

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

TRABALHO DE GRADUAÇÃO

PALOMA AZEVÊDO GOMES DA SILVA

VITALIDADE URBANA E CENTROS HISTÓRICOS

Uma análise do Bairro do Recife

RECIFE

DEZEMBRO / 2016

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

TRABALHO DE GRADUAÇÃO

PALOMA AZEVÊDO GOMES DA SILVA

VITALIDADE URBANA E CENTROS HISTÓRICOS

Uma análise do Bairro do Recife

Monografia desenvolvida pela aluna Paloma Azevêdo Gomes da Silva, orientada pela Profa. Mestre Laura Karina Nobre Alecrim, apresentado como requisito para a conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Damas da Instrução Cristã.

RECIFE

DEZEMBRO / 2016

Silva, Paloma Azevêdo Gomes da

**Vitalidade urbana e centros históricos: uma análise do Bairro do Recife. /
Paloma Azevêdo Gomes da Silva. - Recife: O Autor, 2016.**

100 f.; il.

Orientador(a): Prof^a. Ms. Laura Karina Nobre Alecrim.

**Monografia (graduação) – Faculdade Damas da Instrução Cristã.
Trabalho de conclusão de curso, 2016.**

Inclui bibliografia.

**1. Arquitetura e urbanismo. 2. Centros históricos. 3. Vitalidade urbana.
4. Bairro do Recife. 5. Intervenções urbanas. I. Título.**

**72
720**

**CDU (2.ed.)
CDD (22.ed.)**

**Faculdade Damas
TCC 2017-533**

ANEXO 12

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ

Curso de Arquitetura e Urbanismo

ATA DE AVALIAÇÃO FINAL DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Às 08:00 horas do dia 14 / 12 / 2016, reuniu-se a Banca Examinadora de Trabalho de Graduação II, para julgar, em exame final, o trabalho intitulado VITALIDADE URBANA E CENTROS HISTÓRICOS: UMA ANÁLISE DO BAIRRO DO RECIFE

_____ desenvolvido pelo(a) aluno(a) PALOMA AZEVEDO GOMES DA SILVA, como requisito final de obtenção do Grau de Arquiteto Urbanista, de acordo com as normas em vigor. Aberta a sessão, o professor LAURA ALECRIM, orientador do trabalho, autorizou a apresentação pelo aluno. Logo após, seguiram-se as colocações dos membros e conseqüente argüição a(o) aluno(a), com sua respectiva defesa. Ao final, a banca se reuniu, sem a presença de todos, para julgamento e atribuição do resultado final, declarando o(a) candidato(a) APPROVADO, com a nota 8,5. O resultado final foi comunicado publicamente ao (à) candidato(a) pelo Orientador(a) do Trabalho, tendo todos os membros presentes assinado a Ata.

Arquiteta externa
Nome e assinatura do Convidado(a) externo(a)

Anna Kravina B. de Alencar
Nome e assinatura do Convidado(a) interno(a)

Laura Nakke Alecrim
Nome e assinatura do Professor(a) Orientador(a)

Paloma Azevedo Gomes da Silva
Nome e assinatura do Candidato(a)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente ao meu pai, por me dar a oportunidade de cursar essa graduação e me apoiar, à sua maneira, em todas as etapas da minha vida. Ao meu namorado, Rafael, por ser extremamente compreensivo e paciente, por estar sempre presente, auxiliando quando necessário, principalmente nas pesquisas de campo. Ao meu irmão Caetano e à Midian por estarem sempre dispostos a ajudar.

A todos os meus professores da Faculdade Damas por terem compartilhado seus conhecimentos e contribuído imensuravelmente para a minha formação acadêmica. Em especial a Pedro Valadares e Kainara Anjos, que me ajudaram bastante no desenvolvimento deste trabalho de graduação. Aos funcionários da instituição, por todos os “bom dia” que muitas vezes descontraíram algumas manhãs de cansaço e angústia.

À minha orientadora, Laura Alecrim, por ser simplesmente uma pessoa maravilhosa. Pela paciência, dedicação, apoio e ensinamentos partilhados, por ter me guiado nessa etapa da melhor maneira possível e por todo o incentivo prestado, sempre acreditando no meu potencial.

À minha chefe, Luana Fonteles, pelo apoio e incentivo, por ser compreensiva e sempre demonstrar interesse nos assuntos da faculdade e por todo o conhecimento partilhado durante os anos de estágio.

Aos meus amigos, em especial André, Marcela, Maíra, Mellissa, Duda Galvão e Gilson, pela compreensão, pelos momentos de alegria e por terem me ajudado de alguma forma no decorrer da minha jornada acadêmica e/ou no desenvolvimento dessa pesquisa.

RESUMO

Os centros históricos do Brasil e do mundo passaram, principalmente no último século, por um processo de contínua desvalorização que acarretou numa crescente evasão populacional, e por consequência na subutilização e deterioração dos espaços públicos e edifícios históricos. Embora tenham sido realizadas uma série de intervenções urbanas com a finalidade revitalizar essas áreas, muitos centros históricos do Brasil ainda se caracterizam pelo ambiente vazio e degradado. Essa pesquisa possui como objetivo analisar a vitalidade urbana do Bairro do Recife, à luz dos principais geradores de diversidade apontados por Jane Jacobs (2011): usos principais combinados, edifícios antigos, quadras curtas e concentração populacional. O resultado apontou o uso habitacional como elemento fundamental para o resgate da vitalidade dessas áreas.

Palavras-chave: Centros históricos, vitalidade urbana, Bairro do Recife.

ABSTRACT

The historical centers of Brazil and the world have passed, mainly in the last century, by a process of continuous devaluation that has led to a growing population evasion, and consequently to the underutilization and deterioration of public spaces and historical buildings. Although a series of urban interventions have been carried out with a view to revitalizing these areas, many historical centers in Brazil still characterize by the empty and degraded environment. This research aims to analyze the urban vitality of the Recife Antigo, based of the main generators of diversity pointed out by Jane Jacobs (2011): primary mixed uses, aged buildings, small blocks and population concentration. The result pointed to the housing use as a fundamental element for the recovery of the vitality of these areas.

Keywords: historical centers, urban vitality, Recife Antigo

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Plano Haussman, década de 1860	19
Figura 2 Vista geral do Arco do Triunfo, Paris, 1868	20
Figura 3 Notícia sobre a Reforma de Pereira Passos, Rio de Janeiro.....	21
Figura 4 Demolições para a construção da Avenida Central.....	22
Figura 5 Avenida Central após inauguração, 1906.....	22
Figura 6 Ruas movimentadas possuem mais vigilantes naturais: Feirinha na Rua do Bom Jesus, Recife	34
Figura 7 Em ruas vazias não há contato ou sensação de segurança: Rua do Apolo, Recife ...	34
Figura 8 Estímulo de permanência: parklet	37
Figura 9 Estímulo de permanência: teatro de rua	37
Figura 10 Quadras menores movimentam mais ruas	40
Figura 11 Edifícios potenciais vazios/subutilizados.....	41
Figura 12 Demolições no Bairro do Recife: Igreja do Corpo Santo,1913	47
Figura 13 Construção da Avenida Rio Branco	47
Figura 14 Vista Panorâmica da Cidade de Recife, 1880	49
Figura 15 Cartão postal da Praça Rio Branco (Marco Zero) depois da Reforma do Porto	49
Figura 16 Edifício abandonado de grande porte na Rua Vigário Tenório.....	62
Figura 17 Edifícios subutilizados ou abandonados na Rua Vigário Tenório	63
Figura 18 Calçada na Rua do Apolo.....	72
Figura 19 Calçada na Rua do Bom Jesus	72
Figura 20 Esgoto na R. da Guia.....	72
Figura 21 Esgoto na R. Barão Rodrigues Mendes	72

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 Bairro do Recife em 1631.....	43
Mapa 2 Bairro do Recife 1648	44
Mapa 3 Bairro do Recife 1854	44
Mapa 4 Processo de ocupação do Recife.....	45
Mapa 5 Traçado urbano antes da Reforma do Porto do Recife, 1906.....	48
Mapa 6 Traçado urbano após a Reforma do Porto do Recife.....	48
Mapa 7 Esquema expansão urbana.....	51
Mapa 8 Setores da nova legislação.....	56
Mapa 9 Pólos de intervenção.....	56
Mapa 10 Zoneamento do Bairro do Recife	61
Mapa 11 Mapa de pontos turísticos e de lazer	64
Mapa 12 Perímetro delimitado para análise	65
Mapa 13 Edifícios sorteados para levantamento	66
Mapa 14 Ruas para diagnóstico de vitalidade	67
Mapa 15 Padrões de traçado urbano.....	69
Mapa 16 Sentidos de fluxo de pedestres	70
Mapa 17 Mapa de vitalidade: segunda de manhã.....	80
Mapa 18 Mapa de vitalidade: quarta de manhã.....	80
Mapa 19 Mapa de vitalidade: segunda à tarde	81
Mapa 20 Mapa de vitalidade: quarta à tarde.....	81
Mapa 21 Mapa de vitalidade: segunda à noite	82
Mapa 22 Mapa de vitalidade: quarta à noite.....	82
Mapa 23 Mapa de vitalidade: sábado de manhã.....	83
Mapa 24 Mapa de vitalidade: domingo de manhã.....	83
Mapa 25 Mapa de vitalidade: sábado à tarde	84
Mapa 26 Mapa de vitalidade: domingo à tarde	84
Mapa 27 Mapa de vitalidade: sábado à noite	84
Mapa 28 Mapa de vitalidade: domingo à noite	84

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Estado de conservação.....	73
Gráfico 2 Porcentagem de utilização.....	74
Gráfico 3 Pavimentos em uso.....	74
Gráfico 4 Tipos de uso	74
Gráfico 5 População residente no Bairro do Recife	76
Gráfico 6 Motivações para morar no Bairro do Recife	79
Gráfico 7 Motivações para não morar no Bairro do Recife	79
Gráfico 8 Movimento de pedestres: segunda-feira.....	82
Gráfico 9 Movimento de pedestres: quarta-feira.....	82
Gráfico 10 Movimento de pedestres: sábado	85
Gráfico 11 Movimento de pedestres: domingo	85
Gráfico 12 Causas da sensação de insegurança.....	86
Gráfico 13 Causas da sensação de segurança.....	86
Gráfico 14 Frequência de uso das pessoas que consideram as ruas seguras	87
Gráfico 15 Dias de uso das pessoas que consideram as ruas seguras.....	87
Gráfico 16 Finalidade das pessoas que consideram as ruas seguras	87

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. DEGRADAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS	14
1.1. Degradação em centros históricos	14
1.2. Intervenções em centros urbanos	17
1.3. Noção de conservação	30
2. NOÇÃO DE VITALIDADE URBANA	32
3. CONTEXTO HISTÓRICO DO BAIRRO DO RECIFE	43
3.1. O processo de evolução urbana	43
3.2. O Plano de Revitalização do Bairro do Recife	53
4. DIAGNÓSTICO DA VITALIDADE URBANA DO BAIRRO DO RECIFE	61
4.1. Área de estudo e considerações metodológicas	61
4.2. Estrutura física	68
4.3. Estado de conservação e usos	73
4.4. Uso habitacional	75
4.5. Movimento nos espaços públicos	80
4.6. Vitalidade urbana	87
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	91
REFERÊNCIAS	95
APÊNDICES	
ANEXOS	

INTRODUÇÃO

Os centros históricos, importantes áreas da cidade por seu caráter funcional, de centralidade e simbólico (cultural, de herança, através do patrimônio edificado), estão condicionados a passar por sucessivos ciclos de valorização e desvalorização, que resultam em mudanças de caráter físico, social e econômico. (Simões Jr., 1994)

Essas áreas, num primeiro momento de apogeu, geralmente compreendiam a totalidade da cidade e, por extensão, toda a população urbana. Era centro urbano em seu caráter funcional, onde eram realizadas as principais transações sociais, econômicas e funcionais, com uma grande oferta de serviços e atividades e, portanto, dotado de vida urbana movimentada. Em muitas cidades, no Brasil e do mundo, a lógica de mercado ao expandir sua área de atuação instituindo novas tipologias edílicas e criando novas centralidades, alterou drasticamente a dinâmica urbana de centros históricos, resultando numa crescente desvalorização e esvaziamento populacional e, conseqüentemente, no abandono e degradação físico-social, explícita nos espaços públicos inóspitos, sem vitalidade, nos edifícios históricos subutilizados e deteriorados, e na instalação de atividades consideradas marginais.

Esse estado de decadência em centros históricos pode ser duramente oneroso no que se refere ao patrimônio cultural, e por extensão à identidade e memória coletiva. A falta de manutenção periódica acarreta, em longo prazo, no arruinamento e na perda irreversível do patrimônio. O estado geral de deterioração de áreas históricas modifica seu caráter e tende a resultar numa diminuição da sensação de pertencimento por parte da população. Além disso, a subutilização do estoque edificado desses locais consiste em um enorme desperdício de uma área central e infraestruturada.

Apesar das ações e intervenções urbanas implementadas na tentativa de revertê-la, a degradação de áreas históricas centrais tem se intensificado desde meados do século passado e persiste até os dias de hoje.

Atualmente, num contexto de globalização, a cidade deixou de ser local de consumo para tornar-se efetivamente mercadoria (Vaz e Jacques, 2001). O crescimento da indústria cultural e do turismo acirrou a competição entre as cidades e os centros históricos passaram então a assumir o importante papel de dar reconhecimento e visibilidade diante de um mundo globalizado, atraindo turistas e consumidores. As intervenções urbanas realizadas visaram uma readequação funcional de centros históricos através do turismo e do lazer. As ações pontuais de implantação de novos restaurantes, museus, bares, entre outros, foram bem

sucedidas em atrair certo público alvo aos bairros históricos em determinados dias e horários, concentrando-os em um número reduzido de ruas. Entretanto, falharam em atribuir vitalidade num parâmetro mais abrangente, ao considerar, por exemplo, um sítio histórico inteiro.

A vitalidade urbana consiste na presença de uma vida urbana ativa. Essa, por sua vez, se dá através do contato dos indivíduos com as ruas e calçadas, principais espaços públicos da cidade por sua extensão e acessibilidade. Não há vitalidade urbana se não houver vida nos espaços públicos.

A escritora ativista Jane Jacobs (2011), é considerada precursora na discussão da vitalidade urbana e humanização das cidades. Em sua obra, publicada pela primeira vez em 1961, ela fez duras críticas ao planejamento ortodoxo, por calcular cientificamente a cidade desconsiderando as preexistências do local e o verdadeiro caráter funcional das ruas: promover vitalidade urbana.

Por meio de discussões de caso e observações profundas das grandes cidades, a autora constatou que a presença da diversidade é imperativa para a existência da vitalidade urbana, apontando ainda quatro geradores de diversidade: 1) funções e usos principais combinados, 2) quadras curtas, 3) edifícios antigos e 4) densidade populacional. Jacobs (2011) salientou que a presença isolada de alguns desses motivadores de diversidade é incapaz de produzir uma vida urbana eficaz, é a combinação deles que resulta numa efetiva vitalidade urbana. Os princípios expressos por Jacobs (2011) foram, e ainda são, disseminados por arquitetos e urbanistas como primordiais para a concepção de cidades mais humanizadas e seguras.

O Bairro do Recife, núcleo primitivo da Cidade do Recife, passou por sua primeira grande transformação urbana no início do século XIX. A Reforma do Porto do Recife de 1910 consistiu no reaparelhamento do porto e na reforma urbana do bairro, havendo uma drástica redução do número de moradores (Vieira, 2008). Na década de 1950, com o início do processo de metropolização nacional, ocorreu uma descentralização dos espaços econômicos das cidades, resultando no esvaziamento de centros urbanos, que não estavam mais em conformidade com as necessidades da vida moderna. (Zancheti et al, 1998; Vieira, 2008). A área começou a passar por uma crescente desvalorização, refletida na degradação físico social que produziu ao bairro uma imagem de decadência: edifícios abandonados e atividades consideradas marginais. Com o contínuo e crescente esvaziamento do estoque construído, o uso residencial foi praticamente extinto, com a maior parte dos habitantes concentrando-se na

Comunidade do Pilar (Vieira, 2008). A vitalidade urbana do bairro, presente num primeiro momento, foi drasticamente reduzida.

A partir da década de 1970, com a ampliação da noção de patrimônio – que passou a considerar sítios históricos ao invés de apenas monumentos isolados – e o desenvolvimento do conceito de conservação integrada, apareceram as primeiras tentativas de recuperação do bairro, com a finalidade de minimizar a imagem de decadência (Vieira, 2008). Nesta ocasião, da área total edificada do bairro, apenas 30% encontrava-se efetivamente ocupada.

Em 1993 foi iniciada a implementação do Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR), que prossegue até os dias de hoje. Atualmente, o bairro oferece atividades de turismo e lazer, além de um centro de tecnologia. A implantação dessas atividades foi positiva ao melhorar a visibilidade e a imagem da área, entretanto, muitas ruas ainda apresentam-se inóspitas e vazias, e muitos edifícios ainda estão subutilizados e em estado de deterioração. A presente pesquisa possui como **objeto de estudo** teórico a vitalidade urbana em centros históricos, empregando o Bairro do Recife como objeto de estudo empírico. O **objetivo geral** consiste em analisar a vitalidade urbana do bairro do Recife a luz dos geradores de diversidade definidos por Jane Jacobs (2011). Para tal, foram traçados os seguintes **objetivos específicos**:

- x Compreender o processo de degradação dos centros históricos, a fim de entender o processo de esvaziamento populacional ocorrido no Bairro do Recife;
- x Discutir intervenções nos centros urbanos para uma melhor compreensão das intervenções realizadas no Bairro do Recife;
- x Entender a noção de conservação do patrimônio, a fim de identificar como lidar com um centro urbano histórico;
- x Entender a noção de vitalidade urbana, com a finalidade de analisar o atual contexto da vitalidade do Bairro do Recife.

A **metodologia** para alcançar tais objetivos consiste em pesquisa documental, bibliográfica e de campo. Por tratar-se de um trabalho acadêmico individual não foi possível realizar o diagnóstico de todo o Bairro do Recife, havendo a necessidade da delimitação de uma área de estudo. A pesquisa de campo teve como finalidade diagnosticar a vitalidade urbana da área delimitada à luz dos ensinamentos de Jacobs (2011), correlacionando os dados obtidos com os quatro geradores de diversidade apontados pela autora. Foram analisados: a estrutura física, os usos e estado de conservação, a densidade populacional e o movimento das ruas. Para a

análise dos usos e estado de conservação foram levantados 50% dos imóveis da área delimitada, escolhidos aleatoriamente e classificados como bom, regular ou péssimo. Também foram observadas determinadas ruas em dias e horários específicos, com a finalidade de obter um número aproximado das pessoas que transitam nas ruas, o tipo de fluxo de pessoas (se é composto de turistas, pessoas que trabalham no bairro, moradores, etc) e os geradores de fluxo (locais atrativos que estimulam o movimento no espaço público). Além disso, foram realizados questionários com usuários e trabalhadores da área, e entrevistas com alguns moradores identificados.

O trabalho foi organizado em três grandes capítulos que se seguem a esta introdução, além das considerações finais. No Capítulo 1, Degradação e conservação de centros históricos, é discutido o referencial teórico que incluiu discussões sobre a degradação dos sítios históricos, que possui íntima relação com a drástica redução de sua vitalidade, seguida da discussão, em uma perspectiva histórica, das diversas formas de se intervir nestas áreas na tentativa de dinamizar o espaço público, além de breves considerações sobre a necessidade de conservação destas áreas. O Capítulo 2 engloba a discussão do conceito de vitalidade urbana, principal referencial teórico para a elaboração desta pesquisa, tendo Jacobs (2011) como principal fonte.

No Capítulo 3, o Bairro do Recife, objeto empírico deste trabalho, é apresentado, com ênfase na discussão de sua formação e evolução urbana, apontando o início da decadência do bairro e da conseqüente redução de vitalidade urbana. Em seguida, é apresentado o Plano de Revitalização do Bairro do Recife, iniciativa que teve por objetivo requalificar a área. Por fim, no Capítulo 4, Diagnóstico da vitalidade urbana do Bairro do Recife, é apresentada a grande contribuição desta pesquisa, quando são apresentados os resultados da intensa pesquisa de campo realizada com base na discussão exposta no Capítulo 2. O capítulo é concluído com a apresentação da análise da vitalidade urbana do trecho estudado. Finalmente, o trabalho é concluído com as considerações finais.

1. DEGRADAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS

Esse capítulo compreende todo o referencial teórico utilizado nessa pesquisa. Primeiramente buscou-se compreender o processo de degradação dos centros históricos, para em seguida discutir de maneira concisa os tipos de intervenção urbana, seus principais períodos, objetivos, estratégias e resultados. No que tange centros históricos, consciente que um dos principais objetivos voltados a essas áreas deve ser a manutenção do patrimônio, foram feitas algumas considerações sobre conservação. Por fim, buscou-se entender a noção de vitalidade urbana e seus principais condicionantes, procurando identificar possíveis modos de reversão da situação de degradação e/ou subutilização de centros históricos.

1.1. Degradação em centros históricos

O presente item possui a finalidade de compreender o processo através do qual se consolidou a situação de degradação física, social e econômica de muitos centros históricos do Brasil e do mundo.

Compreende-se como centro histórico a parcela antiga do centro de uma cidade, muitas vezes núcleo urbano primitivo – lugar onde teve início o processo de urbanização. Essas localidades foram, por muito tempo, as principais áreas da cidade, considerados centros urbanos em seu caráter funcional (Bernardino, 2011, p. 21), por sua diversidade de atividades, concentração populacional, de instituições públicas, serviços e comércio. Os conjuntos edificados de centros históricos, que revelam a herança histórica da cidade através de sua arquitetura e traçado urbano, são importantes pilares para a preservação da memória social e identidade de uma população, capazes de transmitir às novas gerações a história do desenvolvimento da cidade.

A deterioração de áreas centrais é um fenômeno que tem se intensificado nas grandes cidades até os dias de hoje, e pode ser duramente onerosa quanto ao patrimônio cultural existente nesses locais, causando perdas irreversíveis. O estado geral de deterioração de áreas históricas modifica seu caráter e resultam numa “perda de sentimento de pertencimento, de valores de solidariedade e do controle social por parte das populações ainda residentes” (VIEIRA, 2008, p. 78).

A funcionalidade do núcleo inicial de ocupação de uma cidade pode se modificar desde uma inicial em que o centro tradicional é toda a cidade, a outra, em que este se converte em uma parte que cumpre uma função de centralidade urbana, a outra fase em que este define sua condição de centro histórico (CARRIÓN, 2001, p.27 apud BERNARDINO, 2011, p.21)

Simões Jr. (1994) afirma que áreas urbanas centrais estão condicionadas a passar por um ciclo caracterizado por três momentos: de apogeu, de decadência e de readequação funcional. O apogeu caracteriza-se como um momento de otimização dos usos e atividades e de alta atividade imobiliária, existindo um entrosamento na relação funcional. O segundo momento “corresponde à decadência advinda pelo fato da estrutura existente no local não estar mais satisfazendo ao papel funcional que lhe é exigido e, conseqüentemente, às expectativas definidas pelo mercado fundiário” (SIMÕES JR., 1994, p. 12). O último momento aparece a fim de erradicar a decadência dessas áreas, onde há a tentativa de readequação funcional, procurando, através de intervenções, adequar e renovar as estruturas existentes dessas áreas.

Como já foi visto, os centros históricos compreendiam, num primeiro momento, a totalidade da cidade e eram centros urbanos no ponto de vista funcional, desta forma, dotados de uma vida urbana movimentada. A partir de diversos condicionantes abordados mais adiante, entre eles a dispersão territorial da cidade, a dinâmica urbana dessas áreas passou por profundas modificações que resultaram na drástica diminuição populacional, acarretando na redução da vida urbana e na conseqüente deterioração físico social desses lugares.

Com o decorrer do tempo a sociedade passou por inúmeras transformações e o modo de vida dos indivíduos se transformou. Podemos constatar isso com o fato de sermos, atualmente, uma sociedade predominantemente urbana, ou seja, atualmente há mais pessoas morando nas cidades do que no campo. Estando o modo de vida e de habitar os espaços intrinsecamente conectados, a cidade – local de maior concentração populacional – se modificou e se adaptou para se encaixar aos novos desejos da sociedade. Os centros históricos passaram então por processos de transformação urbana que produziram transformações em sua dinâmica urbana, consideradas nesta pesquisa como a dinâmica produzida pelas relações funcionais, físicas, econômicas e sociais de determinada área.

Sendo as cidades um artefato socialmente construído, elas encontram-se em um permanente processo de reconstrução em resposta à dinâmica social e econômica na qual estão inseridas. Novas atividades econômicas, empreendimentos imobiliários, crescimento populacional, políticas públicas ou a ausência delas têm levado ao adensamento e

intensificação do uso de determinadas áreas, enquanto que a evasão de atividades econômicas e de população ocasiona o abandono e a degradação de outras. (NOBRE, 2003)

Com a saturação dos centros urbanos iniciou-se o processo de expansão para outros eixos do território. Na década de 1950, as áreas do subúrbio se desenvolveram na América do Norte (Vargas & Castilho, 2006), enquanto no Brasil teve início o processo de metropolização (Vieira, 2008). O fenômeno da metropolização consiste na expansão urbana para outros eixos do território – como as áreas periféricas – ocorrendo uma descentralização das atividades e redefinição dos espaços da economia urbana. Surgiram novas centralidades, produto do deslocamento de grandes geradores de fluxos (comércios e instituições) e da implantação de empreendimentos imobiliários residenciais nas áreas suburbanas (Vieira, 2008). O planejamento urbano da época surgiu como “resposta à crescente necessidade de expansão do capital financeiro, industrial e imobiliário e seu rebatimento nas esferas de produção e consumo urbanos.” (SIMÕES JR., 1994, p. 15) e tinha como base ideais modernistas que prezavam a setorização funcional da cidade, a construção ou alargamento de vias para melhor fluidez viária e a instalação de “bairros planejados”. Os centros históricos não mais atendiam às demandas da sociedade moderna quanto ao tipo de habitação e usos urbanos e começaram a sofrer um significativo esvaziamento populacional (Vargas e Castilho, 2006).

(...) no Brasil, a busca por novas alternativas de moradia e as possibilidades advindas do desenvolvimento dos transportes contribuíram para a formação e a consolidação habitacional dos arrebaldes que passaram, paralelamente, a oferecer alternativas de comércio e serviços. (BERNARDINO, 2011, p. 21)

Esse processo de descentralização da cidade pode ser verificado, a partir da década de 1960, em inúmeras capitais brasileiras como Recife (Vieira, 2008), Salvador (Nobre, 2003), Vitória, Fortaleza e São Luís (Botelho, 2005), entre outras. As ações do poder público se voltaram às novas áreas de expansão do território, onde foram implementados os grandes empreendimentos imobiliários para os quais migraram as populações de média e alta renda (Bernardino, 2011). A criação de centros administrativos fora do eixo central – como o Centro Administrativo do Cambé, no caso de Fortaleza e o Centro Administrativo da Bahia – contribuíram para o deslocamento populacional, constatando a mentalidade de segregação de usos e funções e, ainda, a perda da importância funcional-administrativa de centros históricos. Em todos os casos, o deslocamento populacional e a perda de interesse do mercado e do poder público para com as áreas centrais acarretaram na deterioração de centros históricos que, de maneira geral, persiste até os dias de hoje.

