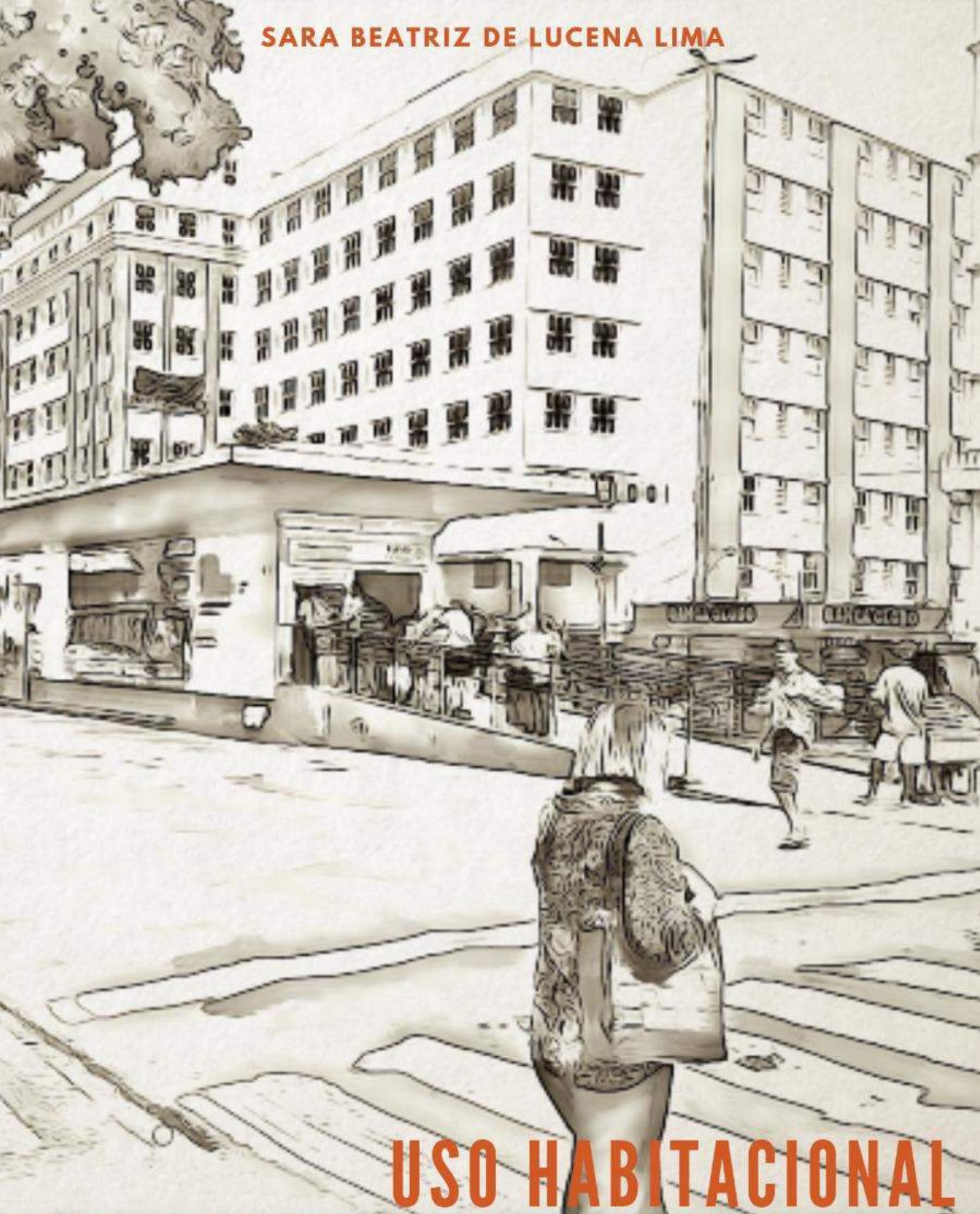


SARA BEATRIZ DE LUCENA LIMA



USO HABITACIONAL

COMO INSTRUMENTO DE
REVITALIZAÇÃO DOS BAIROS DE
SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ (RECIFE/PE)

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

SARA BEATRIZ DE LUCENA LIMA

USO HABITACIONAL COMO INSTRUMENTO DE REVITALIZAÇÃO
DOS BAIRROS DE SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ (RECIFE/PE)

Recife
2020

Ficha catalográfica

Elaborada pela biblioteca da Faculdade Damas da Instrução Cristã

L732u Lima, Sara Beatriz de Lucena.
 Usos habitacionais como instrumento de revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José (Recife/PE) / Sara Beatriz de Lucena Lima. - Recife, 2020.
 108 f. : il. color.

 Orientador: Prof. Luciana Costa Santiago.
 Trabalho de conclusão de curso (Monografia – Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2020.
 Inclui bibliografia

 1. Arquitetura e Urbanismo. 2. Habitação. 3. Revitalização. 4. Habitabilidade. 5. Usos habitacionais. 6. Santo Antônio. 7. São José. I. Santiago, Luciana Costa. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título

CDU 72 (22. ed.) FADIC (2020.2-313)

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Sara Beatriz de Lucena Lima

**USO HABITACIONAL COMO INSTRUMENTO DE REVITALIZAÇÃO
DOS BAIRROS DE SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ (RECIFE/PE)**

Trabalho de conclusão de curso como exigência parcial para graduação no curso de Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação da Profa. Dra. Luciana Costa Santiago.

Recife
2020

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

SARA BEATRIZ DE LUCENA LIMA

**USO HABITACIONAL COMO INSTRUMENTO DE REVITALIZAÇÃO
DOS BAIRROS DE SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ (RECIFE/PE)**

Trabalho de conclusão de curso como exigência parcial para graduação no curso de Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação da Profa. Dra. Luciana Costa Santiago.

Aprovado em ____ de _____ de 2020.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a Luciana Costa Santiago
Orientadora / Faculdade Damas (FADIC)

Prof^a. Ms. Maria de Fátima Xavier do Monte Almeida
Primeira examinadora / Faculdade Damas (FADIC)

Prof. Dr. Pedro Henrique Cabral Valadares
Segundo examinador / Faculdade Damas (FADIC)

*A Deus,
a minha família,
a meus amigos,
e a meus metes com carinho.*

AGRADECIMENTOS

Exalto ao autor da vida, por sua graça, favor e bondade, por me forjar quem sou e me proporcionar mais uma conquista, fazendo, como está escrito em Efésios 3:20, infinitamente mais do que eu possa pedir ou pensar. Obrigada meu Deus!

A toda minha família, pelo cuidado e apoio em todos os momentos, contribuindo diretamente para um caminho deleitoso ao longo destes anos, principalmente à minha mãe Adriana Pereira de Lucena, por sua dedicação, suporte, vida, força e integridade, que me inspiram. A Elisabeth Vitória e Alberto Jacob, por acreditarem em meu potencial e me incentivarem a cada dia. A meus amigos pela compressão e companheirismo em todos os momentos.

Aos meus mestres, pela generosidade no compartilhamento, não só de seus conhecimentos, mas de suas vidas, me instigando na busca pelo conhecimento, em especial a minha querida orientadora professora Dra. Luciana Costa Santiago, por sua disposição, apoio e direção. A querida professora Dra. Winnie Emily Fellows, por seu comprometimento e dedicação no ato de lecionar. Aos professores que compõem a banca deste trabalho, Ms. Maria de Fátima X. do M. Almeida e Dr. Pedro Henrique C. Valadares, pela disponibilidade e prontidão, em participarem deste momento tão significativo em minha vida.

A Faculdade Damas da Instrução Cristã, pelas oportunidades e fermentas que contribuíram para o final satisfatório deste ciclo. Aos meus colegas de turma, pelos anos de convivência que serão lembrados para sempre, em especial a Émile Lima, Laís Cabral, Davison Silva e Larissa Carvalho.

A Norah Neves e Mohema Rolim pelo auxílio e colaboração no compartilhamento de informações sobre o uso dos imóveis e políticas habitacionais no centro do Recife. A Marília Cavalcanti Farias por sua prestimosidade, ao participar da entrevista, e a todos os que participaram respondendo ao questionário, suas contribuições foram fundamentais para este trabalho.

Por fim, a todos os que que contribuíram direta ou indiretamente para essa pesquisa, meu singelo, mas sincero, obrigada!

“Mude a mentalidade, mude as cidades.”

(Jan Gehl)

RESUMO

Os bairros Santo Antônio e São José possuem grande importância histórica, cultural e patrimonial na identidade dos recifenses, todavia, a condição da área de estudo, no que diz respeito a ocupação e uso das edificações; chama atenção, pois, mesmo tratando-se de bairros dotados de infraestrutura e serviços públicos, apresentam vários imóveis sem uso ou subutilizados; assim, não cumprindo sua função social, mesmo diante dos números do déficit habitacional quantitativo e qualitativo da capital pernambucana, o que provoca prejuízos a dinâmica urbana, a conservação do patrimônio arquitetônico edificado, a conservação do espaço urbano, e ainda contribui para promoção de problemas de cunho social. Este trabalho tem como objeto de estudo o uso habitacional como instrumento de revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José, situados no centro histórico do Recife, Pernambuco, tendo como questão norteadora: O uso habitacional, considerando habitação enquanto espaço de permanência e não apenas de moradia, pode ser instrumento para preservação e revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José em Recife, Pernambuco? E adotando como hipótese que a promoção da habitação como espaço de permanência no centro da Cidade do Recife, bairros de Santo Antônio e São José, através da ocupação de imóveis abandonados ou subutilizados, pode configurar o uso habitacional como instrumento de preservação e revitalização da área. A pesquisa tem como objetivo geral avaliar o uso habitacional como instrumento de preservação e revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José em Recife, para isso, investigou-se os conceitos teóricos de habitação, habitabilidade, uso habitacional, e a revitalização e preservação no centro histórico. Como métodos de abordagem adotou-se o hipotético-dedutivo e como métodos de procedimento o histórico e monográfico. Como técnicas de pesquisa, foram utilizadas pesquisa bibliográfica e documental, análise da área de estudo, com levantamento e catalogação de imóveis em desuso das áreas de interesse, aplicação de questionários e entrevista com a finalidade do entendimento das condições de habitabilidade dos bairros. Ao final a hipótese adotada foi confirmada, e foram formuladas diretrizes voltadas a promoção da valorização habitacional e revitalização urbana dos bairros Santo Antônio e São José.

Palavras-chave:

Habitação, Uso habitacional. Revitalização. Habitabilidade. Santo Antônio. São José.

ABSTRACT

The Santo Antônio and São José neighborhoods have great historical, cultural and patrimonial importance in the identity of Recife, however, the condition of the study area, with regard to the occupation and use of buildings; draws attention, because, even in the case of neighborhoods with infrastructure and public services, they present several unused or underutilized properties; thus, not fulfilling its social function, even given the numbers of the quantitative and qualitative housing deficit in the capital of Pernambuco, which causes damage to the urban dynamics, the conservation of the built architectural heritage, the conservation of the urban space, and also contributes to the promotion of problems of a social nature. This work has as object of study the housing use as an instrument of revitalization of the neighborhoods of Santo Antônio and São José, located in the historic center of Recife, Pernambuco, with the guiding question: Housing use, considering housing as a place of permanence and not only of housing, can it be an instrument for preserving and revitalizing the neighborhoods of Santo Antônio and São José in Recife, Pernambuco? And adopting as a hypothesis that the promotion of housing as a place of permanence in the center of the City of Recife, neighborhoods of Santo Antônio and São José, through the occupation of abandoned or underutilized properties, can configure housing use as an instrument of preservation and revitalization of the area . The research has as general objective to evaluate the housing use as an instrument of preservation and revitalization of the neighborhoods of Santo Antônio and São José in Recife, for that, it was investigated the theoretical concepts of housing, habitability, housing use, and the revitalization and preservation in the historic center. The hypothetical-deductive method of approach was adopted and the historical and monographic method of procedure. As research techniques, bibliographic and documentary research, analysis of the study area, with survey and cataloging of properties in disuse of the areas of interest, application of questionnaires and interviews with the purpose of understanding the habitability conditions of the neighborhoods were used. In the end, the hypothesis adopted was confirmed, and guidelines were formulated to promote housing development and urban revitalization in the Santo Antônio and São José neighborhoods.

Keywords:

Housing, Housing use. Revitalization. Habitability. Santo Antônio. São José.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização: Brasil, Pernambuco, Recife.	23
Figura 2 – Localização dos bairros Santo Antônio e São José.....	23
Figura 3 – Monumentos arquitetônicos nos bairro de Santo Antônio e São José, Recife PE.....	24
Figura 4 - Evolução ocupacional nos bairros de Santo Antônio e São José do Séc. XVII ao XX.	25
Figura 5- Demolições no bairro de Santo Antônio, reprodução fotográfica do acervo da FUNDARPE.....	26
Figura 6 - Antes e depois da construção da Avenida Dantas Barreto.	27
Figura 7 - Avenida Guararapes recém-inaugurada e sua evolução.	27
Figura 8 – Gráfico de movimento populacional dos bairros Santo Antônio e São José, Recife PE.....	28
Figura 9 - População dos bairros Santo Antônio e São José.	28
Figura 10 - Edifícios Pier Mauricio de Nassau e Pier Duarte Coelho (" Torres Gêmeas), Bairro de Santo Antônio.....	29
Figura 11 - Projeto Novo Recife.	30
Figura 12 - Edifício São José, reabilitado com recursos do PAR pelo Programa Morar no Centro Recife.....	31
Figura 13 - Situação de ocupação dos imóveis dos bairros de Santo Antônio e São José, Recife - PE.....	31
Figura 14 – Imóveis desocupados bairro Santo Antônio.	32
Figura 15 – Mapa de calor mostrando a concentração de dívidas do IPTU na RPA1.	33
Figura 16 – Edifício SulAmérica.	33
Figura 17 – Ocupação Marielle Franco.	34
Figura 18 – Delimitação de área de estudo.	35
Figura 19 - Matriz FOFA da área de estudo.	36
Figura 20 – Mapa de cheios e vazios.	37
Figura 21 - Mapa de ocupação e uso do solo.....	38
Figura 22 – Imóvel na Rua da Palma, bairro Santo Antônio, Recife.....	39
Figura 23 - Delimitação das áreas de interesse.	40

Figura 24 - Área de interesse bairro Santo Antônio.....	41
Figura 25 - Área de interesse bairro São José.	41
Figura 26 – Mapa de situação de ocupação da área de interesse bairro Santo Antônio.	42
Figura 27 – Mapa de situação de ocupação da área de interesse bairro São José. .	42
Figura 28 – Edificações desocupadas e subutilizadas das áreas de Interesses.	43
Figura 29 – Estado de conservação das edificações das áreas de Interesses.	44
Figura 30 – Gabarito das edificações desocupadas e subutilizadas das áreas de Interesses.....	44
Figura 31- Resultado do questionário: Sexo.....	46
Figura 32 - Resultado do questionário: Faixa Etária.....	46
Figura 33 - Resultado do questionário: Renda Familiar.	47
Figura 34 - Resultado do questionário: Principal meio de transporte utilizado.	47
Figura 35 - Resultado do questionário: Relação com o centro do Recife.	48
Figura 36- Resultado do questionário: Desejo de moradia no centro do Recife.....	48
Figura 37 - Resultado do questionário: Motivos para não morar no centro do Recife.	49
Figura 38 - Resultado do questionário: Escolha de bairro para moradia no centro do Recife.	50
Figura 39 - Resultado do questionário: Critérios necessários para sua moradia nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE.	50
Figura 40 - Resultado do questionário : Fatores que contribuem para o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE.	51
Figura 41 - Resultado do questionário: Fatores, que dificultam o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE.	51
Figura 42 - Tipos de edificações para moradia.....	52
Figura 43 - Resultado do questionário: Escolha dos tipos de edificação para moradia no Bairro de Santo Antônio e São José, Recife – PE.....	53
Figura 44 - Resultado do questionário: Potencial para pagamento de imóvel em aluguel de casa ou apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife – PE.	53
Figura 45 - Resultado do questionário: Potencial para pagamento na compra de casa ou apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife – PE.	54
Figura 46- Resultado do questionário: Perfil de imóvel em metros quadrados.....	55

Figura 47 - Resultado do questionário: Perfil de imóvel em quantidades de quartos.	55
Figura 48 - Diretrizes para identidade cultural e patrimonial.....	62
Figura 49 - Diretrizes para mobilidade e infraestrutura.....	63
Figura 50 - Diretrizes para ativação habitacional, revitalização e conservação de edificações.....	64

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	13
2. REFERENCIAL TEÓRICO	16
2.1. Habitação e o Homem ao longo do tempo	16
2.2. Habitabilidade	18
2.3. Uso habitacional e o centro histórico.....	19
2.4. A questão da preservação e revitalização urbana e patrimonial do centro histórico	21
3. OS BAIROS IRMÃOS: ESTUDO SOBRE OS BAIROS SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ E O USO HABITACIONAL AO LONGO DO TEMPO.....	23
4. UM OLHAR SOBRE OS BAIROS SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ: ANÁLISE DA ÁREA DE ESTUDO	35
4.1 Análise e diagnóstico da área de estudo	36
4.1.1. Ocupação e uso do solo	37
4.2 Diagnóstico da ocupação e conservação das edificações das áreas de interesse.....	43
5. CONDIÇÕES ATUAIS DE HABITABILIDADE DOS BAIROS SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ	45
5.1 O olhar dos usuários.....	45
5.1.1. Análise dos resultados dos questionários.....	45
5.1.2. Entrevista com moradora do bairro de Santo Antônio	56
5.2 Análise das condições de habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José.....	59
6. DIRETRIZES PARA PROMOÇÃO DA VALORIZAÇÃO HABITACIONAL E REVITALIZAÇÃO URBANA DOS BAIROS DE SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ	62
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	65
REFERÊNCIAS.....	69

APÊNDICE A: IMÓVEIS DESOCUPADOS OU SUBUTILIZADOS NA ÁREA DE INTERESSE BAIRRO SANTO ANTÔNIO.....	73
APÊNDICE B: IMÓVEIS DESOCUPADOS OU SUBUTILIZADOS NA ÁREA DE INTERESSE BAIRRO DE SÃO JOSÉ.....	84
APÊNDICE C: ROTEIRO DE QUESTIONÁRIO	96
APÊNDICE D: ROTEIRO DE ENTREVISTA	105
ANEXO A: DENÚNCIA DE IMÓVEIS ABANDONADOS.....	106

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objeto de estudo o uso habitacional como instrumento de revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José, situados no centro histórico do Recife, Pernambuco. Os bairros possuem grande importância histórica, cultural e patrimonial na identidade dos recifenses, sendo relevante esta pesquisa por tratar do potencial que esses bairros apresentam para a dinâmica urbana do centro histórico, de forma a demonstrar as possibilidades existentes quanto a implantação do uso habitacional e como este poderá contribuir para melhor experiência do viver o centro pela sociedade.

A escolha do tema, surgiu da inquietação da autora em relação a condição da área de estudo, no que diz respeito a ocupação e uso das edificações; pois, mesmo tratando-se de bairros dotados de infraestrutura e serviços públicos, apresentam vários imóveis sem uso ou subutilizados; assim, não cumprindo sua função social, mesmo diante dos números do déficit habitacional quantitativo e qualitativo da capital pernambucana, conforme dados publicados pela Prefeitura da Cidade do Recife (2017), que são de 60.765 mil e 186.372 mil domicílios respectivamente. O que provoca prejuízos à dinâmica urbana, à conservação do patrimônio arquitetônico edificado, conservação do espaço urbano, e ainda contribui para promoção de problemas de cunho social.

Esta pesquisa acadêmica, no âmbito da Arquitetura e Urbanismo tendo como campo de estudo a revitalização do centro urbano e histórico, tem como questão norteadora: O uso habitacional, considerando habitação enquanto espaço de permanência e não apenas de moradia, pode ser instrumento para preservação e revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José em Recife, Pernambuco? Diante dessa questão, formulou-se a hipótese de que a promoção da habitação como espaço de permanência no centro da Cidade do Recife, bairros de Santo Antônio e São José, através da ocupação de imóveis abandonados ou subutilizados, pode configurar o uso habitacional como instrumento de preservação e revitalização da área.

