



Competição de usos e descaracterização do patrimônio cultural no bairro de São José no Recife

Autores:

Larissa Rodrigues de Menezes - UFPE - larissarmenezes@gmail.com

Resumo:

O presente artigo discorre sobre o processo de substituição do uso habitacional pelo uso comercial no bairro de São José, tradicionalmente um bairro voltado para a habitação das classes populares no Recife, desde o século XVII. Esse processo, que vem se fortalecendo nos últimos quarenta anos, parece estar perto de eliminar o uso habitacional na área histórica do Bairro de São José e compromete a preservação de seu conjunto arquitetônico e urbano. O fenômeno reflete uma alteração da hierarquia das rendas imobiliárias e pode ser interpretado à luz da teoria da renda da terra urbana. Considerando que diferentes fatores podem influenciar na composição da renda imobiliária, o artigo busca lançar luz sobre a problemática da disputa de usos comercial e residencial em São José, através de uma breve revisão sobre a teoria da renda da terra urbana, de um histórico da área e sua redução populacional e da exposição da atual situação do estoque edificado em termos de preservação e evolução dos usos ali desenvolvidos.

COMPETIÇÃO DE USOS E DESCARACTERIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL NO BAIRRO DE SÃO JOSÉ NO RECIFE

INTRODUÇÃO

O presente artigo discorre sobre o processo de substituição do uso habitacional pelo uso comercial no bairro de São José, tradicionalmente um bairro voltado para a habitação das classes populares no Recife, desde o século XVII. Esse processo, que vem se fortalecendo nos últimos quarenta anos, parece estar perto de eliminar o uso habitacional na área histórica do Bairro de São José e compromete a preservação de seu conjunto arquitetônico e urbano. O fenômeno verificado poderia ser considerado natural em um centro de uma grande cidade como o Recife, mas de fato reflete uma alteração da hierarquia das rendas imobiliárias, que permitiu a imposição do uso comercial sobre outros usos desenvolvidos no espaço, em especial sobre o habitacional.

Essa alteração pode ser observada quando o mercado funciona como principal mecanismo de coordenação de produção das materialidades urbanas (ABRAMO, 2007). Dessa forma, o funcionamento desse mecanismo, embora tenhamos como enfoque um centro histórico, pode ser interpretado à luz da teoria da renda urbana. O artigo busca lançar luz sobre essa problemática, que não costuma fazer parte dos estudos, nem sobre a teoria da renda urbana, nem sobre os centros históricos, o que dificulta sua compreensão e a proposição de mecanismos de controle da ação do mercado, garantindo uma distribuição de usos mais adequada à geração e manutenção de uma dinâmica urbana sustentável em nossos centros históricos.

Nesse sentido, além de uma revisão sobre a teoria da renda da terra urbana, iremos apresentar um histórico da área, demonstrando como as reformas urbanas na primeira metade do século XX contribuíram para a redução populacional no Centro Histórico do Recife (CHR), processo para o qual contribuíram também as primeiras normativas urbanísticas da cidade. Discorreremos, a seguir, sobre a situação atual do estoque edificado de São José, fazendo uma comparação com o sítio histórico da Boa Vista – também parte do CHR –, o que permite inferir a importância da manutenção do uso habitacional para os bons níveis de preservação nesse último sítio e o impacto que a competição de usos com primazia do uso comercial tem provocado, com grandes perdas dos tipos edifícios tradicionais no sítio histórico de São José, colocando em cheque a preservação da memória urbana de importante território da cidade.

BREVE APRESENTAÇÃO DA TEORIA DA RENDA DA TERRA

A teoria da renda da terra urbana surge de um esforço em transpor a Teoria da Renda da Terra de Karl Marx (1818-1883) – voltada para a terra agrícola – para o caso das cidades. Uma diferença essencial entre a terra rural e a terra urbana é o fato de que, ainda que o espaço construído seja um bem diferenciado do solo urbano que o dá suporte, ele é indissociável desse terreno. Assim, ao contrário da produção agrícola, o terreno não fica livre após a produção do bem, fazendo parte também de seu processo de circulação e consumo.

Dessa forma, Jaramillo (1977) enfatiza que o espaço construído deve ser considerado como um bem e ser diferenciado do solo urbano em si. De acordo com o autor, a relação da terra urbana com a atividade de produção do espaço construído (indústria da construção) configura a articulação primária da terra urbana. Por outro lado, como a terra urbana é indissociável do bem construído, ela também está relacionada com seu processo de circulação e consumo. Essas relações do solo urbano com os processos econômicos, através do espaço construído, configuram articulações secundárias da terra urbana. Essas articulações primárias e secundárias podem ser simultâneas e sua superposição sobre cada terreno conforma a articulação complexa da terra urbana.

Não nos deteremos aqui acerca das articulações primárias, visto que nosso objeto de interesse é a competição de usos que se dá num ambiente já construído e protegido como patrimônio histórico, o que impede que tenha início uma nova etapa de produção do estoque construído. A competição de usos acontece na etapa de consumo das edificações existentes, portanto, nas articulações secundárias da terra urbana. Da articulação secundária do solo urbano surgirão as rendas dos usos não residenciais e as rendas de monopólio (BARRETO, 2012).

A distribuição global de usos do solo numa cidade obedece a certas leis. As formas como as classes sociais se apropriam dessa espacialidade geram a Divisão Econômico-Social do Espaço (DESE)¹, na qual as distintas seções do espaço urbano são definidas, em relação às atividades e às relações sociais ali desenvolvidas. Dentro da DESE, as diferenças de localização dos terrenos irão refletir em diferentes valores que os proprietários fundiários podem cobrar por seu uso. Isso estabelecerá uma luta pelos melhores terrenos que possibilitem a máxima obtenção de valor excedente aos capitalistas individuais.

Essas atividades a serem desenvolvidas numa determinada edificação, por sua vez, podem estar voltadas tanto à reprodução do capital (usos industriais e comerciais) quanto ao seu consumo final, como é o caso da habitação. Essa última, por sua vez, é condição indispensável para a reprodução do capital, por dar suporte à reconstrução vital da força de

¹ Conceito criado por Alain Lipietz no seu livro *Le tribut foncier urbain* de 1974. De acordo com Lipietz (apud ABRAMO, 1995), a DESE é a combinação de um duplo processo de estruturação: a Divisão Técnico-Econômica do Espaço (DTE) – localização do porto, das fábricas, dos escritórios, das residências etc. – e a Divisão Social do Espaço (DSE) – localização das residências dos patrões, dos engenheiros, dos operários etc. Outros autores utilizam conceitos semelhantes, com algumas variações. Jaramillo (1977), por sua vez, apresenta conceito semelhante, chamado por ele de Divisão Técnica e Social do Espaço.

trabalho. Dessa forma, a habitação torna-se um dos consumos essenciais do espaço urbano, sendo indispensável a produção de moradia da classe trabalhadora. Apesar disso, a produção de moradia para essa classe, em termos capitalistas, encontra-se limitada por diversos motivos, em especial por sua falta de solvência. Isso faz com que o Estado precise intervir para assegurar a provisão de moradia.

No entanto, ao respeitar a estrutura existente de rendas do solo, para a provisão estatal de moradia, geralmente são usados terrenos de baixa qualidade e acessibilidade, nas periferias da cidade. Somado a isso, a própria produção estatal não atende à demanda, restando às classes trabalhadoras a autoconstrução – também em geral na periferia da cidade – e a moradia informal, geralmente de aluguel, em prédios abandonados pelas classes mais abastadas, como é o caso de maior parte dos habitantes de centros históricos. A moradia da classe trabalhadora, dessa forma, costuma acontecer naqueles lugares onde, no momento específico de ocupação, não havia competição de outros usos mais rentáveis, deixando o espaço “disponível”.

No que diz respeito aos usos voltados diretamente à reprodução do capital, uma de suas principais diferenciações são os usos principais: produção (indústria) e circulação de mercadorias (comércio). Para o industrial, geralmente sua localização na DESE está pré-definida em função do zoneamento urbano. As localizações vantajosas para o uso comercial respondem a critérios objetivos como acessibilidade e relação com outros usos urbanos, pois a localização na DESE pode interferir na velocidade de rotação do capital, que é fundamental para a atividade. Dessa forma, de acordo com Firey (1947 apud TOPALOV, 1984, p. 182), a localização das atividades comerciais é a única, no conjunto da cidade, que pode ser analisada de um ponto de vista racional, pois os comerciantes irão procurar as localidades mais vantajosas para o estabelecimento de seu negócio.