A deterioração dos centros históricos, sob muitos pontos de vista, está atrelada à evasão habitacional e à migração de atividades especializadas para outras partes da cidade, o que leva à apropriação da área por usos, usuários e residentes de menor faixa de renda (...). Tal processo é reforçado ainda pelo direcionamento dos investimentos públicos para áreas fora do centro e pela diminuição dos investimentos privados no centro tradicional. (BERNARDINO, 2011, p. 26)

Outra característica comum e intimamente ligada às mudanças de atividades e ao esvaziamento de áreas históricas é o processo de deterioração em larga escala associado ao número crescente de imóveis desocupados e abandonados. (VIEIRA, 2008, p. 78)

Desta forma, observa-se uma transformação na dinâmica urbana de centros urbanos, que passaram de local adensado e movimentado para degradado e subutilizado, indo do apogeu à decadência. A partir de então, com a finalidade de produzir uma nova adequação funcional, surge o terceiro momento, onde há a tentativa de resgatar essa parcela do território e integrá-la novamente ao restante da cidade. Nesse momento, diante das qualidades de acessibilidade (no sentido de área central) e de infraestrutura, o mercado imobiliário e os gestores públicos passam a demonstrar novamente interesse nessas áreas, realizando projetos e ações com a finalidade de recuperá-las (Simões, 1994). As intervenções realizadas em centros urbanos possuem diferentes enfoques, havendo uma série de designações. A seguir, procurou-se identificar os diferentes enfoques de intervenções urbanas em centros urbanos.

1.2. Intervenções em centros urbanos

Esse item aborda os conceitos e os principais períodos de intervenções em centros urbanos, explicitando seus principais objetivos, estratégias e resultados. Para compreender o conceito de intervenção, faz-se uma analogia com termos das ciências biológicas. Intervir aparece como sinônimo de cirurgia, ocorrendo nas seguintes situações: “(...) para a recuperação da saúde ou manutenção da vida, para a reparação de danos causados por acidentes e, mais recentemente para atender às exigências dos padrões estéticos” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 3). Diante da multiplicidade de tipos de intervenção, a Carta de Lisboa (1995) procura foliar uma linguagem comum, conceituando e definindo terminologias para determinar os múltiplos tipos de intervenções, a fim de estabelecer princípios que deverão nortear as intervenções e suas aplicações.

Renovação Urbana significa intervir numa área degradada, fazendo uma substituição da estrutura funcional, morfológica e tipológica, demolindo o existente para a construção do novo. A Carta aponta que esse tipo de estratégia se desenvolve, nos dias de hoje, em tecidos aos quais não se reconhece valor como patrimônio a preservar. *Reabilitação Urbana* implica em uma estratégia de gestão urbana, possuindo a finalidade de melhorar a qualidade de vida através da valorização das potencialidades sociais, econômicas e funcionais, mantendo suas características e identidade. *Revitalização Urbana* trata-se de ações destinadas a relançar a vida socioeconômica de uma área decadente. Esse conceito assemelha-se ao de reabilitação, entretanto, pode ser aplicada a todas as zonas da cidade, sejam elas dotadas ou não de preexistências significativas. Por fim, *Requalificação Urbana*, é o conjunto de ações a fim de oferecer novas atividades econômicas, adaptadas à área e no contexto atual, sendo necessária a manutenção da identidade e das características locais.

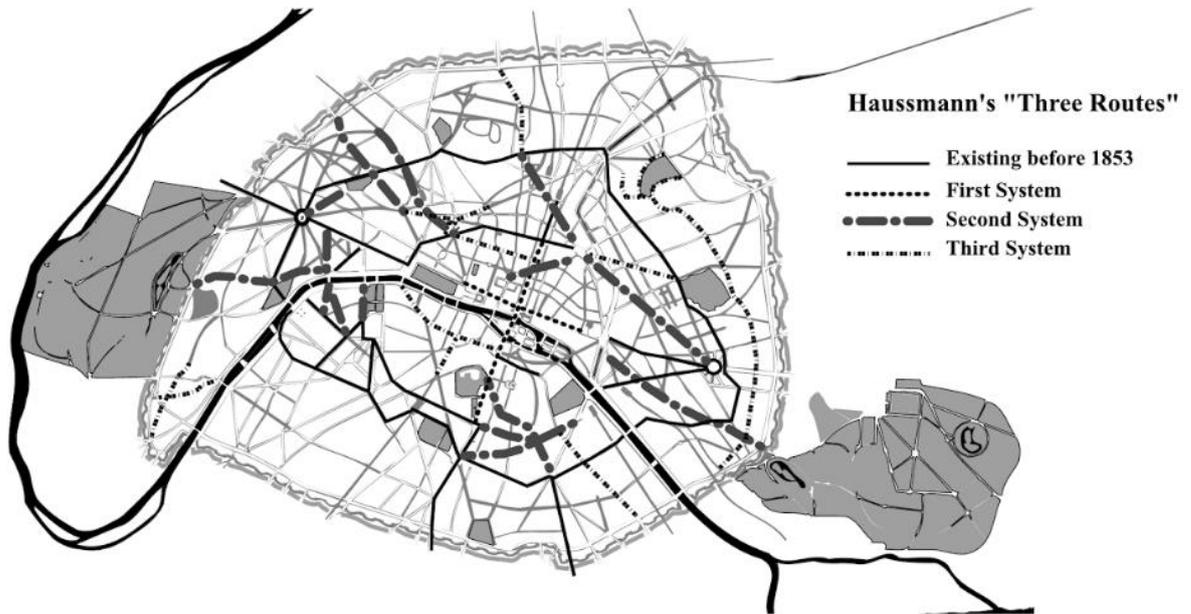
No que diz respeito ao tratamento das áreas históricas, considera-se que as mudanças de paradigma são produto da ampliação da noção de patrimônio e da mudança de padrões entendidos como modernos, sendo modernização “todo e qualquer processo de transformação que vise estabelecer padrões entendidos como modernos para algo dentro da estrutura da sociedade” (MOREIRA, 2004 apud VIEIRA, 2008, p.72).

Ao estudar intervenções em setores urbanos deteriorados, Simões Jr. (1994) apresenta três grandes momentos históricos que se relacionam aos conceitos de “embelezamento urbano”, “renovação urbana” e “revitalização urbana”. Nessa pesquisa, esses períodos foram correlacionados aos três períodos principais definidos por Vargas & Castilho (2006): “Renovação Urbana” – entre as décadas de 1950 e 1960, que segue ideais modernistas; “Preservação Urbana” – entre 1970 e 1980, que se caracteriza por atuações pontuais voltados ao patrimônio cultural; e, por fim, “Reinvenção Urbana” – a partir da década de 1990, onde há a tentativa de dinamização econômica das áreas patrimoniais através de parcerias público-privadas. Constatamos então quatro principais períodos: embelezamento, renovação, preservação e reinvenção. É importante salientar o caráter conceitual desses períodos, as décadas servem apenas como guia cronológico sem, contudo, limitar os tipos de intervenção ao intervalo de tempo sugerido.

O primeiro momento caracteriza-se pela “(...) consolidação do capitalismo decorrente da Revolução Industrial” (SIMÕES JR., 1994, p. 13) e possui como marco a remodelação da Cidade de Paris com o plano do prefeito Haussman. Consistia em um urbanismo corretivo e

higienista que buscava a implantação de um novo padrão estético através da “instauração da modernidade” e culminou na demolição de vielas e sobrados insalubres para a construção de edifícios monumentais e avenidas largas e arejadas, garantindo uma melhor fluidez viária, exigência do novo sistema econômico.

Figura 1 Plano Haussman, década de 1860
Fonte David Harvey, 2015¹



¹ Disponível em <https://books.google.com.br/books?id=ops6UGseCNEC&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false> acesso em 28 de novembro de 2016.

Figura 2 Vista geral do Arco do Triunfo, Paris, 1868
Fonte Desenho de Bertrand digitalizado por Getty Images²



Entre as décadas de 1910 e 1920 as principais capitais brasileiras passam por um grande projeto nacional de modernização (Vieira, 2008, p.70), que renovou os centros urbanos: edifícios antigos foram substituídos por novos, além de modificações no traçado urbano (Simões Jr., 1994, p.15). Os planos da época acarretaram no que consideraremos como a primeira mudança na dinâmica urbana das áreas centrais, já que, segundo o autor, representou o aburguesamento do espaço urbano.

A reforma urbana do prefeito Pereira Passos no Rio de Janeiro, no início do século XX, é um exemplo de intervenção desse período, e fez parte desse grande projeto nacional de modernização das cidades. Com o crescimento da população – através de uma grande onda de imigrações europeias e da migração de escravos recém-libertos (Leitão Jr. & Anselmo, 2010) – e as condições insalubres da cidade, o Rio de Janeiro se tornou foco de várias doenças, como febre amarela, varíola, sarampo, tuberculose, entre outras (Suppia e Scarabello, 2014). Num contexto onde o Porto do Rio de Janeiro “respondia por uma movimentação crescente no sentido das importações e do comércio; o resultado foi a formação de um cosmopolitismo

² Disponível em <http://gettyimages.pt/license/56205197> acesso em 28 de novembro de 2016.

nas modas, nos bens de consumo e nos modelos de prestígio europeus, centrado, sobretudo, em Paris” (LEITÃO JR. e ANSELMO, 2010). O anacronismo presente entre a estrutura urbana saturada e os anseios pelo consumo e por novos investidores e imigrantes europeus implicou na necessidade de melhorias nas estruturas da cidade. Assim, com o propósito de colocar o Brasil sob o status de país civilizado e melhorar a imagem e economia da então capital federal, a reforma de Pereira Passos teve como objetivo sanear o Rio de Janeiro – tanto física quanto socialmente – e modernizar a cidade, dando melhores condições de tráfego e comunicação entre as regiões da cidade. Os sobrados e cortiços insalubres, amontoados de famílias de classe baixa, e as ruas estreitas e tortuosas de difícil acesso foram demolidos para dar lugar à largas avenidas e edifícios monumentais.

Pela primeira vez em sua história, centenas de prédios foram rápida e implacavelmente demolidos, deixando ao desabrigo dezenas de milhares de pessoas - trabalhadores e gente pobre sobretudo - para que, em lugar da secular estrutura material herdada da colônia (...), surgissem largas e extensas avenidas, ladeadas de prédios suntuosos, formando uma paisagem decalcada no ecletismo europeu, que tentava dar ao Rio de Janeiro o aspecto imponente e opulento das metrópoles burguesas do Velho Mundo. (BENCHIMOL, 1992, p. 316)

Figura 3 Notícia sobre a Reforma de Pereira Passos, Rio de Janeiro
Fonte Autor desconhecido, Transversos³



³ Disponível em <https://transversos.wordpress.com/tag/pereira-passos> acesso em 28 de novembro de 2016.

Figura 4 Demolições para a construção da Avenida Central
Fonte Autor desconhecido, Revista Pré-Univest⁴



Figura 5 Avenida Central após inauguração, 1906
Fonte Augusto Malta⁵



⁴ Disponível em <http://pre.univesp.br/as-reformas-do-rio-de-janeiro-no-inicio-do-seculo-xx> acesso em 28 de novembro de 2016.

⁵ Disponível em <http://fotografia.ims.com.br> acesso em 28 de novembro de 2016.

O segundo momento, denominado pelos autores Simões Jr. (1994) e Vargas & Castilho (2006) como “Renovação Urbana”, é caracterizado pela drástica mudança no contexto da cidade. As intervenções em áreas consolidadas decorrentes desse período procuraram implementar nesses locais os princípios do planejamento urbano moderno, fundamentados pela Carta de Atenas (1933) e reforçadas por arquitetos de renome como Le Corbusier, que possuíam uma concepção diferente de preservação do patrimônio histórico. A Carta de Atenas (1933) demonstrou uma noção de patrimônio compreendia o monumento histórico de maneira isolada e assinalou a necessidade de realizar escolhas quanto o que deve ou não ser preservado. Os sobrados insalubres que rodeavam os monumentos históricos deveriam ser transformados em grandes espaços verdes. Os centros, com seu traçado urbano primitivo de ruas estreitas e edifícios de estilos ornamentais, não estavam de acordo com os ideais modernos e eram, portanto, passíveis de demolição. Foi uma era marcada pela destruição de grandes áreas, rompendo as características do tecido urbano existente para a construção de novas estruturas da cidade – vias e edifícios. Por exemplo, a abertura da Avenida Dantas Barreto, no Bairro de Santo Antônio em Recife, iniciada em meados da década de 1940⁶.

As ações preservacionistas da época, focadas em salvar monumentos isolados das grandes cidades, somadas ao constante deslocamento da população em direção contrária aos centros urbanos resultou no abandono dos edifícios históricos (Vieira, 2008). A subutilização do estoque construído e a evasão do uso habitacional contribuíram enormemente para a degradação do patrimônio edificado, uma vez que não haviam ações de manutenção e conservação (Bernardino, 2011). Tais fatores facilitaram a instalação de grupos sociais e atividades consideradas marginais. (Vieira, 2008).

Esse período teve fim na década de 1970 com duras críticas aos ideais modernistas, que produziram ambientes impessoais e “estéreis”, além de grandes vazios nas cidades. As críticas voltavam-se ainda à falta de visão empresarial dos planos e projetos, principalmente no ponto de vista da dinâmica urbana (Vargas & Castilho, 2006, p.13).

⁶ Para mais informações ver “Abertura da Avenida Dantas Barreto: a modernização do centro do Recife, 1930-1970”, PONTUAL e CAVALCANTI, 2003, disponível em <http://anais.anpuh.org/wp-content/uploads/mp/pdf/ANPUH.S22.683.pdf>

A partir da Carta de Veneza (1964), ocorreu uma ampliação no conceito de patrimônio. O edifício histórico passou a ser percebido dentro de um contexto urbano que também deve ser preservado. Conjuntos e sítios dotados de preexistências significativas passaram a ser, assim como edifícios isolados, valorizados e passíveis de ações preservacionistas. Desta forma, as ações de preservação e tombamento, inicialmente consideradas apenas em edifícios tornaram-se mais abrangentes, chegando a considerar territórios citadinos inteiros.

A noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural. (CARTA DE VENEZA, 1964)

Teve início, então, o período denominado como “Preservação Urbana” onde aparece uma postura de negação ao período anterior e que, de acordo com Simões Jr. (1994), segue os conceitos “revitalização urbana”. Como visto anteriormente na Carta de Lisboa (1995), os princípios desse tipo de intervenção consistem em ações destinadas a relançar a vida socioeconômica de uma área decadente, à “(...) busca de uma nova vitalidade para essas áreas, tanto do ponto de vista econômico, como funcional, social e ambiental.” (SIMÕES JR., 1994, p. 17). O autor apontou como características desse período: o incentivo às atividades de turismo e lazer nesses locais, a busca de espaços coletivos mais humanizados e a valorização dos marcos históricos e simbólicos.

A restauração do Centro Histórico Bolonha, na Itália, possuía como grande bandeira política a recuperação do estoque construído para usufruto dos habitantes locais, incentivando novas formas de participação popular na administração, e incluindo ainda uma política de transporte coletivo gratuito (Zancheti, 2000). Deu-se prioridade às condições de habitabilidade, restaurando os edifícios e realizando melhorias de infraestrutura.

O princípio norteador da intervenção do centro histórico fundava-se na ideia de que uma “reconquista social da cidade” seria impulsionada pela conservação de seu “patrimônio”, pela manutenção da população residente e pela transformação de suas funções econômicas. (COPANS, 2004, p. 29)

Foi um exemplo bem sucedido desse período e influenciou o conceito de conservação integrada, contemplada na Declaração de Amsterdã, em 1975 (Zancheti, 2000), que se refere a conservação do patrimônio atrelada às políticas públicas, incitando ainda a necessidade da participação e opinião popular. As áreas históricas passaram a se relacionar com o planejamento e gestão urbanos. Vargas e Castilho (2006) destacam as inúmeras ações,

normatizações e legislações além da criação de agências e órgãos voltados ao patrimônio cultural. No Brasil, por exemplo, foi criada a Fundação Pró-Memória, entidade dentro do Ministério da Educação e Cultura, em 1979 (Vargas e Castilho, 2006), que visou dar maior dinamismo às políticas culturais no que tange a preservação do patrimônio.

No Brasil, as intervenções desse período foram de atuação pontual e de forte apelo social. Dentre as ações executadas estão o desenvolvimento de pesquisas, intervenções físicas, manutenção e limpeza das fachadas e do espaço público – passeios e praças públicas, além da promoção de eventos, campanhas publicitárias, gestão de estacionamento, etc. Marcou ainda essa época a participação de outros agentes além do poder público: a sociedade civil e a iniciativa privada. A primeira, através de organizações sociais e ações de tombamento e pelo reconhecimento como grande agente no processo de construção social; e a segunda, incluída no processo como resposta às críticas da falta de empreendedorismo do período anterior. Os gestores começaram a agir, então, como empreendedores e as intervenções buscaram viabilizar economicamente os centros urbanos, adotando o *city marketing* como estratégia de política urbana. *City marketing*, ou marketing urbano, é o conjunto de estratégias de promoção da cidade a fim de atrair visitantes e investimentos. O incentivo ao comércio varejista moderno apareceu como “(...) parte de uma estratégia deliberada para vender a história num ambiente de compras” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 18), atrair o consumidor e possibilitar ainda a exploração econômica da área. Entretanto, durante esse período, as tentativas de dar vitalidade aos centros urbanos foram acanhadas, “baseadas em ações normativas, discursos políticos e intervenções isoladas, voltadas, na maioria das vezes, à exclusiva restauração das edificações” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 31)

A partir dos anos 70, começa-se a procurar uma forma de contornar o efeito comentado anteriormente da desvalorização e abandono consequentes do tombamento de áreas patrimoniais. Esta busca se caracterizará pela ‘ideia de firmar o patrimônio como um recurso econômico’. (VIEIRA, 2008, p. 91)

No Brasil, destacou-se o Programa de Reconstrução das Cidades Históricas – PCH, instituído entre 1973 e 1983 pelo Governo Federal. Corrêa (2012) verificou como principal objetivo o desenvolvimento econômico da região Nordeste através do turismo e apontou o enfoque no monumento isolado, buscando torna-lo economicamente viável através de seu uso. Acreditava-se num “(...) círculo virtuoso de autosustentação econômica, ou seja, após os investimentos iniciais do Programa, a economia do turismo local financiaria a conservação dos monumentos.” (Corrêa, 2012, p.140). Entre alguns projetos executados pelo programa

estão a restauração e adaptação de monumentos como a Antiga Casa de Detenção do Recife para receber a Casa da Cultura de Pernambuco, e o Antigo Palácio dos Bispos para receber o Museu de Arte Sacra, em Olinda.

As transformações na dinâmica urbana consistiram nas iniciativas de atrair visitantes e estabelecer novos usos e funções aos centros históricos, que começam a oferecer opções de lazer e turismo, atraindo assim uma população flutuante. A inserção dessa dinâmica nos centros históricos gerou uma série de críticas a respeito da criação de cenários, já que utiliza “(...) o conceito de preservação para o processo que cria um novo ambiente” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 30). Nessa pesquisa não foram identificadas grandes mudanças no panorama habitacional, a população, atraída pelo novo conceito de moradia implementado pelo mercado imobiliário, continua a migrar no sentido contrário aos centros históricos. (Bernardino, 2011).

(...) a contribuição da preservação da história será muito limitada para a cidade como um todo se a intervenção dos centros for somente física e direcionada ao turismo. Essa preservação não será histórica, pois refletirá somente a arquitetura e não ao ambiente urbano ou a sua memória. A qualidade arquitetônica é apenas um dos itens que devem ser considerados na preservação histórica (Marcuse, 1998 apud (VARGAS & CASTILHO, 2006, p.30).

As discussões provenientes desse período voltaram-se à estratégia de recuperação através dos interesses na iniciativa privada, à criação de cenários e ao entendimento do que é histórico (Vargas & Castilho, 2006). Isso, somado à introdução de novos grupos sociais, tende a expulsar a população de baixa renda, já que a ela se atribui uma imagem de sujeira e deterioração, podendo resultar, por fim, na gentrificação dessas áreas. O termo gentrificação (em inglês *gentrification*) em “tradução literal, poderia ser entendida como o processo de enobrecimento, aburguesamento ou elitização de uma área” (COSTA, 2016). Esse processo ocorre quando um local, que inicialmente abrigava uma classe menos abastada, começa a receber novos investimentos e/ou moradores de maior poder aquisitivo, resultando num aumento no preço imobiliário da área e terminando por expulsar os antigos moradores. A gentrificação se origina pelo interesse privado relacionado à especulação imobiliária e tende a ocorrer em bairros centrais, históricos ou de potencial turístico, muitas vezes apoiados num discurso de “obras que beneficiam a todos.” (Costa, 2016). No que tange os centros históricos, diante de seus valores simbólicos e de sua importância referentes à identidade, memória e cultura de uma população, estamos abordando um bem coletivo que deve, portanto, ser acessível às diversas classes sociais de forma igualitária.

A legislação de salvaguarda deveria ser, em princípio, acompanhada de disposições preventivas contra as infrações à regulamentação de salvaguarda e contra qualquer alta especulativa dos valores imobiliários nas zonas protegidas, que possa comprometer uma proteção e uma restauração concebidas em função do interesse coletivo. (RECOMENDAÇÃO DE NAIRÓBI, 1976)

O desenvolvimento cada vez mais acelerado das tecnologias de comunicação possibilitou uma maior difusão da informação e as distâncias tornaram-se menores. Isso intensificou o processo de globalização, principalmente no que se refere às atividades econômicas, que agora independem do espaço físico. Essa maior capacidade de comunicação permitiu que a cidade se transformasse mais intensamente em mercadoria, além de uma maior proliferação e divulgação das ações, facilitando o envolvimento de grupos e associações.

Nos últimos vinte anos, a internacionalização da economia provocada pela agilização das comunicações – liderada pela tecnologia da informática – conduziu, entre outras coisas, a uma alteração no significado de espaço e tempo. Reconhecido tradicionalmente como suporte, barreira ou obstáculo, ou ainda como fonte de recursos naturais para o desenvolvimento das atividades humanas, o espaço físico adquire uma nova e diferente condição. O território deixa de ser o locus da produção para ser objeto de consumo (...) (VARGAS e CASTILHO, 2006)

Muxí e Montaner, (2014) identificaram a presença de um urbanismo global denominado como tardo-racionalista, “que é senão a ulterior reformulação rentável da zonificação do urbanismo racionalista” (Muxí e Montaner, 2014, p.124) – denominado também como ortodoxo ou moderno – onde são concretizados quatro elementos: habitação na urbanização fechada, trabalho no centro terciário, entretenimento e consumo nos *shoppings centers* e circulação pelas rodovias. Todos eles com o apoio de propagandas em massa que maximizam as características convenientes, fazendo ainda o uso de termos que nem sempre representam a realidade. Esse modelo se expande, então, através da “promoção de ideais de vida gerados a partir da publicidade, das séries de televisão e dos filmes” (Muxí e Montaner, 2014, p.126). Constata-se, então, a persistência de ideais de segregação funcional da cidade. A grande diferença entre o urbanismo racionalista e o tardo-racionalista apontada pelos autores é o fato de o primeiro partir de concepções éticas de melhorias na habitabilidade enquanto o segundo é um projeto financeiro e especulativo.

(...) abandonadas à sorte, as ruas tradicionais dos centros históricos se tornam trincheiras, lugares para atravessar velozmente dentro do carro, onde competem os vendedores ambulantes e os comércios depauperados nos andares térreos sobre os quais a cidade jaz abandonada. Uma vez depauperados, os centros se apresentam como novas oportunidades de negócio global. Desse modo, o mercado transforma-se no salvador e no

planejador urbano que transpõe a lógica do simulacro e da diversão dos centros comerciais à cidade real. (MUXÍ e MONTANER, 2014, p. 125)

Nesse contexto, inicia-se a partir da década de 1990 o período de “Reinvenção Urbana”, que prolonga-se até os dias de hoje. Vargas & Castilho (2006) apontam que foram poucas as inovações, havendo, entretanto, uma mudança no foco e na dimensão dos projetos e no gerenciamento do processo, ampliando as estratégias de gestão do período anterior: o empreendedorismo estratégico e o marketing urbano. A visão empreendedora na gestão dos centros históricos vem como um grande aliado para garantir a integração da cidade no mundo e na sociedade contemporânea capitalista. A mobilização dos governos locais e grupos empresariais para atrair capital e estimular o mercado imobiliário, por meio de financiamento público, aponta uma produção do ambiente urbano baseada na reprodução do capital (Nobre, 2003).

(...) a cultura, por um lado, e a cidade, por outro, passaram a ser consideradas como mercadorias, ou até mesmo, manipuladas como imagens de marca, principalmente dentro do atual processo de globalização da economia. (VAZ e JACQUES, 2001, p. 672)

As intervenções desse período consistem no processo de reinvenção da imagem urbana, traduzidas pelo espaço físico e atividades passíveis de consumo. Com o crescimento da indústria cultural e do turismo, as cidades passam a competir entre si e seus centros históricos – que continuam, em grande parte, inóspitos e subutilizados – assumem o importante papel de produzir reconhecimento diante de um mundo globalizado. São projetos de intervenção pontual que, através de investimentos em edificações de boa visibilidade mediática, buscam uma disseminação de uma imagem positiva da cidade (Vaz e Jacques, 2001, p.670). A necessidade de vender a cultura e a história resulta numa simplificação da mesma e na destruição de valores artísticos para facilitar a difusão e o consumo massificado (Vaz e Jacques, 2001, p.666).

Reforçar a imagem da cidade através da organização de espaços urbanos espetaculares tornou-se um meio de atrair capital e pessoas (do tipo certo) num período (desde 1973) de competição urbana intensificada e de empresariamento urbano (HARVEY, 1989, p.92 apud NOBRE, 2003)

As críticas a esse período dizem respeito à supervalorização da imagem, à comercialização superficial da cultura, à criação de cenários e ao público alvo das intervenções (a população flutuante e não a população local), além da priorização dos valores econômicos em detrimento dos valores patrimoniais coletivos. Os projetos são voltados prioritariamente ao turista e ao investidor, desconsiderando as necessidades e desejos dos cidadãos. Vaz e Jacques (2001)

afirmam que esse tipo de intervenção produz espaços e equipamentos culturais excludentes, resultando numa “gentrificação cultural”, isto é, “um enobrecimento, ou melhor, emburguesamento das atividades culturais através da criação de equipamentos mediáticos, porém elitistas” (Vaz e Jacques, 2001, p. 672), ou seja, na privação de bens culturais coletivos a uma população de menor renda.

(...) as municipalidades se empenham para melhor vender a imagem de marca da sua cidade, muitas vezes em detrimento das necessidades da própria população local ao privilegiar o turismo, e neste sentido, favorecer a “gentrificação” de áreas a serem revitalizadas, principalmente aquelas centrais e ditas históricas. (VAZ e JACQUES, 2001, p. 672)

Vieira (2008) constatou, em relação à primazia da exploração econômica, uma série de intervenções onde houve a descaracterização do patrimônio histórico a fim de atender às necessidades dos novos usos. Essa atribuição de novos usos deve ser feita de maneira consciente, respeitando e adaptando-se à estrutura física existente, pois estamos tratando de bens coletivos insubstituíveis, não renováveis e de profundo valor simbólico que poderiam sofrer danos irreversíveis. Da mesma forma, considerar apenas valores patrimoniais torna os edifícios e sítios históricos isolados, subutilizados e congelados no tempo, tendendo a sofrer com a desvalorização, degradação e deterioração.

As intervenções de viés turístico atribuíram aos centros históricos uma dinâmica similar aos *shoppings centers*, onde se desfruta da imagem do patrimônio para atrair visibilidade e consumidores numa escala global. Não há, portanto, uma tentativa de reinserção da dinâmica urbana dos centros históricos em seu momento de apogeu, e sim, a criação de espaços de consumo baseados no lazer e turismo e sustentados na imagem do patrimônio. Bernardino (2011, p.31) afirma que a “dinâmica urbana, ‘os modos de vida’ e as possibilidades que elas representam para a vida urbana não parecem incluídos na ideia de ‘patrimônio histórico’”. O uso habitacional e a preexistência social não foram contemplados, pelo contrário, a imposição do sistema turístico sobre o sistema cotidiano acarretou, em alguns casos, na substituição de habitações por equipamentos de hospedagem (Muxí & Montaner, 2014), resultando numa dinâmica urbana efêmera e monofuncional. Os autores apontam ainda que a lógica do turismo globalizado e financeiro é insustentável uma vez que, quanto maiores os investimentos e a presença global, maior a facilidade de homogeneização que, se consolidada, anula a potencialidade da cidade se destacar no mercado global.