A pesquisa teve com objetivo geral avaliar o uso habitacional como instrumento de preservação e revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José em Recife/PE, e como objetivos específicos averiguar as mudanças e os fatores que influenciaram na ocupação habitacional da área de estudo ao longo do tempo, conhecer propostas e

ações da Prefeitura da Cidade do Recife, voltadas para os imóveis vagos dos bairros de Santo Antônio e São José, identificar imóveis em desuso e potencial habitacional, estudar quais as condições de habitabilidade e propor diretrizes para promoção da valorização habitacional e revitalização urbana do centro da Cidade do Recife, bairros de Santo Antônio e São José.

O método de abordagem desta pesquisa científica foi hipotético-dedutivo-dedutivo, idealizado por Karl R. Popper, que conforme Marconi e Lakatos (2003), parte de um questionamento, ao qual é oferecida uma solução provisória, hipotética, que é testada e criticada de modo a eliminar os erros. Os métodos de procedimentos desenvolvidos na pesquisa são: método histórico, concebido por Franz Uri Boas, que de acordo Marconi e Lakatos (2003), consiste na investigação de acontecimentos do passado e seu processo de evolução histórica, a fim de verificar sua importância na sociedade atual, e o método monográfico, criado por Pierre-Guillaume-Frédéric Le Play, que segundo Marconi e Lakatos (2003), tem como princípio que o estudo aprofundado de um caso específico pode ser considerado significativo para outros casos semelhantes.

A fundamentação teórica, foi apoiada principalmente nos conceitos de Lucia Bógus e António Sousa, Maria Paula Albernaz e Cecília Modesto Lima, e Eduardo Corona e Carlos Lemos sobre habitação, Nabil Bonduki e Iana Bernardino sobre habitabilidade, Iana Bernardino e Larissa Menezes sobre uso habitacional no centro do Recife, e Juliana Limeira e Circe Monteiro sobre revitalização em sítios históricos.

Para elaboração do trabalho, foram usadas como técnicas de pesquisa e coletas de dados; primeiramente, pesquisa bibliográfica, seguida por pesquisa documental a partir da consulta a leis, censos, mapas, sites e reportagens de jornais online. Conseqüentemente foi realizada observação da dinâmica urbana de recorte da área dos bairros Santo Antônio e São José, com investigação do estado de ocupação e conservação dos imóveis e espaço urbano, bem como a catalogação de imóveis das áreas de interesse nos bairros em desuso, dos seus estados de conservação, alturas das edificações e particularidades, com a finalidade de compreender as condições de uso e ocupação do solo para viabilidade do uso habitacional como instrumento de revitalização. Ainda foi desenvolvida pesquisa quali-quantitativa, através da aplicação de questionários online, por amostragem de pessoas que trabalham, estudam, visitam moram ou que se interessam em morar no centro do Recife, bairros de Santo Antônio e São José, assim como entrevista com moradora do bairro de Santo Antônio, como forma de constatar as condições de habitabilidade para os bairros.

Esse trabalho foi estruturado em sete capítulos, além das referências, apêndices e anexo. O primeiro capítulo, corresponde a esta introdução, com a apresentação da temática, justificativa, questão norteadora, hipótese, objetivos, abordagens e procedimentos metodológicos. O segundo capítulo, dedica-se ao referencial teórico, apresentando a conexão da habitação e o homem ao longo do tempo, o conceito de habitabilidade, a relação do uso habitacional com o centro histórico e a questão da preservação, revitalização urbana e patrimonial do centro histórico.

O terceiro capítulo, apresenta o histórico do uso habitacional nos bairros de Santo Antônio e São José, desde suas formações até a atual condição de ocupação, analisando os investimentos e políticas habitacionais implantadas nos bairros ao longo do tempo. O quarto capítulo, exibe a análise e diagnóstico da área de estudo no bairro de Santo Antônio e São José, observando a dinâmica urbana, ocupação e uso do solo, infraestrutura e condição de conservação.

No quinto capítulo, são investigadas as condições atuais de habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José. No sexto capítulo, são apresentadas ações para promoção da valorização habitacional e revitalização urbana dos bairros de Santo Antônio e São José. E o sétimo e último capítulo, corresponde às considerações finais, fundamentadas nos conceitos teóricos e resultados das investigações, retomando a questão norteadora para validação da hipótese adotada.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Habitação, palavra aparentemente simples, constituída de nove letras, mas que atrela diversos conceitos e significados substanciais e fundamentais na qualidade de vida. Por isso, este capítulo abordara a relação do homem com a habitação, o entendimento de habitabilidade como parte determinante no processo do uso habitacional, a importância da habitação no processo de formação das cidades e a relação da habitação com o centro histórico e urbano.

2.1. Habitação e o Homem ao longo do tempo

A conexão do homem com a habitação advém desde a pré-história. Marconi e Pesotto (2010), afirmam que no período Paleolítico Inferior (500 mil a 150 mil a.C.), o homem nômade era forçado pelos fatores climáticos (chuva, frio e neve) a abrigar-se em cavernas ou anteparos¹, que ainda não possuíam o caráter, propriamente dito, de habitação, sendo usados apenas periodicamente, em casos de necessidade. No período Paleolítico Médio (150 mil a 40 mil a.C.), as cavernas, grutas e tendas primitivas (feitas em madeira e cobertas com peles de animais ou folhagens), foram usadas amplamente como habitação, pelo Homem Neandertal, que possuía como fator facilitador o conhecimento e domínio do fogo. Mas, é no período Paleolítico Superior (40 mil a 12 mil a.C.), que o homem começa a utilizar as cavernas para atividades mais complexas, como representações artísticas e ritualísticas.

O período Mesolítico (12 mil a 10 mil a.C.), segundo as autoras, caracterizou-se por uma tendência do homem ao sedentarismo. O desenvolvimento da pesca, favoreceu o surgimento de aglomerações permanentes ao longo do litoral, o que ocasionou a aparição das palafitas, habitações sobre estacas, construídas sobre lagos e rios. Já no período Neolítico (10 mil a 4,5 mil a.C.), é marcado por várias transformações social e tecnológicas, como a domesticação dos animais e desenvolvimento da agricultura, que possibilitaram ao homem segurança para fixar-se em um território, dando surgimento a formações de aldeias com construções de habitações, com materiais mais resistentes, em tijolos crus, que posteriormente se transformaram em vilas e cidades.

¹ Segundo Marconi e Pesotto (2010, p.169), anteparo consiste em “[...] armação semicircular, provisória e de estrutura frágil, construída de ramos entrelaçados, cascas ou lascas de árvores, às vezes cobertas por ervas, serve de abrigo contra o vento.”

Na antiguidade, de acordo com Benévolo (1997), as civilizações mesopotâmicas, desenvolvem-se ao longo dos Rios Tigre e Eufrates. O território da cidade possuía delimitações quanto as propriedades privadas dos cidadãos. As residências eram construídas em tijolos e argilas, e os templos e palácios se diferenciavam das residências e outras construções por sua maior proporção e sua posição elevada. Branco e Lourenço (2007), descrevem que as habitações desse período possuíam planta circular ou quadrada, disposta em torno de pátios.

A civilização Egípcia, no entendimento de Carvalho (1980), é conhecida por seus, palácios, esfinges, templos e pirâmides, construídos em pedras, para serem duradouros, por causa de sua crença, da vida pós a morte. Porém, as habitações comuns eram feitas de barro cru, adobe, e no caso dos mais pobres até troncos de árvores.

A civilização Grega, para Benévolo (1997), configurava-se na polis, a Cidade-Estado, que era dividida em três zonas, a privada, a sagrada e pública. As habitações gregas, eram todas do mesmo tipo, diferenciadas apenas pelo tamanho, e não pela configuração arquitetônica; possuindo as características simples da casa-pátio.

Ainda para Benévolo (1997), a civilização Romana, por sua vez, possuía dois tipos de residências urbanas; a Domus, casa unifamiliar, com um ou dois andares, reservadas as famílias mais ricas, e as Insulae, construções coletivas de muitos andares, na qual o pavimento térreo era voltado para o comércio, ou para habitações de classes mais abastadas, enquanto os pavimentos superiores eram divididos em pequenos apartamentos para a população mais pobre.

A habitação no período Medieval, segundo Pina e Kowaltowski (2000), estava interligada ao trabalho, possuindo um contexto público, pois as atividades laborais eram desenvolvidas no mesmo lugar da moradia, tendo patrões e empregados que dividir os mesmos tetos. A partir do século XVIII, com a industrialização, o trabalho e a moradia, foram se desassociando gradativamente. Logo, o local de obtenção de sustento era um, e o espaço de descanso, lazer e atividades familiares era outro. No século XX, com o fim da segunda guerra mundial, as feições das moradias tomaram formas objetivas e racionais.

Conforme Harvey (1992), a sociedade, em meados do Século XX, passou por uma aceleração dos processos de trabalho, influenciada pelo fordismo, que incluía questões tecnológicas e organizacionais, provocando mudanças no modo de viver e no espaço de morar. As transformações motivaram a necessidade da habitação agregar outros usos,

além do descanso e lazer, tornando-a um espaço multiuso, capaz atender as atividades da vida contemporânea.

De acordo com Pina e Kowaltowski (2000), o uso da habitação está relacionado às práticas, valores, tradições, crenças e costumes dos moradores, os quais se manifestam em soluções e arranjos espaciais. Mas afinal o que é habitação?

O termo habitação possui vários significados; Corona e Lemos (1972, p.257), definiram habitação como: “Lugar no qual se habita”; constitui, em arquitetura, o abrigo ou invólucro que protege o homem, favorecendo sua vida no duplo aspecto material e espiritual; ato ou efeito de habitar; morada; residência. ” Para Albernaz e Lima (2000, p.305), consiste no “Espaço construído destinado a moradia; pode ser unifamiliar, quando se destina a uma única família, sendo comumente chamado casa, ou multifamiliar, quando se destina a mais de um domicílio[...]”. Por sua vez, Bógus e Sousa (2016), apresentam de forma diferenciada a habitação, entendendo-a não apenas como um lugar de moradia, mas como espaço de permanência, podendo ser compreendida no âmbito da produção e do viver a cidade, de forma a ajustar as práticas dispersas de dinamização e revitalização² do espaço e da vida pública.

Isto posto, compreende-se que a habitação excede os limites de apenas um tipo de uso ocupacional; mas, faz parte da prática e vitalidade da cidade. A habitação, tida nessa configuração, engloba o convívio social e demais hábitos atrelados, como atividades de lazer, trabalho e outras práticas da vida coletiva.

2.2. Habitabilidade

A questão da moradia é uma temática complexa, que de acordo com Motta (2011), consiste em um dos maiores problemas urbanos e sociais da atualidade. A moradia adequada foi reconhecida como direito fundamental, na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, e instituída como direito social, no artigo 6º, da Constituição Federal do Brasil de 1988. No entanto, a moradia digna não diz respeito apenas a residência propriamente dita, mas as condições necessárias de habitabilidade para seu usufruto pleno.

² Revitalização segundo Monteiro e Limeira (2012, p.263) consiste na “[...] retomada e reanimação de porções urbanas em processo de declínio funcional ou em completo estado de degradação e ociosidade.”

Segundo Corona e Lemos (1972, p.257), habitabilidade ou, como conhecido hoje, habitabilidade, consiste na “Qualidade daquilo que é habitável. Condição, funcional e racional para se habitar”. Já Bernardino (2011, p.18), define habitabilidade como “[...] capacidade de uma determinada estrutura em, seja na escala do imóvel, seja da área que esse se insere, de atender às necessidades, motivações e expectativas habitacionais dos indivíduos.” Por sua vez Bonduki (2001, p.208) indica habitabilidade como “[...] conjunto de aspectos que interferem na qualidade de vida e comodidade dos moradores, bem como na satisfação de suas necessidades físicas, psicológicas e sociais. ”

Em vista disso, entendeu-se que habitabilidade, como condição de qualidade de vida, não trata apenas de aspectos objetivos, como salubridade, condições de subsistência, segurança de posse da propriedade, oferta de infraestrutura e serviços urbanos; mas, também de aspectos subjetivos; pois, a configuração familiar, modo de vida, padrão econômico e anseios pessoais, podem provocar variadas perspectivas, quanto as condições de habitabilidade, no que diz respeito às necessidades do morar e viver contemporâneo.

2.3. Uso habitacional e o centro histórico

O uso habitacional consiste no tipo de ocupação do solo ou função urbana destinada a moradia. Para Bernardino (2011), o surgimento das primeiras cidades não tratava apenas dos promissores condicionantes de uma área fértil, propícia a agricultura, comércio e defesa; mas, ao fato do espaço ter sido considerado adequado para abrigar o uso habitacional, tendo portando a habitação fundamental importância na gênese das cidades.

Com a evolução das cidades, segundo a autora, outros tipos de usos foram ganhando espaço, sobretudo o uso comercial, nos centros urbanos. Essa evolução unida às reformas urbanísticas do início do século XX, que ocorreram nas cidades brasileiras, desencadearam processos de gentrificação, expulsão branca da população residente, visto que a especulação imobiliária e a valorização da área tornaram inviável econômica e socialmente sua permanência, afastando a população residente para o subúrbio.

Entretanto, é possível observar, no entendimento de Villaça (1988), que os centros urbanos passaram nas últimas décadas por um novo processo de mudança em sua dinâmica e funcionalidade; tendo em vista, o surgimento de novos elementos, como os

shoppings centers, que descentralizaram a oferta de comércio e serviço, e criaram novas centralidades, acarretando a desvalorização do centro urbano e histórico.

Conforme Gadens (2015), no processo de degradação de áreas centrais, é comum observar a perda do valor atribuído aos imóveis localizados na área, já que não atendem mais as necessidades da sociedade capitalista. Diante disso, verifica-se a influência do mercado imobiliário, na ausência da aplicação de investimentos nos edifícios e espaços públicos, que por sua vez atenua ainda mais a degradação física do centro histórico.

No entendimento de Bernardino (2011), a redução dos residentes dos centros históricos, representa significativa alteração na dinâmica urbana, a qual deixa marcas, reveladas na degradação do espaço físico e no mau estado de conservação dos imóveis. E que nem mesmo o reconhecimento dos sítios históricos, aparatos normativos e aparatos institucionais, foram capazes de interromper o processo de desvalorização habitacional das no centro histórico. Atualmente no Brasil, as áreas centrais estão de certa forma, à margem das políticas habitacionais promovidas pelo poder público, nem tão pouco seus imóveis têm sido reconhecidos quanto ao potencial habitacional para a demanda da classe média.

Para Trindade e Zippinotti (2017), a área central da cidade continua, mesmo com a decadência, sendo ponto radiador de organização espacial e convívio social, mantendo sua importância cultural e arquitetônica como coração da *urbe*. Porém, é preciso garantir o uso dessa área, de forma a assegurar a sua preservação.

A respeito do uso habitacional, Bernardino (2011) defende que, é necessário ainda o entendimento que os imóveis do centro histórico, tem as suas condições de uso, convertibilidade e adaptabilidade, submetidas a normas rígidas, decorrentes dos tombamentos e leis de conservação, o que caracteriza a complexidade, entre a necessidade de preservar a integridade da edificação e as necessidades individuais, do usufruto da propriedade privada.

A evasão habitacional nos centros históricos, ainda segundo a autora, tem sido alimentada pelos processos de revitalização; muitos dos quais, não priorizam o uso habitacional e pelas políticas habitacionais, que em sua maior parte dão as costas ao acervo edificado existente.

Visto isto, observa-se que a valorização do uso habitacional no centro histórico está relacionada a questões complexas, por tratar de aspectos históricos, econômicos, políticos, espaciais e sociais. Contudo, o uso habitacional, enfrenta ainda na condição

do centro histórico, questões legais que dificultam de certa forma suas adaptabilidades as novas necessidades do morar. Ainda assim, o uso habitacional se destaca de modo consistente como forma de valorização, revitalização e conservação, por seu potencial de uso contínuo do espaço.

2.4. A questão da preservação e revitalização urbana e patrimonial do centro histórico

O centro histórico, de acordo com Menezes (2015, p.27), “é uma realidade urbana criada pelo processo de expansão e transformação das cidades”. Segundo Cabral e Lira (2012), a estrutura pública de proteção ao patrimônio no Brasil, teve início nos anos 1930, nos moldes franceses, estatal e centralizado, sendo o patrimônio atrelado aos interesses políticos do poder público. Em 1936, foi criado o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, SPHAN, com o objetivo principal de preparar uma lei federal para regulamentar a preservação do patrimônio nacional. Em 1937, foi aprovado o Decreto-Lei nº. 25, baseado nas diretrizes contidas na Carta de Atenas, sendo esse Decreto-Lei, o ato regulador do tombamento no Brasil.

Para as autoras, a década de 1970 foi marcada pela descentralização da atuação federal quanto a proteção do patrimônio, com isso os estados e municípios, passaram a exercer ações complementares às do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, IPHAN. Além dos órgãos que compõem o poder executivo, o Ministério Público, a Justiça Federal e o Tribunal de Contas, atuam na proteção do patrimônio cultural, desempenhando o papel de defensores da aplicação das legislações e do bom uso dos recursos.

O termo revitalização, conforme Oliveira (2008), diz respeito ao conjunto de medidas que tem o objetivo de criar nova vitalidade, possibilitando a eficiência de algo, de forma a reabilita-lo. Para o Ministério das Cidades (2005), a reabilitação consiste no processo de gestão de ações integradas, dos entes públicos e privados, que buscam a recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade, incluindo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres, bem como a melhoria dos espaços e serviços públicos, acessibilidade e equipamentos comunitários.

No Brasil, de acordo com o Ministério das Cidades (2005), foram criados programas voltados a revitalização de áreas históricas como o Programa Monumenta, 1999 a 2001, desenvolvido como forma de gestão compartilhada, entre a União, Estado e Municípios para o financiamento de restauros de imóveis público e privados. Os Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR), que contribuiu para recuperação de monumentos de importância turística e o Programa de Aceleração do Crescimento Cidades Históricas (PAC), que injetou recursos de reabilitação e restauro de vários imóveis no sítios e centros históricos das cidades.

No entanto, para Bernardino (2011), as três esferas governamentais, ainda não tem mostrado bons resultados quanto a manutenção dos imóveis privados que compõe o acervo histórico, o que demonstra a necessidade da participação dos agentes privados na salvaguarda do patrimônio coletivo. Logo, faz-se necessário, de acordo com Monteiro e Limeira (2012), a análise do fracasso das intervenções anteriores e a busca por intervenções que promovam maior e melhor sustentabilidade das ações e recursos empregados. Sendo relevante analisar os programas de revitalização bem-sucedidos, seus aspectos quanto a inserção do uso habitacional, composição mista de classes sociais e atuação da população.

Nota-se que, apesar das legislações, órgãos e instrumentos existentes, ainda são tímidas as políticas de preservação histórica, no quesito conservação patrimonial; haja vista, inúmeros imóveis mesmo preservados por meio de tombamento, ou outros instrumentos, encontram-se, em relação a conservação e manutenção, em estado de total abandono pelo município, Estado e União. Portanto, evidencia-se a necessidade de dar uso a esses imóveis, e nesse contexto, o uso habitacional destaca-se como um instrumento de grande potencial, quanto a revitalização do patrimônio do centro histórico.

3. OS BAIROS IRMÃOS: ESTUDO SOBRE OS BAIROS SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ E O USO HABITACIONAL AO LONGO DO TEMPO

Figura 1 - Localização: Brasil, Pernambuco, Recife.



Fonte: PNGWing (2020), edição da Autora (2020).

