
INTERVENÇÕES URBANAS NO CENTRO ANTIGO DO RECIFE/ PE: UMA ANÁLISE DOS SEUS IMPACTOS SOBRE AS CONDIÇÕES DE MORADIA E SOCIOECONÔMICAS LOCAIS

**URBAN INTERVENTIONS IN THE ANCIENT CENTER OF RECIFE/PE: AN ANALYSIS OF ITS
IMPACTS ON HOUSING AND SOCIOECONOMIC LOCAL CONDITIONS**

**INTERVENCIONES URBANAS EN EL ANTIGUO CENTRO DE RECIFE/PE: UN ANÁLISIS DE
SUS IMPACTOS EN LA VIVIENDA Y LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS LOCALES**

**Táisa Gueiros Barbosa¹
Fábio José de Araújo Pedrosa²
José Luiz Alves³**

RESUMO: Este artigo busca discutir os impactos dos modelos de intervenção espacial elaborados para os bairros do Recife, de São José e Santo Antônio – ilhas históricas que integram a cidade do Recife, capital do estado de Pernambuco, localizada no Nordeste brasileiro – nas últimas três décadas, da perspectiva do pensamento científico mais específico sobre os centros históricos das cidades como objeto de refazimento econômico, iniciado no século passado, que adquire especial expressividade no século XXI. Por meio da organização cronológica de eventos, registros censitários e publicações de planos e projetos voltados a essa espacialidade, pelas lentes da reflexão urbanística surgida no século XX nas Ciências Sociais e Humanas, analisa-se o modelo de desenvolvimento proposto e avalia-se os impactos demográficos, infraestruturais e socioeconômicos nesta territorialidade, bem como sua relação com a questão da moradia.

Palavras-chave: Cidades. Desenvolvimento Urbano. Centro Histórico.

ABSTRACT: This article seeks to discuss the impacts of the spatial intervention models developed for the neighborhoods of Recife, São José and Santo Antônio - historical islands that integrate the city of Recife, capital of the state of Pernambuco, located in the Northeast of Brazil - in the last three decades, from the perspective of more specific scientific thinking about the historic centers of cities as an object of economic rehabilitation, initiated in the last century,

1 Arquiteta Urbanista – FAUPE; Mestra em Gestão do Desenvolvimento Local Sustentável – UPE. E-mail: taisagueiros@gmail.com.

2 Geólogo – UFPE; Mestre em Geociências – USP; Doutor em Geologia Ambiental – UFPE. Professor da Universidade Católica de Pernambuco – UNICAP; Professor da Universidade de Pernambuco – UPE. E-mail: fabio.eco@terra.com.br.

3 Economista – UFPE; Mestre em Geografia – UFPE; Doutor em Geografia – UFPE; Professor da Universidade de Pernambuco – UPE. E-mail: luiz.alves@upe.br.

which acquires special expression in the 21st century. Through the chronological organization of events, census records and publications of plans and projects aimed at this spatiality, using the lens of urban reflection that emerged in the 20th century in Social and Human Sciences, the proposed development model is analyzed and the impacts are evaluated demographic, infrastructural and socioeconomic aspects of this territoriality, as well as its relation to the housing issue.

Keywords: Cities. Urban Development. Historic Center.

RESÚMEN: Este artículo busca discutir los impactos de los modelos de intervención espacial desarrollados para los barrios de Recife, São José y Santo Antônio - islas históricas que integran la ciudad de Recife, capital del estado de Pernambuco, ubicada en el noreste de Brasil - en las últimas tres décadas, desde la perspectiva de un pensamiento científico más específico sobre los centros históricos de las ciudades como objeto de rehabilitación económica, iniciada en el siglo pasado, que adquiere especial expresividad en el siglo XXI. A través de la organización cronológica de eventos, registros censales y publicaciones de planes y proyectos orientados a esta espacialidad, utilizando los lentes de la reflexión urbana surgida en el siglo XX en las Ciencias Sociales y Humanas, se analiza el modelo de desarrollo propuesto y se evalúan los impactos. aspectos demográficos, infraestructurales y socioeconómicos de esta territorialidad, así como su relación con el tema habitacional.

Palabras clave: Ciudades. Desarrollo Urbano. Centro Histórico.

1 INTRODUÇÃO

Os centros históricos originários urbanos das grandes cidades e capitais metropolitanas compartilham, via de regra, o fato de haverem sido território-abrigo das estruturas que deram suporte à industrialização, em seus tempos áureos, em seus respectivos países e regiões. Com o parque edificado hoje obsoleto originalmente voltado, de maneira direta ou indireta, às atividades industriais, numa área provida de infraestrutura, os centros se tornaram território estratégico de promoção da metrópole pelo poder público local. Atribuir novos usos aos antigos prédios, sobrepor novas tecnologias e materiais construtivos em contraste às estruturas marcadamente históricas, transformar a paisagem urbana para atender às exigências do turismo cultural e de negócios, tudo isso por meio de complexos arranjos institucionais público-privados, foi a maneira encontrada para se refazer a economia local e projetar a cidade no contexto internacional e geopolítico, tornando-a atrativa para investimentos e reinvestimentos de capital nacional e internacional cada vez mais expressivos.

Esse reinvestimento de capital, acompanhado de transformação da paisagem cultural urbana e substituição de grupos sociais por outros permanentes ou flutuantes de renda mais elevada, é o que alguns teóricos das ciências sociais e humanas, especialmente do campo da geografia urbana e humana, passaram a conceituar como *gentrificação* em meados do século XX, expressão que acolhe outros conceitos, como os de revitalização, requalificação, renovação e reabilitação (LEY, 1987; SMITH, 2006; PAES, 2017).

