, edifícios horizontais e verticais de até 10 pavimentos. No entanto, não é possível considerar

que existe uma grande diferenciação entre esses dois núcleos, que se encontram espacialmente separados devido à configuração dos polígonos de SPR da ZEPH-08⁷⁷.

Quanto ao estado de preservação⁷⁸ (Gráfico 16), conforme anteriormente discutido, no submercado São José predominam os imóveis substituídos (57,52%). Em conjunto com os imóveis descaracterizados (14,06%) e outras categorias que implicam em grande perda do ponto de vista edificado (demolido e imóvel novo), chega-se a um total de 73,06% de alterações de difícil reversibilidade no referido submercado. Os imóveis preservados e modificados, por sua vez, configuram apenas 23,44% do total. Já no submercado Boa Vista, os imóveis preservados e modificados respondem por 57,68% do total, enquanto o conjunto de demolidos/d Descaracterizados/substituídos respondem por 37,91%, um percentual ainda elevado – se considerarmos que os submercados aqui analisados abrangem apenas Setores de Preservação Rigorosa –, mas de cerca de metade do percentual de São José.

Gráfico 16 - Submercados São José e Boa Vista: estado de preservação dos imóveis (2018)



Fonte: DPPC, elaborado pela autora.

⁷⁷ Os polígonos dos SPR das ZEPH foram propostos com base no Plano de Preservação de Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife (PPSH/RMR), elaborado pela Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM) e publicado em 1978. Um dos principais critérios para a definição dos polígonos era a homogeneidade do conjunto edificado (FIDEM, 1978). Dessa forma, a ZEPH-08 (Boa Vista) é dividida em três trechos diferentes (ZEPH-08.1, 08.2 e 08.3), cada um com seus SPR e SPA. O submercado Boa Vista está localizado inteiramente na ZEPH-08.1, que possui dois polígonos descontínuos de SPR, os quais são separados por menos que uma frente de quadra na Rua Barão de São Borja, devido à presença de edificações de feições mais recentes nesse trecho.

⁷⁸ A análise da DPPC é feita com base nas características estilísticas das edificações e em registros iconográficos antigos. As categorias de análise utilizadas correspondem às seguintes descrições: (i) preservado – sem alteração das características originais; (ii) modificado – quando as modificações não alteraram de maneira significativa a tipologia e a leitura do estilo da edificação, implicando majoritariamente em alterações nas aberturas e nos materiais de revestimento; (iii) descaracterizado – quando as modificações foram tão profundas que já não é possível identificar a leitura do estilo ou da tipologia da edificação original, como no caso de acréscimo de pavimento, alteração nos ritmos das aberturas, eliminação completa de ornatos etc.; (iv) substituído – quando, mesmo localizada sobre a base da edificação original, as alterações foram de tal ordem que a edificação atual já não apresenta qualquer relação volumétrica e/ou estilística com o imóvel original; (v) demolido – edificação original demolida, ficando o terreno sem uso; (vi) imóvel novo – edificação original demolida e construção de nova edificação; (vii) não identificado – quando as edificações possuem características estilísticas mais recentes, como vernaculares, modernas e sem estilo definido, cuja liberdade compositiva não permite avaliar possíveis modificações na ausência de registros anteriores; e (viii) não se aplica – quando as edificações foram construídas após a classificação da ZEPH, em terrenos até então não edificados (DPPC, 2020).

Analizando a distribuição espacial dos imóveis por estado de preservação (Figura 42), verificamos, no submercado São José, um padrão claramente relacionado com a distribuição das tipologias edilícias, anteriormente discutidas (ver Figura 36). Assim, identifica-se uma grande predominância dos imóveis substituídos na Rua das Calçadas e vias de menor porte, entre o Mercado de São José e o Forte das Cinco Pontas, assim como ao longo da Avenida Dantas Barreto e nos lotes aos fundos do Convento do Carmo. Os eixos de conexão entre os Pátios do Livramento, de São Pedro e do Terço (Rua Direita, Rua das Águas Verdes, Rua Vidal de Negreiros) contam ainda com uma presença significativa de imóveis apenas modificados, enquanto os imóveis preservados apresentam-se de forma esparsa, sendo mais representativos nos monumentos (Igrejas e Mercado de São José), assim como no conjunto civil do Pátio de São Pedro, conforme anteriormente exposto.

Figura 42 - Submercado São José: estado de preservação dos imóveis (2018)

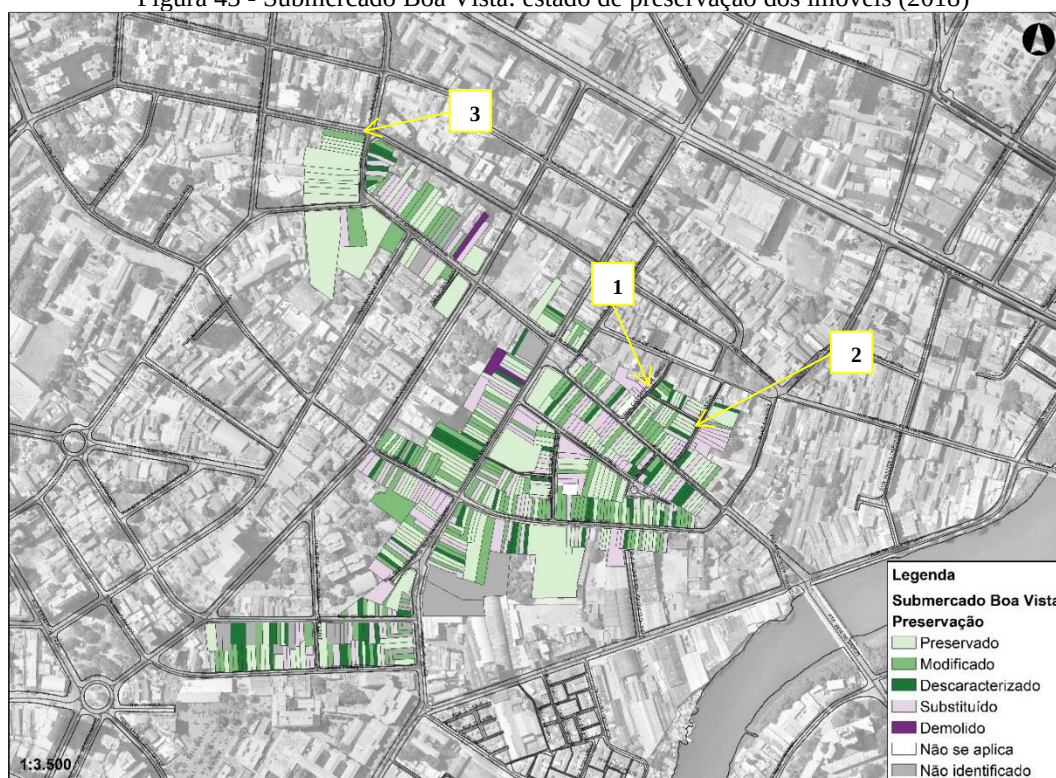


Fonte: DPPC, elaborado por Lindoelly Duarte.

Já no submercado Boa Vista (Figura 43), identifica-se com clareza a predominância dos imóveis preservados e modificados. As edificações descaracterizadas e substituídas estão pulverizadas pela área, havendo uma certa concentração de imóveis substituídos nas proximidades do Mercado da Boa Vista e em vias que se conectam com as áreas comerciais do sítio histórico da Boa Vista (submercado Imperatriz/Rua Nova), como as ruas Cassimiro de Abreu (1) e do Veras (2), assim como a Rua Velha – que se configura como um corredor de transporte urbano, o que reduziu seu caráter residencial. No entanto, importa ressaltar que,

mesmo em vias mais internas do submercado, como as ruas Leão Coroado e da Alegria, identificou-se uma presença significativa de imóveis substituídos. No conjunto da Rua Barão de São Borja, por sua vez, predominam as edificações preservadas ou modificadas, com alguns casos de imóveis substituídos ou descaracterizados, sobretudo no acesso à Rua da Soledade (3), também um eixo de transporte urbano.

Figura 43 - Submercado Boa Vista: estado de preservação dos imóveis (2018)



Fonte: DPPC, elaborado por Lindoelly Duarte.

A situação do submercado São José e, em menor proporção, do submercado Boa Vista, configura um elevado grau de perda de atributos de interesse cultural do ponto de vista do patrimônio material, sobretudo considerando que o conjunto edificado é o objeto de preservação segundo a Lei Nº 13.957/1979⁷⁹. Dessa forma, o problema com relação à perda de atributos culturais dos bens que passaram por transformações implica também numa situação de irregularidade dos imóveis perante a municipalidade. Levantamento realizado pela DPPC no sistema de registros da então Secretaria Executiva de Licenciamento Urbano da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano (SELURB/SEMOC)⁸⁰ da Prefeitura do Recife,

⁷⁹ O arcabouço normativo atualmente vigente na cidade do Recife ainda não reconhece os atributos e valores de natureza imaterial relacionados ao patrimônio, nem conceitos mais recentes como significância cultural e paisagem. Assim sendo, importa observar que as análises aqui empreendidas referem-se apenas ao que é protegido institucionalmente – o conjunto edificado – mas que reconhecemos a existência de valores para além disso, não cabendo interpretações de que as alterações edilícias levaram a uma neutralização dos valores culturais dos sítios aqui analisados.

⁸⁰ No início da gestão municipal de 2021, a Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano foi unificada com a Secretaria de Planejamento Urbano – onde estava lotada a DPPC –, criando uma única Secretaria de Política Urbana e Licenciamento

entre fins de 2018 e o início de 2019, identificou que, no submercado São José, 69,45% dos imóveis⁸¹ possuíam alguma irregularidade notificada pela equipe de fiscalização. No submercado Boa Vista, 52,84% dos imóveis registrados possuíam alguma irregularidade.

Importa anotar que a natureza dessas irregularidades é bastante diversa⁸² e elas são identificadas em campo pela equipe de fiscalização municipal. No entanto, a vivência cotidiana no CHR, bem como os dados referentes ao estado de preservação dos imóveis, permite observar que nem sempre a fiscalização consegue acompanhar todas as situações de obras irregulares realizadas na área. Dos imóveis registrados com irregularidades no submercado São José, apenas 26,08% foram notificados por construção sem alvará, e 21,24% na mesma situação, no submercado Boa Vista. Uma vez que os registros correspondem a todo o histórico de notificações relacionados aos imóveis, consideramos um percentual baixo frente à realidade verificada em campo em ambos os sítios, o que permite ilustrar como as deficiências da gestão pública do patrimônio cultural protegido, ao longo de décadas, contribuíram para a atual situação, na qual as demandas das atividades econômicas, funcionando livremente a partir da operação do mercado imobiliário, vêm orientando as transformações realizadas no patrimônio protegido.

De acordo com a Lei Nº 13.957/1979 (Art. 13, item III), as obras irregulares devem passar por “neutralização ou demolição”. No entanto, considerando que, para a maioria dos imóveis, não existem registros de suas características físicas no momento da classificação das ZEPH, no caso de transformações de grande monta (descaracterização/ substituição/ demolição), torna-se muito difícil definir qual feição deve ser conferida ao imóvel para obter sua regularização. Ademais, a reconstrução/recomposição de bens culturais entra em desacordo com as teorias da conservação urbana, pois promove a criação de falsos históricos, comprometendo a autenticidade do bem e do conjunto edificado.

(SEPUL). Essa nova estrutura, a SELURB manteve suas funções, acrescidas da função de licenciamento relacionada ao patrimônio cultural, a qual era realizada pela DPPC. A atividade de fiscalização, por sua vez, nunca foi realizada pela DPPC, mesmo nas áreas de patrimônio, sendo efetivada pela Secretaria Executiva de Controle Urbano (SECON), que também se manteve na nova estrutura administrativa.

⁸¹ Importa observar que os registros de endereços da SELURB e do ESIG não necessariamente correspondem entre si, o que levou a discrepâncias na quantidade total de imóveis. Para selecionar os submercados nos dados levantados pela DPPC quanto às irregularidades, identificamos os códigos DSQFL (apenas os oficiais, não incluindo, portanto, os imóveis identificados apenas nas vistorias de campo) que estavam presentes nos dois universos. O total de imóveis do submercado São José, de acordo com a base de dados elaborada pela DPPC a partir das visitas de campo foi de 1429, no entanto apenas 1342 entradas foram identificadas nos registros de irregularidades. No caso da Boa Vista, para os 612 imóveis identificados na base original da DPPC, foram identificados 598 registros quanto às irregularidades.

⁸² As categorias de irregularidades identificadas são as seguintes: 1) Atividade sem alvará; 2) construção sem alvará; 3) falta de alvará Habite-se; 4) falta de alvará Aceite-se; 5) falta de alvará para Serviço sem reforma da edificação; 6) estado de conservação; 7) construção não compatível com projeto; 8) apresentar projeto de restauro; 9) atender normas de acessibilidade; 10) apresentar responsável técnico; 11) ocupação do logradouro público; 12) intervenção no logradouro público; 13) publicidade irregular; 14) infração administrativa ambiental; e 15) outras irregularidades.

Assim, embora haja a possibilidade de que os imóveis registrados com irregularidades sejam regularizados, nesses casos, dada a difícil reversibilidade das alterações, a probabilidade de regularização é muito baixa. Tem-se, dessa maneira, um impasse, através do qual um grande percentual dos imóveis não é passível de regularização perante a normativa municipal, o que pode influenciar na forma como os agentes irão se comportar diante desse conjunto, pois os imóveis irregulares não podem ser registrados em cartório, dificultando o acesso ao mercado formal, bem como a financiamentos para sua aquisição. Dessa forma, o alto nível de irregularidades pode ser um dos motivos para uma maior relevância do aluguel nesses submercados, conforme será discutido no próximo Capítulo.

Um aspecto importante a ser considerado é que as dificuldades de regularização podem ter um impacto maior sobre os imóveis de uso residencial. Isso porque as atividades não residenciais vêm se beneficiando, no Recife, de flexibilizações nas regras para obtenção dos alvarás de funcionamento. Até 2014, de acordo com o Decreto Nº 25.023/2009, não era possível a emissão de alvará provisório ou definitivo para imóveis que não atendessem à legislação urbanística, incluindo as leis relativas à preservação do patrimônio cultural.

Com a promulgação da Lei Nº 17.982, em 13 de janeiro de 2014, o alvará provisório passou a ser chamado de “alvará condicionado” e foi retirada a proibição de concessão de alvará de funcionamento – seja condicionado ou definitivo – para imóveis em situação irregular perante as leis urbanísticas⁸³. Assim sendo, enquanto a situação de irregularidade pode afetar proprietários e residentes, devido à impossibilidade de registro nos cartórios, de obtenção de financiamentos para aquisição e reforma dos imóveis etc., no caso do mercado imobiliário voltado para o uso comercial – onde predomina o aluguel –, é possível que o impacto seja bem menor, o que pode configurar mais uma razão pela qual as residências estariam mais associadas à preservação dos imóveis.

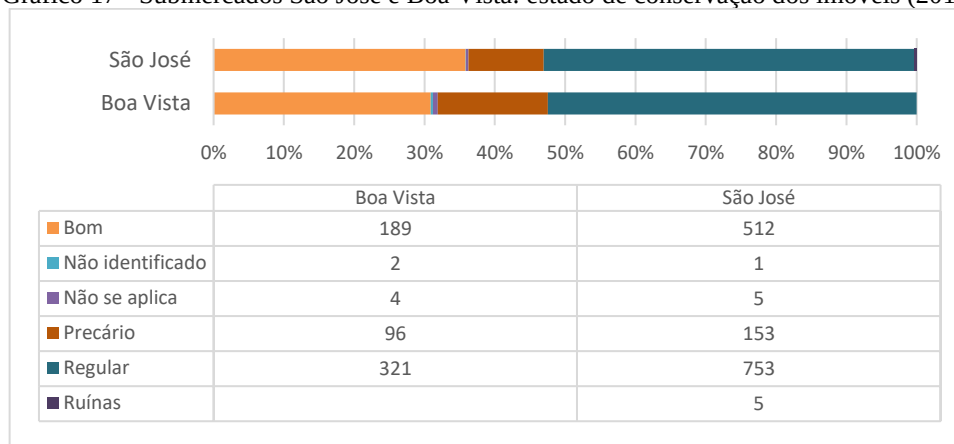
Ainda sobre a relação entre irregularidades e usos dos imóveis, identificamos que, dos 932 imóveis com alguma irregularidade no submercado São José, 577 (61,91%) são de uso comercial. O percentual é mais alto do que o de imóveis de uso comercial no total de edificações do submercado (58,78%), conforme será exposto mais adiante. Por sua vez, enquanto os imóveis residenciais configuram 3,15% do total do submercado, sua participação

⁸³ Art. 13, § 1º: “A concessão do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo não está condicionada à apresentação de “Habite-se” ou “Aceite-se” do imóvel onde a atividade será instalada”. No Art. 17, é considerada a possibilidade de cassação do alvará condicionado ou definitivo “quando a atividade causar dano ambiental ou ao patrimônio histórico-cultural”. No entanto, não temos registros de nenhuma situação em que essa cassação foi efetivada. O texto legal reforça que os alvarás não constituem documentos comprobatórios da regularidade da edificação, sendo passível ao município adotar medidas legais em caso de irregularidades (Art. 7º e 13). De toda forma, a adoção de medidas legais nesses casos não previne o funcionamento da atividade econômica.

cai para 2,57% dos imóveis com irregularidades notificadas pela municipalidade. Quanto ao submercado Boa Vista, dos 316 imóveis com alguma irregularidade, 119 são exclusivamente residenciais, o que corresponde a 37,66%, participação mais baixa do que a do total do submercado, em que os imóveis residenciais correspondem a 42,16%. Embora trate-se de uma análise superficial – sem considerar a natureza das irregularidades notificadas e o problema, já relatado, da subnotificação devido às deficiências de fiscalização –, os dados permitem inferir uma menor tendência de existência de irregularidades nos imóveis de uso residencial.

Com relação ao estado de conservação (Gráfico 17), observa-se que predominam, em ambos os submercados e com percentuais muito próximos, os imóveis em situação regular, que chegam a 52,69% no submercado São José e 52,45% no submercado Boa Vista. Os imóveis em bom estado respondem por 35,83% no submercado São José e 30,88% no submercado Boa Vista, enquanto as edificações em estado precário/ruínas correspondem, respectivamente, a 11,06% e 15,69%. O percentual de imóveis no pior nível de conservação no submercado Boa Vista é, portanto, 41,86% maior do que o do submercado São José, sendo necessário avaliar as possíveis causas para tal situação.

Gráfico 17 - Submercados São José e Boa Vista: estado de conservação dos imóveis (2018)



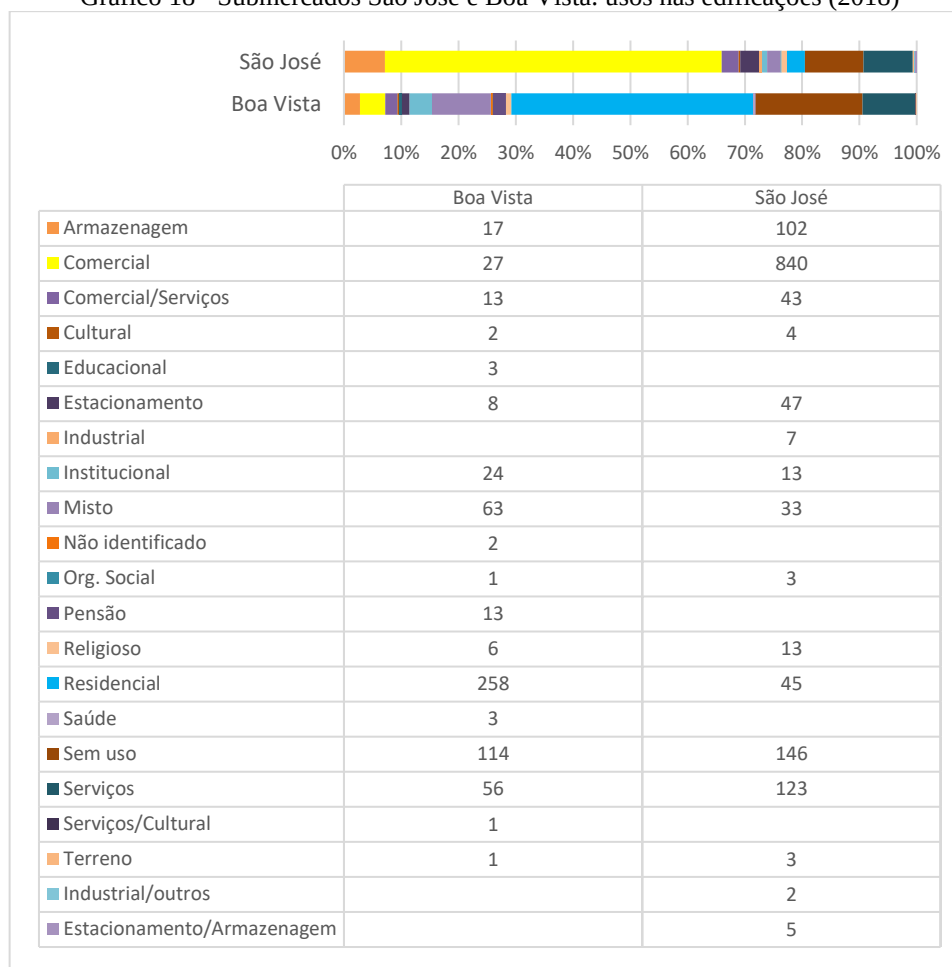
Fonte: DPPC, elaborado pela autora.

Considerando as tipologias, dentre os 96 imóveis em situação precária no submercado Boa Vista, 76,04% são casas térreas sem recuos, ou seja, a tipologia predominante da área, tradicionalmente ligada ao uso residencial, indicando tanto a possibilidade de abandono de antigas moradias quanto a permanência de moradias em condições subnormais. Já no submercado São José, dentre os 158 imóveis em estado precário/ruínas, 43,04% são edifícios horizontais e 36,07% são casas sem recuos. Uma vez que os edifícios horizontais são ampla maioria neste submercado, não surpreende que sejam também a maioria dos imóveis em situação precária. No entanto, observa-se que, sendo muito possivelmente resultados de reformas estruturais em imóveis antigos para adaptação a novos

usos, essa transformação e a implantação do novo uso nem sempre foram suficientes para garantir a manutenção do imóvel. Ademais, importa anotar a grande relevância das casas sem recuos nessa situação de conservação. Enquanto respondem por apenas 22,11% do total de imóveis desse submercado, chegam a mais de um terço daqueles em situação precária/ruínas.

Com relação aos usos (Gráfico 18), como dito, o submercado São José caracteriza-se pela predominância do comércio (58,78%), enquanto o submercado Boa Vista é um reduto habitacional, onde as residências chegam a 42,17% do total de imóveis, ou 44,28% se somarmos as pensões. Considerando que, historicamente, ambas as áreas eram majoritariamente ocupadas por residências abrigadas em casas térreas sem recuos, os dados apontam para uma importante permanência no submercado Boa Vista e uma transformação significativa em São José, onde as residências, atualmente, correspondem a apenas 3,15% do total de imóveis, complementadas pelos imóveis mistos, que chegam a 2,31%.

Gráfico 18 - Submercados São José e Boa Vista: usos nas edificações (2018)



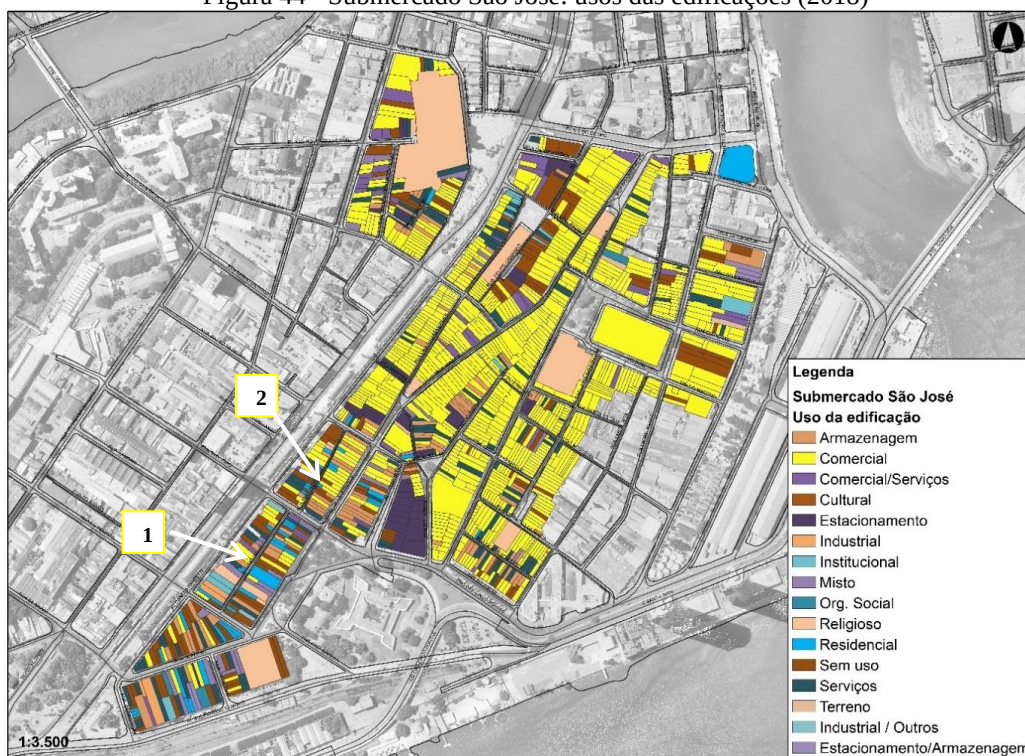
Fonte: DPPC, elaborado pela autora.

No submercado Boa Vista – que não inclui a área tradicionalmente comercial no bairro, a qual foi inserida no submercado Imperatriz-Rua Nova –, o comércio corresponde a

4,41% dos imóveis, enquanto os serviços – que vinham se desenvolvendo como um uso característico da Boa Vista no Século XIX – chegam a 9,15% do total dos imóveis.

Avaliando a distribuição espacial dos usos, percebe-se a grande concentração do comércio no submercado São José (Figura 44), que domina sobretudo o entorno do Mercado de São José, a Rua das Calçadas e vias laterais, bem como um trecho da Avenida Dantas Barreto. Pontos de maior diversidade de usos encontram-se no Pátio de São Pedro (institucional, cultural, serviços) e nos fundos do Conjunto do Carmo (onde se verifica uma presença significativa de serviços e imóveis sem uso). No mapa, é possível perceber como a Avenida Dantas Barreto – e a ruptura que ela provocou no tecido urbano – contribuiu para a criação de uma área preferencial para o comércio que parte da Avenida até o Mercado de São José, irradiando-se para as vias adjacentes – tendo a Rua das Calçadas (Figura 56) como um dos principais eixos – e configurando o *vuco-vuco* da cidade do Recife, seu centro de comércio popular, o qual começa a perder força somente quando chega na porção mais ao sul, menos conectada com o restante da área, permitindo a permanência das residências em vias de menor porte, como a Rua do Dique (1) e a Rua Frei Henrique (2), mescladas com comércio, serviços e uma quantidade significativa de imóveis sem uso.

Figura 44 - Submercado São José: usos das edificações (2018)

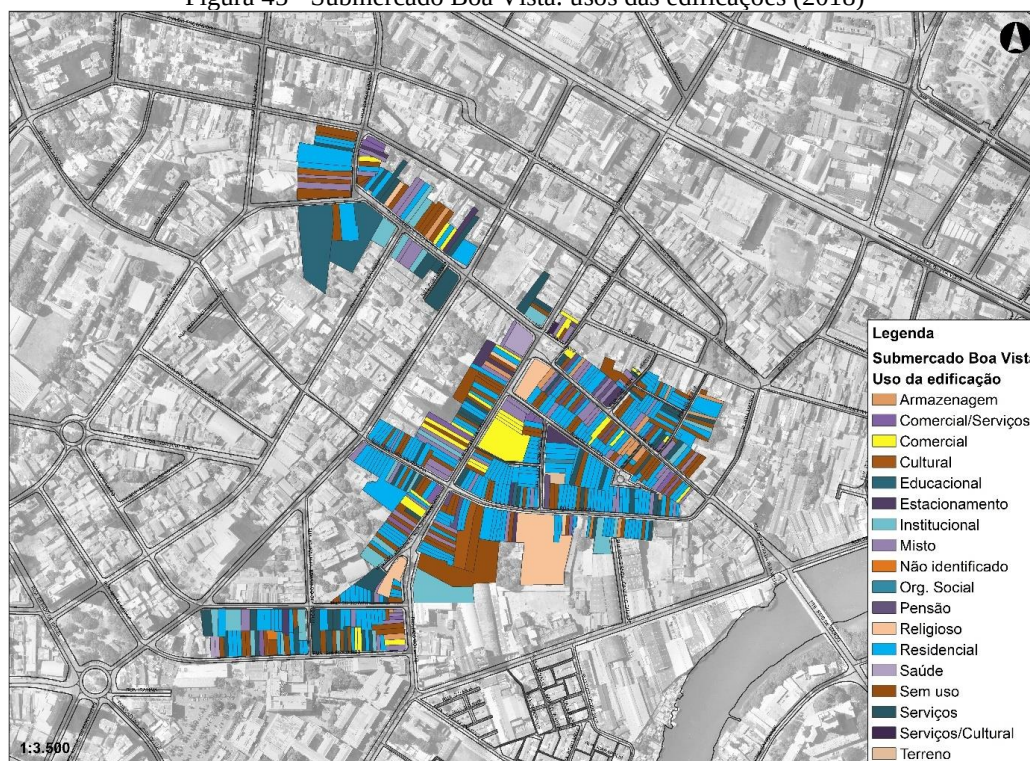


Fonte: DPPC, elaborado por Lindoelly Duarte.

No submercado Boa Vista (Figura 45), percebemos a presença do uso residencial em todas as vias, ficando clara sua predominância. Verifica-se uma maior diversidade de usos na

Rua de Santa Cruz/São Gonçalo e na Rua Velha – os principais eixos de conexão desta área. No entorno imediato do Mercado da Boa Vista, existe uma pequena concentração de comércio, majoritariamente voltado a bens de consumo diário (mercearias, quitandas, padaria etc., ver Figura 46). Destaca-se, também, a presença dos imóveis sem uso, dispersos em toda a área – mesmo em vias que poderiam ser mais valorizadas pela maior conectividade, como é o caso da Rua de Santa Cruz (Figura 47) –, sem padrões de distribuição claros.

Figura 45 - Submercado Boa Vista: usos das edificações (2018)

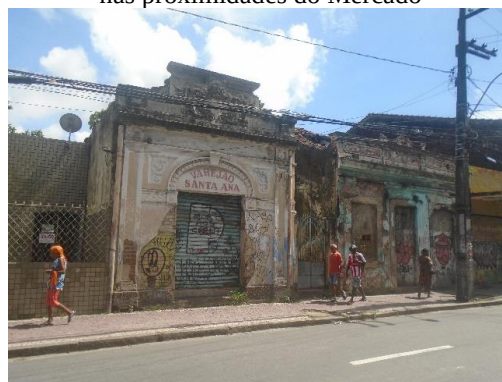


Fonte: DPPC, elaborado por Lindoelly Duarte.

Figura 46 - Comércio de frutas e verduras na Rua de Santa Cruz, vizinho ao Mercado da Boa Vista



Figura 47 - Imóveis sem uso na Rua de Santa Cruz, nas proximidades do Mercado



Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Importa reforçar a problemática relativa aos imóveis sem uso. Enquanto no submercado São José esses correspondem a 10,22%, no submercado Boa Vista o percentual chega a 18,63%, o que indica um abandono de imóveis 82,29% maior do que no submercado

São José. Muitos podem ser os fatores relacionados a essa situação, como uma maior dinamicidade do mercado voltado ao uso comercial em São José, dificuldades de manutenção das moradias na Boa Vista, especulação imobiliária, conduta de abandono com vistas à destruição do bem e liberação do terreno etc.

Considerando as tipologias dos imóveis sem uso, temos que, no submercado Boa Vista, 79,82% do total corresponde a casas térreas sem recuo. No submercado São José, temos uma quase equivalência entre a tipologia mais recente – edifícios horizontais correspondem a 48,63% do total – e tipologias tradicionais – casas térreas sem recuos e sobrados chegam, juntos, a 47,26%. Se considerarmos o fato de que, em São José, os edifícios horizontais são ampla maioria no submercado, os dados permitem inferir uma maior tendência de esvaziamento com relação às tipologias tradicionais, sobretudo as casas térreas, que, no submercado São José, são mais do que o dobro de imóveis sem uso do que os sobrados (47 casas térreas e 22 sobrados foram identificados sem uso no referido submercado).

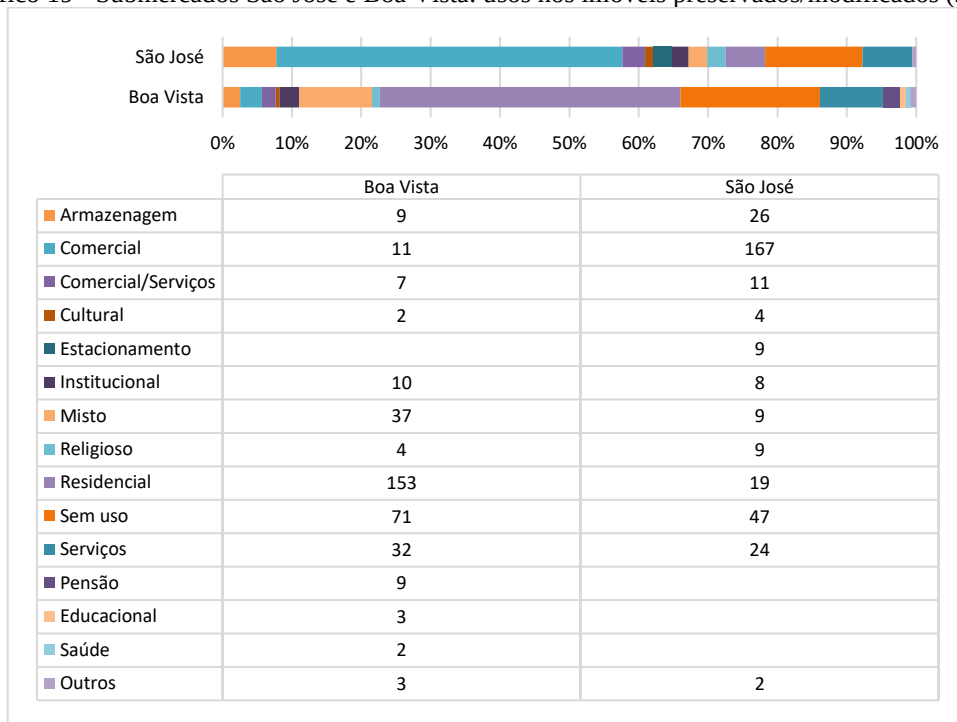
Quanto ao estado de conservação dos imóveis sem uso, verifica-se que, em ambos os submercados, predomina a situação regular, a qual corresponde a 56,16% do total de imóveis no submercado São José e 50% no submercado Boa Vista. O estado de conservação precário/ruínas, por sua vez, chega a 24,66% no submercado São José e 29,82% no submercado Boa Vista. Verifica-se, portanto, que a presença de imóveis sem uso nesses submercados não necessariamente significa sua degradação física, mas que, caso haja uma conduta de proprietários no sentido de promover o abandono com vistas à destruição dos imóveis, essa possibilidade se manifesta com maior relevância na tipologia de casas térreas e no submercado Boa Vista.

Ainda com relação aos usos, importa observar a relação – já previamente estabelecida em Menezes (2015) – com o estado de preservação. Para isso, agrupamos os dados referentes ao estado de preservação em duas categorias: preservados/modificados (Gráfico 19) e descaracterizados/substituídos/demolidos/imóveis novos (Gráfico 20). Verifica-se que, em ambos os submercados, nas duas categorias de preservação predominam os usos mais relevantes nas áreas: residencial na Boa Vista e comercial em São José.

No submercado São José, observa-se que, enquanto as residências configuram 5,67% do total de imóveis preservados/modificados (percentual mais alto do que o total de residências do submercado, de 3,15%), sua participação cai para 2,39% quando se trata dos descaracterizados/substituídos. Já no submercado Boa Vista, a participação das residências e pensões é de 45,89% dos imóveis preservados/modificados (percentual mais alto do que com relação ao total de residências e pensões no submercado, de 44,28%), caindo para 43,97%

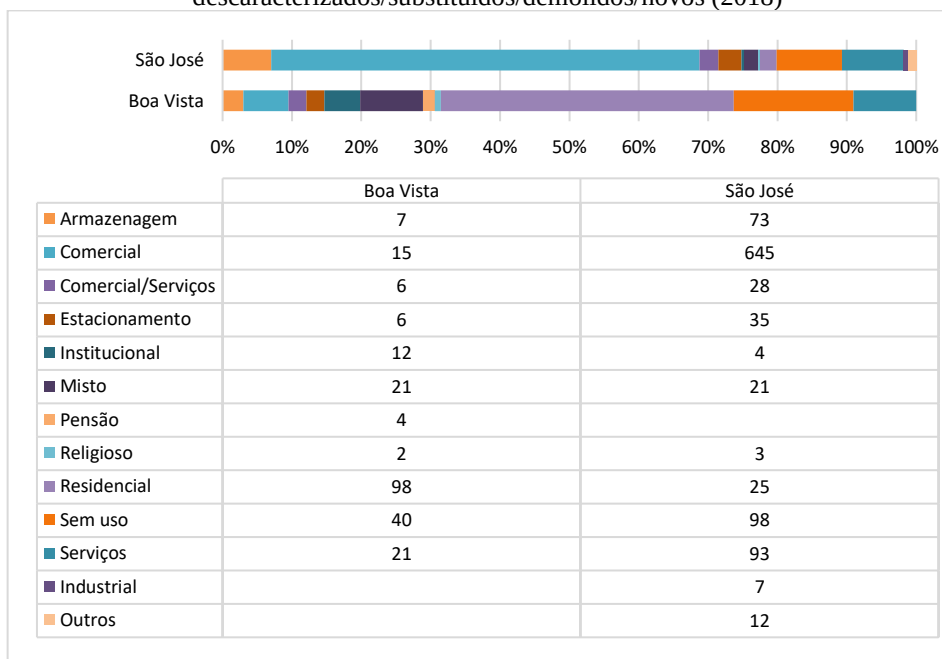
dentre os descaracterizados/substituídos. O uso comercial, por sua vez, passa de 49,85% dentre os preservados/modificados para 61,78% dos descaracterizados/substituídos no submercado São José, um aumento de 23,93%. No submercado Boa Vista, a participação do comércio passa de 3,12% para 6,47%, um aumento de 107,37%.

Gráfico 19 - Submercados São José e Boa Vista: usos nos imóveis preservados/modificados (2018)



Fonte: DPPC, elaborado pela autora.

Gráfico 20 - Submercados São José e Boa Vista: usos nos imóveis descaracterizados/substituídos/demolidos/novos (2018)



Fonte: DPPC, elaborado pela autora.

Os dados apresentados nesta seção buscam identificar singularidades ou semelhanças nas características edilícias dos conjuntos edificados dos submercados São José e Boa Vista que possam estar relacionadas com o funcionamento do mercado imobiliário nestas áreas. Analisando a espacialização dessas características, foi possível perceber – sobretudo no submercado São José – determinados padrões associados a áreas específicas internamente aos limites dos submercados. No entanto, além desses aspectos já discutidos, para a configuração dos padrões de ocupação, um elemento chave é também a qualidade do espaço urbano, que pode tornar certas vias mais favoráveis a um uso ou outro, tendo importante papel para as escolhas de localização e, portanto, para a competição de usos.

5.3 Qualidade do espaço urbano

A qualidade do espaço urbano em centros históricos está fortemente relacionada com os usos desenvolvidos nas edificações, sobretudo com a habitação, posto que uma queda de qualidade reduz a habitabilidade, podendo levar a transformações nos usos. Conforme anteriormente exposto, esse é um dos principais argumentos utilizados para justificar o primeiro momento de evasão populacional dos centros: o abandono por parte das classes de mais alta renda, devido ao crescimento de atividades não-residenciais, adensamento populacional, insalubridade etc.

Pesquisas mais recentes permitem identificar que essa relação ainda se faz presente. Destacamos o estudo realizado por Bernardino (2011), que teve o objetivo de avaliar a condição de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista, de acordo com a percepção por parte de uma demanda potencial. Essa demanda foi definida considerando indivíduos de renda média – com capacidade de investimento na conservação dos imóveis – e com atitude positiva em relação à moradia na área central da cidade. A percepção desses indivíduos foi averiguada com base na realização de entrevistas.

Quanto à condição urbana, as entrevistas consideraram as seguintes categorias de análise: (i) infraestrutura e serviços públicos (abastecimento d'água, saneamento, coleta de lixo, distribuição de energia elétrica e serviços de manutenção, limpeza e segurança urbana); (ii) qualidade do ambiente (características dos espaços públicos, considerando condições de limpeza, manutenção, conforto acústico, térmico e lumínico, vegetação e arborização); (iii) localização e inserção na trama urbana da cidade (relacionada também com a mobilidade a pé e meios motorizados coletivos e individuais) e; (iv) equipamentos, serviços e comércio de vizinhança. Além desses aspectos urbanos, foram também realizados questionamentos relacionados às características edilícias do referido sítio histórico.

Como resultados, identificou-se que foram considerados como pontos negativos – de forma unânime – a baixa qualidade da infraestrutura, dos serviços públicos e do ambiente em geral. Por outro lado, a localização e inserção na trama urbana da cidade e os equipamentos, serviços e comércio de vizinhança foram avaliados positivamente. No entanto, a avaliação da baixa qualidade do espaço urbano revelou-se como um elemento chave quanto à percepção de habitabilidade da área e, dessa forma, a amostra entrevistada respondeu que, diante das condições atuais do sítio histórico da Boa Vista, não optariam por morar na área, devido a uma percepção de degradação generalizada do ambiente urbano (BERNARDINO, 2011). Uma vez que a condição urbana foi considerada, pelos entrevistados, como determinante para a escolha de localização, a avaliação quanto às características edilícias do conjunto do sítio histórico da Boa Vista ficou em segundo plano.

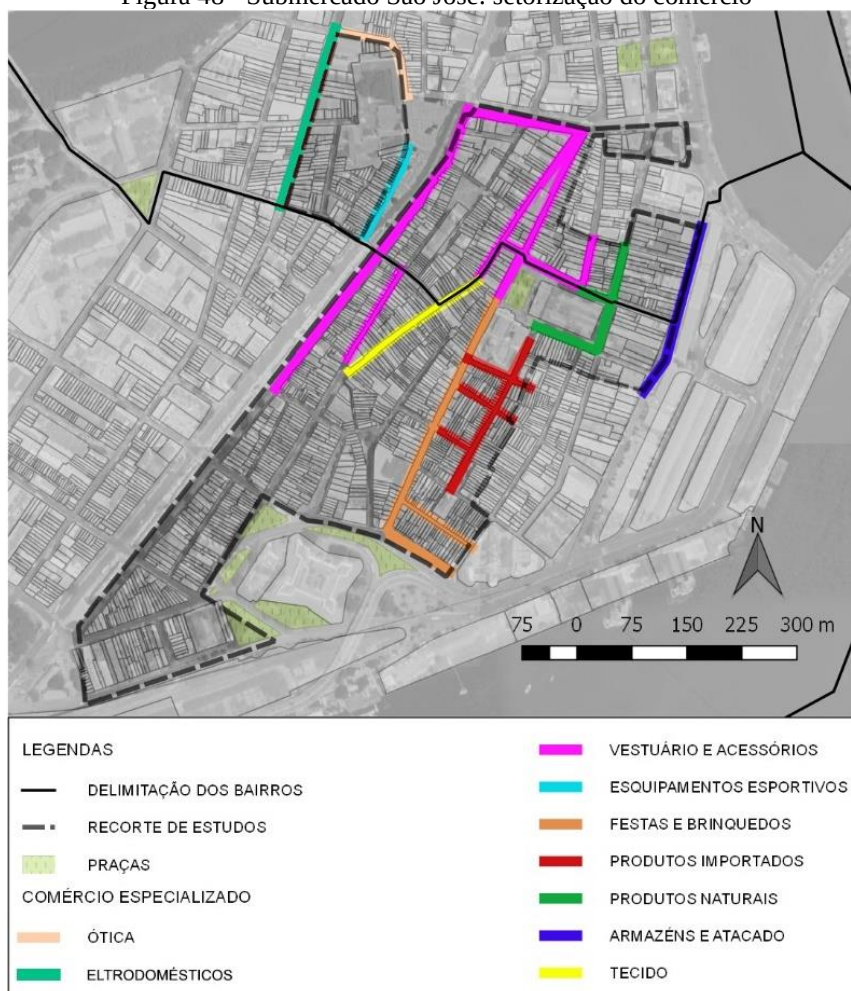
Conforme aponta a autora, os pontos principais que determinaram a não viabilização do sítio histórico da Boa Vista como uma opção de moradia para a demanda selecionada são de responsabilidade do poder público. Os dados atestam o quanto a retirada dos investimentos públicos no submercado Boa Vista – assim como em São José –, com impactos sobre a qualidade urbana em geral, estão relacionados com o esvaziamento populacional. No entanto, importa observar que consideramos, aqui, a possibilidade de que essa queda da qualidade do espaço urbano nos submercados analisados seja *consequência* do esvaziamento e da substituição de usos, e não sua *causa*. Nesse viés, a especialização funcional de São José em centro de comércio popular e a substituição dos residentes de renda média da Boa Vista por uma população de baixos ingressos – ou seja, uma popularização em geral, ainda que com usos principais diferenciados – levaram a uma redução dos investimentos públicos.

Além das questões relacionadas aos serviços públicos, a diferenciação de usos leva a diferentes formas de apropriação do espaço urbano e interfere em sua qualidade. Conforme aponta Nóbrega (2008), quando implantada numa área anteriormente residencial, a atividade comercial transforma o espaço urbano, seja pelas mudanças na forma de ocupação das edificações e do espaço público, pelas transformações edilícias ou até pela natureza dos produtos comercializados. A abertura dos vãos no pavimento térreo, acréscimo de pavimentos, construção de marquises, aposição de letreiros e placas – entre outros aspectos que demarcam a transição de um edifício residencial para comercial – não alteram apenas o edifício em si, mas toda a leitura do espaço urbano.

Além disso, a exposição de mercadorias – tanto internamente às lojas, mas visíveis a partir das ruas, quanto nas calçadas – promove leituras diferenciadas do espaço, podendo contribuir, inclusive, para a demarcação de “territórios do comércio”, quando o agrupamento

de lojas devido à natureza das mercadorias delimita localizações específicas, caracterizando algumas ruas – rua dos tecidos, das ferragens, dos produtos medicinais – ou, por vezes, setorizando trechos de uma mesma rua. Essa é uma situação verificada com bastante clareza nas práticas comerciais no submercado São José (Figura 48).

Figura 48 - Submercado São José: setorização do comércio



Fonte: GEMFI. Elaborado por Antônio Felix Neto.

Esses territórios podem beneficiar determinados setores do varejo, direcionando os fluxos de consumidores dos produtos específicos, permitindo uma maior velocidade de rotação de capital, conforme anteriormente discutido quanto aos efeitos de aglomeração. Dessa forma, os aspectos que o espaço urbano passa a apresentar com essa setorização podem alimentar novas transformações, como a aceleração da especialização funcional, eliminando, através do mercado imobiliário, outros usos menos competitivos preexistentes num lugar que passa a se tornar demasiadamente vantajoso para uma atividade específica.

Para além do comércio situado em edificações, os comerciantes de rua também possuem grande impacto sobre a percepção do espaço público. Apesar de se tratar de atividade tradicional do Centro do Recife, a forte presença do comércio informal pode estar

atrelada a representações negativas do espaço, com grande impacto sobre a habitabilidade. Conforme levantamento realizado pela DPPC (2020a) com usuários de São José, verificou-se que a maioria deles concorda com a visão de que ambulantes poluem a área (48,30% dos entrevistados) e de que tabuleiros e lonas “atrapalham a beleza” do lugar (72,79%). Por outro lado, grande parte desse mesmo grupo (88,24%) considera que os ambulantes são tradicionais dessa área. Fazem, portanto, parte das representações deste espaço.

Importa salientar que não apenas o comércio informal faz uso dos espaços públicos. As lojas localizadas nas edificações costumam também expor suas mercadorias nos passeios. Dessa forma, considerando o fluxo de usuários, os movimentos de abastecimento, a própria prática da venda – como os funcionários das lojas que, a partir dos passeios públicos, convidam os potenciais consumidores a entrar, da mesma forma que os comerciantes informais anunciam seus produtos, criando um impacto também de natureza sonora no ambiente –, tanto o comércio informal quanto o formal transformam o espaço em momentos específicos do dia, havendo uma grande diferenciação do espaço urbano no horário comercial e fora dele.

Em espaços tão marcados pela monofuncionalidade como o submercado São José, os momentos em que o comércio está fechado deixam a área deserta (Figura 50) – provocando uma forte sensação de insegurança –, em oposição ao espaço fervilhante verificado durante o horário comercial (Figura 49). Além das variações diárias, ao longo do ano percebem-se as variações dos diversos ciclos de festas e celebrações (Carnaval, Páscoa, São João, Natal) na forma como as lojas se apresentam. Trata-se, portanto, de um espaço urbano que se torna muito dinâmico, em contraponto a uma menor tendência – ou uma maior sutileza – de transformações nos espaços públicos das áreas residenciais.

Figura 49 - Rua Santa Cecília, São José, durante o dia



Fonte: Acervo DPPC (2018).

Figura 50 - Rua Santa Cecília, em São José, à noite



Foto: Isabela Dutra (2018), cedida ao acervo DPPC.

Conforme discutido, as diferentes representações que os usos das edificações conferem aos espaços públicos podem contribuir para tornar o espaço urbano mais adequado à

reprodução ou transformação desses mesmos usos. O movimento diário da área comercial – de espaço fervilhante durante o dia e deserto durante a noite – é um grande desestímulo para a manutenção da habitação, mesmo nas áreas limítrofes ao *vuco-vuco*. Assim, importa analisar se existem características desses espaços – para além das edificações que os delimitam – que estão relacionadas com a predominância de determinadas atividades, influenciando no funcionamento do mercado imobiliário.

No Capítulo 4, discutimos, por exemplo, como a malha de transportes ferroviários que passou a atravessar a área do submercado São José a partir de fins do Século XIX pode ter influenciado na competição de usos entre comércio e habitação, assim como a presença de equipamentos que geravam grande fluxo de usuários, como o Mercado de São José e o Terminal Rodoviário. No submercado Boa Vista, por outro lado, embora houvesse também algumas vias que serviam de passagem aos bondes, bem como um Mercado próprio, esses fatores não levaram a uma transformação massiva dos usos.

Atualmente⁸⁴, ao analisarmos as informações do sistema de transportes urbanos, é possível perceber que o submercado São José (Figura 51) é muito mais conectado que o submercado Boa Vista (Figura 52). O submercado São José é delimitado por vias de grande fluxo de ônibus – Avenidas Dantas Barreto, Nossa Senhora do Carmo e Martins de Barros – e, em sua porção ao sul, no entorno do Forte das Cinco Pontas, é também atravessado por corredores de transporte urbanos.