Em suma, a tematização exige a criação de lugares e a especialização funcional da cidade, que deve oferecer sua complexidade para que seja

consumida rapidamente. Independente de sua dinâmica própria, as cidades se veem pressionadas a tematizar-se e museificar-se (...). Se não souberem integrar e respeitar o entorno social e cultural existente, esse processos podem ser mortais para a vitalidade das cidades e, no fim das contas, para o próprio turismo. (MUXÍ e MONTANER, 2014, p. 152-153)

Observa-se que o caráter pontual e monofuncional dessas intervenções não foi capaz de provocar efetivamente a vitalidade urbana, uma vez que produz movimento em ruas, dias e horários reduzidos, não incita a diversidade de usos e funções, de usuários e nem a ocupação efetiva do estoque construído – que, apesar das fachadas restauradas, permanece em grande parte subutilizado. Muitos dos centros urbanos brasileiros ainda se caracterizam como locais sem vitalidade e de espaço físico degradado. Salienta-se, por fim, a imperatividade de re-habitar essas áreas, reintroduzindo uma dinâmica cotidiana que seja capaz de contribuir imensuravelmente às áreas históricas, em aspectos sociais, físicos, econômicos, funcionais e culturais.

1.3. Noção de conservação

Considerando a relação entre a vitalidade urbana de centros históricos e a conservação de seu estoque construído, esse item procurou expor a noção e algumas considerações sobre a conservação do patrimônio cultural, histórico e artístico.

A conservação de bens culturais é um termo bastante abrangente que implica num conjunto de medidas designadas a manter ou reestabelecer a integridade física do organismo em questão (seja ele sítio, conjunto ou edifício histórico), buscando prevenir a degradação do mesmo. A conservação dos monumentos e do espaço público exige a *manutenção preventiva*, um tipo de intervenção conservativa que visa minimizar os ritmos de deterioração da vida do organismo através de ações de reparo e cuidados periódicos que evitem, por fim, a necessidade de grandes e onerosas intervenções. Assinala-se que a necessidade de intervenções é consequência da falta de ações de conservação. Para salvaguardar o patrimônio histórico, é primordial, então, que a conservação seja considerada um objetivo máximo do planejamento urbano das centralidades históricas. A conservação é utilização racional de um bem, portanto, capaz de contribuir para a economia de recursos, evitando o desperdício e resultando num desenvolvimento sustentável (Declaração de Amsterdã, 1975; Vasconcelos e Mello, 2006, p.61). Os custos sociais e econômicos da reutilização do estoque construído são infinitamente

menos que os de construção e substituição de estruturas urbanas (Zancheti et. Al, 1998, p.5). Além disso, a conservação do patrimônio histórico mostra-se indispensável para a manutenção do sentimento de pertencimento, da memória coletiva e identidade cultural, para que o indivíduo valorize o patrimônio e reconheça seu lugar diante do mundo globalizado. Como resposta ao crescente abandono e subutilização dos edifícios históricos, a Declaração de Amsterdã (1975) aponta ainda a necessidade de “atribuir às construções funções que, respeitando seu caráter, respondam às condições atuais de vida e garantam, assim, a sua sobrevivência” (Declaração de Amsterdã, 1975). Para assegurar a conservação de uma área histórica é necessário garantir que seus edifícios estejam em uso.

Esse patrimônio urbano, histórica e socialmente construído, não pode ser simplesmente observado; precisa ser usado intensamente. Afinal, a melhor receita para a sua preservação ainda é o seu uso. (FARRET in VASCONCELOS e MELLO, 2006, p.VIII)

A política de planejamento regional deve integrar as exigências de conservação do patrimônio arquitetônico e para elas contribuir. Ela pode, particularmente, incitar novas atividades a serem implantadas nas zonas em declínio econômico a fim de sustar seu despovoamento e contribuir para impedir a degradação das construções antigas. (DECLARAÇÃO DE AMSTERDÃ, 1975)

Consciente das novas atividades e desejos da sociedade pós-moderna e ainda, das contribuições efêmeras que o turismo e o lazer oferecem aos centros históricos, conclui-se que a atribuição do uso habitacional, combinado aos usos já implementados, é um enorme explorador do potencial de uma área histórica. Incentivar esse tipo de uso, reabilitando áreas subutilizadas para a habitação, pode contribuir imensamente para a preservação dos sítios históricos e incremento da sua vitalidade urbana. A manutenção periódica é mais provável quando há pessoas habitando os edifícios. Desta forma, as políticas de planejamento urbano de centralidades históricas devem evitar ao máximo o despovoamento dessas áreas e contribuir à conservação (Vasconcelos e Melo, 2006), incitando o uso habitacional e novas atividades em zonas de declínio econômico e social.

2. NOÇÃO DE VITALIDADE URBANA

Esse capítulo aborda o conceito e os geradores de vitalidade urbana, utilizando como principal referência a obra da jornalista ativista norte-americana Jane Jacobs (2011), buscando compreender possíveis maneiras de reverter a atual situação de degradação e/ou subutilização de centros históricos. Apesar de ter suas ideias desenvolvidas no contexto norte-americano, muitos dos ensinamentos de Jacobs (2011) podem ser aplicados ao contexto brasileiro.

A vitalidade urbana supõe a existência da vida urbana. Essa, por sua vez, tem como condição de existência a presença de pessoas nos espaços públicos das cidades, que são constituídos, em grande maioria, por suas ruas e calçadas. Dessa forma, se não há vida nesses espaços, não há vitalidade urbana. Para entender os condicionantes que levam ou não as pessoas a utilizarem os espaços públicos é necessário compreender o seu funcionamento.

Pioneira na discussão sobre a vitalidade urbana, em 1961, a jornalista Jane Jacobs (2011), criticou o planejamento urbano ortodoxo que, de acordo com ela, planeja a aparência das cidades ignorando seu verdadeiro caráter funcional. Os urbanistas modernistas compreendiam que calcular “cientificamente” a área seria a melhor maneira de planejá-la, descentralizando todos os usos e separando as funções da cidade, difundiam também os conceitos de bairros planejados e superquadras, além de abordarem as ruas e calçadas apenas para fins de circulação, priorizando o uso do automóvel. Tais concepções foram sendo cada vez mais utilizadas como princípios para o planejamento urbano, tanto nas escolas de arquitetura quanto nas gestões públicas. Entretanto, os ideais modernistas sofreram duras críticas no período pós-moderno.

Os edifícios isolados, monofuncionais e fechados sobre si mesmos não promoveram a atração de outros usuários nem o estabelecimento de sinergias fundamentais para o estímulo e a manutenção da vitalidade urbana (VARGAS & CASTILHO, 2006, P.13).

A autora constatou, através de discussões de caso e de profundas observações dos espaços públicos nas grandes cidades, os princípios necessários para a existência de vida urbana. Na contramão do planejamento urbano vigente na época, Jacobs apontou a necessidade de tratar a diversidade de usos complexos e densos como princípios onipresentes para a vitalidade urbana, além de ter afirmado a importância da rua e de seu caráter funcional e social. Sendo as ruas e calçadas os principais espaços públicos da cidade, é nelas onde constatamos a presença

ou ausência da vitalidade urbana. É através delas que os cidadãos participam da vida pública e entram em contato real com a cidade, seja por fins de permanência ou apenas de passagem.

A vida na rua, tanto quanto eu possa perceber, não nasce de um dom ou de um talento desconhecido deste ou daquele tipo de população. Só surge quando existem as oportunidades concretas, tangíveis, de que necessita. Coincidentemente, são as mesmas oportunidades, com a mesma abundância e constância, necessárias para cultivar a segurança nas calçadas. Se elas não existem, os contatos públicos nas ruas também não existirão. (JACOBS, 2011, p. 75)

Jacobs (2011) aponta o contato e a segurança como características funcionais e sociais indissociáveis das ruas. As pessoas tendem a optar por não permanecer ou frequentar determinadas ruas porque não se sentem seguras nelas. “A confiança na rua forma-se com o tempo, a partir de inúmeros pequenos contatos públicos nas calçadas.” (JACOBS, 2011, p. 60) Quanto mais pessoas entrarem em contato com esses espaços públicos, maior será o movimento nas ruas.

Ruas movimentadas tendem a passar sentimento de segurança enquanto ruas desertas tendem a serem locais perigosos. Jacobs (2011) justifica isso afirmando que as pessoas assumem inconscientemente o papel de vigilantes naturais das ruas (Figura 6). A partir desses argumentos critica a dispersão e a redução do adensamento – princípios do planejamento urbano moderno – visto que são danosos à segurança nas ruas da cidade. Salienta-se aqui, então, a importância do uso residencial no que diz respeito à quantidade de pessoas com a possibilidade de estabelecer esse contato. Áreas desabitadas são geralmente locais inóspitos ou de vida urbana reduzida (Figura 7). Sendo assim, observa-se que o potencial de movimento e vida urbanos cresce ou decresce diante da existência ou não de moradores em determinado local. Entretanto, usos uniformes – seja residencial ou comercial – são incapazes de produzir efetivamente a vitalidade urbana, esse será um tópico abordado mais adiante.

Figura 6 Ruas movimentadas possuem mais vigilantes naturais
Feirinha na Rua do Bom Jesus, Recife
Fonte A autora, 2016



Figura 7 Em ruas vazias não há contato ou sensação de segurança
Rua do Apolo, Recife
Fonte A autora, 2016



Os olhos da rua são as pessoas que, consciente ou inconscientemente, utilizam o espaço público e/ou costumam contemplá-los de suas casas, exercendo uma vigilância natural sobre o que ali acontece. (SABOYA, 2010)

Os “olhos da rua” são apontados como o principal condicionante para a ordem pública, sem desmerecer, contudo, o papel do policiamento das ruas. Para que haja uma maior quantidade de vigilantes naturais é necessário que várias pessoas entrem em contato com as ruas e

calçadas, sejam elas transeuntes, comerciantes ou pessoas nas janelas. Contudo, a concentração excessiva de pessoas, como nas multidões, pode facilitar a ocorrência de furtos, pois as próprias pessoas limitam a visibilidade dos vigilantes naturais. De acordo com Lobo & Guimarães (2010), ao analisar a criminalidade no Centro Histórico de Belém, “o roubo à mão armada tende a acontecer de noite, quando menos pessoas estão nas ruas, tornando a exposição da arma algo com baixo risco, enquanto o furto a transeuntes ocorre durante o dia, quando o grande volume de pessoas coloca alvos fáceis para o transgressor em um local de difícil vigilância”. É importante salientar que as ruas “devem ocupar-se de boa parte da incumbência de lidar com desconhecidos, já que é por elas que eles transitam.” (JACOBS, 2011, p. 36). A presença de estranhos no espaço público não deve oferecer ameaça aos residentes e nem aos próprios estranhos, já que a eles também deve ser garantida segurança. A aversão a desconhecidos tende a produzir certo isolamento e segregação.

Para garantir a segurança nas ruas e calçadas é importante, então, que haja usuários na rua em quantidade suficiente – não tanto de maneira a inibir a visibilidade dos vigilantes naturais, nem tão pouco a ponto desses não existirem – e ininterruptamente, para movimentar as ruas em diferentes horários e com propósitos e atividades diversos. “Essas atividades interagem entre si e de alguma forma acabam complementando-se, formando uma teia de interação social e cuidados mútuos” (SABOYA, 2010). Essa teia de relações sociais foi denominada por Jacobs (2011) como o “balé das ruas”, composto por moradores e transeuntes desconhecidos. Para tanto, a autora afirma que é necessária uma oferta de estabelecimentos de usos variados, que tragam diferentes tipos de usuários em horários diversos. Lojas, bares e restaurantes são apontados como exemplos, por darem às pessoas motivos para utilizar as calçadas onde esses estabelecimentos se encontram, por darem aos moradores motivos para contemplar a rua através de suas janelas e por fazerem com que as pessoas percorram outras ruas e calçadas que se tornam percursos até esses estabelecimentos. Assim, quanto maior for a dispersão e quantidade desses, maior será a quantidade de ruas movimentadas. O caráter monofuncional de uma área – onde há apenas um tipo de uso, seja comercial ou residencial – tende a resultar em ruas vazias em determinados horários.

De acordo com o arquiteto urbanista Renato Saboya (2012), determinadas tipologias edílicas podem incentivar o contato com as ruas. Por exemplo, a altura dos edifícios é apontada como característica determinante. Gehl (2011) assegura que o campo de visão humano volta-se à frente e abaixo, limitando-se com elementos mais altos e defende, assim, que edifícios mais

horizontais possibilitam uma apreensão mais fácil do espaço, já que estão em maior conformidade com nossos sentidos. Além disso, quanto maior densidade de portas e janelas e menor incidência de fachadas e pontos cegos (como muros altos e fachadas sem janelas), maior será a possibilidade de apropriação da rua pela casa. É evidente que essa densidade nada produz quando os edifícios em questão estão desabitados. Desta forma, a falta de moradores em determinado local limita significativamente a quantidade de “olhos da rua”. As características edáficas até então citadas dizem respeito à permeabilidade visual, apontada como um estímulo visual para o contato com a rua.

Todos esses estímulos (sonoros, visuais, etc.) podem atuar como incentivadores à vivência do espaço público, através do que pode ser considerada a terceira maneira de reforçar a proximidade física: promover a lembrança constante de que o espaço está ali, próximo, com todos os seus atrativos. É um aspecto bem aceito nas ciências cognitivas que aquilo que está ao alcance da experiência e dos sentidos afeta profundamente os julgamentos e inferências que fazemos sobre o mundo. (...) O mesmo princípio pode ser estendido ao papel que a visibilidade tem sobre nossa consciência acerca dos espaços públicos e as decisões que tomamos quanto à frequência com que o vivenciamos: se ele está presente em nossa consciência (e os estímulos visuais são importantes nesse sentido), é maior a probabilidade de que nossas decisões os incluam. Se ele, ao contrário, está ausente, é menor a probabilidade de que o consideremos em nossas ponderações e escolhas. (SABOYA, 2012)

Ou seja, quanto maior for o contato do indivíduo com as ruas e calçadas, mais provável que esse indivíduo se aproprie da rua e conseqüentemente do espaço público do seu bairro. É possível estimular essa apropriação através da oferta de locais de permanência, como bancos, parklets, feirinhas, teatros de rua, foodtrucks, etc.

Figura 8 Estímulo de permanência: parklet
Fonte G1, 2014⁷



Figura 9 Estímulo de permanência: teatro de rua
Fonte Blog de Jornalismo, 2012⁸



⁷ Disponível em <http://g1.globo.com/pe/pe-noticia/2014/11/g1-reune-novidades-para-curtir-no-verao-recifense.html> acesso em 28 de novembro de 2016.

⁸ Disponível em <https://blogdejornalismo.wordpress.com/2012/04/13/rua-vira-palco-no-festival/espacos-18/> acesso em 28 de novembro de 2016.

Moradores que possuem maior contato com as ruas geralmente possuem relações sociais com a vizinhança, e alguns se tornam figuras públicas. Essas são pessoas-chave no “balé de rua” e podem ser os tomadores de iniciativas (aqueles que organizam eventos para a vizinhança), pessoas confiáveis (com as quais confiamos as chaves de casa), etc. As relações de vizinhança são resultado de um local onde os residentes possuem contato constante com as ruas, e são de suma importância à conservação dos aspectos sociais e físicos do espaço urbano. Quando uma vizinhança apropria-se do espaço público ela tende a realizar ações de autogestão ao procurar manter a ordem pública, evitar depredações e incentivar a cooperação entre os moradores.

Newman (1996 apud Saboya, 2009) e Jacobs (2011) observaram que espaços não apropriados pelos moradores são geralmente locais depredados. Existe, portanto, uma vinculação entre o contato dos moradores com o espaço público e a conservação do mesmo. A socióloga Maria de Fátima Lima (informação verbal)⁹ afirma que com cooperação há a possibilidade da criação de associações e/ou coletivo de moradores, que unem esforços para fazer reivindicações aos gestores públicos a fim de solucionar problemas locais e buscar melhorias. Quanto mais ativa for a associação/coletivo de moradores, mais provável será a resposta para as reivindicações, que podem ser melhorias na iluminação, na infraestrutura, no policiamento, etc. Para Jacobs (2011) um bairro malsucedido é aquele que perece diante de seus problemas e deficiências, estando cada vez mais inerte neles, enquanto um bairro bem-sucedido consegue resolver seus problemas, sem permitir que eles se consolidem.

Para a autogestão de um lugar funcionar, acima de qualquer flutuação da população deve haver a permanência de pessoas que forjaram a rede de relações do bairro. Essas redes são o capital social urbano insubstituível. (JACOBS, 2011, p. 150-151)

Compreendido o caráter funcional e social das ruas, passamos então aos geradores de diversidade, condicionante imprescindível para a vitalidade urbana. A diversidade comercial é enormemente importante para o florescimento social e econômico das cidades, pois ela é capaz de gerar uma variedade de panoramas e atrair uma diversidade de frequentadores, o que permite ainda a ampliação do próprio comércio. O primeiro gerador de diversidade apontado por Jacobs (2011) diz respeito à diversidade de usos e funções principais do bairro, pois eles

⁹ Maria de Fátima Lima, socióloga e especialista em associativismo, cooperativismo e educação ambiental, em palestra realizada pelo Sebrae/PE em parceria com Inciti/UFPE, no dia 10 de setembro de 2016.

garantem a presença de pessoas em ruas e horários diversos. Em termos econômicos, é inviável às empresas de bens de consumo manter-se em locais onde elas fiquem vazias a maior parte do tempo. Desta forma, observa-se a necessidade do uso residencial tanto para gerar o movimento necessário nas ruas, quanto para a sustentação do comércio.

Uma população de moradores estimularia o desenvolvimento de uma infraestrutura para compras, restaurantes, locais de diversão e garagens, que se mostrariam altamente desejáveis também para a população diurna de trabalhadores. (JACOBS, 2011, p. 172)

Do mesmo modo, o uso comercial mostra-se indispensável para atrair visitantes e dar movimento e segurança às ruas durante o dia. É possível ainda gerar movimento nas ruas no período noturno através de estabelecimentos como bares, restaurantes, etc. Usos uniformes geram pessoas nas ruas apenas em determinados horários, deixando lacunas de movimento nas demais horas do dia. Contudo, mesmo que haja uma diversidade de usos e funções que, entretanto, produzam movimento nos mesmos horários, também existirão lacunas. Jacobs (2011) analisou que a primeira e mais desastrosa deficiência dos centros das cidades é a combinação insuficiente de usos principais. A autora observou ainda que a decadência de centros das cidades norte-americanas deu-se através de políticas de setorização dos usos, que provocou o deslocamento e separação do comércio, lazer, moradia, etc. Lobo & Guimarães (2010), constataram, no caso do Centro Histórico de Belém, que as ocorrências de furtos ocorrem mais facilmente onde havia a concentração de usos comerciais e de serviços, enquanto diminuía bastante em áreas predominantemente residenciais.

(...) que os centros das cidades sejam revitalizados por meio de uma distribuição melhor das pessoas ao longo do dia. Quanto maior for o êxito das cidades na geração de diversidade e vitalidade em qualquer uma de suas zonas, obviamente maiores serão as probabilidades de elas obterem êxito também em outras zonas – inclusive, provavelmente, as mais desencorajadas. (JACOBS, 2011, p. 195)

Como já foi visto, para que a diversidade floresça é preciso existir um comércio diversificado, isso diz respeito também a uma mistura de empresas de rendimentos altos, médios e baixos, que são capazes de atrair variedade de atividades e frequentadores. Para que estabelecimentos de baixo e médio rendimento se instalem em uma área, é necessária uma oferta de imóveis de custos acessíveis, ainda mais quando estamos lidando com áreas centrais, onde o privilégio de localização está embutido no valor do imóvel e/ou aluguel. Sabendo do alto custo de edifícios novos, fica clara a necessidade de edificações antigas para o desenvolvimento de um comércio diversificado. Os custos altos de locais onde há a ausência dessa combinação de edifícios de diferentes idades termina por frustrar antecipadamente pequenos e médios

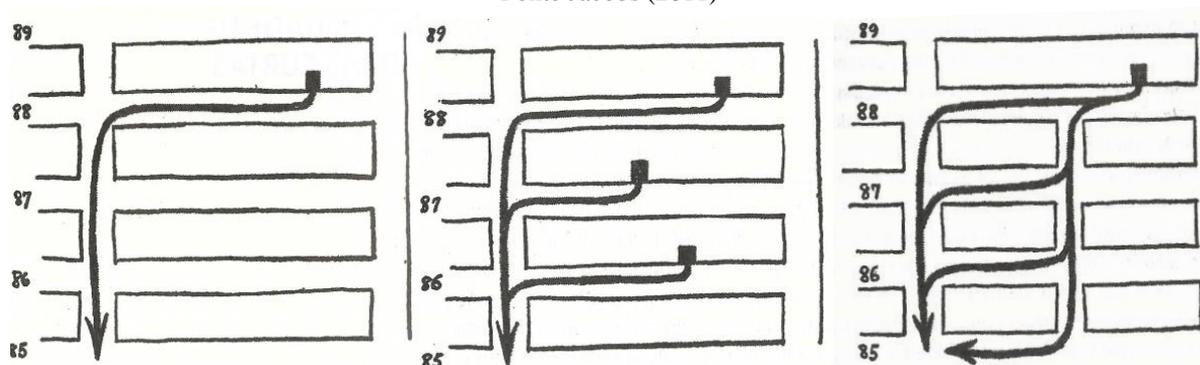
empreendedores. Ainda nesse aspecto, é importante atentar para a especulação imobiliária produzida por intervenções urbanas. Essas localidades, ao receberem melhorias, são valorizadas e isso resulta no aumento do valor no solo. Para garantir, então, a acessibilidade de empresas de rendimentos diversos, é preciso instituir políticas de controle a fim de moderar a especulação, através de um teto para os aluguéis, por exemplo, ou outros mecanismos econômicos.

As combinações de prédios antigos, e as consequentes combinações de custos de vida e de gostos, são essenciais para obter diversidade e estabilidade nas áreas residenciais, assim como a diversidade de empresas. (JACOBS, 2011, p. 215)

(...) uma grande diversidade de idades e tipos de construção tem relação direta e explícita com a diversidade populacional, a diversidade de empresas e a diversidade de panoramas. (JACOBS, 2011, p. 235)

Outro gerador de diversidade é a proximidade na malha das ruas, ou seja, quadras curtas. Diferente das quadras longas, que geram fluxo intenso em apenas uma rua, as quadras curtas resultam em inúmeras possibilidades de percurso, o que dá movimento a uma dimensão maior do espaço e, conseqüentemente, forma uma combinação de usos cruzados. Saboya (2012) reforça ainda que a maioria das pessoas andando na rua está indo para algum lugar e as quadras curtas possibilitam incluir diversas ruas no caminho. O arquiteto urbanista salienta também que, além da restrição no movimento das ruas, quadras longas são economicamente desfavoráveis, pois o valor do solo aumenta nas vias principais enquanto as demais áreas tendem a ficar vazias.

Figura 10 Quadras menores movimentam mais ruas
Fonte Jacobs (2011)



Como quarto e último gerador de diversidade urbana, Jacobs (2011) aponta a necessidade da concentração populacional para a vitalidade urbana. A falta de densidade populacional faz com que o potencial de vitalidade urbana seja comprometido em quase todos os aspectos. Sem moradores o contato com as ruas é enormemente reduzido, diminuindo o movimento nas ruas e conseqüentemente os “olhos da rua”, agentes da segurança pública. “As pessoas que

habitam o distrito também constituem em geral uma grande porcentagem das pessoas que utilizam as ruas, os parques e os estabelecimentos locais.” (JACOBS, 2011, p. 222). Edifícios com potencial de permeabilidade visual, quando desocupados, tornam-se inúteis, pois não há pessoas para observar, nem para serem observadas.

Figura 11 Edifícios potenciais vazios/subutilizados
Fonte A autora, 2016



A subutilização das edificações gera, pela falta de manutenção, degradação física dos mesmos. Além disso, a falta de autogestão – obviamente inexistente ou diminuída pela falta de residentes, gera degradação física e social do espaço público, abrindo portas para a depredação e para instalação de atividades marginais. O uso apenas comercial é incapaz de gerar efetivamente vitalidade e vida urbana, pois atrai frequentadores de maneira escassa, em locais, horários e dias isolados. A diversidade de atividades e usos é comprometida, já que boa parte do comércio é incapaz de se manter sem o movimento contínuo de pessoas nas ruas. Da mesma forma que a diversidade atrai mais diversidade, a falta dela produz cada vez mais a estagnação do comércio. Conclui-se que, em termos funcionais, locais desabitados são áreas de imenso desperdício, em questões físicas, econômicas e sociais. Altas densidades são capazes de incentivar em uma generosa diversidade de população, o que atrai diversos tipos de comércio, atividades e panoramas.

(...) as oportunidades para interações são ampliadas, visto que a oferta de mercadorias e serviços torna-se mais numerosa e diversificada em comparação com áreas menos densificadas, aumentando os estímulos para deslocamentos e interações. (SABOYA, 2012)

Obviamente, se o objetivo é uma vida urbana movimentada, as densidades habitacionais devem subir até onde for necessário para

estimular a diversidade potencial máxima do distrito. (JACOBS, 2011, p. 234)

Por fim, é importante salientar que os geradores de diversidade – diversidade de usos principais, de prédios de variadas idades, quadras curtas e densidade populacional – isoladamente são incapazes de produzir uma vida urbana eficaz. É a combinação desses itens que resulta numa autêntica vitalidade urbana.

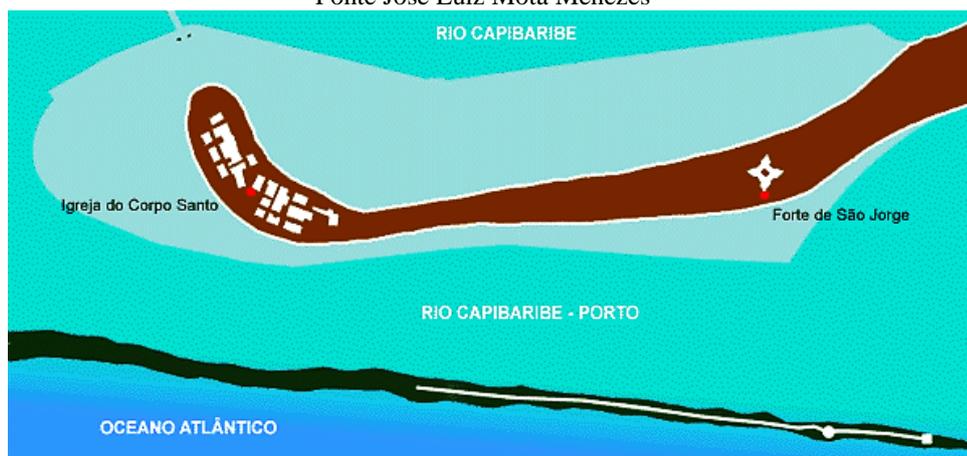
3. CONTEXTO HISTÓRICO DO BAIRRO DO RECIFE

O presente capítulo apresenta o objeto de estudo empírico, descrevendo sua formação e evolução urbana e o Plano de Revitalização do Bairro do Recife, apontando o processo de decadência e a tentativa de requalificação da área.