Quanto às cidades brasileiras, essas passaram por uma série de intervenções ao longo das últimas décadas a fim de se adequarem às demandas existentes em cada período, especialmente com o processo de urbanização que marca a década de 1970 para o país, quando sua população deixa de viver predominantemente no campo para viver em cidades. Atualmente, mais de 85%

(oitenta e cinco por cento) da população do país vive em cidades e mais de 50% (cinquenta por cento) das pessoas ativas urbanas – cujas remunerações são inferiores a três salários-mínimos mensais (IBGE, 2016) – apresentam renda insuficiente para a compra de um imóvel no mercado formal, o que as mantém dependentes de políticas e programas subsidiários de Governo. Por sua vez, o Governo enfrenta a dificuldade da escassez de terrenos disponíveis e adequados para construção de novas habitações nas capitais, sobretudo em seus centros históricos originários, onde há, na predominância dos casos, maior infraestrutura urbana instalada, facilidade de acesso a bens e serviços e valorização do solo.

O aproveitamento e otimização do uso dos domicílios vagos apurados pelo IBGE para atribuir à propriedade urbana a sua função ou caráter social, neste contexto, destaca-se por sua possível capacidade de garantir, ainda que parcialmente, o direito fundamental à moradia para uma vida digna à população de mais baixa renda e promover o desenvolvimento local sustentável.

O Recife integra este contexto urbano brasileiro. Capital do estado de Pernambuco, localizada no nordeste do país, se estabelece sobre o continente e em algumas ilhas, conhecidas como Santo Antônio, São José e do Recife, que compõem o núcleo territorial a partir do qual a localidade começou a se desenvolver, impulsionada por sua transformação em porto marítimo comercial favorecido por suas características naturais (PEDROSA, 2007).

Ao longo de uma intensa dinâmica de planos, projetos e intervenções urbanas voltadas a esta área nas últimas décadas, os registros dos órgãos e instituições oficiais de pesquisa e as publicações governamentais e privadas forneceram subsídios a algumas análises e possíveis leituras sobre os impactos das intervenções realizadas neste território e sua relação com a questão da moradia. Assim, a sistematização dos dados censitários dos bairros do Recife, de São José e de Santo Antônio, bem como da cidade do Recife, extraídos predominantemente do Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife e do Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA, junto a outros documentos, serviram de suporte às análises desta pesquisa, que procuraram identificar as características e os impactos socioeconômicos dos modelos de intervenção praticados neste território, sua relação com a questão da moradia e os possíveis horizontes. É o que se segue nos próximos tópicos.

Importa, antes, pontuar que esta pesquisa é parte adaptada da dissertação defendida no programa de Mestrado em Gestão do Desenvolvimento Local Sustentável da Universidade de Pernambuco em dezembro de 2018 intitulada *O Centro Antigo do Recife: uma análise das causas e consequências da vacância de imóveis residenciais* (BARBOSA, 2018).

2 A QUESTÃO DA MORADIA NOS MODELOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A moradia é considerada um bem essencial para o alcance de condições de vida dignas e um alto investimento, que pode se tornar o bem de maior valor de uma pessoa ou família, adquirido ao longo de anos ou décadas. É um recurso escasso que se relaciona ao acesso à terra urbanizada. Quando vago, é subutilizado e deixa de cumprir com a sua função social. O acúmulo de imóveis não ocupados costuma se apresentar em áreas menos dinâmicas do território, e não necessariamente possui tipologia, localização e conservação adequados ao atendimento das necessidades da população mais vulnerável – incapaz de arcar com os custos de aquisição ou locação de uma moradia sem comprometer a sua subsistência e de sua família – sobre a qual se concentram as maiores carências e o *déficit habitacional*.

Os bairros do Recife, de São José e de Santo Antônio — localidade onde está contraditoriamente presente uma significativa quantidade de imóveis residenciais vagos, conforme será visto no decorrer deste artigo — formam uma parcela do território municipal da capital pernambucana acolhedora de uma forte dinâmica de planos, projetos e investimentos nas últimas décadas, conforme sintetiza o Quadro a seguir:

Quadro 1. Linha do tempo dos eventos relacionados aos bairros do Recife, São José e Santo Antônio no centro histórico da cidade do Recife.

Ano	Evento
1976	Plano de Preservação dos Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife – PPSH é elaborado pela Agência CONDEPE/FIDEM.
1987	Plano de Reabilitação do Bairro do Recife é elaborado pelo governo municipal (*Com previsão de provisão de 33 unidades habitacionais para a comunidade do Pilar)
1991	Programa Integrado de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste – PRODETUR/NE é elaborado pelo Governo Federal em parceria com o Governo do Estado de Pernambuco
1992	Plano de Revitalização do Bairro do Recife – PRBR é elaborado pelo governo municipal (*Com previsão de relocação da população da Comunidade do Pilar)
1997	Escritório de Revitalização do Bairro do Recife é criado através da Empresa de Urbanização do Recife – URB pelo governo municipal
1999	Praça Barão do Rio Branco é reformada – conhecida como Marco Zero
2000	Programa Morar no Centro é lançado pelo governo municipal
2000	Projeto Porto Digital é lançado pelo Governo do Estado em parceria com o governo municipal e o setor privado
2001	Prédio do Paço Alfandega é reformado e edifício-garagem é construído pelo Governo Federal e pelo governo municipal em parceria com o setor privado
2001	Projeto das Torres Gêmeas é lançado pelo setor privado
2002	Projeto de Requalificação das Áreas Urbanas Centrais é lançado pelo governo municipal (*Com previsão de provisão de 430 unidades habitacionais para a Comunidade do Pilar)
2008	Projeto de Requalificação Urbanística da Comunidade do Pilar é lançado pelo governo municipal (*Com previsão de provisão de 588 unidades habitacionais para a Comunidade do Pilar)
2008	Arremate da área pública do Cais José Estelita em leilão pelo Consórcio Novo Recife do setor privado que dá origem ao Projeto Novo Recife
2009	Projeto Novo Recife é lançado pelo setor privado
2010	Projeto Porto Novo é lançado pelo Governo do Estado

Fonte: (Elaboração própria).