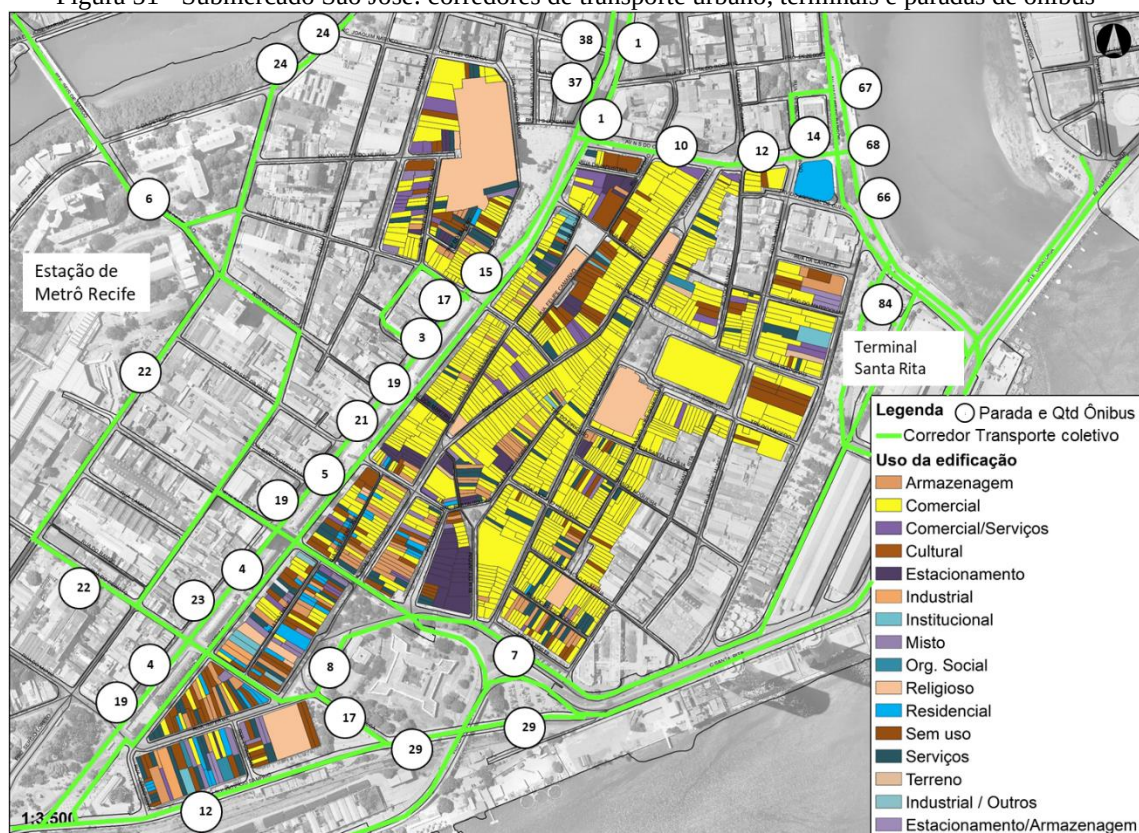
Também no entorno imediato dessa área está localizada a Estação de Metrô Recife – na antiga Estação Ferroviária Central – de onde partem as três linhas de Metrô atualmente existentes⁸⁵ na cidade. Dados de maio de 2015 indicavam, em uma das linhas de metrô nessa estação (Linha Centro), uma média de 53.641 passageiros por dia útil. Além das linhas de metrô, a Estação Recife possui também um Terminal Integrado com o sistema de ônibus, com cinco linhas circulares que movimentavam (dados de 2014), diariamente, 23.910 passageiros.

⁸⁴ O levantamento foi realizado em 27 de fevereiro de 2021, usando como fonte o *Google Maps*, que é alimentado pelo Consórcio Grande Recife, entidade que gere o transporte coletivo urbano na Região Metropolitana do Recife. Nessa época, já havia sido realizada uma intervenção na Rua Velha, por parte da Empresa de Urbanização do Recife (URB), que nivelou a calha da rua com os passeios públicos, transformando-a numa via compartilhada entre pedestres e automóveis. Em virtude desta intervenção, os ônibus que trafegavam pela Rua Velha passaram a desviar pela Rua da Matriz, no sentido da Praça Maciel Pinheiro. Esse desvio, no entanto, era temporário, não tendo sido ainda divulgada a solução definitiva quanto ao tráfego de ônibus na Rua Velha. A alteração não provoca grande impacto nesta análise, de forma que mantivemos no mapa elaborado os dados ainda oficiais.

⁸⁵ O Recife conta com duas linhas principais de metrô: Centro e Sul. A linha Sul segue até Jaboatão dos Guararapes passando pelo aeroporto. A linha Centro possui uma bifurcação, sendo dividida em Centro-1 e Centro-2. A linha Centro 2 segue em direção à zona oeste, chegando no município de Camaragibe e passando pelo atual Terminal Rodoviário, no Curado. A linha Centro-1 chega também em Jaboatão dos Guararapes, pela zona oeste do Recife. Fonte: <<https://www.metrorecife.com.br/mapa/>>. Acesso em: 04 abr. 2021.

A área conta, ainda, com o Terminal Santa Rita, que serve 84 linhas de ônibus, com 30.556 passageiros diariamente (dados de 2014) (ICPS, S.I.).

Figura 51 - Submercado São José: corredores de transporte urbano, terminais e paradas de ônibus



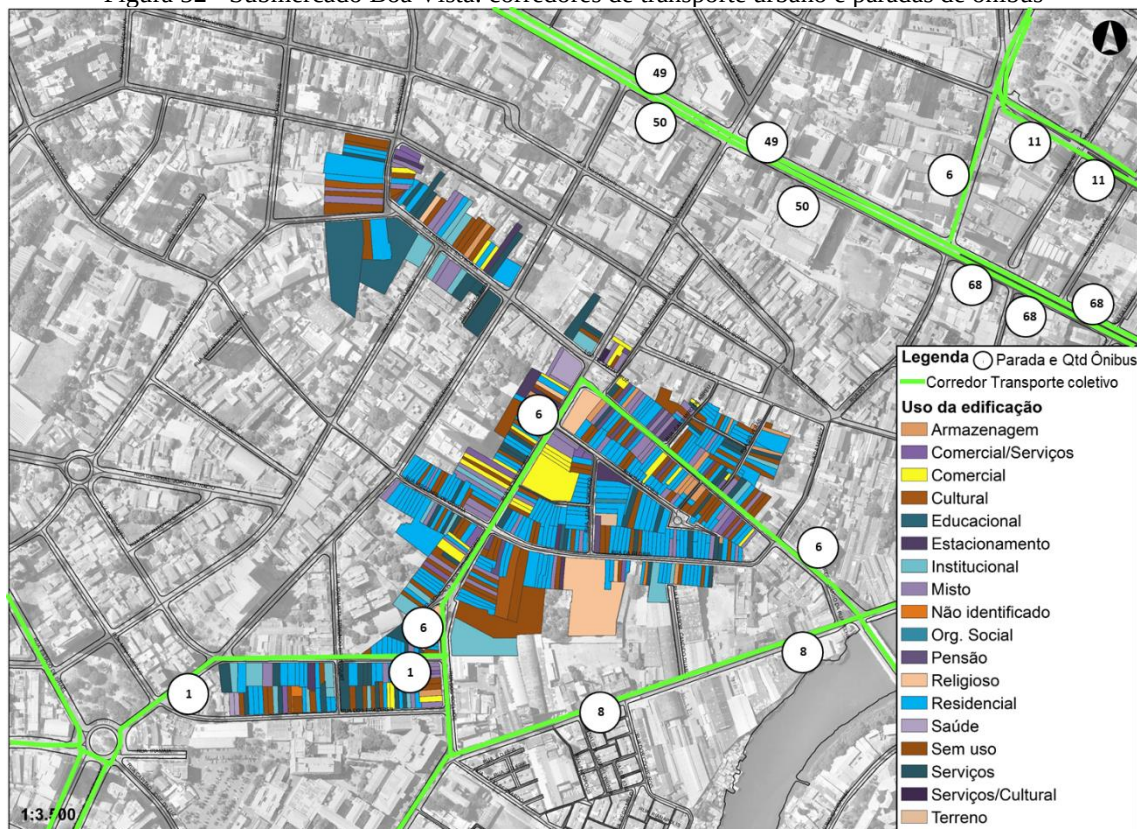
Fonte: DPPC. Elaborado por Lindoelly Duarte e editado pela autora.

Considerando que os dados da quantidade de passageiros das linhas que não fazem uso desses terminais não foram contabilizados, é possível inferir que chegavam, diariamente, ao submercado São José, centenas de milhares de usuários, somente pelo STPCP/RMR. Esses usuários chegam sempre pelos limites dos submercados – posto que não há nenhuma parada de ônibus internamente à área – dirigindo-se para seus locais de interesse a pé, atravessando as vias internas. Dessa forma, as vias mais próximas aos pontos de parada com maior quantidade de linhas tornam-se mais favoráveis à prática do comércio. Verifica-se que, ao sul – nas proximidades do Forte, coincidindo com a área onde existe maior diversidade de usos e algumas permanências residenciais –, embora haja ainda uma quantidade significativa de paradas de ônibus, a quantidade de linhas por parada é bem menor.

Já quanto ao submercado Boa Vista (Figura 52), percebe-se que é atravessado por alguns corredores de transporte coletivo – Rua Velha, Rua de Santa Cruz/São Gonçalo, Rua dos Coelho e Rua do Jasmim –, havendo algumas paradas de ônibus internamente ao submercado, mas com uma quantidade de linhas muito baixa em comparação com o submercado São José. Não existem, nas proximidades deste submercado, terminais

integrados, mas é possível considerar a influência da Avenida Conde da Boa Vista – onde chegamos a identificar 68 linhas em algumas paradas de ônibus – na conectividade da área. De toda forma, no cotejo com o submercado São José, é possível inferir que a menor circulação de usuários do sistema de transporte público é um importante fator para a permanência das residências no submercado Boa Vista, pois a área não se torna tão vantajosa para pontos comerciais.

Figura 52 - Submercado Boa Vista: corredores de transporte urbano e paradas de ônibus



Fonte: DPPC. Elaborado por Lindoelly Duarte e editado pela autora.

Como dito anteriormente, São José possui uma morfologia urbana que permite uma maior permeabilidade. Isso faz com que os usuários do sistema de transporte coletivo da RMR, chegando a partir dos limites do submercado, possam “infiltrar-se” na área a partir de uma multiplicidade de caminhos, significando que mesmo vias de menor porte, transversais aos principais eixos de conexão da área, tornam-se favoráveis para o comércio.

Conforme o exposto, é possível perceber que os fluxos de usuários são de grande importância para a definição dos usos em determinadas áreas. Além disso, a presença ou ausência de transeuntes nos espaços públicos torna-se um elemento relevante nas representações desses lugares, influenciando na qualidade do espaço urbano, seja no nível das representações (percepção sobre o lugar), seja de maneira material, pois uma maior quantidade de usuários aumenta a demanda sobre a infraestrutura pública, podendo levar, por

exemplo, a uma maior produção de lixo. Por outro lado, vias desertas, com poucos usuários, levam a uma sensação de insegurança que tanto é desfavorável ao comércio quanto à habitação. Dessa forma, a seguir iremos analisar as percepções quanto à qualidade do espaço urbano nos submercados São José e Boa Vista, de forma comparada.

Um ponto importante a salientar diz respeito à continuidade da pandemia da Covid-19, que tem grande influência sobre as dinâmicas urbanas em todo o mundo, devido às recomendações de isolamento e distanciamento social. Por esse motivo e com o objetivo de aproximar a percepção quanto ao espaço urbano dos dados referentes às edificações – levantados em 2018, antes da pandemia –, optamos por utilizar os levantamentos fotográficos fornecidos pela DPPC para o mesmo período.

Esses levantamentos foram realizados, pela DPPC, com o objetivo de avaliar a qualidade do espaço urbano, levando em consideração os seguintes aspectos: relação entre veículos e pedestres; situação da via (caminhabilidade, largura, regularidade); fluxo de veículos e de pedestres; infraestrutura, saneamento e limpeza; pontos focais e atrativos da rua; segurança; presença de população em situação de rua; mobiliário urbano e vegetação; poluição visual, ambiental e sonora; iluminação e fiação elétrica (DPPC, 2020). Esses pontos orientam, portanto, os registros realizados pelo órgão, servindo de diretrizes para nossa análise.

Para essa análise, optamos por elaborar uma planilha com aspectos que consideramos relevantes para a análise da qualidade do espaço público, numa gradação de ruim, regular e bom. A planilha tem a intenção de trazer alguma objetividade numa análise que pode ser muito subjetiva, baseada na percepção de qualidade urbana. Uma análise descritiva e comparativa dos espaços poderia trazer uma visão enviesada, favorecendo determinados aspectos sobre outros a depender da visão geral de cada via ou, por outro lado, ser muito geral, dificultando o cruzamento com outras informações relevantes como a relação com a distribuição dos usos ou com a espacialização dos bens transacionados, bem como dos preços praticados. Com a planilha, a avaliação de uma via é considerada na avaliação das outras, permitindo graduar as situações com maior objetividade através da comparação.

Dessa forma, cada categoria recebeu uma nota e, para facilitar a leitura do todo, uma cor. Assim, consideramos como (1) a nota da situação ruim, de cor vermelha; (2) a situação regular, de cor amarela e (3) a situação boa, de cor azul. A média dessas pontuações permitiu chegar à qualidade de cada via inserida nos submercados. Importa observar que buscamos concentrar a análise no trecho da via inserida no submercado. Foram consideradas as seguintes categorias:

1. Situação da calçada: condições de caminhabilidade e acessibilidade, com base nos materiais de revestimento, dimensões e conservação. Esta análise utilizou-se da base de dados da DPPC, sendo a situação predominante aquela que determinou a pontuação.
2. Presença de veículos estacionados na via ou passeio: esta análise está fundamentada na vivência destes espaços, através da qual verifica-se a interferência que uma grande quantidade de veículos estacionados provoca, seja na apreensão das edificações e do espaço urbano, seja nos fluxos de pedestres. A análise foi realizada com base nas fotografias da DPPC e considerou aspectos como quantidade de veículos, disposição de estacionamento nos dois lados da via ou em toda a sua extensão e relação com a largura da via.
3. Conflitos entre veículos e pedestres: optamos pela análise em termos da existência de conflitos e não do fluxo de pedestres e/ou veículos porque o fluxo pode ser negativo quando muito alto ou muito baixo. Além disso, o fluxo de usuários por si só não é um elemento que influencia na qualidade urbana, pois mesmo na presença de um grande número de usuários, os deslocamentos podem fluir sem muitos obstáculos a depender das outras características das vias. Por isso, optou-se por avaliar apenas as situações em que o fluxo de usuários/veículos/comércio informal leva a conflitos e congestionamentos. A análise foi realizada com base nas fotografias e nos relatos elaborados pelas técnicas que realizaram as vistorias da DPPC.
4. Presença de comércio informal: essa categoria somente será avaliada como um elemento negativo caso haja uma percepção de desorganização, bloqueio de passeios etc. Num caso de passeios que ainda são mantidos livres e de comerciantes em baixa quantidade frente à extensão ou largura da via, a avaliação pode ser considerada como regular ou mesmo boa. A análise foi realizada com base nas fotografias.
5. Infraestrutura/saneamento/limpeza: a análise foi realizada com base nas fotografias, bem como nos relatos das técnicas da DPPC.
6. Poluição visual: análise realizada com base nas fotografias, considerando a presença de placas, excesso de fiação, falta de padronização de barracas, toldos, guarda-sóis, pichação, unidades externas de ar-condicionado, entre outros elementos que contribuam para uma percepção de desordem visual.
7. Presença de pontos focais/atrativos: fatores que contribuem para uma ambiência positiva, como vistas valorizadas (como uma localização em frente ao Rio), presença de marcos da paisagem (torres de igrejas, edificações simbólicas), elementos que melhoram a ambiência (como arborização, canteiros etc.). A análise foi realizada através das fotografias.
8. Presença de imóveis vazios/depósitos/garagens/terrenos sem uso: esta análise considera que imóveis e terrenos sem uso ou destinados à armazenagem ou estacionamento contribuem negativamente para a qualidade urbana, pois não se relacionam com o espaço urbano, não geram dinâmicas urbanas e podem ser considerados subutilizações (REYNALDO, 1998). A análise foi realizada a partir da base de dados da DPPC. Considerou-se como boa a situação em que os lotes com esses usos chegam até 10% do total do trecho da via inserido no submercado. A situação regular foi atribuída aos percentuais acima de 10% até 40% e a situação ruim, acima de 40%.

9. Conservação: considerando que a situação física das edificações interfere na qualidade do espaço urbano, esta análise foi fundamentada na base de dados da DPPC, considerando o estado de conservação predominante.
10. Preservação: em se tratando de sítios históricos, transformações que reduzam os valores culturais das edificações trazem impactos negativos à qualidade do espaço urbano. Assim, esta análise utilizou-se da base de dados da DPPC, considerando a situação predominante, sendo boa a situação em que predominam os imóveis preservados ou modificados e ruim aquela em que predominam os imóveis descaracterizados, substituídos ou novos. A pontuação de regular foi conferida às situações em que se verificou um equilíbrio dos níveis de preservação.

Ao analisar as planilhas dos submercados São José (Tabela 10) e Boa Vista (Tabela 9), percebe-se que a grande maioria das vias no submercado São José tiveram as piores médias, situando-se entre a classificação de ruim e regular (cor laranja), totalizando 72,73% das vias deste submercado. No submercado Boa Vista, as vias com essa classificação correspondem a 28%. As vias com média entre regular e bom (cor verde), por sua vez, corresponderam a 25,45% no submercado São José e 56% no submercado Boa Vista.

Pode-se considerar que determinadas categorias – como presença de conflitos entre veículos e pedestres e de comércio informal – favoreceram a avaliação do submercado de predominância residencial, onde essas situações teriam menos ocorrências. No entanto, são situações com forte impacto sobre a percepção do ambiente urbano e, por se tratar de uma comparação que busca também avaliar possíveis elementos que desfavoreçam a habitação no submercado São José, não consideramos possível eliminar tais categorias.

Tabela 9 - Submercado Boa Vista: qualidade urbana das vias

	Situação da Calçada	Veículos estacionados via/passeio	Conflitos veículos/pedestres	Comércio informal	Infraestrutura/saneamento/limpeza	Poliuição visual	Pontos focais/atrativos	Imóveis vazios/depósitos/garagem/terreno	Conservação dos edifícios	Preservação dos edifícios	Média
Avenida Manoel Borba	1	3	3	3	2	1	1	1	1	3	1,90
Beco São Gonçalo	2	1	3	3	1	2	3	2	3	1	2,10
Largo da Santa Cruz	1	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2,20
Rua Barão de São Borja	2	2	3	3	2	2	3	2	2	3	2,40
Rua Cassimiro de Abreu	1	2	3	3	2	2	1	2	2	1	1,90
Rua da Alegria	1	1	2	3	1	2	2	2	2	3	1,90
Rua da Glória	1	1	2	3	1	2	2	2	2	3	1,90
Rua da Santa Cruz	2	3	2	3	2	2	3	2	2	3	2,40
Rua da Soledade	1	2	3	3	3	2	2	2	2	3	2,30
Rua Desembargador Cunha Barreto	1	3	3	3	1	2	1	2	2	1	1,90
Rua do Jasmim	2	2	3	3	1	2	1	2	2	1	1,90
Rua do Veras	1	1	2	3	1	2	2	2	2	1	1,70
Rua dos Coelhos	2	2	2	3	1	2	2	2	2	2	2,00
Rua dos Prazeres	1	1	3	3	1	2	2	2	2	3	2,00
Rua Gervásio Pires	2	2	3	3	2	2	3	2	3	3	2,50
Rua Jornalista Edmundo Bitencourt	2	2	3	3	2	3	2	3	3	1	2,40
Rua José de Alencar	1	2	3	3	2	2	1	3	2	2	2,10
Rua Leão Coroado	1	1	3	3	2	2	2	2	2	2	2,00
Rua Marques Amorim	1	2	3	3	2	3	2	3	3	3	2,50
Rua Padre João Ribeiro	1	3	3	3	3	2	2	2	2	3	2,40
Rua Rosário da Boa Vista	2	1	3	3	2	1	3	3	1	3	2,20
Rua São Gonçalo	2	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2,30
Rua Velha	1	3	3	3	2	1	2	2	2	3	2,20
Rua Visconde de Goiânia	1	2	2	3	2	2	2	2	2	3	2,10
Travessa Pedro Albuquerque	1	1	3	3	1	2	1	3	2	3	2,00

Fonte: elaboração pela autora com base em dados e fotografias da DPPC.

Tabela 10 - Submercado São José: qualidade urbana das vias

	Situação da Calçada	Veículos estacionados via/passeio	Conflitos veículos/pedestres	Comércio informal	Infraestrutura/saneamento/limpeza	Polição visual	Pontos focais/atrativos	Imóveis vazios/dépósitos/garagem/terreno	Conservação dos edifícios	Preservação dos edifícios	Média
Avenida Dantas Barreto	2	1	3	1	1	1	3	2	2	1	1,70
Avenida Martins de Barros	2	2	3	2	3	2	3	3	2	3	2,50
Avenida Nossa Senhora do Carmo	2	3	3	2	3	3	3	1	3	2	2,50
Avenida Sul	1	2	3	3	2	2	1	2	2	1	1,90
Beco do Marroquim	1	2	2	2	1	1	3	3	2	1	1,80
Calis Santa Rita	2	1	3	2	1	1	1	2	3	1	1,70
Pátio de São Pedro	2	3	3	3	2	3	3	2	3	3	2,70
Praça da Restauração	2	2	3	2	2	2	2	3	2	1	2,10
Praça das Cinco Pontas	2	3	3	3	2	2	3	1	2	1	1,90
Praça Dom Vital	1	1	1	1	3	3	3	3	2	1	1,90
Rua Antônio Henrique	1	1	3	2	2	1	2	3	3	1	1,90
Rua Cerro Corá	1	1	3	3	2	3	1	2	2	1	1,90
Rua Coração de Maria	2	1	2	2	2	2	3	3	3	1	2,10
Rua Cristóvão Colombo	1	1	2	3	1	2	2	1	2	1	1,60
Rua da Carioca	1	1	3	2	2	2	1	1	2	1	1,60
Rua da Indústria	2	1	2	2	1	2	3	3	3	1	1,80
Rua da Palma	1	1	3	2	1	1	1	3	2	1	1,60
Rua da Penha	1	3	2	1	1	1	2	3	3	3	2,00
Rua da Praia	2	1	1	2	2	2	3	3	2	1	1,90
Rua das Águas Verdes	1	3	1	1	1	1	3	2	2	1	1,60
Rua das Calçadas	2	2	1	1	1	1	3	3	3	1	1,80
Rua de Santa Rita	2	2	1	1	1	1	3	3	2	1	1,70
Rua Direita	2	2	2	1	1	1	3	3	2	1	1,80
Rua do Dique	2	1	3	3	2	3	2	2	2	1	2,10
Rua do Fogo	1	1	2	3	1	2	3	1	2	1	1,70
Rua do Forte	2	1	3	3	1	2	3	1	2	1	1,90
Rua do Jardim	2	2	3	3	2	3	2	1	2	1	2,10
Rua do Livramento	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2,60
Rua do Nogueira	1	2	2	1	2	1	1	2	3	1	1,60
Rua do Peixoto	1	3	2	3	2	1	3	1	2	1	1,90
Rua do Porão	1	1	2	2	1	2	2	2	3	1	1,70
Rua do Rangel	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1,80
Rua dos Pescadores	1	3	2	3	2	2	1	2	2	1	1,90
Rua Felipe Camarão	3	2	3	3	2	2	2	1	2	1	2,10
Rua Frei Caneca	3	3	3	2	3	2	1	2	3	1	2,30
Rua Frei Henrique	1	1	3	3	2	2	2	1	2	1	1,80
Rua Imperial	2	3	2	3	2	2	3	1	2	1	2,10
Rua João Souto Maior	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	2,80
Rua Marquês do Herval	1	2	3	2	2	2	3	1	1	1	1,80
Rua Padre Floriano	2	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1,70
Rua Padre Muniz	1	1	2	3	2	2	1	2	3	1	1,80
Rua Passo da Pátria	1	1	2	2	2	2	1	2	2	1	1,60
Rua Piracema	1	1	3	3	2	2	1	1	2	1	1,70
Rua São João	1	3	3	3	2	2	2	3	2	1	2,20
Rua São José do Ribamar	2	1	1	1	1	1	3	2	2	1	1,50
Rua São Pedro	1	1	2	1	1	2	2	1	2	3	1,60
Rua Santa Cecília	2	1	1	2	1	1	1	2	2	1	1,40
Rua Tobias Barreto	2	3	1	1	2	1	3	3	2	1	1,90
Rua Vidal de Negreiros	2	1	2	2	2	2	3	2	2	1	1,90
Rua Vinte e Quatro de Maio	1	2	2	1	1	1	2	2	2	1	1,50
Travessa do Cirigado	1	3	2	1	2	1	3	3	3	1	1,80
Travessa do Falcão	1	1	2	3	2	1	2	1	2	2	1,70
Travessa do Forte	1	1	3	2	1	2	2	2	2	1	1,70
Travessa do Macedo	1	3	2	1	1	1	1	3	2	1	1,60
Travessa dos Martírios	1	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1,60

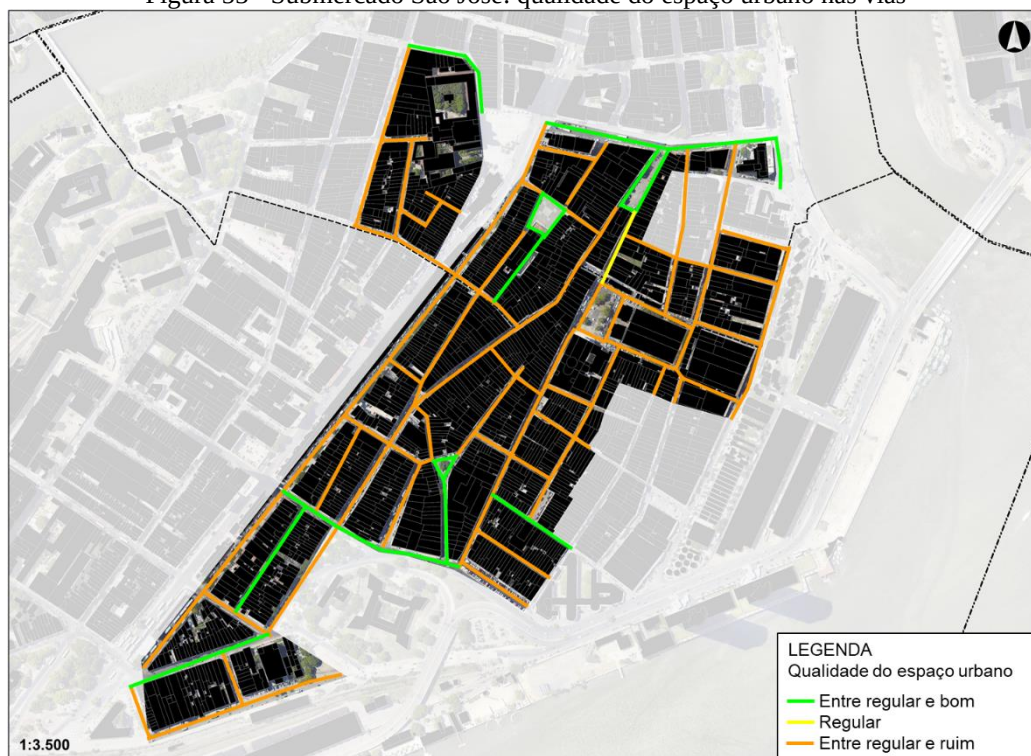
Fonte: elaboração pela autora com base em dados e fotografias da DPPC.

Configura-se, portanto, uma situação em que, comparativamente, o submercado São José, com sua predominância comercial, produz um espaço urbano de qualidade mais baixa do que o submercado Boa Vista, onde resistem as residências. De fato, é possível observar que os principais problemas que impactam na qualidade urbana de São José estão relacionados à atividade comercial, motivo pelo qual as vias onde este uso é mais intensivo encontram-se, na grande maioria, na classificação entre ruim e regular (Figura 53), havendo casos de situação melhor (entre regular e bom) nos limites ao norte do submercado – onde encontram-se vias e pátios que passaram por intervenções –, assim como ao sul, onde localizam-se algumas residências, conforme anteriormente discutido.

Nas vias de predominância comercial (Figura 54), verifica-se um alto fluxo de pedestres, que circulam principalmente na calha da via, posto que as calçadas são, na grande

maioria dos casos, muito estreitas e irregulares e costumam estar ocupadas por comércio informal, tanto sobre os passeios quanto “estacionados” nas vias, ao longo dos meios-fios. Uma vez que, em algumas dessas vias, o fluxo de automóveis é permitido livremente, isso leva a conflitos constantes entre automóveis e pedestres, acentuados pela estreiteza das calhas. No entanto, mesmo em vias onde não circulam automóveis (Figura 55) é possível identificar “congestionamentos”, sobretudo entre pedestres e comerciantes ambulantes, que circulam com seus tabuleiros ou carrinhos de mercadorias e, por vezes, interrompem os fluxos de circulação.

Figura 53 - Submercado São José: qualidade do espaço urbano nas vias



Fonte: Mapa elaborado por Lindoelly Duarte sobre base fornecida pela DPPC. Editado pela autora.

Figura 54 - Conflito entre pedestres, veículos e comércio informal na Rua das Calçadas



Fonte: DPPC (2018).

Figura 55 - Conflito entre pedestres e tabuleiro de um comerciante informal na Rua das Águas Verdes



Fonte: DPPC (2018).

A situação contrasta com o esvaziamento das vias no entorno do Forte das Cinco Pontas, mais afastadas do núcleo comercial. Em alguns casos, essas vias de baixo fluxo de pedestres são utilizadas como estacionamento de automóveis particulares, visto que, para além dos usuários do sistema de transporte coletivo, é grande a quantidade de consumidores que se desloca para a área do submercado São José de carro, estimulando não só a utilização de edificações de interesse cultural como edifícios-garagem, mas também a utilização dessas vias – geralmente onde permanecem algumas residências – como áreas de estacionamento. Nessas, a percepção é de insegurança, devido ao baixo fluxo de pedestres e ao fato de que, durante o dia, muitas das residências encontram-se fechadas.

Por outro lado, nas vias onde ainda existem residências percebe-se uma ambiência diferenciada quanto ao espaço comercial (Figura 56 e Figura 57). Conforme apontado em diagnóstico pela DPPC (2020, p. 240), “os moradores costumam procurar imprimir sua identidade em suas residências, adornando-as com plantas, sejam na calçada em frente às casas, ou nas janelas, nos pavimentos superiores, deixando a rua com o ar um pouco mais agradável e acolhedor”. Verifica-se, também, que a não utilização dos passeios proporciona uma aparência de maior ordenamento. Até mesmo em termos da fiação aérea de energia elétrica identifica-se uma diferenciação, dado que nas vias onde operam comerciantes informais são mais comuns os “puxadinhos” para abastecer as diferentes barracas e fiteiros, criando uma maior poluição visual (Figura 58). Ainda com relação à ambiência, importa salientar a atratividade provocada pela constante possibilidade de visualização de monumentos e marcos da paisagem (Figura 59).

Quanto à limpeza, saneamento e manutenção em geral, verificou-se que muitas das vias e calçadas apresentavam-se com diversas irregularidades e problemas de manutenção, prejudicando tanto motoristas quanto pedestres. As calçadas raramente possuem condições de acessibilidade e, em diversos casos, são revestidas com materiais inadequados. Em quase toda a área verifica-se, também, o acúmulo de lixo e de esgoto. Em períodos de chuvas fortes, ocorrem alagamentos de grandes proporções, que inviabilizam a circulação em certas vias, como a Rua das Águas Verdes (Figura 60). Em casos mais extremos, as águas chegam a invadir os pavimentos térreos dos imóveis (Figura 61). Trata-se de problema que compromete, seriamente, a habitabilidade.

Figura 56 - Cruzamento das ruas Antônio Henrique e das Calçadas, vias de caráter comercial em São José



Figura 57 - Aspectos da Rua do Dique, em São José, onde permanecem algumas residências



Figura 58 – Fiação elétrica na Rua do Nogueira, em São José



Figura 59 – Vista da Igreja São José do Ribamar, a partir da rua de mesmo nome



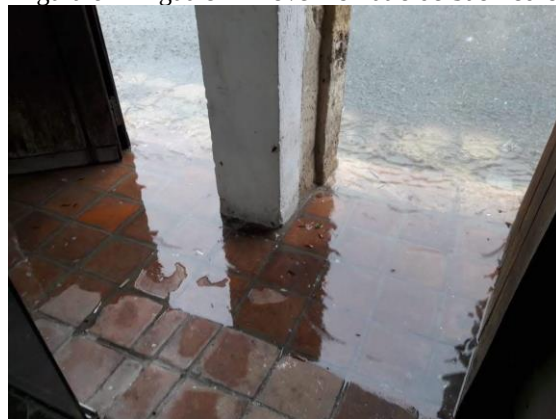
Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 60 - Alagamento na Rua das Águas Verdes



Fonte: a autora (2014)

Figura 61 - Água em imóvel no Pátio de São Pedro



Fonte: a autora (2019).

Uma importante influência da atividade comercial no conjunto urbano é o aumento das taxas de ocupação dos lotes, através da supressão dos antigos quintais. O contraste dos lotes inteiramente ocupados na área de concentração comercial com relação ao sul do submercado – onde permanecem algumas residências – fica claro na Figura 53, que destaca os cheios e vazios da área. Uma vez que se trata de sítio histórico tradicionalmente com pouca

arborização nos espaços públicos, a supressão dos quintais resulta num ambiente pouco sombreado e na formação de ilhas de calor, sobretudo devido aos altos fluxos de usuários e veículos em determinadas vias. Em virtude da alta insolação, assim como pela necessidade de proteção das águas das chuvas, multiplicam-se soluções como instalação de marquises, cobertas nas empenas das edificações (“puxadinhos”), toldos, guarda-sóis e mesmo lonas espalhadas sobre as ruas, ampliando a sensação de desordem do espaço urbano (Figura 62 e Figura 63).

Figura 62 – Uso de lona e guarda-sóis na Rua das Águas Verdes



Fonte: DPPC (2018).

Figura 63 – Trecho da Rua Tobias Barreto, com guarda-sóis, “puxadinhos”, ocupação integral dos lotes



Fonte: Berg Alves, jul./2018. Acervo pessoal Amélia Reynaldo.

Quando se avalia a qualidade do espaço urbano, um ponto de grande relevância diz respeito aos espaços livres públicos, que nesse submercado correspondem às praças Dom Vital (que corresponde ao antigo Pátio da Penha) e da Restauração (mais conhecida como Praça do Pirulito) e aos pátios do Livramento, de São Pedro, do Terço e de São José do Ribamar. Em comum, todos os espaços livres públicos deste submercado apresentam a característica de não serem utilizados como espaço de permanência por parte dos usuários da área, mesmo aqueles que contam com certa arborização e bancos, como é o caso de ambas as praças e do Pátio do Livramento.

Os fluxos de usuários variam bastante de acordo com o local de inserção na trama urbana (próximos ou não aos acessos à área) e com os usos desenvolvidos no conjunto edificado limítrofe aos espaços. Os Pátio do Livramento, do Terço e de São Pedro configuram-se como pontos de acesso ao submercado, enquanto a Praça Dom Vital configura o mais importante núcleo comercial do *vuco-vuco*, ancorando o Mercado de São José e sendo um dos limites da Rua das Calçadas, possuindo alto fluxo de passantes. A Praça da Restauração e o Pátio de São José do Ribamar, por sua vez, possuem baixos fluxos de usuários, sendo utilizados mais como estacionamento.

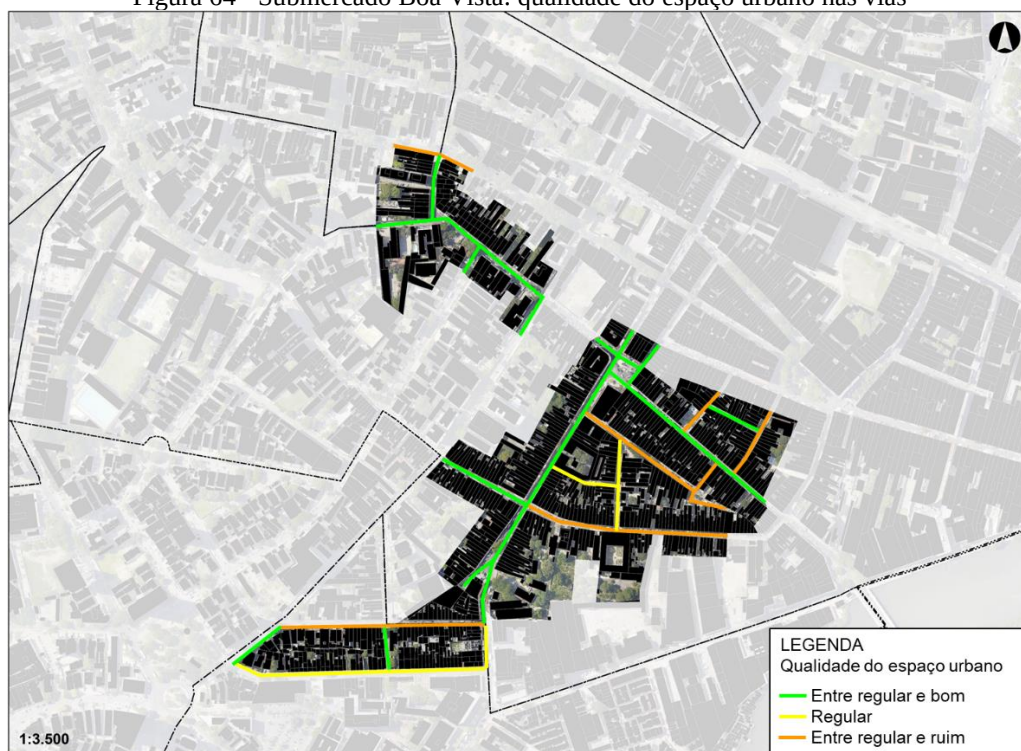
Percebe-se que, seja no espaço público em si, seja em seu entorno, existe uma grande pressão de uso desses espaços como estacionamento, com exceção dos pátios que tiveram esse uso proibido (Pátios de São Pedro e do Livramento). Em alguns casos – como no Pátio de São José do Ribamar e a Praça da Restauração –, o comércio dá as costas a esses espaços. No Pátio de São Pedro, a culturalização promovida pela Prefeitura levou à preservação do conjunto edificado, mas a um esvaziamento de suas funções, que se reflete no esvaziamento do espaço público. Avaliamos que, apenas no caso do Pátio do Livramento – onde o estacionamento de veículos é proibido e os negócios se abrem diretamente ao espaço – existe uma maior integração entre espaço urbano e casario, no entanto esta relação é estabelecida apenas em horário comercial. Destacamos, também, que nenhuma das praças analisadas possui brinquedos ou equipamentos que poderiam ser voltados a crianças, equipamentos fundamentais para a atratividade das áreas urbanas para a moradia de famílias.

Assim, no submercado São José, verifica-se que a degradação do ambiente urbano pelo baixo nível de manutenção por parte do poder público – muito aquém das necessidades da área frente à sua forte dinâmica comercial – contribui para uma sensação de desordem. Além disso, a natureza do uso principal do submercado possui grande influência não só nas características físicas das edificações, mas também na percepção de qualidade urbana, devido aos altos fluxos de pedestres, veículos e comerciantes informais, à poluição visual (placas de publicidade, desorganização generalizada das barracas, dos toldos, guarda-sóis, fiação elétrica etc.) e sonora (anunciantes de mercadorias em geral, carrinhos que vendem discos piratas, lojas tocando música com caixas de som voltadas para a rua etc.). A situação do conjunto edificado, majoritariamente transformado, completa o quadro com relação à qualidade urbana deste submercado.

Conforme exposto na Tabela 9, a situação do submercado Boa Vista apresenta-se com índices melhores do que o submercado São José. Ainda assim, mesmo no submercado Boa Vista, nenhuma via chegou a uma avaliação geral de boa qualidade (Figura 64), ficando, a maioria, numa gradação entre regular e bom. Destaca-se o fato de que, dentre as vias com situação entre ruim e regular, encontram-se as ruas da Glória e da Alegria, que possuem um caráter mais interno a essa área do que as ruas Velha e de Santa Cruz/São Gonçalo, as quais obtiveram médias melhores. É possível, portanto, que a visibilidade dessas últimas ruas – as quais são também, tradicionalmente, corredores de transporte coletivo – tenha sido um fator que contribuiu para sua melhor manutenção, em contraponto às vias transversais, mais internas.

No submercado Boa Vista, um dos principais pontos negativos esteve relacionado com a situação das calçadas, sendo que 64% das vias nesta área foram avaliadas como situação ruim nesta categoria, seja pelas condições do revestimento, pela presença de obstáculos como lixo e metralhas, ou mesmo por serem tão estreitas que inviabilizam a caminhabilidade. Com relação aos veículos estacionados, foram identificados problemas quanto a estacionamentos ao longo de vias muito estreitas. Esses casos, assim como a situação precária de algumas calçadas (Figura 65 e Figura 66), podem gerar situações de conflito entre veículos e pedestres, disputando o mesmo espaço. Essa não é, no entanto, uma problemática frequentemente verificada neste submercado, posto que os fluxos de pedestres e veículos não são tão altos, devido à predominância do uso residencial.

Figura 64 - Submercado Boa Vista: qualidade do espaço urbano nas vias



Fonte: Mapa elaborado por Lindoelly Duarte sobre base fornecida pela DPPC. Editado pela autora.

Figura 65 - Calçada estreita e veículo estacionado na Rua da Glória



Figura 66 - Veículos estacionados na Trav. Pedro Albuquerque



Fonte: Acervo DPPC (2018).

Com relação à infraestrutura, limpeza e manutenção, somente duas vias (8%) foram avaliadas como em situação boa, com a maioria (56%) em situação regular. Como dito, em muitas calçadas verifica-se a presença de lixo e metralha (Figura 67) e tanto nas calhas das vias quanto nos passeios é possível identificar danos nos materiais de revestimento. Conforme identificado pela DPPC (2020b, p. 154), a limpeza é um “ponto fraco” da área (considerando o sítio histórico como um todo), sendo que em “praticamente todas as ruas é possível encontrar lixo jogado no chão, apesar das varrições e coletas frequentes promovidas pela Prefeitura.” O problema se agrava em vias menos movimentadas. Em alguns pontos, foram identificados acúmulos de águas da chuva e esgotos (Figura 68), bem como lixo nas galerias de drenagem. Apesar disso, não se verificam alagamentos de grande porte neste submercado em períodos de chuvas. Com relação à poluição visual, as principais ocorrências estão relacionadas a pichações e à fiação elétrica aérea.

A problemática do lixo nas calçadas tende a se concentrar nos passeios defronte a imóveis vazios, como é o caso da Figura 67, que registra o acúmulo de lixo diante de uma antiga fábrica (Usina Higienizadora de Leite, construída em 1934). Nesse sentido, o anteriormente mencionado abandono de imóveis no submercado Boa Vista relaciona-se a uma queda de qualidade urbana não só pelo esvaziamento da área, mas também pela ausência de manutenção dos imóveis e do espaço público ao seu redor, problema acentuado pela insuficiência dos serviços públicos perante as necessidades locais. Por outro lado, como dito com relação ao submercado São José, as áreas de predominância residencial costumam apresentar diferenciais que se tornam atrativos urbanos, os quais no submercado Boa Vista vão desde a presença de vasos com vegetação nos passeios (Figura 69) até o próprio conjunto edificado, majoritariamente preservado (Figura 70).

Figura 67 - Rua da Glória



Figura 68 - Rua Des. Cunha Barreto



Fonte: Acervo DPPC (2018).

Figura 69 - Rua Padre João Ribeiro



Figura 70 - Rua Barão de São Borja



Fonte: Acervo DPPC (2018).

No entanto, os níveis de conservação dos imóveis, em alguns casos, tendem a afetar a percepção de qualidade do espaço urbano, passando um aspecto de degradação. No submercado Boa Vista, embora a maioria dos imóveis encontre-se em situação regular (Figura 71), a falta de manutenção – num ambiente que não conta com outros elementos de impacto, como comércio informal e altos níveis de poluição visual – ganha maior destaque. Além disso, não são raros os imóveis em situação precária, sendo registradas algumas ocorrências de desabamentos (Figura 72).

Figura 71 - Imóveis em situação regular, no Pátio de Santa Cruz



Figura 72 - Sobrado em situação precária ao lado de outro sobrado que desabou, na Rua da Glória



Fonte: Acervo DPPC (2018).

Um elemento que se destaca na ambiência do submercado Boa Vista – em contraponto com a do submercado São José – é a manutenção dos quintais, como pode ser verificado no mapa de cheios e vazios (Figura 64), havendo também arborização pública em alguns pontos, sobretudo nos espaços livres públicos e ao longo de algumas vias mais largas. A existência dessa arborização torna-se uma amenidade que qualifica a área (Figura 73), assim como a presença de edificações significativas e marcos da paisagem (Figura 74).

Figura 73 - Arborização pública e privada na Rua da Alegria



Figura 74 - Arborização pública e vista da Igreja de São Gonçalo, na Rua de São Gonçalo



Fonte: Acervo DPPC (2018).

Nesse sentido, importa destacar os espaços livres públicos presentes neste submercado: a Praça da Alegria e os pátios da Santa Cruz e de São Gonçalo. A Praça da Alegria era um dos principais lugares de encontro da comunidade judaica na área (LUDERMIR, 2005) e, numa data não identificada, foi beneficiada com arborização e mobiliário urbano, incluindo brinquedos. Em 2005, uma reforma removeu uma árvore de grande porte anteriormente existente, o que pode ter contribuído para reduzir sua atratividade para os usuários (BERNARDINO, 2011). Nos registros realizados pela DPPC, verificou-se que a Praça era frequentada por alguns moradores, mas encontrava-se em péssimas condições, com acúmulo de lixo e necessidade de manutenção do mobiliário urbano. Destaca-se seu uso como estacionamento, para os moradores da área.

Quanto ao Pátio da Santa Cruz, o espaço passou por uma intervenção urbana em 2014, com a retirada de um antigo posto de gasolina e sua conversão numa praça, permitindo sua reapropriação por parte da população, sobretudo com relação aos bares situados no casario do entorno. Apesar disso, a maior parte da área do Pátio ainda era utilizada como espaço de passagem de veículos, pois o espaço conecta a Rua Velha às Rua Barão de São Borja e da Santa Cruz, tornando-se parte de um importante eixo de conexão da área. A praça situada no Pátio era pouco utilizada como espaço de permanência, mas encontrava-se em boas condições de conservação e limpeza.

O Pátio de São Gonçalo, por sua vez, também tem características de espaço de passagem, não sendo comumente identificado como um pátio, mesmo com a característica do alargamento da rua, que desemboca na Igreja. Dessa forma, esse alargamento da rua contribuía para sua utilização como estacionamento, sobretudo pela proximidade de diversos equipamentos de saúde na área, ancorados pelo Hospital Pedro II. Quanto ao espaço em si,

encontrava-se em boas condições de conservação e limpeza, contando também com arborização.

Assim, quantos aos espaços livres públicos no submercado Boa Vista, verifica-se que configuram espaços de amenidade urbana, sobretudo pela existência de arborização. No Pátio da Santa Cruz e na Praça da Alegria, existe a possibilidade de utilização como pontos de permanência e contemplação para os moradores, bem como para famílias com crianças, no caso da Praça da Alegria, devido aos brinquedos ali instalados. Apesar disso, a falta de conservação e a pressão provocada pelas demandas de estacionamento – sobretudo no Pátio de São Gonçalo – tornam-se obstáculos para o pleno aproveitamento destes espaços na qualidade urbana do submercado.

Importa anotar que desde o período em que foram realizados os registros analisados nesta seção, o espaço urbano nos submercados São José e Boa Vista passou por inúmeras transformações. Fora registradas intervenções públicas, como a retirada da feira e do comércio informal no entorno do Mercado de São José (Figura 75), contando com uma requalificação da Praça Dom Vital e a relocação dos comerciantes para o Cais de Santa Rita; e a recuperação de algumas calçadas no submercado Boa Vista, contando inclusive com o nivelamento da calha da Rua Velha com os passeios (Figura 76), com a intenção de criar uma via compartilhada, desviando o fluxo de veículos de maior porte (ônibus e caminhões). Tanto no caso da retirada da feira no submercado São José quanto da recuperação de calçadas no submercado Boa Vista, pela natureza das intervenções, é possível inferir uma melhoria na qualidade do espaço urbano, mas sua realização às vésperas ou mesmo durante a pandemia impede uma análise mais aprofundada quanto aos impactos.

Figura 75 - Praça Dom Vital após a retirada do comércio informal, set/2019



Fonte: Acervo DPPC.

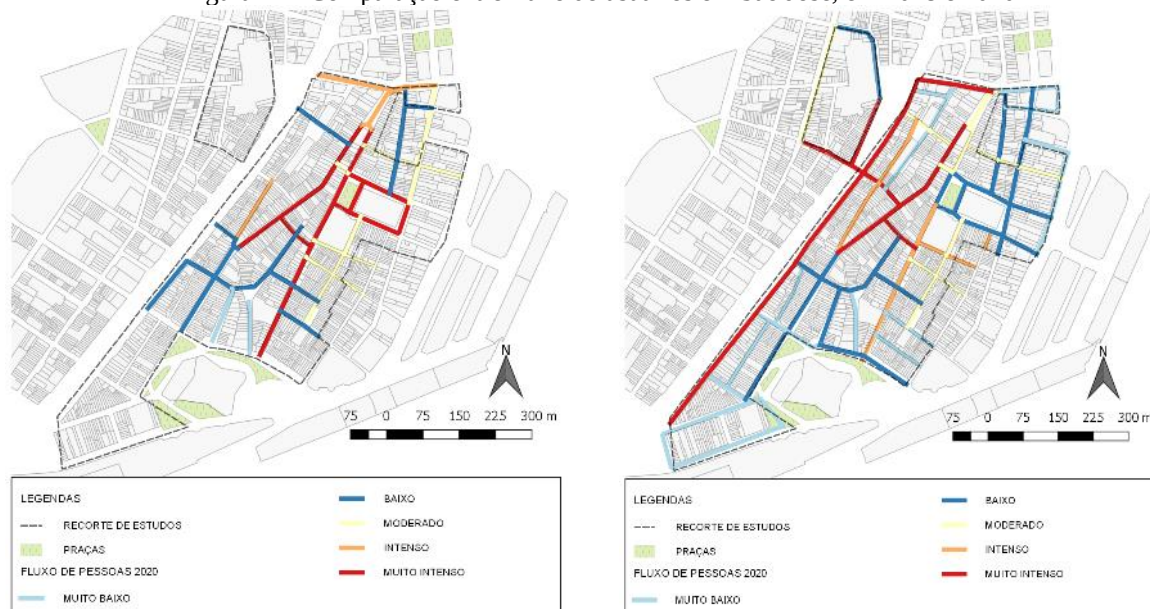
Figura 76 - Rua Velha após intervenção de elevação do leito da via, mar/2021



Fonte: <<https://www.folhape.com.br/noticias/rua-velha-no-recife-recebe-projeto-urbanistico-com-tecnicas-de/177155/>>. Acesso em: 21 mai. 2021.

No entanto, estudo realizado no âmbito da Pesquisa MICH sobre o submercado São José (FELIX NETO, 2021) evidencia algumas mudanças com relação à circulação de pedestres, através da comparação do fluxo de pessoas por via levantado por Silva (2018) com o fluxo verificado em campo, em 2020 (Figura 77). Verificou-se que, enquanto algumas vias comerciais tradicionais, como a Rua Direita, mantiveram um fluxo de usuários muito intenso, o importante eixo representado pela Rua da Penha, Praça Dom Vital e Rua das Calçadas – de onde foi retirado o comércio informal – teve redução do fluxo. Um dos comerciantes de uma loja na área relatou a Felix Neto que percebeu essa redução no movimento desde a retirada do comércio informal, anteriormente à pandemia. No entanto, importa observar que, na Rua das Calçadas, grande parte do comércio estava relacionado a produtos para a realização de festas, o que pode, também, ter impactado nesta redução do fluxo de usuários durante a pandemia.

Figura 77 - Comparação entre fluxo de usuários em São José, em 2018 e 2020



Fonte: Silva (2018) e Felix Neto (2021).

Para além deste eixo da Rua das Calçadas, verifica-se que a pandemia da Covid-19 não parece ter impactos de grande monta com relação ao fluxo de usuários no submercado São José. Desde a reabertura do comércio de rua na cidade do Recife, em junho de 2020, verificamos a continuidade da força do *vuco-vuco*, com as ruas mantendo-se cheias de usuários (Figura 78 e Figura 79).

Figura 78 - Rua São José do Ribamar, set/2020



Foto: Luanâncy Primavera.

Figura 79 - Rua das Águas Verdes, abr/2021



Foto: Geysa Vilela.

No submercado Boa Vista, por sua vez, através de visitas de campo realizadas em maio de 2021, foi possível identificar um aparente aumento no número de placas ofertando imóveis para aluguel, sobretudo cômodos, indicando um possível esvaziamento motivado pela redução de habitantes temporários no centro da cidade, como estudantes e até mesmo uma população que se desloca ao Recife para tratamentos de saúde, no polo médico localizado na Ilha do Leite, bairro vizinho à Boa Vista.