3.1. O processo de evolução urbana

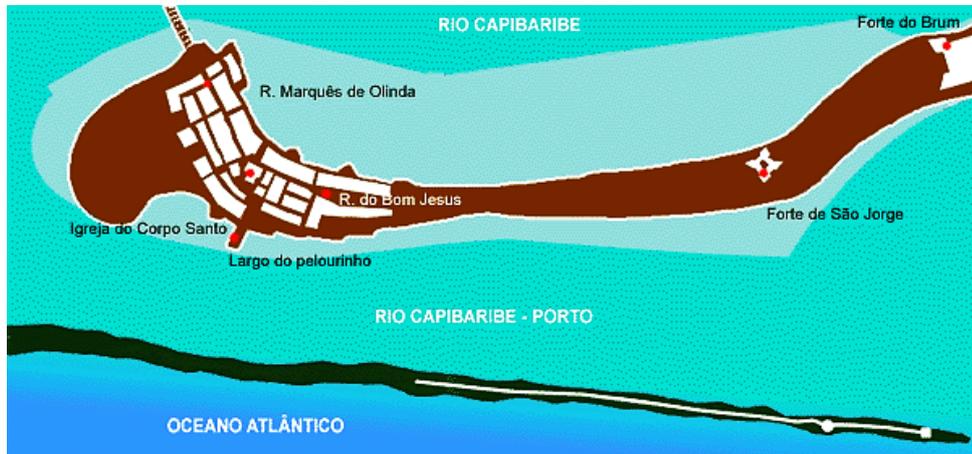
A formação do povoado que deu início a cidade do Recife, por volta de 1537, seguiu o padrão de ocupação litorânea característico da colonização portuguesa, e serviu por muito tempo como apoio portuário da então capital Olinda (ver Mapa 4 e Mapa 4, Recife Séc. VIII). Em 1630, com a invasão holandesa, a capital foi incendiada e os holandeses escolheram o Recife para se estabelecer. Esse foi um momento de crescimento do povoado e de expansão para a ilha Antônio Vaz, onde foi instalada a “Cidade Maurícia” (ver Mapa 4, Recife Séc. XVII). Após a expulsão dos holandeses em 1654, Recife, que já se encontrava consolidada e apresentava localização geográfica estratégica, continuou a desenvolver-se (ver Mapa 2 e Mapa 4 Recife Séc. XIX).

Mapa 1 Bairro do Recife em 1631
Fonte José Luiz Mota Menezes¹⁰



¹⁰ Disponível em <http://longoalcance.com.br/brecife/mapas.htm> acesso em 28 de novembro de 2016.

Mapa 2 Bairro do Recife 1648
 Fonte José Luiz Mota Menezes¹¹



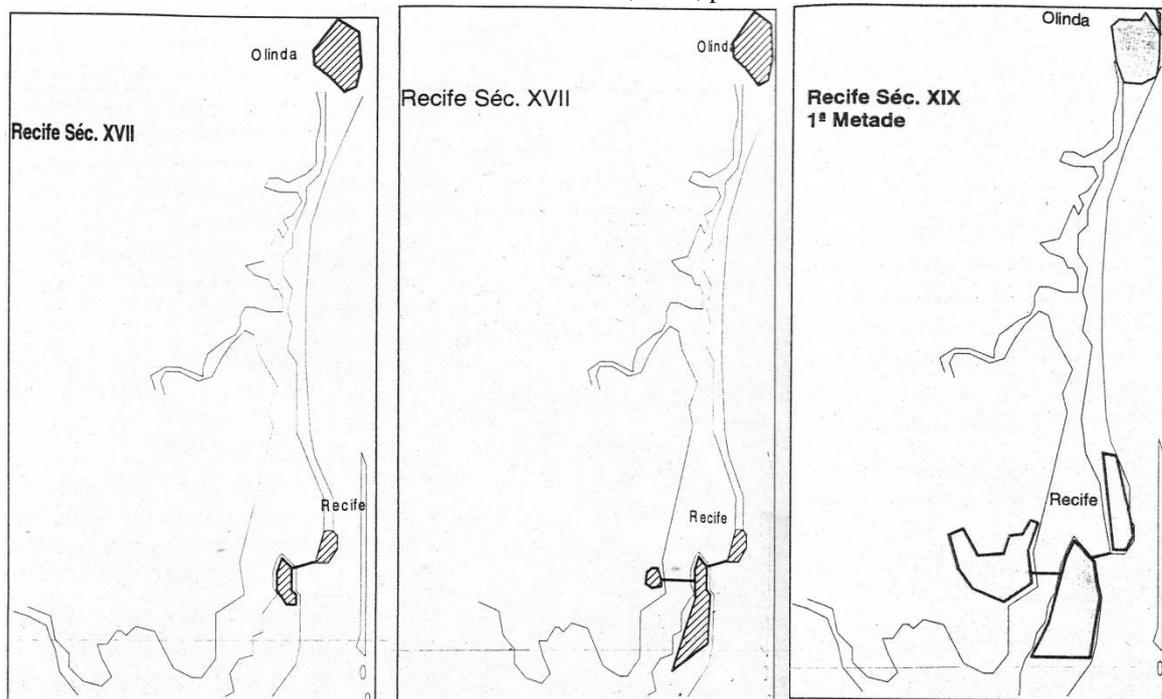
Mapa 3 Bairro do Recife 1854
 Fonte José Luiz Mota Menezes¹²



¹¹ Disponível em <http://longoalcance.com.br/brecife/mapas.htm> acesso em 28 de novembro de 2016.

¹² Disponível em <http://longoalcance.com.br/brecife/mapas.htm> acesso em 28 de novembro de 2016.

Mapa 4 Processo de ocupação do Recife
 Fonte Zancheti et al, 1998, p.10-11



Em 1827 foi eleita capital da província. Nesse momento os bairros do Recife, Santo Antônio e São José eram os espaços mais densamente urbanizados da cidade (Vieira, 2008, p.113; Zancheti et al., 1998, p.9-10). O final do século XIX foi um momento de profundas transformações com a instalação do regime republicano no Brasil e o início do processo de industrialização da economia. Entre a última década do século XIX e as três primeiras do século XX, o país passou por um projeto nacional de *modernização* das grandes cidades, trazendo um novo padrão de ocupação para as capitais. Tais reformas urbanas pautaram-se no reaparelhamento da infraestrutura para melhores condições gerais de produção, no discurso higienista e no embelezamento da cidade e foram caracterizadas por ações de caráter hidrossanitário, pela modernização dos portos, construção de infraestrutura, largas avenidas, parques e jardins, além da construção e reforma de edifícios públicos (Moreira, 1995; Carvalho, 2010; Zancheti et al., 1998, p.11).

Nesse período, o Recife era o mais importante núcleo comercial e de serviços do norte do Brasil: além do crescimento populacional decorrente do êxodo rural, por possuir uma localização geográfica privilegiada, o Porto do Recife era parada obrigatória para todos os navios cargueiros ou de passageiros que se dirigiam para o hemisfério sul (Carvalho, 2010). Era importante, então, mostrar-se atualizado para o restante do mundo e, entre 1909 e 1915, foi executado o primeiro programa de obras para a cidade (Moreira, 1995). Esse compreendia

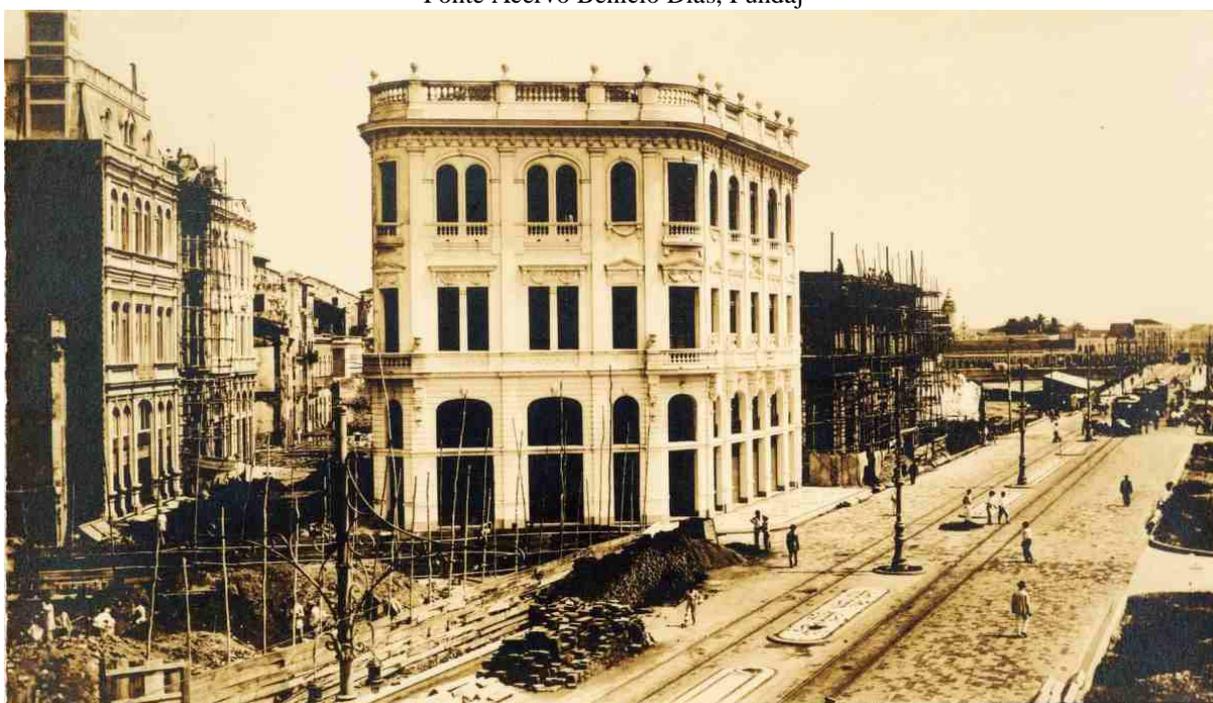
no Plano de Saneamento do Recife do engenheiro sanitarista Saturnino de Brito, e numa ampla reforma de reconstrução e reordenação do bairro e do Porto do Recife, a fim de expandir as relações mercantis e o modelo agroexportador (Moreira, 1995). A modernização do porto garantiria uma maior facilidade nas transações e conservava a cidade como pólo comercial de influência regional. O projeto foi inspirado no Plano Haussman e sua estruturação foi semelhante à Reforma do Porto do Rio de Janeiro pelo prefeito Pereira Passos, financiado por empréstimos da União. O Bairro do Recife, coração da cidade e uma das zonas mais densamente povoadas naquela época, foi quase parcialmente demolido para renovação e ampliação da área portuária (Carvalho, 2010). Ao traçado urbano colonial e tortuoso foi sobreposta uma nova malha de largas e arejadas avenidas radiais: a Avenida Marquês de Olinda, Avenida Rio Branco e a Avenida do Porto, atual Avenida Alfredo Lisboa (Moreira, 1995; Carvalho, 2010).

No lugar dos velhos sobrados coloniais e das habitações insalubres situadas em vielas, surgiram modernos edifícios ecléticos, com bancos, companhias financeiras, firmas de comércio exportador e importador e confeitarias em largas avenidas as quais procuravam representar um novo mundo: o mundo europeu da “Béle-Époque” que travestiu o velho Recife em cidade bela, próspera e civilizada. (MOREIRA, 1995, p. 790)

Figura 12 Demolições no Bairro do Recife, Igreja do Corpo Santo, 1913
Fonte Bocage, Francisco du; Coleção Instituto Moreira Salles¹³



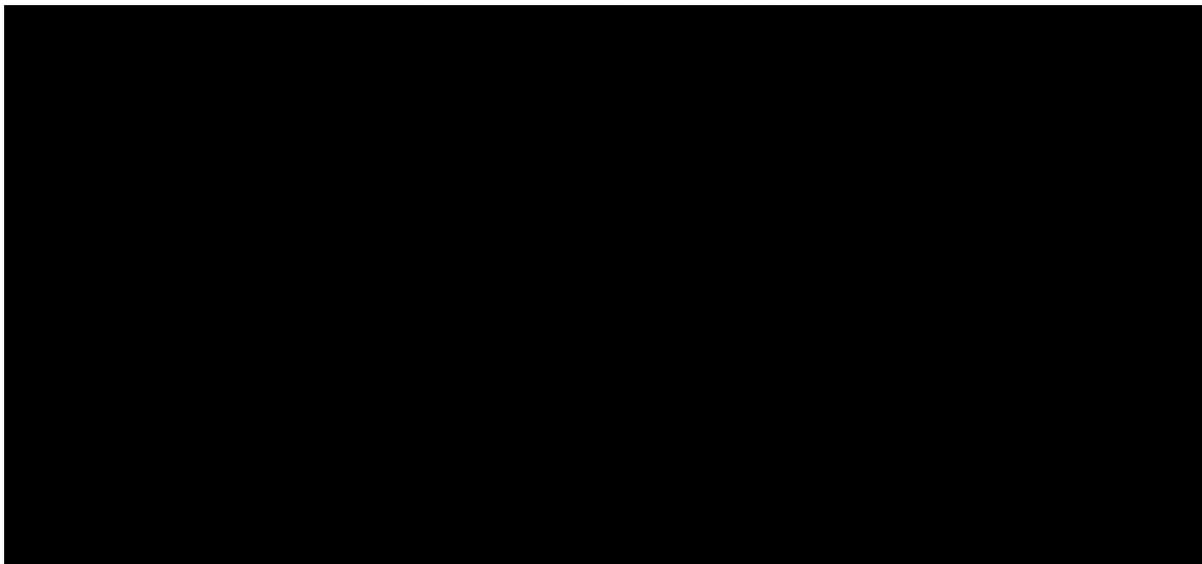
Figura 13 Construção da Avenida Rio Branco
Fonte Acervo Benício Dias, Fundaj¹⁴



¹³ Disponível em <http://fotografia.ims.com.br> acesso em 18 de novembro de 2016.

¹⁴ Disponível em http://marcozero.org/bairro-do_recife-100-anos-depois acesso em 18 de novembro de 2016.

Mapa 5 Traçado urbano antes da Reforma do Porto do Recife, 1906
Fonte José Luiz Mota Menezes¹⁵



Mapa 6 Traçado urbano após a Reforma do Porto do Recife
Fonte Google Maps, 2016.



¹⁵ Disponível em <http://longoalcance.com.br/brecife/mapas.htm> acesso em 28 de novembro de 2016.

Figura 14 Vista Panorâmica da Cidade de Recife, 1880
Fonte Lamberg, Moritz; Coleção Instituto Moreira Sales¹⁶



Figura 15 Cartão postal da Praça Rio Branco (Marco Zero) depois da Reforma do Porto
Fonte Acervo digital da Fundaj¹⁷



¹⁶ Disponível em <http://fotografia.ims.com.br> acesso em 18 de novembro de 2016.

¹⁷ Disponível em <http://digitalizacao.fundaj.gov.br> acesso em 18 de novembro de 2016.

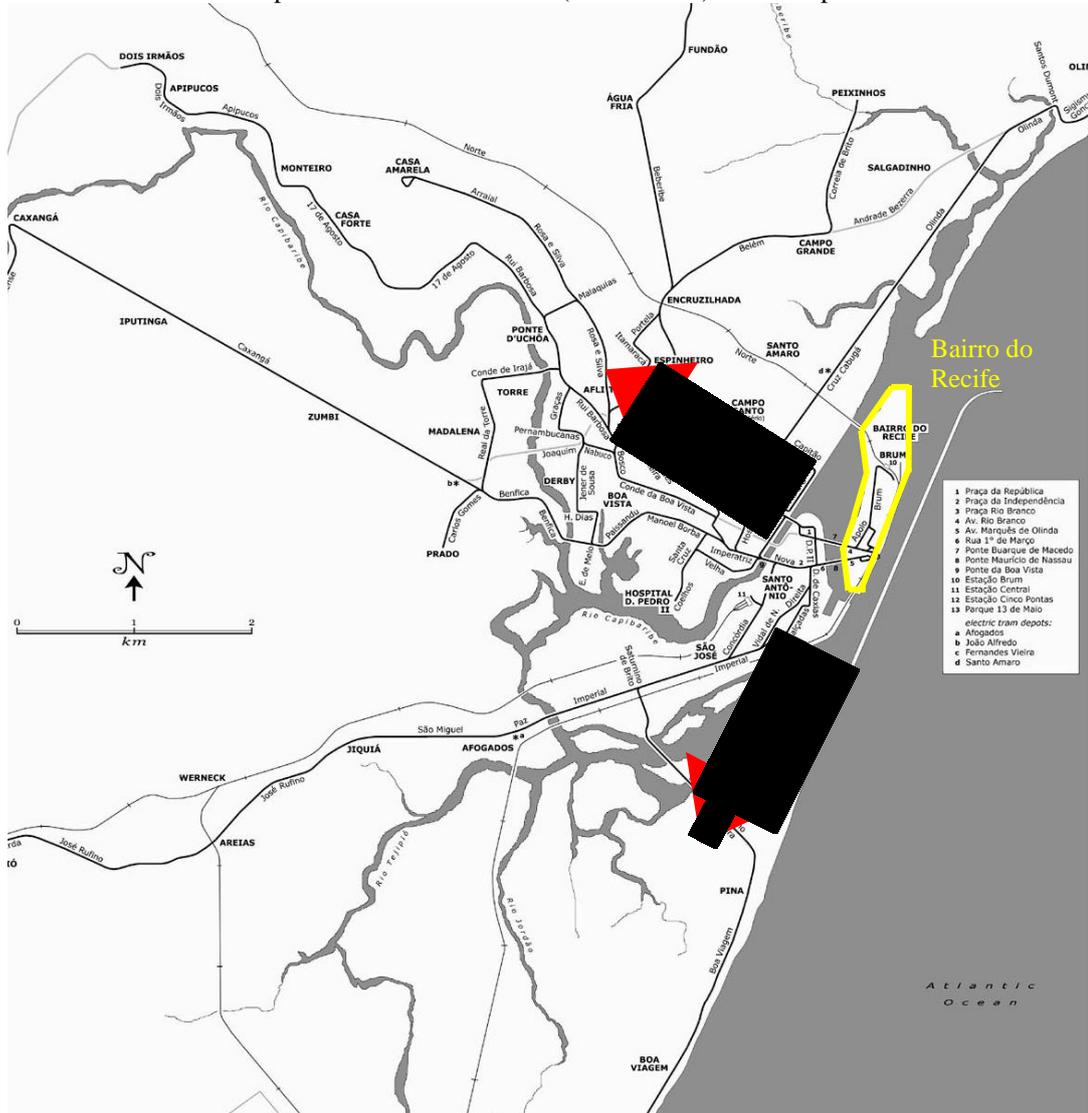
A valorização dos terrenos decorrentes da reforma promoveu um deslocamento significativo dos antigos ocupantes do bairro, provocando ainda a expulsão de pequenos empreendedores. As atividades predominantes permaneceram as mesmas desenvolvidas antes da reforma (comércio exportador-importador, serviços financeiros, indústrias e porto), entretanto, com um número reduzido de residentes e comércio de apoio ao uso habitacional. Desta forma, o bairro tornou-se um típico *Central Business District* (Zancheti et al, 1998, p.11-13). Paralelamente, iniciou-se a execução do Plano de Saneamento do Recife, responsável pela construção de um sistema de esgotamento sanitário e abastecimento d'água potável, compreendendo também um plano urbanístico para as futuras áreas de expansão. A importância desse plano está sobretudo na estruturação de infraestruturas que suportaria o crescimento da cidade por vários anos. (Moreira, 1995).

O período entre 1922 e 1926, foi marcado por intervenções voltadas às áreas periféricas com o objetivo de expandir a cidade, produzindo espaços infraestruturados para posterior ocupação de acordo com os novos padrões estéticos vigentes na Europa e no Sudeste do país (Moreira, 1995; Carvalho, 2010). Foram executados projetos de modernização de vários largos e praças em núcleos suburbanos e projetos de expansão urbana, como a construção da Avenida Boa Viagem e urbanização da Campina do Derby (Moreira, 1995).

A partir do final da década de 1940, as reformas urbanísticas realizadas no Bairro de Santo Antônio fizeram com que esse local ganhasse o status de área nobre. Nesse processo, o Bairro do Recife perdeu importância tanto para o comércio quanto para atividades de prestígio, dando espaço para a instalação de atividades consideradas marginais, que deram ao bairro uma imagem boêmia, com seus cabarés, boates e bares noturnos. (Zancheti et al, 1998, p.14). O desenvolvimento econômico brasileiro, inclusive do Recife, se caracterizou através de uma urbanização acelerada, a partir da década de 1930, atrelada ao processo de metropolização, ocorrido a partir dos anos 1950, que levou à formação da Região Metropolitana do Recife (RMR). O fenômeno da metropolização consiste na expansão urbana para outros eixos do território – como as áreas periféricas – ocorrendo uma descentralização das atividades e redefinição dos espaços da economia urbana. Esse fenômeno contribuiu para o esvaziamento de centros urbanos (Vieira, 2008, p.115-116).

A cidade do Recife se expandiu então para dois eixos principais: zona sul (Pina e Boa Viagem) e zona centro-oeste (Espinheiro, Casa Forte e Parnamirim), onde se concentraram as novas residências verticais das classes média e alta (ver Mapa 7).

Mapa 7 Esquema expansão urbana
 Fonte Mapa de bondes eletrificados (1914 à 1960)¹⁸ editado pela autora.



Com a crescente evasão habitacional dos grupos de alta renda, o comércio e os serviços especializados também continuaram a se deslocar. Esse movimento teve forte impacto nas áreas centrais da cidade do Recife (Zancheti et al, 1998, p.14). Nos anos de 1960 a densidade demográfica da Cidade do Recife cresce 34,55%, concentrada nesses bairros recém-ocupados, enquanto os bairros do centro (São José, Santo Antônio e Bairro do Recife) tiveram sua densidade decrescida (Ribeiro e Pontual, 2004). No Bairro do Recife a situação de

¹⁸ Disponível em <http://labtopope.com.br/cartografia-historica> acesso em 18 de novembro de 2016.

desvalorização consolidou-se na década de 1960. Nos anos 1970 a degradação física, humana e espacial deu ao bairro uma imagem de evidente decadência (Vieira, 2008, p.116).

Apesar da diminuição das atividades do porto, nos anos 1960, foram realizadas reformas na área portuária que, mais uma vez, alteraram a estrutura urbana do bairro. A interrupção da Avenida Alfredo Lisboa, incorporada ao pátio de manobra de caminhões, resultou no isolamento do Bairro do Recife em relação à cidade. O porto continuou a sofrer com a diminuição de suas atividades, aumentando sua ociosidade e resultando no abandono de grandes áreas desapropriadas e demolidas, onde seriam construídos armazéns e escritórios do porto. Os arredores da Igreja do Pilar também foram demolidos para a construção de instalações que nunca foram executadas, e o local acabou sendo ocupada pela Favela do Rato – atualmente denominada Comunidade do Pilar (Vieira, 2008, p.117).

Com a relativa redução do valor do solo e dos imóveis da área, grandes espaços construídos foram utilizados para fins de armazenamento, criando uma *periferia* central, um privilégio para esse tipo de comércio (Zancheti et al, 1998, p.15). O número de edifícios abandonados se elevou e o uso residencial no bairro foi praticamente extinto. A população do bairro passou a ser composta, em maior parte, por habitantes da Favela do Rato. Desde a primeira intervenção urbana no início do século a população sofreu decréscimos contínuos: em 1910 a população era de 8.000 a 10.000 habitantes, caindo para 5.146 em 1913 e, em 1991 para 566 (Vieira, 2008, p.118).

A Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM), no final da década de 1970, produziu um plano integrado para os sítios históricos da Região Metropolitana do Recife (RMR). Contudo, as leis implementadas nessa época tiveram um impacto negativo no bairro, pois criou bolsões de preservação histórica com pouco potencial de densidade construtiva, que alterou os usos rapidamente e contribuiu para o processo de degradação física da área (Zancheti et al, 1998, p.96).

Na década de 1970 e, principalmente, em 1980, a partir da ampliação na noção de patrimônio histórico citada anteriormente, “(...) a preservação de sítios históricos passa a ser tratada como possível estratégia de desenvolvimento urbano” (Ibid, p. 119). Neste período já foi possível observar um discurso que relaciona as funções de turismo e lazer com a utilização social e econômica do patrimônio (LEAL apud VEIRA, 2008, p. 119). Entre os anos de 1986 e 1989, a Prefeitura da Cidade do Recife (PCR) procurou lançar ações coordenadas para a revitalização do Bairro (Zancheti, Lacerda e Marinho, 1998, p.3).

No Bairro do Recife, a degradação física das edificações e dos espaços públicos e a ausência de “vida urbana” estigmatizavam a área como zona “marginal” e perigosa. (Zancheti et al, 1998, p.97)

Nessa época foi criado o Escritório de Revitalização do Bairro do Recife e executadas alguns projetos pontuais a fim de tornar o bairro mais atraente e dar impulso aos serviços públicos, como por exemplo a pintura de pontes, limpeza de galerias, projeto de restaurante popular e de um núcleo de educação, entre outros. Em um contexto de primeira gestão municipal eleita através do voto, que possuía uma postura política voltada para os menos favorecidos, chegou-se a um impasse uma vez que os empresários perdiam a perspectiva de investir na área e o governo municipal não possuía recursos para realizar grandes investimentos públicos (Vieira, 2008, p.122-123).

3.2. O Plano de Revitalização do Bairro do Recife

No início da década de 1990, o Governo do Estado de Pernambuco, identificou que o patrimônio artístico e histórico poderia ser utilizado como um recurso econômico, e encomendou um Plano para o Bairro do Recife. A questão principal era criar um pólo de atividades que visava oferecer um maior número de serviços de interesse turístico, aumentando o tempo de permanência do turista na cidade (Zancheti, Lacerda e Marinho, 1998, p.3; Vieira, 2008, 126). O plano foi finalizado em 1993 e compreendeu um amplo programa de parcerias entre investimentos públicos e privados, tendo como uma de suas principais estratégias a implantação de novas funções que introduzissem a *novidade* e procurassem manter *compromisso* com o passado (Zancheti et al, 1998, p.35; Vieira, 2008, p.127). Foram formulados os seguintes objetivos principais:

- x Conservar o patrimônio histórico e cultural do Bairro mais antigo da cidade, resgatando sua característica de espaço em constante transformação que mantém os registros de todas as suas épocas históricas;
- x Transformar a economia do Bairro do Recife no sentido de torna-la um *centro regional*, isto é, um pólo de concentração de comércio varejista, de serviços modernos, de cultura e lazer, e um centro de serviços modernos;
- x Tornar o Bairro do Recife *um espaço de lazer e diversão* para toda a população da cidade, um espaço que promova a concentração de pessoas nas áreas públicas, criando um espetáculo urbano;

- x Tornar o Bairro do Recife um *centro de atração turística* nacional e internacional. (ZANCHETI, LACERDA e MARINHO, 1998, p. 33).

A mudança de funções visou a valorização do patrimônio ambiental e construído, além de promover uma melhor integração entre a economia do bairro e do resto da cidade do Recife. O projeto foi alicerçado na possibilidade de atração de novas atividades e na potencialidade de renovação da economia tendo como um dos principais pilares o incremento do turismo, onde destacou-se a ideia de transformar o bairro num centro de atrações nacional e internacional. Visando, ainda, recuperar sua função de economia central da cidade, priorizando atividades cujos processos tecnológicos sejam os mais atuais (Zancheti et al, 1998).