Os bairros de Santo Antônio e São José, estão localizados no centro urbano e histórico da cidade do Recife, Região Política Administrativa 1, RPA1, na parte ocidental do estado de Pernambuco, Brasil (Figura 1). Em posição estratégica e privilegiada quanto a oferta de transporte, serviço, comércio, saúde, educação e infraestrutura. Multiculturais, os bairros sofreram influências de diversos povos, como os portugueses, franceses, holandeses, ingleses, judeus, árabes, indígenas e africanos. Santo Antônio e São José, delimitados na Figura 2, fazem fronteira direta entre si, sendo ligados também a vários outros bairros importantes da cidade através de suas pontes.

Figura 2 – Localização dos bairros Santo Antônio e São José.



Fonte: Google Maps(2020), edição da Autora(2020).

Os bairros irmãos possuem um acervo inestimável de monumentos arquitetônicos compostos por igrejas, conventos, imóveis institucionais, entre outros, para a cultura material e imaterial, como é possível contemplar na Figura 3.

Figura 3 – Monumentos arquitetônicos nos bairros de Santo Antônio e São José, Recife PE.



Museu das Cinco Pontas, São José, Recife.



Pátio e Igreja de São José do Ribamar, São José, Recife.



Basílica de Nossa Senhora da Penha, São José, Recife.



Mercado São José, São José, Recife.



Pátio e Igreja Nossa Senhora do Terço, São José, Recife.



Concatedral de São Pedro dos Clérigos, Santo Antônio, Recife.



Igreja Matriz do Santíssimo Sacramento de Santo Antônio, Santo Antônio, Recife.



Pátio e Igreja de Nossa Senhora do Livramento, Santo Antônio, Recife.



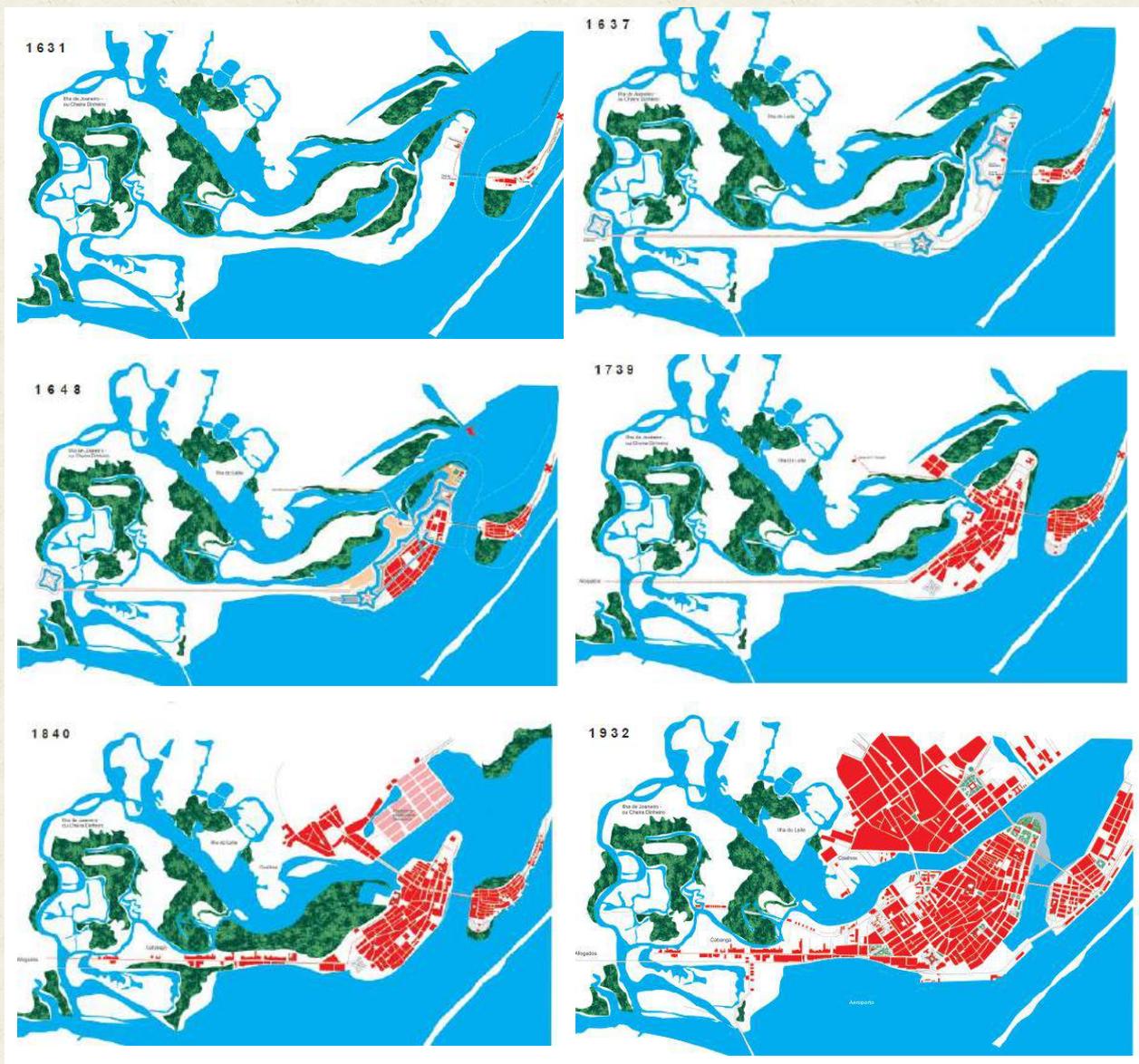
Basílica de Nossa Senhora do Carmo, Santo Antônio, Recife

Fonte: Oliveira (2019), compilação da autora (2020).

Este capítulo apresenta um breve histórico do uso habitacional e políticas habitacionais decorridas ao longo do tempo nos bairros de Santo Antônio e São José, investigando os elementos influenciadores para suas transformações.

Segundo Ribemboim (2019), foi no bairro do Recife Antigo que a capital pernambucana teve seu início. Mas, foi a partir do século XVII, que sua expansão gradativa e natural ocorreu nos bairros Santo Antônio e São José (Figura 4). Por isso, esses bairros possuem grande importância na identidade cultural, social e afetiva da população recifense, agregando diversos patrimônios materiais e imateriais. De acordo com Menezes (2015), em 1639, no governo de Maurício de Nassau, a Ilha de Antônio Vaz foi delimitada em duas áreas, uma ao norte, para o uso institucional, atual bairro de Santo Antônio, e uma área ao sul, residencial, o atual bairro de São José.

Figura 4 - Evolução ocupacional nos bairros de Santo Antônio e São José do Séc. XVII ao XX.



Fonte: Menezes (2017), compilação da Autora (2020).

Em meados do século XIX, Menezes (2015), as edificações e populações dos bairros já eram bem diferentes; pois, enquanto o bairro de Santo Antônio tinha lotes com preços altos, sobrados com usos mistos e fachadas homogêneas e estreitas; o bairro de São José era ocupado por residências térreas. No Início do Século XX, a burguesia iniciou processo de evasão da área central da cidade, indo morar às margens do Rio Capibaribe, que teve como consequência a desvalorização das casas geminadas de uso misto, aliado ao fato que o centro já não era visto como antes; tratava-se de um lugar insalubre, com altos índices de criminalidade e com a presença de classes menos abastadas.

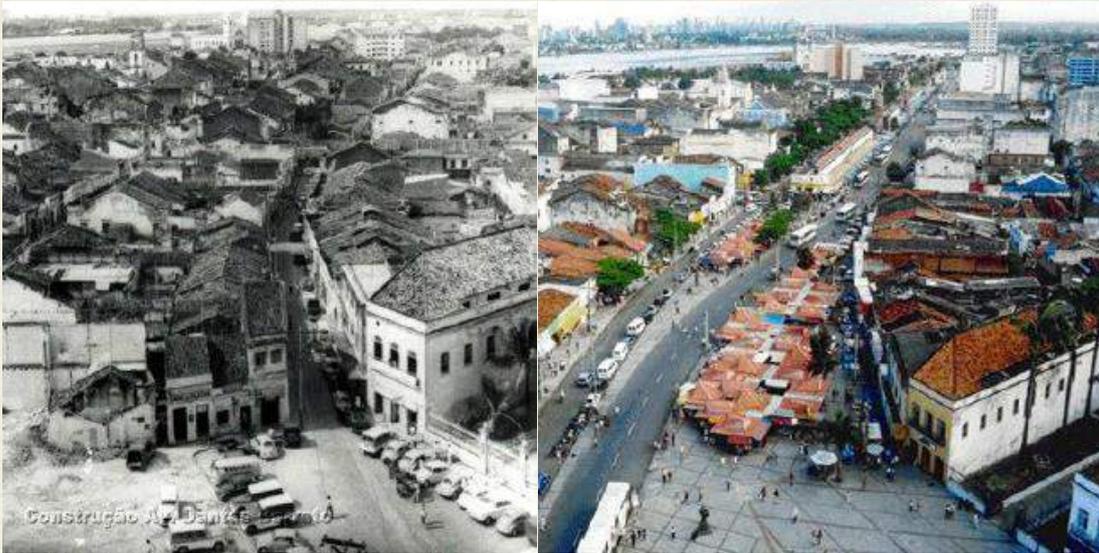
E é nesse contexto, que os bairros começam a passar por várias intervenções modernizadoras, de caráter higienista e de embelezamento, as quais geraram demolições de inúmeros imóveis, como é possível observar na Figura 5, para alargamento de ruas, e construções de grandes e largas avenidas, como a Avenida Dantas Barreto (Figura 6) e Avenida Guararapes (Figura 7), assim como as construções de novas edificações aos moldes europeus, principalmente em estilos eclético e neoclássico.

Figura 5- Demolições no bairro de Santo Antônio, reprodução fotográfica do acervo da FUNDARPE.



Fonte: Melo (2001).

Figura 6 - Antes e depois da construção da Avenida Dantas Barreto.



Fonte: Menezes (2017).

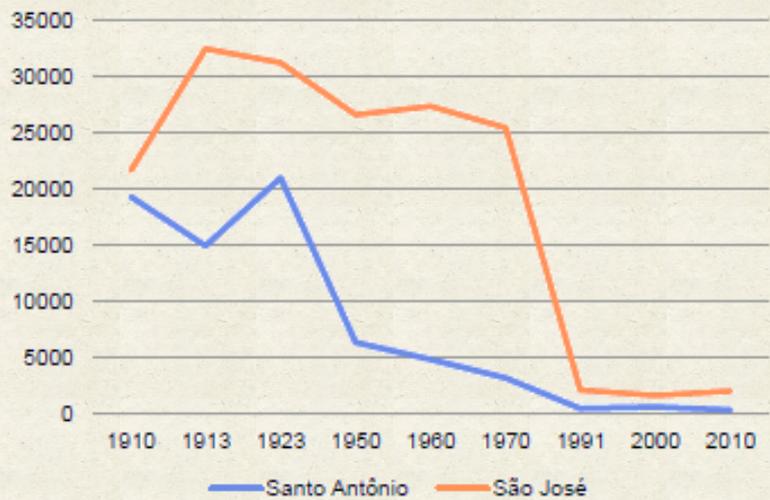
Figura 7 - Avenida Guararapes recém-inaugurada e sua evolução.



Fonte: Menezes (2017).

No centro, com as reformas, a habitação já não tinha mais espaço. Ainda conforme Menezes (2015), os usos pertinentes para os sobrados e edifícios eram institucionais, comerciais e de serviços. Porém, a partir da década de 40, percebe-se um outro processo, de esvaziamento da área central, que é acentuado ainda mais na década de 70, com a metropolização e descentralização comercial. A nova população que ocupava os bairros de Santo Antônio e São José, não tinha condições de conservar os imóveis, restando aos governos a tentativa de contornar a situação, através de políticas de revitalização no decorrer do tempo, todavia, as iniciativas se mostraram muito tímidas e de pouca abrangência.

Figura 8 – Gráfico de movimento populacional dos bairros Santo Antônio e São José, Recife PE.



Fonte: Prefeitura do Recife (2020), edição da Autora (2020)

Sobre o movimento populacional nos bairros Santo Antônio e São José, percebe-se através do gráfico da Figura 8, que o bairro de Santo Antônio sofreu um brusco declínio populacional a partir da década 20, encontrado aparente estabilização no início da década de 90, já o bairro de São José, foi atingindo por seu mais significativo decréscimo com início na década de 70. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), atualmente a população do bairro de Santo Antônio e São José (Figura 9) é de 285 e 8.688 habitantes respectivamente.

Figura 9 - População dos bairros Santo Antônio e São José.



Fonte: IBGE (2010), compilação da Autora (2020).

Sobre o desenvolvimento habitacional dos bairros, de acordo com Padrão (2015), de 2005 a 2009, houve a construção dos Edifícios Pier Maurício de Nassau e Pier Duarte Coelho (Figura 10) mais conhecidos como “Torres Gêmeas”, pela empreiteira Moura Dubeux Engenharia Ltda, possuindo 42 pavimentos cada, no bairro de Santo Antônio, sendo essas, alvo de uma batalha judicial com o Ministério Público Federal e população, sendo até hoje, alvo de grandes críticas por sua proximidade com o mar e interferência visual para com a paisagem e conjunto arquitetônico dos sítios históricos do centro do Recife.

Figura 10 - Edifícios Pier Maurício de Nassau e Pier Duarte Coelho (" Torres Gêmeas), Bairro de Santo Antônio.



Fonte: Wanderley (2016)

Além disso, desde de abril de 2012, segundo Padrão (2015), existe a proposta para construção do projeto Novo Recife (Figura 11) que consiste na implantação de 13 edifícios, parque, praças, vias, ciclovias, calçadas e outros equipamentos, na área do antigo Cais José Estelita, no bairro de São José, pelo Consórcio Novo Recife. No entanto esse projeto também foi, e ainda é, objeto de grandes críticas e protestos da população, por aspectos que vão desde da legalidade da compra por leilão da área de 10 hectares, até a altura dos edifícios e seu contraste com o entorno. Esse movimento popular de oposição populacional ficou conhecido como “Ocupe Estelita”.

Figura 11 - Projeto Novo Recife.



Fonte: Ferreira (2019)

Notório, tanto no Projeto das “Torres Gêmeas” quanto no Projeto Novo Recife, o potencial habitacional dos bairros Santo Antônio e São José, como também a capacidade para investimentos do setor privado para novas construções. Contudo, esses mesmos fatos refletem a sórdida realidade, quanto a total falta de interesse do setor privado para investimentos de recursos no patrimônio já edificado.

Vale destacar, nesse contexto, o Programa Morar no Centro, que de acordo com Bernardino (2011), foi desenvolvido entre os anos 2000 e 2006, pela Prefeitura do Recife, por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), do Ministério das Cidades, financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) da Caixa Econômica Federal, com o objetivo de incentivar à moradia no centro da cidade, estimulando a diversidade de usos e conservação das edificações.

O Edifício São José (Figura 12), localizado no bairro de São José, foi o prédio protagonista, do projeto piloto, do programa na cidade do Recife, e segundo Amorim e Loureiro (2013), sua requalificação e inauguração, em 2005, possibilitou a oferta de 56 apartamentos a famílias que possuíam renda entre 3 e 6 salários mínimos. No entanto, decorridos 15 anos da aplicação do projeto no Edifício São José, não foram encontrados registros de que o citado programa foi aplicado em outro edifício.

Figura 12 - Edifício São José, reabilitado com recursos do PAR pelo Programa Morar no Centro Recife.



Fonte: Amorim e Loureiro (2013).

Atualmente, é possível identificar nos bairros de Santo Antônio e São José, vários imóveis parcialmente ou totalmente desocupados, deixando de cumprir sua função social³. Mesmo diante dos números do déficit habitacional, quantitativo e qualitativo, da capital pernambucana, publicados pela Prefeitura da Cidade do Recife (2017), que são de 60.765 mil e 186.372 mil domicílios respectivamente.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), no Censo Demográfico do Brasil de 2010, existem cerca de 504 imóveis desocupados no bairro de São José e 100 imóveis desocupados no bairro de Santo Antônio, o que representa respectivamente 15,40% e 40,81% do total de imóveis de cada bairro, como é possível observar na Figura 13.

Figura 13 - Situação de ocupação dos imóveis dos bairros de Santo Antônio e São José, Recife - PE.

Bairro	Espécie											
	Total	Particular	Particular - ocupado	Particular - ocupado - com entrevista realizada	Particular - ocupado - sem entrevista realizada	Particular - não ocupado	Particular - não ocupado - fechado	Particular - não ocupado - uso ocasional	Particular - não ocupado - vago	Coletivo	Coletivo - com morador	Coletivo - sem morador
Santo Antônio - Recife (PE)	245	243	143	142	1	100	...	11	89	2	2	-
São José - Recife (PE)	3.272	3.257	2.753	2.714	39	504	...	51	453	15	6	9

Fonte: IBGE (2010), edição da Autora.

³ A Constituição Federal de 1988, institui que todo bem, seja ele móvel ou imóvel, deve ter uso condizente com o interesse coletivo da sociedade e cumprimento do Plano Diretor, não podendo servir apenas para o interesse individual do proprietário.

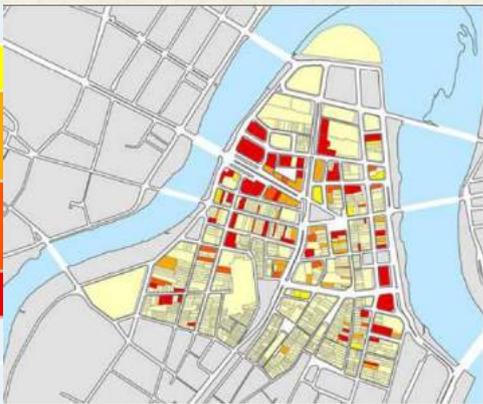
Esse desuso imobiliário, além de causar perdas a vitalidade da dinâmica urbana, traz prejuízos a conservação do patrimônio arquitetônico e ainda contribui para promoção de problemas de cunho social.

Cabe salientar que existe dentro do Plano Local de Interesse Social – PLHIS, da Cidade do Recife, de 2018, proposta para utilização de imóveis vagos do Centro da Cidade para suprir o déficit habitacional, através da promoção de moradia por requalificação de imóveis em áreas centrais e da promoção pública de locação social de unidades habitacionais em áreas centrais. Existe também a proposta da Prefeitura da Cidade do Recife para implantar um plano piloto para esse fim, mas, até o atual momento não foi concretizado.

Também, em 2018, foi lançado um estudo pela instituição Habitat para Humanidade - Brasil e parceiros, intitulado “Morar no centro: da reflexão a ação”, que apresentou levantamento de imóveis vazios e ociosos, estado de conservação e dados sobre as dívidas de Imposto predial e territorial urbano, IPTU dos imóveis vagos, no bairro de Santo Antônio. A pesquisa identificou 112 edificações, com mais de 5 pavimentos, com algum grau de desuso, como é possível verificar na Figura 14.⁴

Figura 14 – Imóveis desocupados bairro Santo Antônio.

Situação	Qtde
Desocupadas	12
Menos da metade ocupadas	30
Mais da metade ocupadas	16
Maioria ocupadas	52
Não Identificados	2
Total Geral	112



Fonte: Habitat para Humanidade (2018).

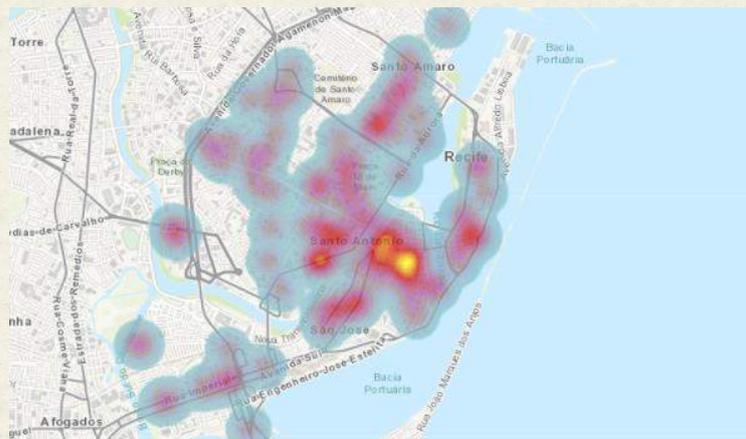
O estudo, desencadeou em 2019 a protocolação de denuncia nº 1070 (Anexo A), à Prefeitura da Cidade do Recife, notificando a existência de imóveis abandonados, com

⁴ Foram excluídos do estudo “Morar no centro: da reflexão a ação” da Habitat para Humanidade - Brasil e parceiros, os imóveis históricos/institucionais e imóveis com diferença entre as informações contidas na Prefeitura da Cidade do Recife e a observação em campo.

intenção de incitar procedimentos administrativos e arrecadação dos imóveis em abandono, para preferencialmente uso para habitação social.