5.4 Considerações parciais

No Capítulo 4, explicitamos como alguns fatores do bairro de São José, tais como: (i) sua proximidade a Santo Antônio; (ii) malha de trilhos de transporte urbano que permearam a área desde fins do Século XIX; (iii) conexão provocada por essa malha de transporte coletivo com equipamentos geradores de fluxo de pedestres, como o Mercado de São José e o Terminal Rodoviário de Santa Rita; (iv) ruptura provocada pela Avenida Dantas Barreto; contribuíram para sua diferenciação com relação à Boa Vista, facilitando sua conversão de bairro residencial em um centro comercial, chegando mesmo a suplantando a área tradicionalmente comercial de Santo Antônio.

O aprofundamento com relação aos submercados São José e Boa Vista – delimitados, conjuntamente com os outros submercados do CHR, com base em seus padrões de ocupação e usos predominantes –, permitiu identificar mais um fator relevante para essa transformação no submercado São José: suas características morfotipológicas, que dizem respeito desde a uma maior permeabilidade e conectividade do tecido urbano de São José no cotejo com o submercado Boa Vista até às tipologias que, com fachadas estreitas e sem recuos frontais, favorecem as atividades de comércio popular. Conquanto as tipologias de São José e Boa

Vista fossem, inicialmente, muito semelhantes, os outros fatores acima elencados relacionaram-se a essa diferenciação.

Além disso, conforme exposto no Capítulo 4, as áreas dos submercados Boa Vista e São José eram pouco valorizadas, sobretudo em comparação com a área altamente valorizada de Santo Antônio. Além de ter sido a área preferencial para o comércio e serviços de luxo até a década de 1970, a reforma de Santo Antônio levou a um padrão de ocupação de maior porte, tanto no que diz respeito à verticalização quanto à testada das edificações. Assim, com base no histórico da distribuição dos usos no CHR, acreditamos que os preços da terra mais baixos, combinados ao pequeno porte das casas térreas, favoreceram a implantação do comércio popular. Esses fatores demonstram as relações complexas entre os diferentes submercados do CHR, que se traduzem em processos que transformaram a área de São José num lugar favorável ao comércio, dinamizando o mercado imobiliário ao dar início ao processo de disputa de usos entre comércio e a habitação tradicional, desfavorecida também em virtude da baixa renda da população residente.

Como visto, esse processo de transformação impactou fortemente o conjunto edificado do submercado São José, majoritariamente transformado com alterações de difícil reversibilidade e baixo potencial de regularização. No entanto, as irregularidades frente à legislação urbanística municipal são mais desfavoráveis ao uso residencial, posto que as atividades econômicas podem receber alvará de funcionamento mesmo em imóveis irregulares. Já quanto ao submercado Boa Vista, embora o conjunto esteja majoritariamente em bons níveis de preservação, a análise do estado de conservação aponta para uma maior degradação, com um percentual mais alto de imóveis em situação precária do que no submercado São José, sendo que essa ocorrência é maior na tipologia tradicional de casas térreas sem recuos, em ambos os submercados. Também com relação aos imóveis sem uso essa tipologia se destaca, o que permite inferir que existe uma menor demanda no mercado imobiliário por essas casas térreas ou mesmo uma maior possibilidade de conduta de abandono por parte dos proprietários imobiliários.

Com relação à qualidade do espaço urbano, como visto, existe uma grande correlação com os usos desenvolvidos nas edificações, podendo contribuir para a reprodução dos usos existentes ou para a redução de alguns usos, sobretudo a habitação, no caso de um ambiente urbano degradado. Assim, se por um lado a maior conectividade de São José foi um fator relevante para sua conversão em centro comercial, o espaço público que é produzido por esse uso pode ser um obstáculo para a permanência de residências. Na comparação entre os submercados, identificou-se uma situação pior no submercado São José, enquanto no

submercado Boa Vista os principais problemas estão relacionados a uma manutenção insuficiente por parte do poder público.

É importante observar que o nível de degradação do ambiente urbano verificado no submercado São José pode ser muito prejudicial ao uso residencial, mas não parece fazer diferença para a prática do comércio, pois as vias com pior avaliação são também os principais eixos comerciais, sendo importante, portanto, avaliar a relação entre a qualidade do espaço urbano, os usos, as características edilícias e a valorização imobiliária, para o entendimento do funcionamento do mercado imobiliário nesses submercados.

6 FUNCIONAMENTO DOS SUBMERCADOS SÃO JOSÉ E BOA VISTA

Analizadas as características dos bens imóveis e dos espaços públicos nos submercados São José e Boa Vista, importa, agora, aprofundar o conhecimento com relação ao funcionamento desses submercados imobiliários. Para atingir este objetivo, iremos analisar as transações imobiliárias de compra e venda e as ofertas identificadas no mercado de aluguel, residencial e comercial. Essas análises contam com uma caracterização das edificações que abrigam endereços transacionados e ofertados em aspectos como tipologia, usos, estado de conservação e de preservação, bem como uma avaliação dos preços, em geral e a partir dessas características das edificações, bem como comparando com a qualidade do espaço público, conforme exposto no Capítulo 5. Assim, a análise dos preços de compra e venda e de aluguel não se limita a avaliar a evolução dos preços, mas também considera suas relações com o conjunto edificado e o espaço urbano.

Além disso, serão analisados os principais agentes e suas condutas. O primeiro passo foi, com base na análise da estrutura fundiária, identificar os principais agentes sobre os quais o estudo deve se aprofundar. Nesse sentido, e levando em consideração a relevância do mercado de aluguel em ambos os submercados, identificamos uma necessidade de aprofundamento com relação aos proprietários imobiliários que disponibilizam seus imóveis no mercado de aluguel – do lado da oferta – e com relação aos locatários residentes e comerciantes – como demanda. Os métodos utilizados para cada análise deste capítulo serão explicitados em suas seções correspondentes. O capítulo se encerra com a elaboração de esboços interpretativos do funcionamento dos submercados imobiliários analisados, avaliando, com base nas análises dos preços, da oferta e da demanda, os condicionantes que influenciam nos preços praticados e, portanto, na competição entre os usos habitacional e comercial.

6.1 Transações de compra e venda

Com relação ao mercado de compra e venda, a listagem de imóveis transacionados foi obtida através dos dados do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)⁸⁶, desde 2001 até dezembro de 2017, fornecidos pela Secretaria de Finanças municipal (SEFIN/PCR) e

⁸⁶ De acordo com o Código Tributário Municipal (Lei Nº 15.563/1991), o ITBI é definido como um imposto de transmissão onerosa “inter-vivos” de bens imóveis e de direitos a ele relativos. Importa observar que o ITBI apenas é coletado diante de transações registradas em cartório e que o pagamento do ITBI em um determinado ano não necessariamente significa que a transação se deu nesse mesmo ano, sendo comum que adquirentes demorem a regularizar a transmissão dos bens ou mesmo que não o façam, de acordo com técnicos da SEFIN. Assim, os dados de ITBI fornecem informações valiosas, mas não conseguem registrar toda a dinâmica de compra e venda em seus respectivos anos.

compilados⁸⁷ pela DPPC. A partir da listagem fornecida pela DPPC, separamos os endereços localizados nos submercados em tela, os quais foram cruzados com a base de dados dos imóveis, também fornecida pela DPPC, de maneira a obter a caracterização física dos bens, para além de sua localização e preço.

No submercado São José, os registros do ITBI permitiram identificar que 231 dentre as 1429 edificações (16,16%) abrigavam endereços transacionados entre 2001 e 2017, num total de 325 endereços vendidos. Já no submercado Boa Vista, das 612 edificações ali presentes, entre 2001 e 2017 foram identificados endereços transacionados em 132, correspondendo a 21,57% do total, percentual mais alto do que o submercado São José. Esse dado permite inferir uma maior rotatividade de imóveis no mercado de compra e venda no submercado Boa Vista no cotejo com o de São José, possivelmente devido aos usos predominantes, visto que é mais comum entre comerciantes a prática de aluguel, evitando fixar capital num bem imobiliário. A quantidade total de transações no submercado Boa Vista foi de 265 endereços.

Em média anual, foram registradas 19,12 transações no submercado São José e 15,58 transações no submercado Boa Vista, correspondendo a 81,48% da média anual de São José. O número de transações no submercado Boa Vista é, proporcionalmente, mais baixo devido à sua quantidade de edificações significativamente menor (612), chegando a apenas 42,83% do total de edificações do submercado São José (1429). Assim, como dito, verifica-se que, em termos de compra e venda, entre 2001 e 2017, o submercado Boa Vista apresentou maior dinâmica relativamente ao seu estoque imobiliário.

Com relação à quantidade de transações por ano, importa observar que, conforme anotado por Nakagawa (2014), entre 2008 e 2013, o Brasil teve a mais alta valorização de imóveis do mundo (121,6%), sobretudo entre 2008 e o início de 2011, com uma desaceleração a partir daí. Embora esse dado refira-se aos preços do mercado habitacional de compra e venda com financiamento bancário, Lacerda e Anjos (2014) salientam que eles servem de parâmetro para a compreensão dos movimentos de preços no período.

Nesse sentido, podemos considerar esse dado também como parâmetro para a compreensão dos números de transações de compra e venda, verificando-se, no submercado São José (Gráfico 21), um aumento das transações no período 2009-2011, caindo a partir daí. Já no submercado Boa Vista (Gráfico 22), verifica-se um maior crescimento entre 2010 e

⁸⁷ O intervalo da pesquisa foi definido pelo ano em que as informações começaram a ser digitalizadas (2001) e o mês em que foi realizada a solicitação pelo órgão municipal.

2012, com grande queda registrada a partir de então. Essa queda no número de transações relaciona-se com o atual quadro de crise econômica no Brasil, acentuado a partir de 2014.

No submercado São José, a partir de 2015, verifica-se um leve movimento de recuperação, com um pico em 2016. Esse movimento pode estar associado às dinâmicas promovidas pela chegada dos comerciantes de origem chinesa na área, sendo que Silva (2018) identificou, entre 2015 e 2017, um crescimento significativo no número de imóveis ocupados por lojas chinesas na área. Com isso, esses comerciantes já se tornaram importantes agentes imobiliários no CHR, sobretudo no submercado São José, conforme será exposto na seção 6.3.

Gráfico 21 - Submercado São José: quantidade e uso das transações de compra e venda

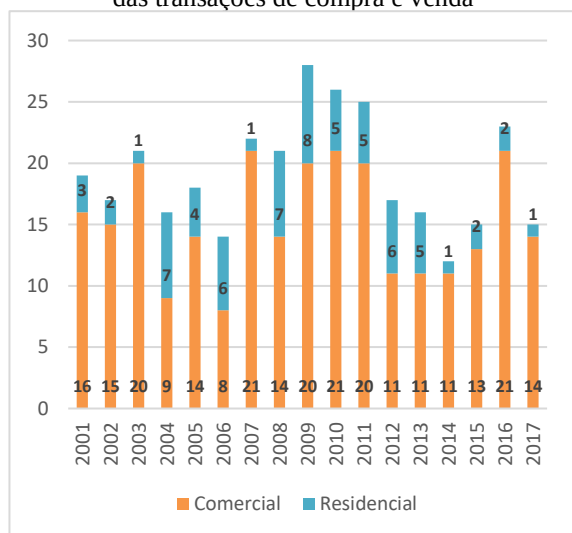
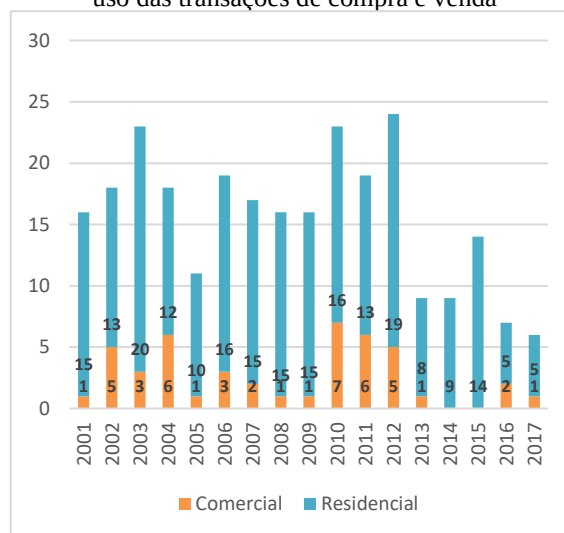


Gráfico 22 - Submercado Boa Vista: quantidade e uso das transações de compra e venda



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

Com relação aos usos, verifica-se que, em ambos os submercados, os usos mais transacionados correspondem àqueles que predominam nas áreas. Ainda com relação às transações de compra e venda, importa avaliar com maior profundidade as características físicas dos imóveis transacionados, bem como a evolução dos preços no período analisado, de maneira a avaliar as possíveis relações entre a situação do conjunto edificado, sua localização, e os preços praticados.

6.1.1 Caracterização dos imóveis transacionados

Com relação às tipologias das edificações que abrigam endereços transacionados⁸⁸ (Tabela 11), sua distribuição obedece à lógica das tipologias predominantes em cada

⁸⁸ Os dados referentes às tipologias dessas edificações dizem respeito aos levantamentos de campo realizados em 2018 pela DPPC, não à tipologia no momento em que foi registrada a transação. Nos dados do ITBI, consta a informação “Tipo do empreendimento”, mas ela corresponde a registros como “casa”, “sala”, “loja”, “apartamento”, não sendo possível identificar, a partir daí, a tipologia da edificação onde cada endereço está situado.

submercado. Assim, na Boa Vista, as casas sem recuo são a grande maioria das edificações com transações (78,79%), enquanto em São José destacam-se os edifícios horizontais (62,34%). No entanto, no submercado São José é relevante, também, o percentual dos sobrados (14,29%) e das casas sem recuos (20,35%), que, juntos, chegam a mais de um terço das edificações.

Tabela 11 - Submercados São José e Boa Vista: tipologias das edificações com transações de compra/venda

Tipologia	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Casa de oitão	5	3,79	0	0,00
Casa sem recuos	104	78,79	47	20,35
Edif. Vertical de 5 a 10 pav.	3	2,27	6	2,60
Edif. Horizontal de 2 a 4 pav.	9	6,82	144	62,34
Sobrado	11	8,33	33	14,29
Galpão	0	0,00	1	0,43
Total	132	100,00	231	100,00

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

Quanto ao estado de conservação (Tabela 12), percebe-se, no submercado Boa Vista, a predominância das edificações em estado regular (52,27%), enquanto no submercado São José, a participação das edificações em bom (47,62%) e regular estado (47,19%) é praticamente igual. Destaca-se a baixa participação dos imóveis em situação precária/ruínas; no entanto, esses ainda chegam a um percentual 59,24% mais alto no submercado Boa Vista (7,58%) com relação ao de São José (4,76%).

Tabela 12 - Submercados São José e Boa Vista: conservação das edificações com transações de compra/venda

Conservação	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Bom	53	40,15	110	47,62
Precário	10	7,58	11	4,76
Regular	69	52,27	109	47,19
Ruínas	0	0,00	1	0,43
Total	132	100,00	231	100,00

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

Importa anotar que esses dados se referem ao estado de conservação das edificações em 2018, não no momento em que foi registrada a transação – informação que não está disponível para análise. Se compararmos com o estado de conservação de todo o conjunto de edificações dos submercados em pauta (apresentado no Capítulo 5, ver Gráfico 17), percebe-se, no submercado Boa Vista, que os imóveis transacionados apresentam melhores índices, com um percentual maior de edificações em bom estado (esse percentual é de 30,88% no total de edificações do submercado, frente aos 52,27% das edificações transacionadas) e significativamente menor de imóveis em situação precária (15,69% no total de edificações do submercado, reduzindo para 7,58% dentre as edificações transacionadas).

Também no submercado São José verifica-se essa melhora nos índices, posto que as edificações em bom estado no conjunto do submercado correspondem a apenas 35,82% do total (subindo para 47,62% dentre as transacionadas) e as edificações em situação precária chegam a 10,70% no total do submercado (reduzindo a participação para 4,76% dentre as transacionadas). Os dados permitem inferir, portanto, que a aquisição de um imóvel pode ter levado à realização de melhorias em sua situação física, em ambos os submercados.

Com relação ao estado de preservação (Tabela 13), em ambos os submercados predominam as edificações substituídas. No submercado São José, o percentual de edificações substituídas dentre as transacionadas (58,01%) é muito próximo do percentual de imóveis substituídos no total do submercado (57,52% do total de edificações, ver Gráfico 16). No submercado Boa Vista, por outro lado, os imóveis substituídos correspondem a 26,47% do total de imóveis, ampliando sua participação, dentre as edificações transacionadas, para 35,61%.

Tabela 13 - Submercados São José e Boa Vista: preservação das edificações com transações de compra/venda

Preservação	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Descaracterizado	15	11,36	34	14,72
Modificado	39	29,55	43	18,61
Não identificado	4	3,03	6	2,60
Preservado	27	20,45	11	4,76
Substituído	47	35,61	134	58,01
Imóvel novo	0	0,00	3	1,30
Total	132	100,00	231	100,00

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

Esses dados podem indicar uma certa preferência por edificações que tenham feição contemporânea, no mercado de compra e venda, ou, por outro lado, que a aquisição de imóveis levou não somente a uma melhoria no estado de conservação, mas também a alterações em sua estrutura física com perda de seus valores culturais. De toda forma, o conjunto de imóveis modificados e preservados ainda responde por 50% do total de transações registradas no submercado Boa Vista.

Com relação aos usos (Tabela 14), dados do ITBI apenas registram como “tipo do empreendimento” a informação de residencial e comercial, o que permite inferir o uso declarado no momento do registro da transação. Assim, fizemos um levantamento desses dados para comparar o uso dos imóveis no momento da transação e o uso atual das edificações que abrigam esses endereços. No caso de mais de uma transação no mesmo endereço, foi utilizado o primeiro uso registrado. Em alguns casos, o registro de múltiplos endereços num mesmo lote permitiu identificar a situação de usos mistos. Para os dados atuais e para efeitos de comparabilidade, optamos por condensar todos os usos não-

residenciais como comparáveis com o registro de “comercial” do ITBI. Além disso, destacamos os imóveis que foram transacionados, mas encontram-se atualmente sem uso. Os dados apontam que a transformação de usos nos imóveis registrados como residenciais se deu mais pelo abandono do que pela conversão em comércio, em ambos os casos. No submercado Boa Vista, identifica-se até mesmo a redução dos imóveis com uso não-residencial (de 23,48% para 15,15%), tendo os imóveis sem uso um percentual muito mais significativo (21,21%) do que aqueles no submercado São José (11,69%).

Tabela 14 - Submercados São José e Boa Vista: usos das edificações com transações de compra/venda

Usos	Boa Vista				São José			
	ITBI		Atual (2018)		ITBI		Atual (2018)	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Não-residencial ⁸⁹	31	23,48	20	15,15	191	82,68	193	83,55
Misto	3	2,27	12	9,09	6	2,60	7	3,03
Residencial ⁹⁰	98	74,24	72	54,55	34	14,72	4	1,73
Sem uso	-	-	28	21,21	-	-	27	11,69
Total	132	100,00	132	100,00	231	100,00	231	100,00

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

No geral, não existem evidências, com base nos dados do ITBI, de que comerciantes adquirem antigas residências para convertê-las em comércio. Como dito, não é parte da prática desses agentes adquirirem os imóveis onde instalam seus negócios, havendo uma preferência pela ocupação através do aluguel. A situação que parece mais provável é, portanto, que os imóveis registrados como residências nos dados do ITBI tenham sido adquiridos com a intenção de moradia dos novos proprietários, que depois mudaram-se sem revender seus imóveis e sem disponibilizá-los no mercado de aluguel.

Por fim, quanto à localização dos endereços transacionados, analisando a espacialização das transações de compra e venda registradas nos dados do ITBI, percebe-se que, tanto no submercado São José (Figura 80) quanto no submercado Boa Vista (Figura 81), os imóveis encontram-se majoritariamente dispersos, não havendo grandes áreas de concentração. No submercado São José, as vias que apresentaram as maiores quantidades de transações são a Avenida Dantas Barreto (38 transações, ou 11,69% do total), a Rua Direita (37 transações, 11,38% do total) e a Rua Vidal de Negreiros (34 transações, 10,46% do total). Em todas essas vias, a maioria das transações refere-se à tipologia de edifícios horizontais. Já no submercado Boa Vista, com relação ao número de transações, destaca-se a Rua da Glória

⁸⁹ Usos identificados como “não-residenciais” no submercado São José: armazenagem (22 imóveis); comercial (133); comercial/industrial (1); comercial/serviços (13); estacionamento (3); estacionamento/armazenagem (1); industrial (1); organização social (1); serviços (18). No submercado Boa Vista: armazenagem (3); comercial (3); comercial/serviços (1); institucional (1); saúde (1); serviços (11). Fonte: DPPC (2018).

⁹⁰ No submercado Boa Vista, o total de imóveis residenciais inclui 67 residências e 5 pensões.

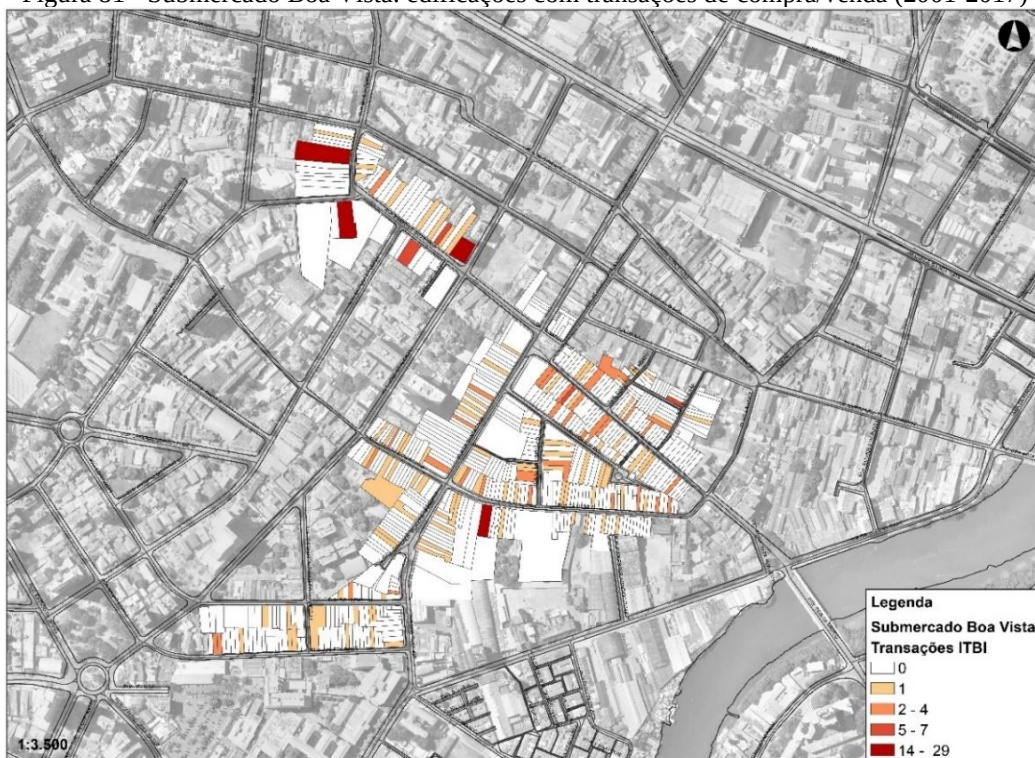
(59 transações, ou 22,26% do total), seguida da Rua Velha (38 transações, 14,34% do total) e da Rua Barão de São Borja (32 transações, 12,08% do total). Em todas essas vias, a maioria dos imóveis transacionados são casas térreas sem recuos.

Figura 80 - Submercado São José: edificações com transações de compra/venda (2001-2017)



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Mapa elaborado por Lindoelly Duarte.

Figura 81 - Submercado Boa Vista: edificações com transações de compra/venda (2001-2017)



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Mapa elaborado por Lindoelly Duarte.

6.1.2 Análise dos preços de compra e venda

Para a análise dos preços de compra e venda, os dados do “valor avaliado”⁹¹ de cada endereço constante da planilha de ITBI, fornecida pela DPPC, foram atualizados do mês de janeiro de 2018 para julho de 2021⁹². Assim, considerando o período 2001-2017, o preço médio (média aritmética) do metro quadrado no submercado São José foi de R\$ 3.853,27, com desvio padrão⁹³ de R\$ 3.771,39, ou 97,87% da média, o que indica uma amostra bastante heterogênea, com muita variação entre os preços de cada transação. Já no submercado Boa Vista, foi identificado um preço médio do metro quadrado de R\$ 2.242,12, com desvio padrão de R\$ 1.270,01, representando 56,64% da média. A amostra da Boa Vista, portanto, ainda tem variações significativas, mas é mais homogênea do que a do submercado São José. Ademais, verifica-se que o preço médio no submercado São José é 71,86% mais elevado do que no submercado Boa Vista, atestando a maior valorização relacionada ao uso comercial.

A heterogeneidade dos preços das transações permite inferir que considerar somente as médias aritméticas podem levar a análises distorcidas, devido à existência de preços muito fora da curva, para mais ou para menos. Assim, para as análises a seguir, foram calculadas médias truncadas⁹⁴. Ademais, foram considerados – segundo o método de análise utilizado na Pesquisa MICH – três períodos: (i) Expectativa (2001-2007), caracterizado por uma estagnação da dinâmica imobiliária do CHR e expectativa de dinamização devido, sobretudo, aos novos investimentos no Bairro do Recife; (ii) Expansão (2008-2013), definido pelo período de alta valorização imobiliária num contexto local e nacional; e Retração (2014-2017), marcada pelo início da atual crise da economia brasileira.

No Gráfico 23, observa-se que, para o submercado Boa Vista, o período de 2001 a 2017 foi de aumento contínuo nos preços médios, com o período de crescimento mais acentuado justamente na fase de Expansão (2008-2013), quando houve uma valorização de 111,56%, uma importante diferenciação com relação à estagnação da fase de Expectativa (2001-2007), quando a valorização foi de apenas 6,44%. Já no período de Retração (2014-

⁹¹ O “valor avaliado” dos imóveis corresponde ao seu preço de mercado no período em que foi realizada a cobrança do Imposto, conforme avaliado pela Secretaria de Finanças. Esses preços foram atualizados, pela DPPC, para o mês de janeiro de 2018.

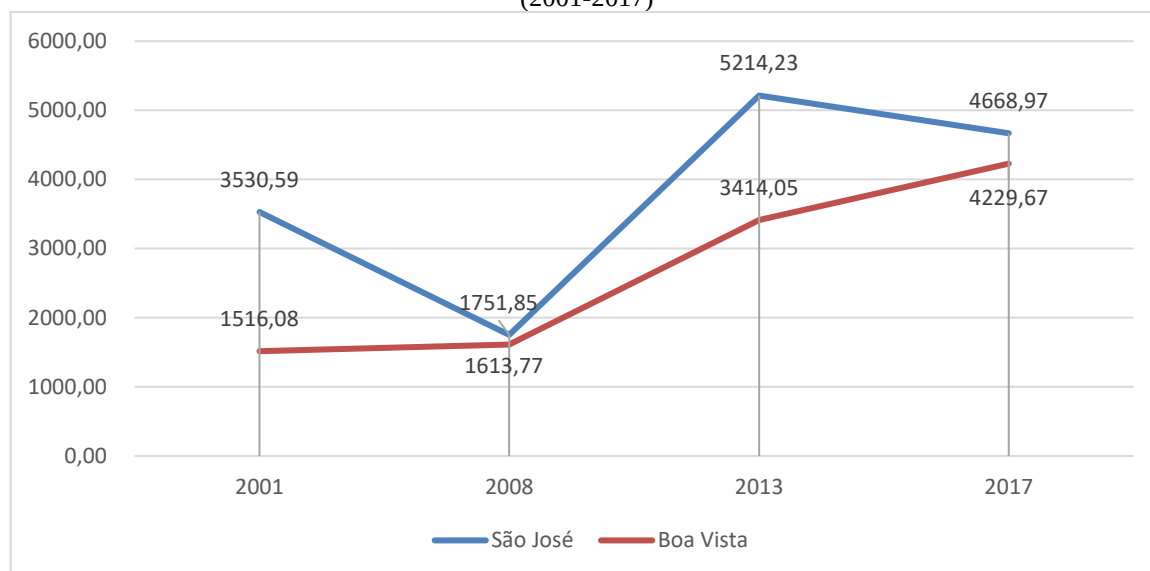
⁹² Foi utilizada a ferramenta “Calculadora do Cidadão”, do Banco Central do Brasil, com o índice IGP-M (FGV) para a correção. A Calculadora do Cidadão está disponível em <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>>. Acesso em: 06 set. 2021.

⁹³ Desvio padrão é uma medida de dispersão, ou seja, é uma medida que indica o quanto o conjunto de dados é uniforme. Quanto mais próximo de 0 for o desvio padrão, mais homogênea é a amostra. Para esse cálculo, foi utilizado o *software Microsoft Excel*, comando “desvpad”.

⁹⁴ A média truncada foi calculada utilizando o *software Microsoft Excel*. Através do comando “média.interna(matriz;porcentagem)”, foram retirados 5% dos preços mais altos e 5% dos preços mais baixos, evitando que a ocorrência de preços muito distantes da média provocasse distorções.

2017), embora não se verifique queda dos preços no referido submercado, o índice de valorização caiu para 23,89%. No geral, o período de 2001 a 2017 correspondeu a uma valorização de 179% no submercado Boa Vista.

Gráfico 23 - Submercados São José e Boa Vista: variação das médias truncadas de preço de compra e venda (2001-2017)



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

Por sua vez, o submercado São José teve uma maior variação nos movimentos de valorização/desvalorização, embora o período de 2001-2017, como um todo, tenha sido de valorização, da ordem de 32,24%, e que seus preços médios tenham se mantido sempre superiores do que os do submercado Boa Vista, mesmo em seu momento de preço médio mais baixo (2008). No período de Expectativa (2001-2007), houve uma queda no preço médio (-50,38%), seguida de uma grande valorização na fase de Expansão (2008-2013), da ordem de 197,64%. O período de Retração viu novo movimento de desvalorização (-10,46%), levando o preço médio em 2017 a patamares mais baixos do que em 2013.

É possível, portanto, que a crise da economia brasileira esteja impactando mais nos preços praticados no submercado comercial, dado o crescimento contínuo dos preços no submercado Boa Vista. No entanto, importa observar que, se considerarmos não somente os preços médios dos anos que marcam as transições entre os períodos analisados, mas também os preços médios nesses períodos (Tabela 15), verifica-se, em ambos os submercados, um crescimento constante, sendo que os índices de valorização entre os períodos são mais altos no submercado Boa Vista. No entanto, a fase de Retração (2014-2017) faz-se notar pela queda na quantidade de transações registradas, em ambos os submercados, mesmo considerando que este período é mais curto do que os outros.

Tabela 15 - Submercados São José e Boa Vista: Preços médios de compra e venda nos períodos de análise (2001-2017)

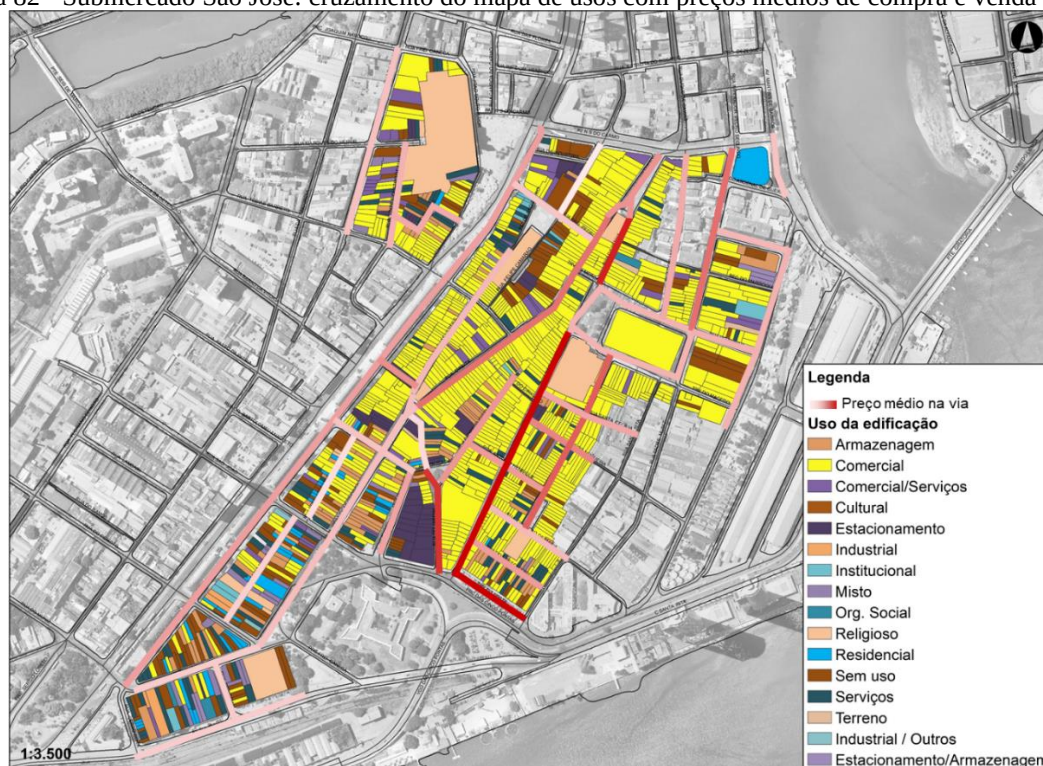
Sub-mercado	Período						Valorização (%)		
	2001-2007		2008-2013		2014-2017		2008-2013 / 2001-2007	2014-2017 / 2008-2013	2014-2017 / 2001-2007
	Preço médio (R\$)	Qtd	Preço médio (R\$)	Qtd	Preço médio (R\$)	Qtd			
Boa Vista	1602,83	122	2254,45	107	4148,23	36	40,65	84,00	158,81
São José	2558,54	127	3450,52	133	5059,95	65	34,86	46,64	97,77

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

Para além dos preços médios, importa avaliar possíveis diferenciações com relação às características dos submercados, com relação aos seus espaços urbanos, ao conjunto edificado e às diferentes localizações, procurando identificar que espaços seriam mais valorizados. Assim, foram calculadas as médias truncadas de preços do metro quadrado por rua, em cada submercado. Para esses preços médios, utilizando-se o *software Microsoft Excel*, foi atribuída uma gradação de cores em tons de vermelho, sendo os tons mais claros correspondentes aos preços mais baixos.

No submercado São José (Figura 82), verifica-se que o eixo mais valorizado corresponde justamente ao eixo consolidado como espaço de comércio entre fins do século XIX e começo do século XX, conforme apresentado no Capítulo 4 (ver Figura 19 e Figura 24): a conexão entre Santo Antônio e a porção sul de São José, partindo do Pátio do Livramento, através da Rua da Penha (R\$ 8.307,71/m²) e da Rua das Calçadas (R\$ 9.414,43/m²).

Figura 82 - Submercado São José: cruzamento do mapa de usos com preços médios de compra e venda por vias



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado Por Lindoelly Duarte e editado pela autora.

A Rua das Calçadas desemboca na Travessa do Forte, onde foi identificado o maior preço por metro quadrado do submercado (R\$ 9.470,91). No entanto, importa observar que esse preço refere-se a uma única transação, não correspondendo, portanto, a um preço médio. Salientamos, ainda, que a proximidade da Travessa do Forte a esse eixo da Rua das Calçadas e o fato de que a Travessa conta com vagas de estacionamento diante das edificações podem ter sido elementos de valorização. A proximidade com a Rua das Calçadas e com áreas de estacionamento pode também ter tido efeito no preço médio da Rua do Jardim (R\$ 7.557,50/m²).

Para além desse eixo mais valorizado, identificam-se vias valorizadas em seu entorno imediato, tanto paralelamente, como a Rua Direita (R\$ 5.265,81/m²), a Rua São José do Ribamar (R\$ 6.002,97/m²) e a Rua da Praia (R\$ 5.359,51/m²); quanto transversalmente, como a Rua do Nogueira (R\$ 4.587,66/m²). No geral, verifica-se que os eixos longitudinais são mais valorizados do que as vias transversais. Notam-se, também, preços mais baixos na porção mais ao sul da área, onde ainda permanecem edificações de uso residencial, como é o caso da Rua do Dique (R\$ 1.808,11/m²), da Rua Imperial (R\$ 1.916,59/m²) e da Rua Frei Henrique (R\$ 1.308,23/m²). Além do uso residencial, a baixa valorização dessas vias está certamente relacionada à sua localização mais desfavorável para o comércio.

Nesse sentido, a via com o preço mais baixo identificado foi a Rua do Fogo (R\$ 810,67/m²), correspondendo a apenas uma transação. Mesmo considerando que existem pontos comerciais nesta rua, ela é uma rua estreita, que se liga ao Pátio de São Pedro – uma área não-comercial – e pouco utilizada pelos pedestres, que favorecem o Pátio do Livramento como ponto de acesso à área. Trata-se de uma via com problemas de limpeza e segurança pública, na qual a qualidade do espaço urbano poderia ser vista como um elemento de desvalorização.

No entanto, comparando a matriz de qualidade do espaço urbano (ver Tabela 10) com a gradação de preços das vias (Tabela 16), verifica-se que tanto o preço mais baixo quanto os mais altos encontram-se em ruas com qualidade urbana semelhante, na média entre ruim e regular. Assim, no submercado São José, não foi possível identificar uma relação entre qualidade do espaço urbano e formação dos preços de compra e venda. O fator principal de valorização é a localização mais vantajosa em termos de acessibilidade para o comércio. Com relação à setorização do comércio de acordo com a especialização dos produtos (ver Figura 48), verifica-se que as vias mais valorizadas contam com a presença de comércio

especializado, mas não existem indícios de que essa relação se sobreponha aos valores de localização, pois os preços médios nas vias setorizadas são bastante heterogêneos.

Tabela 16 - Submercado São José: relação entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios por via

	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)		Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)		Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)
Avenida Dantas Barreto	1,70	3635,31	Rua das Águas Verdes	1,60	2679,67	Rua João Souto Maior	2,80	
Avenida Martins de Barros	2,50	2302,65	Rua das Calçadas	1,80	9414,43	Rua Marquês do Herval	1,80	
Avenida Nossa Senhora do Carmo	2,50		Rua de Santa Rita	1,70		Rua Padre Floriano	1,70	3908,80
Avenida Sul	1,90	1931,44	Rua Direita	1,80	5265,81	Rua Padre Muniz	1,80	
Beco do Marroquim	1,80		Rua do Dique	2,10	1808,11	Rua Passo da Pátria	1,60	2315,19
Cais Santa Rita	1,70	2903,74	Rua do Fogo	1,70	810,67	Rua Piracema	1,70	1995,54
Pátio de São Pedro	2,70		Rua do Forte	1,90	3443,83	Rua São João	2,20	
Praça da Restauração	2,10		Rua do Jardim	2,10	7557,50	Rua São José do Ribamar	1,50	6002,97
Praça das Cinco Pontas	2,20		Rua do Livramento	2,60	4019,43	Rua São Pedro	1,60	2195,70
Praça Dom Vital	1,90	2864,87	Rua do Nogueira	1,60	4587,66	Rua Santa Cecília	1,40	3332,77
Rua Antônio Henrique	1,90	3793,83	Rua do Peixoto	1,90		Rua Tobias Barreto	1,90	
Rua Cerro Corá	1,90		Rua do Porão	1,70	3017,17	Rua Vidal de Negreiros	1,90	2467,50
Rua Coração de Maria	2,10	2680,40	Rua do Rangel	1,80	3189,11	Rua Vinte e Quatro de Maio	1,50	2892,76
Rua Cristóvão Colombo	1,60	1455,29	Rua dos Pescadores	1,90	3710,49	Travessa do Cirigado	1,80	
Rua da Carioca	1,60	2693,37	Rua Felipe Camarão	2,10		Travessa do Falcão	1,70	3181,58
Rua da Indústria	1,80		Rua Frei Caneca	2,30		Travessa do Forte	1,70	9470,91
Rua da Palma	1,60	2371,79	Rua Frei Henrique	1,80	1308,23	Travessa do Macedo	1,60	
Rua da Penha	2,00	8307,71	Rua Imperial	2,10	1916,59	Travessa dos Martírios	1,60	4210,32
Rua da Praia	1,90	5359,51						

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

No submercado Boa Vista (Figura 83), como dito, os preços são mais homogêneos. Utilizando a mesma escala de cores usada para o submercado São José, percebe-se que a maioria das vias possui preços médios muito próximos.

Figura 83 - Submercado Boa Vista: cruzamento do mapa de usos com preços médios de compra e venda por vias



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado Por Lindoelly Duarte e editado pela autora.

O maior preço foi encontrado na Travessa Pedro Albuquerque (R\$ 3.311,85/m²), via que passa na lateral do Mercado da Boa Vista. No entanto, esse preço corresponde a uma única transação. Fora esse caso, a Rua São Gonçalo apresenta o preço mais alto (R\$ 2.813,78/m²), o que parece indicar, também no submercado Boa Vista, uma valorização dos eixos mais acessíveis, perceptível também no preço médio da Rua Barão de São Borja (R\$ 2.637,50/m²). Por outro lado, a Rua da Santa Cruz, que complementa o eixo da Rua São Gonçalo e possui alguns estabelecimentos comerciais – inclusive o Mercado –, possui um preço médio um pouco mais baixo (R\$ 2.461,75/m²). Observa-se, também, que o trecho da Rua José de Alencar presente no submercado – via com padrão de ocupação mais recente – possui preço médio superior ao da Barão de São Borja (R\$ 2.662,29/m²).

O preço mais baixo do submercado Boa Vista foi identificado na Rua dos Coelhos (R\$ 803,52/m²), uma via que conecta o sítio histórico da Boa Vista à ZEIS Coelhos, o que pode ser um motivo para sua desvalorização. No entanto, importa salientar que, assim como o preço mais alto, esse refere-se a uma única transação. Depois da Rua dos Coelhos, o preço mais baixo foi verificado em uma de suas transversais, a Rua do Jasmim (R\$ 1.466,67/m²) e na Rua Velha (R\$ 1.528,14/m²), fato curioso, dada a condição da referida Rua de eixo de conexão desta área, bem como a sua diversidade de usos. Acreditamos que o tráfego de veículos pesados que se dava nesta rua antes da intervenção mais recente, anteriormente mencionada, pode ter sido um fator de desvalorização, sobretudo para o uso residencial.

No submercado Boa Vista, embora não se trate de uma regra sem exceções, foi possível identificar uma maior correlação entre qualidade do espaço urbano e valorização/desvalorização dos preços imobiliários (Tabela 17). No entanto, além desse fator, identifica-se que os preços parecem aumentar quando existe a presença de usos não-residenciais, com exceção da Rua Velha.

Tabela 17 - Submercado Boa Vista: relação entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios por via

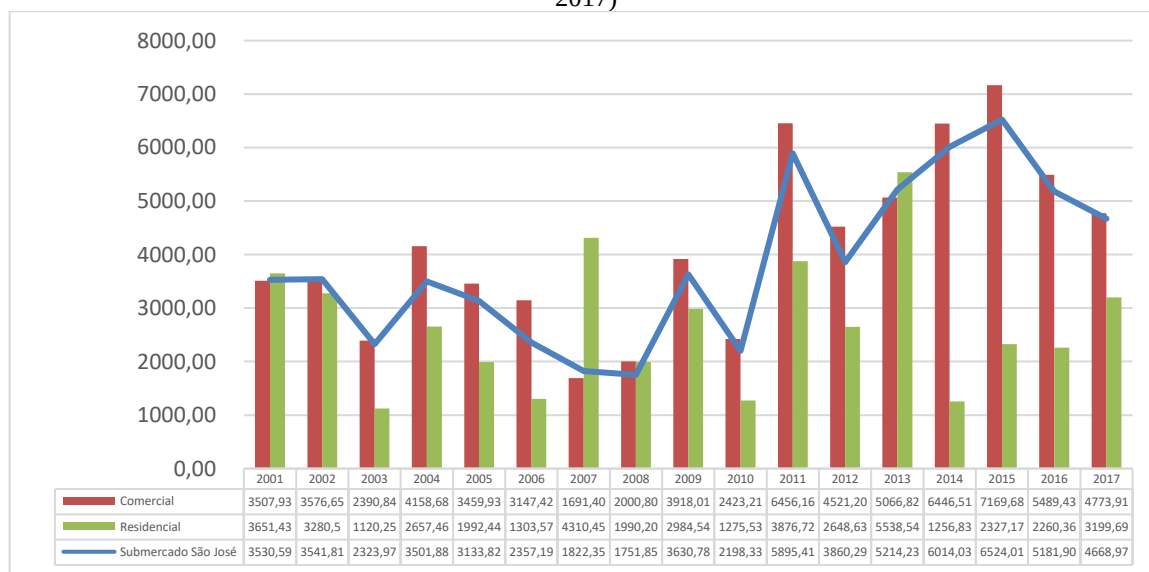
	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m ²)		Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m ²)		Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m ²)
Avenida Manoel Borba	1,90		Rua Desembargador Cunha Barreto	1,90		Rua Leão Coroado	2,00	2526,16
Beco São Gonçalo	2,10		Rua do Jasmim	1,90	1466,67	Rua Marques Amorim	2,50	
Largo da Santa Cruz	2,20		Rua do Veras	1,70	1942,37	Rua Padre João Ribeiro	2,40	2079,65
Rua Barão de São Borja	2,40	2637,50	Rua dos Coelhos	2,00	803,52	Rua Rosário da Boa Vista	2,20	
Rua Cassimiro de Abreu	1,90	1739,16	Rua dos Prazeres	2,00	2149,86	Rua São Gonçalo	2,30	2813,78
Rua da Alegria	1,90	1675,09	Rua Gervásio Pires	2,50		Rua Velha	2,20	1528,14
Rua da Glória	1,90	2298,39	Rua Jornalista Edmundo Bitencourt	2,40		Rua Visconde de Goiana	2,10	2232,83
Rua da Santa Cruz	2,40	2461,75	Rua José de Alencar	2,10	2662,29	Travessa Pedro Albuquerque	2,00	3311,85
Rua da Soledade	2,30	2516,28						

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

Considerando a importância dos usos, torna-se importante diferenciar as médias truncadas conforme os usos declarados no registro do ITBI. Conforme anteriormente exposto,

as transações são registradas como “residencial” ou “comercial”. No submercado São José, no período de 2001 a 2017, a média truncada relativa às transações de uso residencial foi de R\$ 2.436,28/m², enquanto a média truncada do uso comercial foi de R\$ 3.622,59/m², 48,69% mais elevado do que o preço de compra e venda do uso residencial. Ao analisarmos a variação anual dessas médias truncadas no cotejo com o preço médio do submercado (Gráfico 24), verifica-se que, em 2001 e 2002, os preços médios dos usos comercial e residencial eram bem próximos, começando a ocorrer um maior distanciamento a partir de então, com o preço do uso comercial se sobrepondo em praticamente todos os anos, com exceção de 2007 (que corresponde a uma única transação residencial) e 2013. No geral, a partir de 2011, começa a haver uma diferenciação mais clara, com a predominância do uso comercial, embora essa diferença venha reduzindo a partir de 2015, tanto pela redução do preço médio do uso comercial quanto pelo incremento do preço do uso residencial, que pode estar motivado pelo movimento de retorno de investimentos imobiliários na produção de edifícios habitacionais multifamiliares no entorno do centro histórico, conforme anteriormente exposto.

Gráfico 24 - Submercado São José: variação das médias truncadas de preço de compra e venda por uso (2001-2017)



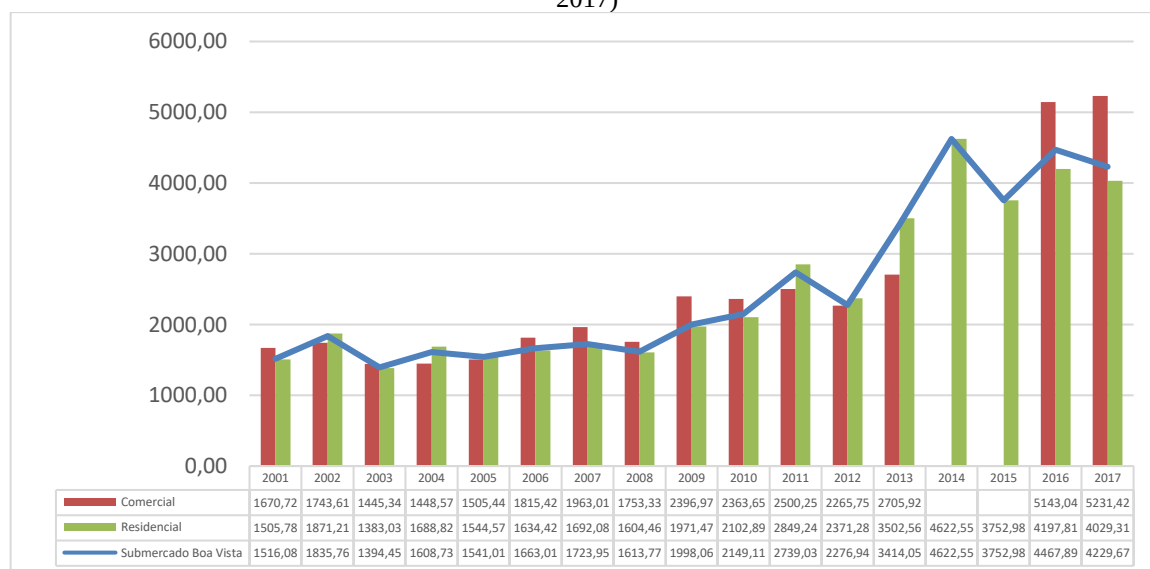
Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

Como visto ao analisarmos os preços médios por período (Gráfico 23 e Tabela 15), a valorização no submercado Boa Vista foi maior e mais constante do que no submercado São José, o que está, possivelmente, associado ao aumento dos preços de compra e venda de imóveis residenciais frente a uma maior retração nos preços de compra e venda de imóveis comerciais. No submercado Boa Vista, a média truncada das transações registradas como residenciais, no período de 2001 a 2017, foi de R\$ 2.132,15/m², enquanto a média do uso comercial foi de R\$ 2.085,77/m². São preços muito próximos, com o preço do uso residencial

apenas 2,22% maior do que o comercial. Com relação ao uso residencial, o preço médio no submercado São José é 14,26% mais elevado do que no submercado Boa Vista, o que pode ser um elemento de esvaziamento populacional em São José, posto que a Boa Vista oferece vantagens de localização central a preços de venda mais baixos. No que diz respeito ao uso comercial, o preço médio no submercado São José é 73,68% mais elevado do que no submercado Boa Vista, atestando a característica de centralidade comercial da área de São José.

Importa também considerar que, embora o preço médio residencial seja mais alto do que o comercial no submercado Boa Vista, a sua quase equivalência permite inferir que, mesmo neste reduto habitacional, o uso comercial tem seu peso sobre os preços imobiliários, não caindo para um patamar muito baixo. Analisando a variação anual das médias truncadas (Gráfico 25), percebe-se que, em diversos períodos (2001; 2003; 2006-2010; 2016-2017), o uso comercial teve preços médios mais altos, com essa diferenciação se acentuando em 2016 e 2017. Portanto, é provável que o preço médio do uso residencial no submercado Boa Vista apenas seja superior ao do uso comercial devido à existência de dois anos (2014 e 2015) em que não foram registradas transações de imóveis comerciais. Ademais, em 2014 foi registrado o pico de preço de compra e venda de imóveis residenciais, com novo movimento de queda no ano seguinte.

