

**O Mercado Imobiliário e os Centros Históricos:  
Falta de políticas públicas X excesso do poder privado.**

Ana Paula Guedes de Andrade<sup>1</sup>,  
guedesana@yahoo.com

**Resumo:**

O presente artigo tem como objetivo buscar respostas para entender as novas demandas do Mercado Imobiliário e o crescente interesse por áreas centrais da cidade. A situação pode ser observada não apenas em nossas cidades, mas em outros lugares da América Latina. Cidades que alcançaram um ponto máximo de crescimento, em que as expansões horizontal e vertical não são mais solução, passaram a lidar com o interesse de incorporadores por áreas do centro histórico. As motivações que atraíram o segmento são a localização e o valor financeiro. O artigo apresenta uma breve explicação sobre a globalização e o desenvolvimento urbano, aborda as transformações urbanas, exemplificando com o caso do Cais José Estelita, e, finalmente, lembra a importância de se intervir na cidade sem descaracterizar sua imagem e sua história.

**Palavras-Chave: Preservação, Centro Histórico, Mercado Imobiliário.**

**Abstract:**

The present article has as objective to find answers in what is happening with the economy to understand the new demands of the Real Estate Market in relation to his growing interest in central areas of the city. As these proposals are not only occurring only in our cities, but in some places of Latin America. Cities that have reached a point of maximum growth, in which the horizontal and vertical expansion is not a solution, leaving areas of the historic center in the focus of interest of developers for its location and its financial value. It is presented a brief explanation of the globalization and urban development and in turn there is talk of urban transformations, illustrating with the case of Cais José Estelita, finally closed the article recalling the importance of intervening in the city without destroying its image and its history.

**Keywords: Preservation, Historic Center, Real Estate Market.**

---

<sup>1</sup> Professora da Universidade Federal Rural de Pernambuco, mestre em Arqueologia pela UFPE.

## **Introdução**

A globalização é algo tão forte que muitos nem se dão conta de como foi introduzida, e muito menos de como afeta o nosso dia a dia. O processo, entretanto, está diretamente ligado ao nosso modo de produção e, principalmente, aos aspectos cotidianos da vida política e urbana mundial.

O crescimento populacional das grandes cidades com fluxos migratórios e a perda do poder por parte do Estado são fatores que têm início em meados do século XX. Verifica-se que as mudanças resultantes da globalização estão diretamente ligadas à modificação do quadro político-econômico, no qual a concorrência do capital abre vantagens competitivas que vão refletir no desenvolvimento urbano das cidades.

Sendo assim a globalização se torna uma grande aliada do governo. Cria Estados mais competitivos a partir da entrada de capital particular e, assim, modifica todo sistema de produção, afetando até as organizações territoriais e o espaço urbano.

A forma atual de urbanização surge nas últimas décadas do século XX, retalhando a cidade como se fosse partes diferentes sem nenhuma ligação: o edifício, a rua, o bairro se apresentam se relação com suas partes. A partir desse período, o que importa é a especulação imobiliária com sua rentabilidade econômica, a exploração do uso do solo e seus investimentos.

Assim, estamos cada vez mais distantes do ideal de urbanização do período colonial, o qual Lamas (2007: 126) comenta:

*“No passado, plano e projecto, cidade e edificios, eram peças de um mesmo sistema. Os arquitetos e gestores ou administradores não faziam assim tanta separação entre plano e projecto, entre a rua, o prédio, o bairro. Todos os elementos concorriam na definição da cidade e eram igualmente qualificados.”*

As Regiões Metropolitanas, com áreas cada vez mais adensadas, estão perdendo o seu Patrimônio Histórico Construído em nome dessa globalização crescente. A cidade vira um cartão postal sem identidade. O Centro Histórico das grandes cidades começa a ser o novo alvo das incorporações devido à localização privilegiada. Até onde a especulação imobiliária pode chegar? O governo se cala e aceita as novas propostas de intervenção. E como responde a sociedade?

## **Globalização e Desenvolvimento Urbano:**

O modelo adotado na América Latina, onde a iniciativa privada está acima do interesse comum, é o dos gestores deliberadamente assumindo um critério que contribui para a inserção do capital privado e para a abertura da cidade à especulação imobiliária.

Temos hoje, de acordo com Mattos (2007), o que pode ser chamado de “nova revolução urbana”. Essa revolução está ligada a fatores globalizados de interesse capitalista, na qual se verifica o fortalecimento da mercantilização do desenvolvimento urbano.