Zancheti et al (1998, p.34) destacaram a necessidade de atividades diversas convivendo de forma integrada e com ciclos de funcionamento diferentes, a fim de produzir uma alta diversidade funcional e a utilização do espaço público quase 24 horas por dia. Dentre as citadas estão: os serviços modernos¹⁹, atividades voltadas ao lazer, à cultura e ao turismo, o comércio varejista moderno²⁰, o uso residencial e as atividades e serviços de apoio à habitação. Os autores afirmam que a justaposição temporal de atividades é mais facilmente implementada com a introdução da habitação, pois permite que os espaços públicos sejam utilizados por uma maior quantidade de pessoas, durante um maior período do dia. Além disso, atrai uma enorme diversidade de usos e atividades que são capazes de aumentar a produtividade econômica do local. Apontam também que a habitação poderia ser dispersa por todo o setor – ocupando principalmente os andares superiores dos edifícios comerciais e de serviço, além de edifícios inteiramente renovados – e seriam destinadas à famílias pequenas de renda média (estudantes, solteiros, jovens casais, artistas, etc), que buscam proximidade ao local de trabalho e lazer.

O Bairro do Recife oferece um espaço ocioso nos andares superiores dos edifícios ecléticos, que podem ser transformados em pequenos

¹⁹ Os serviços modernos englobam atividades voltadas à ciência e tecnologia como base de atuação, por exemplo: centros de informação e comunicação, agências de notícias, jornais e televisão, escritórios de informática, de advocacia, de engenharia, arquitetura, centros de treinamento de pessoal, etc.

²⁰ O comércio varejista moderno compreende pequenas lojas de produtos diferenciados, como por exemplo: lojas de artesanato, lojas de conveniência, livrarias, lojas de design, de discos, lanchonetes, papelarias, etc.

apartamentos. Várias quadras, que hoje estão destruídas e sem ocupação, serão objeto de empreendimentos imobiliários de uso misto, que privilegiem o uso residencial.

A introdução da habitação no Bairro é um elemento fundamental na estratégia de revitalização deste projeto. A habitação permite que o Bairro:

- x Perca suas características de área marginal e vazia;
- x Ganhe vitalidade no uso dos espaços públicos em vários momentos do dia e da noite;
- x Atraia atividades econômicas e sociais de suporte à vida familiar;
- x Atraia o turista e visitante da cidade. (ZANCHETI, LACERDA e MARINHO, 1998, p. 39)

Foi prevista a elaboração de um sistema de financiamento das obras e da reforma do estoque construído utilizando, além de recursos de investidores privados, empréstimos internacionais por meio do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e BIRD (Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento), sendo o Governo do Estado e a PCR encarregados como repassadores ou tomadores diretos dos financiamentos (Zancheti et al, 1998, p.51). Além disso, foi destacada a necessidade da reformulação do esquema de renúncia fiscal, que deveria incidir sobre o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos proprietários que recuperassem seus imóveis de interesse histórico-cultural, podendo ser por meio da isenção fiscal pelo prazo de dez anos (prorrogáveis por mais cinco) ou através de contratos de risco, onde a PCR pagaria os investidores privados e o equivalente seria acrescido nos impostos. Esse esquema deveria beneficiar, sobretudo, os proprietários interessados em atribuir o uso habitacional em seus imóveis:

A Prefeitura do Recife e o Governo do Estado, de modo conjunto, devem realizar esforços para a abertura de uma linha especial de crédito para a reforma de imóveis de valor histórico que possam ser adaptados para o uso habitacional. Assim, esta linha de crédito deverá ser destinada aos incorporadores que se proponham a reformar os edifícios destinando parte de sua área, por exemplo, 30%, para residências. (Zancheti et al, 1998, p.52)

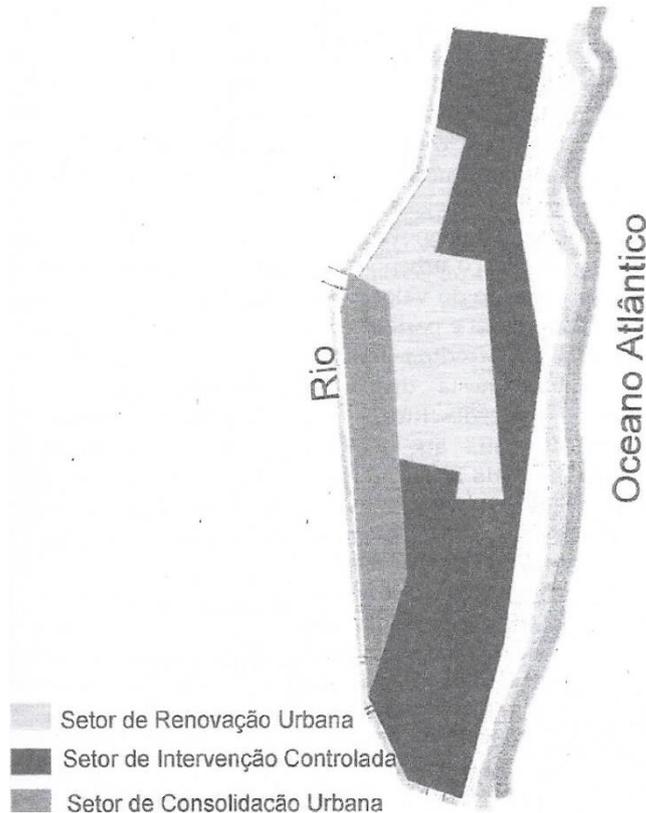
Foi previsto também a aplicação do IPTU progressivo, instrumento urbanístico utilizado para penalizar proprietários de imóveis subutilizados ou sem uso, com o aumento anual da alíquota de IPTU, procurando assegurar o cumprimento da função social da propriedade (Zancheti et al, 1998, p.85).

Com a finalidade de tornar viável o alcance dos objetivos do plano, foram criados três setores: *consolidação*, *intervenção controlada* e *renovação* (ver Mapa 8). O primeiro setor é composto pelos aterros mais recentes, que possuem lotes e edifícios pautados por ideais modernistas; o segundo compreende a área de maior acervo

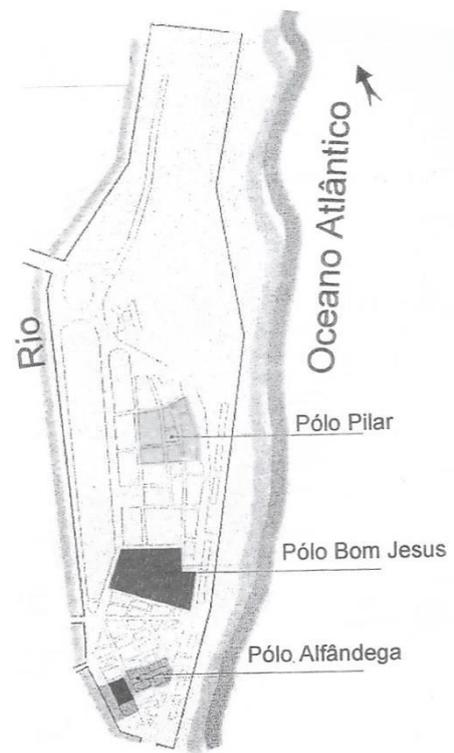
histórico-cultural, com um caráter de preservação rigorosa; e o terceiro foi definido como alvo para reconstrução do espaço urbano (Vieira, 2008, p.128-130). Foram delimitados ainda três “pólos” para as principais áreas da revitalização (ver

).

Mapa 8 Setores da nova legislação
Fonte Vieira, 2008.



Mapa 9 Pólos de intervenção
Fonte Vieira, 2008.



Foram definidos dois projetos de impacto, que visavam a adesão da sociedade e da iniciativa privada: o primeiro consistia em criar um *centro de animação, lazer e comércio* e demonstrar o comprometimento do poder público na implantação do plano, algumas das ações consistiam nos quarteirões de animação da Rua do Bom Jesus e adjacências e nas reformas da Praça do Arsenal da Marinha e do Marco Zero; o segundo, dotado de forte sentido simbólico, compreendia recuperar efetivamente a área degradada para o conjunto da cidade, dentre as ações constam: a elaboração de uma nova legislação de uso e ocupação do solo e a construção de apartamentos residenciais em armazéns revitalizados (Zancheti et al, 1998, p.48). O plano incluía ainda a ampliação da rede de esgotos, de abastecimento d’água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública (Zancheti et al, 1998, p.35).

O primeiro projeto de impacto foi pensado como indutor do programa, tendo a finalidade de atrair investidores privados para dar início ao centro de animação cultural. As primeiras ações realizadas tiveram foco na recuperação dos espaços físicos como, por exemplo, a recuperação da ponte Maurício de Nassau e a reabertura da Avenida Alfredo Lisboa (Vieira, 2008, p. 136). A reabertura dessa via resultou na reintegração do bairro com a cidade e permitiu que outras atividades se desenvolvessem sem a convivência conflituosa com o porto (Zancheti et al, 1998, p.4). Posteriormente foram executadas as reformas nas praças do Arsenal e do Marco Zero, além do projeto “Cores da Cidade”, em parceria com a Fundação Roberto Marinho e as Tintas Ypiranga e executado entre a Rua do Bom Jesus e a Rua do Apolo. Esse projeto tinha como objetivo recuperar as fachadas dos prédios da seguinte maneira: enquanto a prefeitura faria a melhorias no espaço público, as tintas Ypiranga cederiam as tintas e os proprietários entrariam com a mão de obra e demais materiais necessários (Vieira, 2008, p.136). Alguns proprietários relutaram em iniciar as reformas ou alterar os usos existentes e foram, então, desapropriados pela PCR. Isso demonstrou, tanto aos proprietários quanto aos investidores, o comprometimento da prefeitura com relação à execução do plano. Em 1996, praticamente toda área do Centro de Animação e Lazer – Pólo do Bom Jesus – havia sido ocupada e 66% da área recuperada (Zancheti et al, 1998, p.4, p.90). A fim de demonstrar a linha da animação cultural foi elaborada uma programação de eventos para o ano inteiro: Feira de Antiguidades, São João, Ano Novo, Carnaval, etc.

De acordo com Zancheti et al (1998, p.5) essas atividades de animação cultural e lazer foram as que deram partida e consolidaram o plano no bairro, mas não são suficientes para dar a continuidade e manutenção do processo de revitalização. Vieira (2008, p.143) observou que, entre 1997 e 2000, houve uma suposta tentativa de continuidade do plano que, entretanto, continuava a concentrar suas ações no turismo e lazer. A autora assinalou que era necessária uma reavaliação daquele momento, já que o contexto do da área já havia se modificado e era preciso seguir as orientações determinadas pelo Plano, principalmente no que se refere ao uso habitacional.

Nos anos 1990 iniciou-se a tentativa de captação de recursos através do programa MONUMENTA/BID, programa estratégico do Ministério da Cultura que “procura conjugar

recuperação e preservação do patrimônio histórico com desenvolvimento econômico e social”²¹ que exigia que a área de intervenção compreendesse um conjunto urbano tombado, que não era o caso do Bairro do Recife. A PCR realizou então todo o trabalho envolvendo cadastramento, inventário e documentação necessários, e em 1998 o bairro é tombado através do processo 1.168-T-85, sendo inscrito no Livro de Belas Artes, vol. II, inscrição n. 614, fls 39, e no Livro de Arqueologia, Etnologia e Paisagismo, vol. I e II, inscrição n. 119, fls 99. (Vieira, 2008, p.157).

Zancheti et al (1998, p.91), em avaliação do desempenho do plano no Pólo Bom Jesus, afirmam que o resultado foi muito acima do esperado no início da implantação do projeto, tendo ocorrido um elevado grau de atratividade para o investimento privado, resultado do processo de expansão dos negócios na área, que alcançados sem uma contribuição substancial de renúncia fiscal. Constataram, ainda, nesse curto prazo, um aumento de 60% no preço médio de venda por metro quadrado, onde o preço médio de venda foi de R\$124,00/m² para R\$208,00/m².

A partir de então foram iniciados os investimentos e desenvolvimento de ações voltadas ao Pólo Alfândega, entre elas a revitalização da Rua da Moeda, o projeto do Shopping Cultural Alfândega e a reforma do edifício Chantecler. Foi elaborado também um projeto para a transformação de edifícios da Rua Vigário Tenório para o uso residencial que até os anos 2000 não havia sido realizado (Vieira, 2008, p.158). Entretanto, não foi identificada nenhuma informação que confirme a execução desse projeto. Nesse momento teve início a formação do projeto do Porto Digital, que visava “expandir e consolidar a indústria da tecnologia da informação em Recife, concentrando no Bairro do Recife todos os órgãos e empresas desse setor” (Vieira, 2008, p.161). Esse projeto, efetivamente implementado a partir de 2001, teve grande importância por ter contribuído profundamente com a sustentabilidade da revitalização do bairro e por ter alterado o perfil dos usos e atividades existentes, introduzindo outros interesses além do turismo e lazer (Vieira, 2008, p. 189-190). Outros projetos que também merecem destaque são o Programa Morar no Centro e o Projeto

²¹Instituto de Patrimônio Histórico e Cultural da Bahia (IPAC), disponível em: [http:// ipac.ba.gov.br/preservacao/monumenta](http://ipac.ba.gov.br/preservacao/monumenta) acesso em 22 de novembro de 2016.

Oficina Escola de Restauo. O primeiro, firmado através de um convênio entre a PCR, a Caixa Econômica Federal e a ONG Pact Arim, foi idealizado em parceria com o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (Vazios e Subutilizados) do Ministério das Cidades e tem como objetivo geral sensibilizar a opinião pública no que diz respeito às políticas de habitação social nos centros urbanos, bem como a melhoria nas condições de moradia da população de baixa renda residente desses locais. A estratégia principal desse projeto é promover a articulação entre técnicos, lideranças e gestores, além de disseminar e gerar informações e conhecimentos sobre o tema. No Recife, a única experiência concreta foi realizada no bairro de São José, voltada a famílias com renda superior a três salários mínimos. Já o Projeto Oficina Escola de Restauo, classificado entre os vinte melhores projetos do país, foi uma parceria entre a PCR e o Ministério do Trabalho. Iniciado em 2003, teve como objetivo promover a educação patrimonial e capacitar mão-de-obra para a recuperação e manutenção das fachadas de edifícios de interesse histórico-cultural (Vieira, 2008, p. 192).

Em sua análise, Vieira (2008) critica a tendência ao fachadismo (onde se sustenta o cenário urbano em detrimento da preservação da área interna) e constata ainda a subordinação dos valores culturais e históricos em detrimento dos valores econômicos, através da demasiada flexibilização das reformas dos edifícios em nome da viabilização econômica para a implantação de novos usos voltados aos serviços modernos.

Pode até parecer questão de semântica, mas a verdade é que existe uma diferença entre buscar a valorização econômica **para** garantir a preservação de determinada área, e utilizar o patrimônio dando prioridade à exploração econômica. O que era objetivo principal, a preservação patrimonial, converte-se em objetivo secundário subordinado aos interesses econômicos. E aí está o ponto central da dificuldade de se estabelecer uma relação de real parceria entre poder público e iniciativa privada. (VIEIRA, 2008, p. 171).

Partindo da consciência de que a sociedade urbana é um organismo vivo e em constante transformação, o plano foi concebido com a consciência da necessidade de revisões e reformulações periódicas, devendo, de qualquer forma, ser refeito após 10 anos de implantação (Zancheti et al, 1998, p.53-53). A intenção era transformar o plano num processo contínuo, onde cada parte implementada fornecesse um novo ciclo para a reavaliação. Entretanto, Vieira (2008, p.201) verificou que, “depois de um *boom* inicial, o programa de revitalização do Bairro do Recife, passou por um longo período de decadência, por falta de prioridade política e pela concentração das ações num único sentido: a

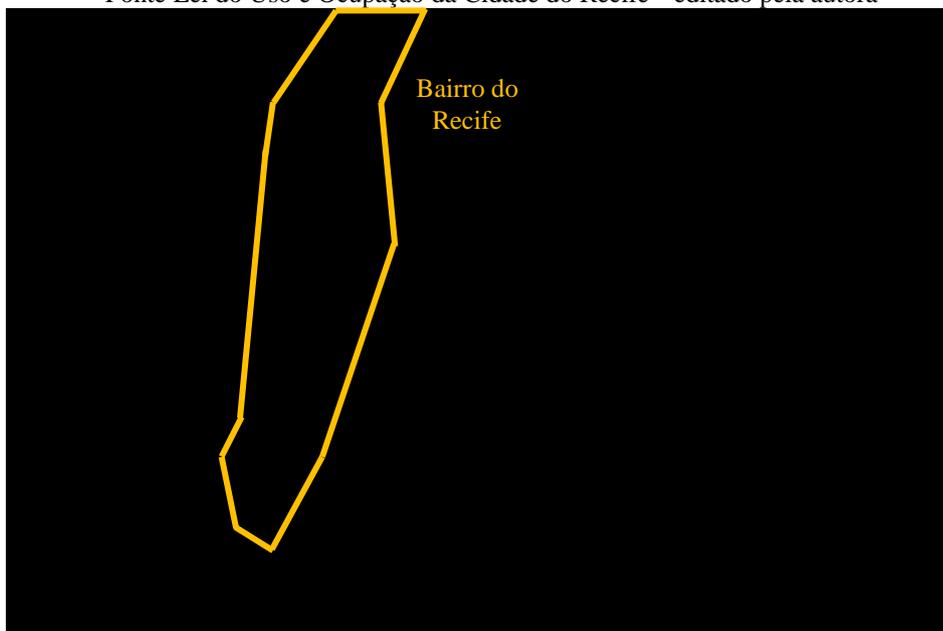
exploração do turismo e do lazer”. A autora criticou esta limitação na percepção do empresariado, que se restringe a um determinado público que, entretanto, provou não ser suficiente para garantir a sustentabilidade da área.

4. DIAGNÓSTICO DA VITALIDADE URBANA DO BAIRRO DO RECIFE

4.1. Área de estudo e considerações metodológicas

Por tratar-se de um trabalho acadêmico individual não foi possível realizar a análise da situação atual em todo o Bairro do Recife, havendo a necessidade da delimitação de uma área para estudo. A área escolhida foi o Pólo do Bom Jesus. O primeiro critério para delimitação do perímetro para pesquisa de campo foi encontrar-se na Zona Especial de Preservação Histórica Rigorosa, de acordo com o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife (ZEPH-R, ver Mapa 10). Essa zona “é constituída por áreas de importante significado histórico e/ou cultural que requerem sua manutenção, restauração ou compatibilização com o sítio integrante do conjunto” (RECIFE, 1996).

Mapa 10 Zoneamento do Bairro do Recife
Fonte Lei de Uso e Ocupação da Cidade do Recife²² editado pela autora



²² Disponível em <http://recife.pe.gov.br/pr/leis/luos>, acesso 25 de outubro de 2016.

Considerou-se passíveis de estudo, então, dentro da ZEPH-R, o Pólo Alfândega e o Pólo Bom Jesus, definidos no Plano de Revitalização do Bairro do Recife, por serem áreas com extensão onde há a possibilidade de realizar a observação das ruas e o levantamento de um grande percentual dos usos e estado de conservação dos edifícios. Nas primeiras visitas as duas áreas foram percorridas de bicicleta durante o período da tarde a fim de identificar a área mais segura para realizar a pesquisa em campo. Nessa observação inicial foi possível identificar que, atualmente, o Pólo Alfândega possui um número maior de edifícios desocupados e/ou em deterioração sendo muitos deles edifícios ecléticos de grande porte com potencial para receber novos usos (ver Figura 16 e Figura 17). Isso pode ser justificado com o fato de que, como visto anteriormente, o Pólo Bom Jesus recebeu uma quantidade muito superior de investimentos, tanto no que diz respeito ao espaço público quanto ao incentivo ao uso e à recuperação dos edifícios.

Figura 16 Edifício abandonado de grande porte na Rua Vigário Tenório
Fonte A autora, 2016



Figura 17 Edifícios subutilizados ou abandonados na Rua Vigário Tenório
Fonte A autora, 2016



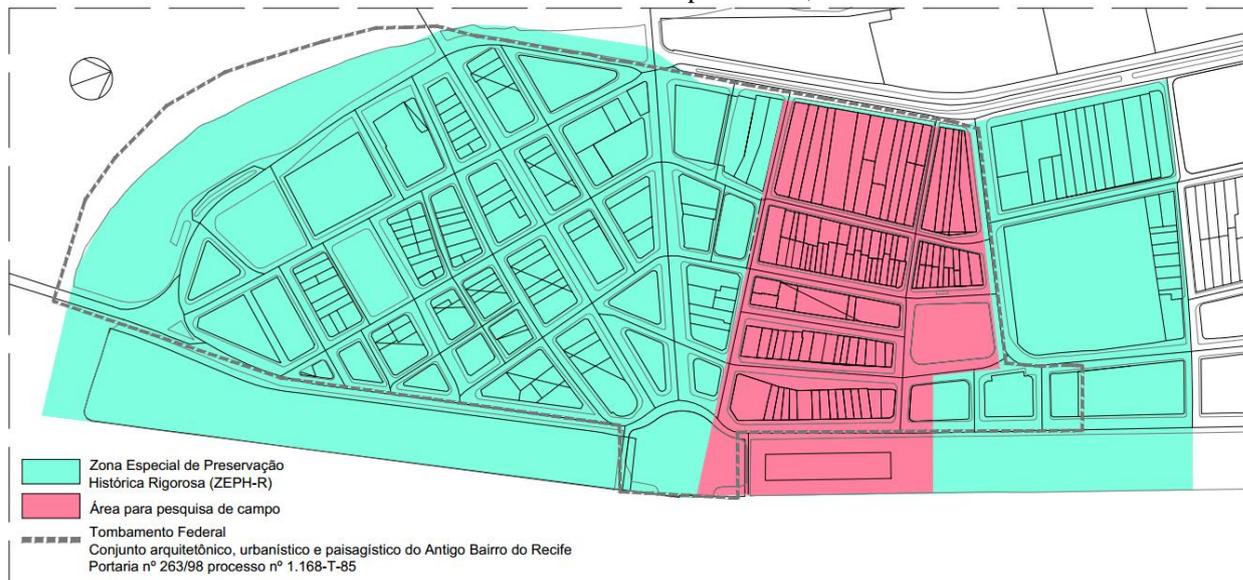
Constatou-se também que ambos os pólos possuem grande divergência na intensidade do fluxo de pessoas: algumas ruas possuem um movimento considerável e constante de pessoas (em especial a Av. Alfredo Lisboa e ruas mais próximas do limite leste da ilha, em divisa com o mar), enquanto outras se apresentam inóspitas (as mais próximas do limite oeste da ilha, com o Rio Capibaribe). Desta forma, diante do pouco fluxo de pessoas no Cais do Apolo, com edifícios utilizados em grande parte por estacionamentos, essa área não foi selecionada nessa análise. Todavia, o Pólo Alfândega e seus arredores possuem uma maior divergência na intensidade do fluxo de pessoas por via em comparação ao Pólo Bom Jesus, apresentando um número maior de ruas vazias. Isso por que no Pólo Bom Jesus existe uma quantidade superior de pontos focais atrativos, que são estabelecimentos (com qualquer finalidade: serviços, cultural, comércio, etc) que estimulam o fluxo de pessoas no espaço público. Esses locais, por se encontrarem espalhados pelo pólo, são capazes de dar mais movimento às ruas (ver Mapa 11).

Mapa 11 Mapa de pontos turísticos e de lazer
 Fonte Mapa Turístico localizado na Praça do Arsenal. Foto da autora, 2016.



Durante as primeiras visitas, por por possuir certa ociosidade e pouco movimento em grande parte das ruas, o Pólo Alfândega passou uma maior sensação de insegurança ao ser percorrido de bicicleta ou caminhando. Desta forma, o perímetro escolhido para a pesquisa de campo foi apenas o Pólo Bom Jesus (ver Mapa 12). Ademais, por essa área ter sido foco principal dos projetos de revitalização, a presente pesquisa servirá para constatar se esses foram realmente bem sucedidos em atribuir vitalidade à área.

Mapa 12 Perímetro delimitado para análise
 Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



O diagnóstico da área de estudo foi elaborado à luz dos ensinamentos de Jacobs (2011), fazendo uma correlação das constatações feitas em campo com os quatro geradores de diversidade apontados pela autora. A análise foi dividida em quatro etapas:

1. Estrutura física – onde discutiu-se a estrutura urbana, incluindo uma breve análise da infraestrutura e dois dos geradores de diversidade: quadras curtas e edifícios antigos;
2. Usos e estado de conservação – na qual foi analisada a diversidade de usos e funções, além do estado atual de conservação dos edifícios;
3. Uso habitacional – onde foram feitas considerações sobre o uso habitacional no bairro;
4. Movimento dos espaços públicos – onde foram analisadas as ruas da área, o tipo e a quantidade do fluxo de pessoas, além de locais que geram o movimento de pessoas na rua
5. Vitalidade urbana – no qual analisados os resultados extraídos nesse diagnóstico.

A fim de analisar os usos e estado de conservação, foi realizado um levantamento dos usos e dos pavimentos em uso dos edifícios dentro do perímetro selecionado, ao mesmo tempo em que se analisa o estado de conservação dos mesmos. Não foram analisados os tipos de intervenções das edificações ou o estado de integridade dos mesmos, sendo, para tanto, necessário uma análise mais aprofundada à luz das cartas patrimoniais. A metodologia para essa etapa tomou como base aquela utilizada em Vieira (2008, p.106-108). A escolha dos imóveis a serem levantados se deu através da aleatoriedade, utilizando o site <http://sorteador.com.br>. O estado de conservação dos edifícios foi classificado como:

- x Bom, com 75% ou mais de sua totalidade conservada (ex.: fachada e dois pavimentos internos) ou
- x Regular, com 50% a 75% de sua totalidade conservada (ex.: apenas fachada ou apenas parte interna ou fachada e térreo) ou
- x Péssimo, com menos de 50% de sua totalidade conservada (ex.: parte da fachada ou apenas parte interna do térreo ou parte da fachada mais parte de um pavimento interno).

Essas porcentagens foram observadas a olho nu pela autora considerando uma média entre porcentagens da fachada, estrutura, coberta e área interna (Vieira, 2008, p.106-108). Dentre os 105 imóveis do perímetro escolhido, foram sorteados 50% deles, totalizando 52 imóveis:

Mapa 13 Edifícios sorteados para levantamento
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016

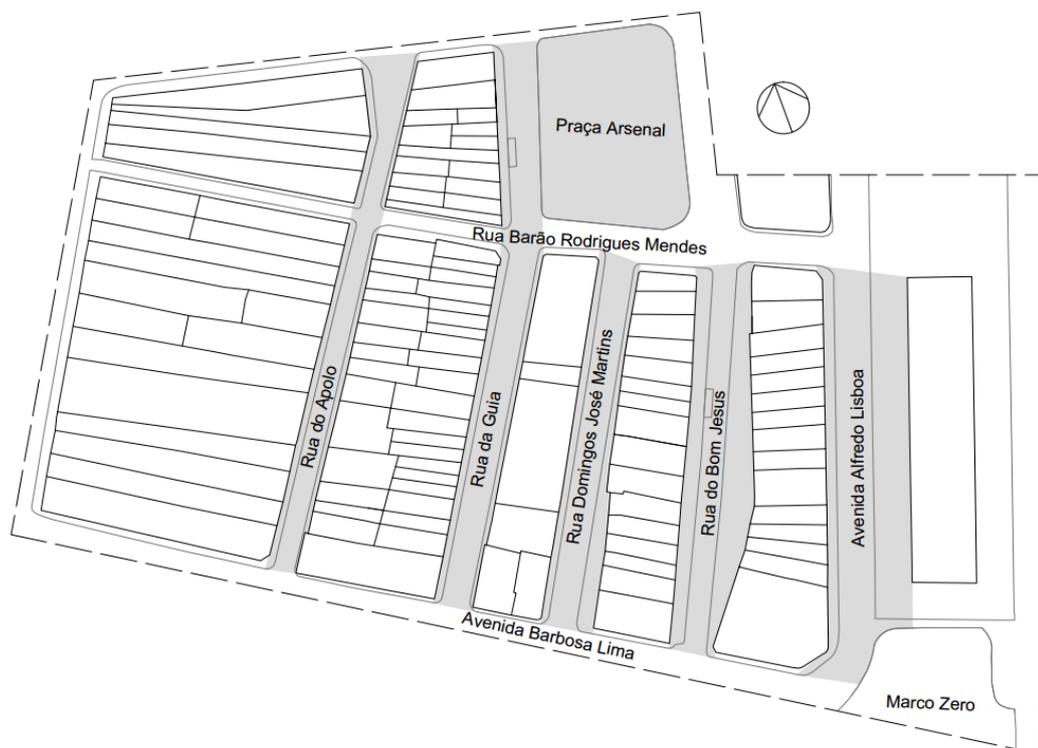


Para análise da vitalidade urbana foram escolhidas as ruas paralelas à Avenida Alfredo Lisboa: Rua do Bom Jesus, Rua Domingos José Martins, Rua da Guia e Rua do Apolo, além da Praça do Arsenal (ver Mapa 14). Esses espaços foram observados em dias úteis (segundas e quartas) e fins de semana, em horários de pico nos diferentes turnos: entre 7 e 9 da manhã, entre 12 e 14 da tarde, e entre 18 e 20 da noite. Tais observações buscaram coletar informações para a elaboração de um Mapa de Vitalidade, que consiste na representação de

manchas de calor nas ruas de acordo com a quantidade de pessoas na rua e os principais locais geradores de fluxo. Desta forma, foram analisados:

- x O tipo de fluxo de pessoas: se é composto por turistas e/ou pessoas que trabalham no bairro e/ou pessoas que vão em busca de lazer;
- x A quantidade de pessoas nas ruas: número aproximado de pessoas transitando nas ruas²³;
- x Geradores de fluxo: locais atrativos que estimulam o movimento no espaço público.