Ainda em 2018, Pinto (2018) publicou reportagem denúncia no site Marco Zero, dos alarmantes valores de dívidas de IPTU dos Imóveis na RPA1, que na época eram de 346 milhões de reais. Nota-se na Figura 15, que há uma significativa concentração de imóveis devedores de IPTU, nos bairros Santo Antônio e São José.

Figura 15 – Mapa de calor mostrando a concentração de dívidas do IPTU na RPA1.



Fonte: Pinto (2018).

Em relação a habitação social, segundo Pinto (2018), ocorreu, em março de 2018, a ocupação por 200 famílias do edifício SulAmérica (Figuras 16 e 17), localizado na Praça da Independência nº 91. O imóvel de 6 pavimentos com uma dívida ativa de IPTU de aproximadamente 1.507.771,03.

Figura 16 – Edifício SulAmérica.



Fonte: Pinto (2018).

Figura 17 – Ocupação Marielle Franco.



Fonte: Pinto (2018).

Segundo Pinto (2018), a ocupação Marielle Franco, durou cerca de 382 dias, sendo composta por mulheres e crianças, foi marcada por muita luta e força, porém foi derrotada pelas péssimas condições de salubridade do imóvel que estava abandonado a cerca de 10 anos antes da ocupação, demonstrando o total descaso dos órgãos competentes em salvaguardar o direito à moradia aos cidadãos. Ainda assim, a ocupação demonstrou a demanda e o potencial da habitação social para ocupação dos imóveis vagos no centro do Recife.

Vale destacar ainda, que o atual Plano Diretor da Cidade do Recife, Lei Nº 17.511/2008 e a Lei de uso e ocupação do solo da cidade do Recife. LEI Nº 16.176/96, não apresentam diretrizes ou instrumentos urbanísticos para o cumprimento da função social da propriedade. Porém, no processo de revisão do plano diretor, em andamento, estão sendo discutidos instrumentos de indução da função social da propriedade, o que gera expectativas para que esses instrumentos realmente sejam instituídos e aplicados.

Contudo, mesmo diante das potencialidades habitacionais dos bairros Santo Antônio e São José e do déficit habitacional da cidade do Recife, ainda são escassas e vagarosas as políticas habitacionais voltadas para esses bairros, denotando de forma explícita a negligência poder público.

4. UM OLHAR SOBRE OS BAIRROS SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ: ANÁLISE DA ÁREA DE ESTUDO

A área de estudo (Figura 18) foi estabelecida nos bairros Santo Antônio e São José, mais especificamente na delimitação do polígono de tombamento do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, IPHAN, também sendo a décima Zona de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH10) da cidade do Recife-PE.

Figura 18 – Delimitação de área de estudo.



Fonte: Google Maps(2020), edição da Autora(2020).

Neste capítulo, será apresentada a análise da área de estudo, examinando as características urbanas, ocupação e uso do solo, estado de conservação do espaço urbano e edificações, com a catalogação dos imóveis desocupados ou subutilizados nas de áreas de interesse.

Para desenvolvimento da pesquisa, foi realizado um levantamento para coleta de dados e diagnóstico, através das plataformas Google Maps, Informações Geográficas do Recife (ESIG) e pesquisas em sites de compra e aluguel de imóveis, com a intenção de

identificar imóveis com significativo grau de desuso e com potencial para uso habitacional.

4.1 Análise e diagnóstico da área de estudo

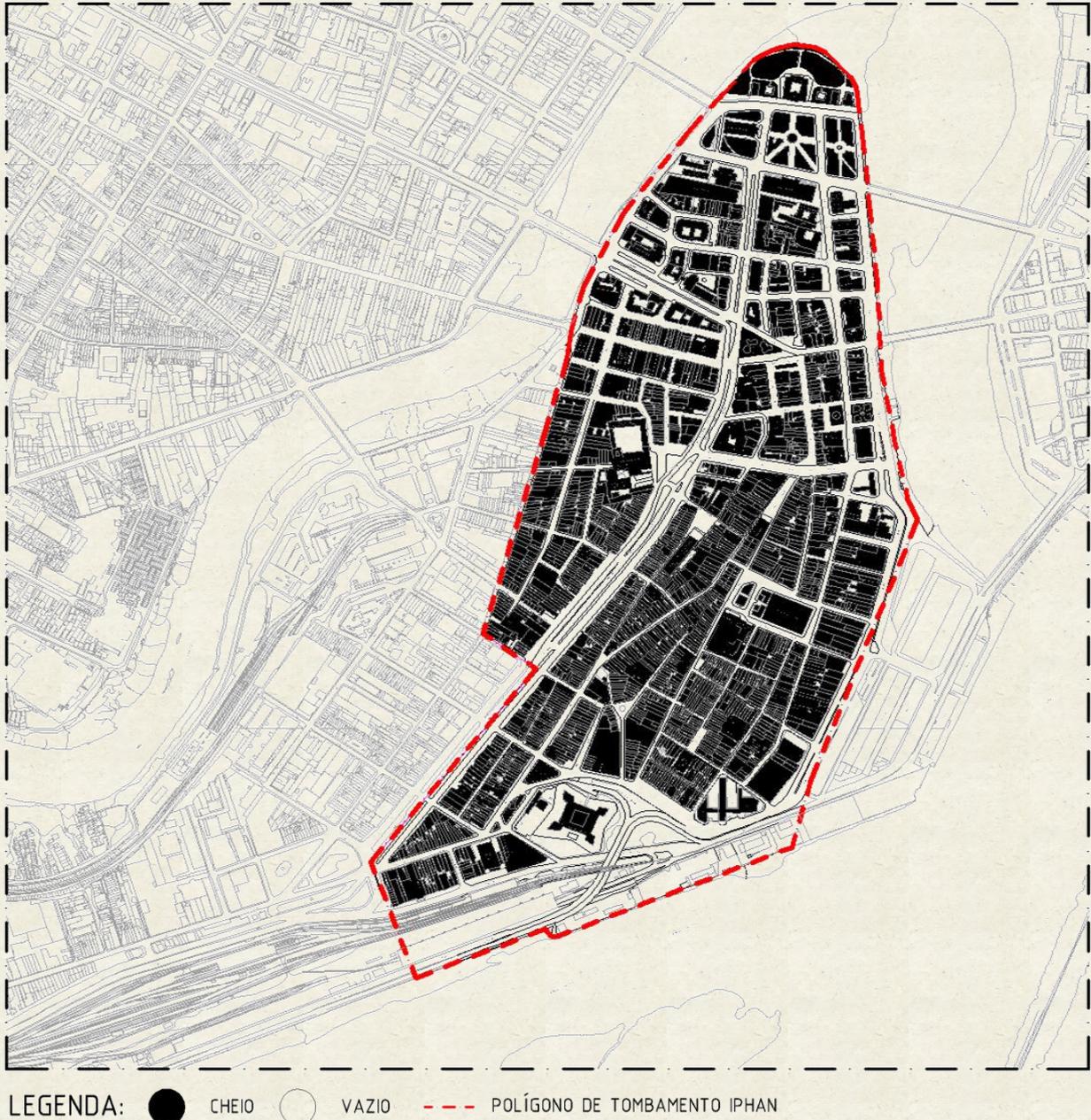
A área de estudo está situada em uma região favorecida de infraestrutura (abastecimento de água, abastecimento de energia, coleta de lixo, iluminação, calçamento de ruas, entre outros), serviços, comércios e contendo uma grande oferta de transporte público, esses benefícios são atrativos para seus usuários, sejam os que trabalham, estudam, moram, compram ou visitam a área. Por outro lado, a área também é palco de diversos problemas, como má conservação do espaço urbano e edificações, a existência de muita sujeira nas ruas e poluição, a desorganização do comércio informal, a falta de segurança pública, a falta de acessibilidade das calçadas e imóveis, além dos problemas de cunho social como a presença de moradores de rua, pontos de prostituição e tráfico de drogas (ver figura 19).

Figura 19 - Matriz FOFA da área de estudo.

	FATORES INTERNOS (CONTROLÁVEIS)	FATORES EXTERNOS (INCONTROLÁVEIS)
PONTOS FORTES	<p>FORÇAS</p> <p>Localização Diversidade de comércio e serviços Potencial Turístico Paisagem</p>	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>Potencial habitacional Diversidade de usos Eventos culturais e religiosos Acervo arquitetônico</p>
PONTOS FRACOS	<p>FRAQUEZAS</p> <p>Condições de higiene Condições de acessibilidade Falta de organização do comércio informal Presença de moradores de rua</p>	<p>AMEAÇAS</p> <p>Má conservação do espaço público e edificações Pontos de prostituição e Tráfico de drogas Deficiência da Segurança pública Dificuldade de locomoção</p>

4.1.1. Ocupação e uso do solo

Figura 20 – Mapa de cheios e vazios.



Fonte: Autora (2020).

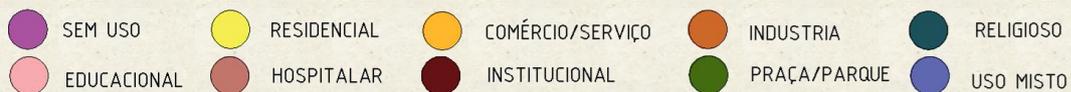
A área de estudo está inserida no centro urbano e histórico da cidade do Recife-PE e possui grande adensamento construtivo, não existindo grandes vazios, como é possível observar no Mapa de cheios e vazios (Figura 20). Apesar disso, o adensamento não se mostra suficiente para garantir o uso contínuo do espaço urbano e a preservação

do patrimônio edificado. Por isso, buscando compreender o efetivo uso da área foi elaborado o mapa de uso e ocupação do solo (Figura 21) a seguir.

Figura 21 - Mapa de ocupação e uso do solo.



LEGENDA:



Fonte: Autora (2020).

A ocupação e uso do solo pode ser definida como o tipo de atividade realizada em um imóvel, esse uso pode ser residencial, serviço, comércio, educacional, hospitalar,

institucional, religioso e uso misto, quando um mesmo imóvel é utilizado para mais de um tipo de uso. E referente a esses usos, é possível identificar que a área de estudo possui, em sua maioria, imóveis voltados ao uso comercial, serviço ou uso misto, todavia, chama a atenção a existência de 270 imóveis sem uso na área.

Vale salientar que a área possui fluxo de atividades de comércio e de serviço, o que atrai as pessoas, gerando movimento durante o dia, porém a noite a paisagem urbana é transformada, tornando-se quase que deserta, o que gera insegurança. Além disso, foi observado que alguns dos imóveis que possuíam o uso comercial ou de serviço, utilizavam apenas os pavimentos térreo, deixando os pavimentos superiores para estoque ou mesmo sem uso, o que favorece a deterioração dos imóveis, como é possível observar na Figuras 22.

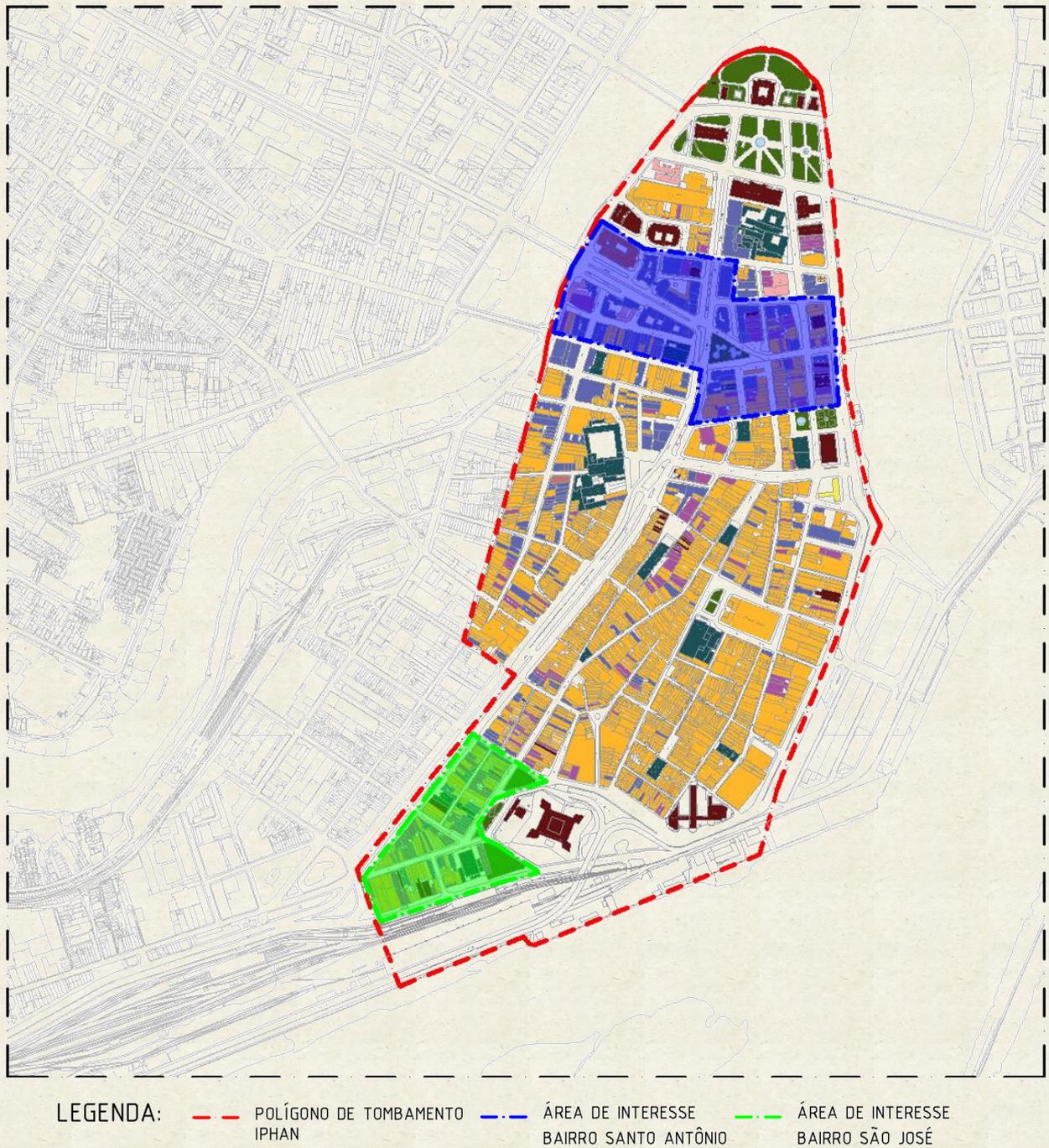
Figura 22 – Imóvel na Rua da Palma, bairro Santo Antônio, Recife.



Fonte: Google Maps(2020).

Com base nas informações do mapa de ocupação e uso do solo, foi possível identificar duas áreas de interesse, uma no bairro de Santo Antônio e outra no bairro de São José, em que existe concentração de imóveis sem uso, como está demarcado na Figura 23.

Figura 23 - Delimitação das áreas de interesse.



Fonte: Autora (2020).

Para análise das áreas de interesse, foram desenvolvidos mapas de situação de ocupação voltados a identificação de imóveis desocupados ou subutilizados (imóveis com metade ou menos de sua capacidade de ocupação em uso), como forma de compreender o desuso dos imóveis nas áreas.

A área de interesse Santo Antônio (Figura 24), está localizada em uma região historicamente institucional e comercial. A área é cortada por duas avenidas de grande importância para cidade, a Avenida Dantas Barreto e Avenida Guararapes, além de contar com a instalação de várias instituições importantes. Nota-se que a área apresenta várias edificações verticalizadas e bastante fluxo de pessoas durante o dia, diferente da área de interesse São José (Figura 25), que é possui uma configuração de edificações menos verticalizadas e menor fluxo de pessoas.

Figura 24 - Área de interesse bairro Santo Antônio.



Fonte: Google Maps (2020).

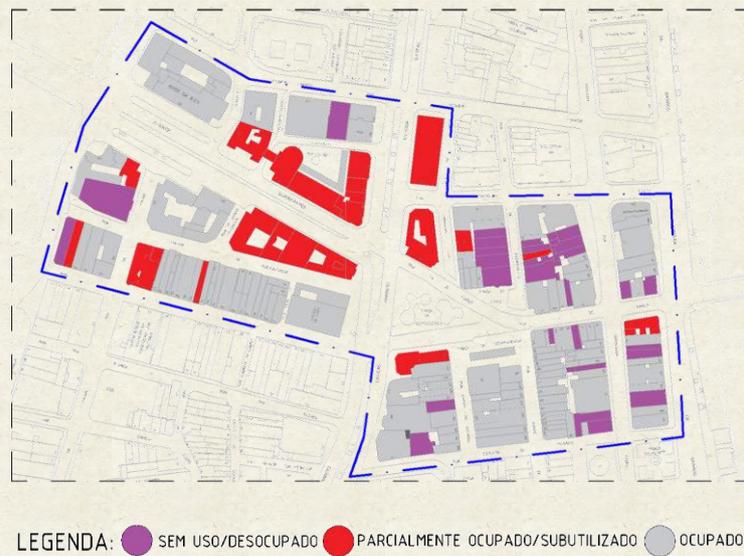
Figura 25 - Área de interesse bairro São José.



Fonte: Google Maps (2020).

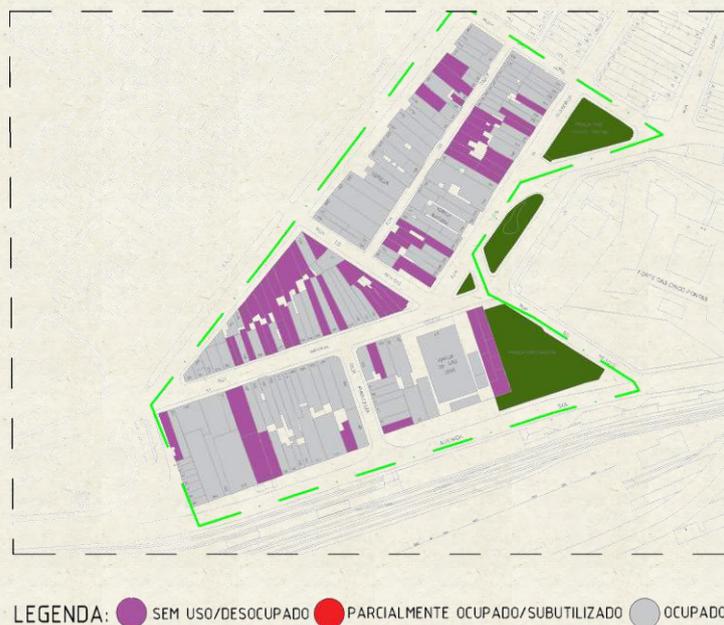
Analisado o desuso dos imóveis, de acordo com as informações das plataformas Google Maps, ESIG e sites de compra e aluguel de imóveis, foram identificados na área de interesse bairro Santo Antônio (Figura 26) 48 imóveis, sendo 27 desocupados e 20 subutilizados. Já na área de Interesse bairro São José (Figura 27) foram encontrados 54 imóveis desocupados.

Figura 26 – Mapa de situação de ocupação da área de interesse bairro Santo Antônio.



Fonte: Autora (2020).