Gráfico 25 - Submercado Boa Vista: variação das médias truncadas de preço de compra e venda por uso (2001-2017)



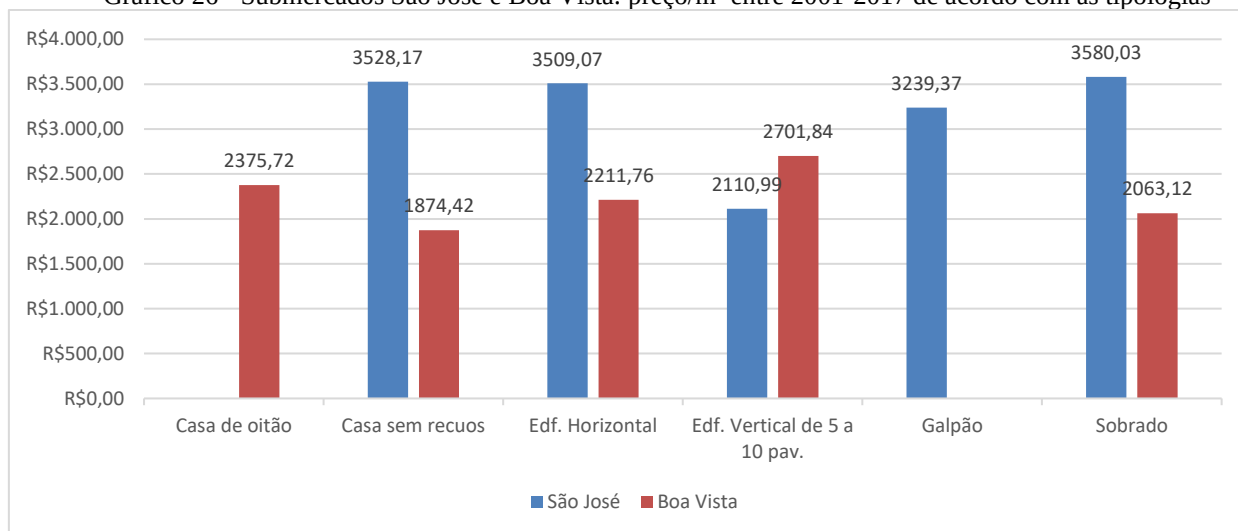
Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

A análise com relação aos usos oferece importantes indícios com relação à competição entre o uso comercial e o residencial com relação aos preços imobiliários. Observa-se que, em São José, essa concorrência é muito desigual, sobretudo nos eixos mais

valorizados para a atividade comercial. Já no submercado Boa Vista, a concorrência tem sido mais paritária, havendo uma maior igualdade de condições, em que diferentes condicionantes podem levar a uma maior valorização de um uso sobre outro em determinados momentos, sem que haja, ainda, uma diferenciação muito significativa.

No caso do submercado Boa Vista, é importante considerar o processo de desvalorização do estoque edificado residencial antigo, sobretudo por sua depreciação fictícia devido à existência de tipologias de moradia mais recentes em seu entorno imediato, já desde a década de 1950, conforme anteriormente exposto. Essa depreciação pode ter sido ainda mais reforçada nos últimos anos, com a construção das novas tipologias verticais no entorno do sítio histórico. Assim, é importante avaliar a diferenciação de preços por tipologias nos submercados (Gráfico 26).

Gráfico 26 - Submercados São José e Boa Vista: preço/m² entre 2001-2017 de acordo com as tipologias



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

Considerando o caso do submercado São José, observa-se que as tipologias que mais se prestam ao uso comercial – casas sem recuos, edifícios horizontais e sobrados – possuem preços médios do metro quadrado muito aproximados, sendo o sobrado a tipologia com o preço mais elevado (R\$3.580,03/m²). Importa observar que, dentre esses três tipos edilícios, os edifícios horizontais tiveram o menor preço médio (R\$3.509,07/m²). Embora a diferença seja pouco significativa – da ordem de 2% –, como dito, os edifícios horizontais no submercado São José geralmente são tipos obtidos através da transformação irregular de tipologias tradicionais – as casas térreas ou os sobrados. Portanto, mesmo tendo sido fruto de “atualizações”, os tipos tradicionais ainda chegaram a obter preços médios de venda um pouco mais elevados.

A tipologia de galpão também está relacionada à prática do comércio, mas geralmente destinada a comércio de atacado ou a depósitos. Assim, possui preço médio um pouco mais baixo do que os outros tipos acima mencionados (R\$3.239,37/m²). Por fim, o tipo menos valorizado no submercado São José foi o de edifício vertical de 5 a 10 pavimentos (R\$2.110,99/m²). Uma vez que as unidades imobiliárias nessas edificações são, em sua maioria, apartamentos ou salas (com exceção dos pavimentos térreos), sua menor adequação à prática comercial se reflete no preço. Este é o único tipo presente no submercado São José que possui preço mais baixo do que imóveis da mesma tipologia no submercado Boa Vista.

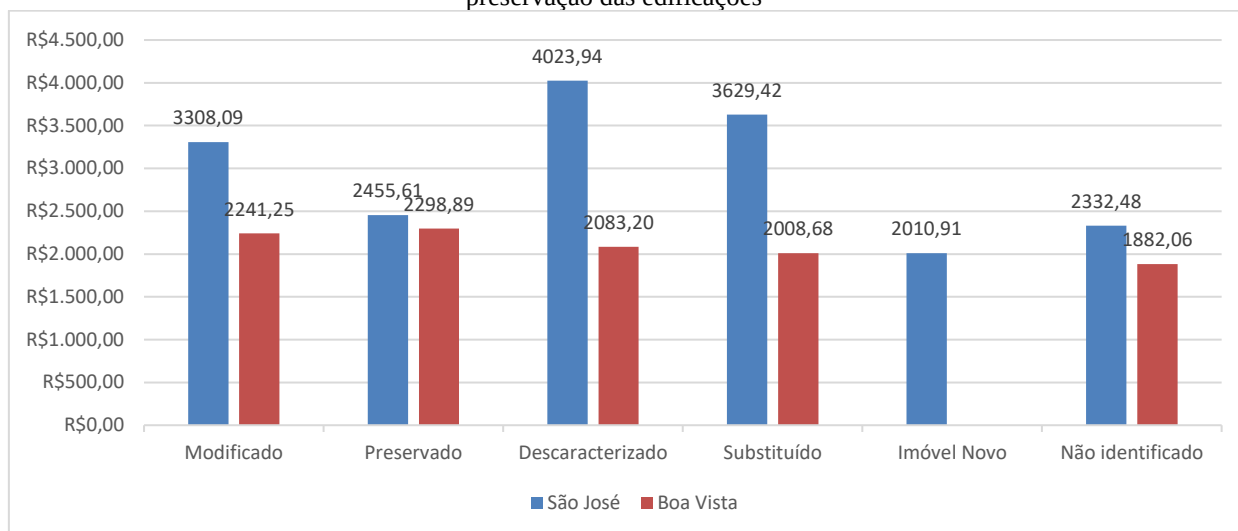
Importa observar que esse tipo de edificação remete a uma época de ocupação mais recente. Assim sendo, no submercado São José, a adequação dos imóveis à prática comercial se sobrepõe a um aspecto que costuma ser muito valorizado no mercado habitacional: a idade da edificação. Isso fica claro quando avaliamos os preços das tipologias no submercado Boa Vista, onde é justamente o tipo do edifício vertical de 5 a 10 pavimentos aquele com o preço médio mais elevado (R\$2.701,84/m²), seguido da casa de oitão (R\$2.375,72/m²), também um padrão de moradia mais recente. As tipologias tradicionais do sobrado (R\$2.063,12/m²) e, sobretudo, da casa sem recuos (R\$1.874,42/m²), tiveram os preços mais baixos, atestando a desvalorização dos modos antigos de morar, no último reduto habitacional do Centro Histórico do Recife.

Verifica-se, portanto, mais uma oposição entre os submercado Boa Vista e São José no que diz respeito às transações de compra e venda. Enquanto no submercado Boa Vista os tipos tradicionais foram a maioria em termos de número de transações, seus preços foram os mais baixos. Já no submercado São José, predominaram as transações de edificações de padrão mais recente, mas os tipos tradicionais tiveram preços mais elevados. Outra oposição pode ser verificada quanto à influência dos níveis de preservação das edificações sobre os preços (Gráfico 27).

Conquanto em São José as casas térreas e sobrados tenham tido uma leve primazia com relação aos edifícios horizontais, a análise por estado de preservação demonstra que, nesse submercado, são muito mais valorizados os imóveis que passaram por transformações de grande porte (descaracterizados e substituídos), com alto nível de perda de seus valores culturais. Os imóveis descaracterizados (R\$4.023,94/m²) possuem um preço médio 63,87% mais alto do que os imóveis preservados (R\$2.455,61/m²), no submercado São José. Já no submercado Boa Vista, conquanto as diferenças de preço sejam menos acentuadas, temos que os imóveis preservados (R\$2.298,89/m²) e modificados (R\$2.241,25/m²) possuem os mais altos preços médios, havendo, portanto, uma maior valorização do patrimônio edificado neste

submercado. Os imóveis preservados possuem preço médio 14,45% mais elevado do que os imóveis substituídos (R\$2.008,68/m²).

Gráfico 27 - Submercados São José e Boa Vista: preço/m² entre 2001-2017 de acordo com o nível de preservação das edificações



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC). Elaborado pela autora.

Considerando as transações de compra e venda, verifica-se que os fatores que influenciam na formação dos preços variam de acordo com o uso principal de cada submercado. No entanto, no geral, verifica-se que os preços associados à prática comercial se sobrepõem aos preços residenciais, com essa tendência se confirmando, mais recentemente, até mesmo no submercado Boa Vista, possivelmente devido à depreciação dos padrões de moradia mais antigos. No entanto, como visto, não existem indícios de que a competição de usos que leva à substituição do uso residencial tem ocorrido no mercado de compra e venda. Importa, sobremaneira, analisar o funcionamento do mercado de aluguel nestes submercados.

6.2 Transações de aluguel

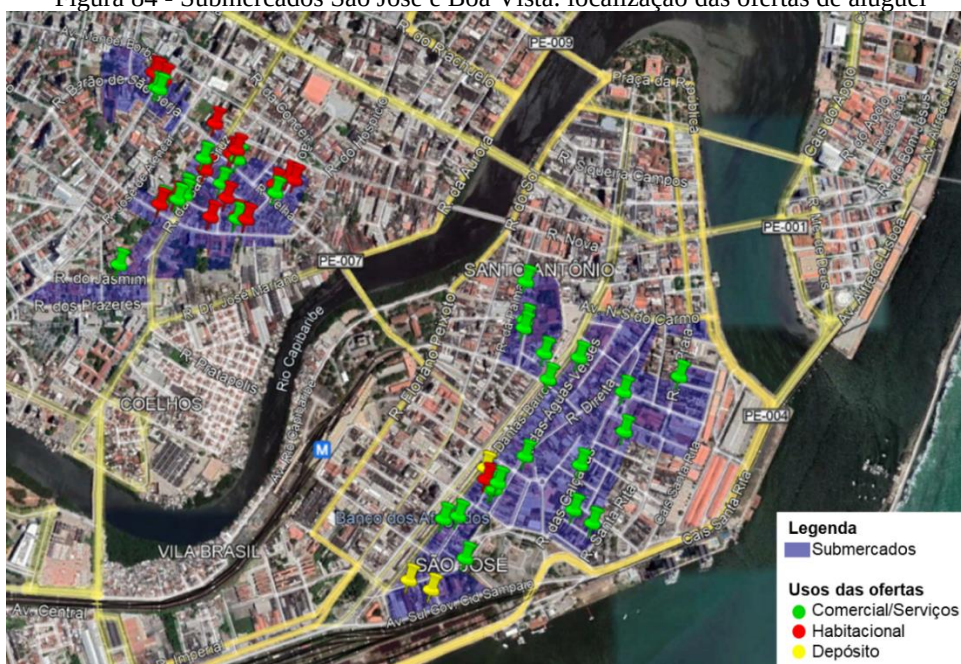
As informações com relação às transações de aluguel foram obtidas através de um levantamento contínuo realizado pelo GEMFI no âmbito da *Pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos*. O levantamento é realizado pesquisando anúncios de ofertas de aluguel *online* – majoritariamente através dos portais OLX e Zap Imóveis – e realizando contatos através de telefones disponibilizados nas placas de anúncio, coletadas a partir de visitas de campo.

As informações dos anúncios são compiladas em planilhas, que foram sistematizadas de acordo com os objetivos do presente trabalho, identificando a localização dos endereços nos diferentes setores do zoneamento, seus códigos DSQFL e, a partir desses, incluindo as informações sobre as características físicas dos imóveis (tipologia, estado de conservação e

preservação), a partir da base de dados da DPPC, anteriormente mencionada. A informação do uso do imóvel está relacionada às informações do anúncio. Importa salientar que alguns anúncios possuem apenas a informação da rua onde o imóvel está situado. Nesses casos, quando a via estava inteiramente situada dentro do submercado, consideramos a informação do preço, ainda que não fosse possível identificar os dados do imóvel. Nos demais casos, os dados sem numeração do lote foram descartados, assim como os anúncios coletados em endereços localizados fora dos submercados. Por fim, todas as ofertas tiveram seus preços por metro quadrado atualizados para o mês de julho de 2021.

A partir desse método, foram levantadas informações sobre 33 imóveis no submercado São José. Do total de anúncios, apenas 2 foram coletados por meio de placas, sendo todos os outros (31) coletados *online*. Os anúncios foram coletados entre outubro de 2016 e setembro de 2021. No submercado Boa Vista, foram levantadas informações sobre 43 imóveis, sendo que os dados foram coletados entre outubro de 2018 e junho de 2021. Do total de ofertas, 18 foram levantadas a partir de placas nos imóveis. Os endereços para os quais foram identificados anúncio de aluguel estão registrados na Figura 84.

Figura 84 - Submercados São José e Boa Vista: localização das ofertas de aluguel



Fonte: Google Earth, elaborado pela autora.

Importa observar que o método de coleta de preços de aluguel tem algumas limitações. Inicialmente, destacamos que os preços levantados são os preços de oferta, podendo não corresponder ao preço final da transação, uma vez efetivada. Ademais, na Figura acima, é possível observar que, no submercado São José, não foram identificados anúncios de aluguel em algumas das vias mais valorizadas quando da análise dos preços de compra e

venda, como é o caso das Ruas da Penha e das Calçadas, bem como na Rua Direita, que estão entre os principais eixos comerciais da área.

Isso pode ter ocorrido justamente devido à importância desses eixos para a prática comercial, significando que seus pontos comerciais têm menor rotatividade – e, portanto, menos ofertas de aluguel –, configurando um mercado racionado⁹⁵, com oferta inelástica. Salientamos, ainda, que o fato de terem sido identificadas transações de compra e venda nesses eixos não necessariamente indica que houve mudanças nessa lógica, tendo em vista a relevância do mercado de aluguel para o comércio, o que significa que as transações que implicam em mudança de propriedade não implicam, necessariamente, em mudança dos inquilinos comerciais. Assim, a dinâmica do mercado de aluguel, sobretudo numa área como o submercado São José, descola-se da do mercado de compra e venda.

Deve-se considerar, ainda, o longo período de permanência de alguns inquilinos – tanto comerciais quanto residenciais – nos mesmos endereços. Já no caso do aluguel comercial – sobretudo no submercado São José – é possível que, devido à inelasticidade da oferta e à alta procura por pontos comerciais nas vias de localização mais vantajosa, não haja sequer a necessidade de publicação de anúncios na ocorrência de um imóvel vago, como foi expresso por alguns dos agentes entrevistados. Entendemos, assim, que o levantamento pode não conter as informações quanto ao aluguel das áreas mais valorizadas para o uso comercial, devido às características próprias do funcionamento deste submercado. De toda forma, os dados obtidos fornecem dados relevantes, sobretudo quanto às diferenciações dos preços com relação aos usos, à incidência das normativas de preservação e às características físicas das edificações.

6.2.1 Caracterização dos imóveis ofertados

Com relação às tipologias dos imóveis com ofertas de aluguel (Tabela 18), verifica-se, como foi o caso das transações de compra e venda, que em ambos os submercados a maioria dos imóveis ofertados corresponde às suas tipologias predominantes. No entanto, enquanto no submercado Boa Vista as casas sem recuos são uma ampla maioria (65,12%), no submercado São José os edifícios horizontais chegam a um terço do total de ofertas, havendo participação também significativa das casas sem recuos (24,24%). No entanto, importa observar que, nesse submercado, foi grande o número de anúncios sem o endereço completo e, portanto, sem informações quanto às características dos imóveis.

⁹⁵ Termo utilizado por Pedro Abramo na banca de defesa do projeto desta tese, em 14 de fevereiro de 2019.

Observa-se, no submercado Boa Vista, uma baixa representatividade das tipologias mais valorizadas com relação aos preços de compra e venda (edifícios verticais de 5 a 10 pavimentos e casas de oitão, ver Gráfico 26). Isso pode estar relacionado tanto a um possível maior tempo de permanência dos inquilinos nessas tipologias mais valorizadas ou a uma segmentação de mercado por tipologias, ou seja, imóveis com características mais recentes podem estar mais relacionados à moradia em casa própria, enquanto os imóveis de tipos tradicionais (casas térreas sem recuos e sobrados) são mais comumente disponibilizados no mercado de aluguel.

Tabela 18 - Submercados Boa Vista e São José: tipologias dos imóveis com oferta de aluguel nos submercados

Tipologia	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Casa de oitão	2	4,65	0	0,00
Casa sem recuos	28	65,12	8	24,24
Edif. Vertical de 5 a 10 pav.	0	0,00	2	6,06
Edif. Horizontal de 2 a 4 pav.	2	4,65	11	33,33
Sobrado	10	23,26	3	9,09
Sem informação*	1	2,33	9	27,27
Total	43	100,00	33	100,00

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

* Os imóveis sem informação são aqueles cujo endereço estava incompleto no anúncio.

No que diz respeito ao estado de conservação (Tabela 19), importa observar que os dados referem-se ao ano de 2018, não refletindo, necessariamente, a condição dos imóveis no preciso momento em que foram ofertados no mercado. No entanto, considerando o período de coleta dos anúncios, é possível que se trate de uma informação bastante aproximada. Assim sendo, no submercado Boa Vista, predominaram os imóveis em bom estado (51,16%), enquanto no submercado São José a distribuição se deu de forma mais equilibrada, com imóveis em situação regular com uma pequena predominância (30,30%) sobre aqueles em bom e precário estado, que apresentaram o mesmo percentual (21,21%).

Tabela 19 - Submercados Boa Vista e São José: conservação dos imóveis com oferta de aluguel

Conservação	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Bom	22	51,16	7	21,21
Precário	5	11,63	7	21,21
Regular	15	34,88	10	30,30
Sem informação*	1	2,33	9	27,27
Total	43	100,00	33	100,00

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

* Os imóveis sem informação são aqueles cujo endereço estava incompleto no anúncio.

Essa diferenciação está, certamente, associada aos usos principais dos submercados. Para o uso habitacional, existe uma expectativa por parte do inquilino de encontrar um imóvel pronto para morar, o que pode ser um estímulo aos proprietários para que mantenham seus

imóveis em bom estado no momento de ofertá-los. Já para o uso comercial, é comum que sejam realizadas obras de reforma para a adaptação do espaço físico à natureza da loja a ser instalada. Assim, o estado de conservação possui um peso mais relevante para o uso residencial, sendo necessário avaliar como esse fato se relaciona com a formação dos preços nos dois submercados.

No que diz respeito ao estado de preservação dos imóveis (Tabela 13), observa-se a predominância de imóveis preservados (32,56%) dentre os ofertados no submercado Boa Vista, frente aos imóveis substituídos (33,33%), no submercado São José. Novamente, acreditamos que essa diferenciação está relacionada aos usos predominantes, posto que os imóveis substituídos são, em sua maioria, voltados para o uso comercial.

Tabela 20 - Submercados Boa Vista e São José: preservação dos imóveis transacionados em compra/venda

Preservação	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Descaracterizado	4	9,30	7	21,21
Modificado	12	27,91	0	0,00
Não identificado*	0	0,00	2	6,06
Preservado	14	32,56	4	12,12
Substituído	12	27,91	11	33,33
Sem informação*	1	2,33	9	27,27
Total	43	100,00	33	100,00

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC), elaborado pela autora.

* Os imóveis sem informação são aqueles cujo endereço estava incompleto no anúncio. O estado de preservação “não identificado” significa que a análise dessa categoria não foi possível (DPPC, 2020).

Nesse sentido, verifica-se que existe um percentual significativo de imóveis substituídos (27,91%) e modificados (27,91%) dentre as ofertas no submercado Boa Vista, posto que as ofertas de aluguel comercial/de serviços ainda chegaram a quase 40% do total neste submercado (Tabela 21), apesar da predominância de ofertas voltadas ao uso habitacional (51,16%). Já no submercado São José, as ofertas voltadas para comércio/serviços (majoritariamente comércio) chegam a quase 88% do total. Ali, foram identificados também imóveis oferecidos como depósitos (9,09%), em atividade complementar à do uso comercial.

Tabela 21 - Submercados Boa Vista e São José: usos das ofertas de aluguel

Usos das ofertas de aluguel	Boa Vista		São José	
	Abs.	%	Abs.	%
Comercial/Serviços	17	39,53%	29	87,88%
Habitacional	22	51,16%	1	3,03%
Depósito	0	0,00%	3	9,09%
Não identificado*	4	9,30%	0	0,00%
Total	43	100,00%	33	100,00%

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

* Não foi possível identificar a que uso se destina a oferta de aluguel.

Importa observar que as ofertas de depósito estão situadas na área sul do submercado (ver Figura 84), onde também havia a permanência de residências, devido à localização

menos favorável ao uso comercial. Esse dado, embora seja pouco significativo em termos de quantidade de ofertas, pode indicar o potencial de competição do uso residencial não somente com os estabelecimentos comerciais em si, mas também com usos a eles complementares.

Nesse sentido, em todo o período analisado no submercado São José, apenas um anúncio de aluguel residencial foi coletado, através de visita de campo realizada justamente nessa área. Certamente, existe a possibilidade de que esses imóveis sejam ofertados através de “boca a boca” ou que haja baixa rotatividade dos domicílios alugados, dado que foi identificado nas entrevistas com os residentes encontrados no bairro entre 2014 e 2015, conforme será apresentado mais adiante. No entanto, no âmbito da coleta de ofertas de aluguel aqui analisada, a dinâmica do mercado de aluguel residencial no submercado é praticamente inexistente.

Considerando apenas a caracterização das edificações, já foi possível identificar diferenciações importantes entre os submercados São José e Boa Vista, relacionadas, sobretudo, aos diferentes usos predominantes nessas áreas. Importa, então, avaliar como as características dos imóveis e os usos se relacionam com os preços de oferta.

6.2.2 Análise dos preços de oferta

Com relação aos preços de oferta, observa-se que o preço médio do submercado São José é mais alto do que o do submercado Boa Vista (Tabela 22). A média dos preços de oferta de aluguel por metro quadrado no submercado Boa Vista é de R\$25,54, enquanto no submercado São José, o preço médio é de R\$30,18, ou 18,17% a mais. Importa considerar que o submercado São José possui maior desvio padrão com relação ao preço médio (77,17%), ou seja, uma amostra mais heterogênea.

Tabela 22 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel

Área	Média truncada (R\$/m ²)	Desvio Padrão		Preço Mínimo (R\$/m ²)	Preço Máximo (R\$/m ²)	Amostra (Abs.)
		(R\$/m ²)	% da média			
Submercado Boa Vista	25,54	14,41	56,42	5,76	70,55	43
Submercado São José	30,18	23,29	77,17	9,45	93,62	33

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

O preço máximo identificado no submercado Boa Vista (R\$70,55) corresponde a uma oferta de aluguel comercial na Rua da Santa Cruz, importante eixo de conexão deste submercado, nas proximidades do Mercado da Boa Vista. O preço máximo verificado no submercado São José (R\$93,62), por sua vez, está situado na Rua Antônio Henrique, no miolo da área comercial (ver Figura 85), via que conecta a Rua das Calçadas com a Rua São José do Ribamar.

Cruzando os preços médios de aluguel por vias nos submercados com a qualidade do espaço urbano, não foi possível identificar, no submercado São José (Tabela 16), uma correlação – assim como no caso dos preços de compra e venda. Ademais, na Tabela abaixo, é possível observar que as vias mais valorizadas com relação ao preço de oferta de aluguel não correspondem às vias mais valorizadas no que diz respeito aos preços de compra e venda. Como dito, trata-se de mercados com lógicas diferenciadas e, diante da oferta racionada no mercado de aluguel dos principais eixos comerciais deste submercado, a comparação fica enfraquecida.

Tabela 23 - Submercado São José: cruzamento entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios de compra e venda e oferta de aluguel por via

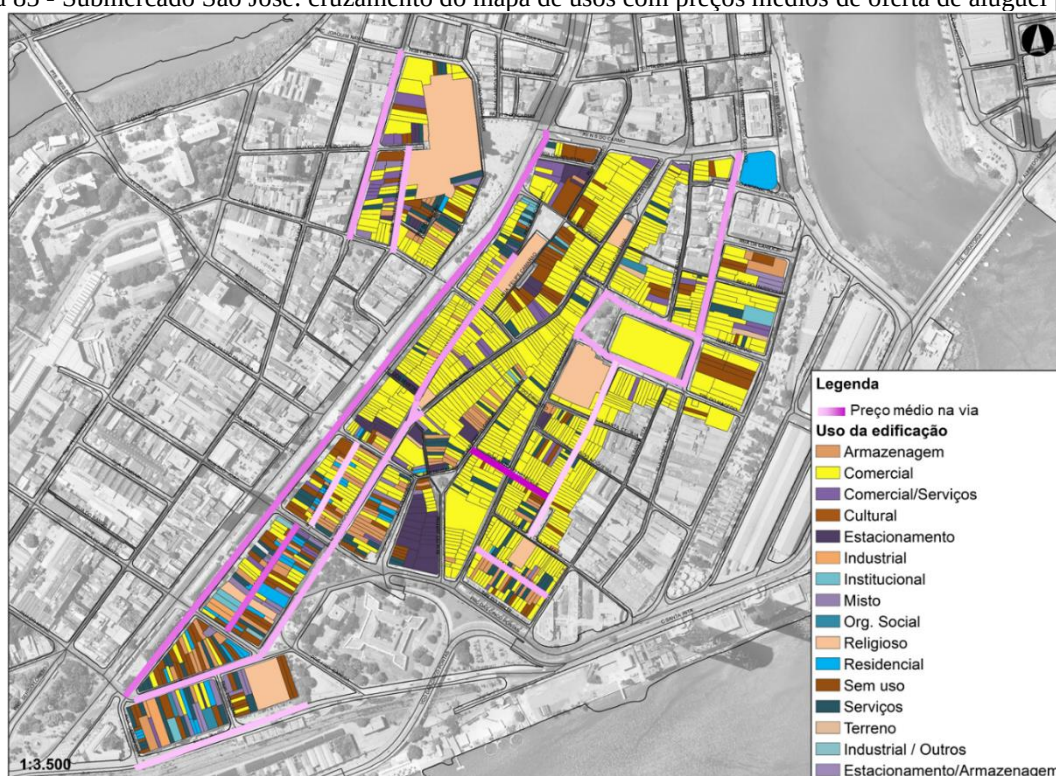
	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)	Média preço de oferta de aluguel (R\$/m²)
Avenida Dantas Barreto	1,70	3635,31	49,19
Avenida Martins de Barros	2,50	2302,65	
Avenida Nossa Senhora do Carmo	2,50		
Avenida Sul	1,90	1931,44	16,21
Beco do Marroquim	1,80		
Cais Santa Rita	1,70	2903,74	
Pátio de São Pedro	2,70		
Praça da Restauração	2,10		
Praça das Cinco Pontas	2,20		
Praça Dom Vital	1,90	2864,87	27,62
Rua Antônio Henrique	1,90	3793,83	93,62
Rua Cerro Corá	1,90		
Rua Coração de Maria	2,10	2680,40	
Rua Cristóvão Colombo	1,60	1455,29	
Rua da Carioca	1,60	2693,37	
Rua da Indústria	1,80		
Rua da Palma	1,60	2371,79	30,85
Rua da Penha	2,00	8307,71	
Rua da Praia	1,90	5359,51	31,83

	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)	Média preço de oferta de aluguel (R\$/m²)
Rua das Águas Verdes	1,60	2679,67	32,74
Rua das Calçadas	1,80	9414,43	
Rua de Santa Rita	1,70		
Rua Direita	1,80	5265,81	
Rua do Dique	2,10	1808,11	55,38
Rua do Fogo	1,70	810,67	
Rua do Forte	1,90	3443,83	
Rua do Jardim	2,10	7557,50	
Rua do Livramento	2,60	4019,43	
Rua do Nogueira	1,60	4587,66	
Rua do Peixoto	1,90		
Rua do Porão	1,70	3017,17	
Rua do Rangel	1,80	3189,11	
Rua dos Pescadores	1,90	3710,49	24,96
Rua Felipe Camarão	2,10		
Rua Frei Caneca	2,30		
Rua Frei Henrique	1,80	1308,23	13,33
Rua Imperial	2,10	1916,59	16,64

	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)	Média preço de oferta de aluguel (R\$/m²)
Rua João Souto Maior	2,80		
Rua Marquês do Herval	1,80		
Rua Padre Floriano	1,70	3908,80	
Rua Padre Muniz	1,80		
Rua Passo da Pátria	1,60	2315,19	
Rua Piracema	1,70	1995,54	
Rua São João	2,20		
Rua São José do Ribamar	1,50	6002,97	12,26
Rua São Pedro	1,60	2195,70	
Rua Santa Cecília	1,40	3332,77	
Rua Tobias Barreto	1,90		
Rua Vidal de Negreiros	1,90	2467,50	25,12
Rua Vinte e Quatro de Maio	1,50	2892,76	22,39
Travessa do Cirigado	1,80		
Travessa do Falcão	1,70	3181,58	
Travessa do Forte	1,70	9470,94	
Travessa do Macedo	1,60		
Travessa dos Martírios	1,60	4210,32	

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC) e GEMFI. Elaborado pela autora.

Figura 85 - Submercado São José: cruzamento do mapa de usos com preços médios de oferta de aluguel por vias



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC) e GEMFI. Elaborado pela autora.

No caso do submercado Boa Vista (Tabela 24), os preços médios por via são, em geral, mais uniformes e parecem relacionar-se mais com a qualidade do espaço urbano, com exceção da Rua do Jasmim, que alcançou o maior preço por metro quadrado tendo uma avaliação de qualidade entre ruim e regular. Trata-se, no entanto, de uma única oferta, voltada ao uso comercial. Já na correlação com os preços de compra e venda, a avaliação fica prejudicada devido à ausência de ofertas nas vias mais valorizadas neste tipo de transação. Na espacialização dos preços médios (Figura 86), apesar da baixa diferenciação entre a maioria das vias, observa-se que os eixos mais valorizados com preços de aluguel – com exceção da Rua do Jasmim, ao sul da área – configuram os principais eixos de conexão da área: as Ruas Velha, da Santa Cruz e Barão de São Borja, todas contando também com a presença de usos não-residenciais.

Tabela 24 - Submercado Boa Vista: cruzamento entre matriz de qualidade do espaço urbano e preços médios de compra e venda e oferta de aluguel por via

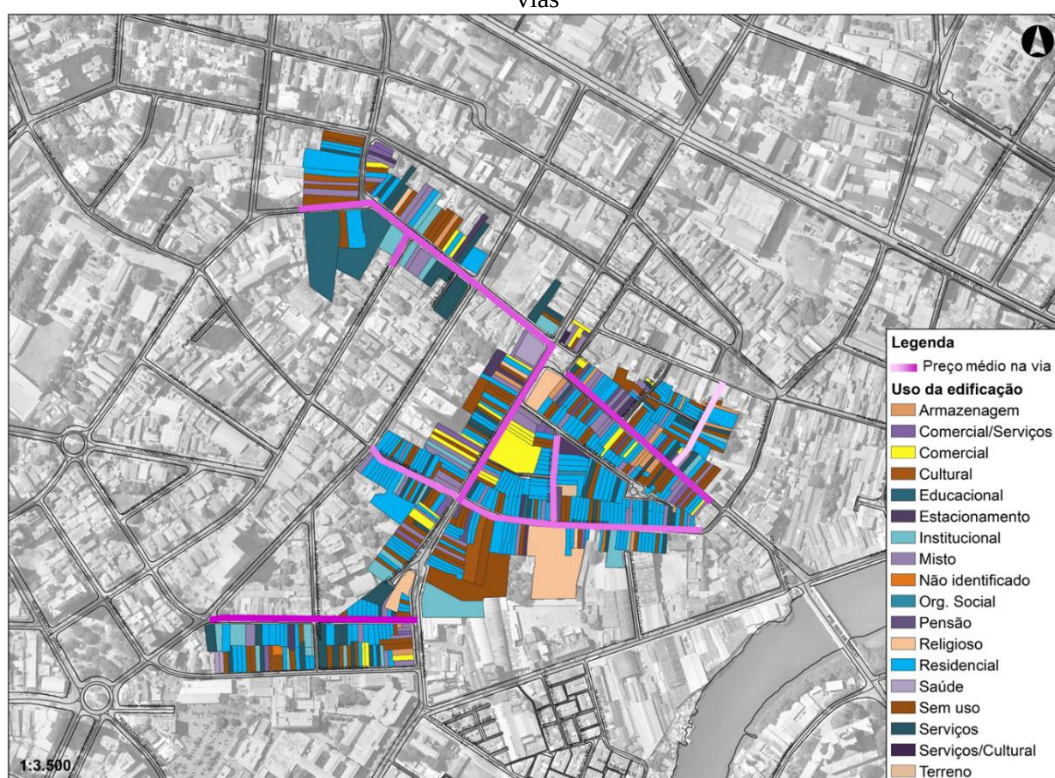
	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)	Média preço de oferta de aluguel (R\$/m²)
Avenida Manoel Borba	1,90		
Beco São Gonçalo	2,10		
Largo da Santa Cruz	2,20		
Rua Barão de São Borja	2,40	2637,50	27,15
Rua Cassimiro de Abreu	1,90	1739,16	
Rua da Alegria	1,90	1675,09	
Rua da Glória	1,90	2298,39	24,70
Rua da Santa Cruz	2,40	2461,75	28,15
Rua da Soledade	2,30	2516,28	

	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)	Média preço de oferta de aluguel (R\$/m²)
Rua Desembargador Cunha Barreto	1,90	1466,67	34,56
Rua do Jasmim	1,90	1466,67	34,56
Rua do Veras	1,70	1942,37	16,69
Rua dos Coelhos	2,00	803,52	
Rua dos Prazeres	2,00	2149,86	
Rua Gervásio Pires	2,50		
Rua Jornalista Edmundo Bitencourt	2,40		
Rua José de Alencar	2,10	2662,28	

	Média qualidade do espaço urbano	Média preço de compra e venda (R\$/m²)	Média preço de oferta de aluguel (R\$/m²)
Rua Leão Coroador	2,00	2526,16	23,72
Rua Marques Amorim	2,50		27,45
Rua Padre João Ribeiro	2,40	2079,68	
Rua Rosário da Boa Vista	2,20		
Rua São Gonçalo	2,30	2813,78	
Rua Velha	2,20	1528,14	30,14
Rua Visconde de Goiana	2,10	2232,83	23,89
Travessa Pedro Albuquerque	2,00	3311,88	

Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC) e GEMFI. Elaborado pela autora.

Figura 86 - Submercado Boa Vista: cruzamento do mapa de usos com preços médios de oferta de aluguel por vias



Fonte: Prefeitura da Cidade do Recife (SEFIN e DPPC) e GEMFI. Elaborado pela autora.

No que diz respeito aos usos (Tabela 25), observa-se que, no submercado Boa Vista, permanece a relevância do uso habitacional, que possui preço médio 12,05% mais elevado (R\$29,10/m²) do que o preço dos usos não-residenciais (R\$25,97/m²). No entanto, a amostra de ofertas habitacionais é mais homogênea e tanto o preço mínimo (R\$5,76/m²) quanto o preço máximo do uso habitacional (R\$52,77/m²) são mais baixos do que os coletados para os usos comercial e de serviços (R\$6,45/m² e R\$70,55/m², respectivamente). Entre os preços máximos de oferta, o do uso de comércio/serviços é 33,69% superior ao preço máximo do uso habitacional, o que, se por um lado pode não se concretizar numa transação, por outro lado, pode indicar uma intenção por parte do proprietário de aumentar sua renda imobiliária através de usos mais lucrativos.

Tabela 25 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por uso

Submercado	Uso da oferta	Média truncada (R\$/m ²)	Desvio Padrão		Preço Mínimo (R\$/m ²)	Preço Máximo (R\$/m ²)	Amostra (Abs.)
			(R\$/m ²)	% da média			
Boa Vista	Habitacional	29,10	13,12	45,09	5,76	52,77	22
	Comercial/Serviços	25,97	16,21	62,42	6,45	70,55	17
São José	Habitacional	13,33	-	-	-	-	1
	Comercial/Serviços	32,12	24,17	75,25	9,45	93,62	29
	Depósito	18,37	4,75	25,86	15,08	23,82	3

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

Já no submercado São José, a diferença entre o uso de comércio/serviços (R\$32,12/m²) e o uso habitacional (R\$13,33/m²) é de 140,96%, atestando o desfavorecimento deste último. O uso comercial se sobressai, também, ao uso de depósitos (R\$18,37/m²), em 74,85%. No submercado São José, portanto, nenhum outro uso se aproxima da possibilidade de oferecer as mais altas rendas imobiliárias que o uso comercial (pois se trata da grande maioria das ofertas com relação aos serviços) pode oferecer. O uso habitacional apenas poderia ter mais chance de competição nas áreas menos acessíveis e, portanto, menos vantajosas para o comércio. No entanto, mesmo nesses lugares – como visto –, as residências entram em competição com os depósitos, que ainda possuem preço médio 37,81% mais elevado.

Outra possível vantagem dos depósitos sobre a moradia diz respeito à redução das necessidades de manutenção do imóvel, possibilitando o aumento indireto da renda imobiliária. Assim, um importante aspecto a ser analisado diz respeito à relação dos preços das ofertas de aluguel com o estado de conservação das edificações (Tabela 26). No submercado Boa Vista, identifica-se uma relação clara, com os preços aumentando nos melhores estados de conservação. Os imóveis avaliados como em bom estado de conservação possuem preço médio (R\$25,78/m²) 20,52% mais elevado do que os imóveis em situação

precária (R\$21,39/m²). No submercado São José, essa relação não é tão clara: embora o preço mais alto seja o dos imóveis em bom estado (R\$43,60/m²), as edificações em situação precária tiveram preço médio mais elevado (R\$31,14/m²) que aquelas em estado regular de conservação (R\$20,89/m²). Ademais, o conjunto de edificações em bom estado teve o maior desvio padrão com relação ao preço médio, ou seja, uma amostra mais heterogênea.

Tabela 26 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por estado de conservação

Submercado	Estado de conservação	Média truncada (R\$/m ²)	Desvio Padrão		Preço Mínimo (R\$/m ²)	Preço Máximo (R\$/m ²)	Amostra (Abs.)
			(R\$/m ²)	% da média			
Boa Vista	Precário	21,39	12,20	57,03	7,32	35,00	5
	Regular	25,55	15,11	59,14	5,76	56,53	15
	Bom	25,78	11,64	45,15	6,00	50,25	22
São José	Precário	31,14	16,89	54,24	10,29	58,55	7
	Regular	20,89	8,90	42,60	9,45	41,14	10
	Bom	43,60	35,37	81,12	13,33	88,91	7

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

Assim, os dados parecem indicar uma maior relevância do estado de conservação no submercado habitacional. Importa, dessa maneira, avaliar como os preços por estado de conservação se relacionam com os usos. No submercado Boa Vista (Gráfico 28), a relação de preços mais altos com melhores níveis de conservação foi verificada em ambos os usos, mas houve uma diferenciação mais importante no uso habitacional, com a diferença de preço entre bom (R\$32,66/m²) e precário estado (R\$25,37/m²) chegando a 28,73%. Para o uso de comércio e serviços, essa diferença foi de 14,35%.

Gráfico 28 - Submercado Boa Vista: preços de oferta de aluguel por uso e estado de conservação

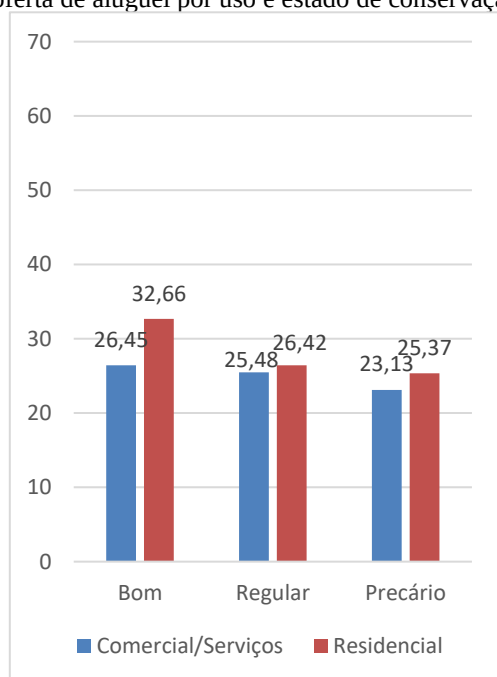
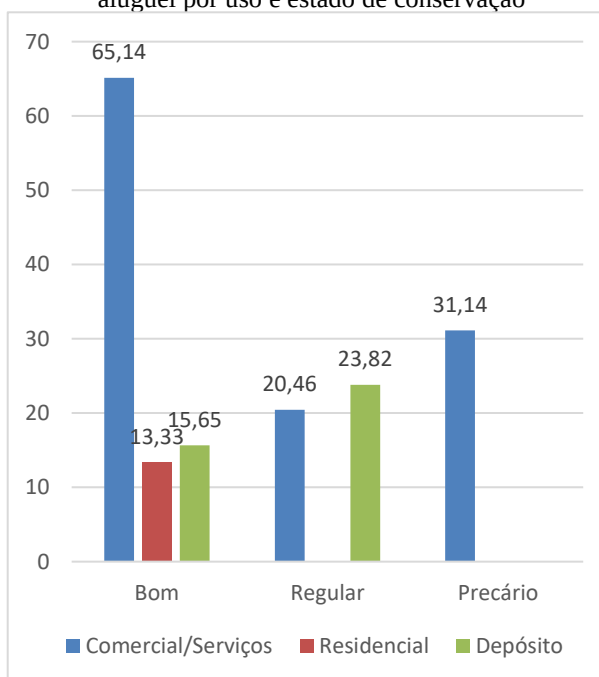


Gráfico 29 - Submercado São José: preços de oferta de aluguel por uso e estado de conservação



Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

Já no submercado São José (Gráfico 29), embora a diferença entre bom (R\$65,14/m²) e precário estado (R\$31,14/m²) para o uso de comércio/serviços tenha sido bastante elevada (109,18%), os imóveis em situação precária tiveram preço médio 52,20% mais alto do que aqueles em situação regular (R\$20,46/m²). Com relação às ofertas de depósitos, verifica-se que o preço médio dos imóveis em situação regular (R\$23,82/m²) foi mais 52,20% alto do que o preço daqueles em bom estado (R\$15,65/m²). Já quanto ao uso habitacional, não é possível avaliar.

Assim, com relação ao submercado São José, o estado de conservação pode ter alguma relevância para a composição dos preços de aluguel comercial, mas essa não está entre as características mais significativas. Outros aspectos – como localização – podem ser mais importantes, motivo pelo qual imóveis de comércio/serviços em situação precária no submercado São José ainda podem chegar a ter preço médio 17,73% mais alto do que imóveis do mesmo uso, em bom estado, no submercado Boa Vista. Conforme anteriormente discutido, é natural que o estado de conservação tenha maior peso no caso das residências, pois é comum, para lojas, a realização de obras de reforma para a implantação de novos estabelecimentos.

Com relação à situação física das edificações – e, em se tratando da problemática anteriormente exposta, da maior tendência dos usos comerciais à transformação das edificações –, importa avaliar a relação dos preços com o estado de preservação dos imóveis (Tabela 27), o que pode também trazer maiores esclarecimentos com relação às condutas dos agentes frente aos bens patrimoniais.

Tabela 27 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por estado de preservação

Submercado	Estado de preservação	Média truncada (R\$/m ²)	Desvio Padrão		Preço Mínimo (R\$/m ²)	Preço Máximo (R\$/m ²)	Amostra (Abs.)
			(R\$/m ²)	% da média			
Boa Vista	Descaracterizado	32,77	16,26	49,62	21,85	56,53	4
	Substituído	22,06	8,27	37,49	9,89	37,52	12
	Preservado	24,00	10,97	45,71	8,75	52,77	14
	Modificado	27,74	16,99	61,25	5,76	50,25	12
São José	Descaracterizado	54,32	29,72	54,71	9,45	88,91	7
	Substituído	19,97	6,12	30,65	13,33	29,16	11
	Preservado	17,59	10,24	58,21	10,29	32,74	4

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

No submercado Boa Vista, os imóveis descaracterizados tiveram o preço médio mais elevado (R\$32,77/m²). No entanto, importa observar que todos os imóveis do conjunto de imóveis descaracterizados no submercado Boa Vista são de uso comercial, sendo que esse é o único nível de preservação que tem todos os imóveis com o mesmo uso. Os imóveis modificados tiveram a segunda maior média (R\$27,74/m²), seguidos daqueles preservados

(R\$24,00/m²). As edificações substituídas – o pior nível de preservação – tiveram o preço médio mais baixo no submercado Boa Vista (R\$22,06/m²). Assim, embora o uso pareça ser um fator que se sobressai, parece haver, no submercado Boa Vista, uma influência dos níveis de preservação com relação à formação dos preços.

Já no submercado São José, os imóveis preservados tiveram o menor preço médio (R\$17,59/m²), com os descaracterizados chegando a uma média 208,81% mais elevada (R\$54,32/m²). Os dados apontam, portanto, para uma relação negativa entre o estado de preservação e a formação dos preços no submercado São José, em que os preços aumentam conforme o estado de preservação piora, possivelmente devido ao uso comercial. Essa situação pode ser verificada no submercado Boa Vista, se considerarmos apenas o uso de comércio/serviços (Gráfico 30) e se acentua ainda mais no submercado São José (Gráfico 31), onde os imóveis descaracterizados de uso comercial/serviços chegam a um preço médio (R\$59,41/m²) 237,75% mais alto do que os de mesmo uso, preservados (R\$17,59/m²). Essa mesma diferença reduz para 56,79% no submercado Boa Vista (preço médio de R\$32,77/m² dos imóveis descaracterizados e R\$20,90/m² dos imóveis preservados).

Gráfico 30 - Submercado Boa Vista: preços de oferta de aluguel por uso e estado de preservação

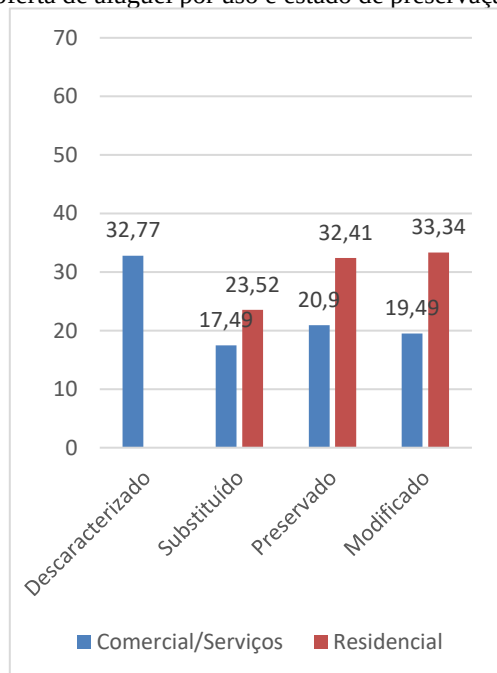
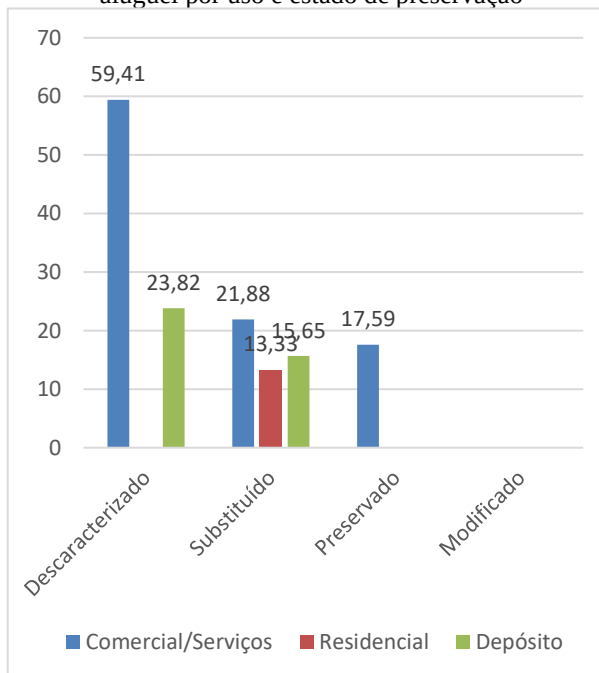


Gráfico 31 - Submercado São José: preços de oferta de aluguel por uso e estado de preservação



Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

Já com relação ao uso habitacional no submercado Boa Vista, os melhores níveis de preservação tiveram preços mais elevados, com uma diferença de apenas 2,87% entre os modificados (R\$33,34/m²) e os preservados (32,41/m²). Entre os imóveis habitacionais modificados e os substituídos (R\$23,52/m²), por sua vez, a diferença chega a 41,75%. Os

dados apontam, portanto, para uma relevância do bom estado de preservação na composição dos preços de aluguel apenas para o uso habitacional. Com relação ao uso comercial/serviços, os mais altos preços obtidos pelos imóveis descaracterizados possivelmente estão motivados não pelo estado de preservação em si, mas pela existência de adaptações prévias destes imóveis aos usos não-residenciais. De toda forma, trata-se de uma situação extremamente indutora de uma postura de *destruição aniquiladora* (LACERDA e ABRAMO, 2020) dos bens patrimoniais por parte dos proprietários, pois permite uma maximização da renda imobiliária. As diferentes condutas por parte dos agentes serão discutidas com maior profundidade na seção seguinte.

Por fim, importa considerar a relação dos preços de oferta de aluguel com as tipologias edilícias (Tabela 28). No submercado Boa Vista, os sobrados tiveram o preço médio mais elevado (R\$28,87/m²), seguidos das casas térreas sem recuos (R\$24,25/m²). A maior valorização das tipologias tradicionais com relação aos preços de aluguel entra em contradição com os preços de compra e venda (ver Gráfico 26) e pode ter ocorrido devido à ausência de imóveis em edificações verticais no universo analisado, bem como a amostra reduzida de ofertas em edifícios horizontais (preço médio de R\$17,61/m²) e casas de oitão (R\$24,01/m²), mais valorizados nos preços de compra e venda.

Tabela 28 - Submercados Boa Vista e São José: preços de oferta de aluguel por tipologia

Sub-mercado	Tipologia	Média truncada (R\$/m ²)	Desvio Padrão		Preço Mínimo (R\$/m ²)	Preço Máximo (R\$/m ²)	Amostra (Abs.)
			(R\$/m ²)	% da média			
Boa Vista	Casa sem recuos	24,25	12,32	50,80	5,76	56,53	28
	Edifício horizontal	17,61	10,91	61,95	9,89	25,33	2
	Sobrado	28,87	15,76	54,59	7,72	50,25	10
	Casa de oitão	24,01	4,41	18,37	20,90	27,13	2
São José	Casa sem recuos	50,39	30,09	59,71	9,33	53,10	8
	Edifício horizontal	19,97	6,12	30,65	13,33	29,16	11
	Sobrado	15,83	7,32	46,24	9,45	23,82	3
	Edf. Vertical de 5 a 10 pav.	30,85	14,54	47,13	20,57	41,14	2

Fonte: Coleta de preços de aluguel (GEMFI), elaborado pela autora.

Já no submercado São José, nas transações de compra e venda, havia-se identificado uma grande proximidade entre os preços das casas térreas, edifícios horizontais e sobrados – considerados como as edificações mais adequadas ao uso comercial. Com relação aos preços de aluguel, verifica-se que as casas térreas sem recuos chegaram a um preço médio 218,32% mais elevado (R\$50,39/m²) do que os sobrados (R\$15,83/m²) e 152,33% mais elevado do que os edifícios horizontais (R\$19,97/m²). Acreditamos que as casas térreas sem recuos podem ter preço médio mais alto por aproveitarem as vantagens locacionais, mas terem área mais reduzida. Novamente, nesses casos, a localização parece ter um papel mais relevante. Com relação ao preço médio identificado em edifícios verticais de 5 a 10 pavimentos

(R\$30,85/m²), que foi mais elevado do que o dos sobrados e edifícios horizontais – em contradição com os dados de compra e venda –, trata-se apenas de duas ofertas de salas num mesmo edifício na Rua da Palma. Embora as duas ofertas correspondam à mesma área, uma é o dobro da outra. Seria necessário, portanto, uma amostra mais significativa para chegar a conclusões mais aprofundadas.