Jaramillo (1977), por sua vez, admite um caráter de “convenção” em relação aos lugares onde o comércio pode se desenvolver, no qual o conjunto de habitantes de uma cidade entra num acordo sobre onde desenvolver suas trocas comerciais (JARAMILLO, 1977). De acordo com Lacerda (1996), os valores simbólicos associados ao lugar, que permeiam o imaginário social e remontam às práticas histórico-sociais no espaço, possuem peso apreciável na formação dos preços fundiários e imobiliários – sobretudo na renda fundiária de monopólio –, influenciando também no acordo acima mencionado.

Os terrenos localizados dentro ou próximo da área convencionada como comercial passam a se destacar como extremamente favoráveis ao uso predominante. Como quem detém o controle sobre o terreno situado em localização favorável é o seu proprietário, ele tem a possibilidade de exigir a mais valia em forma de renda, que é conceituada por Jaramillo (1977) e por Topalov (1984) como renda diferencial (secundária, na proposição de Jaramillo) de comércio.

Barreto (2012) discorda dos referidos autores e afirma que a renda fundiária de comércio é essencialmente uma renda de monopólio, que está relacionada à não reprodutibilidade da mercadoria solo urbano e é determinada pela quantidade oferecida no mercado e pelo poder de compra da demanda. No contexto das zonas comerciais, o ponto comercial é um elemento de escassez dificilmente reproduzível. Assim, a renda fundiária do

comércio representa o monopólio desse ponto comercial, o qual, em conjunto com a competição entre os comerciantes pelos melhores pontos permite que os sobrelucros gerados sejam convertidos em renda fundiária, apropriada pelos proprietários.

Tanto Jaramillo (1977) quanto Topalov (1984) dão maior enfoque às rendas de monopólio associadas ao mercado habitacional². Nesse sentido, e especialmente para o caso do mercado imobiliário em sítios históricos, consideramos importante a contribuição de Barreto (2012), fazendo-se necessária uma ampliação conceitual em relação às rendas de monopólio, sem que haja uma limitação de sua aplicação a determinado uso, mas sim às condições de circulação do bem imobiliário e à particularidade da formação dessas rendas em sítios históricos.

Assim, importa retomar uma importante proposição de Topalov (1984): a renda imobiliária. Essa categoria de renda de monopólio foi elaborada pelo autor com base no longo período de consumo da moradia, que permite o descolamento do preço corrente das moradias frente ao preço de produção original. Considerando que moradias preexistentes concorrem no mercado com as moradias novas de qualidade similar, cada vez que uma unidade entra novamente no mercado (seja para venda ou aluguel), o seu proprietário pode ajustar seu preço de acordo com o preço de mercado, obtendo uma renda imobiliária.

Em relação aos sítios históricos, parece-nos ser a categoria de renda que melhor reflete as relações sociais ali desenvolvidas, mesmo em relação ao comércio, pois, na transmissão de uma antiga moradia – seja por venda, seja por aluguel – o novo detentor da posse do imóvel pode alterar seu uso original, ou seja, alugar uma casa e instalar nela um comércio, sem que haja alteração na origem da renda para o proprietário fundiário ou imobiliário. Dessa forma, é na geração da renda imobiliária que se dá a disputa de usos entre comércio e habitação, em São José.

Diversos são os fatores – conjunturas socioeconômicas, regulação urbanística, influência dos efeitos da aglomeração dos usos etc. – que contribuem para que, em um dado momento, um determinado uso gere uma renda fundiária mais alta que os outros e passe a se impor, provocando uma alteração na hierarquia das rendas fundiárias totais potenciais (BARRETO, 2012). Nesse sentido, o bairro de São José, em virtude de uma série de fatores, vê atualmente os reflexos dessa alteração na hierarquia das rendas fundiárias, através da qual o tradicional uso residencial popular do bairro é substituído indiscriminadamente pelo uso comercial. Para entender como se deu esse processo, faz-se necessária uma revisão histórica do processo de formação urbana desse Bairro, das reformas realizadas no CHR e na legislação urbana que incide sobre a área, fatores que contribuíram para iniciar esse processo.

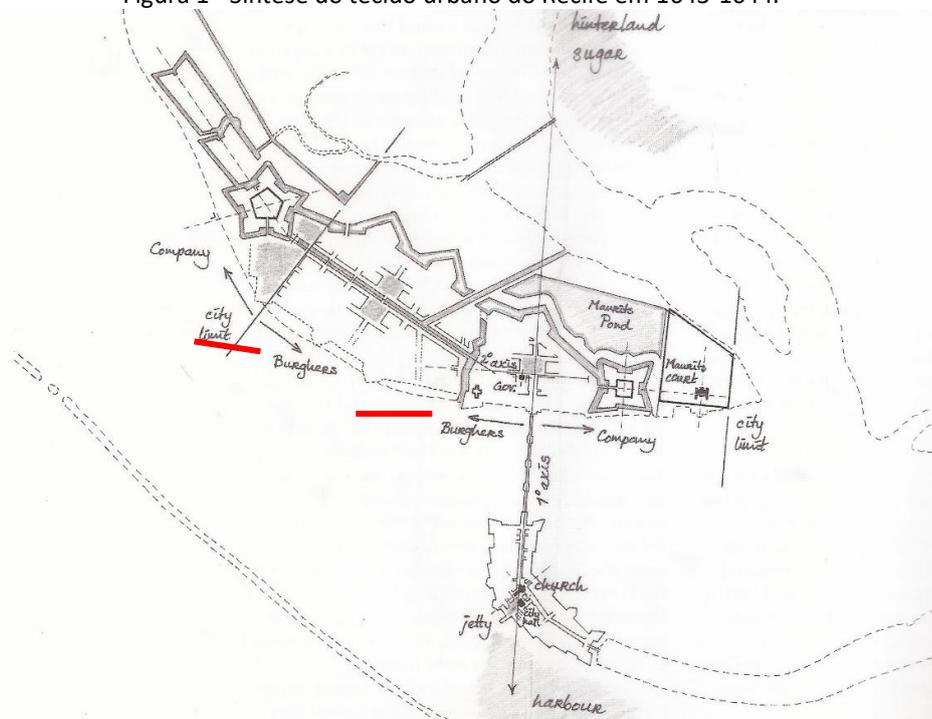
² Jaramillo admite também a existência de uma Renda de Monopólio Industrial, que ocorre “no caso frequente, ainda que transitório, de insuficiências das zonas industriais para abrigar um número de estabelecimentos suficiente, situação que tende a ser resolvida com a ampliação da zona industrial, ou a criação de outras novas” (JARAMILLO, 1977, p. 119).

EVOLUÇÃO URBANA DO CENTRO DO RECIFE E DO BAIRRO DE SÃO JOSÉ

Até 1630, os poucos habitantes do Recife estavam relacionados às atividades portuárias e de pesca e a ocupação estava restrita ao núcleo original, no Istmo onde hoje está localizado o bairro do Recife, e na Ilha de Antônio Vaz, onde havia algumas poucas habitações e armazéns em torno do convento de Santo Antônio (1606). Com a invasão holandesa (1630-1654) e a decisão de ocupar o Istmo e a Ilha de Antônio Vaz em detrimento da mais desenvolvida Olinda, teve início uma intensificação da ocupação do Recife, consolidando os territórios que hoje conformam seu Centro Histórico (REYNALDO, 1998).

Em 1637, com a chegada de Maurício de Nassau (1604-1679), foi tomada a decisão de ocupar de maneira mais intensiva a Ilha de Antônio Vaz, em virtude da intensa ocupação do Istmo e das facilidades de comunicação que a Ilha forneceria com o resto do continente. A Ilha passou a ser a capital da ocupação neerlandesa no Brasil. A ocupação da agora chamada Cidade Maurícia (*Mauritsstadt*) teve início em 1639, baseada num plano urbanístico do arquiteto neerlandês Pieter Post (1608-1669). O Plano de Post definia duas áreas principais de atividade: a área comercial e institucional ao norte (correspondendo hoje ao Bairro de Santo Antônio) e a área residencial ao sul (onde hoje é o Bairro de São José), conforme pode ser verificado na Figura 1, onde está delimitada a área da Cidade Maurícia destinada à habitação, demarcada por dois eixos com o indicativo de *Burghers* (cidadãos).

Figura 1 - Síntese do tecido urbano do Recife em 1643-1644.