A realidade de escassez e supervalorização da terra urbana, assim como da escassez de moradias no território municipal, torna o exercício da reflexão relevante no sentido de entender quais os efeitos dos modelos de desenvolvimento territorial adotados sobre o direito à moradia e à terra urbanizada e, para os fins deste artigo, especialmente no contexto característico da centralidade histórica originária da cidade do Recife. Afinal,

o que é possível fazer para que mais famílias tenham acesso a uma moradia digna em terras urbanizadas e bem localizadas? Por que há tantos imóveis vazios e subutilizados no centro antigo da cidade, já provido de infraestrutura? O que tem impedido que estes imóveis sejam aproveitados e exerçam a sua função social?

Alguns pesquisadores afirmam que a *taxa de vacância residencial* corresponde a um indicador simultâneo de dois aspectos: a valorização do mercado imobiliário e a existência de falha de mercado. A esses aspectos acrescenta-se ainda a eficácia de políticas públicas de uso e ocupação do solo urbano e de moradia. A vacância residencial mensura a proporção de domicílios vagos com relação ao total de domicílios de um determinado estoque e é aferida pelo IBGE como *domicílios particulares permanentes não ocupados vagos*. O cenário entendido como ideal é aquele em que para cada imóvel disponível para venda ou aluguel, há um comprador ou locatário, mas esse ajuste não é perfeito. “Esta falha acontece tanto porque a oferta reage lentamente a mudanças nos preços como porque o processo de escolha do melhor imóvel consome tempo e envolve custos de busca e de transação” (NADALIN; BALBIM, 2011, p. 03). Para os autores,

(...) o movimento das vacâncias dá indicativos do funcionamento do mercado imobiliário, de quão “aquecido está determinado mercado” ou não, de forma complementar aos preços. Os estímulos aos quais a oferta reage podem ser provenientes tanto de movimentos nos preços quanto de movimentos nas vacâncias. Os dois fatores funcionam conjuntamente. (NADALIN; BALBIM, 2011, p. 03).

Importa observar que nem todos os domicílios vagos devem ser classificados como um recurso econômico escasso desperdiçado. A natureza do mercado imobiliário formal exige algum nível de vacância, com certo número de unidades vazias para acomodar aqueles que estão trocando de imóvel. Isso significa garantir que as escolhas dos consumidores estão da melhor maneira possível refletindo suas preferências. Afirma Bonduki (2018) que o percentual de domicílios vagos necessário ao *funcionamento natural* do mercado encontra-se entre 5% (cinco por cento) e 6,5% (seis e meio por cento). Abaixo dessa porcentagem há uma diminuição exagerada de imóveis para compra ou aluguel, com forte elevação dos preços.

Se isso for tomado como um pressuposto, será importante notar nos próximos tópicos, nos Quadros adiante, que a taxa de domicílios vagos está dentro da considerada *natural* para o Bairro do Recife de acordo com o Censo, embora as taxas dos bairros de São José e Santo Antônio se apresentem muito acima. *Essas taxas* apontam reiteradamente, ao longo das décadas abrangidas por esta pesquisa, que houve falhas de mercado e falhas das políticas públicas. Em relação a essas últimas, as falhas se referem tanto à regulação do mercado habitacional de média e alta rendas, como à provisão habitacional de baixa renda.

A questão central que se coloca é que o forte direcionamento de investimentos em infraestrutura e modificadores da paisagem cultural urbana que materializam os planos e projetos – elaborados e executados por complexos arranjos público-privados – relegam a questão habitacional às variações de mercado. Enquanto os investimentos ocorrem, crescem os imóveis vagos que aguardam especulativamente a elevação de sua valorização. É o que apontam os Censos das três últimas décadas e os Planos e Projetos governamentais, respectivamente: a considerável quantidade de imóveis residenciais vazios e subutilizados nesta região dos três bairros históricos centrais, muito acima da média municipal, em contraposição ao crescimento das demandas habitacionais sociais da Comunidade do Pilar, localizada no Bairro do Recife (crescimento esse registrado no *Plano de Reabilitação do Bairro do Recife*, de 1987, que previa a provisão de 33 unidades habitacionais;

no *Projeto de Requalificação das Áreas Urbanas Centrais*, de 2002, que previa a provisão de 430 unidades habitacionais; e no *Projeto de Requalificação Urbanística da Comunidade do Pilar*, de 2008, que prevê a provisão, pelo poder público, de 533 unidades habitacionais).

Há uma multiplicidade de lentes pelas quais é possível observar o que ocorre neste território. Pela corrente teórica econômica da *gentrificação*, é importante que sejam considerados os ciclos: (1) de investimento–desinvestimento–reinvestimento de capital; e (2) de desenvolvimento–subdesenvolvimento–redesenvolvimento local que a caracterizam. A análise do que ocorre nos três bairros, tomando esses ciclos como referência, torna evidente a existência de alguns descompassos.

O primeiro ciclo se evidencia no volume de planos e projetos elaborados e de intervenções infraestruturais e paisagísticas de fato implementadas na área. Quanto ao segundo ciclo, da perspectiva da vulnerabilidade social, os dados do Censo indicam que houve aumento da população com renda até 1 SM (salário mínimo); com acesso quase nulo à educação superior; com carência de moradia e de condições adequadas de habitabilidade, que subsistem à margem da operacionalidade do mercado formal e da lógica de interesse do grande capital. A clivagem social, processo de separação e fragmentação de grupos sociais, se evidencia no aprofundamento das desigualdades, alertando para o cuidado que é preciso dedicar aos significados e perspectivas de abordagem do desenvolvimento e da sustentabilidade de tal desenvolvimento.