No geral, percebe-se que apenas um levantamento de preços de ambas as formas de transação (compra e venda e aluguel) realizado no mesmo período e a partir de visitas de campo – permitindo averiguar não apenas o preço de oferta, mas o preço da transação concretizada – que cobrissem as áreas analisadas de maneira mais abrangente poderia trazer dados a serem comparados com maior consistência. No entanto, as dificuldades impostas pela pandemia inviabilizaram tal levantamento no presente momento. Ainda assim, os dados até o momento apresentados permitem identificar importantes indicativos com relação à diferenciação dos preços de acordo com submercado e uso.

Assim, percebe-se que a formação dos preços de aluguel é impactada por fatores como localização, tipologias, conservação e preservação, sendo que esses fatores operam de forma diferente conforme o sítio, notadamente conforme seu uso principal – o que parece ser o principal elemento de diferenciação. Nesse sentido, torna-se de fundamental importância entender o comportamento dos agentes desses submercados imobiliários.

6.3 Agentes e suas condutas

Conforme discutido no Capítulo 3, a compreensão do funcionamento de um mercado imobiliário e seus mecanismos de fixação dos preços passa pela identificação de como os agentes desse mercado definem suas condutas (LACERDA, 1996). Com relação aos agentes relevantes a essa pesquisa, tendo em vista as evidências de que a problemática da competição de usos em pauta se desenvolve, majoritariamente, no mercado de aluguel, identificamos como de principal interesse, do lado da oferta, os proprietários imobiliários rentistas e, do lado da demanda, os locatários comerciantes e residentes.

Para avaliar a conduta desses agentes, a aplicação de questionários ou a realização de entrevistas é o método fundamental. Com relação aos locatários, tanto os comerciantes quanto os residentes, essa aproximação vem sendo realizada pelo GEMFI desde 2014, tanto através da aplicação de questionários no âmbito da Pesquisa MICH (2014), quanto da realização de entrevistas com moradores (MENEZES, 2015). Já os proprietários imobiliários permanecem como agentes ainda pouco explorados, havendo maiores dificuldades de acessar esse grupo.

Tendo em vista a extensão do tempo de duração da pandemia da Covid-19 e as recomendações de distanciamento social, optou-se por concentrar os esforços na realização de entrevistas com os proprietários, considerando a preexistência de dados sobre os locatários, de forma a minimizar os riscos envolvidos nas necessárias visitas de campo para a identificação dos agentes e na própria realização das entrevistas, ocorridas, em muitos casos, presencialmente. As particularidades dos métodos de coleta de entrevistas e aplicação de questionários com cada categoria de agentes serão expostas nas suas respectivas seções.

Antes, no entanto, importa discutir as diferentes condutas frente aos bens patrimoniais que, no desenvolvimento da Pesquisa MICH, vêm sendo identificadas como práticas dos agentes imobiliários nos submercados do CHR. Essas condutas são avaliadas considerando, inicialmente, os estados de conservação e preservação dos imóveis, apresentados no Capítulo 5 para os submercado em tela. Com relação ao estado de conservação (Gráfico 17), vimos que predominam os imóveis em situação regular, tanto no submercado São José (52,69%) quanto no submercado Boa Vista (52,45%), seguidos pelos imóveis em bom estado (35,83% em São José e 30,88% na Boa Vista). Os imóveis em mau estado de conservação – situação precária ou ruínas –, por sua vez, são mais presentes no submercado Boa Vista (15,69%) do que no submercado São José (11,06%).

Conforme anteriormente exposto, os casos de situação precária se relacionam bastante com as tipologias tradicionais desses submercados, sobretudo as casas térreas sem recuos, mas, embora muitos imóveis nessa situação encontrem-se sem uso, essa situação física não está intrinsecamente relacionada a um esvaziamento dos imóveis. Assim, a existência dos imóveis em situação precária pode indicar condutas de proprietários no sentido de maximizar seus lucros com habitação de baixa renda através da economia de gastos com manutenção; de abandono do imóvel com vistas à sua destruição; ou mesmo a uma dificuldade de ocupar o imóvel com o uso residencial devido a aspectos como a baixa qualidade do espaço urbano, o que não torna vantajoso ao proprietário a realização de obras de manutenção.

Importa observar que, embora a problemática com relação aos imóveis em situação precária seja proporcionalmente mais significativa nas tipologias tradicionais e no submercado Boa Vista, mantendo uma relação com a redução do uso habitacional, também foram verificados imóveis nessa situação destinados ao uso comercial no submercado São José. Assim, no geral, os dados indicam uma postura de não realização de manutenções frequentes na maioria dos casos, com uma maior tendência à precarização no submercado Boa Vista.

No que diz respeito ao estado de preservação, conforme anteriormente exposto (Gráfico 16), no submercado São José predominam os imóveis em mau estado de preservação. Entre descaracterizados, substituídos, demolidos e imóveis novos, chega-se a 73,06% do total de imóveis no submercado, enquanto o conjunto de imóveis preservados e modificados chega a apenas 23,44% do total. Já no submercado Boa Vista, os imóveis preservados e modificados respondem por 57,68% do total, enquanto o conjunto de imóveis demolidos/ descaracterizados/substituídos/novos respondem por 37,91%. Importa ressaltar que se trata de sítios históricos com o mesmo nível de preservação – apenas em nível municipal – e que não contaram com investimentos significativos na conservação do estoque edificado, conforme apresentado no Quadro 1.

Dessa forma, no submercado São José, uma parte significativa dos proprietários possuem uma conduta norteada pela *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais*. Segundo Lacerda e Abramo (2020), isso denota que, para além da destruição dos bens patrimoniais por meio da substituição ou descaracterização, os inquilinos e/ou proprietários os desmaterializam dos seus valores histórico-culturais. Essa postura está claramente relacionada ao uso principal desse submercado, sendo a destruição aniquiladora tratada como uma necessidade frente às necessidades de adaptação do estoque preexistente para o uso comercial.

Já no submercado Boa Vista, pode-se considerar que parte dos proprietários mantêm uma postura norteada pela *conservação inovadora dos bens patrimoniais*, termo proposto por Lacerda (2018) para designar os imóveis, reconhecidos pelos seus valores histórico-culturais – não passíveis de destruição, pois submetidos a normas protecionistas – mas modificados para adequá-los às atividades contemporâneas, numa aliança entre o antigo e o novo.

No entanto, consideramos que muitos dos casos do submercado Boa Vista não estão relacionados à adequação às atividades contemporâneas, mas sim a uma reprodução de modos de vida passados, como a moradia em cortiços com baixa qualidade habitacional. Além disso, não existe, na maioria dos casos, uma conduta de manutenção constante dos imóveis. Apesar disso, trata-se de posturas que vêm mantendo bons níveis de preservação no sítio histórico da Boa Vista. Podemos considerar, portanto, que são condutas de *preservação por inércia*, termo que estamos propondo no sentido de classificar a situação de boa parte do submercado Boa Vista, em que os bens são mantidos preservados não necessariamente por um interesse específico com relação aos seus valores culturais, mas sim por uma reprodução de práticas antigas e por um desinteresse no investimento sobre o estoque edificado, seja no sentido da *conservação inovadora*, seja no da *destruição aniquiladora*.

Essas três condutas diferenciadas, como dito, foram identificadas com base na situação física do conjunto edificado nesses submercados, anteriormente discutida. No entanto, a opinião desses agentes, com base na realização das entrevistas e questionários, permitirá compreender de maneira mais completa sua abordagem. Ademais, a conduta frente aos bens patrimoniais é apenas um dos aspectos que nos permitem compreender os mecanismos de funcionamento desses submercados, sendo necessário avaliar a opinião dos agentes com relação a outros aspectos relevantes para o funcionamento desses submercados, bem como seus condicionantes para a fixação dos preços praticados.

6.3.1 Proprietários imobiliários

Os proprietários imobiliários no Centro Histórico do Recife configuram um grupo de agentes cujo perfil é, em geral, pouco conhecido. Conforme anteriormente discutido, o longo processo histórico faz com que a fragmentação do solo e da propriedade seja uma das características fundamentais do centro tradicional de uma cidade (TOURINHO, 2006), o que dificulta ainda mais o conhecimento com relação a esses agentes. Ademais, a identidade dos proprietários é tratada, pela Prefeitura da Cidade do Recife – que detém essas informações através de seu Cadastro Imobiliário – como um dado sensível e, portanto, sigiloso. No entanto, dados fornecidos pela DPPC, enquanto respeitam o sigilo fiscal dos proprietários, ajudam a lançar luz sobre a estrutura fundiária dos sítios históricos protegidos no Recife.

No caso do sítio histórico de Santo Antônio e São José como um todo (ZEPH-10 e 14), a DPPC (2020) identificou como proprietários mais significativos as entidades religiosas (ordens religiosas e Santa Casa da Misericórdia), o Governo do Estado, a Prefeitura do Recife e um grupo de proprietários asiáticos – em sua maioria, chineses –, que já possuem, agrupados, um total de área construída maior do que a da Prefeitura, configurando-se como relevantes agentes no mercado imobiliário neste sítio histórico.

Conforme é apontado nesse levantamento, os imóveis de propriedade do Governo e da Prefeitura correspondem, majoritariamente, aos grandes equipamentos presentes na área, bem como ao casario do Pátio de São Pedro. Os imóveis das entidades religiosas, por sua vez, encontram-se dispersos por toda a área, correspondendo não só às edificações de uso religioso, mas também a um patrimônio civil que é, geralmente, disponibilizado no mercado de aluguel, gerando renda para as referidas entidades. Já o grupo de chineses concentra suas posses na área de uso comercial, sobretudo no submercado São José.

A presença desses proprietários chineses está profundamente ligada ao uso comercial e relaciona-se ao crescimento da renda das famílias brasileiras através de políticas sociais do

Governo Federal implementadas desde o início do Século XXI até meados da década de 2010, bem como a uma política do Governo Chinês, de expansão dos mercados de consumo das mercadorias produzidas nesse país⁹⁶. A elevação do poder de consumo das famílias de mais baixa renda e a inserção do Brasil numa economia globalizada estimularam a chegada desses comerciantes em áreas menos desenvolvidas do país, como o Nordeste, que teve, entre 2005 e 2012, um crescimento no setor de varejo que ultrapassou a média nacional (SILVA, 2018). É, portanto, nesse contexto, que os imigrantes chineses tornaram-se importantes agentes imobiliários no Centro Histórico do Recife.

No que diz respeito ao sítio histórico da Boa Vista (ZEPH-08), o levantamento realizado pela DPPC (2020b) identificou os mesmos agentes como proprietários mais significativos, destacando-se, em primeiro lugar, as entidades religiosas. O Governo do Estado é, novamente, o segundo proprietário mais significativo, sendo que seus imóveis estão majoritariamente concentrados no conjunto da Rua da Aurora, que configura um núcleo institucional. Destacam-se, também, a Prefeitura do Recife e o grupo de proprietários chineses, embora esses últimos possuam uma representatividade bem menor do que em Santo Antônio e São José, concentrando seus imóveis nas áreas da Boa Vista com maior relevância do uso comercial (submercado Imperatriz/Rua Nova). Internamente à área do submercado Boa Vista, destaca-se a presença das entidades religiosas.

Com relação especificamente aos proprietários de imóveis nos submercados imobiliários aqui analisados, importa comparar com os dados referentes aos demais submercados presentes no Centro Histórico do Recife (Tabela 29).

Tabela 29 - CHR: Status jurídico dos proprietários de endereços por submercado imobiliário (2018)

Submercados	Pessoas Físicas		Pessoas Jurídicas								Total de endereços (Físicas + Jurídicas)	
	Subtotal		Entidades religiosas		Órgãos públicos		Empresas		Subtotal			
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Bairro do Recife	400	42,2	137	14,5	50	5,3	361	38,1	548	57,8	948	100
Santo Antônio-Guararapes	1.161	74,4	0	0,0	32	2,0	368	23,6	400	25,6	1.561	100
Santo Antônio-Diário	349	54,8	34	5,3	16	2,5	238	37,4	288	45,2	637	100
São José	1.629	75,7	147	6,8	39	1,8	337	15,7	523	24,3	2.152	100
Imperatriz-Rua Nova	1.012	71,3	55	3,9	4	0,3	349	24,6	408	28,7	1.420	100
Boa Vista	809	87,3	37	4,0	13	1,4	68	7,3	118	12,7	927	100
Total	5.360	70,1	410	14,7	154	2,0	1.721	22,5	2.285	29,9	7.645	100

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife. Dados coletados pela DPPC (2018). Tabela elaborada pelo GEMFI.

⁹⁶ A relevância do Recife nesse contexto de investimentos do Governo Chinês refletiu-se na escolha da cidade, em 2016, para sediar o terceiro Consulado-Geral da China no país. Fonte: <<http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2016/02/recife-e-escolhida-para-ter-terceiro-consulado-geral-da-china-no-pais.html>>. Acesso em: 12 out. 2021.

Avaliando o *status* jurídico desses proprietários, verifica-se a grande predominância de Pessoas Físicas (PF) no todo dos seis submercados do CHR, chegando a 70,1% do total de endereços em cada submercado. Destacamos a singularidade do submercado Bairro do Recife, no qual a predominância é de proprietários Pessoa Jurídica (PJ) – chegando a 57,8% do total de endereços – e do submercado Boa Vista, que possui mais do que o dobro de endereços com proprietários PF (tanto em termos absolutos quanto relativos, chegando a 87,3%) do que o submercado Bairro do Recife. Dentre os endereços com proprietários PJ no submercado Boa Vista, as empresas possuem o maior percentual (7,3%), mas ficam ainda muito aquém da representatividade verificada para este grupo nos outros submercados.

No que diz respeito ao submercado São José, também é marcante a participação dos proprietários PF (75,7% dos endereços), ficando atrás apenas do submercado Boa Vista em termos relativos. Com relação aos proprietários PJ, predominam, nesse submercado, as empresas, com 15,7% dos endereços. No entanto, embora no submercado São José predomine o uso comercial, o percentual de imóveis cujos proprietários são empresas é baixo no cotejo com os outros submercados, ficando acima apenas do submercado Boa Vista. Dessa forma, em termos do *status* jurídico dos proprietários, ficam evidentes as semelhanças entre São José e Boa Vista, diferenciando-se com relação aos demais submercados.

Quanto à estrutura fundiária, o Cadastro Imobiliário indica que, para os 927 endereços localizados no submercado da Boa Vista, havia 682 proprietários, o que confere uma média de 1,36 endereços por proprietário. Para os 2.152 endereços existentes no submercado São José, foram identificados 1.056 proprietários, com média de 2,04 endereços por proprietário, uma média 50% mais alta do que a do submercado Boa Vista, mas ainda não significativa em termos de concentração.

Considerando os proprietários significativos, no submercado Boa Vista, apenas 3 proprietários possuem 10 ou mais endereços, respondendo, conjuntamente, por 58 endereços ou 6,26% do total de endereços. No submercado São José, 25 proprietários possuem 10 ou mais endereços cada, respondendo, conjuntamente, por 539 endereços, ou 25,05% do total de endereços do submercado. Em comparação, no Bairro do Recife, 16 proprietários detinham 10 ou mais endereços, correspondendo, conjuntamente, por 491 endereços ou 51,8% do total de endereços desse submercado, uma concentração significativa da propriedade. Percebe-se, portanto, que existe uma concentração de propriedade maior no submercado São José com relação à Boa Vista, mas que, em ambos e sobretudo no cotejo com o caso do Bairro do Recife, a propriedade ainda é majoritariamente fragmentada.

Como dito, essa é uma situação condizente com as características desses submercados e seu longo processo histórico, bem como com o fato de que ambas as áreas não passaram por nenhum processo recente de renovação ou reabilitação que poderiam atrair investidores para a aquisição de imóveis, como verificado no Bairro do Recife, onde os investimentos públicos promoveram uma uniformização necessária à atuação do capital – conforme apontado por Tourinho (2006) –, resultando nessa maior concentração de propriedade no Bairro do Recife.

Assim, consideramos que o perfil dos agentes e a fragmentação da propriedade são fatores que contribuem para a continuidade da singularidade dos submercados aqui analisados, pois tanto a moradia de aluguel de baixa renda majoritariamente presente no submercado Boa Vista quanto o comércio de características populares no submercado São José podem tomar partido dessa estrutura fundiária de pequenos proprietários Pessoa Física, em oposição a grandes empresas com muito impacto sobre o funcionamento do mercado.

Dessa maneira, tornou-se de fundamental importância uma maior aproximação com relação a esse grupo, através da realização de entrevistas, conforme anteriormente mencionado. O roteiro da entrevista (ver Apêndice A) foi elaborado a partir da tradução, realizada por Norma Lacerda, de um questionário presente no livro *Profession: Propriétaire*⁹⁷ e adaptado para as necessidades das diferentes pesquisas em andamento no GEMFI. As entrevistas foram obtidas através de contatos com conhecidos, com uma associação de comerciários, e de visitas de campo.

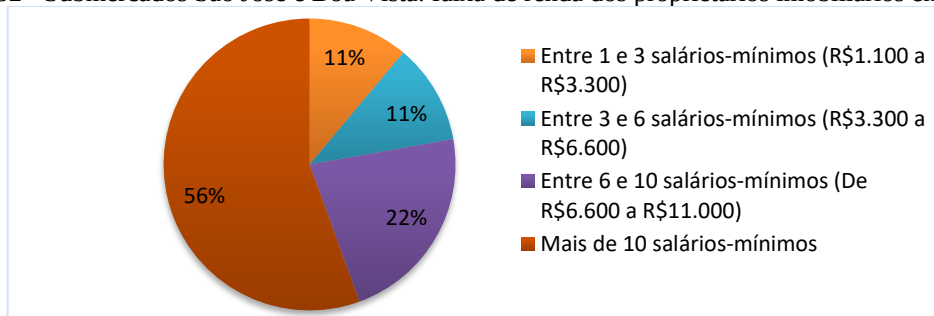
Como dito, trata-se de um grupo de agentes de difícil acesso, pela fragmentação da propriedade e pelo sigilo sobre seus dados de identificação. Ademais, por alugarem seus imóveis, esses proprietários não costumam ser encontrados nas visitas de campo, sendo necessário, muitas vezes, solicitar o contato aos inquilinos, o que nem sempre é possível. Dessa maneira, entre março e setembro de 2021, foram realizadas nove entrevistas com proprietários imobiliários no Centro Histórico do Recife, além de mais uma entrevista com o diretor administrativo e de patrimônio da Santa Casa de Misericórdia (SCM) – um dos principais proprietários de imóveis do CHR, como dito. Embora este último caso não possa ser utilizado com relação ao perfil dos proprietários, foram obtidas importantes considerações quanto à gestão do patrimônio disponibilizado no mercado de aluguel.

⁹⁷ LEVY, J.P.; SAINT-RAYMOND, O. **Profession: Propriétaire – Logiques patrimoniales et logement locative en France**. Toulouse: Presses universitaires du Mirail, 1992.

Com relação aos nove proprietários, sete (77,78%) eram do gênero masculino e duas (22,22%), do gênero feminino. Suas idades variam entre 36 e 66 anos e são, em sua maioria (6 proprietários, ou 66,67%), nascidos no Recife. Dois outros proprietários vieram de outras cidades em Pernambuco (Limoeiro e Caruaru) e apenas um veio de outro estado (Rio Grande do Norte). A maioria dos entrevistados é casada (6, ou 66,67%) e tem filhos (77,78%). Importa observar que apenas um dos entrevistados reside no Centro Histórico do Recife, na Boa Vista. Trata-se de um caso em que o proprietário construiu mais um pavimento em sua residência e o subdividiu em quatro *kitchenettes*, que são disponibilizadas para aluguel. Todos os outros entrevistados residem distantes do CHR, em bairros considerados “nobres” nas zonas norte e sul da cidade, como Poço da Panela, Jaqueira, Casa Forte, Graças, Aflitos e Boa Viagem – que possui a maior representatividade, com 3 entrevistados (33,33%) residindo neste bairro.

Todos os entrevistados possuem ensino superior completo, com quatro deles (44,44%) possuindo também pós-graduação. Com relação à renda (Gráfico 32), a maioria dos entrevistados (56%) possui renda mensal de mais de 10 salários-mínimos. O aluguel de imóveis não é, no entanto, a principal fonte de renda de todos os entrevistados. De fato, apenas um entrevistado declarou o aluguel de imóveis como principal fonte de renda. Dois outros (22,22%) possuem empresas que conciliam suas atuações profissionais (engenheiro civil e advogado) com a gestão do patrimônio imobiliário. Um dos proprietários considerou como sua principal fonte de renda a conjunção do aluguel de imóveis, aposentadoria e trabalho como autônomo (comerciante), não havendo uma fonte de renda predominante. Quatro entrevistados (44,44%) têm como principal fonte de renda o trabalho por conta própria e um entrevistado é servidor público e possui também aposentadoria. Assim, com uma exceção, não foram identificados casos de “profissão proprietário”, sendo o aluguel, em muitos casos, uma parte dos negócios ou mesmo um complemento da renda.

Gráfico 32 - Submercados São José e Boa Vista: faixa de renda dos proprietários imobiliários entrevistados



Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

A quantidade de imóveis de propriedade dos entrevistados é bastante variável (Quadro 2), desde proprietários de apenas um imóvel (subdividido ou não) até um proprietário de mais de 260 imóveis e outro que nem sequer sabe ao certo a quantidade total de imóveis que possui. Com relação aos bairros do CHR onde estão situadas as propriedades, observa-se igual representatividade entre São José e Boa Vista, sendo que os entrevistados com maior número de imóveis possuem também propriedades em Santo Antônio. Importa observar que nenhum dos entrevistados possui imóveis no Bairro do Recife. Embora o tamanho da amostra seja restrito, isso parece apontar para uma separação do grupo de proprietários imobiliários do Bairro do Recife no cotejo com o restante do CHR, o que certamente está relacionado ao processo de valorização do Bairro, conforme anteriormente discutido.

Quadro 2 - Quantidade, local e forma de aquisição dos imóveis de propriedade dos entrevistados

Nº	Quantidade de imóveis	Bairro onde possui imóveis	Forma de aquisição
1	Não sabe	São José, Santo Antônio e Boa Vista	Herança
2	Mais de 260 imóveis	São José, Santo Antônio e Boa Vista	Compra, desde 1989
3	3 imóveis	São José	Herança (inventariante do pai)
4	1 casa, dividida em residência própria e 4 <i>kitchenettes</i> para aluguel	Boa Vista	Compra, em 2006
5	Cerca de 30 imóveis	São José e Boa Vista	Quase todos herança
6	1 prédio, dividido em 18 unidades	Boa Vista	Compra, junto com os pais
7	1 casa	Boa Vista	Compra, em 2012
8	6 imóveis	São José	Compra, desde a década de 1970 (família)
9	3 imóveis	São José	Compra, em 2011

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

Como é possível perceber pelo Quadro, a maioria dos proprietários (66,67%) adquiriu seu patrimônio através de compra dos imóveis. No entanto, destacamos que algumas dessas compras foram realizadas em conjunto com familiares, o que aponta para uma prática patrimonial que se relaciona com os outros três proprietários que receberam seu patrimônio por herança. Em dois dos casos de herança, os entrevistados vêm de uma longa tradição de propriedade rentista. Um deles informou que seu avô começou a prática, há 130 anos. O outro, relatou que seu avô judeu migrou para o Recife durante a II Guerra Mundial, instalando-se na Boa Vista. Inicialmente, teve uma madeireira e, posteriormente, uma construtora, sendo que a maioria dos bens que ele herdou foram construídos pela empresa familiar. A família depois constituiu uma empresa imobiliária e ele, atualmente, tem sua própria empresa que administra os imóveis por ele herdados. Embora sejam apenas dois dos entrevistados, esses casos ilustram pontos anteriormente discutidos, como a prática rentista no CHR, havendo casos de tradicionais famílias proprietárias de imóveis.

Por outro lado, essa longa tradição de propriedade pode estar relacionada com algumas dificuldades expressas pelos proprietários atuais: enquanto um não consegue precisar o montante de imóveis que possui, o outro relatou que nem todos os seus imóveis estão registrados em cartório, visto que a construção inicial de alguns deles não foi regularizada à época. Ademais, os bens foram partilhados entre a família, sem disputa, mas sem registros oficiais. Esse foi o único proprietário que declarou que nem todos os seus bens estão registrados em cartório. Todos os outros proprietários possuem seus imóveis regularmente registrados, sendo que 66,67% possuem seus bens registrados como propriedade de Pessoa Física. Três entrevistados (33,33%), os quais correspondem aos proprietários dos maiores números de imóveis (1, 2 e 5 do Quadro 2), possuem parte dos bens registrados como Pessoa Física e parte como Pessoa Jurídica. Esse dado relaciona-se, portanto, com a informação da predominância de proprietários PF nos submercados Boa Vista e São José.

Com relação aos usos dos imóveis (Quadro 3), observa-se que os maiores proprietários (proprietários 1, 2, 5 e Santa Casa de Misericórdia) possuem bens alugados tanto para comércio quanto para habitação. Os outros proprietários, com menor número de imóveis, parecem ter uma maior tendência à especialização, alugando somente pra residências ou para usos não-residenciais (sobretudo comércio, mas também serviços). No que diz respeito a imóveis que estão no mercado para alugar, é possível verificar alguns impactos da pandemia, como é o caso do proprietário 6, que relatou ter todas as 18 unidades de seu prédio alugadas até março de 2020, contando, atualmente, com apenas 3 unidades ocupadas.

Quadro 3 - Uso dos imóveis e quantidade de imóveis para alugar dos proprietários entrevistados

Nº	Quantidade de imóveis	Usos dos imóveis	Imóveis para alugar
1	Não sabe	Residencial e comercial	-
2	Mais de 260 imóveis	Residencial e comercial	Pelo menos 35 imóveis
3	3 imóveis	Comercial	-
4	1 casa, dividida em residência própria e 4 <i>kitchenettes</i> para aluguel	Residencial	-
5	Cerca de 30 imóveis	Residencial e comercial	8 unidades para alugar
6	1 prédio, dividido em 18 unidades	Comercial e serviços	15 unidades para alugar
7	1 casa	Residencial	-
8	6 imóveis	Comercial	-
9	3 imóveis	Comercial	3 para alugar
SCM	48 imóveis	Residencial e comercial	33 para alugar

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

Esse proprietário, cujo imóvel está situado na Rua da Imperatriz, enfrenta dificuldades relacionadas não somente ao esvaziamento provocado pela pandemia, mas a um

processo de declínio do comércio da Rua da Imperatriz⁹⁸, que vem sendo verificado, pelo menos, desde 2018 (DPPC, 2020b). O entrevistado avaliou também que os preços de IPTU na Rua da Imperatriz são muito altos, o que, em conjunção com o declínio econômico da rua, tem dificultado o aluguel das unidades.

Além desse caso específico, houve outros relatos de dificuldades para alugar os imóveis devido à degradação do Centro do Recife, como foi o caso do proprietário 5. Ele anotou ter, recentemente, reformado todos os seus imóveis e, mesmo baixando os preços, tem encontrado dificuldades, considerando que as “pessoas estão fugindo do centro”. Ele identifica maiores facilidades de aluguel residencial para o público jovem e idoso, por não terem demandas de estacionamento nos imóveis – o que vai ao encontro dos dados censitários sobre a população residente, conforme será apresentado mais adiante.

Outros proprietários, no entanto, não parecem estar enfrentando tantas dificuldades. O proprietário 1 não possui imóveis fechados e o proprietário 2 alegou que os imóveis que se encontram fechados estão precisando de reformas, oferecendo um importante indicativo – confirmado pelo proprietário 5 – de que precisam manter os imóveis em bom estado de conservação para ofertá-los no mercado. Isso foi, também, apontado pelo administrador da Santa Casa de Misericórdia, segundo o qual a instituição possui, atualmente, 48 imóveis distribuídos em todos os bairros do CHR, dos quais 33 encontram-se fechados, pela necessidade de realização de obras que implicam em altos investimentos, custos com os quais nem a Santa Casa e nem os potenciais inquilinos podem arcar. De acordo com esse administrador, caso os imóveis estivessem com melhores níveis de conservação, estariam todos alugados.

Quando questionados especificamente sobre as diferentes vantagens e desvantagens dos bairros onde possuem imóveis, verificou-se uma certa diversidade nas respostas. O proprietário 2 considera que Santo Antônio possui vantagens devido à boa localização com relação ao transporte público e a redução de ISS – que é vigente para as empresas de TIC e Economia Criativa “embarcadas” no Porto Digital. Por outro lado, avalia que a falta de investimentos dos proprietários de imóveis gera a degradação da área, numa concepção interessante, pois não envolve apenas uma percepção de ausência da gestão pública, mas considera, também, os impactos das condutas dos proprietários, devido aos efeitos de vizinhança que, como discutido nos Capítulos 2 e 3, são também bastante relevantes.

⁹⁸ Embora seu imóvel esteja localizado fora do submercado Boa Vista, o entrevistado trouxe considerações de grande relevância para a pesquisa, motivo pelo qual sua entrevista foi incluída no conjunto aqui analisado.

Para o proprietário 5, por sua vez, as áreas de São José e da Boa Vista são praticamente equivalentes em termos de degradação urbana, abandono e insegurança, considerando muito desgastante ter propriedades no Centro. Assim, o entrevistado não vê vantagens na região central, do ponto de vista dos proprietários. Para os inquilinos, por outro lado, ele aponta que existe a vantagem da localização, sobretudo para quem trabalha no centro, assim como os preços mais acessíveis. Destaca ainda as vantagens de São José com relação à acessibilidade, com maior oferta de transporte coletivo e estacionamento, frente a espaços comerciais na Boa Vista, como a Rua da Imperatriz, ponto também destacado pelo proprietário 6, que mencionou a queda da circulação de usuários na Rua, o valor alto do IPTU e a legislação de preservação do patrimônio, que dificulta a realização de adaptações necessárias ao uso comercial.

Para o proprietário 7, o aluguel residencial na Boa Vista oferece as vantagens da vitalidade do bairro e sua oferta diversificada de serviços. Por outro lado, a maior desvantagem é a existência de um edifício degradado vizinho ao seu imóvel, onde está instalada uma “boca de fumo”. Nesse sentido, os entrevistados foram questionados, também, com relação à possível diferença entre cuidar de um imóvel antigo com relação a um novo. O proprietário 2 mencionou, para as edificações antigas, o custo de reinvestir e modernizar, e o proprietário 3 falou dos custos de manutenção, que precisa ser feita com maior frequência. Dois proprietários (5 e 9) mencionaram a legislação de preservação de patrimônio e dos bombeiros como pontos de dificuldade relacionados aos imóveis antigos, assim como foi o caso do administrador da Santa Casa. No entanto, todos os proprietários – com uma exceção – consideram que seus imóveis encontram-se em bom estado.

Quanto às obras de manutenção ou reforma, a maioria dos entrevistados registrou como sendo de responsabilidade do proprietário, mas depende também da natureza da obra. Em geral, o proprietário irá assumir obras de maior porte, caso necessárias – essa é também a prática identificada no caso da Santa Casa de Misericórdia. A necessidade dessas obras, por sua vez, é definida com base em vistorias ou caso o inquilino aponte algum problema.

Outra questão relevante para a pesquisa esteve relacionada à forma como esses proprietários anunciam seus imóveis no mercado. Diversos entrevistados utilizam-se de mais de uma forma de ofertar seus imóveis, não tendo sido identificados padrões com relação ao local ou ao uso dos imóveis (Quadro 4) havendo casos de uso de corretor imobiliário, do método “boca a boca”, placas de anúncio nos imóveis e uso da internet.

Quadro 4 - Forma de anúncio e tempo médio para concretização do aluguel

Nº	Bairro onde possui imóveis	Forma de anúncio	Tempo médio para alugar
1	São José, Santo Antônio e Boa Vista	Corretor	Máximo de um mês
2	São José, Santo Antônio e Boa Vista	Corretor, internet e antigamente, em jornais	Depende de questões econômicas
3	São José	Boca a boca	O tempo necessário para decidir quem vai alugar
4	Boa Vista	Começou no boca a boca, hoje usa internet	2 a 3 dias
5	São José e Boa Vista	Fazia muito anúncio em jornal e até TV. Hoje em dia usa internet e placas nos imóveis	4 meses
6	Boa Vista	Nunca precisou anunciar, por causa do alto fluxo que a rua tinha	3 meses (antes da pandemia)
7	Boa Vista	Redes sociais para amigos e conhecidos	Menos de um mês
8	São José	Corretor	Não demora, não tem problema para alugar depois que um inquilino sai
9	São José	Placas nos imóveis	Agora está mais parado, mas geralmente 3 meses

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

O tempo médio para finalização da transação também é bastante variável, de alguns dias a 4 meses. No entanto, importa observar que esses prazos mais dilatados estão relacionados com o momento atual de crise econômica e de pandemia. Observa-se, também, que é significativa a quantidade de proprietários que não fazem uso da *internet* para anunciar seus imóveis, o que vai ao encontro da discussão anterior, com relação às dificuldades de coleta de ofertas de aluguel.

Um ponto de fundamental interesse para a presente pesquisa diz respeito à relação dos proprietários com os usos de seus imóveis. Quando questionados sobre quem decide qual o uso a ser instalados nos imóveis, 4 entrevistados (44,44%) responderam que é uma decisão do proprietário e 2 entrevistados (22,22%) responderam que a decisão é do inquilino, não fazendo restrições nesse aspecto. O entrevistado 9 destacou que se trata de uma decisão conjunta e consensual, mas tem restrições a alguns usos, como bares.

O entrevistado 6, por sua vez, destacou que o uso é definido “pela demanda e pela vocação do lugar”. Consideramos que essa resposta se relaciona, portanto, aos usos predominantes de cada área. Já o entrevistado 5 disse que, em alguns casos – como de apartamentos –, o uso é definido pelas regras do condomínio e o registro do imóvel na Prefeitura. Esse entrevistado avalia, também, que as condições do local influenciam na definição do uso, assim como as características do imóvel. Uma casa, por exemplo, apresenta maiores facilidades para mudança de usos. No geral, o proprietário 5 considera que, diante das dificuldades atuais para alugar imóveis, não faria restrições à mudança de usos, caso

conseguisse inquilinos para seus imóveis fechados. Já no âmbito da Santa Casa de Misericórdia, os imóveis já estão definidos como comerciais ou residenciais, no entanto, o administrador entrevistado admite que pode acontecer de um imóvel residencial ser convertido em comercial. O caminho inverso, no entanto, é muito difícil que ocorra.

Quando solicitados a explicitar as vantagens e desvantagens do aluguel residencial e comercial (Quadro 5), as desvantagens do aluguel residencial ficam muito claras. Apenas três dos entrevistados apresentaram alguma vantagem do aluguel residencial.

Quadro 5 - Vantagens e desvantagens do aluguel residencial e comercial para os proprietários entrevistados

Nº	Aluguel residencial		Aluguel comercial	
	Vantagens	Desvantagens	Vantagens	Desvantagens
1		Risco de inadimplência e de os inquilinos levarem coisas do imóvel.	Só vantagens. É melhor.	
2		Risco de inadimplência	O fluxo de caixa alto gera baixa inadimplência	
3		Numa crise os residenciais são mais prejudicados	Comercial gera renda para o inquilino e para o proprietário.	
4	Os moradores passam o dia fora, então não incomodam		-	-
5	Os inquilinos costumam ficar mais tempo.	O aluguel é muito baixo. Vale a pena apenas para não deixar os imóveis fechados e ter que arcar com as taxas.	Tem um giro maior, aluga mais rápido e os valores de aluguel são mais altos.	Os inquilinos tendem a sair mais rápido, se o ponto não se mostrar tão vantajoso.
6	-	-	O uso comercial é mais seguro e o valor é mais alto.	
7	Poder escolher os inquilinos		-	-
8		Depende da área. Em alguns lugares provoca a desvalorização do imóvel	Preços mais elevados	Nenhuma
9	-	-	É um bom investimento	A crise atrapalha e os inquilinos muitas vezes são inadimplentes
SCM	Não vê vantagem	Dificuldade de retirar o inquilino em caso de inadimplência, preço mais baixo de aluguel e maior necessidade de manutenção	Facilidade de locação, menor custo com manutenção, menor inadimplência e valor de mercado com maior valorização	Contratos são por tempos menores. Uma troca alta de inquilinos pode gerar maior necessidade de manutenção.

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

No entanto, o entrevistado 4 aluga *kitchenettes* criadas em sua própria residência, favorecendo, portanto, o uso habitacional e inquilinos que promovam menos transtornos em seu cotidiano. O entrevistado 7, por sua vez, adquiriu o imóvel para ser sua própria residência e, tendo-se mudado por motivos pessoais, aluga o imóvel também como residência. São casos, portanto, em que os proprietários não consideraram a possibilidade de conversão de uso

de seus imóveis. Por outro lado, 5 proprietários relataram desvantagens no aluguel residencial, destacando-se o risco de inadimplência. Importa observar a avaliação do entrevistado 5, que possui imóveis alugados para ambos os usos. Conforme esse proprietário, em termos de gestão do imóvel (gerenciamento, manutenção, acompanhamento mensal), o trabalho é igual, sendo que o aluguel comercial dá um retorno financeiro muito maior.

Já com relação ao aluguel comercial, apenas dois entrevistados (que possuem somente imóveis residenciais) não elencaram vantagens. Essa é uma visão corroborada pela avaliação do diretor administrativo da Santa Casa de Misericórdia, que informou haver um direcionamento da instituição no sentido de aumentar a carteira dos imóveis comerciais, pois trazem uma maior rentabilidade e “menor desgaste do imóvel”, uma vez que o comerciante realiza as manutenções necessárias ao funcionamento do negócio. Já o aluguel residencial “dá bem mais trabalho”, pelo risco de inadimplência e de dificuldade de despejar o inquilino. Assim, para este administrador, para aluguel, “é melhor que fossem todos comerciais”. A principal desvantagem deste uso, apontada pelo administrador da SCM, é que o tempo de contrato é menor, pois o inquilino não deseja um comprometimento longo antes de saber a sustentabilidade de seu negócio – mesma avaliação apontada pelo proprietário 5.

Apesar de terem sido mencionadas outras vantagens, destaca-se, claramente, que a maior vantagem do aluguel comercial diz respeito aos preços mais altos, ou seja, à maior renda imobiliária que esse uso proporciona aos proprietários. Fica patente, dessa maneira, a relação que buscamos construir, no presente trabalho, entre a competição de usos através da renda e a contínua eliminação do uso residencial, sobretudo no submercado São José, onde – conforme anteriormente exposto –, os preços praticados no mercado de aluguel configuram uma concorrência desigual em favor do uso comercial. No submercado Boa Vista, por sua vez, essa concorrência nem sempre é viável, devido às menores vantagens locacionais para o comércio, motivo pelo qual, em muitos casos, o aluguel residencial não é uma escolha, mas é definido pela “vocação do lugar”, ou seja, pela impossibilidade de aumentar a renda através de uma mudança de uso.

Importa observar que uma situação de esvaziamento econômico como a verificada na Rua da Imperatriz ou no Bairro do Recife diante da pandemia, conforme anteriormente exposto, pode se mostrar favorável a uma retomada do uso habitacional, pois os altos preços cobrados pelo aluguel dos imóveis comerciais podem tornar-se inviáveis. No entanto, mesmo que o preço mais alto tenha sido o principal motivador para a mudança de uso, a reconversão para o uso habitacional pode não ocorrer mesmo que a concorrência da renda fique menos desigual.

Conforme apontou o entrevistado 6, muitos proprietários de imóveis nas áreas em decadência econômica do CHR – como é o caso, já mencionado, da Rua da Imperatriz – estão “ávidos” para alugar seus imóveis para residências, ao menos para garantir o pagamento das taxas e impostos de imóveis que se encontram atualmente vazios. Para esse proprietário, o ideal atualmente é que os imóveis tenham uso comercial no pavimento térreo e residencial nos pavimentos superiores, pois as práticas comerciais mudaram e, com a queda da inflação desde o Plano Real (1994), as lojas não precisam mais de grandes áreas de depósito, liberando os pavimentos que estavam sendo destinados a esse uso.

A fala desse entrevistado traz indicativos de que as residências foram substituídas não somente pelo comércio, mas também pelos usos a ele complementares, como é o caso dos depósitos. Vimos indícios dessa situação na análise dos preços de aluguel no submercado São José, onde o preço médio de aluguel de depósitos foi mais alto do que o preço de aluguel residencial, mesma situação identificada na Cidade do México, como exposto no Capítulo 2. Atualmente, com o esvaziamento econômico – acentuado pela pandemia – de algumas partes do CHR (Rua da Imperatriz, Bairro do Recife, alguns trechos de Santo Antônio), como dito, os proprietários têm voltado a demonstrar interesse no aluguel residencial. No entanto, anota o entrevistado 6, a baixa qualidade urbana e a falta de segurança dificultam a realização desse aluguel. Assim, a degradação do ambiente urbano, discutida no Capítulo 5, se não foi o principal motivador para a substituição do uso habitacional, agora se mostra como um obstáculo ao seu retorno. Importa observar que, uma vez que esse processo de esvaziamento econômico não se verifica no submercado São José, o interesse pelo aluguel comercial nessa área permanece sendo o mais forte e a concorrência entre o uso residencial e comercial permanece muito desigual, tendendo à eliminação das residências nesse submercado.

A questão da qualidade urbana, como visto, possui maior impacto para o uso residencial do que para o uso comercial. Nesse sentido, procuramos entender, sob o ponto de vista dos proprietários, que fatores influenciam na definição dos preços de aluguel, por uso (Quadro 6). Identifica-se que os principais fatores são localização e preço de mercado – sendo que, no preço de mercado, certamente está considerado o fator de localização. O fator de localização, por sua vez, relaciona-se com a acessibilidade e o fluxo de usuários, conforme anteriormente discutido.

Destacamos a resposta do entrevistado 1, que considera que o nível de conservação é relevante apenas para o uso residencial – conforme anteriormente discutido na análise dos preços de aluguel. Por outro lado, para o entrevistado 2, o principal fator, para ambos os usos, é justamente a qualidade do imóvel. Destacamos, também o entrevistado 9, que, ao reforçar a

importância da localização, informou que os preços de aluguel na Rua das Calçadas ou de Santa Rita, em São José, são mais caros. Para o administrador da Santa Casa de Misericórdia, o principal aspecto, tanto para o uso comercial quanto para o residencial, é o preço de mercado.

Quadro 6 - Principais fatores que influenciam na definição dos preços de aluguel, por uso

Nº	Uso Comercial	Uso Residencial
1	Pela área, rua e localização	Pela área, rua, localização, conservação
2	Qualidade do imóvel	Qualidade do imóvel
3	Vizinhança	-
4	-	Preço de mercado de unidades similares em termos de localização, conservação e oferta de internet
5	Preço de mercado	Preço de mercado, mas quem dita o valor é a demanda, considerando que tem muita oferta
6	Como a rua está em decadência, não está usando o preço de mercado, mas o preço necessário para cobrir as taxas	-
7	-	Preço de mercado
8	Localização do imóvel e estrutura	Localização do imóvel e estrutura
9	Localização	-
SCM	Preço de mercado	Preço de mercado

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

Ainda com o objetivo de compreender que fatores influenciam na composição dos preços sob o ponto de vista dos proprietários, questionamos quanto à repercussão de alguns aspectos que consideramos relevantes no CHR – quais sejam, idade e tipologia dos imóveis, normas de preservação do patrimônio e presença de comércio informal – sobre os preços (Quadro 7). Observa-se que, para a maioria dos proprietários, a idade do imóvel não é relevante. O ponto mais importante é o estado de conservação do imóvel.

Conforme o proprietário 5, “Tudo no centro é antigo, o que influencia mais é a degradação do ambiente urbano”. Essa visão foi reforçada pelo administrador da Santa Casa de Misericórdia: a influência no preço ocorre apenas pelo estado de conservação do imóvel. Importa também observar que os entrevistados foram questionados com relação a uma possível influência das diferentes tipologias edilícias na formação dos preços, não havendo nenhuma resposta nesse sentido, seja porque os entrevistados não possuem imóveis de tipos diferenciados, seja por não conseguirem avaliar essa influência, embora tenhamos conseguido identificar, nas análises de preços, diferenciações com base nas tipologias. Para o administrador da Santa Casa, a diferenciação se dá em relação ao uso comercial ou residencial, não com relação ao tipo do imóvel.

Quadro 7 - Influência da idade e tipologia do imóvel, normas de patrimônio e comércio informal na definição dos preços de aluguel

Nº	Influência da idade do imóvel	Influência do tipo do imóvel	Influência das normas de patrimônio	Influência do comércio informal
1	Não influencia	Não respondeu	Teria influência positiva se o IPTU desse vantagens, mas é negativo hoje porque é caro	Negativa
2	Depende do estado do imóvel	Não respondeu	Influencia	Negativa
3	Não soube responder	Não respondeu	Não soube responder	Negativa
4	Considera que são imóveis novos	Não respondeu	Não influencia	Positiva
5	Não influencia	Não respondeu	Não influencia	Não influencia
6	O que influencia é o estado de conservação	Não se aplica	Influencia	Negativa
7	Não soube responder	Não se aplica	Não soube responder	Não soube responder
8	Não influencia	Não se aplica	Não influencia	Negativa
9	Imóveis mais velhos são mais trabalhosos	Não se aplica	Influencia	Depende da rua e do setor de comércio
SCM	O que influencia é o estado de conservação	O que influencia é o uso	Não influencia	Negativa

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

Com relação às restrições das normas de patrimônio, a maioria dos proprietários que respondeu à questão considera que há influência, mas na maioria dos casos, essa influência não foi detalhada. Para o proprietário 6, a influência se dá pois nem toda atividade pode ser instalada no prédio devido às dificuldades de adaptação. Ele salientou que procura manter seu imóvel em bom estado e regularizado perante as normas urbanísticas, mas que essa não é a prática comum entre os proprietários no centro, motivo que o faz se sentir em desvantagem. Por outro lado, o proprietário 5 considera que não existe influência no preço de aluguel, mas dificulta a legalização dos imóveis. Já para o entrevistado 4, a localização no sítio histórico é vantajosa pelos seus valores de centralidade. Ademais, considera que as obras recentemente realizadas na Boa Vista – anteriormente mencionadas – podem ser um fator de valorização.

Essas respostas apontam alguns indícios com relação à conduta dos proprietários frente aos bens patrimoniais. A preservação dos bens não aparece como sendo uma preocupação relevante do ponto de vista desses agentes, apenas no sentido em que as condições físicas viabilizem o aluguel de seus imóveis e, nesse sentido, o aspecto mais relevante é o estado de conservação. Por outro lado, uma vez que existe uma grande valorização do aluguel comercial, esses fatores podem levar a um favorecimento de intervenções de adaptação dos imóveis a este uso. Conforme aponta o proprietário 6 – que apresenta uma conduta de *conservação inovadora* –, a manutenção de seu imóvel regularizado perante as normas de preservação é uma exceção à regra. Assim, e considerando a situação do conjunto edificado nos submercados, confirma-se uma predominância da conduta de *destruição aniquiladora* no que diz respeito aos proprietários imobiliários que

buscam maximizar sua renda com o aluguel comercial. Com relação ao aluguel residencial, a conduta pode estar mais relacionada aos anseios da demanda, visto que se identificou uma valorização dos preços de aluguel dos imóveis preservados e modificados, no submercado Boa Vista.

No que diz respeito ao comércio informal, 5 entrevistados (55,56%) consideram uma influência negativa, alegando que esse tipo de comércio promove sujeira, barulho e insegurança. Por outro lado, o entrevistado 4 avalia a influência como positiva, pois o comércio informal nas vizinhanças do Mercado da Boa Vista atende às necessidades de seus inquilinos. Por sua vez, o entrevistado 9 avalia que essa influência é variável, a depender da rua e do setor de comércio. Para esse proprietário, em algumas ruas o comércio informal pode melhorar o fluxo de usuários, em outras – como na Rua de Santa Rita – pode ter efeito negativo.

Essa avaliação vai ao encontro da análise apresentada por Felix Neto (2021), anteriormente discutida, de que o comércio informal tem importância para a manutenção dos fluxos de usuários, fator que foi evidenciado pela redução do movimento nas vias onde houve remoção de comércio informal no submercado São José. O fato de que a maioria dos proprietários entrevistados vê o comércio informal como influência negativa pode estar relacionado, portanto, ao fato de que essa redução de movimento ainda é um processo recente e, ademais, certamente se confundiu com os impactos da pandemia.

Os proprietários foram também questionados com relação ao aluguel de imóveis como investimento (Quadro 8). A maioria dos entrevistados (77,78%) considera ter imóveis para aluguel como um investimento bom/ótimo, mesmo no cotejo com outras formas de investimento. Para o proprietário 5, a avaliação é negativa em se tratando, especificamente, do Centro do Recife, devido às dificuldades que vem encontrando em alugar seus imóveis na área. Importa observar que dois proprietários (1 e 6) reforçaram o diferencial do aluguel comercial como forma de investimento.

Nesse sentido, os mesmos sete entrevistados que consideram o aluguel de imóveis como bom investimento não pensam em vender seus imóveis e quatro proprietários (44,44%) pensam, ainda, em ampliar seu estoque, enquanto cinco dos entrevistados (55,56%) pensam em manter seu estoque atual, com um deles com planos de conservar ou diminuir. No caso desse proprietário, como dito, nem todos os seus imóveis estão registrados em cartório e as dificuldades de legalização dificultam a transmissão dos bens através de venda, pois os potenciais compradores não conseguem financiamentos bancários. O impacto da falta de regularização dos imóveis sobre o mercado foi discutido na seção 5.2 deste trabalho, mas é

um impacto que se manifesta apenas no mercado de compra e venda, não havendo indícios de que as irregularidades influenciem nos preços de aluguel.

Quadro 8 - Avaliação quanto a ao aluguel de imóveis como investimento por parte dos proprietários

Nº	Considera ter imóveis alugados bom ou mau investimento?	O que pensa do investimento imobiliário frente a outros investimentos?
1	Excelente. Só tem vantagens, principalmente os imóveis comerciais	Prefere o investimento imobiliário comercial
2	Ótimo	Prefere ficar na sua área (imóveis)
3	Bom	É um investimento para a vida toda
4	Bom	Considera mais vantajoso, rende mais
5	Péssimo quando se trata de imóveis no Centro do Recife	É mais vantajoso ter o dinheiro no banco
6	Muito bom	O investimento imobiliário ainda é dos melhores. É seguro, mas tem que saber comprar os imóveis que são bons para o comércio
7	Mau	Penso que manter um imóvel alugado é trabalhoso
8	Bom	O investimento imobiliário é mais vantajoso. Com o tempo tem um retorno maior do que outros investimentos por meio da locação e venda
9	Bom	É um bom investimento

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

Por fim, solicitamos aos proprietários que avaliassem a valorização de seu patrimônio nos últimos 5 anos, os possíveis impactos da pandemia e sua visão de futuro sobre a propriedade imobiliária no Centro Histórico do Recife (Quadro 9). Cinco proprietários (55,56%) consideram que houve valorização de seu patrimônio nos últimos cinco anos. O proprietário 1 destacou que, nos últimos anos, houve saída de lojas dos *shopping centers* da cidade, devido a um aumento de preço nestes locais, promovendo um retorno das lojas para o centro, numa avaliação de grande interesse para as dinâmicas da área central. O proprietário 7 destacou as melhorias na rua e no entorno de seu imóvel, no submercado Boa Vista – conforme anteriormente exposto – como fatores de valorização.

A pandemia, por sua vez, impactou negativamente sobre o patrimônio de 6 proprietários (66,67%), em geral devido à necessidade de renegociação dos aluguéis. A Santa Casa de Misericórdia também deu descontos no aluguel de inquilinos adimplentes, para ajudá-los a manterem seus negócios funcionando. Mesmo assim, enfrentou aumento da inadimplência e rescisão de contratos em cerca de 5 imóveis. Com relação à visão de futuro, as perspectivas de valorização se mostram como dependentes de investimentos públicos e privados na requalificação da área.