Fonte: Van Oers (2000).

Apesar do desejo de que a capital da conquista fosse a sede da residência de grande parte da população, a dificuldade de comunicação entre a Ilha e o Istmo (a primeira ponte somente foi inaugurada em 1644) tornou a Ilha favorável à ocupação da população menos

abastada, que habitava em simples casas térreas construídas na área dedicada à ocupação residencial (REYNALDO, 1998).

Com a expulsão dos holandeses, o Bairro do Recife reassumiu sua posição de centralidade. Apesar disso, a divisão de usos promovida na Ilha, com residência popular ao sul, atividades comerciais na área mais central e a sede do poder político no extremo norte, estava consolidada. A área comercial manteve o padrão tipológico do núcleo portuário, de sobrados de uso misto com o comércio no pavimento térreo e residência nos pavimentos superiores, enquanto a área residencial conformava-se com pequenas construções térreas.

Em meados do século XIX, de acordo com Vauthier (apud REYNALDO, 1998), no Bairro do Recife funcionavam o comércio atacadista, os equipamentos de apoio às atividades de importação e exportação, a alfândega e a residência dos comerciantes, ao lado do mercado de escravos, dos armazéns, trapiches e, ainda, o porto. Na Ilha de Antônio Vaz, eram numerosos os telhados das residências térreas – no Bairro de São José – que se diferenciavam daquelas na parte norte, em Santo Antônio, onde os lotes tinham preço elevado e predominavam sobrados de uso misto, com fachadas homogêneas e estreitas. A Boa Vista era habitada pelos abastados que não praticavam o comércio, mas nos arredores das ruas Antônio Carneiro (atual Rua Velha) e Visconde de Goiana viviam negros libertos em casas térreas.

A configuração urbana dos bairros centrais pouco mudou até o início do século XX. No entanto, já nessa época, a burguesia da cidade tinha iniciado um processo de abandono da área central, em favor da moradia nos bairros a oeste, ao longo do Rio Capibaribe, em sítios e chácaras que reproduziam a vida rural e configuravam um estilo de morar bastante distinto daquele da área central. O deslocamento da burguesia para os arrabaldes contribuiu para o desenvolvimento dos transportes a partir do centro. O transporte ferroviário já funcionava regularmente desde meados do século XIX, e sua operação contribuiu também para algumas lentas transformações nos eixos por onde passava.

Nas imagens abaixo, é possível visualizar, à direita da Basílica da Penha, a Rua das Calçadas em dois momentos, ambos na segunda metade do século XIX. No primeiro, antes da implantação dos trilhos ferroviários naquela via, predominam casas térreas, de porta e janela. No segundo, após a implantação dos trilhos, sobrados começam a substituir as antigas casas, ganhando a Rua ares comerciais. Até os dias atuais, a Rua das Calçadas é um dos principais eixos comerciais de São José. No entanto, essa configuração se deu numa lenta evolução posto que, até fins da década de 1970 ainda havia ali residências, conforme demonstraremos a seguir.

Figura 2 - Basílica de N. S. da Penha e entorno antes da implantação dos trilhos dos bondes



Fonte: Biblioteca Nacional.

Figura 3 - Basílica de N. S. da Penha e entorno após a implantação dos trilhos



Fonte: Biblioteca Nacional.

Enquanto a burguesia ocupava as margens do Rio Capibaribe, a região onde teve início a cidade começava a se configurar como centro. Era lugar de residência de grande parte da população de menores ingressos e ficou caracterizada por uma forma de morar que começou a ser fortemente desvalorizada. A conotação negativa que o centro urbano assumia, de insalubridade, criminalidade e refúgio das classes menos abastadas foi uma das principais justificativas para o movimento de transformação social que agitou o país na virada do século e trouxe como ordem a modernização, a limpeza e o embelezamento. Nessa nova estratégia, o ponto de partida no Recife foi a intervenção em seu centro fundacional e bairro portuário.

Usando como justificativa a necessidade de melhorias no Porto do Recife, foi realizada uma reforma urbana de grandes proporções no Bairro do Recife como um todo. As intervenções realizadas consistiram na abertura de três avenidas e alargamento de ruas transversais, implicando num número expressivo de desapropriações e na perda de parte significativa das construções e arruamentos do bairro.

A reforma agravou a crise habitacional na cidade e provocou o adensamento dos bairros próximos e até mesmo das áreas periféricas (LUBAMBO, 1991). Outro efeito foi a conversão de Santo Antônio em nova centralidade, uma vez que todo o tráfego gerado pela atividade portuária passou a atravessá-lo. Santo Antônio era, no entanto, ainda um bairro de casario colonial e ruas estreitas e esconsas, que logo se tornaram congestionadas – motivo suficiente para a continuidade do discurso modernizador e higienista.

Durante quase duas décadas, foram elaborados e revisados diferentes planos, de diferentes autores, para empreender a modernização de Santo Antônio. Ao longo dessas décadas, a Prefeitura da Cidade do Recife (PCR) não se furtou a empreender desapropriações e demolições (OUTTES, 1991), evidenciando o plano de expulsão da população residente no local, que ocorreria independente da falta de um plano definitivo para o bairro. O início das demolições trouxe os primeiros conflitos com proprietários, devido à cobrança de impostos sobre imóveis que não poderiam mais ser alugados, o que demonstra a diminuição da oferta de habitações (OUTTES, 1991).

Os primeiros projetos foram elaborados em 1927 por Domingos Ferreira. A ideia central consistia na abertura de uma larga avenida que ligaria uma das novas radiais do Bairro do Recife à Boa Vista, no continente, através de uma nova ponte sobre o Rio Capibaribe. Propunha-se também a abertura e alargamento de vias e a demolição de vielas e casario antigos.

A partir de 1930, sucessivos planos, em maior ou menor grau de destruição proposta, foram elaborados pelo Clube de Engenharia, Nestor de Figueiredo, Atílio Corrêa Lima, entre outros, sendo utilizados para guiar as obras em andamento, juntamente com as desapropriações. Em geral, além de incremento do sistema viário, as propostas buscavam implantar no bairro um conjunto destinado a edificações institucionais e voltadas ao lazer e comércio de luxo, com exclusão do uso habitacional. A diminuição da quantidade de moradias contribuiu para o aumento da crise da habitação que se registrou na década de 1940 (OUTTES, 1991).

Em 1943, foram iniciadas as obras para a abertura da Avenida Dantas Barreto, finalizada somente na década de 1970, quando rasgou o bairro de São José, o qual, até então, havia atravessado os séculos sem grandes alterações em sua trama urbana, mantendo-se predominantemente residencial. A abertura da avenida promoveu o início da transformação nos usos no bairro, ao favorecer o uso comercial tanto em seus lotes lindeiros quanto naqueles localizados nas vias próximas (SILVA, 1979).

Figura 4 - São José no início da demolição e atualmente, com a Avenida Dantas Barreto



Fonte: <http://prefeitolucena.blogspot.com.br/2013/08/projeto-inicia-destruicao-de-sao-jose.html>. Acesso em: 14 set. 2017.

Pode-se considerar que a abertura da Avenida Dantas Barreto provocou uma ruptura na continuidade histórica de São José. Moradores que permanecem residindo no bairro após décadas, em entrevistas, relataram que a nova avenida acabou com os antigos modos de morar e provocou perda no senso de comunidade (Menezes 2015). A partir dela, e conectando-se com o antigo eixo comercial representado pela Rua das Calçadas, o comércio

começou a se expandir de forma acelerada, substituindo as tradicionais residências e reduzindo a habitabilidade daqueles que ali desejavam permanecer.

Ao contrário das reformas dos Bairros do Recife e Santo Antônio – cuja ruptura partiu da *tabula rasa*, dando início a novas áreas urbanas, com novos conteúdos sociais e significados – São José teve um rasgo em seu tecido urbano, que parece ter sido um catalisador para o desvio de sua rota, da sua lenta evolução urbana, que, até aquele momento, contava com poucas transformações.

Certamente, outros acontecimentos contribuíram para esse processo em São José. Apenas algumas décadas após o fim das grandes reformas, o CHR passou a sofrer de graves problemas de funcionalidade (REYNALDO, 1998). A metropolização e a descentralização, na década de 1970, contribuíram para ampliar o processo de esvaziamento econômico e populacional em toda a área central, assim como a atuação do Banco Nacional da Habitação (BNH), de 1964 a 1986, que retirou o CHR da agenda da promoção imobiliária de imóveis novos (LACERDA e ANJOS, 2014).