A análise dos indicadores oficiais censitários das três últimas décadas sugere que os efeitos sociais produzidos pelas intervenções urbanas voltadas a este território municipal central e histórico são social e espacialmente excludentes, concentradores de renda, privadores de condições básicas de urbanidade, de inserção na cidade e de oportunidades de ascensão ao grupo mais vulnerável de sua população; favorecem o fruimento do espaço por uma população flutuante de setores sociais mais elevados. Afirmar Reynaldo (2017), na publicação *Recife: cidade e transformações recentes e vulnerabilidade socioambiental*, que

É possível estimar o início da presença dos pobres no Recife. Entretanto, a exclusão socioespacial retratada na atual paisagem urbana da cidade se agrava e se mantém até os dias atuais, numa demonstração da incapacidade da sociedade e dos gestores públicos de solucionar a problemática. Ao contrário, notícias estampadas nos principais periódicos da cidade dão conta, não somente da existência, mas também do agravamento da situação: os números em 2000 e de 2010, revelados pelos respectivos Censos da época (REYNALDO, 2017, p. 82).

Os modelos de urbanização se efetivaram, ao longo das décadas, por meio de um processo não linear de aproximações e distanciamentos da sociedade, suas necessidades e participação. Talvez por essa razão, a efetivação de tais modelos deu-se de forma contraditória em seus discursos sobre desenvolvimento e em sua prática naturalizadora das desigualdades. Os poderes privado e público, em suas diferentes vocações, se utilizam de lógicas, instrumentos e maneiras diferentes de abordagem sobre uma mesma temática. O mercado persegue a reprodução do capital; as instituições públicas perseguem o interesse público, ao menos no âmbito do dever-ser. Para esse último, a moradia é um direito; para o primeiro, a moradia é uma mercadoria, e duas são as realidades nas quais esses poderes atuam: a da população de média ou alta renda, atendida pelo mercado formal; e a de baixa ou nula renda, desinteressante ao mercado e dependente das intervenções e subsídios governamentais, integrais ou parciais, para ter seu direito assegurado e sua dignidade protegida. Quanto à garantia desse direito, o que sugerem os Censos Demográficos sobre as intervenções urbanas praticadas no Centro Histórico do Recife?

3 O QUE SUGEREM OS CENSOS?

3.1 Aspectos demográficos e de infraestrutura

Entre as décadas de 1990 e 2000, foi implantado o *Plano de Renovação do Bairro do Recife – PRBR* (ZANCHETI; MARINHO; LACERDA, 1998), elaborado em 1987, que teve por objetivo promover a valorização local com investimentos nos espaços públicos e o aquecimento do comércio por meio de bares e restaurantes que atraíram mão de obra e novos moradores. A população que vivia nesta centralidade cresceu muito acima da média da cidade: 63,72% (sessenta e três vírgula setenta e dois por cento), enquanto na cidade o crescimento foi de 9,60% (nove vírgula sessenta por cento), conforme mostra o Quadro:

Quadro 2. População residente.

População Residente por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
População residente em 1991	565	10.330	424	1.298.229
População residente em 2000	925	8.653	539	1.422.905
População residente em 2010	602	8.688	285	1.537.704
Percentual de 1991 a 2000	63,72	-16,23	27,12	9,60
Percentual de 2000 a 2010	-34,92	0,40	-47,12	8,07

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005;
IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

O crescimento não ficou restrito apenas à quantidade de gente que passou a habitar o bairro, mas se refletiu igualmente no aumento da quantidade de *domicílios particulares permanentes*, que cresceu de 76 (setenta e seis), na década de 1990, para 288 (duzentos e oitenta e oito), na década de 2000, o que significou um aumento de 278,95% (duzentos e setenta e oito vírgula noventa e cinco por cento) em relação à década anterior, percentual bastante superior ao crescimento relativo registrado na cidade do Recife, de 54,72% (cinquenta e quatro vírgula setenta e dois por cento).

Quadro 3. Total de domicílios particulares permanentes.

Domicílios Particulares Permanentes por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Total em 1991	76	1935	98	243.033
Total em 2000	288	2285	202	376.022
Total em 2010	198	2704	242	470.754
Percentual de 1991 a 2000	278,95	18,09	106,12	54,72
Percentual de 2000 a 2010	- 31,25	18,33	19,80	25,19

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005;
IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

O crescimento acentuado do número de domicílios da cidade do Recife no período de transição da década de 1990 para a década de 2000 se relaciona com o processo, apontado por Lacerda (2007), de formação de novas centralidades territoriais, iniciado na década de 1970. Esse processo caracterizou-se por mudanças tipológicas e pelo adensamento construtivo verticalizado que incidiu fortemente nos bairros do Espinheiro e das Graças por meio do mercado formal, e seguiu ao longo das décadas posteriores como fenômeno presente na maior parte das cidades brasileiras que protagonizaram o rápido processo de urbanização do país.

O processo de formação de novas centralidades territoriais foi igualmente caracterizado pelo crescimento informal da cidade por meio da autoconstrução, sobretudo em áreas consideradas periféricas e/ou ambientalmente sensíveis. Uma vez que o solo urbano se valoriza e o seu acesso pelos meios formais se restringe aos grupos de médio e alto poder aquisitivos, com encarecimento da compra e dos aluguéis – como apontou Zancheti, Marinho e Lacerda (1998) ao registrar a elevação dos preços referentes ao metro quadrado no Bairro do Recife comparado a bairros nobres como Boa Viagem e Espinheiro no período de implementação do *Plano de Revitalização do Bairro do Recife* – a busca por alternativas, pela população de baixa renda, é fortalecida nas periferias da cidade, ainda que essas sejam centrais, como é o caso da comunidade do Pilar (CAVALCANTI *et al.*, 2016).

Essa diferença entre a moradia formal e a autoconstruída informal se revela nos registros oficiais. O *Plano de Urbanização Integral da Comunidade do Pilar* elaborado pela Prefeitura do Recife (RECIFE, 2002) indica que havia 463 (quatrocentos e sessenta e três) unidades habitacionais na Comunidade do Pilar quando o plano foi desenvolvido na década de 2000, mas o total de *Domicílios Particulares Permanentes* apurados pelos Censos Demográficos do IBGE para o mesmo período no Bairro do Recife, onde a comunidade se localiza, foi de 288 (duzentos e oitenta e oito) unidades habitacionais.