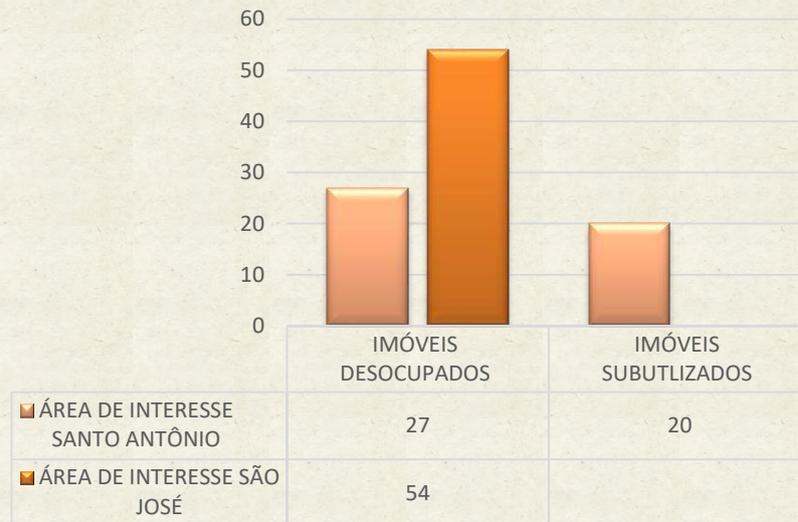
Figura 27 – Mapa de situação de ocupação da área de interesse bairro São José.



Fonte: Autora (2020).

4.2 Diagnóstico da ocupação e conservação das edificações das áreas de interesse

Figura 28 – Edificações desocupadas e subutilizadas das áreas de Interesses.

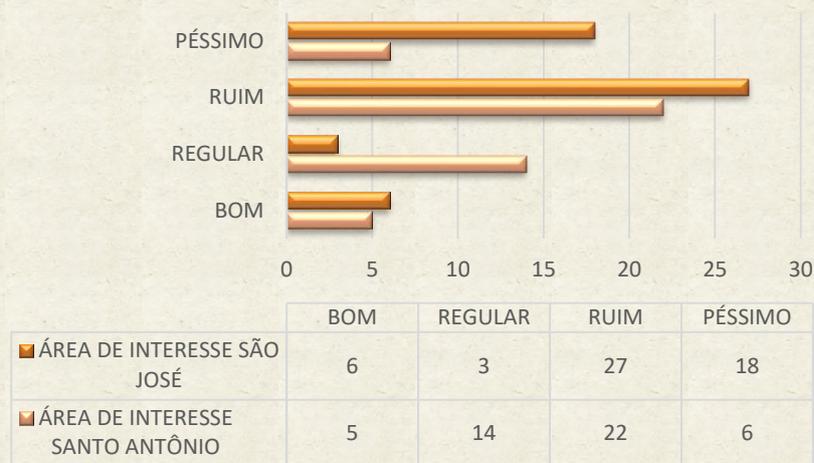


Fonte: Autora (2020).

Buscando compreender a ocupação, estado de conservação, quantidade de pavimentos e peculiaridades das edificações, foi realizado levantamento e catalogação dos imóveis com desusos nas áreas de Interesse bairro de Santo Antônio e bairro de São José, levantamentos disponíveis no Apêndice A (área de interesse Santo Antônio) e Apêndice B (área de interesse São José), onde foi possível verificar o estado de conservação dos 48 imóveis, sendo 27 desocupados e 20 subutilizados, da área de interesse Santo Antônio e 54 imóveis desocupados da área de interesse São José (Figura 28).

Sobre o estado de conservação das edificações da área de interesse do bairro Santo Antônio, contatou-se que dos 48 imóveis de interesse, 6 imóveis estão em péssimo estado de conservação, 22 em estado ruim, 14 em estado regular e 5 em bom estado de conservação. Na área interesse do bairro São José dos 54 imóveis analisados, 18 estão em péssimo estado de conservação, 27 em estado ruim, 3 em estado regular e 6 em bom estado de conservação, como exposto na Figura 29.

Figura 29 – Estado de conservação das edificações das áreas de Interesses.



Fonte: Autora (2020).

Em relação ao padrão das edificações em desuso, percebe-se na Figura 30, que no bairro de interesse Santo Antônio as edificações em desuso são mais verticalizadas, sendo 18 com 2 a 3 pavimentos, 13 com mais de 7 pavimentos, 10 com 7 pavimentos e 6 com 5 a 6 pavimentos, em contrapartida no bairro de interesse São José as edificações tem até 3 pavimentos, o que deixa explícito novamente as particularidades e potencialidades de cada área de interesse e suas edificações.

Figura 30 – Gabarito das edificações desocupadas e subutilizadas das áreas de Interesses.



Fonte: Autora (2020).

5. CONDIÇÕES ATUAIS DE HABITABILIDADE DOS BAIRROS SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ

Como já citado nesse estudo, e embasado pelos vários teóricos, Corona & Lemos (1972), Bernardino (2011) e Bonduki (2001), a habitabilidade não trata apenas de aspectos objetivos, como salubridade, condições de subsistência, segurança de posse da propriedade, oferta de infraestrutura e serviços urbanos, mas compreende aspectos subjetivos; como a configuração familiar, modo de vida, padrão econômico e anseios pessoais, que podem provocar variadas perspectivas, quanto as condições de habitabilidade, no que diz respeito às necessidades do morar e viver contemporâneo.

Visto isso, será exibido nesse capítulo a análise das condições de habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José, através da apresentação dos resultados do questionário e entrevista aplicados, objetivando averiguar e compreender os elementos que dificultam ou contribuem para habitabilidade, e fatores influenciadores na escolha dos bairros para moradia.

5.1 O olhar dos usuários

O olhar dos usuários tem um papel fundamental na compreensão do uso eficaz do espaço urbano, por isso a seguir serão apresentados os resultados das percepções e anseios dos usuários do centro do Recife, quanto ao uso dos bairros de Santo Antônio e São José para moradia.

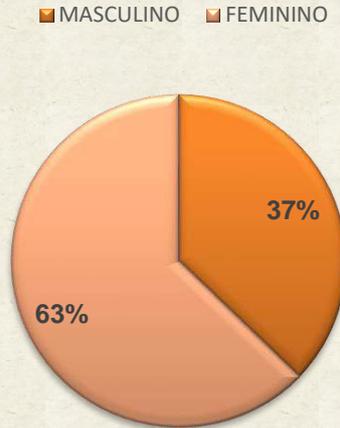
5.1.1. Análise dos resultados dos questionários

Aplicou-se questionário online, através da plataforma do Google Formulário, disponível dos dias 22 de outubro de 2020 a 01 de novembro de 2020, a pessoas que estudam, trabalham, visitam, moram ou tem desejo de morar no centro do Recife. O questionário foi composto por 24 perguntas, (ver roteiro completo do questionário no APÊNDICE C), e obteve 172 respostas. A seguir os principais resultados.

Sobre o perfil dos que responderam ao questionário, 64 pessoas eram do sexo masculino e 108 do sexo feminino, 37% e 63% respectivamente, como é possível verificar na Figura 31. Em relação a faixa etária (Figura 32) nota-se que a maior

quantidade de pessoas que responderam é jovem, possuindo entre 18 e 39 anos, no entanto as outras faixas de idades também são representativas e significantes.

Figura 31- Resultado do questionário: Sexo.



Fonte: Autora (2020).

Figura 32 - Resultado do questionário: Faixa Etária.



Fonte: Autora (2020).

Ainda sobre o perfil dos questionados, a maior parcela de pessoas tem renda familiar de a 3 salários mínimos, seguidos dos que ganham entre 3 e 5 salários mínimos, 5 a 7 salários mínimos, 7 a 10 salários mínimos, 10 a 15 salários mínimos, mais que 15

salários mínimos, e menor que 1 salário mínimo respectivamente, como perceptível na Figura 33.

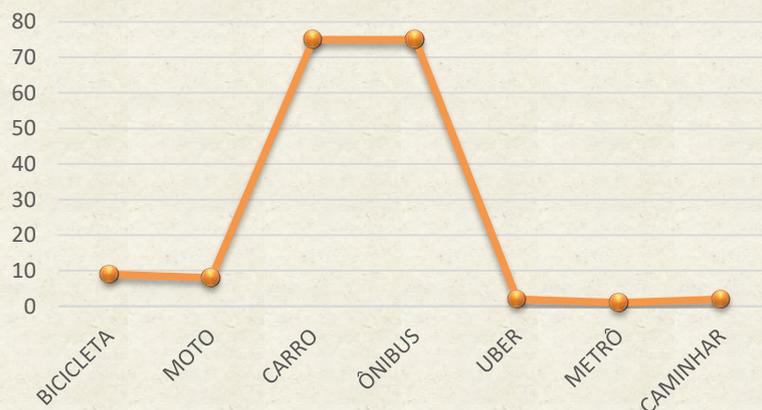
Figura 33 - Resultado do questionário: Renda Familiar.



Fonte: Autora (2020).

O principal meio de transporte utilizado pelos que responderam o questionário (Figura 34) são carro e ônibus, seguido pelo uso de bicicleta, moto, Uber, caminhada e por último metrô.

Figura 34 - Resultado do questionário: Principal meio de transporte utilizado.

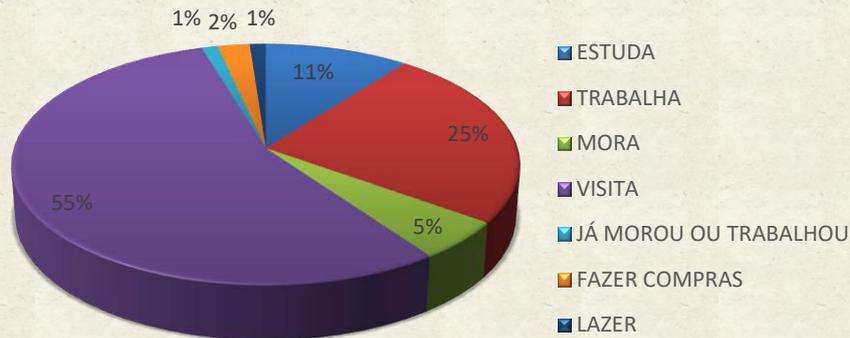


Fonte: Autora (2020).

Quando indagados sobre sua relação com o centro do Recife, a maior parte, 55% responderam que visitam, 25% que trabalham, 11% que estudam, 5% que moram, 2%

que fazem compras, 1% que fazem algum tipo de lazer e 1% que já moraram ou já trabalharam no centro do Recife, como representado na Figura 35.

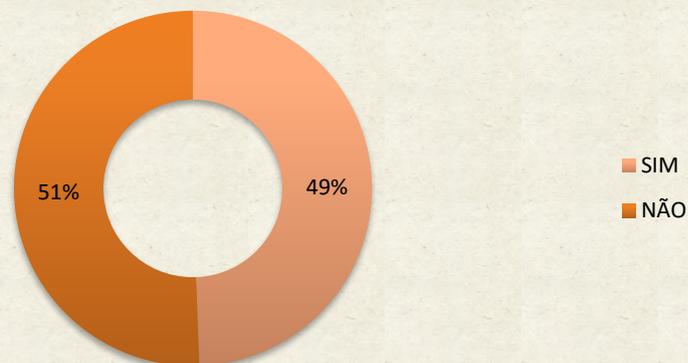
Figura 35 - Resultado do questionário: Relação com o centro do Recife.



Fonte: Autora (2020).

Em relação ao desejo de moradia no centro do Recife, 51% das pessoas responderam que não tinham desejo de morar no centro, enquanto 49% responderam que tinha o desejo (Figura 36). Mesmo não sendo a maioria, o percentual de pessoas que gostariam de morar no centro do Recife expõe um potencial habitacional.

Figura 36- Resultado do questionário: Desejo de moradia no centro do Recife.



Fonte: Autora (2020).

Quanto aos motivos para a não escolha do centro do Recife para moradia, as principais justificativas foram que o centro do Recife é muito movimentado, sujo, desorganizado, violento, agitado, inseguro, barulhento, muito comercial, muito deserto, abandonado, muito movimentado de dia e existência de moradores de rua, como exposto na Figura 37.

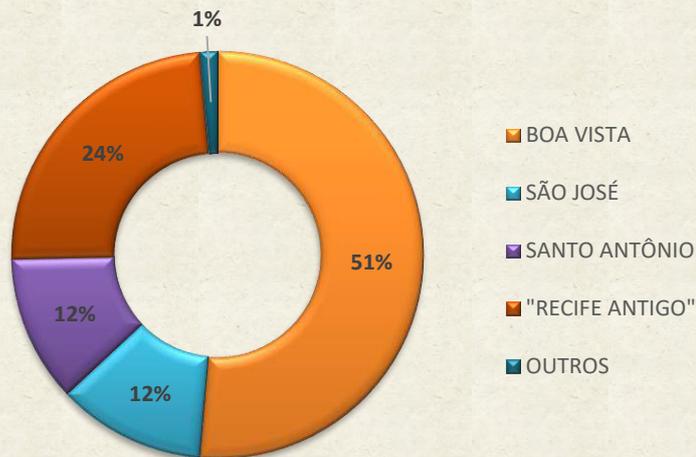
Figura 37 - Resultado do questionário: Motivos para não morar no centro do Recife.



Fonte: Autora (2020).

No tocante a escolha de um bairro para moradia no centro do Recife (Figura 38), o bairro da Boa Vista foi o mais escolhido, seguido pelo bairro do “Recife Antigo”, Santo Antônio e São José, nessa ordem. Vale Salientar que o bairro da Boa Vista é tradicionalmente conhecido como um bairro habitacional, apesar de ter o comércio e serviço como seu ponto forte, por outro lado o bairro do Recife Antigo não possui muitas edificações de uso habitacional, a maioria são de uso comercial, institucional e serviço, além disso o bairro é muito utilizado aos finais de semana pelo turismo de lazer, que pode ter sido um dos fatores influenciadores para a escolha desse bairro.

Figura 38 - Resultado do questionário: Escolha de bairro para moradia no centro do Recife.



Fonte: Autora (2020).

Ao que diz respeito a habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José, foi questionado quais os critérios necessários para moradia nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE. Os principais critérios escolhidos como necessários foram: a proximidade de escolas, faculdades, trabalho, farmácias, comércios, hospitais etc., a segurança pública, oferta de transporte público e higiene e condições adequadas da moradia, como é possível apreciar na Figura 39.

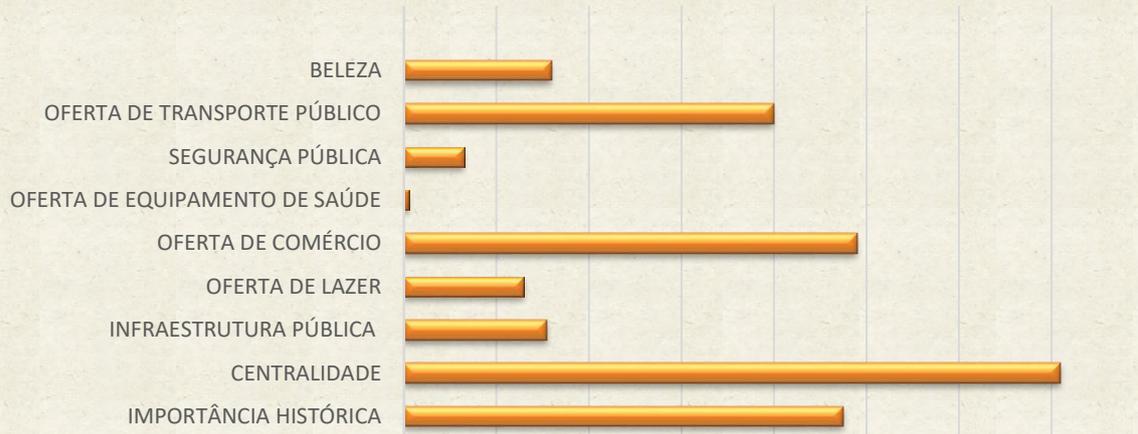
Figura 39 - Resultado do questionário: Critérios necessários para sua moradia nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE.



Fonte: Autora (2020).

Sobre os fatores que contribuem para o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE (Figura 40) destacaram-se como os mais escolhidos, a centralidade, oferta de comércio e Importância histórica.

Figura 40 - Resultado do questionário : Fatores que contribuem para o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE.



Fonte: Autora (2020).

Relativo aos fatores que dificultam o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE, (Figura 41) ficam evidentes falta de segurança pública, má condições das edificações e espaços públicos, e sujeira como os principais complicadores para a escolha dos bairros para moradia.

Figura 41 - Resultado do questionário: Fatores, que dificultam o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE.



Fonte: Autora (2020).

Ao serem questionados sobre quais as principais qualidades dos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE, as principais respostas foram: beleza, história, arquitetura, localização, centralidade, diversidade, abundância de transporte, versatilidade, bela vista, oferta de comércio, serviço e lazer, proximidade com o mar, mobilidade e infraestrutura.

Já os problemas nos bairros de Santo Antônio e São José citados forma, a insegurança, sujeira, grande tráfego de veículos, poluição sonora e visual, falta de investimento para manutenção do patrimônio histórico, arquitetônico e urbano, falta de manutenção das calçadas e vias públicas, falta de acessibilidade, iluminação ineficaz, bairros “ mortos” em dias não uteis, falta de estacionamento, pontos de prostituição, existência de moradores de rua, abandono de edificações e do espaço público.

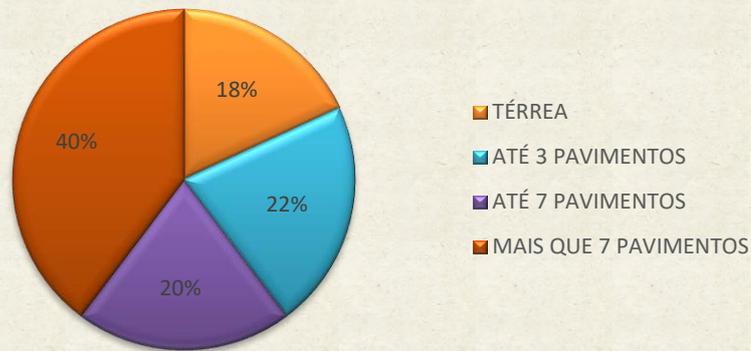
Figura 42 - Tipos de edificações para moradia.



Fontes: Imagens do Google Maps (2020), elaboração do quadro: A autora (2020)

Sobre a preferência de escolha dos tipos de edificação para moradia (Figura 42), 40% dos questionados escolheram a tipologia de edificação com mais de 7 pavimentos, justificando que essa configuração tem maior segurança e privacidade, 22% escolheram a tipologia de edificação de até 3 pavimentos, 20% escolheram a tipologia de edificação de até 7 pavimentos e 18% de edificações térreas, conforme exposto na Figura 43 a seguir.

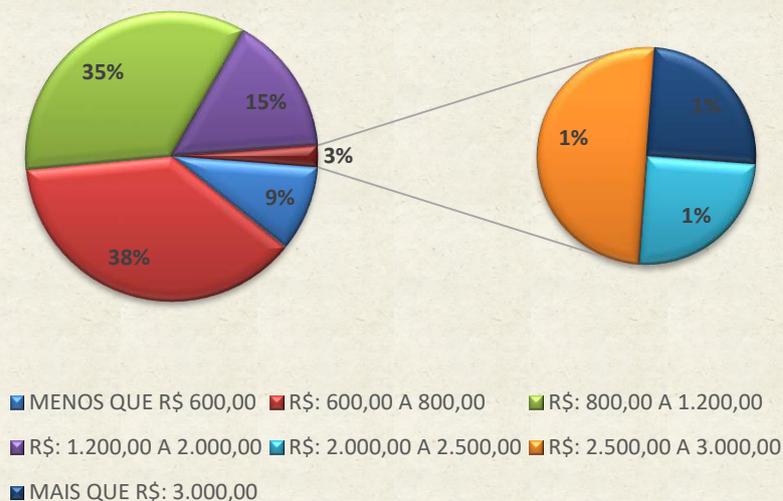
Figura 43 - Resultado do questionário: Escolha dos tipos de edificação para moradia no Bairro de Santo Antônio e São José, Recife – PE.