Para a evasão populacional, também contribuíram as leis de zoneamento que delimitavam a funcionalidade do centro urbano, excluindo em grande parte de sua área, o uso habitacional. As leis urbanísticas estiveram, em seus momentos iniciais, fortemente associadas à agenda reformista, ambas vinculadas a um ideal higienista que contribuiu para a criação de um pensamento e uma simbologia associada ao centro, que dificulta a sua compreensão atual como área de moradia.

LEGISLAÇÃO URBANA E DE PRESERVAÇÃO PATRIMONIAL

O primeiro documento que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Recife é o Regulamento de Construções de 1919 (Lei nº 1.051/1919). Essa normativa confirmou a primeira noção de zoneamento da cidade, apresentada inicialmente na Lei nº 865/1916, referente a taxas e impostos de viação. Foram definidos quatro perímetros concêntricos diferenciados em relação à ocupação do solo: principal, urbano, suburbano e rural. O perímetro principal correspondia ao território central, delimitado pelas duas radiais da reforma urbana do Bairro do Recife, abarcando os bairros do Recife, Santo Antônio e parte da Boa Vista.

A outra parte da Boa Vista e São José correspondiam a áreas predominantemente residenciais, localizadas no perímetro urbano, que era o lugar privilegiado do uso habitacional, majoritariamente excluído da zona principal. De acordo com o Regulamento, a tipologia do sobrado estava restrita ao uso comercial e terciário, na zona principal, e a moradia isolada, atendendo a requisitos de ventilação e iluminação, era a tipologia das áreas urbana, suburbana e rural. Essa disposição começou a configurar a separação na relação entre as tipologias edilícias e os usos nelas desenvolvidos, bem como a inadequação do centro e do sobrado como lugares de moradia (REYNALDO, 1998).

Em 1936, durante o planejamento da reforma do Bairro de Santo Antônio, e no espírito moderno e higienista vigente naquele momento, foi promulgado um Regulamento de

Construções (Decreto 374/1936), que estabeleceu uma série de determinações para a cidade, entre as quais o seu zoneamento, confirmando a anterior divisão da cidade em quatro perímetros. Na normativa de 1936, cada zona possuía subzonas com usos permitidos, proibidos e tolerados.

A zona principal abrangia os bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista, sendo dividida em 3 subzonas, 2 residenciais englobando trechos relativamente pequenos do bairro da Boa Vista e uma comercial, majoritária, englobando todo o restante da zona (OUTTES, 1991). Nas outras zonas, a predominância era invertida. A zona urbana era quase completamente dedicada ao uso residencial, contando com algumas subzonas comerciais, retirando o protagonismo comercial do centro.

Esse zoneamento traz duas consequências: a proibição normativa da habitação na zona principal diminuiu o valor simbólico do centro como lugar adequado a esse uso (processo já iniciado com o discurso higienista das reformas urbanas) enquanto a permissão de áreas de comércio na zona predominantemente residencial permitiu que o comércio de luxo pudesse se deslocar para as proximidades das residências de seus compradores, num processo que só veio a se completar décadas depois, mas que garantiu a consolidação do centro urbano como área dedicada ao comércio popular.

A legislação tratava também das tipologias edilícias e parâmetros urbanísticos. Nas subzonas comerciais, não eram permitidos recuos. Nas subzonas residenciais, exceto na primeira zona, seria obrigatório o uso de recuo. Dessa forma, além da proibição normativa do uso habitacional em grande parte do centro, a própria configuração da edificação do centro, sem recuos, deixava de ser associada ao uso habitacional, passando a ser tipologia comercial.

A separação dos usos em subzonas específicas também garantiu a desconsideração do tradicional uso misto como forma de moradia aceitável. Somente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1983 foi liberada a mescla de usos em todos os bairros. No entanto, o costume de diferenciação tipológica já estava arraigado (BARRETO, 2012).

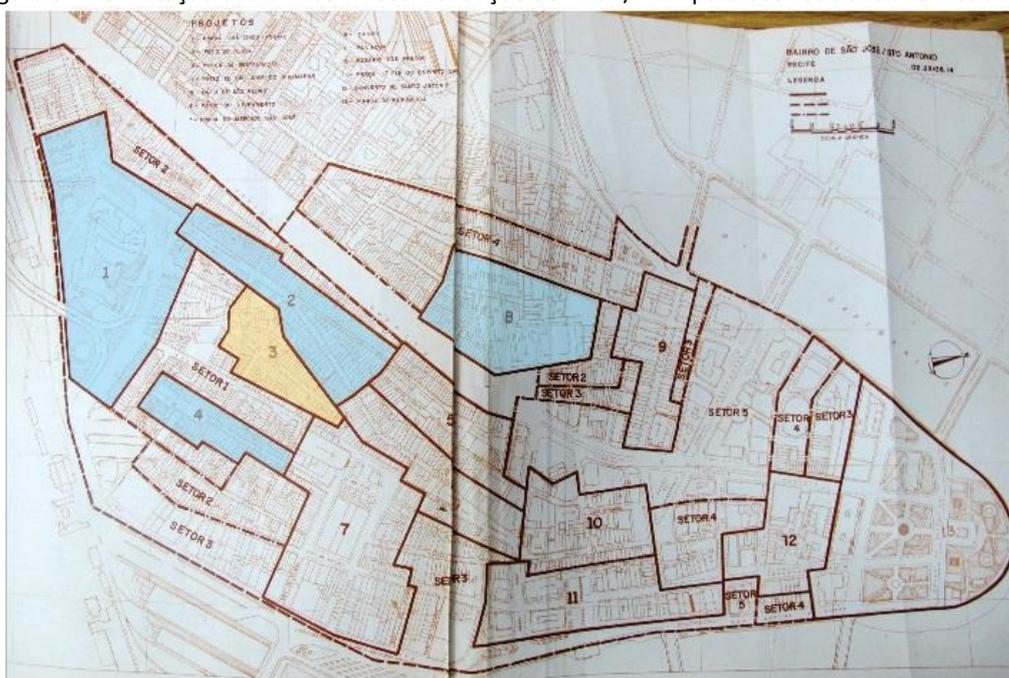
No que diz respeito à legislação de preservação patrimonial, a Prefeitura da Cidade do Recife (PCR) baseou-se no Plano de Preservação dos Sítios Históricos da Região Metropolitana do Recife (PPSH/RMR), elaborado pela Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife (FIDEM) a partir de 1976. O PPSH/RMR buscava integrar os sítios históricos no processo de desenvolvimento urbano. Desse plano resultou a identificação de sítios históricos nos municípios que então compunham a Região Metropolitana do Recife (RMR). A cada município caberia desenvolver projetos de preservação para os sítios identificados, que deveriam contemplar a definição precisa dos polígonos em suas diferentes zonas e regulamentar novas formas de intervir nos sítios (GOMES, 1995).

O diagnóstico do PPSH/RMR apresentou como destaque para o sítio histórico de Santo Antônio e São José o seu acervo considerável de edificações antigas do século XVIII, XIX e do início do século XX, constituindo vários conjuntos, onde se observa, em grande parte, o traçado primitivo da trama urbana, sobretudo no Bairro de São José, caracterizada pelas ruas estreitas, becos, vielas tortuosas e pátios.

A proposta tem como objetivos preservar os diversos conjuntos de edificações antigas e do início do século, proteger a visibilidade e escala dos edifícios isolados de caráter monumental e coordenar e controlar o desenvolvimento das áreas vizinhas a esses conjuntos e monumentos situados na área do projeto de São José/Santo Antônio (FIDEM 1978, 185).

Além de realizar o inventário de zonas urbanas de valor notável e definir os níveis de preservação e intervenção em cada uma delas, o Plano definiu os parâmetros de ocupação de cada Zona de Preservação a ser criada e chegou a apontar normas de uso do solo e os níveis de intervenção necessários para a requalificação do sítio selecionado. Na Figura 5 abaixo, estão delimitados os Projetos de 1 a 13, que deram origem aos atuais Setores de Preservação Rigorosa em Santo Antônio e São José. Em cada um deles, o Plano identificou o padrão de atividades, recomendando seu estímulo e manutenção. Assim, os Projetos 1 (Praça das Cinco Pontas); 2 (Pátio do Terço); 4 (Pátio de São José do Ribamar) e 8 (Carmo) foram delimitados como áreas onde o uso habitacional era relevante, associado a comércio e serviços (áreas pintadas em azul) e o Projeto 3 (Praça da Restauração), como localidade predominantemente residencial (área pintada em laranja).