Como forma de evidenciar as condições de habitabilidade nas três décadas abrangidas pela pesquisa, foram sistematizados dados referentes à *inadequação habitacional*, que costumam compor o *déficit habitacional qualitativo*, de acordo com o acesso dos domicílios aos serviços básicos, conforme mostram os dois próximos Quadros, com pequenas diferenças entre eles: no Quadro baseado no Atlas do Recife, o percentual é dado em função da *quantidade de pessoas* que vivem em domicílios com acesso a serviços básicos, diferentemente do Quadro baseado no IBGE, cujo percentual é dado em função da *quantidade de domicílios* com acesso a serviços básicos.

Quadro 4. Percentual de pessoas que vivem em domicílios com acesso a serviços básicos por Censo.

Pessoas que vivem em domicílios com acesso a serviços básicos	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Com água encanada 1991	31,02	72,02	99,34	80,62
Com água encanada 2000	8,52	77,37	100	87,53
Com instalação sanitária 1991	31,82	79,63	100	93,01
Com instalação sanitária 2000	54,46	91,60	100	97,44
Com coleta de lixo 1991	29,41	80,60	100	81,58
Com coleta de lixo 2000	97,69	91,38	100	96,09
Com energia elétrica 1991	-	-	-	-
Com energia elétrica 2000	-	-	-	-

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005. (Elaboração própria).

Quadro 5. Percentual de domicílios com acesso a serviços básicos.

Domicílios com acesso a serviços básicos por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Com água encanada 2010	65,66	89,76	78,17	86,74
Com instalação sanitária 2010	99,49	98,63	100	99,48
Com coleta de lixo 2010	98,99	94,75	100	97,86
Com energia elétrica 2010	100	99,93	99,30	99,86

Fonte: IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

No território dos três bairros houve crescimento quanto à oferta de serviços públicos ao longo das últimas três décadas, embora a distribuição de água encanada para o Bairro do Recife seja inferior aos demais e à própria cidade do Recife. Apesar disso, os serviços públicos se mostram presentes em abundância nesta localidade se comparados à cidade, como é de se esperar dos centros históricos.

Quanto à *média de moradores por domicílio*, o Quadro seguinte aponta que o Bairro do Recife apresentou uma diminuição aproximada de 5 (cinco) para 3 (três) pessoas, variação acompanhada pelo bairro de São José e próxima a apresentada pela cidade do Recife entre as décadas de 1990 e 2000. Já no bairro de Santo Antônio, o decréscimo se deu de uma média de aproximadamente 3 (três) para apenas 2 (dois) moradores por domicílio, chegando a 1 (um) na década de 2010.

Quadro 6. Média de moradores por domicílio particular permanente.

Média de Moradores por Domicílio por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Total em 1991	4,94	5,20	3,11	4,22
Total em 2000	3,16	3,69	2,14	3,76
Total em 2010	2,98	3,16	1,73	3,25
Percentual de 1991 a 2000	- 36,03	- 29,04	- 31,19	- 10,90
Percentual de 2000 a 2010	- 6,65	- 14,36	- 19,16	- 13,56

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005;

IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

O decréscimo dessa média em todos os bairros objetos desta pesquisa e na cidade leva a três possibilidades predominantes que podem ter ocorrido simultaneamente: (1) o deslocamento de população desses bairros para outras centralidades e periferias da cidade; (2) a diminuição da *coabitação familiar*, critério utilizado para mensurar o *déficit habitacional quantitativo*, o que significa que famílias que dividiam uma mesma moradia deixaram de assim fazê-lo, vindo cada uma a ter uma habitação não mais compartilhada, seja por meio da aquisição ou aluguel, formal ou informal, de imóvel pronto ou autoconstruído; (3) possíveis processos especulativos imobiliários e mudanças de mercado diante do número de domicílios particulares vagos, que cresceu, como é possível observar no próximo Quadro.

Quadro 7. Total de domicílios particulares permanentes não ocupados vagos.

Domicílios Particulares Vagos por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Total em 1991	-	-	-	-
Total em 2000	-	498	20	37.682
Total em 2010	11	453	89	34.411
Percentual em 1991	-	-	-	-
Percentual em 2000	-	21,79	9,90	10,02
Percentual em 2010	5,14	13,90	36,62	6,68

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005; IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

Assim, os dois Quadros anteriores indicam dois fenômenos ocorrendo simultaneamente neste território: a diminuição da *média de moradores por domicílio*; e o aumento da *quantidade de domicílios particulares permanentes vagos*. Para a década de 2000, o bairro de São José apresentou 21,79% (vinte e um vírgula setenta e nove por cento) de seus domicílios vagos, percentual que supera o dobro dos 10,02% (dez vírgula zero dois por cento) registrados na cidade do Recife, distanciamento que permanece na década de 2010 com significativo aumento, inclusive para o bairro de Santo Antônio. A obsolescência do patrimônio edificado e do parque habitacional de um bairro ou centralidade urbana é um dos aspectos que caracterizam uma das fases dos processos gentrificadores. Muito embora as intervenções no Bairro do Recife tenham promovido a recuperação e conservação de parte do patrimônio edificado, por meio de isenções e benefícios fiscais públicos estruturantes de projetos como o do *Porto Digital*, a quantidade de domicílios vagos sugere que muitos imóveis residenciais não acompanharam o mesmo processo ou ainda aguardam especulativamente o momento de máxima lucratividade (*rent gap*), uma vez que parte dos projetos interventivos destinados à área ainda está em andamento, como o projeto *Novo Recife*, cujas obras foram recentemente retomadas numa complexa disputa judicial.