Frente à economia mundial, o governo estimula uma política desregularizadora, com enfoque na neutralização do Estado. O objetivo é promover estratégias de competitividade urbana para atrair o capital externo, fazendo, desse modo, que decisões e ações privadas tenham mais liberdade e autonomia. Conseqüentemente, o aumento de investidores privados potencializa as transformações urbanas e fortalece um mercado imobiliário disposto a tudo em detrimento da cidade. Esse sistema é visto por Harvey (2004) da seguinte forma:

*“... o sistema tem o poder de manipular a população em nome de um desenvolvimento sem que se percebam os verdadeiros interesses nestas modificações. A população absorve o que é passado sem se dá de conta como isso irá refletir em seu futuro e no futuro de sua cidade.”*

Com o acelerado crescimento desse mercado imobiliário, as áreas mais “interessantes” são fatalmente adensadas, seus bairros tradicionalmente residenciais estão sendo verticalizados, o que os leva a perder os aspectos mais peculiares. Esse avanço é visto de forma circular e expansiva. Quando um bairro está com sua área comprometida, passa-se para os bairros vizinhos.

Assim, a cidade fica exposta a mudanças diárias. Essas modificações são feitas aleatoriamente, descaracterizando a paisagem local, tanto no que tange os edifícios como no que diz respeito ao traçado urbano. Cria-se uma urbe sem identidade. Sobram os centros históricos, áreas esquecidas, mas de grande potencial para a especulação imobiliária.

A problemática do centro histórico das grandes cidades é algo muito comum e visível em diferentes localidades, a exemplo do Rio de Janeiro, Recife e Salvador, no Brasil; Santiago ou Lima, no Chile e Peru, respectivamente.

### **As transformações da cidade e o Centro Histórico**

A cidade é um sistema que possui dinâmica muito complexa em todas as instâncias, onde o casamento entre um Plano Diretor e a Conservação do Centro Histórico fica cada vez mais difícil, principalmente nas regiões metropolitanas.

Essas transformações são vistas como verdadeiras alavancas para o desenvolvimento e modernização das cidades, modificando a estrutura e adequando as novas necessidades que surgem com o advento de um novo modo de produção. No entanto, os impactos que esses novos empreendimentos causam em cidades históricas devem ser observados com muito cuidado, pois a destruição desses sítios passa por um viés bastante frágil, podendo perder a identidade, a estrutura e, principalmente, o seu significado como paisagem urbana.

Esses espaços esquecidos, carentes de um plano de preservação que realmente englobe valores históricos e artísticos e paisagísticos, tornam-se a “menina dos olhos” de investidores que tentam mostrar à população que essas áreas devem ser transformadas para o bem comum da cidade.

A apropriação do patrimônio histórico, sua transformação em mercadoria e, conseqüentemente, sua refuncionalização, são observadas no texto de Luchiari (2005). O autor reflete sobre essa tomada dos Centros Históricos pelo interesse do capital privado e

observa uma mudança de postura ideológica da sociedade em relação ao patrimônio cultural. Revela-se um novo processo de perda de valores em relação a esses lugares, valores que são de grande importância para a preservação da história da cidade.

Muitas mudanças foram vistas em urbes que acabaram perdendo o seu desenho original, em nome do novo e de novas tecnologias. No entanto, as modificações ocorridas são acompanhadas de reações inesperadas. O próprio governo não consegue conter os resultados de suas ações.

As cidades onde os gestores tiveram preocupação com o patrimônio cultural sofreram intervenções sem perder sua identidade como lugar. O processo de intervenção foi resguardado em atribuições de valores às formas e às práticas culturais das diferentes épocas construtivas. Há, entretanto, quem considere a preocupação em preservar o patrimônio edificado seu entorno como uma tentativa de engessar a cidade, um empecilho ao crescimento da urbe.

### **O Caso do Cais José Estelita**

O valor de um edifício antigo, de um monumento ou até de uma igreja é diferente para cada ator da sociedade. Esses valores são absorvidos de acordo com o sentimento de cada cidadão e também do seu interesse em relação ao espaço. Dessa maneira, fica difícil conseguir o interesse em massa da sociedade em detrimento ao bem construído, principalmente quando existe grande campanha publicitária nos meios de comunicação anunciando o projeto como algo muito exitoso para a cidade.

A dinâmica entre o mercado imobiliário e a cidade demonstra, cada vez mais, a força do poder econômico. O capital privado tenta sobrepor seu interesse em nome de um desenvolvimento urbano. Exemplo dessa prática é o Cais José Estelita. A partir desse exemplo, é possível observar o interesse do mercado imobiliário que tenta impor uma nova configuração para aquela área da cidade do Recife, mudando seu gabarito e dissociando-o do entorno histórico. A região em questão fazia parte de um dos pretéritos pontos de urbanização, mas, com o advento dos trens, essa localidade foi ilhada do resto da cidade, começando a enfrentar, assim, um processo de abandono.