Figura 5 - Delimitação das ZPR com recomendação do PPSH/RMR para uso residencial em São José



Fonte: FIDEM, 1978. Editados pela autora.

A delimitação já demonstra o quanto o uso residencial havia se restringido em São José, apenas 5 anos após a abertura da Avenida Dantas Barreto no bairro. Apesar disso, esses critérios não foram levados em consideração na legislação municipal que instituiu as Zonas de Preservação no Recife (Lei N° 13.957/79). A aludida Lei delimitou que cada ZP seria conformada por pelo menos uma Zona de Preservação Rigorosa (ZPR), podendo ser circundada por Zonas de Preservação Ambiental (ZPA). Essas subdivisões são atualmente classificadas como Setores de Preservação Rigorosa (SPR) e de Preservação Ambiental (SPA), de acordo com o Artigo 16 da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente (Lei n° 16.176/1996), que

também renomeou as antigas ZP como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH).

O SPR é constituído por áreas de importante significado histórico e/ou cultural que requerem sua manutenção, restauração ou compatibilização com o sítio integrante do conjunto. O SPA, por sua vez, é constituído por áreas de transição entre o SPR e as áreas circunvizinhas. A Lei disciplina o uso e a ocupação do solo e as obras e posturas nas Zonas Especiais delimitadas, sendo as formas de intervir no sítio listadas como obras de conservação, de reparação ou de restauração, sem regulamentação de questões relativas ao controle dos usos desenvolvidos em nenhuma das Zonas que compõem o centro do Recife⁴. Dessa forma, o que se obteve foi um centro histórico legalmente congelado em termos de forma das edificações, mas sem nenhum controle das atividades ali desenvolvidas, comprometendo sua preservação e as possibilidades de ordenação do uso comercial e recuperação do uso habitacional.

Evolução populacional no CHR e em São José

Após a série de intervenções realizadas no Centro do Recife, pode-se dizer que o CHR atualmente divide-se, no que diz respeito à habitação, entre os bairros que sofreram e os que não sofreram grandes reformas urbanas. Enquanto Santo Antônio e o Bairro do Recife praticamente não apresentam o uso residencial, São José e a Boa Vista ainda permanecem como bairros habitados. Seguem abaixo alguns dados relativos à evolução da população nas áreas que compõem o CHR. O Gráfico 1 demonstra a evolução populacional do CHR entre 1910 e 2010 e permite visualizar como a reforma urbana do Bairro do Recife, entre 1910 e 1913, contribuiu para um salto na população de São José. A partir de meados do século XX, sua população começou um processo de declínio acentuado até 2000.

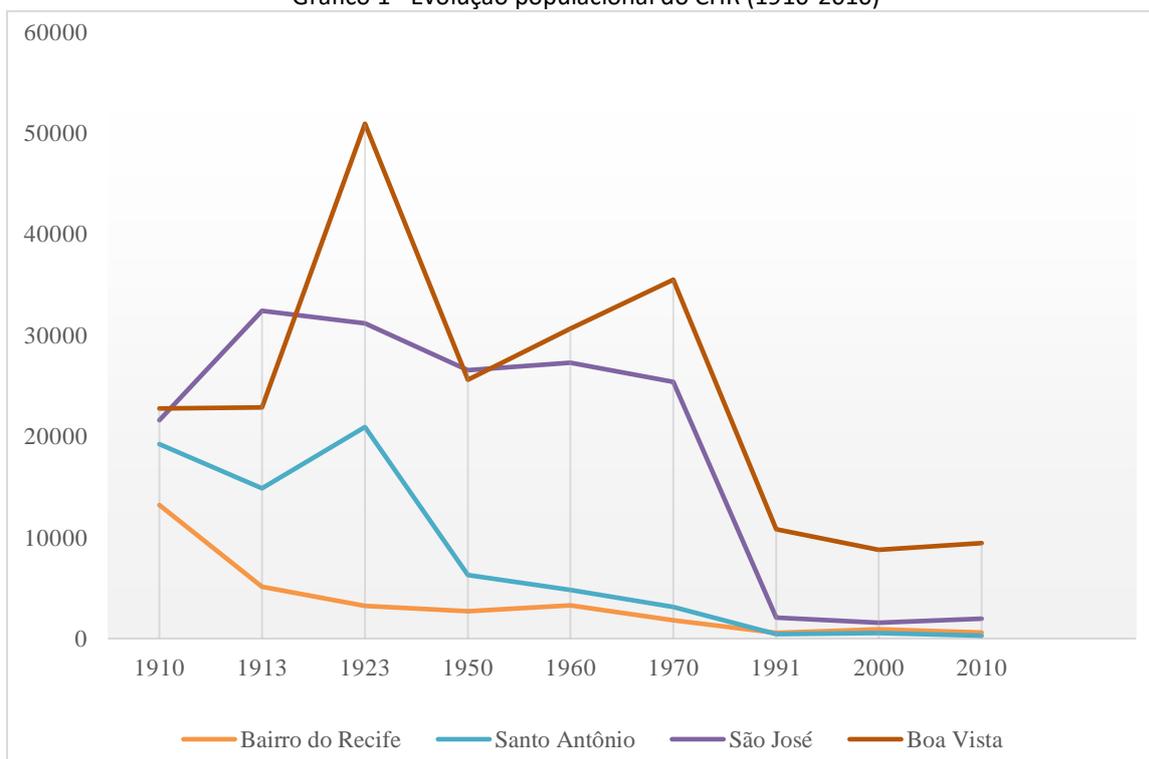
Embora o Gráfico demonstre que tenha havido um leve incremento populacional entre 2010 e 2000, a pesquisa *Mercado Imobiliário em Centros Históricos*⁵, através de visitas de campo, identificou que dos 103 endereços classificados como domicílios particulares permanentes em 2010, apenas 66 mantiveram seu uso em 2016, configurando uma redução de 35,92% no número de domicílios no SPR de São José (SILVA, 2018).

O Gráfico 2 ilustra a queda de população de São José e do CHR, comparada ao crescimento da população total da cidade, no mesmo período. A participação da população do CHR na população total da cidade passou de 62% em 1910 para cerca de 0,8% em 2010. O Bairro de São José, que em 1913 correspondia, sozinho, a 15% da população da cidade, em 2010 correspondia a menos de 0,13%.

⁴ Somente algumas Zonas nos antigos arrabaldes da cidade possuem especificação de controle do uso, que deve ser habitacional ou atividades com ele compatíveis.

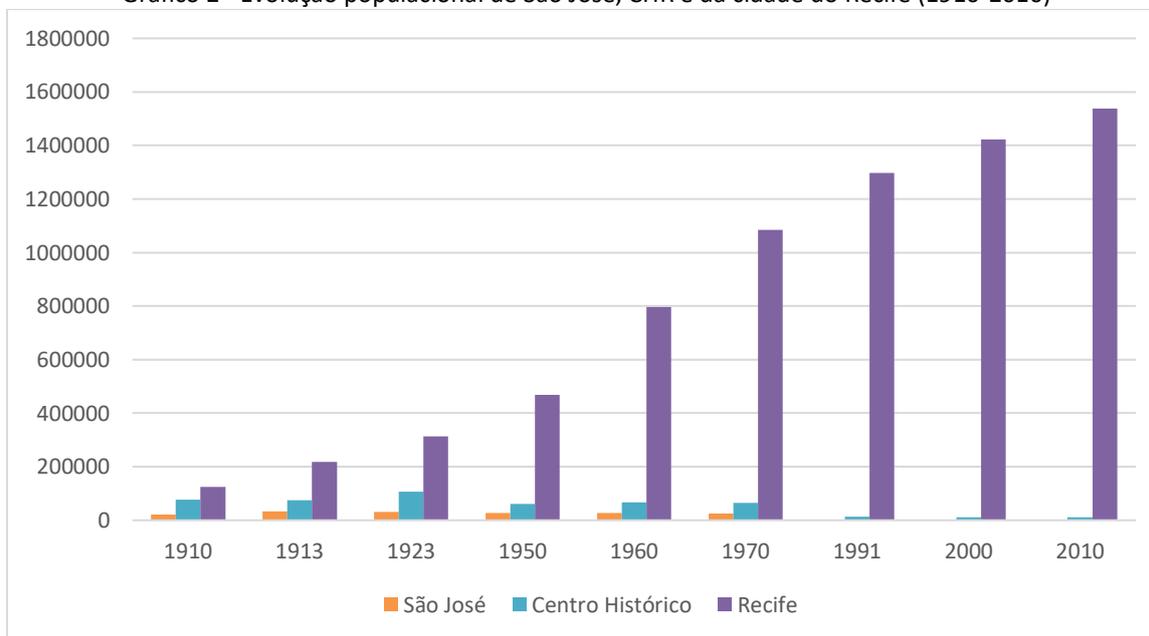
⁵ A Pesquisa é desenvolvida simultaneamente nos centros históricos do Recife, Olinda, São Luís e Belém, no âmbito do *Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário* (GEMFI/UFPE), desde março de 2012. Conta com o apoio financeiro do CNPq, da Facepe e da Propesq/UFPE.