Outras questões de âmbito socioeconômico estão presentes. Os projetos instalados na década de 2000 e em períodos posteriores no Bairro do Recife não significaram, conforme sugerem os Censos, o aumento expressivo da população residente no bairro, tampouco o crescimento do rendimento dos moradores da Comunidade do Pilar, ao considerar uma possível empregabilidade da população local em função das atividades originadas com os projetos, como pode ser observado no Quadro seguinte. Isso indica que o cenário de empregabilidade de mão de obra qualificada e específica para atender aos interesses desses projetos estruturantes não alcançou a população residente do Bairro do Recife por meio da oferta de oportunidades e conseqüente possibilidade de mobilidade social. Não houve a substituição da população residente por outra permanente de diferente classe e poder aquisitivo, mas transformou-se o espaço num lugar de fluxos e reforçou-se o isolamento socioespacial da comunidade do Pilar, destacando o bairro como mais uma centralidade urbana, e não como uma centralidade histórica, conforme argumenta Carrión (2001):

Valoriza-se mais a mobilidade da população, informação e recursos do que as necessidades de encontro e formação da comunidade. Por isso, nos centros históricos, a população residente é menor e o turista tem maior importância, apesar de ser minoria (CARRIÓN, 2001, p. 31).

Ainda que os impactos dos projetos tenham sido positivos socioeconomicamente para a cidade como um todo — o que carece de confirmação —, os modelos de desenvolvimento no âmbito deste território central que abrange as três ilhas/bairros históricos apontam para a necessidade de uma práxis com maior participação da população residente nos processos e nas decisões de gestão, além de sua inclusão socioeconômica e espacial, que deve abranger a elaboração, a execução e a pós-execução do planejamento.

3.2 Aspectos socioeconômicos

Para Souza e Lapa (2015), a venda informal de lanches e bebidas e a arrecadação de gorjetas por guardadores de carros foram as principais fontes de renda, em função dos festejos e eventos locais, dos moradores do Bairro do Recife — formados por residentes predominantemente na Comunidade do Pilar. O estudo salienta que tais atividades não proporcionaram oportunidade de mudança da condição econômica dos moradores, conforme o Quadro.

Quadro 8. Percentual de classes de rendimento nominal mensal.

Pessoas de 10 anos ou mais por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Sem rendimento em 1991	8,46	5,56	3,03	6,74
Sem rendimento em 2000	22,92	16,28	12,38	10,70
Sem rendimento em 2010	50,41	35,35	19,35	38,18
Até 1 SM em 1991	23,85	49,39	21,21	30,39
Até 1 SM em 2000	48,96	37,68	21,78	22,71
Até 1 SM em 2010	39,23	43,92	14,70	28,82
Mais de 1 SM a 2 SM em 1991	44,62	21,83	12,88	19,74
Mais de 1 SM a 2 SM em 2000	18,40	24,95	21,78	19,40
Mais de 1 SM a 2 SM em 2010	8,74	13,47	46,24	14,10
Mais de 2 SM a 5 SM em 1991	19,23	16,88	32,58	19,58
Mais de 2 SM a 5 SM em 2000	7,64	15,05	24,26	18,97
Mais de 2 SM a 5 SM em 2010	1,42	5,13	16,13	9,99
Mais de 5 SM a 10 SM em 1991	2,31	5,03	20,45	11,60
Mais de 5 SM a 10 SM em 2000	2,08	4,77	9,41	12,83
Mais de 5 SM a 10 SM em 2010	0,20	1,11	2,87	5,32
Mais de 10 SM em 1991	1,58	1,08	10,14	12,36
Mais de 10 SM em 2000	0	1,27	10,40	15,39
Mais de 10 SM em 2010	0	1,02	0,72	3,59

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005;
IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

Em todo o território da cidade do Recife, são 6,68% (seis vírgula sessenta e oito por cento) do total de domicílios vagos. Em números absolutos, seriam necessários 60.765 (sessenta mil setecentos e sessenta e cinco) imóveis residenciais para zerar o *déficit habitacional quantitativo* municipal atual, equivalente a 11,81% (onze vírgula oitenta e um por cento) do total dos domicílios do município. Isso significa que, sem levar em conta as condições em

que os imóveis vagos em toda a cidade se encontram, o aproveitamento deles seria suficiente para garantir o direito à moradia à metade da sua população carente. A importância de se lançar um olhar especial sobre o território central do município, que abrange os três bairros centrais considerados nesta pesquisa, se justifica pelos 14,89% (catorze vírgula oitenta e nove por cento) de domicílios vagos dentro desse perímetro, mais de duas vezes a quantidade de imóveis vagos em toda a cidade em termos percentuais relativos.

Observa-se, por meio dos Quadros que foram apresentados, que o crescimento populacional neste território e o crescimento percentual das pessoas sem renda ou com renda até 1 SM (um salário-mínimo), acompanhados pela elevação da quantidade de *domicílios particulares permanentes* e da quantidade de *domicílios vagos*, não se deu isoladamente. Dos significativos investimentos públicos e privados destinados à área central, citados nesta pesquisa, o que sugerem os Censos é que seu fluxo e concentração ocorreram à margem da população local, com alguns reflexos positivos na melhoria das prestações dos serviços públicos urbanos, mas com um denso reflexo socioeconômico negativo sobre os mais vulneráveis, desprovidos dos benefícios da urbanização.

Certamente a influência do cenário econômico amplo vivido pelo país na década de 1990 é algo que não deve ser desconsiderado como fator sobre a variação das *classes de renda nominais mensais* na dinâmica local. Entretanto, é pertinente notar que o comportamento do Bairro do Recife se diferencia não apenas dos demais bairros centrais considerados neste trabalho, mas principalmente da própria cidade por ser mais fortemente acentuado o empobrecimento de sua população, o que conduz a atenção aos acontecimentos internos intra-bairro para identificação das dinâmicas que foram próprias deste espaço.

Outro aspecto se destaca com relação ao Bairro do Recife, apresentado no próximo Quadro, que registra a condição de alfabetização das pessoas com mais de 15 anos: o alto percentual do Bairro do Recife se comparado aos demais e, sobretudo, à própria cidade do Recife na década de 1990. As implicações diretas da baixa escolaridade se refletem em empregos que exigem menor qualificação e, portanto, oferecem menores salários; em vínculos precários; ou, ainda, na informalidade da atividade econômica de sua população residente, convergindo com as pontuações feitas por Souza e Lapa (2015) citadas no início deste tópico.