Fonte: Autora (2020)

Com relação ao valor potencial para pagamento em aluguel de casa ou apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife – PE (Figura 44), 38% demonstraram estarem dispostos a pagar de R\$ 600,00 a 800,00 e 35% de R\$ 800,00 a 1.200,00, 18% de R\$ 1200,00 a 2.000,00, 9% menos que R\$ 600,00, 1% de R\$ 2.000,00 a 2.500,00, 1% de R\$ 2.500,00 a 2.300,00 e 1% mais que R\$ 3.000,00.

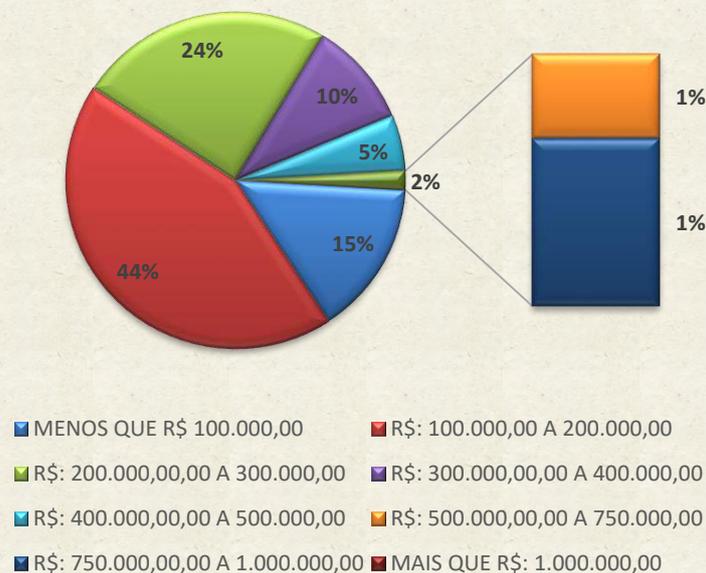
Figura 44 - Resultado do questionário: Potencial para pagamento de imóvel em aluguel de casa ou apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife – PE.



Fonte: Autora (2020).

Os valores potenciais para pagamento na compra de casa ou apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife – PE (Figura 45), 44% manifestaram interesse em pagar de R\$ 100.000,00 a 200.000,00, 24% de R\$ 200.000,00 a 300.000,00, 24% de R\$ 200.000,00 a 300.000,00, 15% menos de R\$ 100.000,00, 10% de R\$ 300.000,00 a 400.000,00, 5% de R\$ 400.000,00 a 500.000,00, 1% de R\$ 500.000,00 a 750.000,00, 1% de R\$ 750.000,00 a 1.000.000,00 e nenhum dos questionados assinalaram interesse em pagar mais que R\$1.000.000,00.

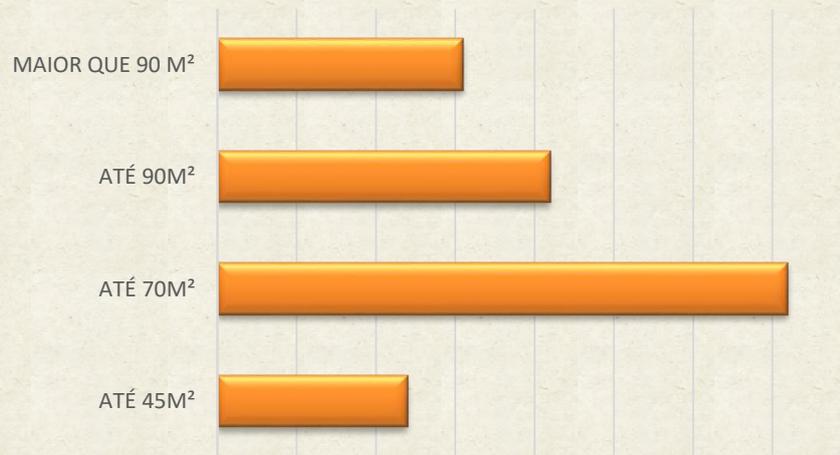
Figura 45 - Resultado do questionário: Potencial para pagamento na compra de casa ou apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife – PE.



Fonte: Autora (2020).

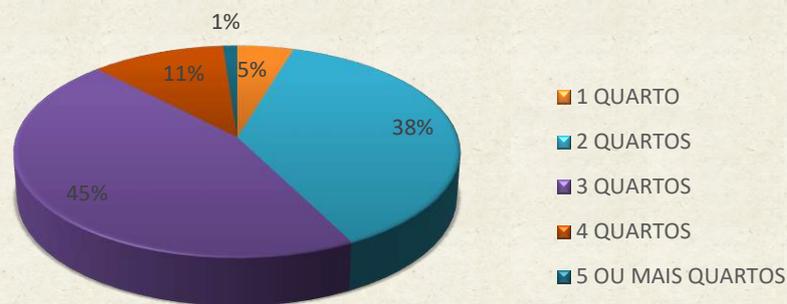
Sobre o perfil dos imóveis desejados para moradia nos bairros de Santo Antônio e São José, Recife – PE (Figura 46), verificou-se um maior percentual de pessoas interessadas em imóveis de até 70 m², seguidos pelos de até 90m², maior que 90m², e até 45 m² respectivamente, já em relação a quantidade de quartos (Figura 47), nota-se uma preferência por imóveis com 3 quartos.

Figura 46- Resultado do questionário: Perfil de imóvel em metros quadrados.



Fonte: Autora (2020).

Figura 47 - Resultado do questionário: Perfil de imóvel em quantidades de quartos.



Fonte: Autora (2020).

Comentário:

Com base nos resultados do questionário foi possível compreender que os bairros de Santo Antônio e São José não são os mais desejados para moradia no centro do Recife, mostrando que se faz necessário uma rerepresentação desses bairros para as

pessoas, pois muitas só os vem como local de comércio e serviço, desconhecendo seu potencial habitacional.

Nota-se também que muitos dos problemas e críticas feitas como fatores para não moradia no centro, são relacionados a infraestrutura (Sujeira, poluição, falta de segurança, falta de acessibilidade, falta de conservação do espaço público e edificações, etc.) e de cunho social (Moradores de rua e pontos de prostituição e tráfico de drogas), expondo a necessária da atuação e intervenção do poder público para transformação dessa situação.

Sobre a tipologia construtiva, observou-se o maior desejo de moradia em edificações verticalizadas, o que favorece principalmente a área de interesse do bairro de Santo Antônio, além da preferência por casas ou apartamentos com até 70m² e com 3 quartos, sendo o valor de pagamento para aluguel de R\$ 600,00 a 800,00 e para compra entre R\$ 100.000,00 a 200.000,00.

Cabe destacar nessa conjectura que, de acordo com a Prefeitura do Recife (2020), o valor por m² (metros quadrados) no bairro de Santo Antônio, no período de 2001 a 2017, foi de R\$ 1.490,20, enquanto em São José, foi de 2.306,30, mostrando, portanto, uma melhor valorização imobiliária do bairro São José em relação ao bairro de Santo Antônio, porém o bairro de São José apresenta uma grande variabilidade de preço em relação a Santo Antônio.

Considerando os valores acima citados, um imóvel com 70m² teria os valores hipotéticos de compra de R\$ 104.300,00 no bairro de Santo Antônio e R\$ 161.441,00 no bairro de São José, dentro do valor do maior percentual de escolha para compras nesses bairros. Entretanto, esses valores estão relacionados a média de valor por metro quadrado, não considerando o padrão da edificação, que pode encarecer bastante esses valores tornando-os inacessíveis para a maior parte da população.

5.1.2. Entrevista com moradora do bairro de Santo Antônio

Aconteceu no dia 04 de novembro de 2020, entrevista com Marília Cavalcanti Farias, 29 anos, arquiteta e urbanista, mestranda em desenvolvimento urbano pela Universidade Federal de Pernambuco - UFPE, fotografa e moradora do bairro de Santo Antônio, através de vídeo chamada, na plataforma Google Meet, buscando compreender os motivos da escolha do bairro para moradia, e quais os principais desafios e benefícios identificados pela moradora. A entrevista foi composta por 11 perguntas de livres

respostas (ver roteiro completo da entrevista no APÊNDICE D). A seguir serão apresentadas as principais perguntas e respostas da entrevista.

Porque você escolheu morar no bairro de Santo Antônio?

“Na verdade, não procuramos o bairro de Santo Antônio em si, estávamos procurando algo no centro, Boa Vista. Aí apareceu Santo Antônio, que tinha coisas que queríamos. A gente queria uma boa vista, uma vista bonita, temos uma vista para o rio, que é maravilhosa. A coisa de ser central, a carga histórica também fez diferença, a proximidade com o trabalho do meu companheiro, que trabalha com frevo, no Paço do Frevo, e também porque nos apaixonamos pelo apartamento, por ser grande espaçoso e iluminado. A centralidade porque como fotografa eu trabalho e vários lugares do Recife, na zona sul, na zona norte, então para mim o deslocamento ali é maravilhoso. E para a gente não fazia diferença se tinha estacionamento, porque a gente não tem carro, nem pretende ter, então, a gente sabia que não tinha estacionamento, mas não fez diferença.”

Na sua opinião, quais os aspectos que dificultam a escolha do bairro de Santo Antônio para moradia?

“Para mim, o que me fez pensar: será que vale a pena? Foi o barulho e a poluição, porque passa muito ônibus, o que é bom por um lado, mas por outro lado tem barulho e tem poluição. A insegurança, principalmente à noite. Mas uma outra coisa, que a gente só percebeu depois, é que o fato de a gente não poder estacionar era ruim no sentido de trazer os moveis, de trazer as compras, porque a gente tem costume aqui de fazer compras grandes, a gente não é como os europeus que tem costume de fazer compras pequenininhas, aí a gente está tendo que mudar os hábitos.”

Qual sua relação com o centro do Recife, você realiza outras atividades na área além do morar?

“Eu vivencio muito o bairro e já vivenciava antes, eu fazia muitas compras na área do Mercado de São José, e fazia atividade física no Recife Antigo. Hoje a gente faz muitas compras no Mercado São José, o que dificulta um pouco agora é a questão da pandemia, vamos a padarias, na Av. Dantas Barreto, na Rua Duque de Caxias, tem a

Padaria Imperatriz. A além do lazer, o cinema São Luiz, o Recife Antigo, o Paço do Frevo. Já era uma área muito conhecida por nós ”

Para você, quais os principais problemas no bairro de Santo Antônio? O que precisa melhorar?

“ Eu acho que o transporte poderia ser melhor, apesar de morando em um corredor de ônibus, eu não acho que funciona bem, não tem ciclofaixa, não tem nada de bicicleta, tem uma estação do Itaú, mas não tem nenhuma via para bicicleta. A segurança, principalmente a segurança à noite, o movimento a noite poderia ser outro, acho que outros usos a noite iriam fizesse alguma diferença. E o acesso também, porque como moro na Av. Guararapes mesmo, carro não entra, então tem a dificuldade de chegar com as compras, quando chego do trabalho com os equipamentos de fotografia fica ruim, mesmo de Uber, a gente tem que andar um bocado. Acho que seria isso, acessibilidade e segurança nesse sentido. ”

Qual a reação das pessoas ao saberem que você morar no bairro de Santo Antônio? Você acha que as pessoas querem morar no centro do Recife?

“ Os amigos próximos, amigos que são arquitetos ou da área de artes, publicidade e jornalistas, acham o máximo, mas quando comento com pessoas de áreas diferentes acham estranho. Minhas clientes, muitas moram em Boa Viagem e Apipucos, quando ficam sabendo onde moro, perguntam como é, mas sinto que é uma curiosidade meio estranha, um estranhamento, não é o desejo de morar, de viver nos bairros. Acho que como morar no centro tem meio que um ideal, que não se encaixa nos ideais de certas pessoas. Talvez também o centro seja visto por algumas pessoas como um lugar sujo e abandonado, acho que tem isso também, mas para pessoas mais abertas, em geral, acho que na maioria são pessoas mais jovens, tem seu status também. ”

Como foi o processo de procura do imóvel? Foi fácil achar imóveis para vender e alugar na área do Centro?

“ A gente só procurou na internet, não foi difícil, e de cara a gente se apaixonou por esse, e foi esse que a gente visitou e ficou. A gente visitou outros na Boa Vista, na realidade a gente não achou tanta coisa na internet não, no bairro de Santo Antônio a

gente só achou esse, e no bairro de São José não achamos nenhum, a Boa Vista é que aparece mais, porque é um bairro mais habitacional. ”

E o que te fez escolher esse apartamento do bairro de Santo Antônio a invés de outros em outros bairros?

“ Por conta do bairro, por conta da vista e por conta do apartamento em sí, pois ele estava todo reformado, todo estruturado, com portaria nova, e o preço que estava melhor que os da Boa Vista. Vale também dizer que o locador quando estávamos conversando falou sobre seu projeto de revitalizar o centro, de habitar o centro, e isso me fez sentir que estava contribuindo, a questão do ideal ”

Comentário:

Através da entrevista foi possível verificar como os aspectos subjetivos influenciaram a entrevistada a escolher o bairro de Santo Antônio para moradia. A bela vista, a centralidade, a carga histórica, a proximidade com o trabalho, etc., mais também os aspectos objetivos, como o espaço, iluminação, estrutura reformada e preço do imóvel contribuíram para a decisão.

Como pontos positivos pode-se identificar o barulho, a poluição, a ineficiência do transporte público, a falta de acesso ou local para estacionar o carro e a insegurança nas ruas a noite. Já a localização, a diversidade de oferta de comércio e lazer, são potencialidades do bairro de Santo Antônio.

Destaca-se a fala da entrevistada, quando diz que o morar no centro está condicionado aos ideais de cada pessoa, e é um fato inegável, a habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José, centro da cidade do Recife, ou mesmo de qualquer local sempre será influenciada aos aspectos objetivos, mas sobretudo aos aspectos subjetivos, ao encaixe da habitação as suas necessidades e ideais.

5.2 Análise das condições de habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José

Como exposto nos resultados do questionário e pela fala da entrevistada, moradora do bairro de Santo Antônio, vários fatores têm importância e interferência na condição de habitabilidade dos bairros de Santo Antônio e São José. Os principais

fatores que dificultam a moradia estão voltados a qualidade do ambiente, a deficiência da infraestrutura e serviços públicos, e problemas de cunho sociais, como a falta de segurança, sujeira, falta de conservação dos espaços públicos, insegurança, existência de moradores de ruas e pontos de prostituição, já os principais atrativos são a localização, importância histórica, oferta de comércio, serviço e transporte público. É interessante observar que alguns fatores que são atrativos para algumas pessoas, são desgraciosos para outras.

O fato é que, o centro do Recife não vai deixar de ser centro urbano, e por isso sempre haverá elementos como barulho, trânsito, circulação de pessoas, diversidade de usos, mas que esses elementos também podem ser encontrados em outros bairros da cidade do Recife e não são inibidores do uso habitacional. Falta sobretudo a identificação da população com os bairros de Santo Antônio e São José, pois com o tempo e a segregação espacial, social e habitacional, já descrita nesse trabalho, o centro tornou-se um lugar inacessível aos olhos da população, voltado apenas aos usos institucionais, comerciais e de serviço.

Ainda sobre os fatores de influência, a grande oferta de transporte público é um dos mais significativos atrativos para os usuários do centro, porém os grandes corredores de uso exclusivo dificultam a chegada de carros e outros meios de transportes as edificações, sobretudo na Avenida Guararapes e Avenida Dantas Barreto. A falta de estacionamento demanda um certo desapego do morador ao uso do carro, pois são poucas e quase inexistentes as edificações com oferta de vagas de garagem, morar no centro requer uma adaptabilidade do morador, seja na locomoção, por transportes alternativos, na forma de comprar, na forma de morar e mesmo de viver a cidade.

Sobre a presença de moradores de ruas nos bairros de Santo Antônio e São José, atenta-se que são um reflexo das más e ineficazes políticas habitacionais e de assistência social para a área do centro do Recife, o que gera na população moradora de rua, não só a insegurança da falta de moradia, mas também o preconceito dos usuários do centro do Recife.

Em relação ao padrão das edificações para moradia, como apresentado no levantamento e catalogação dos imóveis em desuso, das áreas de interesse Santo Antônio e São José (Apêndice A e B), muitas são as tipologias disponíveis para a moradia, desde sobrados térreos até edifícios de 13 pavimentos, o que proporciona ao potencial morador uma gama de possibilidades a adequação de suas necessidades, ainda assim, nota-se que é preciso haver nas edificações, sobretudo as edificações

históricas, uma adaptação aos novos moldes do morar, não tratando apenas do restauro das edificações, mas de condições de manutenção da conservação para que seja viável sua sustentabilidade.

6. DIRETRIZES PARA PROMOÇÃO DA VALORIZAÇÃO HABITACIONAL E REVITALIZAÇÃO URBANA DOS BAIRROS DE SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ

Tendo em vista a importância cultural, histórica e urbana dos bairros Santo Antônio e São José para o centro do Recife, seu estado de desuso e conservação e demandas de condição de habitabilidade dos potenciais e atuais moradores, foram elaboradas diretrizes, com o intuito de promover a valorização habitacional e revitalização dos bairros em estudo; através do uso habitacional, no entendimento de habitação como espaço de permanência, e não apenas moradia; mas, com a promoção do uso contínuo do espaço urbano, de forma a enriquecer a diversidade e vitalidade urbana do centro do Recife, nos eixos de identificação cultural e patrimonial, mobilidade e infraestrutura, ativação habitacional, revitalização e conservação de edificações.

A **identificação cultural e patrimonial** tem um papel fundamental na conservação e preservação do espaço urbano e patrimônio edificado, gerando nos usuários um sentimento de pertencimento, que contribui para que os mesmos sejam agentes ativos na fiscalização da preservação e conservação dos espaços públicos e edificações. A seguir (Figura 48) serão apresentadas diretrizes voltadas a promoção da identidade cultural e patrimonial da população com os bairros Santo Antônio e São José.

Figura 48 - Diretrizes para identidade cultural e patrimonial.



Fonte: Autora (2020).

A **Mobilidade e Infraestrutura** são fatores apontados como influenciadores na análise das condições de habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José. A falta de acessibilidade, sujeira, falta de conservação do espaço público e sistema viário; que privilegia os usuários de ônibus; mas, desconsidera as necessidades dos usuários de transportes alternativos. Diante disso, foram elaboradas diretrizes (figura 49), que buscam proporcionar a revitalização do espaço urbano e condições de habitabilidade de forma a serem também atrativos para o uso habitacional nos bairros Santo Antônio e São José.

Figura 49 - Diretrizes para mobilidade e infraestrutura.



Fonte: Autora (2020).

O desuso ocupacional dos imóveis gera prejuízos na diversidade e dinâmica urbana, conservação e preservação de edificações. Por isso, são propostas diretrizes para **ativação habitacional, revitalização e conservação de edificações**, tendo como objetivo promover nos bairros Santo Antônio e São José o uso habitacional como instrumento de revitalização, através do reestabelecimento de imóveis, sem uso ou subutilizados, incentivo de políticas públicas para moradia, programas de revitalização e

criação de legislação municipal para arrecadação de imóveis abandonados, como é possível verificar na figura 50.

Figura 50 - Diretrizes para ativação habitacional, revitalização e conservação de edificações.



Fonte: Autora (2020).

Em relação a oferta de habitação, através do uso de imóveis desocupados e subutilizados nos bairros de Santo Antônio e São José no centro do Recife, faz-se necessário destacar que os imóveis históricos necessitam de uma manutenção diferenciada, desde a mão de obra especializada até os recursos financeiros para sua realização, o que por muitas vezes torna-se inviável financeiramente para o morador, principalmente os com menor renda financeira. Por isso, é imprescindível o suporte dos órgãos públicos fornecendo os subsídios necessário para que os moradores possam manter os imóveis em bons estados de conservação.