Quadro 9 - Valorização nos últimos 5 anos, impactos da pandemia e visão de futuro por parte dos proprietários

Nº	Nos últimos 5 anos, o patrimônio valorizou, desvalorizou ou não alterou?	Impactos sobre o patrimônio devido à pandemia da Covid-19	Perspectivas futuras da propriedade imobiliária no CHR
1	Valorizou	Nenhum impacto até o momento	Se zerar o IPTU para quem conservar é melhor para a propriedade do CHR
2	Valorizou	Fez descontos gerais de 50% do valor dos aluguéis	Pior possível, por causa da falta de investimento dos proprietários privados
3	Não alterou	Deu desconto no valor dos aluguéis	O centro histórico do Recife está abandonado, precisando de mais ação e comprometimento dos poderes: público e privado
4	Valorizou	Teve inquilino que precisou sair por não ter mais condições de pagar. Deixou de cobrar juros por atraso	Considerando as recentes intervenções de requalificação na Boa Vista, acha que a tendência é melhorar
5	Não alterou	Nenhum impacto até o momento	Depende dos órgãos públicos. Se houver investimentos em requalificação e transportes pode melhorar
6	Desvalorizou muito	Sim, baixou o preço, deixou de fazer reajustes, mas perdeu grande parte dos inquilinos	Acredita que vai conseguir recuperar, tem muita gente nova tentando se envolver, novos investidores, os empresários estão criando associações
7	Valorizou	Nenhum impacto até o momento	Valorização
8	Não valorizou por causa da crise econômica	Houve renegociação com inquilinos	Boas, mas depende também da infraestrutura da prefeitura para organizar a informalidade, a bagunça, organizar igrejas, etc
9	Valorizou por conta da conjuntura econômica	Houve impacto	Vai melhorar
SCM	Desvalorizou pela falta de manutenção	Houve aumento da inadimplência e entrega de imóveis (cerca de 5)	Se vingarem os projetos que existem, tende a melhorar. Porque houve um êxodo muito grande do centro do Recife, principalmente do Bairro do Recife

Fonte: GEMFI, elaborado pela autora.

Assim, embora tenhamos constatado que, para a atividade comercial, a localização (acessibilidade/fluxo de usuários) é o ponto mais importante, muitas vezes ocorrendo de as vias mais valorizadas para esse uso terem baixa qualidade urbana – muitas vezes promovida pela própria prática comercial –, observa-se um entendimento de que este espaço precisa ser requalificado para melhorar as condições de valorização do conjunto imobiliário. Apesar disso, destacamos a fala do proprietário 6, segundo o qual, mesmo com as dificuldades, “o centro sempre vai ser centro”, ecoando de forma clara os debates sobre centro e centralidade apresentados no Capítulo 2.

6.3.2 Locatários residentes

Com relação aos residentes, conforme exposto no Capítulo 4, os sítios históricos de São José e, sobretudo, da Boa Vista, ainda possuíam uma população residente significativa em 2010, em especial no cotejo com Santo Antônio e Bairro do Recife. Importa observar que os dados expostos na Tabela 6 dizem respeito aos setores censitários que compreendem os

sítios históricos de cada bairro (ZEPH), sendo, portanto, áreas mais extensas do que os submercados. Uma aproximação maior com relação ao perfil dos moradores nas áreas dos submercados pode ser observada num recorte dos setores censitários do IBGE, conforme apresentado nas figuras abaixo.

Figura 87 - Submercado São José: setor censitário selecionado

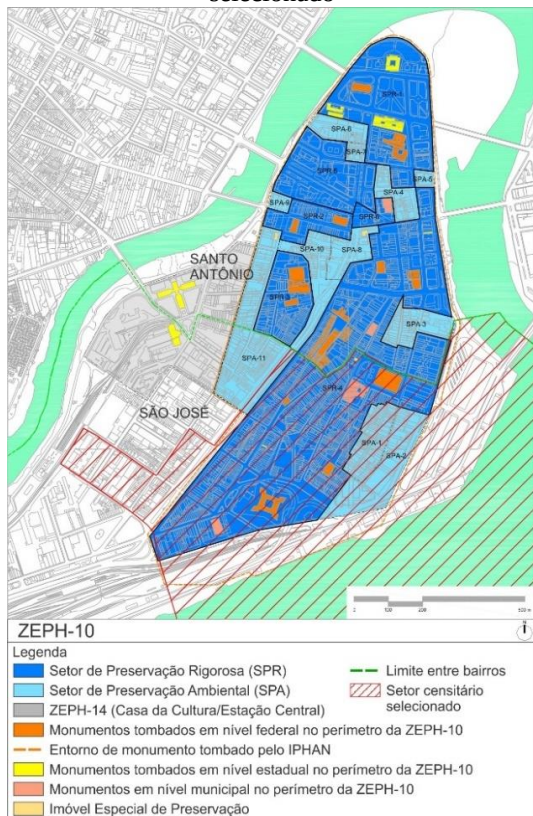
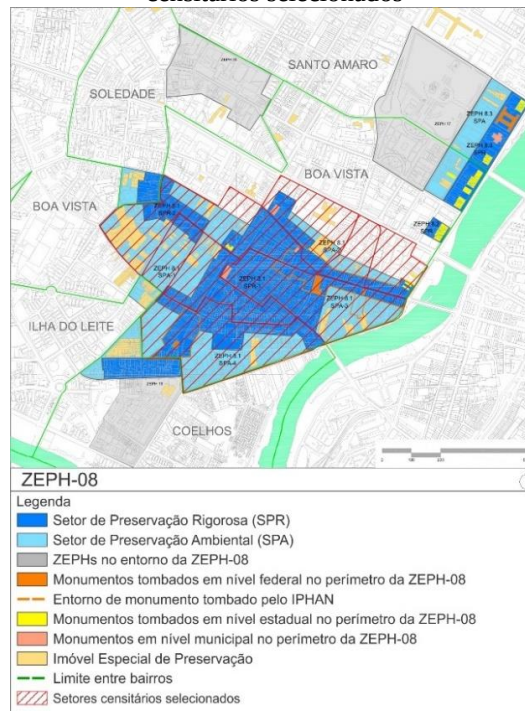


Figura 88 - Submercado Boa Vista: setores censitários selecionados



Fonte: Menezes (2015).

Analisando somente a evolução da população residente nesses setores mais próximos aos limites dos submercados (Tabela 30), percebe-se que os submercados São José e Boa Vista passaram por movimentos semelhantes de queda e recuperação da população entre 1991 e 2010, com um quadro geral de perda nesse período, mais acentuada no submercado São José (-20,38%) do que no submercado Boa Vista (-13,17%). O número total de domicílios também caiu nesse intervalo, em proporção menor do que o número de residentes, o que é compatível com a redução da densidade domiciliar. A média de residentes por domicílio verificada em 2010 aponta para uma predominância, nessas áreas, de configurações familiares diversas da tradicional família nuclear.

Com relação à recuperação populacional e do número de domicílios entre 2000 e 2010, importa observar que, nesse período, foram realizadas as ações do programa Morar no Centro com a recuperação de fachadas na Boa Vista e a requalificação do Edifício São José, convertendo os escritórios existentes em 56 apartamentos (BERNARDINO, 2010), bem como

foram finalizados novos empreendimentos habitacionais verticalizados no entorno de ambos os submercados, mas nos mesmos setores censitários.

Tabela 30 - Submercados São José e Boa Vista: evolução no número de residentes e de domicílios

Período	Indicadores	Localidade	
		São José	Boa Vista
1991	Residentes	1202	5983
	Domicílios	413	2294
	Densidade domiciliar	2,91	2,61
2000	Residentes	533	4876
	Domicílios	173	1991
	Densidade domiciliar	3,08	2,45
2010	Residentes	957	5195
	Domicílios	365	2225
	Densidade domiciliar	2,62	2,33
Variação %	2000/1991	Residentes	-125,52%
		Domicílios	-58,11%
	2010/2000	Residentes	79,55%
		Domicílios	110,98%
	2010/1991	Residentes	-20,38%
		Domicílios	-11,62%

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

Ainda no que diz respeito aos domicílios, considerando os Domicílios Particulares Permanentes (DPP)⁹⁹ (Tabela 31), percebe-se que, no submercado Boa Vista, o aluguel ainda é a condição de ocupação predominante (51,12%), enquanto no submercado São José, houve um aumento contínuo do número de DPP próprios, chegando à maioria em 2010 (59,04%). Quanto à moradia de aluguel no submercado São José, essa condição responde, em 2010, por 37,35% do total de DPP. A redução gradual dos domicílios de aluguel no submercado São José pode estar relacionada, justamente, à conversão de antigos domicílios em pontos comerciais no mercado de aluguel, havendo uma maior permanência das moradias situadas em imóveis próprios. Importa, também, considerar a construção de novas edificações verticais no entorno do submercado, mas no mesmo setor censitário.

De toda forma, considerando a cidade do Recife como um todo, os DPP próprios chegam a 73,06% do total, sendo possível destacar a importância da moradia de aluguel tanto na área do submercado São José quanto no da Boa Vista. Assim, mesmo considerando que os dados relativos ao perfil dos residentes abrangem toda a população desses setores,

⁹⁹ Os domicílios contabilizados pelo IBGE são divididos em domicílios particulares e coletivos. Domicílios coletivos são instituições ou estabelecimentos onde a relação das pessoas que nele se encontravam na data de referência, fossem elas moradoras ou não, era restrita a normas de subordinação administrativa. Nesse sentido, são domicílios coletivos orfanatos, conventos e similares, hotéis, pensões etc. Já os Domicílios Particulares são aqueles onde o relacionamento entre seus ocupantes é ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência. Dividem-se entre os Domicílios Particulares Permanentes (DPP) e os Domicílios Particulares Improvisados. Os DPP são os domicílios que foram construídos para servir exclusivamente à habitação e, na data de referência, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas. É com relação aos DPP que o IBGE apresenta um maior aprofundamento dos dados.

consideramos possível utilizá-los para identificar, também, o perfil dos locatários. Ademais, questionários com moradores de aluguel realizados pelo GEMFI, em 2014, permitiram confirmar, neste recorte, um perfil populacional muito semelhante àquele levantado com base no Censo de 2010 (MENEZES, 2015).

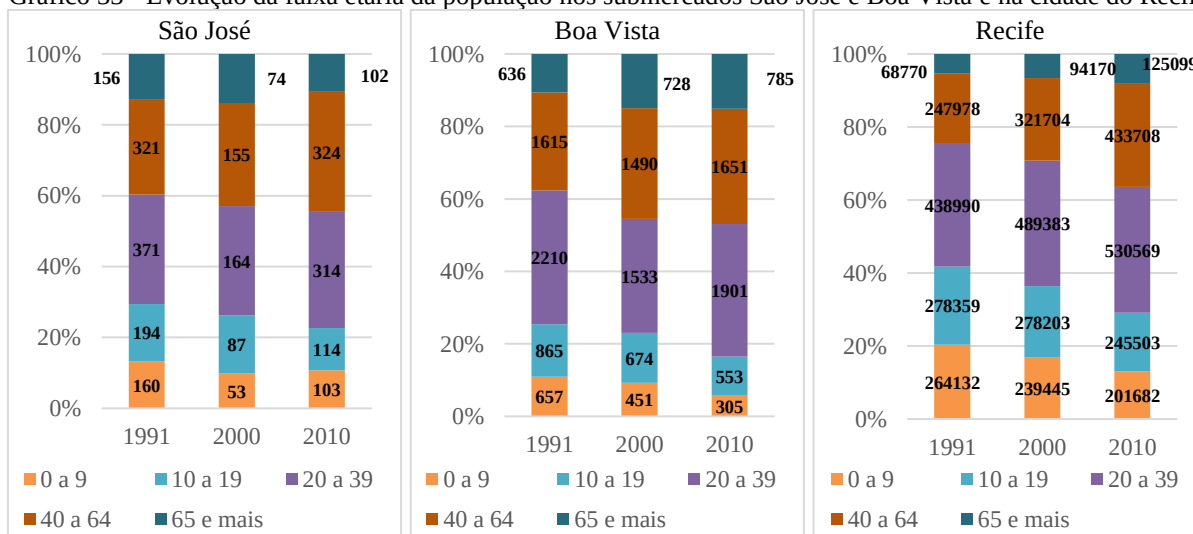
Tabela 31 - Condição de ocupação dos DPP nos submercados São José e Boa Vista e na cidade do Recife

Localidade	Condição de ocupação do DPP	Ano					
		1991		2000		2010	
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
São José	Próprios	105	35,00%	80	46,24%	196	59,04%
	Alugados	172	57,33%	68	39,31%	124	37,35%
	Cedidos	23	7,67%	14	8,09%	8	2,41%
	Outros	0	0,00%	11	6,36%	4	1,20%
	Total	300	100,00%	173	100,00%	332	100,00%
Boa Vista	Próprios	692	37,86%	796	45,36%	988	44,97%
	Alugados	1059	57,93%	875	49,86%	1123	51,12%
	Cedidos	69	3,77%	71	4,05%	72	3,28%
	Outros	8	0,44%	13	0,74%	14	0,64%
	Total	1828	100,00%	1755	100,00%	2197	100,00%
Recife	Próprios	227601	74,40%	287953	76,37%	343914	73,06%
	Alugados	62427	20,41%	65595	17,40%	104621	22,22%
	Cedidos	13591	4,44%	15667	4,15%	18606	3,95%
	Outros	2282	0,75%	7855	2,08%	3613	0,77%
	Total	305901	100,00%	377070	100,00%	470754	100,00%

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

Conforme apresentado na Tabela 30, a densidade domiciliar vem diminuindo nos submercados analisados, indicando configurações familiares diversificadas, como famílias unipessoais, monoparentais, jovens e/ou sem filhos, idosos viúvos e outras configurações familiares. Assim, é relevante levantar os dados sobre a faixa etária desses moradores. No Gráfico 33, observa-se o crescimento da faixa etária de idosos (65 anos ou mais) em todos os cenários, entre 1991 e 2010.

Gráfico 33 - Evolução da faixa etária da população nos submercados São José e Boa Vista e na cidade do Recife



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

Importa observar que o envelhecimento da população é um fenômeno nacional, verificado também no Recife, mas apresenta mais relevância em áreas centrais. Por outro lado, a população com até 19 anos chega a 30% do total da cidade, ficando na faixa de 20% em São José e na Boa Vista, e a faixa etária de 20 a 39 anos reduziu entre 1991 e 2000, aumentando novamente no período seguinte. Embora em termos percentuais, a faixa até 39 anos seja menor do que a da cidade tanto em São José quanto na Boa Vista, os dados parecem indicar um possível retorno de jovens adultos para a moradia nessas áreas.

De acordo com Pasternak e Bógus (2014), o aumento da renda média levou a um desejo dos jovens de morarem sozinhos, e as mudanças de comportamento no geral levam ao surgimento de novos arranjos familiares que demandam um maior número de domicílios. Esses dados nos ajudam a inferir a relação do perfil populacional com um certo estilo de vida que São José e a Boa Vista podem oferecer, relacionado a valores de centralidade e mobilidade, bem como, para os grupos mais jovens, à necessidade da transitoriedade associada ao aluguel, o qual facilita a mobilidade residencial.

Para além da questão da transitoriedade, a grande relevância do aluguel pode ser associada, também, a uma predominância de população de baixa renda, para quem o acesso à propriedade é mais difícil e não existe a possibilidade de autoconstrução como nas periferias (RANGEL, 2003). Assim, é relevante observar a renda dos habitantes nos submercados analisados. No entanto, para uma análise da evolução da renda entre os diferentes períodos, é preciso atentar para o fato de que os valores do salário-mínimo e o custo de vida são variáveis, dificultando uma simples comparação. No ano de 1991, o salário-mínimo variou entre Cr\$ 12.325,60 (em janeiro) e Cr\$ 42.000,00 (em setembro)¹⁰⁰, o que, corrigido para valores de julho de 2021¹⁰¹, corresponde a R\$ 1.111,97. Já em 2000, o salário-mínimo era R\$ 151,00, que, corrigido para valores de julho de 2021, correspondem a R\$ 903,34. Em 2010, o salário-mínimo era R\$ 510,00 que, em julho de 2021, correspondem a R\$ 1.366,85.

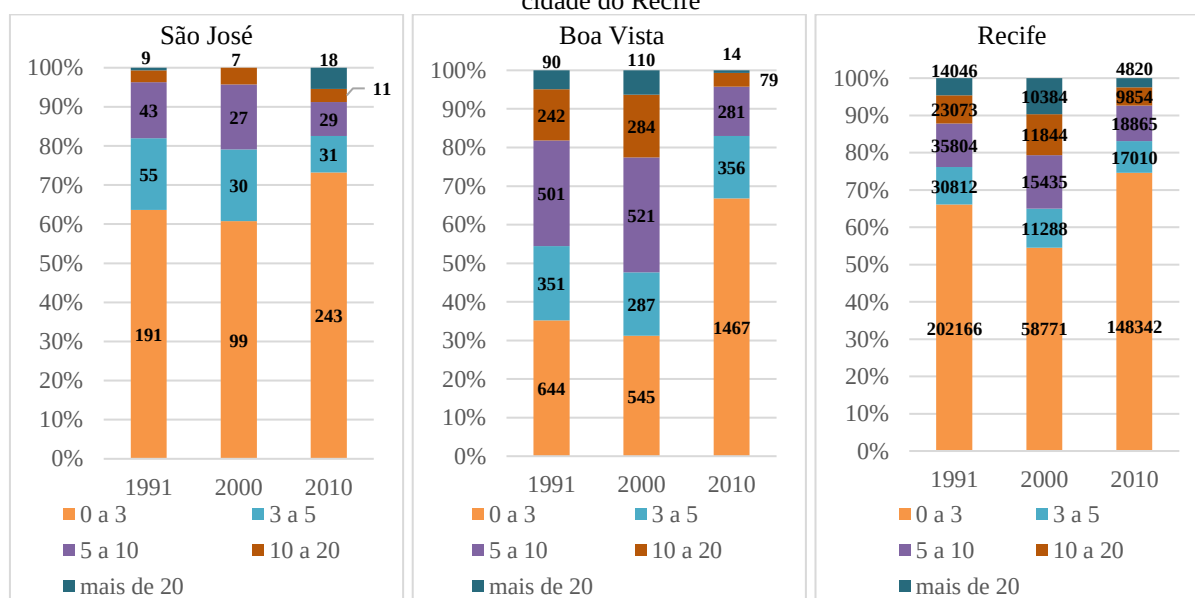
Considerando as faixas salariais (Gráfico 34), é possível observar que, na cidade do Recife, houve um aumento de quase 10% da faixa salarial de 0 a 3 salários-mínimos e o decréscimo da participação das classes médias e alta. No submercado São José ocorreu processo análogo, no entanto em 2010 destaca-se o surgimento, pela primeira vez, de domicílios cuja renda do chefe de família é superior a 20 salários-mínimos, provavelmente

¹⁰⁰ Fonte: <<https://audtecgestao.com.br/capa.asp?infoid=1336>>. Acesso em: 11 ago. 2021.

¹⁰¹ O valor foi corrigido pelo índice de correção monetária IGP-M/FGV, utilizando a ferramenta “Calculadora do Cidadão”, do website do Banco Central do Brasil. Disponível em <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>>. Acesso em: 11 ago. 2021.

devido ao novo padrão de moradia construído no entorno do submercado (as Torres Gêmeas no Cais de Santa Rita). No submercado Boa Vista, por sua vez, houve por um processo de redução dos níveis salariais que fez com que a participação dos chefes de família com renda acima de 20 salários-mínimos fosse reduzida de mais de 6% em 2000 a 0,64% em 2010. Além disso, a faixa de menores ingressos cresceu mais de 30%, com redução da participação das classes médias. Esses dados demonstram como a Boa Vista passou de um bairro com predominância de classe média para um perfil populacional de baixos ingressos entre 1991 e 2010. Dessa forma, predominam, nos submercados São José e Boa Vista, aqueles domicílios cuja renda do chefe de família está situada na faixa de 0 a 3 salários-mínimos, chegando, em ambas as áreas, a aproximadamente 70% dos DPP, em 2010.

Gráfico 34 - Evolução da renda do chefe de domicílio (1991-2010) nos submercados São José e Boa Vista e na cidade do Recife



Fonte: Censo Demográfico do IBGE, 1991, 2000 e 2010. Elaborado por Menezes (2015).

Como dito, esse perfil populacional foi confirmado pelos questionários aplicados em 2014 pela Pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*, com moradores inquilinos no sítio histórico da Boa Vista¹⁰². Um maior aprofundamento foi obtido através de entrevistas realizadas com moradores inquilinos com renda mensal entre 0 e 3 salários-mínimos – como dito, a faixa de renda predominante nessas áreas – em 2015, nas áreas dos submercados São

¹⁰² Os endereços de aplicação dos questionários foram selecionados com base no Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) do IBGE. A amostra foi definida tendo como universo todo o conjunto de 11.549 endereços no CHR. Com 95% de nível de confiança e 5% de margem de erro, foi definida uma amostra de 340 endereços para todo o CHR, estando 201 endereços localizados na Boa Vista e 76, em São José. Para o setor censitário selecionado em São José, dos nove endereços visitados para a aplicação de questionário de uso habitacional, seis eram imóveis próprios há mais de cinco anos, ficando de fora do recorte temporal da Pesquisa, e três estavam desocupados. Portanto, não foram realizados questionários de aluguel habitacional para o setor censitário localizado em São José no âmbito da Pesquisa MICH (MENEZES, 2015).

José e Boa Vista, abordando as relações dessas pessoas com seu lugar de moradia e suas necessidades habitacionais (MENEZES, 2015). No total, foram entrevistadas sete pessoas em cada submercado, perfazendo um total de catorze.

Avaliando o perfil desses moradores entrevistados (Quadro 10), verifica-se que possuem idades variando entre 27 e 78 anos, sendo que a maioria (71,42%) têm mais de 40 anos. As mulheres foram a grande maioria da amostra (85,71%) e somente um dos entrevistados declarou não ter filhos, sendo que as configurações familiares são bastante diversas, com metade dos entrevistados residindo sozinhos ou com apenas mais uma pessoa (unidades habitacionais com até 2 moradores). As ocupações são também diversificadas, mas estão, em geral, associadas à baixa renda desses moradores.

Quadro 10 - Submercados São José e Boa Vista: perfil dos moradores de aluguel entrevistados em 2015

Código dos moradores	Perfil dos moradores					
	Idade	Sexo	Estado civil	Tem filhos?	Moradores na UH	Ocupação
1SJ	77	M	Solteiro	Não	1	Vendedor ambulante
2SJ	73	F	Viúva	3 filhos	1	Aposentada/dona de bar
3SJ	28	F	Mora junto	1 filha	12	Faz “bico”
4SJ	47	M	Separado	9 filhos	1	Guardador de carros/ambulante
5SJ	42	F	Solteira	2 filhas	3	Camareira
6SJ	51	F	Casada	2 filhos	4	Auxiliar administrativa
7SJ	38	F	Mora junto	3 filhos	5	Vendedora
1BV	27	F	Casada	1 filha	3	Dona de casa
2BV	78	F	Solteira	Sim	1	Aposentada
4BV	71	F	Solteira	1 filha	2	Aposentada
5BV	30	F	Solteira	2 filhos	5	Atendente de telemarketing
6BV	65	F	Mora junto	4 filhos	2	Dona de casa
7BV	55	F	Solteira	5 filhos	1	Pasteleira
8BV	65	F	Divorciada	3 filhos	3	Doméstica

Fonte: MENEZES (2015).

O nível de instrução dos moradores não foi levantado nessas entrevistas, mas a aplicação do questionário de moradia de aluguel pelo GEMFI, em 2014, identificou que 5 dos 8 (62,5%) entrevistados no submercado Boa Vista haviam estudado apenas até o ensino médio, havendo dois entrevistados com ensino superior incompleto e um com ensino superior completo. Uma vez que não foi possível a aplicação do questionário de moradia de aluguel no submercado São José, pelo GEMFI, esses dados não estão disponíveis para o referido submercado. No entanto, dados do Censo do IBGE de 2010 (DPPC, 2020) indicam uma taxa de alfabetização da população de 10 anos ou mais menor no bairro de São José (87,2%) do que no bairro da Boa Vista (98,5%).

Analizando os dados obtidos com as entrevistas com moradores de aluguel nos submercados São José e Boa Vista – realizadas em 2015 –, foi possível obter algumas informações com relação à conduta dos inquilinos frente aos imóveis onde residem.

Inicialmente, importa observar que a condição de ocupação da moradia através do aluguel foi registrada, majoritariamente, como definida pela baixa renda, que impossibilita a aquisição de uma moradia. Embora tenham sido identificadas configurações familiares bastante diversas – conforme foi possível inferir a partir dos dados do IBGE –, a escolha da unidade habitacional onde os entrevistados residiam deu-se em função das restrições orçamentárias na maioria dos casos, não devido às particularidades de cada configuração familiar (MENEZES, 2015).

No entanto, a localização central foi um fator amplamente valorizado, tanto pela proximidade aos locais de emprego de quase todos os entrevistados, quanto pela facilidade de deslocamento para outras áreas da cidade. A informação permite retomar as discussões com relação às decisões de localização por parte da demanda, conforme discutido no Capítulo 3. De acordo com as proposições da síntese neoclássica, entendeu-se que famílias de baixa renda tenderiam a localizar-se mais próximas ao centro da cidade, de forma a economizar nos custos de transporte – fator mencionado por diversos entrevistados. No entanto, na realidade da cidade do Recife – assim como de muitas grandes cidades brasileiras e latino-americanas –, a moradia de baixa renda pode ser encontrada dispersa em toda a mancha urbana, em diversas zonas e comunidades de interesse social. No caso dos moradores entrevistados em São José e Boa Vista, verificou-se uma rejeição à moradia nessas áreas e a preferência pela moradia no centro.

Registra-se, assim, que as proposições teóricas que buscam simplificar e criar modelos de localização não dão conta da complexidade que significa a continuidade da moradia numa área como o CHR. Para além dos valores de localização e apesar da especialização funcional e da baixa qualidade urbana, muitos moradores – mesmo na área do submercado São José – relataram seu apego aos locais de moradia e a importância de ali permanecerem. Somente uma possível casa própria mostra-se mais atraente, com quase todos os moradores admitindo a possibilidade de mudarem-se para longe do centro caso conseguissem a propriedade de um imóvel (MENEZES, 2015).

Assim, apesar de a moradia de aluguel ser determinada pelas restrições orçamentárias, não se identificou nas respostas dos entrevistados uma rejeição à moradia no centro. De fato, a maioria dos moradores da Boa Vista registraram que não têm intenção de mudarem-se de bairro. Já na área do submercado São José, a rejeição e a vontade de mudar-se ocorre devido aos problemas causados pela má gestão da área, em especial pela sensação de insegurança – aumentada pela especialização funcional – e pela falta de equipamentos públicos de suporte à moradia.

Com relação à conduta diante das edificações, entende-se que a baixa renda dos moradores tem um papel fundamental nas dificuldades de manutenção das moradias. De fato, em sete das entrevistas (alguns entrevistados não responderam com exatidão sua renda mensal ou o custo de aluguel) foi possível identificar um comprometimento da renda com o aluguel de 30% ou mais dos rendimentos mensais, configurando uma situação de déficit habitacional¹⁰³ (Quadro 11).

Quadro 11 - Submercados São José e Boa Vista: caracterização dos domicílios de moradores de aluguel com renda até 3 s.m. (2015)

Código	Renda	Renda comprometida	Tipo do Imóvel	Tipo da UH	Estado de conservação	Estado de preservação
1SJ	1 s.m.	38%	Edf. horizontal	Quarto	Precário	Modificado
2SJ	1 s.m.	-	Edf. Vertical 5 pav.	Apto.	Precário	Modificado
3SJ	0,25 s.m.	-	Casa	Casa	Precário	Modificado
4SJ	1 s.m.	38%	Casa	Quarto	Bom	Preservado
5SJ	2 s.m.	25%	Edf. horizontal	Apto.	Precário	Descaracterizado
6SJ	3 s.m.	25%	Edf. horizontal.	Apto.	Precário	Descaracterizado
7SJ	Até 3 s.m.	50%	Sobrado	Apto.	Regular	Substituído
1BV	Até 3 s.m.	30%	Edf. horizontal	Apto.	Regular	Substituído
2BV	1 s.m.	57%	Sobrado	Quarto	Precário	Modificado
4BV	Até 3 s.m.	-	Edf. horizontal	Apto.	Bom	Preservado
5BV	2 s.m.	-	Edf. horizontal	Apto.	Precário	Preservado
6BV	3 s.m.	23%	Edf. horizontal	Apto.	Precário	Preservado
7BV	0,5 s.m.	100%	Casa	Quarto	Precário	Modificado
8BV	0,5 s.m.	100%	Casa	Fração da casa	Precário	Modificado

Fonte: Menezes (2015). Elaborado pela autora.

No entanto, mesmo nas situações de renda mais alta ou de comprometimento mais baixo da renda mensal, não foi possível identificar um padrão de bom estado de conservação das edificações. Na grande maioria dos casos (71,43%), os imóveis estão em estado precário. Com relação ao estado de preservação, por sua vez, destacam-se os imóveis preservados e modificados, que, juntos, respondem por 71,43% do total.

A dupla situação de edificações em estado de conservação precário e de edificações com baixo nível de transformação (preservadas ou modificadas) parece indicar um padrão de baixos investimentos por parte dos proprietários dos imóveis alugados pelos entrevistados, seja no sentido de obras de manutenção, seja de transformação da estrutura física (que poderia levar os imóveis à descaracterização ou substituição), sobretudo quando consideramos que em apenas um dos casos, a pessoa entrevistada dispunha de toda a edificação para sua moradia, sendo a maioria dos casos de apartamentos ou subdivisão de casas e sobrados. Assim, no que diz respeito ao aluguel residencial, a conduta de baixa conservação dos imóveis parece estar

¹⁰³ De acordo com a Fundação João Pinheiro (2015), famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel são consideradas em situação de déficit habitacional por inadequação da moradia.

mais relacionada aos proprietários do que aos residentes, para quem, na maioria dos casos, a moradia nessas circunstâncias se dá por falta de opções devido às restrições financeiras.

Entendemos, dessa forma, que a demanda por moradia para uma população de baixa renda no centro pode estar relacionada à continuidade do padrão de moradia em condições precárias, visto que permite ao proprietário obter renda imobiliária sem realizar investimentos na manutenção das edificações. De fato, caso o proprietário optasse por melhorar a qualidade da moradia, buscando competir com um mercado de habitações mais recentes – como encontrado no entorno do submercado Boa Vista –, possivelmente não conseguiria ocupar seus imóveis com uma demanda de classe média devido à degradação do ambiente urbano, conforme anteriormente discutido. Essas questões levam, dessa forma, a um ciclo de reprodução desse padrão de moradia que, pela falta de investimentos, mantém as edificações preservadas, nessa conduta que chamamos de *preservação por inércia*.

Com relação à situação atual, devido às dificuldades impostas pela continuidade da pandemia da Covid-19, optou-se por tentar uma aproximação com moradores através de formulário *online*. O formulário (ver Apêndice A), elaborado com o objetivo de atender às diversas demandas da Pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*, foi divulgado pelo GEMFI em suas redes sociais e pelos seus pesquisadores diretamente para suas redes de contatos, buscando alcançar não somente moradores do CHR, mas também de suas áreas de entorno. Entre 24 de julho e 22 de agosto de 2021, foram obtidas 33 respostas, sendo que apenas duas correspondiam a residentes no submercado Boa Vista e uma, no submercado São José. A forma de divulgação não consegue alcançar a maioria dos residentes dessas áreas, no entanto algumas inferências interessantes podem ser obtidas.

A idade dos 33 respondentes variou entre 21 e 71 anos. Foram identificados diversos casos de jovens adultos que se mudaram para o Centro nos últimos anos, em busca das vantagens de localização, assim como situações de pessoas que nasceram e cresceram no mesmo bairro – esses casos se relacionam com a Boa Vista. A grande maioria dos respondentes é solteira (54,5%), sendo que 21,2% moram sós e 33,3% moram com apenas mais uma pessoa. Com relação às profissões dos entrevistados, em virtude das formas de divulgação do formulário, a maioria foi de arquitetos e urbanistas, bem como áreas afins com a questão da conservação urbana, como historiadores e professores, trabalhando, na maior parte dos casos, na área central. Isso se reflete nas motivações para a escolha da localização, havendo forte valorização dos aspectos de centralidade, mas, além disso, diversas menções à diversidade encontrada nesses lugares, à arquitetura e à paisagem. Essas motivações podem estar relacionadas a um aspecto de valorização das edificações em bons níveis de preservação,

conforme verificado na análise dos preços de aluguel no submercado Boa Vista. Quanto aos aspectos negativos, foram mencionados problemas com barulho, degradação do espaço urbano e insegurança.

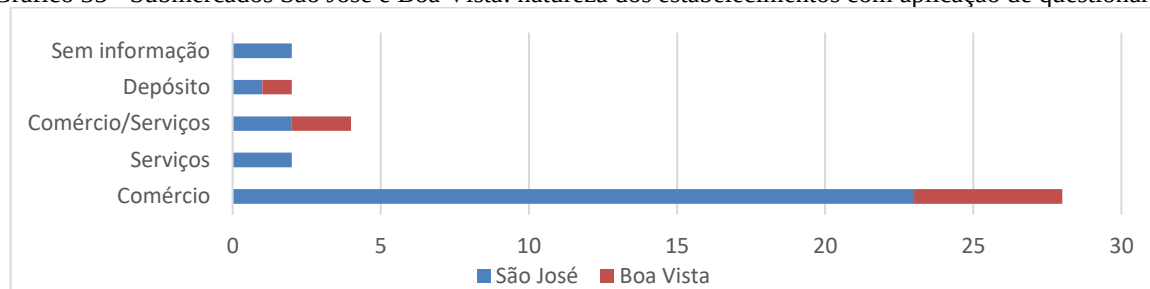
No que diz respeito à renda familiar, 42,4% ficam na faixa entre 1 e 3 salários-mínimos e 39,4%, entre 5 a 10 salários-mínimos. A ampla maioria dos respondentes (93,9%) reside em apartamento, sendo que, do total de 33 respostas, 63,6% moram de aluguel e 36,4% possuem casa própria. No caso específico das três respostas situadas nos submercados aqui analisados, todos moram de aluguel. Com relação à moradia de aluguel, das 21 respostas, 14 (66,67%) alegaram que essa forma de ocupação se dá por falta de condições financeiras para a aquisição de um imóvel próprio.

Nos outros casos, a opção pelo aluguel se dá pela maior facilidade de mudança, pela oportunidade de um bom imóvel numa boa localização, a liberdade de escolher onde quiser morar, em situações que favorecem o aluguel justamente por sua transitoriedade, que pode ser um dos benefícios e atrativos da moradia no centro em especial para os jovens adultos, conforme exposto. Essa foi a situação predominante nos três casos de moradia nos submercados Boa Vista e São José, em que apenas um dos moradores apontou que mora de aluguel devido à impossibilidade de aquisição de um imóvel próprio. Os outros dois casos possuem baixo comprometimento da renda e associam a moradia de aluguel a uma escolha. No geral, apenas 10 entrevistados (30,30%) possuem comprometimento da renda familiar abaixo de 30%.

Com relação à manutenção do imóvel, 57,1% dos 21 moradores de aluguel apontaram que o proprietário faz as melhorias necessárias, frente a 42,9% dos casos em que o inquilino se responsabiliza. Na maioria desses casos, o valor investido pelo inquilino é inteiramente ou parcialmente abatido no valor do aluguel. Permanece, portanto, a situação em que o estado de conservação dos bens é majoritariamente responsabilidade dos proprietários, sobretudo se considerarmos que a ampla maioria dos entrevistados reside em apartamentos, não podendo, portanto, responsabilizar-se pela conservação da edificação como um todo. Assim, a conduta frente aos bens patrimoniais, no caso do aluguel residencial, mostra-se mais relacionada aos proprietários. Existem indícios, no entanto, de valorização do patrimônio cultural por parte dos respondentes do questionário, como elementos de atração para a escolha da moradia, o que pode favorecer uma conduta de *conservação inovadora* (LACERDA, 2018). Com relação, no entanto, às moradias dos entrevistados em 2015, identifica-se uma predominância da conduta de *preservação por inércia*, por parte dos proprietários imobiliários.

estabelecimentos mistos, de comércio e serviços, com 10,53%. A participação dos outros tipos de estabelecimentos, como os de serviços (restaurante e barbearia, totalizando 5,26%) é muito baixa. Dessa forma, embora haja outros pontos além dos comerciais no universo analisado, a maior parte desses inquilinos corresponde a comerciantes.

Gráfico 35 - Submercados São José e Boa Vista: natureza dos estabelecimentos com aplicação de questionários



Fonte: GEMFI (2014).

Com relação ao perfil dos comerciantes, importa observar que, em alguns casos, os respondentes dos formulários não eram os proprietários do comércio, havendo situações em que as respostas foram fornecidas por funcionários das lojas, os quais nem sempre detinham todas as informações solicitadas. Como dito, foram realizados 38 questionários, dos quais 32 responderam com relação à faixa etária dos comerciantes inquilinos, a qual varia entre 22 e 83 anos, sendo que a faixa etária entre 40 e 64 anos apresenta maior representatividade (62,50%), seguida da faixa de 20 a 39 anos (28,12%) e da faixa de 65 anos ou mais (9,38%).

Com relação ao sexo, foram obtidas 31 respostas, sendo a ampla maioria (74,19%) de inquilinos do sexo masculino. Dos 32 respondentes com relação ao estado civil, 75% são casados, 18,75% são solteiros e 6,25% são viúvos. Ademais, dos 31 entrevistados que responderam, 87,10% têm filhos. Com relação à formação, foram obtidas 26 respostas, sendo que 4 (15,38%) estudaram até o ensino fundamental, 9 (34,62%) cursaram até o ensino médio, 7 (26,92%) contavam com ensino superior incompleto e 6 (23,08%), com ensino superior completo. Trata-se de uma importante diferenciação com relação ao perfil dos proprietários entrevistados, todos com, ao menos, ensino superior completo.

Uma proporção importante desses entrevistados é o único responsável pela renda familiar (14, ou 46,66% dos que responderam), sendo que 8 inquilinos comerciantes contam com complemento da renda por outras pessoas da família e 8 não sabiam ou não responderam a essa questão (26,67% cada). Isso demonstra a importância da atividade comercial para essas pessoas, sendo a principal fonte de renda para 81,25% dos 32 que responderam a essa questão. Os demais declararam ter como principal fonte de renda outros trabalhos com carteira assinada, aposentadoria e a propriedade de outras lojas. O grupo de entrevistados pode ser considerado como de pequenos comerciantes, sendo que, dos 19 que responderam

com relação à renda mensal pessoal, 47,37% possuíam renda de 1 a 3 salários-mínimos¹⁰⁴, 31,58% tinham renda de 3 a 6 s.m. e 21,05%, acima de 6 s.m. como renda mensal pessoal.

Apesar de serem inquilinos com relação aos seus pontos comerciais, a grande maioria dos entrevistados (29 dos 30 que responderam, ou 96,67%) possuem um imóvel próprio, em geral fora do centro, ou seja, longe do seu lugar de trabalho. Apenas um dos entrevistados declarou ter um imóvel em Santo Antônio, onde também tem o seu negócio; outro entrevistado possui imóvel na Boa Vista, no entanto, seu negócio fica em São José. Os demais endereços são bastante variados, entre bairros no Recife (Casa Forte, Boa Viagem, Ilha do Retiro, Afogados, Estância, Jardim São Paulo) ou em municípios na Região Metropolitana (Olinda, Camaragibe, Paulista, Jaboatão dos Guararapes e Moreno). Um único proprietário declarou ter mais de um imóvel, sendo um no Recife e outro no interior (sem especificar o município). Em sua grande maioria, o imóvel é usado como a residência do entrevistado.

Os entrevistados foram questionados com relação às suas motivações para a escolha de localização do ponto comercial na cidade do Recife e no centro da cidade. Quando perguntados se sempre tiveram pontos comerciais no Recife, 32 dos 38 entrevistados (84,21%) responderam que sim, indicando não só a longevidade dessa prática para muitos, mas também a relação essencial com a cidade do Recife, havendo casos de entrevistados que iniciaram seus negócios na década de 1950. Apenas 6 entrevistados (15,79%) responderam que tiveram outros pontos antes, tanto fora da cidade (Olinda, Caruaru, Abreu e Lima, Paulista), quanto deslocando-se no mesmo bairro onde tinham seu negócio atual. Quanto à motivação para a escolha de ter um ponto na cidade do Recife, os entrevistados ofereceram múltiplas respostas, destacando-se o grande fluxo e a facilidade de acessibilidade dos consumidores na cidade (14 respostas), o fato de que o entrevistado sempre morou na cidade (12 respostas) e a proximidade de outros negócios (6 respostas). Alguns ainda alegaram que o negócio era herança da família (3 respostas), entre outros motivos (mudança para a cidade, preço do imóvel etc.).

Assim, a maioria dos comerciantes entrevistados reside no Recife e aproveitou o caráter de centralidade da cidade para estabelecer seu negócio. No entanto, dos 33 que responderam, apenas 19 (57,57%) sempre tiveram pontos no centro. Para além do motivo de escolha pelo Recife, o forte atributo de centralidade do centro da cidade está entre os

¹⁰⁴ No questionário do GEMFI, foi considerado o valor do salário-mínimo de 2013, o qual era de R\$ 678,00, correspondendo a R\$ 1.440,50 em julho de 2021

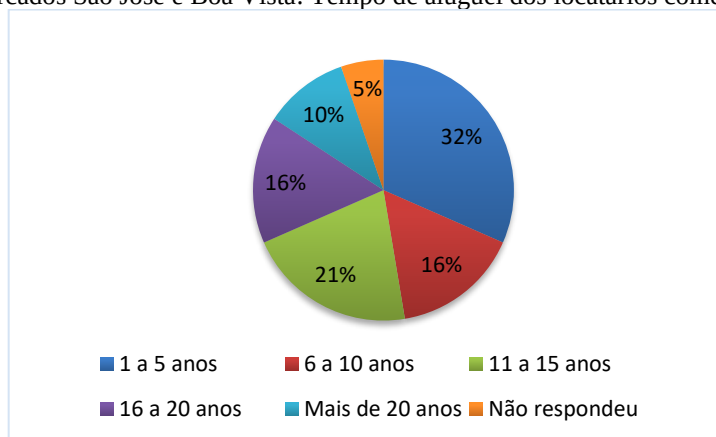
principais motivos da escolha de localização do ponto: o fluxo dos consumidores, a proximidade a outros negócios, a facilidade de abastecimento das mercadorias foram aspectos mencionados por 25 entrevistados dentre os 29 (86,21%) que responderam sobre o motivo de escolha do centro.

Outros motivos citados foram o fato de morar na área (2 respostas), o preço do imóvel (2 respostas), ter recebido o negócio como herança (1 resposta), gostar da área (1 resposta, referindo-se à Boa Vista) e a proximidade a pessoas de menor poder aquisitivo (1 resposta). Os dados confirmam, portanto, a continuidade da importância da localização acessível ao público consumidor para a prática do comércio, conforme discutido nos Capítulos 2 e 3. Não foram identificadas diferenciações nos motivos da escolha de localização entre os submercados São José e Boa Vista, com exceção do entrevistado que destacou gostar da área da Boa Vista.

Com relação ao aluguel comercial, verifica-se que a prática, em geral, prescinde da participação de empresas imobiliárias e corretores independentes, parecendo beneficiar-se do grande fluxo de pessoas não só em termos de mercado consumidor, mas também para alugar as unidades imobiliárias. Dos 27 entrevistados que responderam quanto à forma através da qual souberam que a unidade estava para alugar, 16 (59,26%) souberam através de amigos, parentes ou conhecidos, 4 (14,81%) descobriram através de placas, 2 (7,41%) já trabalhavam perto ou na própria unidade, 2 (7,41%) indicaram o conhecimento através de corretor independente e 1 (3,70%), de imobiliária. Outras formas citadas foram boca a boca e a informação na hora, diretamente com o locador (7,41%). Dessa forma, a grande maioria dos entrevistados firmou o contrato de aluguel diretamente com o locador (28 dos 38 entrevistados, ou 73,68%).

A maioria dos inquilinos comerciais aluga o imóvel onde estabeleceram seus pontos há mais de 5 anos, embora a quantidade de inquilinos com tempo de aluguel entre 1 e 5 anos destaque-se com relação ao todo (Gráfico 36). Importa observar que um dos inquilinos respondeu alugar a mesma unidade há 70 anos. Os dados permitem inferir, portanto, que o aluguel comercial está de fato associado à prática da atividade comercial, que, mesmo estabelecida há décadas, continua alugando o imóvel onde se situa.

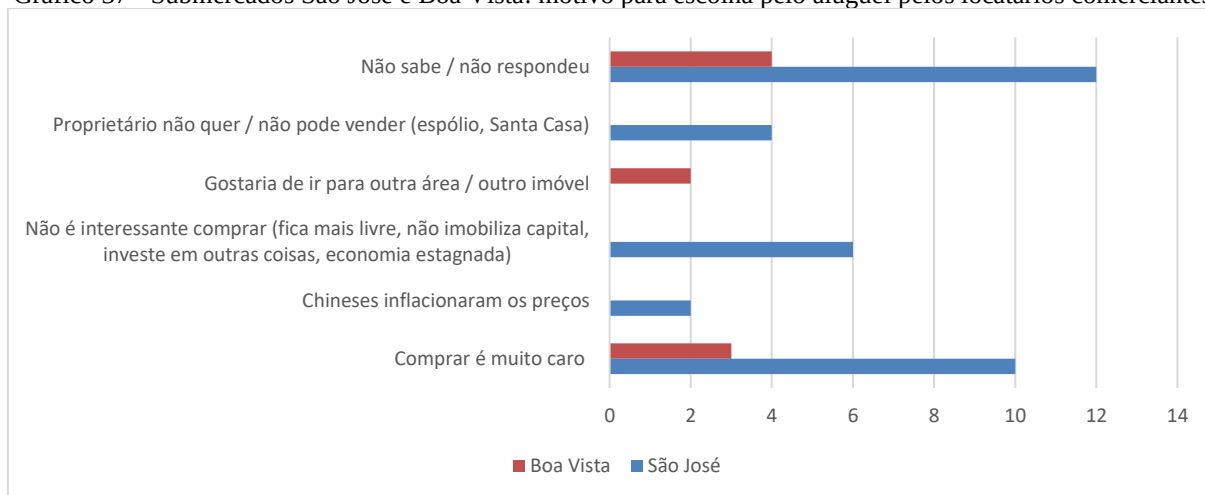
Gráfico 36 - Submercados São José e Boa Vista: Tempo de aluguel dos locatários comerciantes entrevistados



Fonte: GEMFI (2014).

Quando questionados com relação ao motivo por optarem pelo aluguel e não pela compra do imóvel, 22 entrevistados responderam, em muitos casos com mais de um motivo (Gráfico 37). A maioria dos respondentes (13) manifestou restrições orçamentárias como um obstáculo para a compra e apenas 6 entrevistados responderam que a compra não era interessante para não imobilizar o capital ou ficar preso ao imóvel. Embora possamos considerar que a preferência pelo aluguel devido aos altos preços de venda dos imóveis não exclui o pressuposto de que o aluguel costuma ser mais adequado aos planos de negócios comerciais, apenas um entrevistado relacionou ambos os motivos. Importa observar que apenas dois entrevistados – ambos no submercado Boa Vista – indicaram que não compram o imóvel onde atualmente possuem seus negócios por desejo de mudarem o ponto, para um imóvel maior ou para outra área (mas ainda na Boa Vista).

Gráfico 37 - Submercados São José e Boa Vista: motivo para escolha pelo aluguel pelos locatários comerciantes



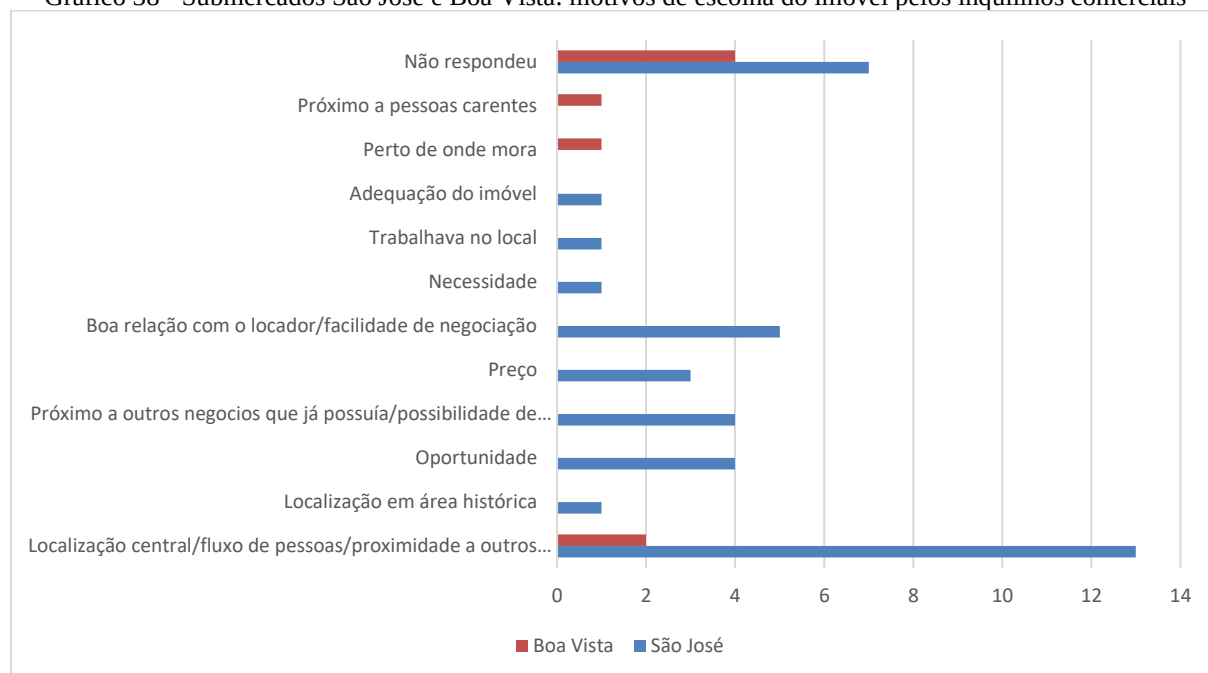
Fonte: GEMFI (2014).

Destacamos também a avaliação de dois entrevistados, de que a presença dos comerciantes chineses contribuiu para uma alta dos preços de venda dos imóveis. Outro ponto

importante diz respeito aos entrevistados que alegaram que os proprietários não desejam vender o imóvel – possivelmente por buscarem manter a fonte de renda do aluguel – ou casos em que a venda não é possível por serem imóveis da Santa Casa ou em situação de espólio. Essas últimas situações refletem o peso que a estrutura fundiária dos sítios históricos tem na prevalência do mercado de aluguel, tanto devido à presença das ordens religiosas como grandes proprietárias na área – conforme anteriormente discutido –, como devido à existência dos espólios que, se não impedem a utilização dos imóveis, dificultam a transmissão de propriedade, levando à priorização do aluguel.

Com relação ao motivo de escolha pelo imóvel (Gráfico 38), a maioria dos inquilinos (15) identificou como principal motivo os atributos de centralidade da localização, seja pelo fluxo de potenciais consumidores, seja pela proximidade a outros estabelecimentos. Alguns (4) indicaram também como motivação a proximidade a outros estabelecimentos que já possuíam, tanto para ampliar o espaço físico da loja quanto para expandir uma rede de lojas. Destacam-se também aqueles que valorizaram a boa relação com o locador (5) e o preço pedido pela unidade alugada (3). Em alguns casos, registrados como “oportunidade” (4), a unidade foi oferecida ao inquilino. Outros aspectos foram mais individuais, recebendo respostas únicas. Destacamos uma das respostas no submercado Boa Vista, em que o entrevistado ressaltou o fato de o imóvel ser próximo de sua residência.

Gráfico 38 - Submercados São José e Boa Vista: motivos de escolha do imóvel pelos inquilinos comerciais

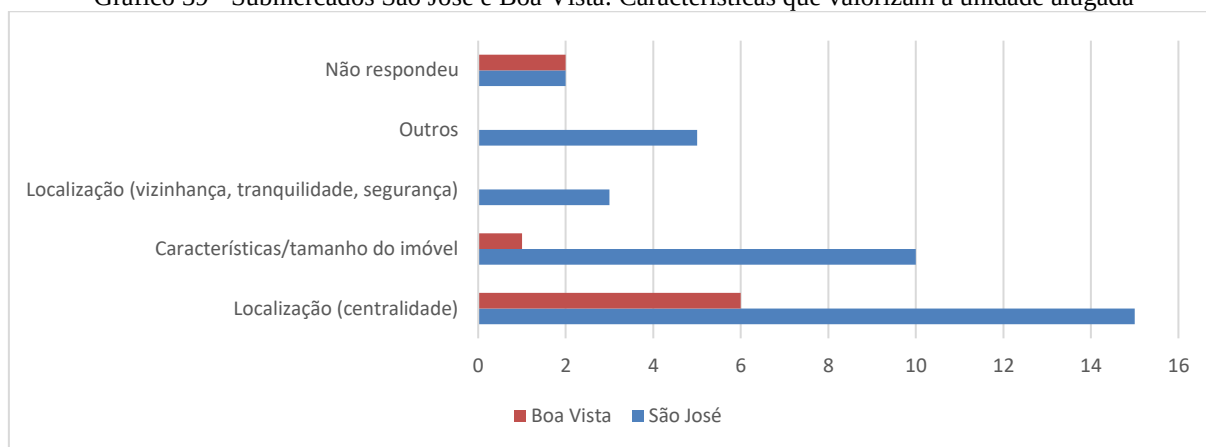


Fonte: GEMFI (2014).