Mapa 14 Ruas para diagnóstico de vitalidade
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



Também foram realizados questionários in loco e online, além de entrevistas com alguns moradores identificados. As entrevistas foram gravadas e feitas de maneira completamente aberta, procurando compreender a experiência dos moradores do bairro e os pontos positivos e negativos de residir na área. O questionário compreendeu perguntas fechadas (de única e de

²³ Número aproximado contabilizado ao percorrer a rua caminhando. Foram consideradas as seguintes opções: menos de cinco pessoas, entre cinco e dez, entre dez e quinze, e assim por diante até chegar a trinta e cinco pessoas. Por ser difícil contabilizar a partir desse número, esse foi o valor máximo escolhido, podendo, entretanto, indicar um número muito superior do que trinta e cinco pessoas.

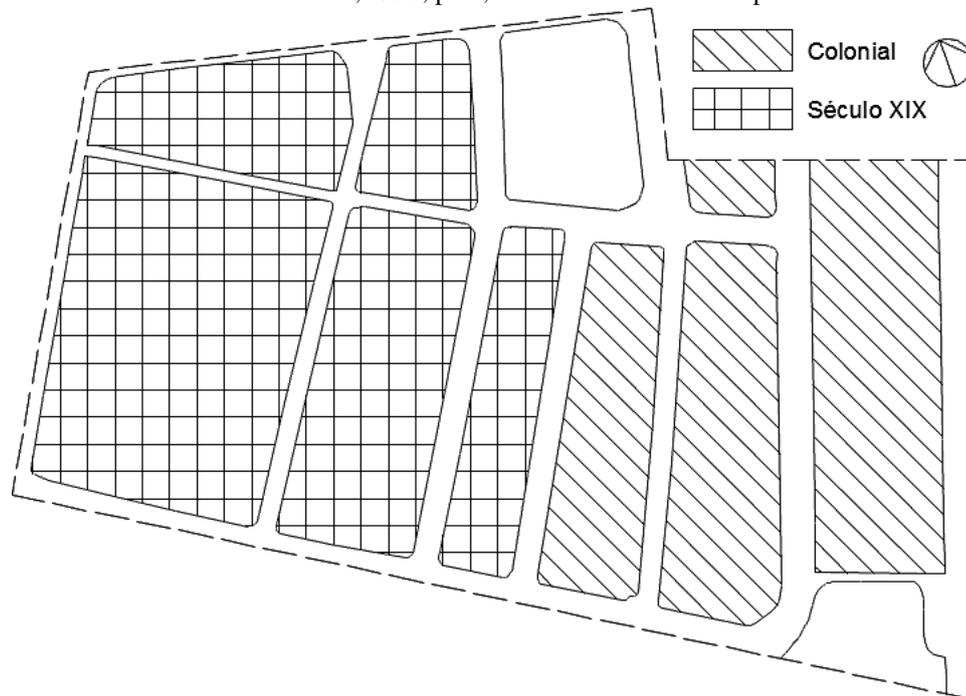
múltipla escolha) e perguntas abertas, com a finalidade de identificar como as pessoas utilizam o bairro e suas ruas, se elas se sentem seguras no espaço público, se estão inclinadas à morar no bairro e quais são considerados os pontos positivos e negativos do bairro. Foram questionadas 44 pessoas, entre elas 13 comerciantes (formais e informais) e trabalhadores da área que responderam outras perguntas específicas.

4.2. Estrutura física

Como discutido anteriormente, o Bairro do Recife consiste numa ilha completamente urbanizada que possui um padrão de ocupação resultado da superposição e justaposição de quatro modelos históricos de traçado urbano (Zancheti et al, 1998, p.25). O Pólo Bom Jesus possui dois desses padrões de ocupação (ver Mapa 15): o traçado colonial, formado por ruas paralelas que acompanharam a formação geográfica da restinga, no sentido norte-sul; e o traçado fruto da expansão territorial do bairro por meio de aterros, na segunda metade do século XIX, que também seguem linhas ortogonais e regulares no sentido norte-sul. A área de estudo é limitada a sul com uma das radiais abertas sobre o tecido colonial na reforma realizada no bairro no início do século XX, a Avenida Barbosa Lima, que liga o Marco Zero ao Cais do Apolo.

Os edifícios atingem todos os limites do terreno (fachada, laterais e fundos) e remontam diversas épocas e estilos arquitetônicos: remanescentes do período colonial, do estilo eclético e alguns edifícios protomodernos e modernos (Zancheti et al, 1998, p.26). Diante da importância de seu acervo histórico e artístico, o bairro é regulado por uma legislação que visa à preservação desses bens culturais.

Mapa 15 Padrões de traçado urbano
 Fonte Zancheti et al, 1998, p.25; Unibase Recife editado pela autora



Ao que tange à proximidade na malha das ruas, as quadras são longas no sentido norte-sul e curtas no sentido leste-oeste. Como visto anteriormente, quadras longas restringem a quantidade de caminhos possíveis, diminuindo a possibilidade de movimento em algumas ruas. Durante as visitas à campo foi possível constatar que o fluxo de pessoas fora do perímetro de análise vem ou vai na direção sul do bairro, há pouco movimento de pedestres para a direção norte. A Rua Domingues José Martins tem sua continuidade interrompida pela Praça do Arsenal e por um quarteirão, o que diminui seu fluxo de pessoas, pois bloqueia o fluxo para o sentido sul. A Rua da Guia também apresenta sua continuidade interrompida, entretanto, por não haver muito fluxo direção norte, não foram ponderadas grandes diminuições.

Mapa 16 Sentidos de fluxo de pedestres
Fonte Unibase Recife editada pela autora



Os edifícios da área de análise são bastante diversos em relação aos estilos arquitetônicos, à idade e ao estado de conservação, o que incide no custo dos imóveis. Visto que a instalação de empresas de rendimento médio e baixo dependem de imóveis com custos acessíveis, esse fator contribui para a instalação de um comércio diversificado. Entretanto, Zancheti et al (1998) identificam um aumento significativo dos imóveis após as ações executadas pelo plano de revitalização, que sofreu um incremento de 68% no preço médio de venda por m² (Zancheti et al, 1998, p.110), enquanto Vieira (2008, p.219) constata um processo de especulação imobiliária, onde os proprietários, baseados na perspectiva de valorização da área, aumentam o preço do imóvel. Isso tornou os aluguéis inacessíveis a muitos possíveis investidores (Vieira, 2008). Além disso, imóveis em deterioração tendem a possuir valores menores, entretanto, os custos para a reabilitação desses edifícios são altos.

O PRBR previu a renovação das infraestruturas urbanas: ações de reconstruções, reformas e ampliação dos sistemas de abastecimento d'água, rede de esgotos, energia elétrica, telefonia e iluminação pública (Zancheti et al, 1998). No final da década de 1990 foi realizado o Projeto Luz no Recife Antigo, com a participação do Governo do Estado, a PCR, Fundação Roberto Marinho, Eletrobrás, CHESF (Companhia Hidroelétrica do São Francisco) e a Companhia

Energética de Pernambuco. As ações do projeto foram voltadas ao embutimento das redes elétricas e reposição das calçadas, instalação de iluminação pública e de subestações no próprio bairro (Vieira, 2008, p.160-161). As obras foram paralizadas em 1999 e reiniciadas em 2001, com a incorporação de novos parceiros: o Porto Digital, CELPE e concessionárias de telecomunicação. O projeto, nesse segundo momento, foi completamente financiado pela iniciativa privada e teve os seus objetivos ampliados, que além de melhorar o abastecimento de energia e de telecomunicações, previa o acompanhamento arqueológico das escavações. O projeto foi paralisado pela Fundação Roberto Marinho, que teve dificuldades em captar novos recursos necessários (Vieira, 2008).

A falta de manutenção e de infraestrutura foi o segundo fator mais citado como ponto negativo do bairro pelas pessoas que realizaram os questionários, ficando atrás apenas da insegurança. O artista plástico, Marcelo Silveira²⁴, um dos poucos moradores identificados no perímetro de análise, acha as calçadas de pedra portuguesa maravilhosas, entretanto, reclama da desorganização e falta de preocupação de empresas como Compesa e Celpe que, ao realizar operações nas calçadas, “rasgam, criam buracos e deixam de qualquer jeito”. O artista reclama da instalação de postes e placas no meio das calçadas, o que dificulta a acessibilidade (ver Figura 18). A empresária Betânia Souza²⁵, proprietária de um restaurante na Rua da Guia, afirma que o abastecimento de água do seu estabelecimento é feito através de poço e que algumas vezes falta energia no local, além de reclamar da situação das calçadas, que não tem a manutenção necessária. Durante as visitas em campo, foi possível observar que muitas ruas possuem esgoto a céu aberto, o que pode demonstrar uma insuficiência na rede de esgotamento. É importante salientar que esses são problemas que incidem em toda a Cidade do Recife, inclusive em bairros nobres.

²⁴ Em entrevista realizada em 5 de novembro de 2016.

²⁵ Em entrevista realizada em 7 de novembro de 2016.

Figura 18 Calçada na Rua do Apolo
Fonte A autora, 2016.



Figura 19 Calçada na Rua do Bom Jesus
Fonte A autora, 2016.



Figura 20 Esgoto na R. da Guia
Fonte A autora, 2016.



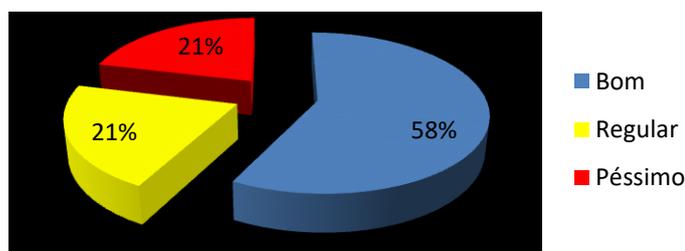
Figura 21 Esgoto na R. Barão Rodrigues Mendes
Fonte A autora, 2016.



4.3. Estado de conservação e usos

Como já apontado anteriormente, foram levantados 52 imóveis elegidos através do critério da aleatoriedade. A análise do estado de conservação dos edifícios, seguindo os critérios já expostos nas considerações metodológicas, demonstrou que 58% dos imóveis se encontram em bom estado de conservação (ver Gráfico 1), ou seja, possuem 75% ou mais de sua totalidade conservada (ex.: fachada e dois pavimentos internos). Os demais 42%, quase metade dos edifícios levantados, necessitam de algum tipo de recuperação, estando metade dessa porcentagem em péssimo estado de conservação (ver Gráfico 1).

Gráfico 1 Estado de conservação
Fonte A autora, 2016.



Quanto ao grau de utilização, os resultados mostram que 73% dos edifícios estão com algum tipo de uso (ver , ao menos nessa área estudada. Ao relacionar os dados obtidos, observa-se que, mesmo possuindo algum tipo de uso, alguns imóveis não estão recebendo a manutenção necessária.

Gráfico 2), dentre eles 74% abrigam todos os pavimentos do edifício (ver Gráfico 3). Isso sugere que, apesar de ainda haver um número considerável de edifícios desocupados ou subutilizados, o Plano de Revitalização do Bairro do Recife foi bem-sucedido no que tange à atribuição de usos ao estoque construído, ao menos nessa área estudada. Ao relacionar os dados obtidos, observa-se que, mesmo possuindo algum tipo de uso, alguns imóveis não estão recebendo a manutenção necessária.

Gráfico 2 Porcentagem de utilização
Fonte A autora, 2016.

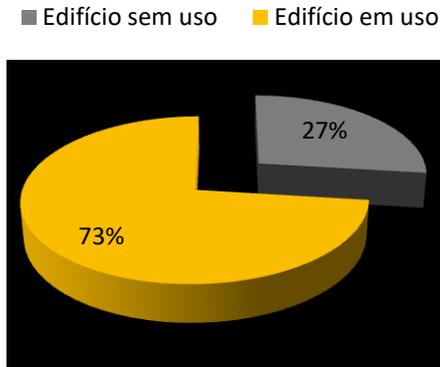
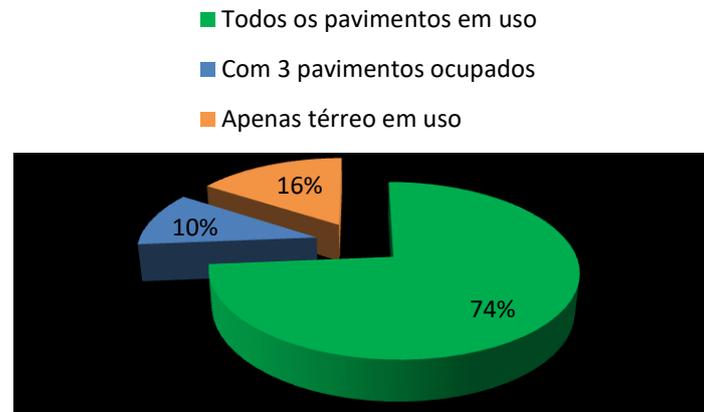
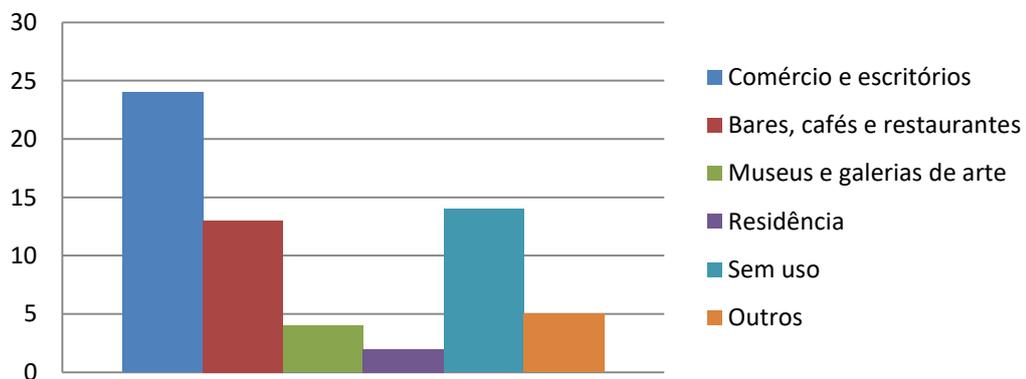


Gráfico 3 Pavimentos em uso
Fonte A autora, 2016.



Já em relação aos tipos de usos e funções foi constatado que a maior parte dos imóveis está sendo ocupada por comércio ou escritórios, seguido de edifícios sem uso e, em terceiro lugar, bares, cafés e restaurantes:

Gráfico 4 Tipos de uso
Fonte A autora, 2016.



A quantidade de imóveis sem uso demonstra uma ociosidade no estoque construído, isso torna a garantia de manutenção e conservação dos edifícios e calçadas bastante improvável²⁶. Através de questionários com comerciantes e observações *in loco* foi possível notar que a grande maioria dos restaurantes funciona apenas nos dias de semana e entre as 11 e 15 horas, demonstrando um funcionamento condicionado pelo horário de almoço dos escritórios. Desta

²⁶ De acordo com a Lei 16890/03 Art. 220, os passeios públicos ou calçadas são de responsabilidade dos proprietários ou ocupantes dos imóveis.

forma, o incentivo à instalação de escritórios por parte da PRBR estimulou, por sua vez, a instalação de restaurantes e cafés. Alguns poucos bares e restaurantes funcionam durante a noite, sendo os únicos a gerar o fluxo de pessoas no período noturno, após o horário comercial. Há, assim, pouca diversidade de usos e funções na área, sendo que a maioria desses produz movimento de pessoas durante os mesmos períodos do dia, deixando lacunas em outros horários.

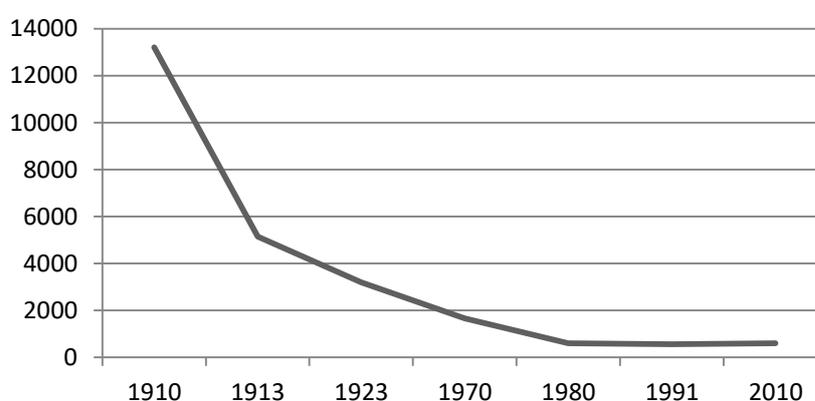
4.4. Uso habitacional

A partir da primeira grande reforma em 1910-1913 o Bairro do Recife sofreu uma drástica diminuição no número de habitantes, sofrendo decréscimos de maneira contínua especialmente no século XX (ver Gráfico 5), resultado do processo de metropolização e de expansão da cidade para outros eixos do território. A maior parte da população do bairro reside na Comunidade do Pilar (Favela do Rato) ou em pensões e casas de cômodos. São habitantes de baixa renda que trabalham com atividades informais e subemprego (Zancheti et al., 1998, p.12). De acordo com o Censo 2010, o Bairro do Recife possui 602 habitantes distribuídos em 198 domicílios, resultando numa densidade demográfica de 2,2 habitantes por hectare; a taxa de crescimento anual da população é igual a -4,20%,²⁷.

²⁷ Fonte: PCR (Prefeitura da Cidade do Recife), disponível em <http://www2.recife.pe.gov.br/servico/bairro-do-recife> acesso em 25 de novembro de 2016.

Gráfico 5 População residente no Bairro do Recife

Fonte Censo do Recife, 1913 IBGE, Censos Demográficos apud Zancheti et al, 1998, p.12, PCR.



Dentre os 52 edifícios levantados, apenas dois são dotados de uso habitacional. Ambos os proprietários foram entrevistados. Para Marcelo Silveira²⁸, artista plástico que possui residência no bairro há quinze anos, o ponto positivo de morar no bairro é estar utilizando algo que foi esquecido, enquanto o maior ponto negativo é o fato de que o poder público ainda não compreendeu que a melhor alternativa para a revitalização de um bairro histórico é o uso misto, a habitação. Afirma ainda que se houvessem mais pessoas morando no bairro seria muito melhor, pois se desenvolveria um comércio voltado para a habitação. Marcelo acredita que muitos edifícios deveriam ser ocupados por outras pessoas através da moradia e que deveria haver medidas mais rígidas no que diz respeito aos imóveis subutilizados, afirmando que o poder público é inoperante nesse sentido, pois poderia sobretaxar os proprietários desses. Ao ser questionado sobre a ocupação do edifício, ele afirma ter sentido muitas dificuldades em relação aos órgãos de preservação e não ter tido nenhum apoio fiscal, diz que chegou a pesquisar e ir até à Caixa Econômica Federal, mas desistiu diante das dificuldades burocráticas. O artista reclama da falta de continuidade dos projetos por causa das mudanças de gestão e faz várias críticas ao fato de o bairro ser tratado como “parque de diversões”, sendo os moradores completamente ignorados, principalmente quando são realizados eventos e as ruas são interditadas. Ele considera as ruas do bairro seguras, entretanto, soube da ocorrência de arrastões recentemente, o que considera ser “reflexo da implantação de um parque de diversão artificial que exclui um grupo”.

²⁸ Entrevista realizada em 5 de novembro de 2016.

Parque de diversão é parque temporário! Ele se instala e sai. Parque de diversão definitivo num local onde se mora e se trabalha é impossível. Várias vezes eu saí uma hora e quando eu chego eu não posso mais entrar por causa dos eventos. (...) Os urbanistas, é consenso, ninguém revitaliza um centro de cidade pensando só em Porto Digital e em parque de diversão, não pode!

O outro edifício dotado de uso habitacional pertence ao arquiteto Marcos Simão, que mora no bairro há 14 anos. Ele afirma que os gestores fazem o que querem sem ouvir a população ou os comerciantes da área e também reclama da ideia de transformar o bairro num parque de diversões, o que considera ser o erro estratégico da gestão, pois o uso é sazonal, temporário.

Eu sempre digo pra todo mundo e já disse até em entrevista no jornal, Jornal do Commercio ou Diário²⁹, sei lá... Estão transformando o Bairro do Recife num parque de diversão e isso não é uma ajuda. Investidor não quer saber disso não, entendeu? Atrai um publico que na verdade não traz beneficio pro bairro, não traz beneficio pra recuperação, pra restauração, pra reocupação, entendeu? (...) Ou seja, transformar o Bairro do Recife em parque de diversão não vai dar em nada, mas parece que eles não entendem isso.

O arquiteto avalia as ruas seguras e assinala como pontos positivos do bairro o fato de ser um sítio histórico e central: não precisa fazer grandes deslocamentos ou pegar muito trânsito. Ele considera que o Porto Digital contribuiu para o bairro por ter trazido certa dinâmica e por terem recuperado vários imóveis, e que continuam investindo, entretanto, não sente que as empresas possuem um vínculo com o local, que elas permanecem no bairro apenas pelo incentivo que tem por parte do poder público, mas que provavelmente se mudariam para outro lugar se melhores incentivos fossem oferecidos. Marcos conclui que o sentimento de pertencimento poderia acontecer se houvessem moradias, e que usar o bairro como parque de diversões não estimula de nenhuma forma esse sentimento.

Moradia contribui pra qualquer bairro em qualquer lugar no mundo, não tenha duvida disso. É ela que traz outras atividades comerciais, de serviço, necessidades inclusive, por ela ter necessidade de atividades comerciais e de serviço permanentes ela traz uma gama enorme de ocupações e de variedade de ocupações, que vai desde padarias, farmácia, mercado, escola (...). O morador gera isso, gera essa necessidade. (...) e com isso vem toda uma gama de atividades, não só de tempo, 24 horas por dia, como esse sentimento de pertencimento, eles

²⁹ Notícia nos anexos.

passam a cuidar do lugar. Quem cuida do lugar é quem tem esse sentimento com o lugar.

Ao ser questionado sobre isenções fiscais e financiamento ele diz que o incentivo até existe em lei, mas as dificuldades burocráticas são muitas. Ele explica que para conseguir a isenção fiscal é necessário estar com a documentação toda regularizada, o que não é o caso da grande maioria dos edifícios do bairro, seja porque a metragem do terreno não bate com o RGI (Registro Geral de Imóveis), seja porque não tem Certidão Confrontação, porque o Memorial Descritivo não é o mesmo, etc. Como ponto negativo ele cita exatamente a burocracia e dificuldade de se instalar no bairro e os altos custos de investimento.

Já no que tange à existência ou não de uma demanda para habitar o bairro, em 2002, o Centro de Conservação Territorial Urbano Integrado (CECI) da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) realizou uma pesquisa de demanda habitacional no centro da cidade do Recife, que é constituído pelos bairros do Recife, Boa Vista, São José e Santo Antônio. A pesquisa identificou que existe sim uma demanda para habitar as áreas centrais da cidade e que a maioria delas possui como locais preferidos os bairros do Recife e da Boa Vista. Constatou que a população de baixa renda não apresenta interesse em morar em imóveis antigos ou preservados, enquanto a de maior nível de escolaridade e maior renda é a que demonstra maior interesse em habitar e preservar prédios antigos, por reconhecer o valor histórico dos edifícios e preferindo-as no caso de voltar a morar no centro. Diante desse fato, a pesquisa do CECI concluiu que, somado à implantação então recente de novos empreendimentos no Bairro do Recife e ao já elevado valor do solo, haveria condições do desenvolvimento de um processo de gentrificação. Além desses dados, foram constatados os principais pontos positivos e negativos, sendo respectivamente: a centralidade, facilidade de acesso, transportes e proximidade ao trabalho; a falta de segurança e a criminalidade, seguida pela questão da sujeira. Vieira (2008) ao entrevistar William Bernard, coordenador técnico da unidade executora do programa MONUMENTA, em 2000, conclui que “o público alvo deveria constituir-se, predominantemente, de pessoas jovens que moram sozinhas, que geralmente trabalham o dia inteiro e só vão para casa dormir”. A autora finaliza que parte da demanda habitacional trabalha no próprio Bairro do Recife e bairros vizinhos de São José e Santo Antônio, são jornalistas, artistas, arquitetos, etc.

Para uma breve análise da demanda na situação atual do bairro foram realizados questionários in loco e online. Dentre as 44 pessoas questionadas 20 considerariam morar no Bairro do Recife, totalizando 48%. As motivações que levaram as pessoas a responder positivamente

são: em primeiro lugar aspectos relacionados à beleza arquitetônica e cultura, o que facilitaria a conservação, seguido pela questão da centralidade e, em terceiro lugar, a proximidade com o trabalho (ver Gráfico 6). Em relação às 22 pessoas que não morariam no bairro, o principal motivo apontado para a negativa foi o fato de o bairro não apresentar caráter residencial (ver Gráfico 7), esse grupo de respostas inclui: o caráter demasiadamente turístico e/ou comercial do bairro e a falta de serviços voltados para habitação, como padarias, escolas, mercearias, etc. A segunda maior justificativa dada para não morar no bairro foram, empatadas, o barulho e o fato de o bairro ser considerado esquisito.

Gráfico 6 Motivações para morar no Bairro do Recife
Fonte A autora, 2016.