Segundo Lapa (2011), a conscientização sobre o patrimônio cultural local depende, em grande parte, da ação e do comprometimento do governo e de gestores. Mas, no que diz respeito ao caso Estelita, podemos dizer que há um importante processo de mobilização popular em defesa do patrimônio. Grupos sociais formados por intelectuais, artistas, acadêmicos e o grupo Direitos Urbanos encamparam a campanha que tem como tema "Ocupe Estelita". Juntos, criticam o que chamam de a "escala desumana e desproporcional dos edifícios".

O projeto é composto por 12 torres: edifícios residenciais, empresariais e flats que margeiam o Rio Capibaribe, numa área de 90 mil metros quadrados. A proposta causou uma barreira construtiva, mesmo passando por modificações devido ao Movimento intitulado Ocupe Estelita. No entanto o gabarito utilizado permanece "intocado", apesar da reapresentação e aprovação do projeto nos órgãos municipais.

IMAGEM : Projeto Novo Recife - Reformulado



FONTE: [www.diariodepernambuco.com.br](http://www.diariodepernambuco.com.br) , em 27 de dezembro de 2013

A gestão municipal aprovou esta nova versão e aumentou as medidas mitigatórias para os incorporadores. Com tudo isso, ainda existe uma crítica sobre a falta de transparência e de participação da sociedade nas decisões, entre outros aspectos. No que concerne ao modo em que todo o processo foi induzido, um dos questionamentos recaíram sobre as demolições dos antigos galpões de açúcar que faz parte da paisagem e da memória da cidade, mas que começaram a ocorrer durante a noite.

Por outro lado, vários segmentos da sociedade apostam no projeto e o veem como a solução para uma área degradada e desertificada sem interesse público. Para esses, os grupos que encabeçam tais movimentos pretendem criar desordem e bagunça.

Em recente programa de televisão transmitido pelo Globo NEWS, o apresentador e ex-deputado federal Fernando Gabeira debateu o tema, tendo os incorporadores falado sobre o projeto e todas as benfeitorias associadas a ele. Em contrapartida, arquitetos, advogados e integrantes do grupo Direitos Urbanos opinaram seus pontos de vista sobre o tema.

Não que exista interesse bucólico por parte de um grupo, mas , sim, a preocupação em prol de uma cidade mais humana e menos segregada. Partindo dessa ideia, o grupo Direitos Urbanos continua buscando, nas instâncias superiores, ser escutado sobre o futuro da cidade.

## **Conclusão**

A importância do estudo da história urbana como processo social para melhor compreensão do momento presente e, melhor determinação quanto ao futuro, é defendido por diversos autores em diversos trabalhos.

Existe uma preocupação que é inerente a todos que os estudam o patrimônio cultural material de uma cidade ou lugar: a perda desse patrimônio quando esses espaços recebem novos empreendimentos e recursos financeiros, trazendo uma nova população sem o

sentimento de pertencimento. Essa perda inclui, além de edifícios e monumentos, o traçado urbano da cidade, que em nome da modernização sucumbirão às novas adequações do local.

Preservar o caráter urbanístico e arquitetônico do centro histórico é um dos pontos de interesse para quem vai intervir na cidade. Deve-se basear no estudo da morfologia e considerar suas transformações com o tempo, avaliando a história urbana e da paisagem, entendendo a evolução e compreendendo a integração do novo com o velho, do traçado com os edifícios, respeitando os tempos e seus valores. É algo que pode até parecer utópico, mas pode acontecer dentro de uma conservação integrada.

Assim, deve-se examinar as causas e efeitos da urbanização acelerada nos países em desenvolvimento por meio da perspectiva da economia política da terra urbana e a teoria crítica urbana do direito da cidade, para que, em nome de um interesse capitalista, a cidade não se torne algo irreconhecível para quem vive nela. Não queremos uma cidade sem identidade, sem passado e sem história.

Talvez, consigamos ver surgir, num futuro próximo, um verdadeiro Estado Republicano, onde os valores cívicos sejam importantes e o Estado consiga se proteger de corporações ambiciosas. Desse modo, os valores patrimoniais serão respeitados como parte integrante de nossa história cultural e, assim, preservados.

### **Referências Bibliográficas:**

BRESSER PEREIRA, **O surgimento do Estado Republicano** (2004)

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no Processo do Planejamento**. PINI editora

MATTOS, Carlos A. de. **Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana**. Revista Nueva Sociedad n°212, Nov.- Dez 2007 [www.nuso.org](http://www.nuso.org)

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Porto: ORGAL, 2007.

LAPA, Tomas de Albuquerque. **Grandes Cidades Constroem-se com Edifícios Grandes?**. Recife: Editor Universitária UFPE, 2011.

LUCHIARI, M.T.D. Paes, **A Reinvenção do Patrimônio Arquitetônico no Consumo das Cidades**. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, n°17, 2005.

HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. *Spaces of Hope*. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

[www.diariodepernambuco.com.br](http://www.diariodepernambuco.com.br) , em 27 de dezembro de 2013