A importância do atributo de centralidade para a escolha locacional é reforçada nas respostas ao questionamento acerca do que, na opinião dos entrevistados, valoriza a unidade

imobiliária que eles alugam (Gráfico 39). Outro ponto de destaque são as características do imóvel favoráveis à instalação da loja, em especial o tamanho da unidade. Em outros casos, a localização foi valorizada por atributos diferentes com relação aos de centralidade, como a tranquilidade da área, sensação de vizinhança etc. No geral, no entanto, verifica-se que a localização central e a adequação do imóvel à prática comercial são as características que, no ponto de vista dos inquilinos, mais valorizam esses imóveis, podendo, como anteriormente discutido, estimular, nos proprietários imobiliários, a prática da *destruição aniquiladora*, justamente para promover essa adaptação dos imóveis.

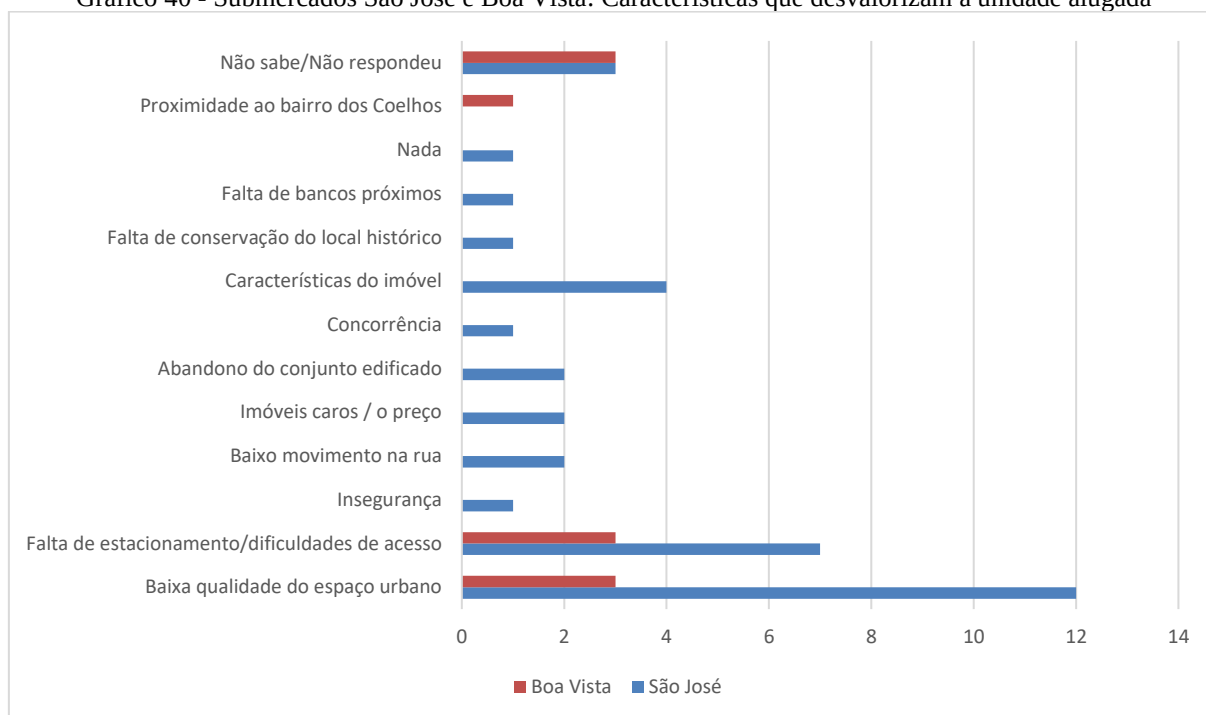
Gráfico 39 - Submercados São José e Boa Vista: Características que valorizam a unidade alugada



Fonte: GEMFI (2014).

Já com relação às características que desvalorizam a unidade (Gráfico 40), percebe-se o impacto da qualidade do espaço urbano, conforme anteriormente discutido, questão levantada por 15 dos entrevistados. O outro principal problema diz respeito às dificuldades de acesso e estacionamento para automóveis particulares de potenciais consumidores, problemática bastante comum em centros urbanos, mas que não tem o mesmo peso que a qualidade do espaço, possivelmente devido à ampla acessibilidade através do sistema de transporte coletivo, anteriormente mencionado. Também houve inquilinos que mencionaram alguns problemas de inadequação dos imóveis alugados – como a dimensão, condições de ventilação e iluminação –, bem como dos imóveis do entorno, mencionando o abandono tanto dos imóveis quanto do “local histórico”, demonstrando uma influência da qualidade do espaço urbano que não tinha sido identificada nas análises dos preços.

Gráfico 40 - Submercados São José e Boa Vista: Características que desvalorizam a unidade alugada



Fonte: GEMFI (2014).

Nesse sentido, quando questionados se o fato de a unidade estar situada numa área histórica valoriza ou desvaloriza o imóvel, a maioria dos entrevistados que responderam à pergunta (26) considerou que há uma valorização (15, ou 57,69%). Alguns (2, 7,69%) avaliaram que existem efeitos de valorização e desvalorização e outros, que apenas desvaloriza a unidade imobiliária (9, ou 34,62%). O principal motivo para a valorização é o fato de que a área atrai turistas (citado por 7 pessoas) e, para a desvalorização, as dificuldades de realizar reformas nas edificações (4 respostas) e o abandono do lugar (3 respostas).

Novamente, neste tópico, identifica-se como principal elemento para os inquilinos comerciantes os fatores que podem contribuir para aumentar o fluxo de pessoas no entorno do ponto comercial. Por outro lado, embora valorizem prioritariamente os efeitos de centralidade, a centralidade histórica é vista como um obstáculo para a livre adaptação dos imóveis. As respostas, portanto, colocam em oposição o centro urbano e o centro histórico, o qual somente é interessante nos aspectos que não se configuram como um obstáculo à prática, mesmo que a destruição física dos bens edificados possa vir a provocar uma queda no fluxo de visitantes interessados nos valores culturais do conjunto, fluxo esse tão caro à atividade comercial.

Nesse sentido, importa observar que, diferentemente do aluguel residencial, no aluguel comercial os inquilinos são, em ampla maioria (33 dos 38 entrevistados, ou 86,84%) responsáveis pela manutenção e reforma da unidade alugada, sendo que somente um desses inquilinos ressaltou que o locador se responsabiliza por reformas caso sejam estruturais.

Apenas 5 entrevistados (13,16%) informaram que o locador assume as responsabilidades de manutenção e reforma. Em alguns casos, os inquilinos informaram que é possível fazer um acordo com o locador no sentido de ter um desconto no valor do aluguel, mas 23 entrevistados (60,53%) indicaram que isto não ocorre. Dessa maneira, ainda que intervenções de porte como acréscimo de área construída talvez não venham a ser realizadas pelos inquilinos, a adaptação dos imóveis comerciais claramente é uma ação, ao menos, compartilhada.

Ainda com relação a este assunto, 28 entrevistados (73,69%) avaliam que o imóvel encontrava-se, no momento de aplicação do questionário, em situação melhor do que quando alugaram; 7 (18,42%) inquilinos consideram que estava na mesma situação e 3 (7,89%) não responderam. Questionados quanto à opinião com relação ao estado de conservação do imóvel, a maioria dos entrevistados (18) avaliou como estado de conservação bom, seguido de regular (13). Pode-se inferir que uma parcela significativa dos inquilinos realizou melhorias nos imóveis após os terem alugado.

Por fim, embora haja a possibilidade de que as unidades que foram visitadas pelos pesquisadores do GEMFI não sejam mais alugadas pelos mesmos inquilinos, ou mesmo que atualmente não sejam mais unidades de aluguel, consideramos relevante levantar as informações mais recentes acerca da situação física das edificações onde estavam situadas tais unidades alugadas (Tabela 32). Importa observar que, conquanto tenham sido visitadas 30 unidades comerciais na área do submercado São José, uma delas correspondia a dois endereços, motivo pelo qual o quantitativo de edificações aumentou para um total de 31.

Com relação às tipologias, verifica-se que a maioria das unidades estavam instaladas, em cada submercado, nas suas respectivas tipologias predominantes: edifícios horizontais no submercado São José (70,97%) e casas sem recuos no submercado Boa Vista (75%). O estado de conservação predominante em ambos os submercados era o regular, com um percentual maior no submercado Boa Vista (75%) do que no submercado São José (58,06%), devido a um maior percentual das edificações em bom estado neste último (29,03%). No que diz respeito ao estado de preservação, no submercado São José destacam-se as edificações substituídas, que, conjuntamente com os descaracterizados, chegam a 74,19% das edificações, enquanto as edificações preservadas e modificadas chegam a 22,58%. No submercado Boa Vista, edificações preservadas e modificadas perfazem 50% do total, enquanto as substituídas correspondem a 25%.

Tabela 32 - Condição física (2018) das edificações com unidades de aluguel comercial visitadas pelo GEMFI

Edificações			Submercados	
			São José	Boa Vista
Tipologia	Casa sem recuos	Abs.	3	6
		%	9,68%	75,00%
	Edf. Horizontal	Abs.	22	1
		%	70,97%	12,50%
	Sobrado	Abs.	6	1
		%	19,35%	12,50%
Estado de conservação	Bom	Abs.	9	1
		%	29,03%	12,50%
	Precário	Abs.	4	1
		%	12,90%	12,50%
	Regular	Abs.	18	6
		%	58,06%	75,00%
Estado de preservação	Preservado	Abs.	1	3
		%	3,23%	37,50%
	Modificado	Abs.	6	1
		%	19,35%	12,50%
	Descaracterizado	Abs.	6	0
		%	19,35%	0,00%
	Substituído	Abs.	17	2
		%	54,84%	25,00%
	Não identificado	Abs.	1	2
		%	3,23%	25,00%
Total de edificações			31	8

Fonte: GEMFI (2014) e DPPC (2018).

Considerando que, em sua maior parte, os inquilinos comerciantes são os responsáveis pelas alterações nas condições físicas das unidades que alugam, pode-se inferir que a maioria desses inquilinos que atuam ou atuavam no submercado São José apresentavam uma conduta de *destruição aniquiladora* frente aos bens patrimoniais. Quanto aos inquilinos no submercado Boa Vista, os melhores índices de preservação no cotejo com os níveis de conservação um pouco mais baixos parecem indicar uma conduta de *preservação por inércia*. Essa diferenciação pode estar relacionada às diferentes intensidades da prática comercial e ao porte dos estabelecimentos em cada submercado, ou seja, o maior fluxo de consumidores e a maior concorrência presentes no submercado São José pode ser um indutor para a transformação das edificações, sobretudo com respeito àquelas relacionadas à ampliação da área construída.

6.4 Considerações parciais

A partir das análises realizadas neste Capítulo, foi possível identificar que tanto o submercado São José quanto o submercado Boa Vista funcionam a partir do modelo de *concorrência monopolista*, devido ao grande número de agentes – com a fragmentação da propriedade –, bem como à heterogeneidade dos bens imobiliários, de forma que cada

proprietário tem sua forma de monopólio, seja definida primordialmente pela localização mais vantajosa ao comércio – caso do submercado São José –, seja definida pelas condições físicas das edificações que são mais valorizadas pela demanda – como verificado no submercado Boa Vista. É, portanto, a partir desse modelo que os agentes desses submercados tomam suas decisões.

Após analisar as transações de compra e venda e de aluguel registradas nesses submercados, além do modelo de funcionamento, identificamos que a problemática da competição entre os usos comercial e residencial se dá, majoritariamente, no mercado de aluguel, com a prática do rentismo – tanto para o uso comercial quanto para o residencial – sendo uma forte tradição no Centro Histórico do Recife. Considerando que cada proprietário exerce um certo poder de monopólio de seus bens, imperfeitamente substituíveis por outros similares, esse proprietário irá tentar maximizar a renda imobiliária que pode obter, desde através de condutas que minimizem os custos de manutenção, até a escolha do aluguel para usos mais lucrativos.

Dessa forma, foram identificados como agentes significativos para avaliar a problemática da disputa de usos os proprietários imobiliários rentistas e os locatários residentes e comerciantes. Com relação ao perfil desses agentes (Quadro 12), observam-se importantes diferenciações. Os proprietários imobiliários são, majoritariamente, do sexo masculino (77,78%), com ensino superior completo (100%) e faixa de renda mensal acima de 10 salários-mínimos (56%). Esses proprietários relacionam-se com locatários comerciantes também majoritariamente do sexo masculino (74,19%), em sua maioria com formação até o ensino médio (34,62%) e com renda entre 1 e 3 salários-mínimos (47,37%).

Quadro 12 - Submercados São José e Boa Vista: síntese do perfil dos agentes

Perfil dos agentes	Proprietário imobiliário	Locatário residente	Locatário comerciante
Sexo	Masculino (77,78%)	Feminino (85,71%)	Masculino (74,19%)
Faixa etária	36-66 anos	27-78 anos	22-83 anos
Nível de instrução	Ensino superior completo (100%)	Ensino médio (62,5%)*	Ensino médio (34,62%)
Faixa de renda	Acima de 10 s.m. (56%)	0 a 3 s.m. (cerca de 70%)**	1 a 3 s.m. (47,37%)

Fonte: GEMFI (2014 e 2021), IBGE (2010) e Menezes (2015).

* Dados somente disponíveis para o submercado Boa Vista. Fonte: GEMFI (2014)

** dados do Censo do IBGE de 2010.

Importa observar que, dentre os locatários comerciantes, 26,92% contavam com ensino superior incompleto e 23,08%, com ensino superior completo. Assim, verifica-se que os agentes em maior situação de vulnerabilidade são os locatários residentes, em sua maioria

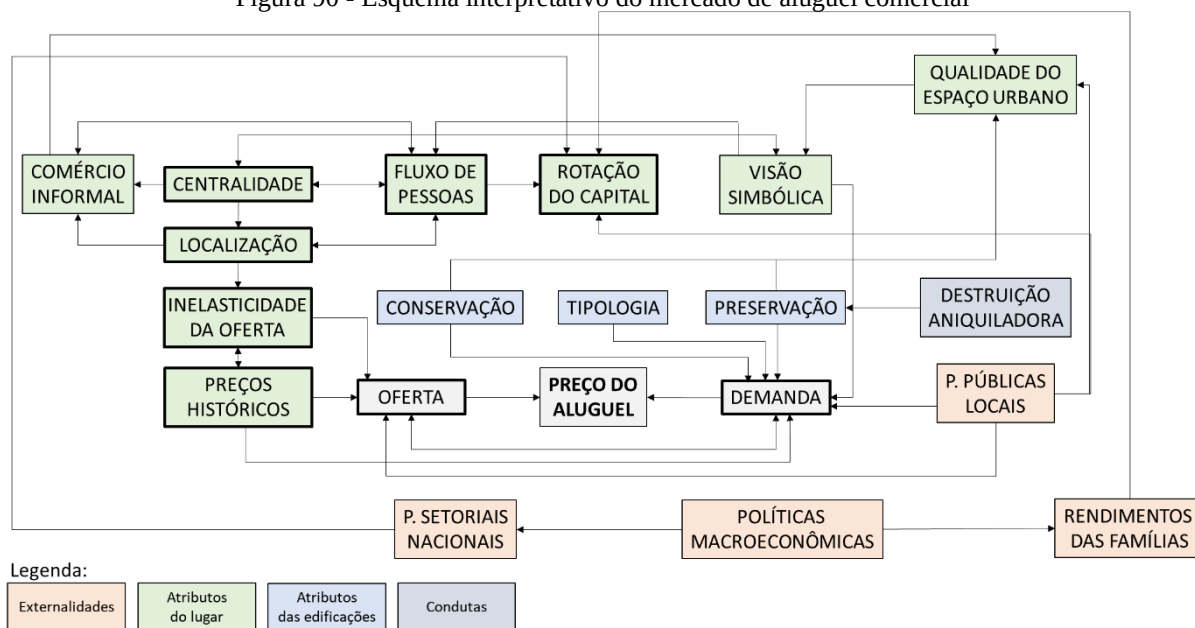
do sexo feminino (85,71%), com grande maioria tendo formação somente até o ensino médio (62,5%) e faixa de renda mensal entre 0 e 3 salários-mínimos (cerca de 70%).

Para além da síntese do perfil dos agentes, importa também apresentar uma síntese que permita uma visão mais clara com relação ao funcionamento desses mercados. Considerando as diferenciações identificadas entre os submercados São José e Boa Vista, identifica-se que elas estão, majoritariamente, relacionadas aos seus usos principais. Dessa forma, optamos por elaborar esquemas interpretativos do mercado de aluguel residencial e comercial, tomando por base os esquemas interpretativos propostos por Lacerda (2018), sobre o funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos, e Lacerda e Abramo (2020), sobre o mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros.

Os referidos esquemas interpretativos permitem identificar a influência, na relação entre oferta e demanda, de uma grande diversidade de fatores para a fixação dos preços do aluguel, sendo que identificamos condicionantes externos ao submercado – políticas macroeconômicas, políticas setoriais nacionais, políticas públicas locais e os rendimentos das famílias –, condicionantes relacionados aos atributos do lugar e das edificações, bem como as próprias condutas dos agentes frente aos bens patrimoniais. Essas diferentes naturezas de condicionantes serão apresentadas com diferenciação de cores, de maneira a possibilitar um entendimento mais claro com relação às responsabilidades por cada condicionante (poder público local ou nacional, proprietários), possibilitando informar com mais clareza a proposição de diretrizes para políticas públicas.

Para o aluguel comercial (Figura 90), identificamos como a principal conduta a *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais* (LACERDA e ABRAMO, 2020). Certamente, outras condutas podem existir nesse mercado, tais como a *conservação inovadora* (LACERDA, 2018) e a *preservação por inércia*. No entanto, é a *destruição aniquiladora* a conduta que mais permite a adaptação dos imóveis ao uso comercial, atendendo aos objetivos da demanda. Dessa forma, essa conduta possibilita maiores chances de incremento da renda imobiliária comercial e induz um comportamento mimético dos agentes no sentido da transformação desses bens edificados.

Figura 90 - Esquema interpretativo do mercado de aluguel comercial



Fonte: Elaboração da autora, com base em Lacerda (2018) e Lacerda e Abramo (2020).

Com relação aos atributos das edificações, verificou-se, nas análises empreendidas neste Capítulo, que possuem uma certa influência sobre a demanda, no sentido justamente de procurar as edificações mais adequadas ao uso comercial, seja pela tipologia, seja pela realização prévia de reformas – tendo impacto negativo na preservação –, seja buscando imóveis que não precisem de obras de conservação de grande porte. No entanto, essas são características secundárias no cotejo com os atributos do lugar relacionados a um potencial de aumento do fluxo de pessoas e, portanto, da velocidade de rotação do capital.

Destacamos, assim, além dos atributos de centralidade, a localização internamente aos submercados, uma vez que foram identificados, no Centro Histórico do Recife, áreas que são mais vantajosas ao uso comercial – como é o caso do próprio submercado São José – e, internamente ao submercado, eixos mais valorizados para tal uso. Nesses lugares, observam-se os efeitos da inelasticidade da oferta de pontos comerciais, o que se verificou, sobretudo, na ausência de ofertas de aluguel nos eixos mais valorizados. Essa não foi uma questão observada no submercado Boa Vista onde, inclusive, alguns proprietários entrevistados salientaram que existe um excesso de ofertas com relação à demanda. Considerando que os eixos mais valorizados fazem parte de um longo processo de conformação – conforme exposto no Capítulo 4 –, é possível inferir que a inelasticidade da oferta no submercado São José é, também, um aspecto historicamente consolidado, influenciando nos preços históricos de mercado, os quais são considerados pela oferta para a fixação dos preços.

Outros atributos do lugar que possuem influência no fluxo de pessoas são o comércio informal – que possui uma relação simbiótica com os espaços de maior acessibilidade, ao

mesmo tempo procurando esses espaços e contribuindo para um aumento do público consumidor – e a visão simbólica do espaço como lugar de comércio. Conforme exposto no Capítulo 3, além de o comércio buscar os locais mais vantajosos em termos de acessibilidade dos consumidores, existe uma relação de tradição ou convenção dos lugares onde se desenvolve essa prática.

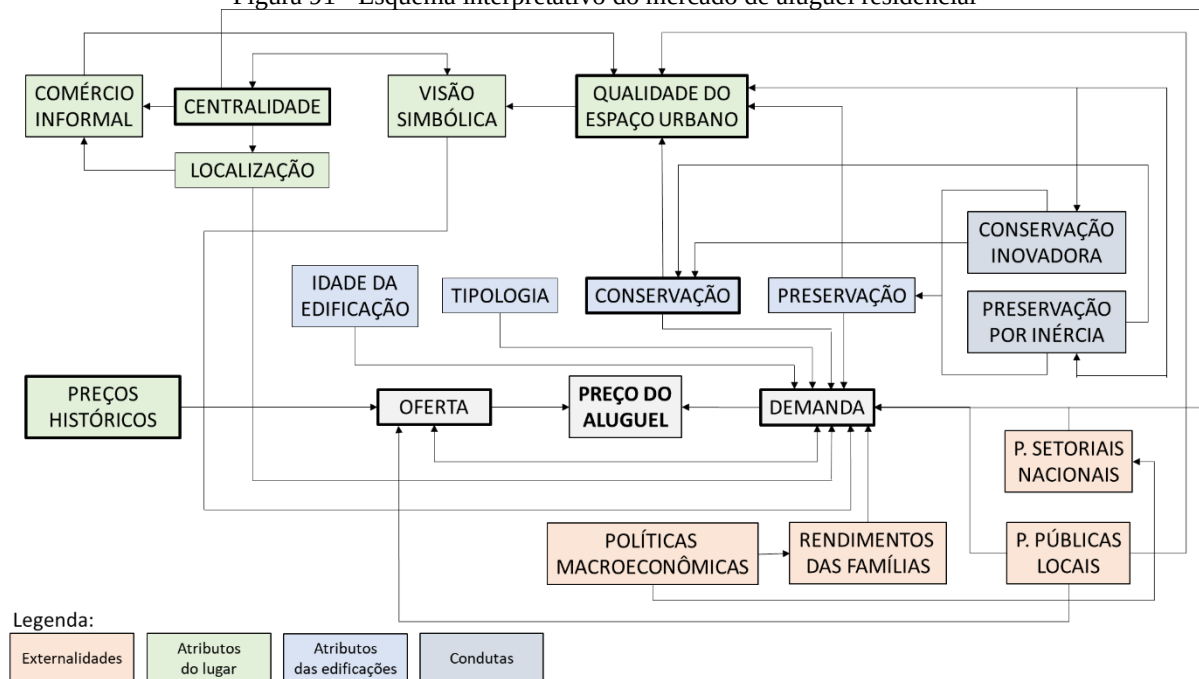
O submercado São José é conhecido, no Recife e na sua Região Metropolitana, como o “vuco-vuco”, ou mesmo “a cidade”, e isso, ao mesmo tempo, influencia os consumidores, a procurarem se deslocar para lá, e os comerciantes, a privilegiarem esse lugar para a instalação de seus negócios. Por outro lado, agentes entrevistados mencionaram que o fato de se tratar de um sítio histórico estimula, também, um fluxo de turistas como potenciais consumidores. Nesse sentido, importa observar que, embora não se tenha identificado influência da qualidade do espaço urbano com relação aos preços praticados, a degradação do ambiente surgiu como um elemento de desvalorização na fala dos agentes e a perda de valores patrimoniais das edificações pode impactar sobre seu aspecto simbólico e reduzir o fluxo de pessoas mais relacionado ao interesse cultural da área. Conforme analisado no Capítulo 5, a condição física das edificações e a própria presença do comércio informal possuem impactos na qualidade do espaço urbano, podendo induzir a percepções mais positivas ou negativas de cada lugar.

Por fim, importa observar o impacto da macroeconomia sobre o funcionamento desses mercados, tanto pela sua influência sobre os rendimentos das famílias – e, portanto, sobre a velocidade de rotação do capital comercial – quanto sobre políticas setoriais, como foi o caso, no Centro Histórico do Recife, das políticas nacionais de informática e de incentivo à educação privada, conforme anteriormente discutido (LACERDA e ABRAMO, 2020). No caso do comércio, as políticas de relação econômica com países como a China – sobretudo nos anos 2010 – tiveram efeitos através da transformação dos comerciantes chineses em importantes agentes no submercado São José. Já com relação às políticas públicas locais, conforme Lacerda e Abramo (2020), trata-se de políticas estaduais e municipais caracterizadas por intervenções no espaço urbano e dotação de serviços; renúncia fiscal ou concessão de incentivos; e cessão ou arrendamento de edificações ou terrenos. Essas políticas influenciam sobre a qualidade do espaço urbano, sobre a demanda por bens patrimoniais e, também, pela oferta, que pode ser favorecida pela valorização imobiliária.

Com relação ao mercado de aluguel residencial (Figura 91), observou-se que as condutas principais frente aos bens patrimoniais são aquelas da *conservação inovadora* (LACERDA, 2018) ou da *preservação por inércia*. Essas condutas possuem impactos sobre a

situação física dos imóveis, que possuem muito mais influência sobre a demanda de aluguel residencial do que a de aluguel comercial, sobretudo com relação à conservação dos imóveis. Identificamos, também, para esse uso, um atributo das edificações que não teve relevância com relação ao uso comercial: a idade da edificação.

Figura 91 - Esquema interpretativo do mercado de aluguel residencial



Fonte: Elaboração da autora, com base em Lacerda (2018) e Lacerda e Abramo (2020).

Conforme anteriormente discutido, a qualidade do espaço urbano é, também, um dos aspectos mais importantes para esse uso, impactando na visão simbólica dos lugares onde ele se desenvolve, tanto no submercado Boa Vista quanto nas porções do submercado São José onde resiste o uso habitacional. Especialmente nesse último caso, a presença do comércio informal é avaliada pelo seu impacto sobre a percepção de qualidade do espaço urbano. Ainda no que diz respeito à visão simbólica, salientamos o apego ao lugar de moradia registrado por parte dos moradores nos submercados analisados (MENEZES, 2015).

Conforme discutido no Capítulo 3, Lacerda (1996) demonstrou que os valores simbólicos associados ao lugar possuem influência significativa na formação dos preços. Entre os esquemas de funcionamento dos mercados de aluguel comercial e residencial, identificamos que podem ser diversos os tipos de valores simbólicos que influenciam para a valorização ou desvalorização, de acordo com o uso. Trata-se, no entanto, de um aspecto fundamental, sobretudo quando se trata do mercado imobiliário em centros históricos.

Com relação aos outros atributos relacionados ao lugar para o mercado de aluguel residencial, identificamos na fala dos agentes a importância da centralidade para a escolha locacional da demanda. No entanto, internamente aos submercados, a homogeneidade dos

preços de aluguel residencial – sobretudo no submercado Boa Vista, onde identificamos baixa diferenciação nos preços por vias (ver Figura 86) – permite inferir que, embora a localização seja um condicionante de fixação dos preços, ela não é um aspecto tão importante quanto o atributo de centralidade, uma vez que toda via nesses submercados pode ser considerada, do ponto de vista da moradia, como em boa localização central, não havendo dependência com relação aos maiores fluxos de pessoas. Os preços históricos de mercado, por sua vez, continuam a ser um importante ponto de referência para a fixação dos preços.

Com relação aos aspectos externos, destacamos, inicialmente, o impacto das políticas macroeconômicas sobre os rendimentos das famílias, salientando o fato de que a baixa renda é um dos principais fatores pela opção, por parte dos moradores nos submercados analisados, pela moradia de aluguel. Dentre as políticas setoriais nacionais, destacamos as políticas de financiamento habitacional para a aquisição de imóveis e seu impacto sobre a moradia de aluguel, com o percentual de domicílios próprios caindo nos submercados nos últimos anos. Quanto às políticas públicas locais, destacamos o fato de que proprietários imobiliários entrevistados citaram as recentes intervenções no submercado da Boa Vista – de melhorias nas calçadas e espaços públicos, conforme exposto no Capítulo 5 – como um possível potencial de valorização, pela melhoria da qualidade do espaço urbano.

Fica claro, pela análise dos esquemas que, embora o aluguel comercial pareça ter mais condicionantes, por conta das diversas influências no fluxo de pessoas tão necessário à maior velocidade de rotação do capital, a maior parte desses condicionantes não estão sob o controle dos proprietários. Para aquele que tem imóveis a ofertar num mercado racionado, a renda imobiliária comercial tem um potencial de ser muito mais alta do que a renda imobiliária residencial, envolvendo também menos dificuldades de gestão.

Essa situação se destaca claramente no submercado São José, mas tem sua influência também no submercado Boa Vista, onde, possivelmente, apenas o fato de a localização não ser tão acessível para o comércio faz a renda imobiliária residencial continuar a ser mais vantajosa, embora exija mais esforços por parte do proprietário, devido ao maior impacto que os condicionantes relacionados à situação física das edificações possuem sobre as decisões de localização da demanda. Além disso, embora tenham sido verificados – nas falas dos agentes – indícios de que consideram a degradação do ambiente urbano como um fator de desvalorização também para o aluguel comercial, isso não se refletiu na análise dos preços, ao contrário do que ocorre para o uso residencial. Assim sendo, o mercado residencial é mais dependente da ação da gestão pública.

Os achados apontam, portanto, que de fato existe uma primazia da renda imobiliária comercial sobre a renda imobiliária residencial. Outros aspectos, como a maior dificuldade de gestão do aluguel residencial, têm seu peso, mas seriam avaliados de maneira secundária caso a sua lucratividade pudesse ser maior. Observa-se uma maior fragilidade com relação ao uso residencial, que sofre grandes impactos com a queda da qualidade das edificações e do espaço urbano. Nas condições atuais, é uma moradia que continua se reproduzindo, em grande parte, devido à baixa renda da maior parte da população residente, que não dispõe de muitas outras opções, vivendo em condições indignas, em imóveis sem manutenção mínima, o que, em muitos casos, é motivado pelo objetivo de aumentar a renda imobiliária pela redução dos custos do proprietário.

Mesmo assim, diversos são os casos de edificações que não são ocupadas nem mesmo por moradia, com os proprietários mantendo-as fechadas ou sem conseguir concretizar o aluguel. Dessa forma, embora claramente a imposição da renda imobiliária comercial tenha sido um fator de esvaziamento, chegou-se a uma situação, atualmente, em que o equilíbrio dessa balança, através de alguma forma de conferir maior competitividade à renda imobiliária residencial, possivelmente não será capaz, por si só, de reverter o processo de esvaziamento do Centro Histórico do Recife.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa partiu de um entendimento de que o esvaziamento populacional dos centros históricos pode ser motivado por fatores diversos do que aqueles comumente listados – tais como adensamento populacional, insalubridade, degradação do ambiente urbano etc. –, havendo uma importante relação com a ação do mercado imobiliário. Conforme exposto, o Centro Histórico do Recife foi abandonado pelos grandes investidores privados depois de ser continuamente reformado e revalorizado – com expulsão de moradores –, levando consigo os investimentos e controle da gestão pública. Ocorre que isso não significa que o mercado imobiliário na área ficou morto. Longe do foco dado aos grandes empreendimentos e ao grande capital, de produção de unidades novas, o mercado imobiliário no CHR continuou a se desenvolver em busca de maximizar as rendas imobiliárias.

Para além da criação de novas espacialidades e novas formas de morar que depreciam de forma fictícia as antigas moradias no centro, foi possível identificar o esvaziamento produzido a partir da ação do mercado imobiliário que promove uma disputa de usos, na qual usos capazes de pagar rendas imobiliárias mais elevadas – como o comércio – substituem usos com menor capacidade de pagamento – como as residências. Essa substituição de usos reflete-se não somente na alteração das dinâmicas urbanas, mas na própria materialidade dos centros históricos, devido à maior tendência do comércio em fazer transformações de grande porte nas edificações, comprometendo, em muitos casos, os seus valores culturais.

Indícios de que essa era a principal questão relacionada ao esvaziamento populacional em São José e à sua transformação de tradicional bairro de moradia popular ao principal núcleo comercial da área central do Recife – implicando em alto nível de perda dos valores culturais do conjunto edificado – ensejaram a elaboração do presente trabalho, que buscou compreender os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário relacionados a essa disputa de usos. Nesse sentido, considerando o fato de que, nos últimos anos, somente em São José e na Boa Vista permanecia alguma dinâmica de mercado imobiliário habitacional (LACERDA e ANJOS, 2014), optamos por analisar esses dois submercados, de forma comparativa.

Conforme foi exposto, São José e Boa Vista possuíam muitas semelhanças em seu processo de formação urbana, ambos caracterizando-se como bairros residenciais, com padrões de ocupação muito similares. Nesse sentido, foi justamente a substituição das residências pelo comércio em São José que levaram às principais diferenciações que hoje observamos com relação a esses submercados. Pode-se questionar, de fato, se a condição de

centralidade urbana de São José não tem entrado em conflito com sua condição de centralidade histórica.

Diante disso, considerou-se relevante iniciar a construção do referencial teórico com uma revisão bibliográfica com relação aos conceitos de centro urbano e centro histórico, entendendo que a própria configuração dos centros urbanos antecede sua qualificação como centros históricos e está fundamentalmente relacionada à consolidação da prática comercial. No entanto, mesmo com o crescimento do comércio e de outras atividades econômicas nos centros urbanos a partir do século XIX, esses espaços mantiveram-se densamente habitados, ainda que começassem a ser abandonados como lugar de moradia pelas classes mais abastadas.

O crescimento desordenado desses espaços deu início a um processo de intervenções públicas higienistas nos centros de grandes cidades no Brasil e no mundo, a partir do final do século XIX e início do século XX. Paralelamente, a primeira metade do século XX viu o desenvolvimento de uma série de estudos e proposições conceituais que abordavam a problemática do centro, buscando entendê-lo e classificá-lo. Com a 2ª Guerra Mundial (1939-1945), esses estudos foram paralisados e sua retomada foi marcada pelas discussões quanto à reconstrução das cidades no pós-guerra, o que levou a um fortalecimento das propostas relacionadas à preservação de áreas urbanas, para além dos monumentos – cuja proteção já vinha se consolidando desde o século XIX.

Conforme exposto, as discussões com relação ao centro histórico ganharam relevo sobretudo na Itália, consolidando-se em nível internacional com a Carta de Veneza (1964). Foi também na Itália que se buscou uma dissociação entre os centros históricos e os centros urbanos, buscando minimizar os impactos das atividades contemporâneas sobre o tecido urbano mais antigos das cidades, que seria destinado ao uso residencial e às atividades com ele compatíveis. O insucesso desse tipo de empreitada demonstra a indissociabilidade entre o caráter urbano e histórico dos centros. O centro histórico necessita da diversidade de funções para manter-se vivo, como uma parte funcional da cidade e não apenas um mero cenário destinado ao turismo e lazer. Por outro lado, o centro urbano não existe sem seu caráter histórico e simbólico, que de fato é um de seus principais atributos.

A despeito desse entendimento, grande parte das referências com relação ao centro histórico desconsideram a importância de seu papel como centro urbano e, ademais, as ações públicas de preservação brasileiras costumam atuar apenas na proteção normativa dos conjuntos urbanos através da delimitação de polígonos onde incidem restrições sobre transformações nos imóveis, bem como na promoção de atividades de turismo e lazer como

formas de “revitalização” desses espaços. Outras dinâmicas, como a atuação do mercado imobiliário, permanecem amplamente desconhecidas, assim como seus efeitos sobre essa importante área da cidade. Para essa problemática, contribui também uma visão homogeneizante desses centros históricos, sem entendê-los como áreas complexas, compostas de diversas partes, que embora se integrem formando o centro como um todo, possuem dinâmicas específicas que precisam ser compreendidas, até para informar, de maneira mais adequada, decisões de gestão desses espaços.

A análise da experiência recifense e de três casos de centros históricos latino-americanos permitiu identificar a relevância da disputa entre comércio e habitação e, ainda que indissociáveis, a situação em que o crescimento de funções urbanas – como o comércio – pode levar a uma monofuncionalidade e à alteração do conjunto urbano, colocando em risco atributos importantes para a proteção do centro histórico. No cerne dessa questão, como dito, está a atuação desregulada do mercado imobiliário, que faz com que apenas os usos com maior capacidade de pagamento de renda consigam manter-se nas áreas com os mais altos graus de centralidade. Embora muitas das referências sobre os centros históricos apontem para o risco da gentrificação como um problema, esse é um processo ainda parcial nos casos avaliados, sendo a formação dos centros de comércio popular até mesmo um empecilho à gentrificação, dado que os preços imobiliários permanecem altos, impedindo a formação do *rent gap* (SMITH, 1996).

Nesse sentido, a revisão teórica quanto ao mercado imobiliário e a competição de usos teve o objetivo de entender o funcionamento do mercado imobiliário e os processos de formação dos preços, considerando o papel dos agentes envolvidos nessa disputa de usos. Esse levantamento permitiu a identificação de fatores fundamentais para a análise do objeto empírico. Considerando que a disputa de usos diz respeito ao pagamento de renda aos proprietários e a tradição de uma prática rentista nos centros históricos, sendo no mercado secundário e de aluguel, fundamentalmente, onde se desenvolve a competição aqui analisada, buscamos identificar qual a natureza da renda relacionada ao fenômeno.

Com base na revisão realizada, avaliamos que a renda relacionada à atividade comercial é uma renda de monopólio e tomamos como base a proposição de Topalov (1984) para a renda imobiliária. Inicialmente proposta como uma renda de monopólio associada ao uso residencial, consideramos como a categoria com formulação mais adequada à singularidade dos centros históricos, pois trata-se de um tipo de renda de monopólio baseada no longo período de consumo da edificação, o que a desvincula do preço de produção dos imóveis. Nesse sentido, propusemos considerar a existência de duas categorias de renda

imobiliária: comercial e habitacional. O processo de formação dessas rendas é similar e sua diferenciação se dá devido às relações sociais diversas entre proprietários e locatários residentes e comerciantes.

Com relação aos agentes, verifica-se um papel relevante dos proprietários imobiliários – conforme apontado por Harvey (2013) –, os quais irão buscar aumentar a renda obtida com seus imóveis, sobretudo num mercado com alta inelasticidade da oferta e com alta carga simbólica, como é o caso dos centros históricos. Nesse sentido, os proprietários podem buscar aumentar a renda imobiliária através do adensamento dos imóveis, da redução dos custos de manutenção ou da indução a mudanças de usos, procurando alugar seus imóveis a usos mais rentáveis, tais como o comércio.

No entanto, apesar desse importante papel dos proprietários, é preciso salientar que os limites para a sua atuação são definidos pela demanda, cujas decisões de localização são tomadas com base em suas necessidades específicas – sua função de utilidade, conforme a síntese neoclássica –, na capacidade de pagamento e nos valores simbólicos associados aos lugares e às edificações. Para a construção desses valores simbólicos, o processo de formação urbana dos lugares é um elemento fundamental a ser considerado, pois informa a definição da Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE) existente e os lugares positivamente ou negativamente conotados para determinados usos. Para a conotação negativa, importa observar os efeitos da depreciação fictícia promovida pelas inovações imobiliárias, conforme apontado por Abramo (2007).

A abordagem de base Marxista (TOPALOV, 1984; JARAMILLO, 1977) reconhece a importância dos valores simbólicos como critério de localização, evidência confirmada por Lacerda (1996). Esses valores influenciam, sobretudo, o uso habitacional, mas pode ser verificada sua influência, também, para as decisões de localização do uso comercial. A configuração de lugares comerciais pode estar relacionada a uma convenção – conforme aponta Jaramillo (1977) – e isso gera para os pontos comerciais vantagens de aglomeração. Richardson (1978) aponta que essas vantagens se relacionam a uma interdependência das decisões de localização – existente também quanto ao uso residencial. Outras decisões que se tornam interdependentes dizem respeito às condutas de manutenção das edificações, que possuem impacto na qualidade do espaço urbano, influenciando também nas escolhas e, portanto, na formação dos preços.

Assim, com base na revisão bibliográfica, identificou-se que os preços praticados podem sofrer influência da localização na DESE, dos preços históricos dos estoques preexistentes, das características e qualidade das edificações, dos efeitos de aglomeração, da

elasticidade da oferta, da capacidade de pagamento da demanda e das representações sociais da cidade. Cada um desses fatores terá pesos e interrelações diferentes de acordo com o uso.

Considerando a importância de compreender o processo de formação da DESE, buscou-se avaliar a formação urbana no Centro Histórico do Recife, a distribuição dos usos e a definição de seus submercados. Verifica-se que os bairros do Recife e Santo Antônio diferenciavam-se de São José e Boa Vista em decorrência da maior concentração de atividades econômicas. Os bairros de São José e da Boa Vista configuravam-se como áreas majoritariamente residenciais e distinguiam-se, entre si, pela renda média dos moradores, abrigando a área de São José a população de mais baixa renda.

Essas características delimitaram os padrões de ocupação dessas áreas, que começaram a ser modificados de maneira mais intensa a partir de meados do século XIX, com a instalação das estruturas de transporte urbano e a construção de grandes equipamentos públicos e, sobretudo, a partir das primeiras décadas do século XX, com as reformas urbanas no Bairro do Recife (1910-1913) e de Santo Antônio (décadas de 1930-40), levando a uma alteração morfológica, especialização funcional e esvaziamento populacional nesses bairros, com sua população deslocando-se para as áreas vizinhas.

Em São José, as novas linhas de transporte e a instalação de equipamentos como o Mercado de São José (1875), começaram a introduzir vantagens locacionais numa área que se mantinha como reduto de moradia de baixa renda – possivelmente, majoritariamente de aluguel –, tendo início a consolidação de um novo eixo de comércio que se estabelecia de forma transversal ao principal eixo desta atividade – que partia do Bairro do Recife, adentrava Santo Antônio e chegava à Boa Vista – configurado desde o século XVII.

A posterior consolidação de São José como um centro de comércio popular relaciona-se, portanto, com essas novas vantagens locacionais, numa área que era uma extensão natural de Santo Antônio, o centro comercial da cidade até aquele período, onde o preço da terra era bastante elevado. Assim, como dito, consideramos que o comércio popular beneficiou-se do mercado de aluguel residencial de baixa renda que existia em São José e do menor porte das edificações naquela área – em comparação às novas edificações resultantes da reforma urbana de Santo Antônio –, dando início ao processo de substituição das residências por pontos comerciais. Esse processo se acentuou com a construção de novos equipamentos na primeira metade do século XX e, sobretudo, com a construção da Avenida Dantas Barreto, na década de 1970, provocando uma grande ruptura no tecido histórico de São José.

Já no caso da Boa Vista, seu núcleo de ocupação mais antiga era sucessivamente depreciado pelo surgimento de novos eixos de valorização, cada vez mais afastados do núcleo inicial. Embora tenha recebido linhas de transporte urbano, sua conectividade permanecia menor do que a de São José e, além disso, localizava-se mais distante dos antigos centros econômicos, de Santo Antônio e Bairro do Recife. Ademais, sua população tinha, em média, renda mais elevada do que a de São José, o que a tornava mais capaz de resistir à competição de usos. A depreciação fictícia do conjunto edificado no núcleo mais antigo da Boa Vista foi acelerada com a construção de novas espacialidades em seu entorno, a partir da década de 1950, o que pode ter contribuído para a substituição dos moradores originais do núcleo mais antigo, por uma população de mais baixa renda.

Dessa forma, demonstrou-se que os bairros de São José e da Boa Vista passaram a se diferenciar com relação aos usos principais. No entanto, podemos perceber que a substituição dos usos em São José e a permanência do núcleo mais antigo da Boa Vista como um reduto habitacional estão relacionados ao funcionamento do mercado imobiliário: é o fato de que a referida área na Boa Vista não apresenta as vantagens de localização necessárias para atividades econômicas como o comércio que possibilitou a sua permanência como reduto habitacional. Exemplo disso pode ser verificado, ainda no bairro da Boa Vista, com a baixa incidência de moradias na área da Rua da Imperatriz e Praça Maciel Pinheiro, consolidada como área comercial ainda no século XIX.

Assim, conforme exposto, o Centro Histórico do Recife apresenta-se em sua complexidade, havendo dinâmicas diferenciadas mesmo internamente a um mesmo bairro, com lógicas de funcionamento do mercado imobiliário também diversas. Essas questões levaram a *Pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos* a delimitar os submercados que conformam o Centro Histórico do Recife, sendo os objetos do presente estudo os submercados São José – correspondendo ao principal centro comercial do CHR e da Região Metropolitana do Recife – e Boa Vista – configurado pelo núcleo de ocupação mais antigo do bairro.

O aprofundamento com relação à caracterização desses submercados permitiu identificar outras diferenças que tornaram São José mais favorável ao uso comercial, inclusive uma maior permeabilidade da malha urbana. Com a consolidação desse centro de comércio popular no submercado São José, as diferenciações acentuaram-se, devido ao alto índice de transformação das edificações, em virtude das adaptações realizadas para a prática comercial. Já o submercado Boa Vista mantém-se com bons níveis de preservação das edificações, mas

com um percentual mais alto de imóveis em situação precária de conservação do que no submercado São José.

Já quanto à qualidade do espaço urbano, identificou-se uma situação pior no submercado São José do que no submercado Boa Vista, havendo uma clara correlação com os usos principais de cada submercado. Conforme exposto, a baixa qualidade do ambiente urbano tem impactos muito significativos sobre a habitabilidade, dificultando a permanência ou reinserção de moradores. Já quanto ao uso comercial, a situação do espaço urbano não se demonstrou como um fator de grande influência, posto que os principais eixos comerciais foram as vias com pior avaliação com relação à qualidade do ambiente.

A caracterização dos submercados permitiu a identificação de importantes elementos que influenciam na formação dos preços, bem como dos modelos de funcionamento desses submercados, sendo a *concorrência monopolista* o modelo que rege as condutas dos agentes em ambos os submercados. A análise das transações permitiu identificar que a problemática da competição entre os usos comercial e residencial ocorre no mercado de aluguel e, uma vez que cada proprietário imobiliário detém o monopólio de seus bens, esses proprietários irão buscar maximizar suas rendas imobiliárias tomando decisões que vão desde a substituição por usos mais rentáveis, onde as vantagens de localização assim os permitem – como é o caso do submercado São José –, até a minimização dos custos de manutenção nas situações em que a alteração dos usos não se mostra tão viável – caso do submercado Boa Vista.

Assim, sendo o mercado de aluguel o mais relevante para o tema do presente estudo, identificamos como principais agentes desses dois aludidos submercados os proprietários imobiliários rentistas e os locatários residentes e comerciantes. A avaliação dos perfis desses agentes permitiu confirmar que os locatários residentes são aqueles que se apresentam em maior situação de vulnerabilidade, no cotejo com os proprietários imobiliários e locatários comerciantes. Verifica-se, também, que a conduta com relação à situação física das edificações de uso residencial está mais relacionada aos proprietários, enquanto nas de uso comercial pode haver um maior compartilhamento das responsabilidades.

Sobretudo, destacamos, como resultado das entrevistas com os proprietários, a grande desvantagem do aluguel residencial sobre o aluguel comercial. Mesmo que outros fatores tenham sido elencados, ficou claro que o principal fator de desvantagem é justamente a baixa capacidade de pagamento de renda imobiliária do uso habitacional, levando a grande maioria dos proprietários entrevistados a preferirem o aluguel comercial. Isso confirma, portanto, que o mercado imobiliário foi o operador da mudança de usos no submercado São José, onde existiam vantagens locacionais que permitiram esse processo, não havendo,

atualmente, qualquer condição de competitividade do uso residencial frente ao comercial neste submercado.

No submercado Boa Vista, por sua vez, as vantagens locacionais para o comércio não são tão fortes, motivo pelo qual os usos residencial e comercial encontram-se em maiores condições de competição. No entanto, as condutas de abandono de imóveis e os preços de aluguel praticados apontam para uma crescente desvalorização do aluguel residencial também neste submercado, motivo pelo qual tornou-se necessário ampliar o conhecimento sobre o fenômeno da disputa de usos, de maneira a permitir à gestão pública uma ação mais fundamentada que busque impedir que, no submercado Boa Vista, ocorra o esvaziamento populacional verificado no submercado São José e que, neste, a moradia ganhe mais condições de competitividade.

Embora a análise relacional realizada tenha sido orientada pelas características dos submercados São José e Boa Vista, a análise do funcionamento desses submercados permitiu identificar que suas principais diferenciações estão relacionadas aos seus usos principais, o que, portanto, relaciona-se à nossa proposição quanto à natureza da renda relacionada à disputa de usos aqui analisada, havendo a renda imobiliária comercial e residencial. Por este motivo, a elaboração das sínteses de funcionamento abordou os mercados de aluguel residencial e comercial, para os quais foram criados esquemas interpretativos que permitem visualizar os fatores que influenciam, nas relações entre oferta e demanda, para a fixação dos preços, havendo condicionantes externos aos submercados e aqueles relacionados às condições do lugar e das edificações, bem como as condutas dos agentes frente aos bens patrimoniais.

No caso do mercado de aluguel comercial, a principal conduta dos agentes foi a da *destruição aniquiladora dos bens patrimoniais* (LACERDA e ABRAMO, 2020), devido à possibilidade de aumento da renda imobiliária comercial para os proprietários quando as edificações já estão adaptadas ao uso. O principal elemento de valorização foi o atributo de centralidade deste submercado, bem como a localização interna ao submercado, havendo vias muito mais valorizadas do que outras, devido aos fluxos de usuários. As características das edificações e a qualidade do espaço urbano, embora possuam certa influência sobre a demanda, são aspectos secundários. Nos lugares mais valorizados, a oferta é muito inelástica, o que confere aos proprietários imobiliários com esse monopólio um grande poder na fixação dos preços, embora os preços históricos sejam considerados para a fixação dos preços de aluguel praticados.

Importa observar que esses eixos mais valorizados são frutos de um longo processo de conformação histórica, havendo relevantes valores simbólicos associados a esses lugares. Como dito, o submercado São José é, para os moradores do Recife e sua Região Metropolitana, “a cidade”. Apesar de sua importância cultural, com relação aos preços imobiliários, esse aspecto influencia, para os agentes envolvidos, apenas na medida em que pode aumentar os fluxos de usuários devido ao turismo. Por outro lado, as restrições da preservação do conjunto edificado não se mostraram como aspectos de grande relevância na formação dos preços, possivelmente devido ao fato de que essas restrições terminam por existir apenas em caráter normativo, não sendo verificadas na prática, dados os altíssimos níveis de transformação das edificações no submercado São José.

Conforme aqui demonstrado, além de ser um dos operadores do esvaziamento populacional do CHR, a atuação do mercado imobiliário esteve diretamente relacionada à preservação do seu patrimônio cultural edificado, apesar de essa correlação raramente ser verificada na literatura sobre conservação urbana ou nos estudos sobre mercado imobiliário. No submercado São José, a atuação do mercado imobiliário vem promovendo uma homogeneização do conjunto edificado. As diferenças entre casas térreas e sobrados – que apontavam para os diferentes padrões históricos de uso e ocupação do solo – estão se perdendo, assim como as diferenças estilísticas, sendo grande parte das edificações convertidas em edifícios horizontais sem estilo. Ademais, salientamos os problemas de funcionalidade, verificando que, nos submercados onde predominam atividades econômicas, existe uma grande tendência à monofuncionalidade, fazendo com que extensas áreas do CHR tornem-se desertas fora do horário comercial.

Já quanto ao mercado de aluguel residencial, observou-se que as condutas principais frente aos bens patrimoniais são aquelas da *conservação inovadora* (LACERDA, 2018) ou da *preservação por inércia*. Como dito, a *preservação por inércia* é motivada pela intenção por parte do proprietário imobiliário de maximizar a renda imobiliária residencial a partir da redução dos custos de manutenção, posto que não consegue a conversão por outros usos mais rentáveis. No entanto, numa situação de oferta maior do que a demanda, muitos proprietários entrevistados apontaram para a necessidade de reforma dos seus imóveis, com o objetivo de aumentar suas chances de concretização do aluguel, favorecendo, portanto, a conduta da *conservação inovadora*.