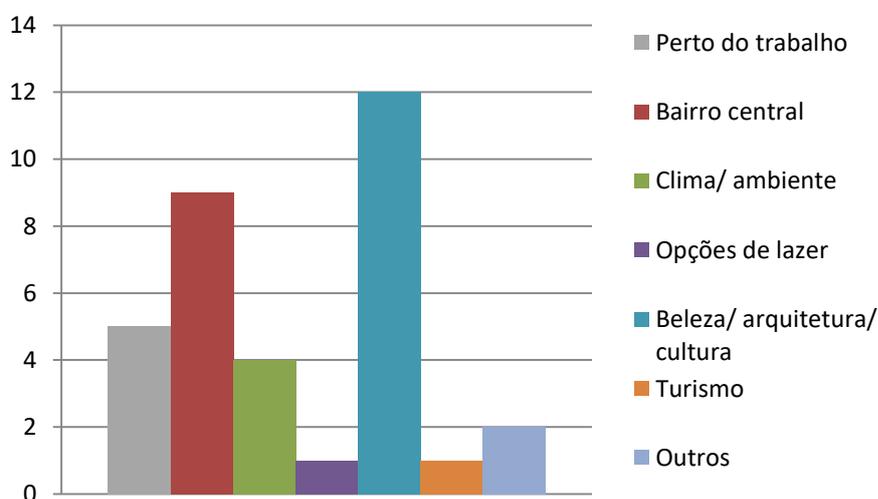
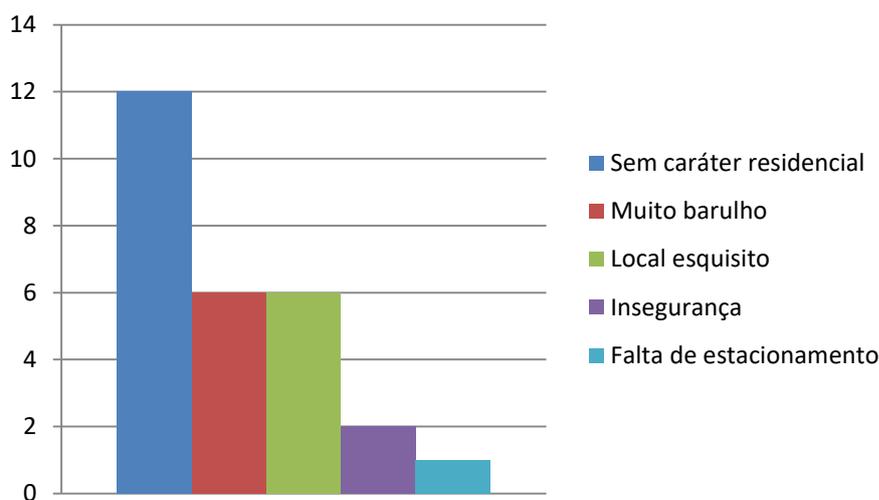


Gráfico 7 Motivações para não morar no Bairro do Recife
Fonte A autora, 2016.



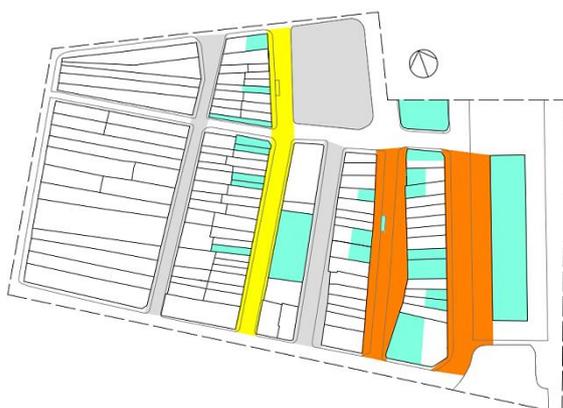
Para alguns comerciantes (formais e informais) e trabalhadores do local foi realizado também outro questionário específico. Dos 13 questionados, dez deles acreditam que o uso

habitacional traria benefícios ao seu estabelecimento, dois acham que não faria diferença e um deles não soube responder. Os comerciantes e trabalhadores que responderam positivamente justificaram que esse uso traria mais movimento e clientes mais fiéis. As duas pessoas que responderam negativamente justificaram que o público alvo de seus estabelecimentos são turistas. Desta forma, se houvessem mais pessoas habitando o bairro, o movimento, tanto dos espaços públicos quanto do comércio existente, seria maior.

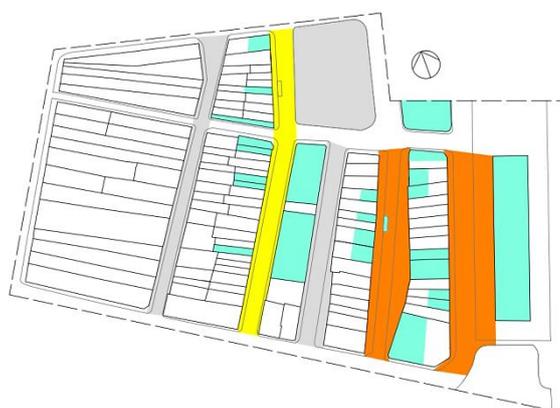
4.5. Movimento nos espaços públicos

Ao analisar as ruas em dias úteis, verificou-se que o turno da manhã é caracterizado pelo fluxo de pessoas chegando ao trabalho e grupos de turistas, identificados por estarem em grupos orientados por guias turísticos. As pessoas que estão chegando para trabalhar apresentam-se de maneira mais dispersa nas ruas, apesar da maior concentração na Av. Alfredo Lisboa e Rua do Bom Jesus, enquanto os turistas concentram-se nessas ruas e na Praça do Arsenal. O horário de maior fluxo no turno da manhã é a partir das 8:30 horas (ver Gráfico 8 e Gráfico 9). Constatou-se também que são poucos os geradores de fluxo nesse turno (ver Mapa 17 e Mapa 18). O elevado número de pessoas na Av. Alfredo Lisboa antes das 8:00 é constituído por pessoas esperando a abertura de um prédio de escritórios onde são realizadas entrevistas de emprego. As quartas-feiras demonstraram-se dias mais movimentados, isso pode ser justificado pelo fato de alguns estabelecimentos não abrirem as portas nas segundas, como o Paço do Frevo e a Sinagoga.

Mapa 17 Mapa de vitalidade: segunda de manhã
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016.



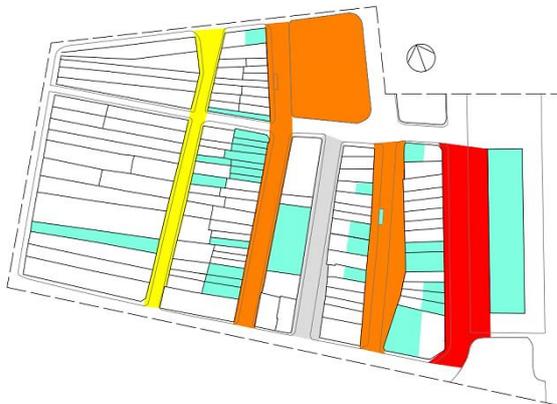
Mapa 18 Mapa de vitalidade: quarta-feira de manhã
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016.



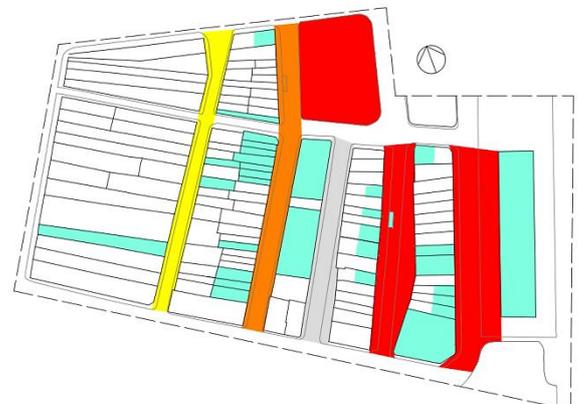


Esse contexto sofre uma grande mudança no horário de almoço comercial. A partir das 12 horas já é possível observar grupos de até cinco pessoas saindo dos escritórios para almoçar, além de alguns grupos de turistas. O número de estabelecimentos abertos aumenta surpreendentemente (ver Mapa 19 e Mapa 20), muitos restaurantes e/ou bares abrem as portas para o almoço e alguns colocam mesas e cadeiras na calçadas. Esses estabelecimentos encontram-se espalhados desde a Avenida Alfredo Lisboa até a Rua do Apolo, sendo assim, capazes de movimentar quase todas as ruas. O fluxo aumenta gradativamente atingindo seu pico às 13 horas, até começar a decair a partir das 14 horas (ver Gráfico 8 e Gráfico 9). A diferença na quantidade de pessoas entre a segunda e quarta-feira fica mais evidente no período da tarde.

Mapa 19 Mapa de vitalidade: segunda à tarde
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



Mapa 20 Mapa de vitalidade: quarta à tarde
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



Durante o turno da noite, verifica-se mais uma grande mudança de contexto: um número reduzido de pessoas nas ruas, que decresce continuamente. Não há mais fluxo de turistas, apenas pessoas saindo do trabalho, e começam a surgir alguns pedintes. O número de geradores de fluxo é bastante reduzido (ver Mapa 21 e Mapa 22), sendo constituído em grande parte por alguns grupos de pessoas nos poucos bares e restaurantes existentes.

Mapa 21 Mapa de vitalidade: segunda à noite
 Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



Mapa 22 Mapa de vitalidade: quarta à noite
 Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016

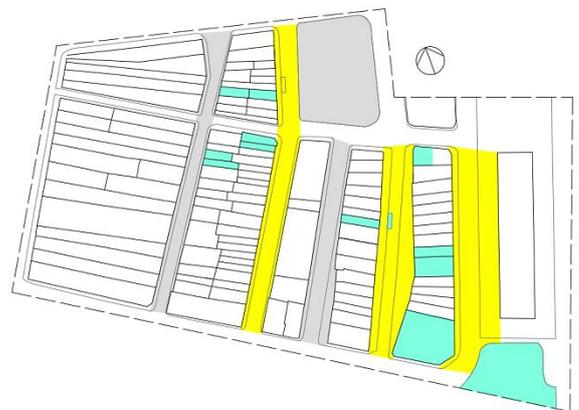


Gráfico 8 Movimento de pedestres: segunda-feira
 Fonte A autora, 2016.

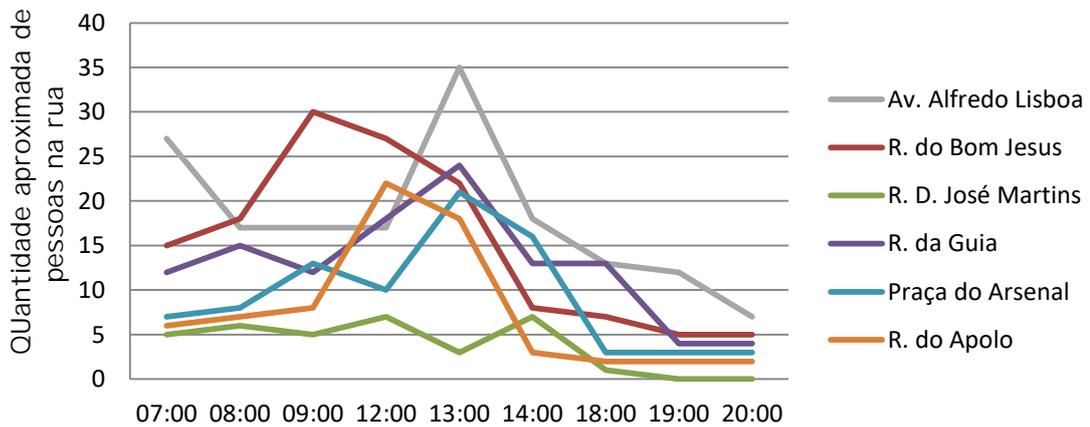
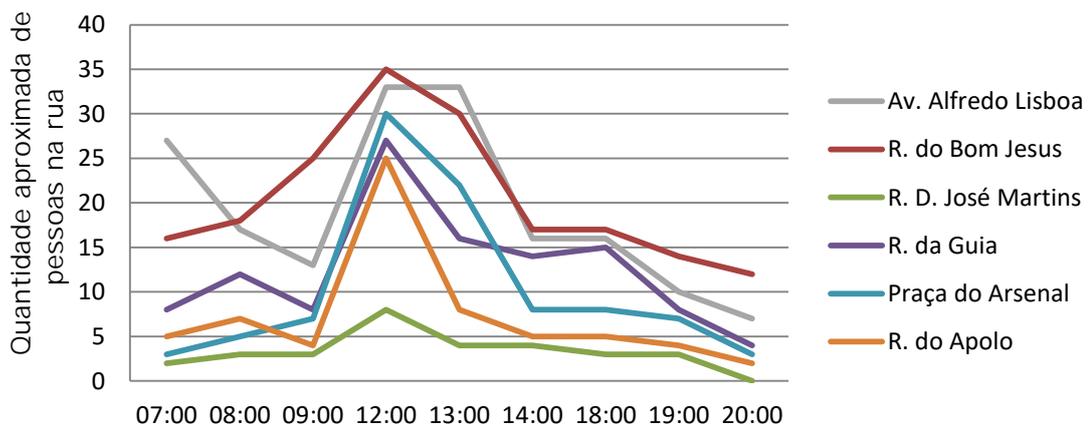


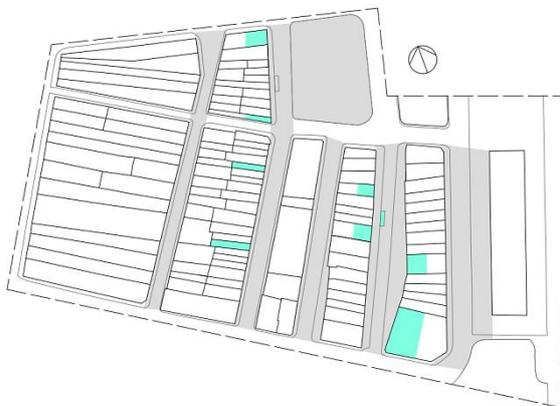
Gráfico 9 Movimento de pedestres: quarta-feira
 Fonte A autora, 2016.



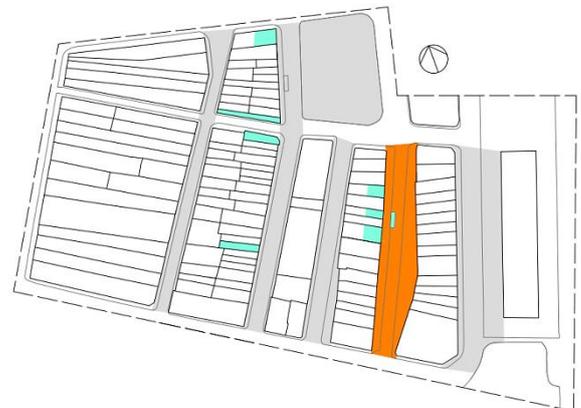
A vitalidade urbana da área difere bastante entre os dias úteis e fins de semana. O fluxo de turistas permanece enquanto o de pessoas que trabalham é substituído por pessoas que vão ao bairro em busca de lazer. Isso ocorre por que no domingo são realizados uma série de eventos,

como a Feira de Artesanato da Rua do Bom Jesus e a Ciclofaixa de Turismo e Lazer, que são capazes de atrair um grande número de pessoas para o bairro. Nos fins de semana, o fluxo de pessoas começa efetivamente a partir da tarde, sendo bastante reduzido antes disso. O bairro se apresenta inóspito nos sábados de manhã. Grande parte dos estabelecimentos ainda encontram-se fechados, inclusive museus, como o Paço do Frevo que só abre a partir das 14 horas. Os maiores geradores de fluxo concentram-se na Rua do Bom Jesus e voltam-se ao turismo: a Embaixada de Bonecos Gigantes e uma loja de artesanato (ver Mapa 23). Já no domingo, apesar da grande movimentação, o movimento de pessoas se apresenta de forma bastante desigual: se concentra na Avenida Alfredo Lisboa, Rua do Bom Jesus e na Praça do Arsenal, enquanto as demais permanecem quase vazias. É um fluxo constituído, em sua maioria, por trabalhadores e comerciantes fazendo as montagens das barraquinhas para a feira (ver Mapa 24). Os domingos demonstraram-se dias bastante inconstantes e de difícil análise, com o movimento de pessoas condicionado à realização ou não de eventos e manifestações culturais – como, o maracatu.

Mapa 23 Mapa de vitalidade: sábado de manhã
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



Mapa 24 Mapa de vitalidade: domingo de manhã
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



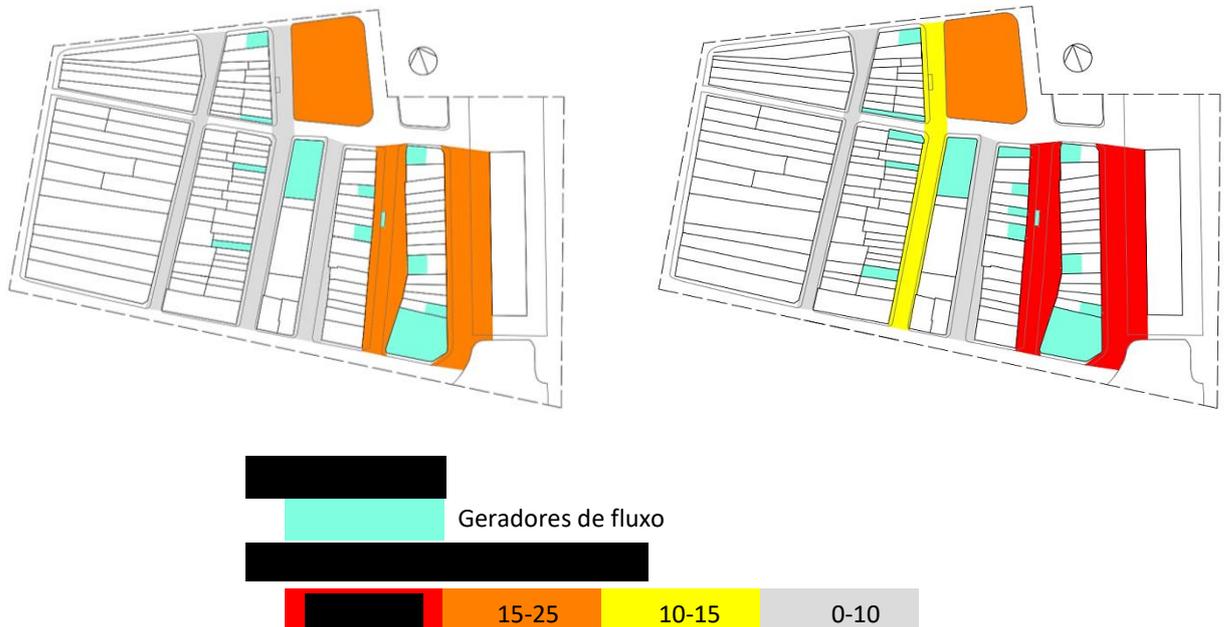
No sábado à tarde, são alguns restaurantes e/ou bares que estimulam o fluxo de pessoas. Entretanto, diferentemente dos dias úteis em que eles encontram-se espalhados por toda a área, os estabelecimentos abertos concentram-se na Rua do Bom Jesus e Rua da Guia. Já no domingo, a Feira de Artesanato faz com que a Rua do Bom Jesus fique praticamente lotada. A dissemelhança no movimento das ruas permanece. Como já mencionado, os dados obtidos

nos dias de domingo são inconstantes e dependentes da realização de outros eventos, que podem movimentar outras ruas.

No turno da noite, nos dias de sábado, o fluxo de pessoas diminui a partir das 18:30 horas, enquanto no domingo permanece até o último horário de análise, às 20:00 horas. Sendo assim, foi possível observar uma grande divergência entre o sábado e domingo, sendo o primeiro um dia de fluxo bastante reduzido e o segundo o dia de maior movimento da semana.

Mapa 25 Mapa de vitalidade: sábado à tarde
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016

Mapa 26 Mapa de vitalidade: domingo à tarde
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016



Mapa 27 Mapa de vitalidade: sábado à noite
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016

Mapa 28 Mapa de vitalidade: domingo à noite
Fonte Unibase Recife editada pela autora, 2016

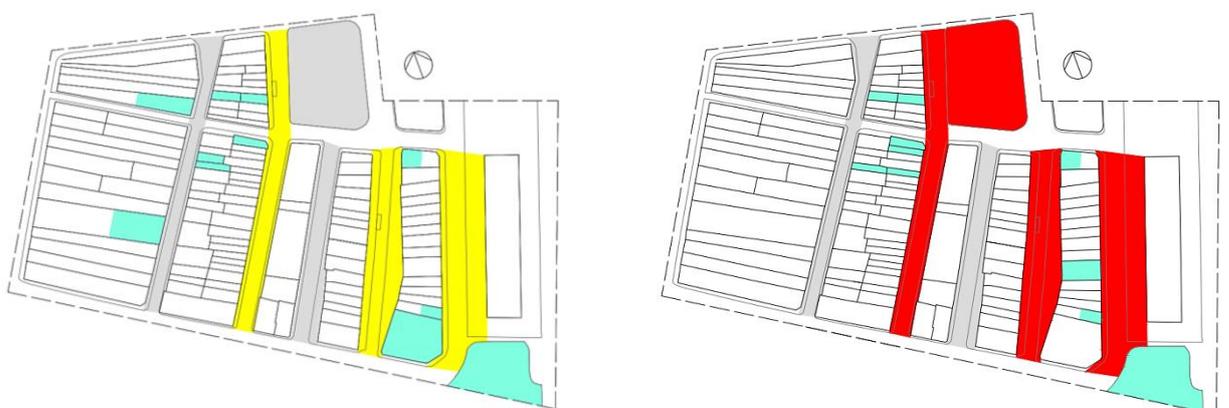


Gráfico 10 Movimento de pedestres: sábado
Fonte A autora, 2016.

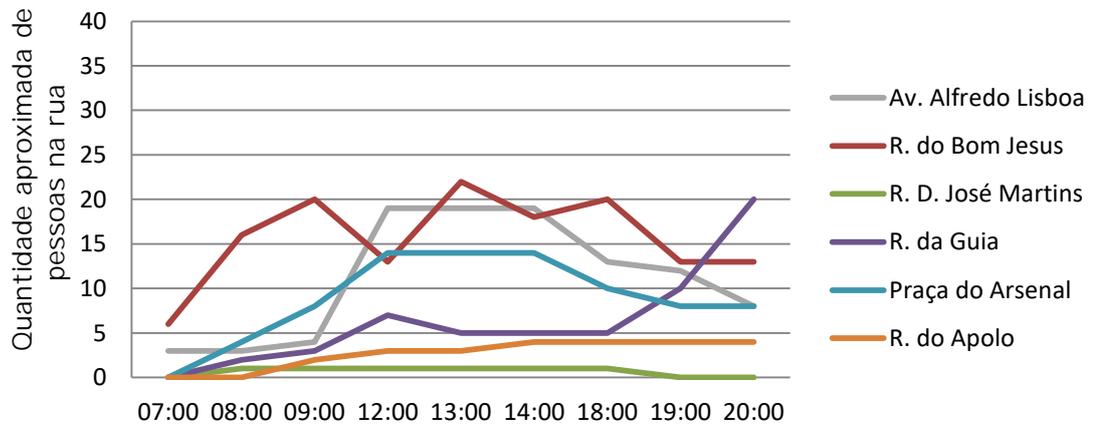
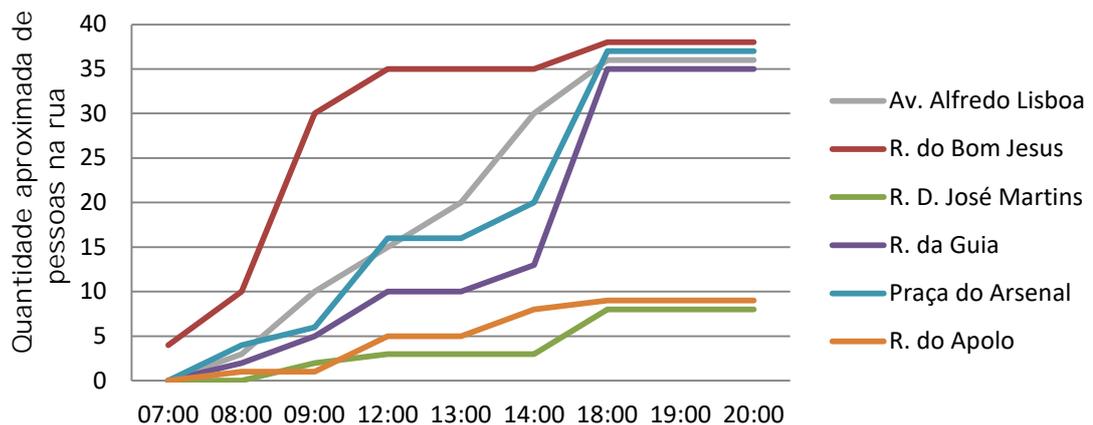


Gráfico 11 Movimento de pedestres: domingo
Fonte A autora, 2016.



Os resultados dos questionários realizados com usuários do local revelam que 75% deles não se sentem seguro nas ruas. A maioria desses alegou como causa a falta de policiamento, seguido pelo pouco movimento nas ruas (ver Gráfico 12). Contudo, durante as pesquisas de campo observou-se que há rondas periódicas de policiais, à pé ou em carros de patrulha. Já a parcela de 25% que afirmou se sentir segura no bairro, relevou como maior motivo o fato de circular em horários de movimento (ver Gráfico 13).

Gráfico 12 Causas da sensação de insegurança
Fonte A autora, 2016.

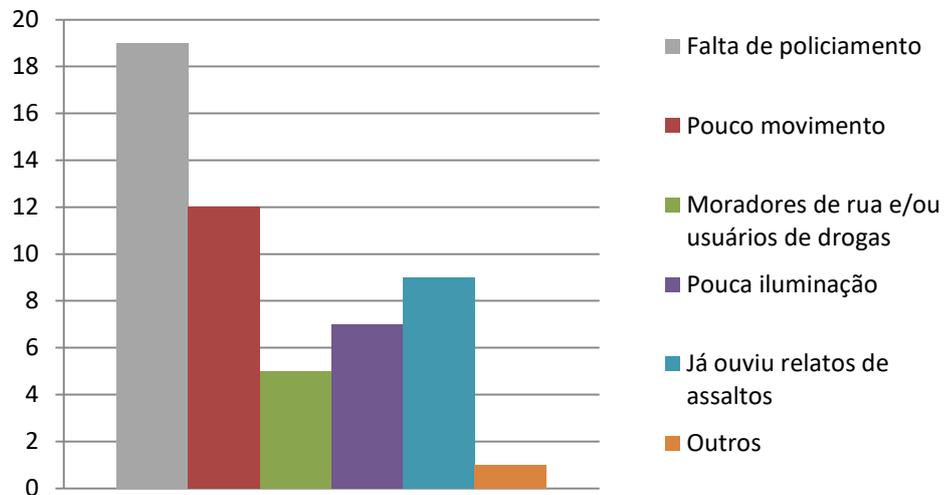
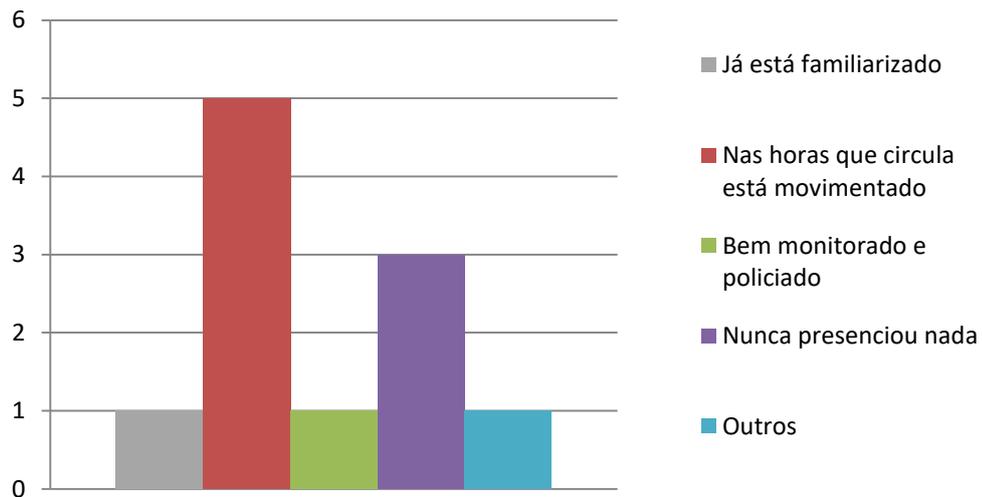


Gráfico 13 Causas da sensação de segurança
Fonte A autora, 2016.