Contudo, é preciso haver a aplicação associada entre os planos e políticas públicas, de forma a favorecer aos usuários e moradores um centro do Recife mais atrativo, acessível e agradável, com a promoção da diversidade e vitalidade urbana.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa, apresentou como questão norteadora: O uso habitacional, considerando habitação enquanto espaço de permanência e não apenas de moradia, pode ser instrumento para preservação e revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José em Recife, Pernambuco? E como hipótese: a promoção da habitação como espaço de permanência no centro da Cidade do Recife, bairros de Santo Antônio e São José, através da ocupação de imóveis abandonados ou subutilizados, pode configurar o uso habitacional como instrumento de preservação e revitalização da área.

Assim, buscou-se entender o que é o uso habitacional, investigando a conexão da habitação com o homem desde o período paleolítico até aos moldes do habitar contemporâneo, descrevendo suas configurações, bem como as influências sociais e econômicas, de forma a demonstrar a fundamental importância da habitação na origem das cidades e na prática da vida coletiva. Expondo os pensamentos de Corona e Lemos (1972), Albernaz e Lima (2000), e Bógus e Sousa (2016), foi possível compreender a habitação além dos limites de um tipo de uso ocupacional, mas como parte da vitalidade da cidade. Considerando a moradia pelos conceitos de habitabilidade, Corona e Lemos (1972), Bernardino (2011) e Bonduki (2001), constatou-se os aspectos objetivos e subjetivos, relevantes na promoção das variadas perspectivas, das condições de habitabilidade, do morar e viver contemporâneo.

Atentando para o uso habitacional e o centro histórico, mediante as teorias de Villaça (1988), Gadens (2015), Bernardino (2001), e Trindade e Zippinotti (2017), verificou-se a substancial valia os do uso habitacional nas gêneses das cidades, e processos de transformações que os centros urbanos e históricos passaram, impulsionados sobretudo pelas reformas urbanísticas do início do século XX. Essas reformas, nas cidades brasileiras, afastaram o uso habitacional, diminuindo os residentes do centro histórico, como também a posterior descentralização da oferta de comércio e serviço com a criação das novas centralidades, gerando desvalorização e degradação do centro histórico e seu acervo edificado. Nesse contexto, o uso habitacional se destacou, por possui potencial de uso contínuo do espaço, como forma de valorização, revitalização e conservação.

Quanto a questão da preservação e revitalização urbana e patrimonial do centro histórico, entendeu-se a partir das concepções de Cabral e Lira (2012) e do Ministério das Cidades (2005), a estrutura pública de proteção ao patrimônio no Brasil. Notando

que, apesar das legislações, órgãos e instrumentos existentes, ainda são tímidas as políticas de preservação histórica, no quesito conservação patrimonial; haja vista, inúmeros imóveis que mesmo preservados legalmente, por meio de tombamento ou outros instrumentos, estão em estado de total abandono, em relação a manutenção e conservação, pelos proprietários, município, Estado e União.

Conseqüentemente, contemplou-se a área de estudo, os bairros de Santo Antônio e São José, localizados no centro histórico e urbano da cidade do Recife, Pernambuco; sua importância histórica, cultural e patrimonial, apresentando o histórico do uso habitacional dos bairros Santo Antônio e São José, desde o século XVII até a atualidade. Neste intervalo de tempo, foram verificados os processos urbanos e sociais decorridos no centro do Recife, como as intervenções modernizadoras, de caráter higienista e de embelezamento, políticas habitacionais, atual desuso dos imóveis e potencial habitacional dos bairros. Assim, constatou-se a falta de interesse do poder público na criação de políticas habitacionais para os bairros, principalmente as voltadas para habitação social, pois das duas políticas identificadas, o Programa Morar no Centro apresentou uma única aplicação e o PHIS 2018, continua apenas teórico.

Diante disso, analisou-se a área de estudo, de forma a diagnosticar o espaço urbano e suas características. Contatou-se que, mesmo dotada de infraestrutura e serviços públicos, a área de estudo é palco de diversos problemas como, má conservação do espaço urbano e edificações; existência de muita sujeira nas ruas e poluição, a desorganização do comércio informal, falta de segurança pública, alta de acessibilidade das calçadas e imóveis, além dos problemas de cunho social como a presença de moradores de rua, pontos de prostituição e tráfico de drogas. Notou-se que, mesmo possuindo um significativo adensamento ocupacional, e tendo como principal utilização o uso comercial e de serviço, ainda foram identificados 270 imóveis sem usos, deixando claro que apenas esses usos não são suficientes para manter a ocupação e a conservação dos imóveis, bem como a promoção do uso contínuo do espaço urbano.

Na análise das duas áreas de interesse nos bairros de Santo Antônio e São José, investigou-se o grau de ocupação, características e estado de conservação das edificações, através das informações das plataformas Google Maps, ESIG e sites de compra e aluguel de imóveis, constando que dos 101 imóveis com grau de desuso analisados, 73 estavam em estado de conservação ruim ou péssimo, corroborando para o entendimento de que a falta de uso dos imóveis favorece a deterioração, e que

novamente o uso habitacional se sobressai como alternativa para a revitalização, manutenção e conservação dos imóveis.

As condições de habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José, foram examinadas através do olhar dos usuários, apresentando as perspectivas das pessoas que estudam, trabalham, visitam, moram ou tem desejo de morar no centro do Recife, identificadas através dos resultados do questionário. Nos resultados, foi possível verificar que 51% dos questionados não tinha o desejo de morar no centro do Recife, enquanto 49% desejavam morar no centro do Recife, manifestando, mesmo não tratando do maior percentual, o significativo potencial habitacional do centro do Recife.

Além disso, foi possível identificar aspectos atrativos e inibidores da moradia no centro, que condicionam a habitabilidade, apurando que muitas das críticas feitas, estavam relacionadas a problemas na deficiência da infraestrutura e serviços públicos. Notou-se também que o bairro de Santo Antônio e São Jose não apareceram como principal escolha para moradia no centro, demonstrando a necessidade de iniciativas que aproximem a população para realização de outras atividades além do comércio e serviços nesses bairros, principalmente a prática do morar.

O potencial e o perfil de ocupação habitacional dos questionados foi averiguado, perscrutando a preferência do tipo de edificação: quantidade de quartos, espaço em metros quadrados necessários para moradia e valor para compra e aluguel de imóvel nos bairros em tela. Ainda foi exibida, entrevista feita com moradora do bairro de Santo Antônio, detectando os aspectos da moradia no centro, desafios e benefícios, compreendendo que a habitabilidade dos bairros Santo Antônio e São José, está condicionada aos aspectos objetivos e subjetivos da habitabilidade, ao encaixe da habitação e espaço urbano às necessidades e ideais dos moradores.

Com o apoio dos resultados das pesquisas, foram apresentadas diretrizes para promoção da valorização habitacional e revitalização dos bairros Santo Antônio e São José, através do uso habitacional; no entendimento de habitação como espaço de permanência, e não apenas moradia. Essas diretrizes, visam a promoção do uso contínuo do espaço urbano, de forma a enriquecer a diversidade e vitalidade urbana do centro do Recife, bairros Santo Antônio e São José, nos eixos de identificação cultural e patrimonial, mobilidade e infraestrutura e ativação habitacional, revitalização e conservação de edificações, entendendo que o processo de valorização habitacional está atrelado ao atendimento da promoção de condições de habitabilidade aos usuários.

Diante do exposto, foi possível confirmar a hipótese de que a promoção da habitação como espaço de permanência no centro da Cidade do Recife, bairros de Santo Antônio e São José, através da ocupação de imóveis abandonados ou subutilizados, pode configurar o uso habitacional como instrumento de preservação e revitalização da área. Pois, o uso habitacional não consiste em apenas de um uso ocupacional, mas de uma ação, o morar proporciona as edificações e espaço público o uso contínuo, que fomenta um ciclo de sustentabilidade, no sentido da manutenção, conservação, preservação e revitalização.

Contudo, cabe realçar que são necessárias iniciativas que não só ofertem habitação para a população; mas de ações, como apresentado nas diretrizes, que estimulem a relação da população com os bairros e que promovam condições de habitabilidade os moradores.

Vale salientar, que esse estudo não finda, nem esvazia a pluralidade de possibilidades de estudos e discussões sobre o uso habitacional e revitalização dos bairros Santo Antônio e São José; mas que se dedicou em atrair atenção ao tema e contribuir fornecendo à academia, poder público e aos interessados de maneira geral, informações sobre a dinâmica urbana, estado de ocupação e conservação dos bairros, ressaltando o importante potencial do uso habitacional como instrumento de revitalização, bem como os fatores e aspectos das atuais condição de habitabilidade.

REFERÊNCIAS

ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário Ilustrado de Arquitetura**. 1ª. ed. São Paulo: Vicente Wissenbach, 1998. 670 p. v. 1.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna**. 3ª. ed. São Paulo: Perspectiva, 1997. 816 p.

BERNANDINO, Iana Ludemir. **Para morar no centro histórico**: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista. Orientador: Norma Lacerda. 2011. 197 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/3644>. Acesso em: 18 fev. 2020.

BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, António Miguel Lopes de. **Habitação em centros históricos**: um desafio à integração das políticas públicas. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 18, n. 37, p. 845-861, Set/dez 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37-0845.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2020.

BONDUKI, Nabil. *Uma metodologia para avaliar programas de habitação*. In: BARREIRA, Maria Cecília Roxo Nobre; CARVALHO, Maria do Carmo Brant de (Org.). **Tendências e Perspectivas na Avaliação de Políticas e Programas Sociais**. São Paulo: LEE/PUC, 2001. p. 183-224.

BRANCO, Jorge M; LOURENÇO, Paulo B. *Dos abrigos da pré-história aos edifícios de madeira do século XXI*. In: MELO, Arnaldo Sousa; RIBEIRO, Maria do Carmo. **História da Construção**: Arquiteturas e Técnicas Construtivas. Braga: CITCEM/LAMOP, 2013. p. 200-2013. Disponível em: https://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/26503/1/Lourenco_Branco.pdf. Acesso em: 4 maio 2020.

CABRAL, Renata; LIRA, Flavia. *Estrutura Nacional de Conservação*. In: LACERDA, Norma; ZANCHETTI, Sílvio Mendes (Org.). **Plano de Gestão da Conservação Urbana**: Conceitos e Métodos. 2ª. ed. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada (CECI), 2012. cap. 5, p. 70-87. Disponível em: <http://www.ct.ceci-br.org/ceci/br/informacao/acervo-para-download/section/6-livros.html>. Acesso em: 11 maio 2020.

CARVALHO, Benjamim de Araújo. **A História da Arquitetura**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Ediouro, 1980. 318 p.

CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira. **Dicionário da arquitetura brasileira**. 1ª. ed. São Paulo: Edart São Paulo Livraria Ltda., 1972. 482 p.

FERREIRA, Maria Clara. MPF recorre para impedir prosseguimento de obras do projeto Novo Recife. *In: Diário de Pernambuco*. Recife, 2019. Disponível em: <https://www.diariodepernambuco.com.br/noticia/vidaurbana/2019/08/ministerio-publico-entra-com-novos-recursos-para-impedir-prosseguiment.html>. Acesso em: 25 set. 2020

GADENS, L. N. **O processo de degradação física das áreas urbanas centrais e sua relação com a dinâmica urbana**: Estudo de caso em Curitiba, Paraná. In: VII Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, 2015, Montevideo. VII Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, 2015. p. 1-15. Disponível em: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/80815/49MVD_LeticiaNeroneGadens.pdf. Acesso em: 11 maio 2020.

HABITAT PARA HUMANIDADE. Levantamento de imóveis vazios e ociosos no bairro de Santo Antônio. *In: Morar no centro: da reflexão a ação*. Recife, 2018. Disponível em: https://habitatbrasil.org.br/wp-content/uploads/2018/09/MORADIA-NO-CENTRO_HABITAT-BRASIL.pdf. Acesso em: 1 set. 2020.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural. 25ª. ed. São Paulo: Loyola, 1992. 352 p. Disponível em: https://www.academia.edu/31738097/David_Harvey_A_condi%C3%A7%C3%A3o_p%C3%B3s_moderna._Livro_COMPLETO. Acesso em: 4 maio 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo demográfico do Brasil de 2010**: Domicílios recenseados, por espécie e situação do domicílio. 12ª. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/1310#resultado>. Acesso em: 6 abr. 2020.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5ª. ed. São Paulo: Atlas, 2003. 311 p. Disponível em: https://docente.ifrn.edu.br/olivianeta/disciplinas/copy_of_historia-i/historia-ii/china-e-india. Acesso em: 17 mar. 2020.

LIMEIRA, Juliana; MONTEIRO, Circe. *Revitalização, Habitação e Gentrificação*. In: LACERDA, Norma; ZANCHETI, Sílvio Mendes (Org.). **Plano de Gestão da Conservação Urbana**: Conceitos e Métodos. 2ª. ed. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada (CECI), 2012. cap. 18, p. 262-277. Disponível em: <http://www.ct.ceci-br.org/ceci/br/informacao/acervo-para-download/section/6-livros.html>. Acesso em: 18 fev. 2020.

LOUREIRO, C.; AMORIM, L. **Vestindo a pele do cordeiro**: requalificação versus gentrificação no Recife. *URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade*, Recife, v. 1, n. 1, p. 1-14, 3 abr. 2013. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635114>. Acesso em: 28 mar. 2020.

MARCONI, Marina de Andrade; PRESOTTO, Zélia Maria Neves. **Antropologia: Uma introdução**. 7ª. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2005. 331 p. Disponível em: https://ischefsiba.ac.mz/all/platforms/categories/theologybooks/antropologia_uma_introducao3a7c3a3o_marconi_e_presotto.pdf. Acesso em: 4 maio 2020.

MELO, Acília Afonso de Albuquerque e. **Revolução na Arquitetura: Recife, Década de Trinta**. 1ª. ed. Teresina: EDUFPI, 2001. 140 p.

MENEZES, José Luiz Mota. **Atlas Histórico e Cartográfico do Recife**. Recife: [s. n.], 2017. 224 p.

MENEZES, Larissa Rodrigues de. **Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife**. Orientador: Norma Lacerda Gonçalves. 2015. 294 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/17045/1/Disserta%20a7%20a3o%20Larissa%20Rodrigues%20de%20Menezes.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005. 84 p. Disponível em: http://bibliotecadigital.seplan.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/289/Reabilitacao_Centros_SNPU_2006.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 11 maio 2020

MOTTA, Luana. **A Questão da Habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade**. 2011. Disponível em: https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf. Acesso em: 4 maio 2020.

OLIVEIRA, Raquel Diniz. **Revitalização Patrimonial**. Patrimônio: Lazer & Turismo. UNISANTOS, v. 3, p. 1-13, 2008. Disponível em: https://www.unisantos.br/pos/revistapatrimonio/images/artigos/Ensaio1_JulAgoSet08.pdf. Acesso em: 10 maio 2020.

OLIVEIRA, Silvio. Conhecendo Santo Antônio, São José e arredores. In: INFONET. O que é notícia em Sergipe. [S. l.], 12 set. 2019. Disponível em: <https://infonet.com.br/blogs/293761/>. Acesso em: 16 set. 2020.

PADRÃO, Márcio. Obra em bairro histórico inflama debate sobre verticalização do Recife. In: UOL. **Cotidiano**. São Paulo, 1 jun. 2015. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2015/06/01/obra-em-bairro-historico-inflama-debate-sobre-verticalizacao-do-recife.htm>. Acesso em: 1 set. 2020.

PINA, Silvia A. Mikami G.; KOWALTOWSKI, Doris C. C. K. **Arquiteturas do morar: comportamento e espaço concreto.** In: Seminário Internacional Psicologia e Projeto do Ambiente Construído., 2000, Rio de Janeiro. **Arquiteturas do morar: comportamento e espaço concreto, 2000.** v. S/N. Disponível em: <http://www.dkowaltowski.net/1067.pdf>. Acesso em: 27 abr. 2020.

PINTO, Luiz Carlos. Dívidas de R\$ 346 milhões de IPTU expõem abandono e cobiça no Centro do Recife. In: **Marco Zero.** Recife, 2018. Disponível em: https://habitatbrasil.org.br/wp-content/uploads/2018/09/MORADIA-NO-CENTRO_HABITAT-BRASIL.pdf. Acesso em: 1 set. 2020.

PNGWING. **Mapa do Brasil.** [S. l.], 2020. Disponível em: <https://www.pngwing.com/pt/free-png-xmurx>. Acesso em: 7 out. 2020.

PREFEITURA DO RECIFE. Diagnóstico das ZEPH-10 e 14: Sítio histórico de Santo Antônio e São José. In: **Plano de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife.** Recife, 2020. Disponível em: http://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/APR_2020_DIAGN%C3%93STICO_ZEPH-10_14.pdf. Acesso em: 20 out. 2020.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. **Plano Local de Habitação de Interesse Social:** Reunião de conclusão da etapa 02 - Diagnóstico. Recife, 2017. Disponível em: <http://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/APRESENTA%C3%87%C3%83O%20DIAGNOSTICO%20HABITACIONAL%20-%20PLHIS%20RECIFE.pdf> Acesso em: 10 abr. 2020.

RIBEMBOIM, Jacques. **Dois Bairros Irmãos:** O Patrimônio Imaterial dos Bairros de São José e Santo Antônio, no Recife. 1ª. ed. Recife: Babeco, 2018. 303 p.

TRINDADE, Fernanda Cota; ZIPPINOTTI, Daniel Ptizer. **Obsolescência das formas das áreas centrais:** Impactos físicos e sociais. Seminário Científico da FACIG: Jornada de Iniciação Científica, Mato Grosso, n. 3, p. 1-5, 2017. Disponível em: <http://pensaracademico.facig.edu.br/index.php/semiariocientifico/article/view/450/37>. Acesso em: 18 maio 2020.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 1ª. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 376 p. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?id=04Lmnl2ESVMC&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false>. Acesso em: 11 maio 2020.

WANDERLEY, Ed. Recife vertical: Os 10 prédios mais altos da capital pernambucana. In: **Curiosamente.** Recife, 2016. Disponível em: <https://curiosamente.diariodepernambuco.com.br/project/recife-vertical-os-10-predios-mais-altos-da-capital-pernambucana/>. Acesso em: 25 set. 2020.

APÊNDICE A: IMÓVEIS DESOCUPADOS OU SUBUTILIZADOS NA ÁREA DE INTERESSE BAIRRO SANTO ANTÔNIO.