Ficou claro, dessa maneira, que as condições de conservação das edificações possuem uma relevância muito maior para a fixação dos preços de aluguel residencial, assim como é o caso da qualidade do espaço urbano e da visão simbólica associada aos lugares

residenciais. A centralidade dos submercados mostrou-se como um atributo importante, mais do que a localização internamente a estes, sobretudo no submercado Boa Vista, onde os preços de aluguel residencial são bastante homogêneos. Um ponto importante a ser observado é a baixa renda das famílias residentes nestes submercados, sendo um dos principais motivos para a escolha pela moradia de aluguel. A baixa renda dessa demanda por moradia torna-se um elemento de reprodução da moradia nas condições atuais, estimulando a conduta dos proprietários de não investimento nos imóveis, e coloca seus moradores em situação de vulnerabilidade em casos em que seja possível, ao proprietário, a substituição da moradia por outro uso mais lucrativo.

Conforme exposto, os preços de aluguel comercial possuem mais condicionantes para sua formação, devido à diversidade de aspectos que podem influenciar no fluxo de pessoas, necessário à maior velocidade de rotação do capital. No entanto, a maioria dos condicionantes não pode ser controlada pelos proprietários, o que não é o caso do aluguel residencial, no qual a situação física das edificações possui peso muito maior. Isso corresponde à visão apresentada pelos proprietários entrevistados, de que o aluguel residencial é mais “trabalhoso”, sendo esse, também, mais um elemento de desvantagem dessa modalidade de aluguel.

De fato, a renda imobiliária comercial se sobrepõe ou tende a se sobrepor (mesmo no caso do submercado Boa Vista) sobre a renda imobiliária residencial. No entanto, conforme verificado, a situação atual no CHR aponta que existem outros obstáculos à retomada do uso habitacional que não são somente sobre o desejo da oferta de maximizar sua renda, pois a queda na habitabilidade impacta sobre as decisões de localização da demanda. Importa observar que a maior parte do processo de substituição das residências no submercado São José encontra-se concluída, dado o baixíssimo percentual de residências que permanecem nessa área, concentradas, majoritariamente, nos espaços internos ao submercado que não são tão vantajosos para a prática comercial.

Assim, o processo de competição de usos que, através do comércio, substituiu as residências no submercado São José vem acontecendo desde a primeira metade do século XX, acentuando-se a partir da década de 1970. Atualmente, portanto, verificam-se, no Centro Histórico do Recife, as consequências desse processo operado pelo mercado imobiliário, que gerou outras dinâmicas impeditivas para o retorno do uso habitacional, como é o caso da queda na qualidade do espaço público. Para reverter esse processo, é fundamental uma atuação intensiva da gestão pública local, para buscar reverter esses efeitos no submercado São José e evitar que processo semelhante ocorra no submercado Boa Vista.

Neste submercado, importa enfatizar, existem indícios de que os preços de aluguel comercial poderiam vir a ser mais elevados, sendo o principal obstáculo as menores vantagens locacionais que o submercado apresenta, atualmente. Ademais, destaca-se no submercado Boa Vista um maior percentual de abandono das edificações, que pode ocorrer quando a conduta de baixa manutenção leva a uma degradação de tal nível, que a edificação não pode mais ser utilizada de maneira lucrativa. Outra possibilidade é que a queda na habitabilidade devido à baixa qualidade do espaço urbano reduza a demanda pelos imóveis, como foi o caso relatado por alguns proprietários entrevistados, que mantêm seus imóveis no mercado, mas não conseguem concretizar o aluguel.

Assim, os achados indicam que houve, no caso do submercado São José, uma primazia da renda imobiliária comercial sobre a renda imobiliária residencial. A maior dificuldade de gestão do aluguel residencial tem seu peso para os proprietários imobiliários, mas esse aspecto teria menor relevância caso a lucratividade desse aluguel pudesse ser mais alta. Ademais, o uso residencial tem uma maior vulnerabilidade diante de aspectos que não são de controle dos proprietários, como a qualidade do espaço urbano, conforme a análise do submercado Boa Vista permite verificar, dependendo de forma mais intensa da gestão pública para sua manutenção.

Com relação à atuação da gestão pública, salientamos a importância das políticas públicas locais. Conquanto uma melhoria no quadro macroeconômico geral seja um aspecto de grande importância para uma requalificação sustentável dos centros históricos, entendemos que é no âmbito da gestão pública local – sobretudo municipal – que devem estar concentradas as principais ações que visem a combater os efeitos da disputa de usos entre comércio e habitação, no Centro Histórico do Recife. A gestão pública local deverá atuar em duas frentes: sobre a oferta, de forma a diminuir as desvantagens do aluguel residencial e coibir as condutas que transformam as edificações para o comércio, em detrimento também dos valores culturais do conjunto edificado, e sobre a demanda, dando-lhes mais condições de realizar essa escolha locacional.

Assim, a política pública de manutenção e resgate da moradia no CHR deve vir de uma abordagem que reconheça a problemática da competição de usos, permitindo a compreensão de que somente a qualificação do espaço público ou uma política de Habitação de Interesse Social (HIS), por exemplo, não são suficientes. Nos últimos anos, o CHR está passando por um novo ciclo de valorização por parte do setor privado. Com a crise econômica e o esvaziamento provocado pela pandemia de Covid-19, o discurso de promoção da habitação no centro ganhou força, tornando ainda mais importante o conhecimento acerca de

quais são os obstáculos para a reabilitação desse uso e quais as necessidades habitacionais da área, da população usuária e para a valorização do patrimônio. A complexidade do CHR implicará, necessariamente, numa ação pública também complexa, mas que pode tornar-se mais efetiva a partir do momento em que seus diferentes processos, entre eles, o funcionamento do mercado imobiliário, tornam-se mais conhecidos.

Importa reforçar que não é intenção desta tese subsidiar argumentos que busquem invalidar a condição de São José como importante sítio histórico do CHR, nem refutar a importância do comércio popular – formal e informal – para a significância cultural da área. Conforme exposto, novos conceitos de patrimônio ampliam as noções dos valores para além dos atributos materiais do conjunto edificado. A presente tese busca oferecer subsídios para a promoção de um maior equilíbrio entre esses atributos, reconhecendo a importância de viabilizar a permanência e o retorno de residentes à área, considerando o uso residencial como fundamental não só para o centro histórico, mas também para o centro urbano, atributos que são, de fato, indissociáveis, e configuram um único Centro.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, n. (16)2, p. 510-555, 1995.
- ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana**: do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil/FAPERJ, 2001.
- ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica**: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ARAÚJO, C. P. D. S. **Intervenção sobre a preexistência**: o Bairro do Recife e seus armazéns. Recife: Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Pernambuco, 2018.
- ARREGUI, E. El programa de rehabilitación del centro histórico de Quito. In: CARRIÓN, F. **El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe**. Quito: FLACSO / Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- AZEVEDO, S. D.; ANDRADE, L. A. G. D. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.
- BARRETO, C. G. P. **Renda Fundiária, legislação urbanística, disputa de usos do solo**: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2012.
- BEAUJEU-GARNIER, J. **Geografia Urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1983.
- BERNARDINO, I. L. **A postura empreendedora do poder público municipal na revitalização centro histórico do Recife**. Seminário Urbicentros - Morte e vida dos centros urbanos. João Pessoa: [s.n.]. 2010.
- BERNARDINO, I. L. **Para morar no Centro Histórico**: condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2011.
- BERNARDINO, I. L.; LACERDA, N. Centros Históricos Brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Recife, v. 17, n. 1, 2015. Disponível em: <<http://unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/4992/4675>>. Acesso em: 26 mai. 2015.
- BEUF, A. Entre competitividad urbana e inclusión social: la producción de la centralidad en el centro de Bogotá y sus impactos territoriales. In: BEUF, A.; DELGADO, M. E. M. **Colombia**: centralidades históricas en transformación. Quito: OLACCHI, 2013. p. 309-342.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.
- BONATES, M. F. **Ideologia da casa própria. sem casa própria**: O Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa - PB. Natal: Dissertação (Programa de

Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

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

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

BURGESS, E. W. The Growth of the city: an introduction to a research project. In: PARK, R. E.; BURGESS, E. W.; MCKENZIE, R. D. **The City**. Chicago and London: The University of Chicago Press, 1925/1984. p. 47-62.

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

CARRIÓN, F. **Los desafíos actuales en los centros históricos**. Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México Vol. 3. México, D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México. 2014. p. 27 - 37.

CARRIÓN, F. Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? In: PINEDA, A.; VELASCO, M. **Ciudades y Centros Históricos**: los retos de la vivienda y la habitabilidad. Ciudad de México: [s.n.], v. 1, 2017. p. 21-33.

CARRIÓN, F.; GUARDIA, M. Centro Histórico de Quito: ¿Patrimonio de la humanidad o del mercado? In: FIORI, M. **ReVivir el centro histórico**: Barcelona, La Habana, Ciudad de México y Quito. Barcelona: Editorial UOC, 2013. p. 181-214.

CASTELLS, M. **Problemas de Investigación em Sociologia Urbana**. Lisboa: Presença; Martins Fontes, 1975.

CECI. **Proposta de Tombamento - Basílica da Penha**. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2006. Disponível em: <<http://www.cecibr.org/ceci/br/noticias/477-tombamento-da-basilica-da-penha.html>>. Acesso em: 12 mar. 2021.

CHAMBERLIN, E. H. **The Theory of Monopolistic Competition**: a re-orientation of the Theory of Value. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press, 1933/1956.

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

CHRISTALLER, W. **Central Places in Southern Germany**. Englewood Cliffs: Prentice-Hall, Inc., 1933/1966.

COHEN, M. P.; BONNAFÉ, J. Análisis y evaluación de dos modelos para el financiamiento del centro histórico de la Ciudad de México. In: CARRIÓN, F. **El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe**. Quito: FLACSO, 2007. p. 113-149.

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

COULOMB, R. El centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable (Elementos para el proyecto de investigación Hábitat y Centralidad). In: COULOMB, R.; HERNÁNDEZ, M. T. E.; SERNICHARO, G. P. **Hábitat y centralidad en México: un desafío sustentable**. México, D.F.: CESOP, 2012. p. 17-57.

DPPC. **Diagnóstico das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH): Sítio Histórico de Santo Antônio e São José (ZEPH-10/14)**. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, p. 323. 2020. Volume 01 - Revisão 01.

DPPC. **Diagnóstico das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH): Análise das referências culturais e patrimônio cultural imaterial - Sítio Histórico de Santo Antônio e São José (ZEPH-10/14)**. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, p. 163. 2020a.

DPPC. **Diagnóstico das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural-ZEPH: Sítio Histórico da Boa Vista (ZEPH-08)**. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, p. 242. 2020b.

FELIX NETO, A. S. **São José (Recife): implicações do comércio informal nos preços dos bens imobiliários**. Recife: UFPE: Relatório Final UFPE/PIBIC - FACEPE, 2021.

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

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

GIOVANNONI, G. Velhas Cidades e Nova Construção Urbana. In: KÜHL, B. M. **Gustavo Giovannoni: Textos Escolhidos**. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 1913/2013. p. 91-135.

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

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

GUZMÁN, D. A. En busca de un desarrollo sustentable: la experiencia de intervención en el Centro Histórico de Quito, Ecuador. **PH Cuadernos, IX**, Sevilla: Instituto Andaluz del Patrimônio Histórico, 1999. Disponível em:<<http://www.iaph.es/web/canales/publicaciones/cuadernos/cuadernos-ph/contenido/Cuadernos/CuadernoIX?lang=en>>. Acesso em: 04 fev. 2014.

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

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

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HOYT, H. **The structure and growth of residential neighborhoods in American cities**. Wasignton D.C.: Federal Housing Administration, 1939.

IBGE. **Anuário Estatístico - Ano X - 1937 - 1938**. Recife: Departamento Estadual de Estatística, 1940.

ICPS. **Plano de mobilidade urbana do Recife: Sistematização de dados existentes - Tomo III**. Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, p. 25. S.I.

IPHAN. **Cartas Patrimoniais. 3a. Edição - Revista e aumentada**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004.

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

JARAMILLO, S. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. **Territorios**, n. 2, p. 107-129, 1999. ISSN 2215-7484. Disponível em: <<https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5689>>. Acesso em: 13 ago. 2018.

JARAMILLO, S. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá. In: CARRIÓN, F. **El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe**. Quito: FLACSO, 2007. p. 151-202.

JOHNSON, J. H. **Geografía Urbana**. Barcelona: oikos-tau, 1974.

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

LACERDA, N. A produção social dos interesses fundiários e imobiliários. **Caderno CRH**, Salvador, v. 9, 1996. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=186&layout=abstract>>. Acesso em: 25 jan. 2015.

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

LACERDA, N. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil). **EURE**, Santiago de Chile, v. 44, n. 132, p. 113 - 132, Mai. 2018.

LACERDA, N.; ABRAMO, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. **REVISTA BRASILEIRA DE ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS**, v. 22, n. jan.-dez., 2020. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6331>>. Acesso em: 27 out. 2020.

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

LACERDA, N.; BERNARDINO, I. L. Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). **Cadernos Metrópole**, São Paulo, 22, n. 49, set/dez 2020. 913-934. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2020-4911/32681>>. Acesso em: 07 dez. 2020.

LACERDA, N.; FERNANDES, A. C. Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 17, n. 34, p. 329-354, nov. 2015. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2236-99962015000200329&script=sci_abstract&tlng=pt>. Acesso em: 10 nov. 2018.

LACERDA, N.; ZANCHETI, S. M.; DINIZ, F. Planejamento metropolitano: uma proposta de conservação urbana e territorial. **Revista eure**, Santiago de Chile, v. XXVI, n. 79, p. 77-94, dezembro 2000.

LE GOFF, J. **Por amor das cidades**. Lisboa: Teorema, 1999.

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

LUCENA, L. B. M. D. **Viva o Mercado!**: a significância cultural do Mercado da Encruzilhada. Recife: Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Pernambuco, 2018.

LUDERMIR, R. B. **Um lugar judeu no Recife**: A influência de elementos culturais no processo de apropriação do espaço urbano do bairro da Boa Vista pela imigração judaica na primeira metade do século XX. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 2005.

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

MAYUMI, L. **A Cidade Antiga nos CIAM - 1950-1959**. 6  Seminário DOCOMOMO Brasil. Niterói: [s.n.]. 2005.

MEDINA, L. L. **A Legislação de Uso e Ocupação do Solo do Recife como Instrumento de Desenho Urbano**. 7o Encontro Nacional da Associação de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano. Recife: Anpur. 1997. p. 540-566.

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

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

MENEZES, L. R. D. **Habitar no Centro Histórico**: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 2015.

MENEZES, L. R. D. **A teimosia do patrimônio cultural no Recife**: a autenticidade e a integridade no patrimônio do bairro de São José. Arquivem ria 5. Salvador: [s.n.]. 2017.

MILET, V. **A teimosia das pedras**: um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental do Brasil. Olinda: Prefeitura de Olinda, 1988.

MONASTERIO, L.; CAVALCANTE, L. R. Fundamentos do pensamento econômico regional. In: CRUZ, B. D. O., et al. **Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil**. Brasília: [s.n.], 2011. p. 43-77.

MONTEERRUBIO, A. El papel de las políticas de renovación urbana en la permanencia o movilidad residencial en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México. In: COULOMB, R.; HERNÁNDEZ, M. T. E.; SERNICCHARO, G. P. **Hábitat y centralidad en México: un desafío sustentable**. México, D.F.: CESOP, 2012. p. 85-126.

MOREIRA, C. D. C. **A cidade contemporânea entre a tabula rasa e a preservação: Cenários para o porto do Rio de Janeiro**. São Paulo: Editora UNESP, 2004.

NADALIN, V. G. Economia urbana e mercado de habitação. In: CRUZ, B. D. O., et al. **Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil**. Brasília: IPEA, 2011. p. 221-258.

NAKAGAWA, F. Valorização de imóvel no Brasil foi a maior do mundo nos últimos 5 anos. **Jornal Estadão**, São Paulo, 17 jan. 2014. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,valorizacao-de-imovel-no-brasil-foi-a-maior-do-mundo-nos-ultimos-5-anos,175663e>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. **Arquitextos**, São Paulo, ano 12, n. 133.03, Vitruvius, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>. Acesso em: 27 jan. 2014.

NASCIMENTO, L. M. D. D. **Inventário dos feitos modernizantes na cidade do Recife (1969-1975): sobre as mediações históricas e literárias entre a história recente do Recife e o romance A Rainha dos Cárceres da Grécia, de Osman Lins**. Recife: Tese (Programa de Pós-Graduação em História) - Departamento de História, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, 2004.

NÓBREGA, M. D. L. C. D. C. **Todo caminho dá na venda: a influência do comércio de varejo nas transformações físicas do espaço urbano. Os bairros do Recife, Santo Antônio e São José. 1970-2006**. Recife: Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 2008.

OUTTES, J. **O Recife pregado à cruz das grandes avenidas: contribuição à história do urbanismo (1927-1945)**. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 1991.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, Salvador, v. 27, n. 71, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=1427&layout=abstract>>. Acesso em: 25 mai. 2015.

PERNAMBUCO. **Recenseamento do Recife - 1923**. Recife: Departamento de Saúde e Assistência do Estado de Pernambuco, 1924.

PINEDA, M. T. A. El Bando 2: vivienda y desarrollo urbano en el Distrito Federal. In: TAMAYO, S. **Los desafíos del Bando 2: evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006**. Ciudad de México: Instituto de Vivienda del

Distrito Federal; Universidad Autónoma de la Ciudad de México; Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos, A.C., 2007. p. 375-378.

PONCE, P. S. Financiamiento de centros históricos: el caso del centro histórico de Quito. In: CARRIÓN, F. **El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe**. Quito: FLACSO / Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

PONTUAL, V.; PEREIRA, J. M. As práticas do urbanismo modernista e da conservação urbana na cidade do Recife: dilemas, confrontos e o Plano de Gabaritos de 1965. **Oculum Ensaios: Revista de Arquitetura e Urbanismo**, Campinas, n. 13, 2011. Disponível em: <<http://periodicos.puc-campinas.edu.br/seer/index.php/oculum/article/view/144/131>>. Acesso em: 16 mai. 2015.

RANGEL, C. C. **As Copacabras no tempo e no espaço: diferenciação socioespacial e hierarquia urbana**. Rio de Janeiro: FASE/IPPUR, 2003.

RECIFE. **Lei 2.590, de 26 de novembro de 1953**. Recife. 1953.

RECIFE. **Código de Urbanismo e Obras: Lei 7.427, de 19 de outubro de 1961**. Recife. 1961.

RECIFE. **Plano Diretor do Município do Recife: Lei 17.511, de 29 de dezembro de 2008**. Recife. 2008.

REIS FILHO, N. G. **Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial**. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado; Fapesp, 2000.

REYNALDO, A. **As catedrais continuam brancas**. Recife: Cepe, 2017.

REYNALDO, A. M. D. O. **Las catedrales siguen siendo blancas: Un estudio sobre la política de tratamiento del centro antiguo de Recife (Brasil)**. Barcelona: Tese - Universitat Politècnica de Catalunya, 1998.

RIBEIRO, L. C. D. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RICHARDSON, H. W. **Economia urbana**. Rio de Janeiro: Interciência, 1978.

RUSKIN, J. **The Seven Lamps of Architecture**. New York: Dover, 1849/1989.

SALAZAR, B. P.; MONROY, C. V. Procesos de renovación urbana, brecha de rentas del suelo y prácticas predatorias: el caso del polígono de intervención del Plan Centro en Bogotá. In: BEUF, A.; DELGADO, M. E. M. **Colombia: centralidades históricas en transformación**. Quito: OLACCHI, 2013. p. 463-491.

SANDRONI, P. **Novíssimo Dicionário de Economia**. São Paulo: Best Seller, 1999.

SANT'ANNA, M. **Da cidade-monumento à cidade-documento: A norma de preservação de áreas urbanas no Brasil 1937-1990**. Salvador: Oiti Editora, 2014.

SANT'ANNA, M. **A cidade-atração: a norma de preservação de áreas centrais no Brasil dos anos 1990**. Salvador: EDUFBA - PPG-AU FAUFBA, 2017.

SCHECHINGER, C. M. Confrontación de intereses inmobiliarios en el centro histórico de la ciudad de México. In: COULOMB, R. **México: centralidades históricas y proyectos de ciudad**. Quito: OLACCHI, 2010. p. 87-116.

SCHUMPETER, J. A. **Capitalism, Socialism and Democracy**. London/New York: Routledge, 1943/2003. Edição publicada na Taylor & Francis e-Library.

SCHUMPETER, J. A. **Teoria do Desenvolvimento Econômico**. São Paulo: Editora Nova Cultural, 1964/1997.

SILVA, A. J. D. A. E. **A arquitetura do urbanismo e o urbanismo da arquitetura: o estudo comparativo dos conjuntos das Avenidas Guararapes e Conde da Boa Vista**. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2001.

SILVA, C. S. D. M. **A dinâmica espacial do mercado imobiliário de aluguel comercial em áreas históricas dos bairros de Santo Antônio e São José (Recife)**. Recife: Trabalho Final de Graduação (Curso de Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2018.

SILVA, P. C. A teoria dos dois circuitos da economia urbana e a mídia na contemporaneidade. **Lumina**, Juiz de Fora, v. 9, n. 2, dez. 2015.

SILVA, W. R. D. A formação do Centro Principal de Londrina e o estudo da centralidade urbana. **Geografia (Londrina)**, Londrina, v. 12, n. 2, p. 21-44, jul./dez. 2003. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/6669/6016>>. Acesso em: 04 ago. 2019.

SITTE, C. **A construção das cidades segundo seus princípios artísticos**. São Paulo: Ática, 1889/1992.

SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. Edição publicada pela Taylor & Francis e-Library, 2005. ed. London: Routledge, 1996.

SOUZA, F. A. E. **Eleitorado imperial em reforma**. Recife: Massangana, 2014.

SOUZA, G. F. C. D. E depois dos holandeses, o quê? **Revista do Instituto Arqueológico, Histórico e Geográfico Pernambucano**, Recife, n. 62, p. 33-56, jan.-jun. 2009.

SWEENEY, J. L. A commodity hierarchy model of the rental housing market. **Journal of Urban Economics**, 1, 1974. 288-323.

TOPALOV, C. **Ganancias y Rentas Urbanas: Elementos teóricos**. Madrid: Siglo XXI de España Editores, S.A., 1984.

TOURINHO, A. D. O. Centro e Centralidade: uma questão recente. In: ANA FANI ALESSANDRI CARLOS, A. U. D. O. **Geografia das Metrôpoles**. São Paulo: Contexto, 2006. p. 277-299.

TOURINHO, A. D. O. Do Centro às novas centralidades: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais. In: MARIA LÚCIA CAIRA GITAHY, J. T. C. D. L. **Cidades: impasses e perspectivas**. São Paulo: Fau/Annablume/FUPAM, 2007. p. 11-28.

URBINA, A. D. Conservación del patrimonio en el centro histórico de Bogotá: ¿una cuestión de apariencia? In: BEUF, A.; DELGADO, M. E. M. **Colombia: centralidades históricas en transformación**. Quito: OLACHHI, 2013. p. 211-242.

VAN OERS, R. **Dutch Town Planning Overseas during VOC and WIC rule (1600-1800)**. Zutphen: Walburg Press, 2000.

VARGAS, H. C. **Comércio:** Localização estratégica ou estratégia na localização? São Paulo: Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1992.

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

VIEIRA, N. M. **Gestão de Sítios Históricos:** A transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2008.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

ZANCHETI, S. M. **Distribuição das atividades econômicas no espaço urbano do Recife:** 1850-1881. Anais do II Encontro Nacional da ANPUR. Teresópolis: Anpur. 1987. p. 328-342.

ZANCHETI, S. M.; LORETTO, R. P. Dynamic integrity: a new concept to approach the conservation of Historic Urban Landscape (HUL). **Textos para Discussão**, Olinda, 53, 2012. Disponível em: <<http://www.ceci-br.org/ceci/br/publicacoes/59/620-texto-para-discussao-v-53.html>>. Acesso em: 17 out. 2015.

APÊNDICE A – ROTEIRO DAS ENTREVISTAS - MORADORES (2015)

Etapa 1 – Caracterização do morador, do domicílio e das necessidades habitacionais

1	Nome do morador			
2	Idade			
3	Estado civil			
4	Profissão			
5	Local de trabalho			
6	Tem filhos?			
7	Natural do Recife?			
8	Caso venha de fora, por que motivo escolheu a cidade?			
9	Telefone para contato			
10	Endereço do imóvel			
11	Tipologia do imóvel			
12	Tipologia da unidade habitacional			
13	Tem Carro?			
14	Número de habitantes no domicílio			
15	Características do domicílio			
	Número de quartos		Número de banheiros	
	Área de serviço		Cozinha	
	Vagas de estacionamento		Varanda/Quintal	
16	O imóvel possui áreas comuns (piscina, salão de festas, playground, hall, portaria)?			
17	O domicílio atual atende às necessidades e anseios imediatos da família?			
18	Qual o motivo de sua escolha pelo imóvel atual?			
19	O que o(a) sr(a). gostaria de ter numa moradia ideal e não tem na moradia atual?			
20	Em que lugar (do Recife ou fora dele) está localizada sua moradia ideal? Por que?			
21	Qual a tipologia de sua moradia ideal? Casa, apartamento, condomínio fechado...			

Etapa 2 – Relação com o Centro Histórico

22	Caso sua estrutura familiar venha a mudar, consideraria mudar para outra área da cidade?
23	Por que motivo escolheu morar nessa área da cidade?
24	Qual a relevância de morar no Centro Histórico para você?
25	Quais os aspectos positivos de morar nessa área da cidade?

26	Quais os aspectos negativos de morar nessa área da cidade?	
27	Considerando que o(a) sr(a). gostaria de morar em outra área da cidade, quais seriam as vantagens dessa área em relação ao centro? E as desvantagens?	
28	Se houvesse alguma forma de subsídio para a moradia no centro histórico, ainda assim gostaria de sair da área?	
	Qual a sua opinião sobre algumas tipologias tradicionais do centro histórico? Moraria nelas?	
29	Casa térrea geminada	
	Sobrado geminado	
	Apartamento em sobrado geminado	
	Apartamento em edificação mista	
30	Nos casos negativos, de que forma essas tipologias poderiam atender às suas necessidades?	

Etapa 3 – Acesso à moradia

	Qual a sua renda familiar?	
31	0 a 3 salários mínimos (Até R\$2.364,00)	
	3 a 5 salários mínimos (Até R\$3.940,00)	
32	Qual o nível de comprometimento de sua renda com a moradia?	
33	Por que motivo escolheu morar de aluguel (ou outra condição de ocupação que não a propriedade)?	
34	Quanto tempo planeja morar nesse domicílio?	
35	Tem planos de adquirir uma casa própria?	
36	Existe algum programa habitacional do governo no qual o(a) sr(a). tem interesse?	
37	Qual a forma de subsídio estatal que o(a) sr(a). considera relevante para sua atual condição habitacional (ajuda no aluguel, ajuda na conservação da casa...)?	

APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTAS - MORADORES (2022)

1. Nome
2. Telefone de contato
3. Idade
4. Estado civil
5. Profissão
6. Bairro onde trabalha
7. Renda familiar
 - a) (inserir faixas de renda)
8. Número de habitantes no domicílio
9. Endereço
10. Tipologia do imóvel
 - a) (inserir opções)
11. Tipologia da unidade habitacional
 - a) (inserir opções)
12. Há quanto tempo reside neste endereço?
13. Sempre morou nesta área da cidade?
 - 13.1. Se não, quando se mudou para cá?
 - 13.2. Se não, de que bairro ou cidade veio?
14. Por que motivo escolheu morar nesta área da cidade?
15. Quais os aspectos positivos de morar nesta área?
16. Quais os aspectos negativos de morar nesta área?

Para as perguntas 15 e 16, abordar questões como qualidade do espaço público, atividades não-residenciais, presença de equipamentos de suporte (educação, saúde etc.), mobilidade, restrições sobre patrimônio (se houver) etc.

17. Mora de aluguel ou casa própria?

SE MORA DE ALUGUEL

1. Qual o motivo de escolha pela moradia em aluguel?
2. Quanto de sua renda é comprometido com o aluguel?
 - b) (percentuais)

3. Tem intenção de adquirir um imóvel próprio?
4. Quem realiza melhorias no imóvel, quando necessárias?
 - 4.1. Caso seja o inquilino, como negocia com o proprietário?

SE MORA EM CASA PRÓPRIA

1. Qual o motivo de escolha pela moradia em casa própria?
2. Como adquiriu o imóvel?
 - a) (herança, doação, compra com financiamento, compra com outras modalidades)
3. Tem mais de um imóvel nesta ou em outras áreas da cidade?
 - 3.1. Se sim, em que localidades?
 - 3.2. Se sim, a que uso destina esses imóveis?
4. Tem intenção de ainda mudar-se deste imóvel?
 - 4.1. Se sim, por que motivo?
5. Como avalia ser proprietário de um imóvel numa área histórica?
(considerar a localização, podendo ser fora dos limites dos SPR)

ANEXO A – PESQUISA MICH: ROTEIRO DE ENTREVISTA – PROPRIETÁRIO



Pesquisa: Mercado Imobiliário em Centros Históricos

Roteiro de Entrevista: Proprietário

Coordenação: Prof^a Norma Lacerda

UFPE . Departamento de Arquitetura e Urbanismo



Esta pesquisa tem finalidade estritamente acadêmica. Sua participação é voluntária, mas muito importante para que os resultados sejam de boa qualidade. Todas as informações individuais prestadas para esta pesquisa têm caráter confidencial e só serão utilizadas para fins estatísticos.

Responsável pela entrevista:

Data:

1. DADOS PESSOAIS

1.1 Nome:

1.2 Idade:

1.3 Bairro/Cidade onde reside:

1.4 Gênero:

() masculino () feminino

1.5 Onde nasceu?

(país, estado, cidade)

1.6 Estado civil:

1.7 Tem filhos? Quantos?

1.8 Com quantas pessoas mora?

1.9 Qual sua escolaridade?

1.10 Qual a sua profissão ou atividade?

1.11 Participa de alguma associação ou sindicato? Qual?

2 RENDA

2.1 Poderia dizer em quantos salários mínimos sua renda mensal se enquadra?

() Menos de 1SM (Menos de R\$1.100)

() De 1 a 3 SM (De R\$1.100 a R\$3.300)

() De 3 a 6 SM (De R\$3.300 a R\$6.600)

() De 6 a 10 SM (De R\$6.600 a R\$11.000)

() Mais de 10 SM (Mais de R\$11.000)

2.2 Qual a sua principal fonte de renda?

- ☐ aluguel de imóveis
- ☐ trabalho com carteira assinada
- ☐ trabalho sem carteira assinada
- ☐ trabalho por conta própria (autônomo)
- ☐ aposentadoria

2.3 Existem outras fontes que contribuem para sua renda familiar?

(itens acima listados, renda de outras pessoas da família etc.)

3 SOBRE OS IMÓVEIS

3.1 Como se tornou proprietário de imóveis no Centro Histórico do Recife (CHR)?

(data de aquisição, compra, herança etc.)

3.2 Atualmente possui quantos imóveis no CHR?

(Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista)

3.2.1 Além destes, possui outros imóveis fora do CHR? Quantos?

3.3 Seus imóveis estão registrados em Cartório?

3.4 São registrados como Pessoa Física ou Pessoa Jurídica?

3.5 Detalhamento quanto ao tipo, situação e uso dos seus imóveis do CHR:

3.5.1 Possui imóveis no Bairro do Recife? Se sim, detalhar:

3.5.1.1 Quantidade e tipo dos imóveis:

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

3.5.1.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?

3.5.1.3 Quais os usos dos imóveis?

3.5.2 Possui imóveis em Santo Antônio? Se sim, detalhar:

3.5.2.1 Quantidade e tipo dos imóveis:

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

3.5.2.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?

3.5.2.3 Quais os usos dos imóveis?

3.5.3 Possui imóveis em São José? Se sim, detalhar:

3.5.3.1 Quantidade e tipo dos imóveis:

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

3.5.3.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?

3.5.3.3 Quais os usos dos imóveis?

3.5.4 Possui imóveis na Boa Vista? Se sim, detalhar:

3.5.4.1 Quantidade e tipo dos imóveis:

(Casa, apartamento, prédio, sala, galeria, galpão, loja, terreno, outros)

3.5.4.2 Quantos imóveis estão alugados, para alugar ou fechados (fora do mercado)?

3.5.4.3 Quais os usos dos imóveis?

- 3.6 Se tem tipos de imóveis diversificados, quais as vantagens e desvantagens de cada tipo?**
- 3.7 Se tem localizações diversificadas, quais as vantagens e desvantagens de cada bairro?**
- 3.8 Se tem algum imóvel fechado, por que não o disponibiliza no mercado (venda ou aluguel)?**

4 CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO

- 4.1 Qual a diferença de cuidar de um imóvel antigo em relação a um novo?**
- 4.2 Na sua opinião, qual o estado atual de conservação dos seus imóveis?**
() bom () regular () precário () não sabe informar
- 4.3 Na sua opinião, o estado de conservação atual é**
() melhor do que quando o imóvel foi alugado
() pior do que quando o imóvel foi alugado
() igual a quando o imóvel foi alugado
- 4.4 Realiza vistorias periódicas no imóvel alugado? Com que frequência? Qual o objetivo das vistorias?**
- 4.5 Quem é o responsável por realizar obras de manutenção/reforma?**
- 4.6 Se for o inquilino, há desconto no preço do aluguel das despesas pagas?**
- 4.7 Qual o critério para definir quando será realizada alguma obra de manutenção/reforma?**
- 4.8 Qual o critério para a definição sobre reformas estruturais, como acréscimo de área ou pavimento?**

4.9 Se já realizou reformas, houve ajuda de um arquiteto, mestre de obras, ou outro tipo de assessoria?

4.10 Conhece alguma linha de financiamento para reforma de prédios históricos?

5 SOBRE O ALUGUEL

5.1 Quando começou a alugar seus imóveis? Como isto ocorreu?
(contratou corretor, contratou imobiliária, utilizou anuncio de jornal e web...)

5.2 Quanto tempo em média leva para alugar seu imóvel?

5.3 No geral, considera ter imóveis alugados um bom ou um mau investimento?

5.4 Quem decide o uso dos imóveis, proprietário ou inquilino?

5.5 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens de alugar para o uso habitacional?

5.6 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens de alugar para o uso comercial?

5.7 Considera que existe um uso ideal para imóveis alugados?

5.8 A gestão de seu(s) imóvel(eis) é feita pelo(a) senhor(a) ou por uma imobiliária ou pessoa de sua confiança?
explicar essa escolha.

5.9 No caso de uma gestão delegada, quais são as atribuições do responsável?
explicar o funcionamento.

5.10 Para quem aluga geralmente?
() amigos ou conhecidos
() parentes
() pessoas desconhecidas com referência
() pessoas desconhecidas sem referência
() não tem preferência

5.11 Qual seria o tipo ideal de inquilino?

5.12 Se a preferência for amigos ou conhecidos, existe um abatimento no preço do aluguel?

5.13 Quanto tempo em média o inquilino permanece no seu imóvel?
(detalhar quanto ao uso)

- 5.14 Existe algum tipo de abatimento no preço do aluguel para inquilinos antigos?**
- 5.15 Qual o tipo de contrato de aluguel que utiliza? Qual a média do período do contrato?**
- 5.16 Ao fazer o contrato exige fiador?**
- 5.17 Fornece comprovantes do pagamento do(s) aluguel(is)?**
- 5.18 Paga taxas do imóvel após alugado? Se sim, quais?**
(IPTU, água, energia, outras)
- 5.19 Chega a se encontrar com o(s) seu(s) inquilino(s)? Em que ocasiões?**
- 5.20 Para o uso comercial, quais os principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel do(s) seu(s) imóvel(eis)?**
- 5.21 Para o uso residencial, quais os principais fatores que influenciam na definição do preço de aluguel do(s) seu(s) imóvel(eis)?**
- 5.22 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função do tipo do imóvel a ser instalado?**
(casa ou prédio, etc.)
- 5.23 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função da idade do imóvel?**
- 5.24 Existe diferença no preço do metro quadrado do aluguel que é cobrado em função das restrições das normas do patrimônio?**
- 5.25 Na sua opinião, como avalia a influência do comércio informal para a formação dos preços de aluguel? É positiva ou negativa?**
- 5.26 Qual a faixa de preço de aluguel por m² dos seus imóveis?**
Detalhar por tipo e uso

5.27 Caso haja diferença entre seu preço de oferta e o preço pago pelo inquilino, como foi negociado o valor final?

5.28 Como é reajustado o aluguel (base de cálculo) e quando?

5.29 Em caso de atraso no pagamento pelo inquilino como faz a cobrança?

☐) Pessoalmente ☐) Por meio de imobiliária ☐) Por terceiros

5.30 Em caso de permanecer o atraso no pagamento, como reage?

☐) Tolerar

☐) Faz acordo

☐) Ameaça

☐) Coloca pra fora

☐) Coloca na justiça

Recentemente, verificamos o estabelecimento de uma comunidade de comerciantes asiáticos no CHR, sobretudo de origem chinesa. Diante disto pergunta-se:

5.31 Possui imóveis alugados a comerciantes de origem chinesa? Se sim, considera que existe alguma diferença nas práticas com relação a inquilinos locais?

5.32 Se não possui imóveis alugados a comerciantes de origem chinesa, houve interesse? Se sim, por que a negociação não foi concretizada?

6 SOBRE O PATRIMÔNIO

6.1 Consegue avaliar o valor total de seu patrimônio?

6.2 Se sim, sobre quais critérios você se baseia para esta apreciação?

(importante: fazer detalhar os critérios, em particular aqueles que fazem aparecer uma hierarquia dos preços segundo os bairros, caso seja proprietário de vários imóveis).

6.3 Nos últimos 5 anos, acha que o seu patrimônio valorizou, desvalorizou ou não alterou?

6.4 Já vendeu uma parte do seu patrimônio? Onde? Por que?

6.5 Já pensou em vender seus imóveis atuais?

6.6 O que pensa do investimento imobiliário em relação aos outros tipos de investimentos?

(fundiário, bolsa de valores, metais preciosos, obras de arte, etc.)

7 O FUTURO

7.1 Quais os seus planos para o futuro do seu patrimônio (conjunto de bens)?

() Conservação

() Diminuição

() Ampliação (pela compra de: novo, antigo, misto, por herança).

() Transmissão (doação - herança).

7.2 Considera que houve impactos sobre seu patrimônio devido à pandemia da Covid-19? Houve renegociação com inquilinos?

7.3 No seu ponto de vista, quais são as perspectivas futuras da propriedade imobiliária no Centro Histórico do Recife?

7.4 Conhece outros proprietários de imóveis nessa área que estariam dispostos a realizar esta entrevista?

ANEXO B – PESQUISA MICH: ROTEIRO DE ENTREVISTA – ALUGUEL / INQUILINO (USO COMERCIAL/SERVIÇO)

	Pesquisa: Mercado Imobiliário em Centros Históricos Formulário: Aluguel / Inquilino (Uso Comercial/Serviço) Coordenação: Profª Norma Lacerda UFPE . Departamento de Arquitetura e Urbanismo	 
Esta pesquisa tem finalidade estritamente acadêmica. Sua participação é voluntária, mas muito importante para que os resultados sejam de boa qualidade. Todas as informações individuais prestadas para esta pesquisa têm caráter confidencial e só serão utilizadas para fins estatísticos.		
Endereço: _____ Bairro: _____ Cidade: _____ _____ UF: _____ Nome do Inquilino: _____ Telefone para contato: _____ Entrevistador (a): _____ Data: _____ Nº Foto: _____		
FICHA A SER RESPONDIDA PELO ENTREVISTADOR		
SOBRE A EDIFICAÇÃO 1. Qual a tipologia da edificação? ☐ casa geminada ☐ casa “solta no lote” ☐ casa conjugada (colada só em uma lateral) ☐ edifício caixão ☐ edifício pilotis 2. Número de pavimentos da edificação: _____ 3. De que período é a edificação? ☐ colonial ☐ eclético ☐ art déco ☐ modernista ☐ contemporâneo 4. A edificação ocupa todo o lote? ☐ sim ☐ não ☐ NS ☐ NR 4.1. Se não, quantas edificações existem no lote? ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ou mais 5. Padrão construtivo piso: ☐ pedra ☐ madeira ☐ cimentado ☐ ladrilho/cerâmica ☐ outros, quais? _____ ☐ NS ☐ NR 6. Padrão construtivo parede: a. Material: ☐ alvenaria ☐ pedra ☐ taipa ☐ madeira ☐ outros, quais? _____ ☐ NS ☐ NR b. Revestimento: ☐ rebocada ☐ cerâmica / azulejo ☐ rebocada e pintada ☐ outros, quais? _____ ☐ NS ☐ NR 7. Padrão construtivo da cobertura: ☐ madeira/telha canal ☐ laje ☐ amianto/fibrocimento ☐ zinco/alumínio ☐ outros, quais? _____ ☐ NS ☐ NR 8. Integridade da edificação histórica ☐ Descaracterização da coberta (mudança de ângulo, adição de pavimento). ☐ Descaracterização das esquadrias (instalação de grades, de portas de rolamento) ☐ Descaracterização dos revestimentos (novos azulejos, pintura ou remoção do revestimento antigo) ☐ Novos elementos (placas, banner, platibanda em alvenaria)	9. Uso atual da unidade alugada: ☐ loja (venda de mercadorias). De que ramo? _____ ☐ sala (escritório/consultório) De que ramo? _____ ☐ galeria comercial / de serviços ☐ outra, qual? _____ ☐ NS ☐ NR 10. Existe mais de uma unidade no mesmo lote? ☐ sim ☐ não 10.1. Se sim, quantas? _____ 11. Existe outro uso ou atividade no lote? ☐ Habitação. Qual? _____ ☐ Comércio. Qual? _____ ☐ Serviço. Qual? _____ ☐ Outra. Qual? _____ 12. O lote e/ou a edificação onde está a unidade alugada é atualmente usado comercialmente para: a) estacionamento: ☐ sim ☐ não b) depósito: ☐ sim ☐ não ☐ NS ☐ NR SOBRE A UNIDADE ALUGADA 1. Nº de pavimentos da unidade: _____ 2. Área da unidade: _____ m ² (aproximado) 3. Condição de ventilação: ☐ muito boa ☐ boa ☐ regular ☐ ruim ☐ muito ruim 4. Condição de iluminação natural: ☐ muito boa ☐ boa ☐ regular ☐ ruim ☐ muito ruim 5. Estado de conservação do domicílio internamente: ☐ muito boa ☐ boa ☐ regular ☐ ruim ☐ muito ruim	

FORMULÁRIO: ALUGUEL / INQUILINO (USO COMERCIAL/SERVIÇO) – P2**1. HISTÓRICO NA ÁREA (a ser respondido pelo entrevistado)****1. O(a) Sr(a) sempre teve ponto(s) nesta cidade?**

() Sim. Desde quando (ano)? _____

() Não. () NS () NR

Tinha ponto em outra cidade?

() Não

() Sim. Onde? (bairro/cidade)? _____

2. Antes de alugar ponto(s) nesta cidade, procurou imóveis para alugar em outras cidades?

() não () NS () NR () NA

() sim. Onde? _____

3. Por que escolheu ter um ponto nesta cidade?

() sempre morou na cidade

() proximidade de outros comércios e serviços

() grande fluxo/acessibilidade dos consumidores

() preço do imóvel

() facilidade de abastecimento de mercadorias

() disponibilidade de financiamento

() Outra. Qual? _____

() NS () NR

4. O(a) Sr(a) sempre teve ponto(s) no centro desta cidade?

() Sim. Desde quando (ano)? _____

() Não. () NS () NR

Tinha ponto em outros bairros desta cidade?

() Não

() Sim. Onde? (bairro)? _____

5. Antes de alugar pontos no centro, procurou imóveis para alugar em outros lugares da cidade?

() não () NS () NR

() sim. Onde? _____

6. Por que escolheu ter um ponto no centro da cidade?

() recebeu o negócio por herança

() proximidade de outros comércios e serviços

() grande fluxo/acessibilidade dos consumidores

() preço do imóvel

() facilidade de abastecimento de mercadorias

() disponibilidade de financiamento

() Outra. Qual? _____

() NS () NR

2. SOBRE A NEGOCIAÇÃO E O CONTRATO**1. Há quanto tempo o(a) Sr(a) aluga esta unidade?**

_____ anos _____ meses

2. Como soube que a unidade estava para alugar?

() placa () jornal () amigos ou parentes

() internet () imobiliária () corretor independente

() outra. Qual? _____

() NS () NR

3. Quantas unidades o(a) Sr(a) visitou antes de decidir por esta?

() na área: _____ unidades

() fora da área: _____ unidades

Onde? _____

() NS () NR

4. Quanto tempo o(a) Sr(a) levou procurando antes de alugou esta unidade? _____ anos _____ meses**5. Por meio de quem o(a) Sr(a) alugou esta unidade?**

() imobiliária () corretor independente

() direto com o locador

() sublocador

() outro. Qual? _____

() NS () NR

6. Qual o tipo de contrato de aluguel?

() verbal

() contrato em papel

Firma reconhecida? () sim () não () NS () NR

Registro em cartório? () sim () não () NS () NR

() outra. Qual? _____ () NS () NR

7. O locador exigiu algum fiador?

() não

() sim. Quem foi seu fiador? _____

8. Qual o período do seu contrato? _____**9. Qual a forma de pagamento?**

() Depósito ou transferência bancária

() pagamento ao proprietário

() cheque () dinheiro

() Outro. Qual? _____

10. Qual o preço do aluguel?

a. Pedido R\$ _____

b. Pago: R\$ _____

Caso sejam valores diferentes, como foi negociado o valor que está sendo pago?

11. A origem dos recursos usados no pagamento do aluguel é:

() só brasileira () só de outros países

() do Brasil _____ % e de outros países _____ %

() NS () NR

12. Recebe comprovantes do pagamento do aluguel?

() nunca () sempre () às vezes

() NS () NR

FORMULÁRIO: ALUGUEL / INQUILINO (USO COMERCIAL/SERVIÇO) – P3**2. SOBRE A NEGOCIAÇÃO E O CONTRATO (continuação)****13. Fora o aluguel, o que o Sr(a) paga a mais?**

- ☐ energia ☐ água ☐ IPTU/taxas
☐ outro. Qual? _____
☐ não paga ☐ NS ☐ NR

14. Como é reajustado o aluguel (base de cálculo)?

15. Quando é reajustado o aluguel?

- ☐ mensalmente ☐ semestralmente ☐ anualmente
☐ outra. Qual? _____
☐ NS ☐ NR

16. Em caso de atraso no pagamento como o locador faz a cobrança?

- ☐ pessoalmente: ☐ presencialmente
☐ carta
☐ recado por terceiros
☐ por meio da imobiliária
☐ terceiros. Quem? _____

17. Em caso de atraso do pagamento, como o locador reage?

- ☐ tolera ☐ faz acordo ☐ ameaça
☐ bota para fora ☐ bota na justiça
☐ outra. Qual? _____
☐ NS ☐ NR

18. O locador da unidade alugada mora:

- a. ☐ fora da área
b. ☐ na mesma área
☐ no mesmo lote, em edificação à parte
☐ na mesma edificação, em domicílio à parte
☐ na mesma edificação e no mesmo domicílio
☐ outra. Qual?

☐ NS/NR

Nome, endereço e telefone do locador:

19. Quem é o responsável pela manutenção/reforma da unidade alugada?

- ☐ locador ☐ inquilino
☐ outro. Qual?

☐ NS ☐ NR

Se for o inquilino, há desconto no preço do aluguel das despesas pagas com manutenção/reforma da unidade alugada?

- ☐ sim ☐ não ☐ NS ☐ NR
☐ outro. Qual?

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**1. Qual o grau de dificuldade de alugar a unidade?**

- ☐ muito pequeno ☐ pequeno
☐ grande ☐ muito grande
Por quê? _____

☐ NS ☐ NR

2. Qual o grau de satisfação com a negociação feita para o aluguel deste imóvel?

- ☐ muito grande ☐ grande ☐ regular ☐ ruim
☐ muito ruim ☐ NS ☐ NR
Por quê? _____

3. Qual o grau de satisfação com a unidade alugada?

- ☐ muito boa ☐ boa ☐ regular ☐ ruim ☐ muito ruim
Por quê? _____

4. Na sua opinião, qual o estado atual de conservação do domicílio?

- ☐ muito boa ☐ boa ☐ regular ☐ ruim ☐ muito ruim

5. Na sua opinião, o estado de conservação atual é

- ☐ melhor do que quando o imóvel foi alugado
☐ pior do que quando o imóvel foi alugado
☐ igual a quando o imóvel foi alugado

6. Que características valorizam a unidade alugada?

7. Que características desvalorizam a unidade alugada?

8. Qual o principal fator que levou você a escolher esse imóvel? (CITAR 3)

FORMULÁRIO: ALUGUEL / INQUILINO (USO COMERCIAL/SERVIÇO) – P4**3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL (continuação)****9. O fato de a unidade estar localizada em uma área****histórica:**☐ valoriza a unidade. Por quê? _____

☐ desvaloriza a unidade. Por quê? _____

☐ NS ☐ NR**10. Ocorreram intervenções urbanísticas importantes próximas da unidade após 1980?**☐ não ☐ sim. ☐ NS ☐ NR**a. Quais****foram?** _____

b. Onde ocorreram? _____

c. Quando ocorreram? _____**d. Elas valorizaram a unidade alugada?**☐ não ☐ sim. Por que? _____

e. Elas significaram um aumento no preço do imóvel?☐ não ☐ sim, de quanto aproximadamente?

11. Você tem vontade de mudar o seu ponto para outro imóvel nesta área?☐ sim ☐ não

Se sim, de que tipo? _____

12. Você tem vontade de se mudar seu ponto para outra área da cidade?☐ sim ☐ não

Se sim, para onde? _____

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS INQUILINO**1. Nome:** __________ **Idade:** _____**2. Telefone de contato:** _____**3. Sexo:** ☐ masculino ☐ feminino**4. Onde nasceu?** (país, estado, cidade)

5. Qual a sua situação conjugal?☐ solteiro ☐ casado ☐ vive c/ companheiro(a)☐ viúvo ☐ separado☐ outra. Qual? _____☐ NS ☐ NR**6. O Sr(a) tem filhos?**☐ sim. Quantos? _____☐ não ☐ NS ☐ NR**7. Quantas pessoas moram na casa?** _____**8. O senhor possui algum imóvel?**☐ Não☐ Sim, Quantos? _____

Onde? _____

De que tipo? _____

9. Quantas pessoas da casa estudam? _____**10. Até que série o Sr(a) estudou?**☐ sem instrução☐ alfabetizado funcional☐ ensino fundamental☐ ensino médio☐ superior incompleto☐ superior completo

Qual? _____

☐ pós-graduação

Qual? _____

FORMULÁRIO: ALUGUEL / INQUILINO (USO COMERCIAL/SERVIÇO) – P5**5. RENDA DO INQUILINO****1. Qual a sua fonte de renda principal?**

- ☐ trabalho com carteira assinada
☐ trabalho sem carteira assinada
☐ trabalho por conta própria (autônomo)
☐ aposentadoria
☐ bolsa família
☐ outro benefício/especifique: _____
☐ NS ☐ NR

2. Qual a sua renda pessoal mensal?

- ☐ menos de 1 SM (menos de R\$ 678,00)
☐ de 1 a 3 SM (de R\$ 678,00 a R\$2.034)
☐ de 3 a 6 SM (de R\$ 2.034 a R\$ 4.068)
☐ de 6 a 10 SM (de R\$ 4.068 a R\$6.780)
☐ mais de 10 SM (mais de R\$ 6.780)

3. Outras pessoas colaboram com a renda familiar?

- ☐ sim ☐ não ☐ NS ☐ NR

4. Qual a renda familiar mensal? R\$ _____

- ☐ menos de 1 SM (menos de R\$ 678,00)
☐ de 1 a 3 SM (de R\$ 678,00 a R\$2.034)
☐ de 3 a 6 SM (de R\$ 2.034 a R\$ 4.068)
☐ de 6 a 10 SM (de R\$ 4.068 a R\$6.780)
☐ mais de 10 SM (mais de R\$ 6.780)

6. OBSERVAÇÕES FINAIS

1. Peça ao entrevistado para que fale sobre sua relação com o locador da unidade alugada.

2. Por que prefere alugar e não comprar um imóvel?

Gravar respostas e anotar informações mais relevantes

Avisar o retorno a campo para pesquisa qualitativa.

CROQUIS