Gráfico 1 - Evolução populacional do CHR (1910-2010)



Fonte: Menezes, 2015.

Gráfico 2 - Evolução populacional de São José, CHR e da cidade do Recife (1910-2010)



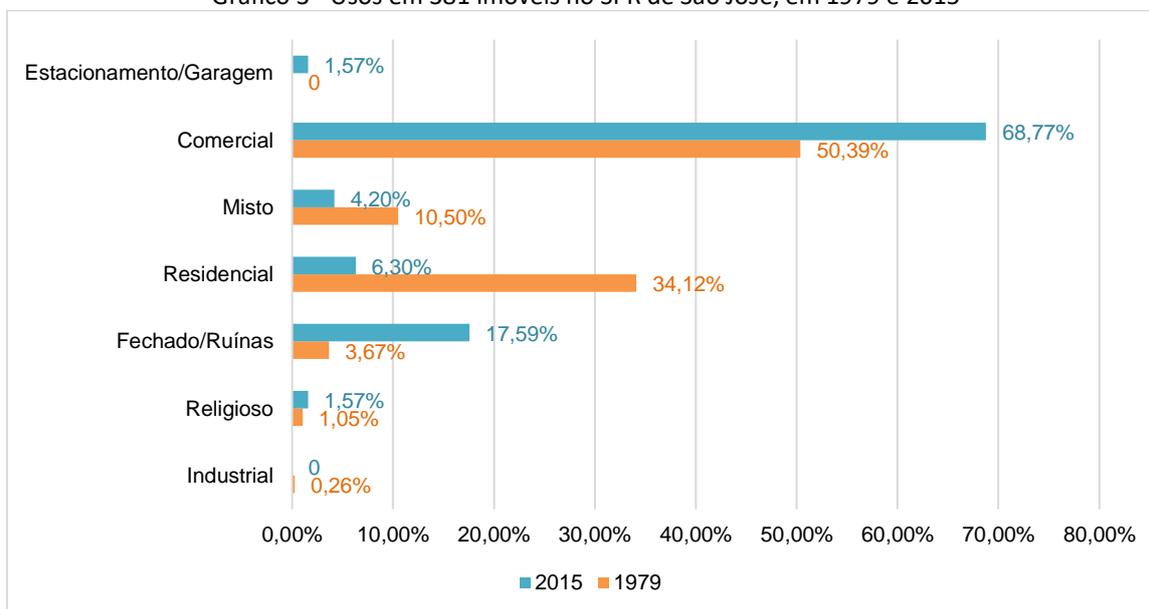
Fonte: Menezes, 2015.

A diminuição do uso habitacional em São José tem se refletido na perda de qualidade urbana em geral do bairro e na descaracterização do casario secular, além de problemas de ordem social, uma vez que os habitantes que permanecem no bairro são uma parcela empobrecida da população, vivendo em residências improvisadas nas edificações antigas.

SITUAÇÃO DO ESTOQUE EDIFICADO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com o objetivo de analisar as transformações pelas quais passou São José desde que se intensificou seu processo de perda populacional na década de 1970, foi realizada uma comparação da situação de 381 imóveis no SPR em São José, no final dessa década – período de classificação da ZEPH – e em 2015, permitindo identificar as eventuais mudanças de usos ocorridas, bem como o grau de preservação dos imóveis. O Gráfico 3 demonstra como se passou de uma situação em que o comércio já predominava, mas ainda dividia o espaço com um bom número de residências, para uma situação em que a permanência das residências pode ser considerada uma forma de teimosia diante do avanço do comércio.

Gráfico 3 - Usos em 381 imóveis no SPR de São José, em 1979 e 2015



Fonte: Menezes, 2015.

Conquanto no período inicial da análise, em fins da década de 1970, o uso de comércio/serviços já fosse predominante, ocupando 50,39% dos lotes, as residências ainda apresentavam relevância, se considerarmos o conjunto dos imóveis exclusivamente residenciais (34,12%) com as edificações de uso misto (mais de 10% do total). Contando ainda com algumas edificações desocupadas e outras de uso religioso, o quadro era ainda de diversidade funcional e até mesmo a Rua das Calçadas ainda apresentava algumas residências mais ao sul (ver Figura 6).

Em 2015 (ver Figura 7), verificamos uma grande expansão do setor terciário, que agora ocupa quase 70% do total das edificações, contando inclusive com o surgimento de lotes voltados para uso de estacionamento, inexistentes no período anterior. Outra evidência do avanço do setor terciário é a redução de mais da metade das edificações mistas, as quais agora respondem por 4,2% do total. Os imóveis exclusivamente residenciais sofreram redução drástica, respondendo atualmente por 6,3% do total e ficando concentrados em pequenas vias transversais aos eixos comerciais. A degradação do sítio fica patente no grande número

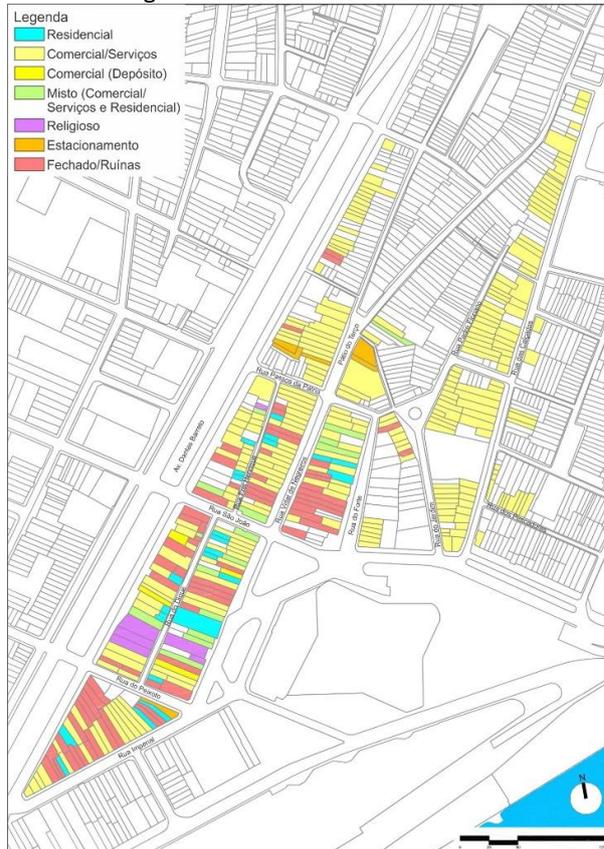
de imóveis fechados, os quais chegam a 17,59% e estão distribuídos tanto em vias de pequeno porte (provavelmente residências que estão desocupadas) quanto na Avenida Dantas Barreto em sua porção mais ao Sul. É marcante a Rua das Calçadas como eixo comercial, onde observamos tanto a presença exclusiva de atividades terciárias quanto a ausência de imóveis fechados.

Figura 6 - Usos em São José no final da década de 1970



Fonte: Menezes, 2015.

Figura 7 - Usos em São José em 2015



Fonte: Menezes, 2015.

Mais da metade das edificações passaram por mudança de usos, majoritariamente através da substituição das residências por comércio. Esse processo traduz-se no estado de preservação dos imóveis, pois as atividades comerciais demandam alterações, inicialmente no tratamento das esquadrias e outras adaptações menos significativas. Nesses casos, na análise da preservação, o imóvel foi considerado como modificado (33,33%).