Rua Nova	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº256	 <p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 6 Observação: O imóvel foi considerado como subutilizado, visto que só está ocupado no pavimento térreo e na sobreloja, estando portanto os outros 4 pavimentos sem uso.</p>
Nº318	 <p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 5 Observação: O imóvel foi tido como subutilizado, por estar ocupado em apenas uma parte do pavimento térreo.</p>
Nº306	 <p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 5 Observação: O imóvel foi julgado como subutilizado, em razão de sua ocupação está sendo apenas no pavimento térreo.</p>
Nº370	 <p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 6 Observação: O imóvel foi avaliado como subutilizado, já que só está ocupado apenas no pavimento térreo e sobre loja.</p>
Nº378	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 6 Observação: O imóvel está com pichações em sua fachada, inclusive no painel de cerâmicas Brennand, por isso sua conservação foi considerada ruim.</p>

Avenida Guararapes	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº111	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 7 Observação: A ocupação do imóvel está consideravelmente a baixo de sua capacidade, estando concentrada no pavimento térreo e por algumas salas nos pavimentos superiores. </p>
Nº131	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 7 Observação: O imóvel foi considerado como subutilizado, pois mesmo sendo usado por uma unidade educacional ainda assim sua ocupação efetiva está consideravelmente a baixo de sua capacidade. </p>
Nº47	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada e sua ocupação é inferior a sua capacidade. </p>
Nº161	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel foi classificado como subutilizado, por apenas metade de sua estrutura está sendo utilizada. </p>
Nº235	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 7 Observação: O imóvel já possui uso habitacional, mas possuindo muitos apartamentos sem ocupação. </p>

Avenida Guararapes

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº220	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada e sua ocupação está substancialmente abaixo de sua capacidade. </p>
Nº154	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 7 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada e a maior parte do imóvel está desocupada, inclusive o pavimento térreo. </p>
Nº210	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel foi configurado como subutilizado por sua ocupação ser notadamente inferior à sua capacidade. </p>
Nº161	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 10 </p>

Avenida Guararapes

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº86	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 10 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada e a maior parte do imóvel está desocupada, só estando o pavimento térreo em uso. </p>
Nº120	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada e a maior parte do imóvel está desocupada, inclusive o pavimento térreo. </p>
Nº44	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel possui qualitativo substancial em desuso. </p>

Rua Matias de Albuquerque

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nºs/n	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: imóvel já foi um cinema, e hoje está desculpado. </p>

Avenida Dantas Barreto	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
<p>Nºs/n</p> 	<p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 7 Observação: A ocupação do imóvel está consideravelmente a baixo de sua capacidade, estando concentrada no pavimento térreo.</p>
<p>Nº324</p> 	<p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 13 Observação: O imóvel já possui ocupação habitacional, porém abaixo de sua capacidade, além de possuir pichações em sua fachada.</p>
<p>Nº315</p> 	<p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel é de uso misto, comercial, serviço e educacional, porém a maior parte da edificação ainda não está sem uso.</p>
<p>Nº50</p> 	<p>Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 8 Observação: O imóvel possui desgastes e pichações em sua fachada, e sua ocupação é inferior a seu potencial ocupacional.</p>

R. Eng. Ubaldo Gomes de Matos

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº115 	<p>Condição de ocupação: Subutilizado</p> <p>Estado de conservação: Regular</p> <p>Número de pavimentos: 8</p> <p>Observação: A ocupação do imóvel está consideravelmente a baixo de sua capacidade.</p>

Rua Siqueira Campos

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nºs/n 	<p>Condição de ocupação: Desocupado</p> <p>Estado de conservação: Ruim</p> <p>Número de pavimentos: 12</p> <p>Observação: O imóvel está abandonado.</p>

Rua Diário de Pernambuco

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº12 	<p>Condição de ocupação: Desocupado</p> <p>Estado de conservação: Ruim</p> <p>Número de pavimentos: 3</p> <p>Observação: Já existe um projeto para restauração da edificação e a volta de seu uso.</p>
Nº116 	<p>Condição de ocupação: Desocupado</p> <p>Estado de conservação: Péssimo</p> <p>Número de pavimentos: 1</p> <p>Já existe um projeto para restauração da edificação e a volta de seu uso.</p>
Nº110 	<p>Condição de ocupação: Desocupado</p> <p>Estado de conservação: Péssimo</p> <p>Número de pavimentos: 4</p> <p>Já existe um projeto para restauração da edificação e a volta de seu uso.</p>

Rua Diário de Pernambuco	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº129	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 3 Observação: Imóvel sem uso e disponível para aluguel. </p>
Nº123	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 3 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº119	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 3 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº111	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 3 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº107	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 2 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>

Rua 1º de Março	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº25	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 7 Observação: Imóvel não ocupado em sua totalidade. </p>
Nº79	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 3 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada. </p>
Nºs/n	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 3 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada. </p>
Nº99	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 3 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada. </p>

Praça da Independência	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº75	 <p> Condição de ocupação: Subutilizado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 7 Observação: Imóvel não ocupado em sua totalidade. </p>

Avenida Martins de Barros

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº415	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 3</p>
Nº457	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 3 Observação: O imóvel possui pichações em sua fachada.</p>
Nº491	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 5 Observação: Imóvel possui pichações na fachada.</p>

Rua Estreita do Rosário

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nºs/n	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 5 Observação: Imóvel possui pichações na fachada.</p>

Rua Larga do Rosário

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
<p data-bbox="204 465 296 499">Nº238</p> 	<p data-bbox="727 342 1257 461"> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 4 </p>

Rua do Imperador

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
<p data-bbox="204 880 296 913">Nº406</p> 	<p data-bbox="727 752 1257 871"> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 3 </p>
<p data-bbox="204 1317 296 1350">Nº504</p> 	<p data-bbox="727 1189 1267 1308"> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 3 </p>
<p data-bbox="204 1720 296 1753">Nº512</p> 	<p data-bbox="727 1547 1267 1666"> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 3 </p>

Rua 1º de Março	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº34	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 3 </p>
Nº14	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 3 </p>

Fontes: Imagens do Google Maps (2020), elaboração do quadro: A autora (2020)

APÊNDICE B: IMÓVEIS DESOCUPADOS OU SUBUTILIZADOS NA ÁREA DE INTERESSE BAIRRO DE SÃO JOSÉ.

Rua Vidal de Negreiros	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº248	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1</p>
Nº258	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2</p>
Nº264	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação:</p>
Nº290	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1</p>
Nº294	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1</p>

Rua Vidal de Negreiros

Rua Vidal de Negreiros	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº300	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº356	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº374	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 2 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>

Rua do Dique

Rua do Dique	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº149	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 3 Observação: o Imóvel aparenta já ter tido uso residencial. </p>

Rua do Dique	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº359	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: o Imóvel aparenta já ter tido uso comercial. </p>
Nº358	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: o Imóvel aparenta já ter tido uso residencial. </p>
Nº356	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: o Imóvel aparenta já ter tido uso residencial. </p>
Nºs/n	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>

Rua do Dique	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº53	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: o Imóvel aparenta já ter tido uso comercial. </p>
Nº55	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 </p>
Nº47	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: </p>
Nº65	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 </p>
Nº294	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 </p>
Nº300	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 </p>

Avenida Dantas Barreto

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº1159	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel. </p>
Nº1163	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel. </p>
Nº1171	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel. </p>
Nº1287	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>

Avenida Dantas Barreto	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº1291	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº1299	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº1303	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel </p>
Nº1313	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. Está sendo usado como banheiro. </p>

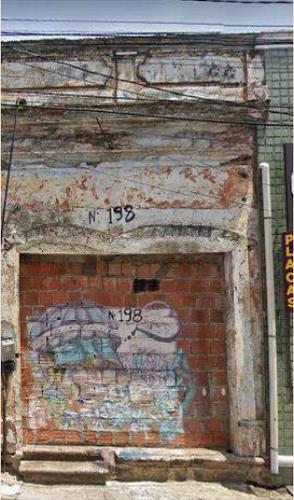
Avenida Dantas Barreto

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº1321	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº1331	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº1341	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>

Rua Imperial

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº86	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 1 Observação: </p>
Nº94	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista. </p>

Rua Imperial	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº104/ 98	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel</p>
Nº132	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel</p>
Nº144	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel</p>
Nº160	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel.</p>
Nº166	 <p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 1 Observação: Pelo padrão das edificações adjacentes, infere-se que ocorreu uma descaracterização da estética arquitetônica oitocentista no imóvel.</p>

Rua Imperial	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº174	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 2 </p>
Nº180	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 1 Observação: O imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>
Nº190	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Bom Número de pavimentos: 1 </p>
Nº198	 <p> Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: Imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista. </p>

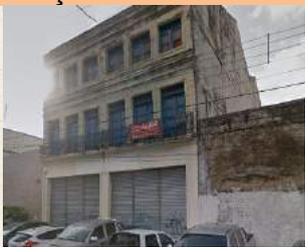
Rua Imperial

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
<p>Nº200</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 1 Observação: O imóveis está em péssimo estado de conservação e com descaracterização da estética arquitetônica oitocentista.</p>
<p>Nº203</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 3 Observação:</p>
<p>Nº363</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista.</p>
<p>Nº371</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Regular Número de pavimentos: 2 Observação: Imóvel possui características da estética arquitetônica oitocentista.</p>

Rua Imperial

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
<p>Nº199</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Péssimo Número de pavimentos: 3 Observação: O imóveis está em péssimo estado de conservação.</p>

Avenida Sul

Identificação do Imóvel	Características do imóvel
<p>Nº148</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 3</p>
<p>Nº142</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel bem degradado e sem uso.</p>
<p>Nº96</p> 	<p>Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2</p>

Rua do Peixoto	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº39 	Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1 Observação: Imóvel bem degradado e sem uso.
Nº87 	Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: Imóvel bem degradado e sem uso.
Rua Piracema	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº59 	Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 1
Rua Cerro Corá	
Identificação do Imóvel	Características do imóvel
Nº253 	Condição de ocupação: Desocupado Estado de conservação: Ruim Número de pavimentos: 2 Observação: Imóvel com pichações na fachada.

Fontes: Imagens do Google Maps (2020), elaboração do quadro: A autora (2020)

APÊNDICE C: ROTEIRO DE QUESTIONÁRIO

Uso habitacional como instrumento de revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José (Recife/PE)

Olá, sou Sara Beatriz de Lucena Lima, aluna do 10º período do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Damas da Instrução Cristã, Recife, PE. Estou desenvolvendo Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), intitulado: Uso habitacional como instrumento de revitalização dos bairros de Santo Antônio e São José (Recife/PE); e por isso, estou solicitando a quem estuda, trabalha, mora ou tem desejo de morar no centro do Recife, que responda as perguntas deste questionário. Saliento que suas respostas são de suma importância para o presente estudo e desde já agradeço por sua contribuição.

***Obrigatório**

Nome (opcional):

Sua resposta

Sexo: *

- Feminino
- Masculino

Faixa etária: *

- 18 a 25 anos
- 26 a 39 anos
- 40 a 50 anos
- 51 a 59 anos
- 60 a 63 anos
- Mais que 64 anos

Profissão: *

Sua resposta

Você possui algum tipo de deficiência (Questão de acessibilidade) ? *

- Não
- Sim

Se sim, qual o tipo de deficiência?

Sua resposta

Renda familiar: *

- Menor que 1 salário mínimo
- 1 a 3 salários mínimos
- 3 a 5 salários mínimos
- 5 a 7 salários mínimos
- 7 a 10 salários mínimos
- 10 a 15 salários mínimos
- Mais que 15 salários mínimos

Quantas pessoas moram em sua casa? *

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- mais que 5

Qual o seu principal meio de transporte? *

- Bicicleta
- Moto
- Carro
- Ônibus
- Outro: _____

Qual sua relação com o centro do Recife? *

- Estuda
- Trabalha
- Mora
- Visita
- Outro: _____

Você tem desejo de morar no centro do Recife? *

Sim

Não

Se não, por quê?

Sua resposta _____

Qual bairro do centro do Recife você escolheria para morar?

Boa Vista

São José

Santo Antônio

"Recife Antigo"

Outro: _____

Marque 3 critérios necessários para sua moradia nos bairros Santo Antônio e São José, Recife - PE:

- Oferta de transporte público
- Segurança pública
- Oferta de Lazer
- Higiene e condições adequadas da moradia
- Proximidade de escolas, faculdades, trabalho, farmácias, comércios, hospitais etc.
- Acessibilidade
- Oferta de estacionamento
- Oferta de garagem
- Oferta de ciclovias
- Conforto ambiental (conforto térmico, conforto acústico e conforto lumínico)
- Outro: _____

Marque 3 fatores, que na sua opinião, contribuem para o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife - PE:

- Importância histórica
- Centralidade
- Infraestrutura pública (coleta de lixo, saneamento básico, iluminação pública, etc.)
- Oferta de Lazer
- Oferta de comércio
- Oferta de equipamento de saúde
- Segurança pública
- Oferta de transporte público;
- Beleza
- Outro: _____

Marque 3 fatores, que na sua opinião, dificultam o uso habitacional (moradia) nos bairros Santo Antônio e São José, Recife - PE:

- Falta de segurança pública
- Má condição de conservação das edificações e espaço público
- Alto custo de vida
- Alto tráfego de veículos
- Poluição sonora
- Poluição visual
- Sujeira
- Comercio informal nas calçadas
- Falta de ciclovias
- Falta de estacionamento ou dificuldade para estacionar
- Falta de acessibilidade
- Outro: _____

Cite 3 qualidades dos bairros Santo Antônio e São José, Recife – PE:

Sua resposta _____

Cite 3 problemas dos bairros Santo Antônio e São José, Recife - PE:

Sua resposta _____

Qual dos tipos de edificações você escolheria para morar nos bairros Santo Antônio e São José, Recife - PE?

Fonte: Google Maps, 2020.



Térrea



Até 3 pavimentos



Até 7 pavimentos



Mais que 7 pavimentos

Justifique sua resposta:

Sua resposta

Quanto você estaria disposto a pagar em aluguel em uma casa/ apartamento no bairro Santo Antônio E São José, Recife - PE?

- Menos que R\$ 600,00
- R\$: 600,00 a 800,00
- R\$: 800,00 a 1.200,00
- R\$: 1.200,00 a 2.000,00
- R\$: 2.000,00 a 2.500,00
- R\$: 2.500,00 a 3.000,00
- Mais que R\$: 3.000,00

Quanto você estaria disposto a pagar na compra de uma casa/ apartamento no bairro Santo Antônio e São José, Recife - PE?

- Menos que R\$ 100.000,00
- R\$: 100.000,00 a 200.000,00
- R\$: 200.000,00 a 300.000,00
- R\$: 300.000,00 a 400.000,00
- R\$: 400.000,00 a 500.000,00
- R\$: 500.000,00 a 750.000,00
- R\$: 750.000,00 A 1.000.000,00
- mais que R\$: 1.000.000,00

Qual o tamanho (em metros quadrados) da casa/apartamento que você precisa para morar?

- Até 45m²
- Até 70m²
- Até 90m²
- Maior que 90 m²

Quantos quartos você precisa em sua casa/apartamento?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 ou mais

APÊNDICE D: ROTEIRO DE ENTREVISTA

1. Nome:

2. Idade:

3. Profissão:

4. Bairro onde mora:

5. Porque você escolheu morar no bairro de Santo Antônio?

6. Na sua opinião, quais os aspectos que dificultam a escolha do bairro de Santo Antônio para moradia?

7. Qual sua relação com o centro do Recife, você realiza outras atividades na área além do morar?

8. Para você, quais os principais problemas no bairro de Santo Antônio? O que precisa melhorar?

9. Qual a reação das pessoas ao saberem que você morar no bairro de Santo Antônio? Você acha que as pessoas querem morar no centro do Recife?

10. Como foi o processo de procura do imóvel? Foi fácil achar imóveis para vender e alugar na área do Centro?

11. E o que te fez escolher esse apartamento do bairro de Santo Antônio a invés de outros em outros bairros?

ANEXO A: DENÚNCIA DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Gabinete do Prefeito
Protocolo 2019
1070

14 AGO. 2019

AO EXCELENTÍSSIMO PREFEITO DA CIDADE DO RECIFE

SR. GERALDO JÚLIO

Considerando que o artigo 1.276 do Código Civil – Lei 10.406/2002 – estabelece que “O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições;

Considerando que o parágrafo segundo, do retro mencionado artigo, estabelece que “Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais”;

Considerando que a Lei Federal 13.465/2017 veio regulamentar a aplicação do instrumento ao estabelecer:

Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Considerando que o artigo 65 da mesma lei 13.465/2017 estabelece que os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S;

Considerando que o Poder Executivo Municipal já regulamentou o procedimento administrativo destinado à arrecadação de imóveis urbanos por abandono através do Decreto Municipal Nº 31.671 de 10 de agosto de 2018;

14 AGO 19
PCR - Gabinete do Prefeito
Dis. Recebido em: 17/08/2019
Sônia Maria da Silva
Sônia Maria da Silva
Mat. 18.884-6
contendo Anexos

Considerando o estudo sobre desenvolvido por algumas entidades que integram a Articulação Recife de Lutas sobre o levantamento realizado de imóveis vazios e ociosos em bairros do Centro do Recife e que já foi disponibilizada à administração municipal que constata que a análise da situação de desocupação dos “Domicílios Particulares Permanentes Não Ocupados” da cidade do Recife aponta a concentração nas RPA 1 e RPA 6, com desocupação superior a 10%, com destaque para o Bairro de Santo Antônio onde 41,15% do total de domicílios particulares estão entre os “domicílios particulares permanentes não ocupados”. Crescimento de 33,66% em relação ao censo anterior (ano 2000 – 7,49%);

Considerando a Conferência da Cidade do Recife como espaço de deliberação das diretrizes da política urbana no Recife, e tendo a mais recente e 6ª Conferência da Cidade do Recife¹, realizada em 2016, em seu conjunto de propostas prioritárias definido:

Requalificar a área central e demais centralidades da cidade, assegurando e adequando terrenos e imóveis desocupados por mais de cinco anos, para habitações de interesse social, consolidando assentamentos, garantindo infraestrutura e regularização fundiária, implementando aluguel social e subsídios para famílias de baixa renda e programas de inserção social e econômica; utilizando os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade.

Considerando que a Prefeitura reconhece que o déficit habitacional na cidade do Recife, em 2017, estava estimando em 71.160 moradias, e vem elaborando o Plano Local de Habitação de Interesse Social², que aponta diretrizes, metas e linhas programáticas que envolvem a utilização de imóveis vagos em áreas centrais para promoção de moradia, como:

NAS CONTRIBUIÇÕES TRAZIDAS PELA CÂMARA TÉCNICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

7. Incluir reabilitação de imóveis ociosos para uso para HIS;

NAS METAS E LINHAS PROGRAMÁTICAS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Meta 1. Enfrentamento, até 2037, do Déficit Habitacional Total (DHT) acumulado

Linha Programática 3. Promoção de moradia por requalificação de imóveis em áreas centrais

Linha Programática 4. Promoção pública de locação social de unidades habitacionais em áreas centrais.

Meta 3. Promoção do Desenvolvimento Institucional

¹ Em Produto 3 do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Disponível em: <http://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/biblioteca/PLHIS%20-%20Produto%2003%20-%20AP%20CONCIDADE%2019-12-2017.pdf>

² Produto 3 do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Disponível em: <http://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/sites/default/files/Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20PLHIS%20AGO%202018.pdf>

• LP11. Implantação e manutenção de um Sistema Municipal de Informações Habitacionais de Interesse Social (SMIHIS)

• SPL11. 2. Pesquisa sobre o estoque de imóveis vagos no município

A Articulação Recife de Luta vêm oferecer denúncia escrita e fundamentada sobre os imóveis descritos em anexo para que sejam tomadas as devidas providências para instalação de procedimento administrativo e arrecadação por abandono. A arrecadação destes imóveis deve atender prioritariamente a uma política habitacional de interesse social no município do Recife, podendo também ser pensados usos mistos que envolvam disponibilização de serviços à população e iniciativas de geração de renda pensados na perspectiva da economia popular. Tratam-se de 42 imóveis localizados na parte central do Recife com endereço, especificações, atual situação, relatos de dívidas de IPTU e fotografias. Estão anexadas a denúncia uma ficha específica de cada imóvel arrolado com fotografias do mesmo.

Segue entidades e contatos para eventuais esclarecimento de dúvidas e retorno sobre as providências adotadas pelo Cidade do Recife.

- MTST Brasil Contatos: Vitória Genuíno mtst.pe.br@gmail.com 995383859
- CAUS – Cooperativa Arquitetura Urbanismo e Sociedade: Contatos: Vítor Araripe afpvitor@gmail.com 992347436
- Habitat para a Humanidade Brasil Contatos: Ronaldo Coelho ronaldo@habitatbrasil.org.br 32213137
- Fase – Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional Contatos: Evanildo Barbosa evanildo@fase.org.br 99642-7400
- CPDH-Centro Popular de Direitos Humanos Contatos: Renan Castro cpdh@cpdh.org.br 987810614
- IBDU – Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico Contatos contato@ibdu.org.br
- Coletivo A Cidade Somos Nós Contatos: Leonardo Cisneiros leonardo.cisneiros@gmail.com 96668896

Recife 14 de Agosto de 2019

ARL – Articulação Recife de Luta