A fim de compreender melhor a parcela que considera as ruas seguras, foram analisados a frequência, os dias e finalidade que elas vão ao bairro. Os resultados mostram que a maioria delas frequenta todos os dias, durante os dias de semana e para fins de trabalho:

Gráfico 14 Frequência de uso das pessoas que consideram as ruas seguras
Fonte A autora, 2016

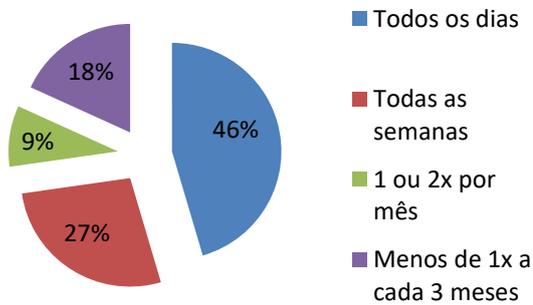


Gráfico 15 Dias de uso das pessoas que consideram as ruas seguras
Fonte A autora, 2016

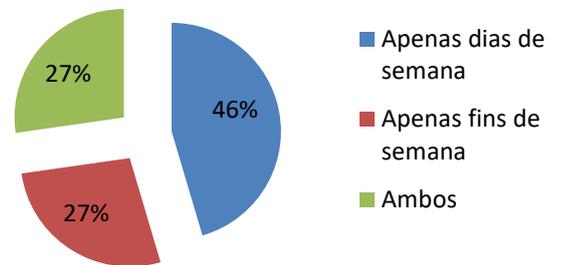
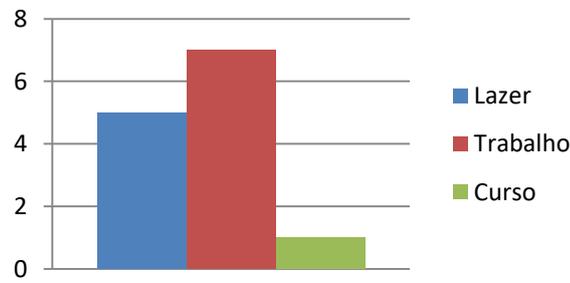


Gráfico 16 Finalidade das pessoas que consideram as ruas seguras
Fonte A autora, 2016



4.6. Vitalidade urbana

A análise dos tópicos até então abordados resultou na caracterização da vitalidade urbana do Pólo Bom Jesus, no Bairro do Recife. Como já foi visto, a vitalidade urbana está, de maneira geral, condicionada à presença de pessoas nos espaços públicos da cidade. Esses espaços públicos são constituídos principalmente pelas ruas e calçadas, que possuem o contato e a segurança como características funcionais indissociáveis.

Por ter sido o núcleo primitivo da Cidade do Recife, a formação e a estrutura urbana do bairro e os edifícios históricos de diversas épocas e estilos arquitetônicos, possui profundos valores simbólicos. A área estudada possui características do traçado colonial e da segunda metade do século XIX, que seguem as linhas ortogonais e regulares no sentido norte-sul, resultando em quadras longas nesse sentido, e curtas no sentido leste-oeste. A estrutura física apresenta limitações e potencialidades, a primeira no que se refere à proximidade na malha das ruas, e a segunda no que diz respeito à diversidade e tipologia edfícia. Os imóveis apresentam uma

variedade de idades e estados de conservação que, em princípio, dão a possibilidade de atrair empresas de rendimento médio e baixo, visto que esses dependem de imóveis com custos acessíveis. Além disso, são edifícios baixos de alta densidade de portas e janelas, o que tende a estimular o contato com a rua. Entretanto, tais estímulos não são potencialmente explorados por haver uma concentração muito baixa de habitantes no local.

A falta de manutenção, tanto dos edifícios quanto das calçadas foi um dos fatores mais citados como ponto negativo do bairro, ficando atrás apenas da insegurança. Os dados coletados à respeito do estado de conservação demonstrou que 58% dos imóveis se encontram em bom estado de conservação, estando os demais 42% em estado ruim ou péssimo, necessitando de algum tipo de recuperação. Quanto à utilização desse estoque construído, 73% dos edifícios estão com algum tipo de uso, dentre eles 74% abrigam todos os pavimentos do edifício. Esses dados mostram que mesmo estando em uso, alguns edifícios podem não estar recebendo a manutenção periódica necessária. A correlação entre os dados sugere também que os edifícios subutilizados são, em sua maioria, aqueles que estão em estado de conservação ruim ou péssimo. Como discutido no referencial teórico, a subutilização desse estoque construído pode ser bastante onerosa quanto à preservação dos bens culturais, além de se apresentar como enorme desperdício em termos físicos e sociais, por não explorar infraestruturas consolidadas de uma área central da cidade, nem os estímulos de contato existentes, diminuindo consideravelmente a quantidade de vigilantes naturais, os “olhos da rua”.

O levantamento dos tipos de uso mostra que a maior parte dos imóveis está sendo ocupada por comércio ou serviços, em segundo lugar estão os edifícios sem uso, seguido por cafés, bares e restaurantes. São poucos os bares e restaurantes que funcionam durante a noite, a maioria deles tem seu funcionamento condicionado pelo horário de almoço comercial: apenas nos dias de semana e de 11 as 15 horas. Há, portanto, pouca diversidade de usos e funções, que são capazes de incentivar o fluxo de pessoas durante os mesmos períodos do dia. Essa combinação insuficiente de usos principais foi considerado por Jacobs (2011) como a primeira e mais desastrosa deficiência dos centros urbanos.

No que se refere ao uso habitacional, o bairro apresenta uma densidade demográfica baixíssima e uma taxa de crescimento anual negativa, existem pouquíssimos moradores sendo a maioria deles residentes da Comunidade do Pilar. Nessa pesquisa e na pesquisa realizada pelo CECI foi identificado que existe uma demanda para habitar o estoque construído do local. Os resultados dos questionários realizados mostram que 48% deles gostariam de morar

no bairro, sendo a maior justificativa os aspectos relacionados à beleza arquitetônica e cultura, o que facilitaria a conservação e manutenção. O principal motivo alegado pelas pessoas que não gostariam de morar no bairro foi a falta de caráter residencial do local, esse grupo de respostas inclui: o caráter demasiadamente turístico e/ou comercial do bairro e a falta de serviços voltados para habitação, como padarias, escolas, mercearias, etc. Entretanto, em termos econômicos, é inviável às empresas de bens de consumo manter-se em locais onde elas fiquem vazias a maior parte do tempo. A segunda maior justificativa dada para não morar no bairro foram, empatadas, o barulho e o fato de o bairro ser considerado esquisito.

Dentre os 52 edifícios levantados, apenas dois possuíam fins de moradia. Sabendo que estão em número bastante reduzido, os moradores entrevistados se sentem completamente ignorados pelos gestores públicos e reclamam do fato do bairro ser tratado como “parque de diversões”. Os dois residentes afirmam a necessidade de ocupar os edifícios do bairro com habitação, conscientes de que esse tipo de uso é essencial para a revitalização, por incentivar a instalação de novos usos e atividades, possibilitar uma melhor conservação dos espaços públicos e edifícios históricos, e por gerar mais movimento nas ruas. Além dos moradores, a maioria dos comerciantes também reconhece a importância do uso habitacional para a movimentação tanto dos bairros quanto de seus estabelecimentos.

Dessa forma, observa-se a necessidade do uso residencial para: a sustentação e diversidade do comércio, conservar os espaços públicos e edifícios históricos, e gerar o movimento nas ruas e calçadas.

O movimento dos espaços públicos é caracterizado pela concentração do fluxo de pessoas nas ruas principais – Av. Alfredo Lisboa, R. do Bom Jesus) e na Praça do Arsenal, enquanto as demais apresentam poucas pessoas na rua na maior parte do tempo. Esse fluxo é condicionado pelo horário comercial durante a semana, e pela realização de eventos e manifestações culturais nos fins de semana. As segundas e quartas-feiras, dias de semana escolhidos para análise, caracterizaram-se por serem muito movimentados durante o horário de almoço e inóspito durante a noite, possuindo, nesse horário, poucos geradores de fluxo. Os dias do fins de semana demonstraram-se dias bastantes diferentes, sendo o sábado o dia de menor fluxo, com ruas esquisitas e inóspitas durante a manhã e a noite, e pelo movimento moderado durante a tarde; e o domingo o de maior movimento da semana, com as ruas principais muito movimentadas durante a tarde e a noite. As ruas vazias durante a noite nos dias de semana, e

pela manhã nos fins de semana, podem ser relacionadas com a pouca concentração de habitantes.

No que diz respeito à sensação de segurança das pessoas nas ruas, os questionários demonstram que 75% delas não se sentem seguras. A maioria alegou como causa a falta de policiamento, seguido pelo pouco movimento nas ruas. Os 25% que afirmaram se sentirem seguros relevou como maior motivo o fato de circular em horários de movimento, foi constatado que a maioria dessas pessoas frequenta as ruas para fins de trabalho durante os dias de semana. Confirmando, assim, que ruas movimentadas tendem a passar sensação de segurança.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Reconhecendo as limitações de um trabalho acadêmico individual, essa pesquisa analisou a vitalidade urbana de apenas um trecho do Bairro do Recife, ao invés de sua totalidade. Essa decisão fundamentou-se pela preferência em realizar um diagnóstico intensivo em detrimento de um extensivo, sendo possível abordar diversos aspectos da vitalidade urbana em profundidade, realizando uma relação entre os dados obtidos. Diante de tais circunstâncias, contudo, essa pesquisa pode ser um ponto de partida para o desenvolvimento de estudos semelhantes que englobem a totalidade do território do bairro, ou até mesmo outras localidades.

Os resultados obtidos demonstram que, atualmente, oito anos após a análise de Vieira (2008), quando já havia sido executada grande parte dos projetos de curto e médio prazo do PRBR³⁰, há uma persistência na concepção de revitalização do bairro através de atividades voltadas ao turismo, ao lazer e aos serviços modernos. Não se pode negar que os incentivos a esses usos trouxeram benefícios à área, principalmente no que diz à reutilização do estoque construído e a recuperação do espaço público e dos imóveis de uma maneira geral. Mesmo que ainda existam problemáticas envolvendo essas questões, a situação, de uma maneira geral, melhorou enormemente se comparada com o contexto do bairro antes do PRBR. Entretanto, o plano previu que essas ações serviriam para melhorar a imagem do bairro e sua visibilidade (tanto para turistas e recifenses, quanto para possíveis investidores), devendo haver, assim que esse objetivo fosse atingido, uma mudança de estratégia a fim consolidar a reabilitação do centro histórico.

No contexto atual, a vitalidade urbana da área analisada se caracteriza pela pouca diversidade de usos e atividades, que geram fluxo de pessoas nas ruas durante os mesmos períodos do dia. O movimento de pedestres está condicionado ao horário comercial e à realização de eventos, concentrando-se nas ruas principais enquanto as demais permanecem, de maneira geral, vazias. Isso demonstra que os investimentos demasiadamente voltados ao turismo, lazer e

³⁰ Para mais informações ver Zancheti et al, “Revitalização do Bairro do Recife: plano, regulação e avaliação”, 1998, p.52-53.

serviços modernos não foi eficaz em promover uma efetiva vitalidade urbana, e erradicar a imagem de ambiente inóspito do bairro. Além disso, percebe-se que esses serviços muitas vezes sequer conseguem garantir a conservação dos edifícios, visto que muitos dos edifícios ocupados por essas atividades não estão recebendo a manutenção necessária, pois quase metade dos imóveis apresenta estado de conservação ruim ou péssimo.

Considerando que a crescente evasão populacional para outros eixos da cidade acarretou no abandono e perda de vitalidade urbana de centros históricos, em hipótese, aponta-se que a reinserção de moradias pode contribuir à vitalidade nos espaços públicos e, por consequência, à conservação do patrimônio cultural.

Torna-se cada vez mais clara a necessidade de manutenção das ligações sociais que garantem a coesão da população. A necessidade de se preservar ou recuperar o uso residencial em áreas antigas da cidade também já é um ponto em concordância entre todos que enfrentam este tipo de problemática. Não apenas a garantia da manutenção do uso residencial, mas a busca por um equilíbrio entre funções que garanta o espaço para funções econômicas, sociais e culturais, tem sido uma das estratégias de ação das reabilitações de áreas históricas. (VIEIRA, 2008, p. 79)

Como foi constatado no decorrer dessa pesquisa, há uma íntima relação entre o uso habitacional e a vitalidade urbana. Uma área habitada é capaz de fomentar a vitalidade urbana, fazendo com que uma maior quantidade de pessoas entre em contato com as ruas, aumentando o movimento nos espaços públicos e a sensação de segurança, incentivando a implantação de uma diversidade de usos e atividades, e possibilitando uma melhor manutenção preventiva e conservação, tanto desses espaços públicos quanto dos edifícios históricos. Re-habitar centros históricos, ou seja, trazer o uso habitacional novamente para essas áreas, combinando-as com as atividades e usos já implementados, é uma alternativa para erradicar de vez a imagem de local inóspito e subutilizado, que ainda caracteriza muitos centros históricos do Brasil.

Não bastam os projetos de revitalização que privilegiem apenas o comércio e a indústria cultural. Para que o centro histórico deixe de ser um belo presépio das 21 às 7 horas da manhã, é necessário um programa de ocupação habitacional das áreas a reabilitar. (LIMA, 2004, p. 21)

De acordo com Lima (2004), a experiência portuguesa nos bairros de Alfama, Mouraria, Bairro Alto e Madragoa pode ser citada como um exemplo bem sucedido de revitalização. A Câmara Municipal demonstrou grande preocupação em reabilitar os espaços de moradia e comércio, impedindo ainda a remoção das famílias que sempre habitaram os bairros mais antigos da cidade. Verificou-se a melhoraria na imagem dos sítios históricos através da

melhoria na qualidade de vida e nas condições econômicas e sociais dessas áreas degradadas. Houve uma preocupação não apenas a recuperar os imóveis, como em ensinar às famílias a valorizar a moradia e orientá-las quanto aos possíveis financiamentos. Além desse exemplo, a autora cita a experiência de dos bairros de Goutte e Chateou Rouge, em Paris, afirmando que a metodologia adotada pelo governo francês para fins habitacionais proporciona um vasto campo de investigações.

Nessa pesquisa não foi constatada a execução de nenhum projeto com a finalidade de viabilizar ou incentivar a apropriação dos imóveis para fins de moradia, além disso, os altos custos de investimento (por se tratar, em grande parte, de edifícios antigos deteriorados) e a enorme burocracia para conseguir incentivos fiscais demonstraram-se um empecilho para atuais e possíveis residentes. Ademais, a gestão pública, ao tratar o bairro como “parque de diversões” dificulta a vida dos poucos moradores existentes no local e não contribui para a efetiva conservação dos espaços públicos e dos edifícios, o que deveria ser o principal objetivo ao se tratar de uma área histórica. O estoque construído subutilizado de uma área central demonstra-se, ainda, como um enorme desperdício em termos físicos, econômicos e sociais.

Os investimentos excessivamente voltados ao turismo, ao lazer e aos serviços modernos criaram um ambiente considerado, para muitos, impróprio para moradia, visto que grande parte dos questionados não gostaria de morar no local pela falta de caráter residencial do bairro. Essa falta de caráter residencial diz respeito também à ausência de um comércio voltado para o uso habitacional, como mercearias, farmácia, padarias, etc. Entretanto, é economicamente inviável para esses empreendimentos investirem em locais desabitados, onde fiquem vazios a maior parte do tempo. É justamente a presença do uso habitacional que tende a atrair a implantação dessas atividades, da mesma forma que a instalação de escritórios atraiu muitos cafés e restaurantes para o bairro.

Desta forma, dentro do referido contexto urbano do Bairro do Recife, urge a necessidade de uma mudança de estratégia por parte da gestão pública, de forma a incentivar a implantação do uso habitacional no local a fim de consolidar efetivamente a revitalização do bairro, acabando com a imagem de ambiente inóspito e conservando os edifícios históricos.

O objetivo de diagnosticar a vitalidade urbana do Pólo Bom Jesus no Bairro do Recife foi alcançado, entretanto, despertando uma série de novos questionamentos que podem se desdobrar em outras possíveis pesquisas. Por exemplo, a questão da sensação de segurança e

quais condicionantes fazem as pessoas se sentirem seguras na rua, em especial as mulheres; como o estoque construído de centros históricos deteriorados pode ser adaptado a novos usos ao mesmo tempo em que mantém suas características históricas e artísticas; um estudo mais aprofundado à respeito do uso habitacional nesses centros históricos, visando identificar melhor o perfil de potenciais habitantes, os impasses no que tange à implementação de moradias em edifícios históricos e/ou a relação de interesse que o mercado imobiliário possui com essas áreas num contexto contemporâneo.

REFERÊNCIAS

- BENCHIMOL, J. L. **Pereira Passos, um Haussmann Tropical**. A renovação urbana da cidade do Rio de Janeiro no início do século XX. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, 1992.
- BERNARDINO, I. L. **Para morar no centro histórico**: condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista no Recife. Recife: O autor, 2011.
- BOTELHO, T. **Revitalização de centros urbanos no Brasil**: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. Revista Eure, Santiago de Chile, v. Vol. XXXI, nº 939, p. 55-71, 2005.
- CARTA DE LISBOA. Lisboa: [s.n.], 1995.
- CARTA DE VENEZA. Veneza: [s.n.], 1964.
- CARVALHO, M. R. D. **Um passado no presente: o saneamento do Recife e o registro da arquitetura na primeira metade do século XX**. In: CARVALHO, M. R. D.; MOREIRA, F. D.; MENEZES, J. L. M. Um Recife Saturnino: Arquitetura, Urbanismo e Saneamento. Recife: Néctar, 2010. p. 19-43.
- COPANS, R. **Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais**. Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo, São Paulo, 2004. 23-60.
- CORRÊA, S. R. M. **O Programa de Cidades Históricas (PCH)**. Brasília: [s.n.], 2012.
- COSTA, E. **O que é gentrificação e porque você deveria se preocupar com isso**. Archdaily, 2016.
- DECLARAÇÃO DE AMSTERDÃ. Amsterdã: [s.n.], 1975.
- JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.
- LEITÃO JR., A. M.; ANSELMO, R. D. C. M. D. S. **Entre a "regeneração" e "encenação"**: o Rio de Janeiro de Olavo Bilac e Lima Barreto. [S.l.]: [s.n.], 2010.
- LIMA, E. F. W. **Habitação e Reabilitação: Arquitetura e Antropologia**. In: LIMA, E. F. W.; MALEQUE, M. R. (.). Cultura, Patrimônio e Habitação: Possibilidades e Modelos. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2004. p. 11-24.

- LOBO, M. A. A.; GUIMARÃES, L. H. R. **Distribuição espacial da criminalidade no Centro Histórico da Cidade de Belém (Pará/Brasil)**. [S.l.]: [s.n.], 2010.
- MOREIRA, F. D. **A construção de uma cidade moderna: Recife (1909-1926)**. VI Encontro Nacional Anpur, Brasília, p. 788-796, 1995.
- MUXÍ, Z.; MONTANER, J. M. **Arquitetura e Política**. São Paulo: Ed. Gustavo Gili, 2014.
- NOBRE, E. **Intervenções urbanas em Salvador: turismo e "gentrificação" no processo de renovação urbana do Pelourinho**. X Encontro Nacional da Anpur, 2003.
- RECIFE, P. D. **Lei do Uso e Ocupação do Solo**. Recife: [s.n.], 1996.
- RECOMENDAÇÃO DE NAIRÓBI. Nairóbi: [s.n.], 1976.
- RIBEIRO, C.; PONTUAL, V. **A fisionomia urbana e o contexto cultural no Recife na década de 1960: enunciados e representações**. Seminário de história da cidade e do urbanismo, Niterói, 2004.
- SABOYA, R. **Segurança nas cidades: Jane Jacobs e os olhos da rua**. Urbanidades, 2010.
- SABOYA, R. **Condições para a vitalidade urbana**. Urbanidades, 2012.
- SIMÕES JR., J. G. **Revitalizações de Centros Urbanos**. São Paulo: Publicações Pólis, 1994.
- SUPPIA, A.; SCARABELLO, M. **As reformas do Rio de Janeiro no início do século XX**. Pré-Univesp, n. nº 59, 2014.
- TELLA, G. **O papel das ruas compartilhadas: como recuperar a qualidade de vida no espaço público**. ArchDaiy, 2016.
- VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. D. **Intervenções em Centros Urbanos: Objetivos, Estratégias e Resultados**. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. D. (). **Intervenções em Centros Urbanos: Objetivos, Estratégias e Resultados**. Barueri: Manole, 2006. p. 1-52.
- VASCONCELOS, L. M. D.; MELLO, M. C. F. D. **Re: Atrás de, depois de**. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. D. **Intervenções em Centros Urbanos**. Barueri: Manole, 2006. p. 53-66.
- VAZ, L. F.; JACQUES, P. B. **Reflexões sobre o uso da cultura nos processos de revitalização urbana**. IX Encontro Nacional ANPUR, Rio de Janeiro, 2001. 664-674.

VIEIRA, N. M. **Gestão de Sítios Históricos:** As transformações dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Universitária UFPE, 2008.

ZANCHETI, S. M. **Conservação integrada e novas estratégias de gestão.** Salvador: [s.n.], 2000.

ZANCHETI, S. M.; LACERDA, N.; MARINHO, G. **Revitalização do Bairro do Recife:** plano regulação e avaliação. Recife: Universitária UFPE, 1998.

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO SOBRE O BAIRRO DO RECIFE

O Bairro do Recife, mais conhecido como Recife Antigo, é o centro histórico e núcleo primitivo da Cidade do Recife. Através do Porto, localizado no bairro, teve início a expansão urbana da cidade. Este é questionário um anônimo e faz parte de uma pesquisa de conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Damas.

1. Qual sua idade?

- Até 16 anos
 16-25 anos
 26-35 anos
 36-45 anos
 46-55 anos
 Mais de 55 anos

2. Qual a sua profissão?

3. Com que frequência você vai ao Bairro do Recife?

- Todos os dias
 Todas as semanas
 Uma ou duas vezes por mês
 Menos de uma vez a cada três meses

4. Em quais dias você frequenta o Bairro do Recife?

- Apenas nos dias de semana
 Apenas nos fins de semana
 Em ambos

5. Em qual horário você frequenta o Bairro do Recife?

- Manhã
 Tarde
 Noite

6. Com que finalidade você frequenta o Bairro do Recife?

- Lazer

- Trabalho
 Residência
 Outro. Qual?

7. Como você usa as ruas do Bairro do Recife?

- Apenas como caminho até meu destino
 Costumo passear pelas ruas a pé ou de transporte alternativo (bicicleta, skate, patins, etc)
 Vou para passar o tempo na rua com amigos
 Outro. Qual?

8. Você considera as ruas do Bairro do Recife seguras?

- Sim
 Não

Por quê?

9. Você consideraria morar no Bairro do Recife?

- Sim
 Não

Por quê?

10. Quais são os pontos POSITIVOS do Bairro do Recife?

11. Quais são os pontos NEGATIVOS do Bairro do Recife?

APÊNDICE B – QUESTIONÁRIO PARA COMERCIANTES DO BAIRRO

1. Nome/idade?
2. Tipo de comércio?
3. Hr funcionamento?
4. Dias e horários MAIS movimentados?
5. Dias e horários MENOS movimentados?
6. Você acha que se houvessem mais moradores no bairro seria melhor pro seu comércio? Por quê?

APÊNDICE C – TABELA PARA CONTAGEM DE PEDESTRES NA RUA

CARACTERIZAÇÃO DO MOVIMENTO DAS RUAS							
DIA	HORÁRIO/ RUA	Av. Alfredo Lisboa	R. do Bom Jesus	R. D. José Martins	R. da Guia	Praça do Arsenal	R. do Apolo
MANHÃ	07:00						
	08:00						
	09:00						
TARDE	12:00						
	13:00						
	14:00						
NOITE	18:00						
	19:00						
	20:00						

APÊNDICE D – TABELA PARA LEVANTAMENTO DE USOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

USOS E CONSERVAÇÃO								
RUA, Nº	USO	PAVIMENTOS EM USO				ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
		T	1º	2º	3º	B	R	P
LEGENDA								
Bom	75% ou mais de sua totalidade conservada (ex.: fachada e dois pavimentos internos)							
Regular	50% a 75% de sua totalidade conservada (ex.: apenas fachada/ apenas parte interna/ fachada e térreo)							
Péssimo	Menos de 50% de sua totalidade conservada (ex.: parte da fachada/ apenas parte interna do térreo).							

ANEXO A – NOTÍCIA JORNAL DO COMÉRCIO

HOME > CIDADES > GERAL

URBANISMO

Barulho e eventos com ruas fechadas atrapalham moradia no Recife Antigo, diz arquiteto

De acordo com o Censo do IBGE, há 602 habitantes no Bairro do Recife. Quase todos vivem na comunidade do Pilar

Publicado em 11/01/2015, às 08h32

A moradia no Bairro do Recife está concentrada na comunidade do Pilar, perto do prédio-sede da prefeitura. Saindo de lá, poucos são os habitantes do lugar onde nasceu a capital pernambucana e eles questionam ações adotadas pelo município, como a frequente interdição de vias para festas. "Isso é cercear o direito do morador de entrar e sair do seu bairro", observa o arquiteto Marcos Simão, que vive na Rua do Apolo há mais de dez anos.

Ele vê com ressalvas a explosão de equipamentos culturais e de eventos no Recife Antigo. "O bairro foi transformado num parque de diversões e isso não deveria ser um objetivo de governo, porque o lugar deixa de ser atrativo para moradia e escritórios, por causa do barulho", pondera. "O constante fechamento de ruas também atrapalha o comércio", acrescenta.

Leia Também

Prefeitura anuncia ordenamento no Bairro do Recife, após o Carnaval

Bairro do Recife ganha novos empreendimentos e pede mais infraestrutura

De 2000 a 2010, o IBGE registrou taxa negativa de crescimento anual da população no Bairro do Recife, -4,20%. Apesar de ser uma área histórica, ainda há muitos prédios vazios na localidade. "A ocupação depende de reformas e o custo da intervenção não é barato porque os imóveis são grandes, com três e quatro pavimentos. São próprios para habitação multifamiliar e não individual", comenta.

Com casa na região há 20 anos, o artista plástico Marcelo Silveira disse que o Bairro do Recife ficou impraticável para moradia. "É uma pena, um local tão bonito, mas entra prefeito e sai prefeito e não aparece um urbanista que pense no lugar como um todo", lamenta Marcelo Silveira.

Enquanto a diversão aumenta, moradores do Pilar esperam desde 2010 pela construção do conjunto habitacional prometido pela prefeitura. Das 558 unidades previstas, só 84 foram entregues. A previsão da Empresa de Urbanização do Recife (URB) é concluir mais 108 até o fim deste ano, em três blocos de apartamentos.

VISITA

De passagem pela cidade, as amigas Dalva Cavalheri e Maristela Ribeiro, moradoras de Espírito Santo do Pinhal (SP), visitaram o bairro e se declararam apaixonadas pelo Recife. "É tudo lindo, só não gostei da modernização dos armazéns do Porto. O uso está ótimo, mas podiam ter feito apenas a restauração, mantendo o prédio como era. A modernização doeu", diz Dalva.

Elas programaram visitas a equipamentos culturais, como o Paço do Frevo e o Museu Cais do Sertão, que exhibe acervo do músico Luiz Gonzaga (1912-1989), e posaram para fotos na Praça do Marco Zero.

PALAVRAS-CHAVE

bairro do recife

Pernambuco

comunidade do pilar

Rua do Apolo

<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/geral/noticia/2015/01/11/barulho-e-eventos-com-ruas-fechadas-atrapalham-moradia-no-recife-antigo-diz-arquiteto-163640.php>