Outra transformação demandada pelos usos comerciais em São José foi o acréscimo de pavimentos ou a abertura completa dos vãos no pavimento térreo, ambas provocando perda das referências tipológicas, ainda que permaneçam traços da edificação original. Esses casos foram considerados como descaracterizações e chegaram a 23,88% do total. Existem ainda situações nas quais a edificação atual perdeu completamente a relação com a edificação original, considerada substituída. Em São José, a despeito de a área de estudo estar localizada num Setor de Preservação Rigorosa, 30,45% das edificações foram substituídas e somente 12,34% foram consideradas preservadas. A Figura 8 espacializa a análise da preservação dos imóveis, onde podemos perceber, por exemplo, na Rua das Calçadas, a existência de apenas um exemplar considerado preservado.

Figura 8 - Estado de preservação em São José, 2015.



Fonte: Menezes, 2015.

A mostra a transformação sofrida por um imóvel situado à Rua das Calçadas, no Setor de Preservação Rigorosa. Em fins da década de 1970, o imóvel ainda era residencial, apesar de a rua já ser majoritariamente voltada ao comércio. Em 2015, registrou-se o acréscimo de

três pavimentos na edificação outrora térrea e a eliminação de todas as características estilísticas anteriores.

Figura 9 - Imóvel situado à Rua das Calçadas, 394, em 1979 e 2015.



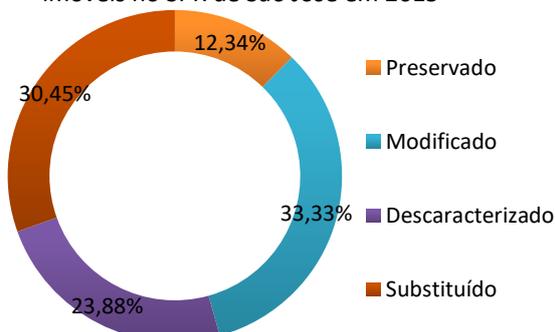
Fonte: Acervo DPPC e Acervo da autora.

Certamente, não se pode traçar uma relação simplista entre o uso habitacional e a preservação de um imóvel patrimonial. No Recife, por exemplo, o Bairro do Recife é praticamente inabitado, mas possui bons níveis de preservação das edificações. Trata-se, no entanto, de conjunto tombado também nos níveis estadual e federal e que foi objeto de grandes investimentos de reabilitação. Ademais, ali também não se desenvolvem de maneira intensa atividades comerciais.

No CHR, a relação entre o uso habitacional e a preservação do conjunto edificado torna-se mais clara quando comparamos sítios históricos com níveis semelhantes de proteção oficial e de investimentos. Nesse caso, trazemos uma comparação da situação dos imóveis no sítio histórico de São José com o sítio histórico da Boa Vista, que também é classificado somente como ZEPH e não foi objeto de investimentos públicos de grande porte.

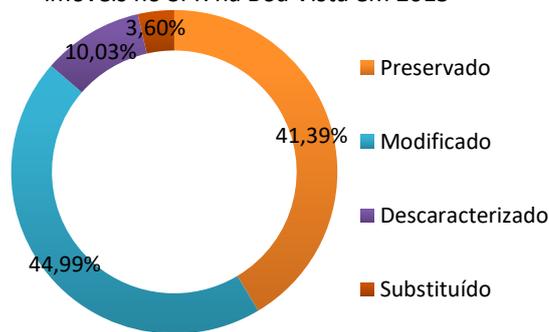
Na Boa Vista, comparando a evolução dos usos entre o início da década de 1980 e 2015 em 389 imóveis no SPR, os imóveis residenciais eram e continuam sendo a maioria (passando de 63,75 para 44,99%), com o setor terciário tendo um pequeno aumento (de 23,91 para 28,53%). Usando o mesmo método utilizado para São José, chegou-se aos seguintes dados em termos de preservação:

Gráfico 4 - Grau de Preservação de 381 imóveis no SPR de São José em 2015



Fonte: Menezes, 2015.

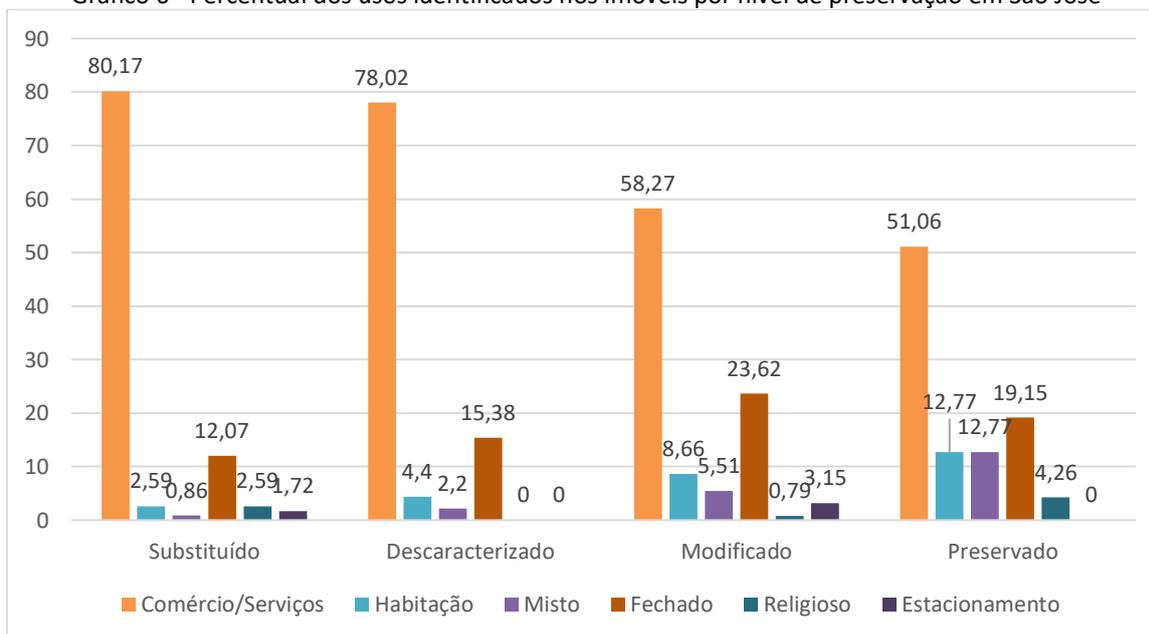
Gráfico 5 - Grau de Preservação de 389 imóveis no SPR na Boa Vista em 2015



Fonte: Menezes, 2015.

Uma análise dos usos desenvolvidos nos imóveis a partir de seu estado de preservação permite dar maior clareza à problemática verificada em relação à preservação do conjunto edificado e os usos nele desenvolvidos. Em São José (Gráfico 6), é possível perceber como a participação dos imóveis residenciais aumenta nas categorias de preservado e modificado e como, em contrapartida, cai a participação dos usos de comércio e serviços. Destaca-se também que os imóveis destinados a comércio/serviços correspondem a mais de 80% dos bens culturais edificados que foram substituídos.

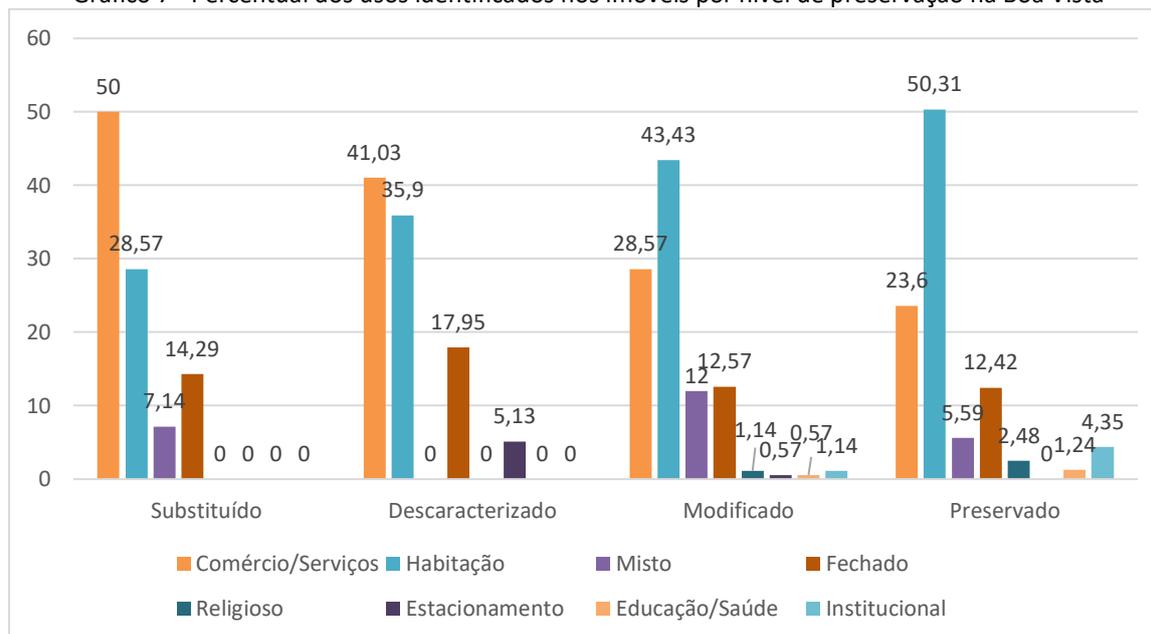
Gráfico 6 - Percentual dos usos identificados nos imóveis por nível de preservação em São José



Fonte: Menezes, 2015.