Quadro 9. Percentual da população por Condição de Alfabetização.

Pessoas de mais de 15 anos por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Taxa de Analfabetismo em 1991	42,28	24,86	10,00	9,31
Taxa de Analfabetismo em 2000	27,12	21,67	9,73	16,57
Taxa de Analfabetismo em 2010	21,92	15,39	1,41	8,33

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005;
IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

Outro aspecto pertinente a ser observado no âmbito social é a maior concentração de população autodeclarada parda e negra, se somadas, superior nos três bairros se comparados à cidade do Recife, conforme Quadro a seguir.

Quadro 10. Percentual da população residente por cor ou raça.

População residente por cor ou raça por Censo	Bairro Recife	Bairro São José	Bairro Santo Antônio	Cidade do Recife
Branca em 2010	33,89	28,67	32,98	41,42
Preta em 2010	34,39	8,14	5,96	8,31
Amarela em 2010	0,50	0,61	2,81	0,96
Parda em 2010	30,73	62,43	57,19	49,08
Indígena em 2010	0,50	0,15	1,75	0,24
Sem declaração em 2010	-	-	-	0

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005; IBGE – Censo Demográfico, 2010. (Elaboração própria).

CONCLUSÕES

Para muitos estudiosos do urbano, conforme evidencia a história do centro histórico do Recife e os dados dos censos demográficos e complementares, especialmente das últimas três décadas, os projetos pensados e executados nesta área promoveram uma modernização espacial que é socioeconomicamente excludente e desigual. Tal modernização repete a mesma prática utilizada no início do século XX, quando o traçado urbano histórico foi demolido para a implementação de um padrão europeu com arquitetura eclética, neoclassicista francesa e alargamento de vias, o que resultou na expulsão da população formada majoritariamente por filhos de escravos, brancos e mestiços pobres, entendidos como incompatíveis com a expansão comercial, reposicionados em lugares sem ou com pouca infraestrutura e destituídos de qualquer possibilidade de influência política.

Os modelos de desenvolvimento gentrificadores, frequentemente observados nos centros históricos urbanos de grandes cidades em todo o mundo, identificados especialmente a partir da década de 1960 na Europa e amplamente replicados a partir da década de 1990 nos demais continentes, podem ser percebidos não apenas nas últimas décadas nas ilhas históricas do Recife, mas desde o início do século XX.

A história do desenvolvimento do Recife a partir do porto com as transformações urbanas organizadas por décadas, juntamente com os censos demográficos e dados complementares dessas épocas, sugere relações entre as intervenções implementadas e seus reflexos socioeconômicos neste espaço. Essas relações evidenciam, para além de um modelo gentificador, um desenvolvimento territorial utilitarista, que subordina perspectivas como a social aos interesses econômicos de setores específicos e dominantes.

Desse conjunto de intervenções voltadas à referida espacialidade urbana, o percentual acima da média municipal e as taxas acima das consideradas *naturais* de vacância domiciliar indicam dois aspectos predominantes: falhas de mercado e falhas nas políticas públicas direcionadas ao uso e ocupação do solo e à moradia. Assim, falham ambos os setores privado e público, esse último responsável pela garantia do direito à moradia – sobretudo à população de baixa e nula rendas – e pela atribuição da função social à propriedade. Os dados indicam, ainda, que os complexos e inovadores arranjos institucionais não foram capazes de apresentar soluções mitigadoras a antigas questões sociais. A quantidade de imóveis residenciais desocupados vagos no mercado formal ultrapassa percentualmente o que é considerado adequado e essencial para o seu razoável funcionamento, a fim de

que não haja escassez de imóveis com consequentes elevações significativas de preços de aluguel e compra, e para que seja garantida a liberdade de escolha de consumo.

Este fato, a quantidade de imóveis residenciais vagos, possui um forte valor simbólico. O crescimento expressivo, década a década, da população e das carências habitacionais da comunidade do Pilar registrado em planos e projetos elaborados pelo poder público aponta a necessidade de 588 moradias para suprimento do déficit habitacional nessa área. Isso mostra que a demanda de moradia popular é grande, com aumento a cada período, e que as soluções propostas possuem uma velocidade de resposta bastante aquém daquela de surgimento das necessidades, além de recorrerem invariavelmente à provisão construtiva dentro do perímetro de ocupação da comunidade, considerada por estudiosos uma periferia na centralidade, reforçando o isolamento e a exclusão socioespacial marcantes nesta área.

Essa realidade é comprovada pelos indicadores econômico-sociais referentes ao bairro do Recife: mais de 50% de sua população possui renda mensal inferior a um salário-mínimo, percentual que cresce década a década; quase inexitem pessoas com educação superior e os chefes de família têm no máximo oito anos de estudo e se apoiam em atividades informais de geração de renda.

Isto conforma uma contradição entre o alto percentual de domicílios vagos subutilizados diante das carências habitacionais que convivem ao lado. Tais aspectos também comunicam o pouco diálogo das políticas públicas com esta realidade, uma vez que a Administração parece renunciar ao seu poder-dever de agir, regulamentar e implementar instrumentos do direito urbano que dão efetividade à função social e relativizam o direito de propriedade, outrora de caráter quase absoluto, irrestrito e inviolável. É o que confirma a recente matéria do *Jornal do Commercio* publicada em setembro de 2019 (CARVALHO, 2019), da série Soluções Urbanas.

Em centralidades originárias urbanas, reabilitar e ocupar edifícios vagos para habitação é uma importante forma de efetivar a função social da propriedade, embora isso isoladamente não solucione o déficit habitacional, o que requer a implementação de uma política fundiária e habitacional capaz de combater a especulação de imóveis ociosos e garantir a permanência e a melhoria das condições de vida da população socialmente vulnerável, bem como o investimento em programas de produção de moradias adequados à realidade local em diálogo com os modelos de desenvolvimento do território, entendendo que, nessa temática, reside um conflito sócio-político que não deve ser reduzido a uma abordagem puramente economicista.

As prioridades da agenda municipal se mostram, assim, carentes de direcionamento no sentido da efetivação de políticas (programas e projetos) habitacionais e de desenvolvimento urbano mais eficazes e comprometidos com os ideais da reforma urbana e enfrentam, como principais obstáculos, a desintegração e a desarticulação entre leis, investimentos, planejamento e gestão, questões que desafiam a administração municipal nos seus esforços para ampliar o acesso à moradia e o direito à cidade.

A afirmativa de crescer (economicamente) para depois distribuir (MARICATO, 2002), atrelada aos modelos de transformação do espaço urbano, parece não alcançar o aspecto distributivo, ao que indicam os censos para esse território. Talvez, com a proximidade de encerramento de mais uma década, as crescentes desigualdades registradas em séries históricas sofram variação. É preciso observar. Mas igualmente importante, para o hoje, é empreender esforços para vencer os obstáculos de desintegração e desarticulação citados, assim como desnaturalizar as desigualdades. A revisão em curso do plano diretor municipal e legislações acessórias, enquanto instrumento fundamental direcionador do desenvolvimento territorial local, guarda em si significativas expectativas de mudança, para além de sua instrumentalidade formal.

REFERÊNCIAS

- BARBOSA, T. G. **O centro antigo do Recife: uma análise do modelo de desenvolvimento urbano e das causas e consequências da vacância de imóveis residenciais.** 2018. Dissertação (Mestrado em Gestão do Desenvolvimento Local Sustentável) – Universidade de Pernambuco, 2018.
- BONDUKI, N. O mito das casas sem gente não resolverá o problema da gente sem casa. **Minha Cidade**, São Paulo, ano 18, n. 214.04, maio, 2018. Vitruvius. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/18.214/6982>. Acesso em: 13 ago. 2018.
- CARRIÓN, F. Centro histórico: relación social, globalización y mitos. *In*: POSSO, A. M. C. (comp.). **Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio.** Bogotá: CEJA, 2001. p. 25-53.
- CARVALHO, C. Falta de moradia: um flagelo que só faz crescer. **Jornal do Commercio**, Recife, 22 set. 2019. Cadernos Soluções Urbanas.
- CAVALCANTI, H.; MIRANDA, L.; SOUZA, M. A.; JONES, N. Tipologia e caracterização dos assentamentos precários: região metropolitana do Recife. *In*: MORAIS, M. da P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C. (eds.). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros.** Brasília: Ipea, 2016. p. 307-376.
- IBGE. Diretoria de Pesquisas. Coordenação de Trabalho e Rendimento. **Pesquisa mensal de emprego:** mar. 2002 - fev. 2016. Brasília: IBGE, 2016.
- LACERDA, N. Intervenções no Bairro do Recife e no seu entorno: indagações sobre a sua legitimidade. **Revista Sociedade e Estado**, Brasília, v. 22, n. 3, p. 621-646. set./dez. 2007.
- LEY, D. The rent gap revisited. **Annals of the Association of American Geographers**, v. 77, n. 3, p. 465-468, 1987.
- MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. *In*: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2002. p. 121-192.
- NADALLIN, V. C.; BALBIM, R. Padrões espaciais da vacância residencial brasileira. *In*: CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS, 1., 2011, Brasília. **Anais [...].** Brasília: IPEA, 2011.
- NERY, N. S.; CASTILHO, C. J. M. de. A comunidade do Pilar e a revitalização do bairro do Recife: possibilidades de inclusão socioespacial dos moradores ou gentrificação. **Humanae**, v. 1, n. 2, p. 19-36, dez. 2008.
- PAES, M. T. D. Gentrificação, preservação patrimonial e turismo: os novos sentidos da paisagem urbana na renovação das cidades. **Geosp:** Espaço e Tempo (online), v. 21, n. 3, p. 667-684, dez. 2017.
- PEDROSA, F. J. de A. **Aspectos da evolução da linha de costa e da paisagem litorânea do município de Olinda entre 1915 e 2004: evidências do tecnógeno em Pernambuco.** 2007. Tese (Doutorado) – Centro de Tecnologias e Geociências, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.
- RECIFE. (Cidade). Prefeitura Municipal. **Aspectos do desenvolvimento humano no Recife:** atlas municipal. Recife, 2005. CD-Rom.
- RECIFE. (Cidade). Prefeitura Municipal. **Mercado imobiliário informal: a inclusão social do morador dos loteamentos clandestinos e irregulares.** Recife, 2002.
- RECIFE. (Cidade). Prefeitura Municipal. **Projeto monumental/BID: requalificação urbanística da comunidade do Pilar situada no bairro do Recife.** Recife, 2008.

- RECIFE. (Cidade). Prefeitura Municipal. **Projeto morar no centro**. Recife, 2000.
- RECIFE. (Cidade). Prefeitura Municipal. **Projeto requalificação das áreas urbanas centrais**. Recife, 2005a.
- RECIFE. (Cidade). Prefeitura Municipal. **Recife sem palafitas**. Recife, 2007. Disponível em: <http://goo.gl/24EVbj>. Acesso em: 13 ago. 2018.
- REYNALDO, A. Recife: cidade e transformações recentes e vulnerabilidade Socioambiental. *In*: CISNE, L. F. R.; CLAUDIO, M. do R.; MONTEIRO, V. B. (org.). **Mulher, vulnerabilidade e justiça socioambiental**. Recife: Instituto Humanitas UNICAP, 2017, p. 73-85.
- SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. *In*: BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.
- SOUZA, L. H.; LAPA, T. A. O processo de revitalização e atividade turística no “Bairro do Recife” (Recife, Pernambuco, Brasil): interposições ao desenvolvimento humano no contexto das teorias das cidades sustentáveis e da Conservação Integrada. **Revista Turismo & Sociedade**, Curitiba, v. 8, n. 1, p. 124-144, jan./abr. 2015.
- ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; LACERDA, N. **Revitalização do bairro do Recife**: plano, regulação e avaliação. Olinda: Recife: Ed. Universitária da UFPE, 1998.