Na Boa Vista (Gráfico 7), a oposição fica ainda mais clara: enquanto que na classificação de substituídos e descaracterizados sobressaem-se os imóveis destinados a comércio/serviços, na classificação de modificados e preservados a prevalência das residências é quase diametralmente oposta.

Gráfico 7 - Percentual dos usos identificados nos imóveis por nível de preservação na Boa Vista



Fonte: Menezes, 2015.

Os bons níveis de preservação na Boa Vista permitiram inferir a importância da manutenção do uso residencial para a obtenção desse resultado. A situação que identificamos em São José apresenta características de competição de usos (MENEZES, 2015), fenômeno que reflete uma alteração da hierarquia das rendas imobiliárias, permitindo a imposição de um uso – nesse caso, destaca-se o uso comercial – sobre outros usos desenvolvidos no espaço, em especial sobre o habitacional.

Esse processo é claramente ilustrado ao analisarmos a evolução nos valores imobiliários de compra e venda de imóveis comerciais e residenciais, possibilitada pelos dados do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de 2008 a 2013. Os valores do metro quadrado comercial em São José são muito superiores aos valores do metro quadrado habitacional, em todos os períodos (Gráfico 8). Ainda que entre 2008 e 2013 o habitacional tenha alcançado uma valorização de 60,91%, superior ao uso comercial – que teve um incremento de 51,28% –, a diferença ainda é grande, favorecendo a imposição do uso comercial sobre o residencial.

Gráfico 8 - Média dos preços por metro quadrado em São José



Fonte: Transações de Compra e Venda, ITBI/PCR e GEMFI, 2015.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível observar que o problema da substituição do uso habitacional pelo comercial é verificado em todo o CHR, não somente no Bairro de São José. No entanto, a situação nesse bairro é especialmente preocupante pela velocidade com que essa substituição vem acontecendo, acompanhada de degradação urbana e altíssimo nível de perda do tipo edilício. As “novas” edificações – promovidas através da descaracterização ou até mesmo da substituição das edificações antigas – não possuem qualquer relação com a história do sítio e suas simples casas térreas de porta e janela, tão ligadas à identidade e à memória desse território. Pouco a pouco, o registro dessas casas, e até mesmo dos sobrados naquelas porções que já apresentavam uma maior vocação comercial – como a Rua das Calçadas –, desaparecem, e a área que fica se caracteriza apenas como um centro comercial urbano, não como centro histórico. Uma vez fechadas as lojas, o espaço fica praticamente deserto, à espera da população que o frequenta em horário comercial.

Como dito, o processo de substituição do uso no Bairro teve início com a ampliação da Av. Dantas Barreto ainda na década de 1970. De acordo com Silva (1979), no final da década de 1970 já era possível observar uma evidente ocupação de atividades comerciais em mais ou menos 60% do total de sua área pesquisada (que coincide com o polígono da ZEPH), numa demonstração que a especialização como centro comercial já vinha provocando uma ocupação paulatina das antigas edificações residenciais, mas ainda foram identificados diversos redutos residenciais.

O quadro apresentado configura a importância que as reformas urbanas tiveram para a redução do uso habitacional em todo o CHR. Em conjunto com a legislação criada desde então e com todo o simbolismo que passou a ser associado ao centro, temos dois fatores que trabalham juntos na perpetuação desse quadro: a desvalorização do uso habitacional no centro e a necessidade de aumentar a renda do comércio tomando partido da posição privilegiada que se configurou na DESE com a conversão de São José em centro comercial. O baixo valor atribuído à habitação nessa área e a baixa capacidade de solvência da população que ali permanece leva a uma imposição das rendas fundiárias de comércio, que aproveitam as vantagens locacionais promovidas pela criação de um centro comercial urbano.

Essa situação aponta para os riscos do mercado como principal mecanismo de coordenação coletiva do uso do solo urbano. Jaramillo (1977) já alertava que uma das características das relações capitalistas é destruir toda forma de consumo que não se ajuste às relações mercantis, superpondo ao valor de uso do espaço construído um valor de troca que transformará seu conteúdo social. No caso de São José, essa troca no conteúdo social tem levado à degradação acelerada do seu conjunto urbano, patrimônio cultural da cidade e seu tecido histórico mais antigo.

O quadro exposto é de risco à permanência dos residentes do CHR. Mesmo no caso brevemente exposto da Boa Vista, foi possível identificar uma redução dos imóveis habitacionais. Cabe ao Estado, portanto, criar mecanismos que assegurem a permanência dos habitantes que ainda se encontram em São José e o retorno de outros, repovoando o Bairro e estancando esse processo de descaracterização e perda da qualidade urbana e cultural. A

permanente negação desses problemas permite a continuidade de um padrão de intervenção equivocada, que no Recife tem maior enfoque no Bairro do Recife, em atividades de turismo e lazer e em incentivos a empresas de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC – Porto Digital), sempre pontuais, de forma pouco integrada, que não conseguem assegurar a conservação do patrimônio edificado, nem a melhoria nas condições de vida da população.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. *A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital*. Ensaios FEE, Porto Alegre, n. (16)2, p. 510-555, 1995.
- ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25-54, 2007. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/181> >. Acesso em: 25 jan. 2015.
- BARRETO, C. G. P. *Renda Fundiária, legislação urbanística, disputa de usos do solo: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década*. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2012.
- FIDEM. *Região Metropolitana do Recife: Plano de Preservação dos Sítios Históricos*. Recife: Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife, 1978.
- GOMES, G. Porque o Bairro do Recife? In: ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. *Estratégias de Intervenção em Áreas Históricas: Revalorização de áreas urbanas centrais*. Recife: Mestrado em Desenvolvimento Urbano - UFPE, 1995.
- JARAMILLO, S. *Hacia una teoria de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Centro de Estudios para el Desarrollo Económico (CEDE), 1977.
- LACERDA, N. A produção social dos interesses fundiários e imobiliários. *Caderno CRH*, Salvador, v. 9, 1996. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=186&layout=abstract>>. Acesso em: 25 jan. 2015.
- LACERDA, N.; ANJOS, K. L. D. Primazia do mercado de locação nos bairros degradados dos centros históricos das cidades brasileiras: o caso do Recife. In: *XIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL RII Anais*. Salvador: Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII), 2014. Disponível em: <http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt2/gt2_norma.pdf >. Acesso em: 11 abr. 2015.
- LUBAMBO, C. W. *Bairro do Recife entre o Corpo Santo e o Marco Zero: a reforma urbana do início do século XX*. Recife: CEPE/Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 1991.
- MENEZES, L. R. D. *Habitar no Centro Histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife*. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 2015.

- OUTTES, J. *O Recife pregado à cruz das grandes avenidas: contribuição à história do urbanismo (1927-1945)*. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 1991.
- PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. *Preservação de Sítios Históricos*. Recife: [s.n.], 1981.
- REYNALDO, A. M. D. O. *Las Catedrales siguen siendo blancas: un estudio sobre la política de tratamiento del centro antiguo de Recife (Brasil)*. Barcelona: Tese - Universitat Politècnica de Catalunya, 1998.
- SILVA, C. S. D. M. *A dinâmica espacial do mercado imobiliário de aluguel comercial em áreas históricas dos bairros de Santo Antônio e São José (Recife)*. Recife: Trabalho Final de Graduação (Curso de Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 2018.
- SILVA, N. T. D. *Santo Antônio/São José: o centro histórico do Recife*. Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, 1979.
- TOPALOV, C. *Ganancias y Rentas Urbanas: Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI de España Editores, S.A., 1984.
- VAN OERS, R. *Dutch Town Planning Overseas during VOC and WIC rule (1600-1800)*. Zutphen: Walburg Press, 2000.