



## **HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO: QUANDO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE CRUZA A ZEPH DO BAIRRO DO RECIFE**

TEIXEIRA, NÍCOLAS (1); SANTANA, ITALLO DE (2)

1- nicolasmteixeira@gmail.com

2 - illomdesantana@gmail.com

### **RESUMO**

A reforma do início do século XX foi a responsável, em grande parte, pela expulsão da comunidade tradicional que habitava o Bairro do Recife e a substituição da pluralidade de usos urbanos. Após a reforma, o índice populacional caiu de pouco mais de treze mil habitantes à marca de 566 moradores em 1991. Desde então, o número não aumentou muito. Hoje, 602 pessoas habitam no Bairro do Recife de acordo com o censo de 2010 do IBGE, onde, destes, 592 residem na Zona Especial de Interesse Social do Pilar, e os 10 restantes, habitam na região sul, que compreende a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Bairro do Recife. Atualmente, o bairro abriga o porto da cidade; um polo voltado à tecnologia da informação; um setor turístico, de lazer e gastronômico; além de escritórios de diversas empresas prestadoras de variados serviços. No centro do bairro, a comunidade do Pilar é uma ocupação irregular que passa por um lento processo de renovação urbana, caracterizado pela construção de edifícios residenciais. Entretanto, ainda abriga uma série de barracos construídos nas calçadas das ruínas existentes. A pesquisa que resultou neste trabalho constatou que o bairro ainda apresenta uma quantidade considerável de edifícios desocupados ou subutilizados. Com o advento da atual Constituição Federal (1988) (CF), e seus impactos na democratização do país, as matérias relacionadas à política urbana, ganhou evidência e regulamentação constitucional. Considerando as recomendações constitucionais, o Estatuto da Cidade (2001) (EC) direciona os princípios norteadores do desenvolvimento das cidades brasileiras, instruindo o ordenamento do solo urbano com princípios que subsidiem a função social das cidades e das propriedades imobiliárias urbanas. Instrumento elementar para a concretização legislativa dos princípios do EC, para o sistema de ordenamento e ocupação do solo urbano nos Municípios brasileiros, é o Plano Diretor (PD). Junto a ele, a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Recife, e a Lei que trata da ZEPH, consolidam as diretrizes jurídicas necessárias para consubstanciar a função social da propriedade imobiliária urbana no bairro. Ante o exposto, diante do uso atestado pelo mapeamento do solo realizado, compreender se o uso habitacional ampara e promove a função social da propriedade, se faz objeto de estudos necessários de modo contínuo, afinal, a função social da propriedade urbana deve estar constantemente em evidência, e não ter sido apenas um conteúdo jurídico-social sem aplicação ou concretização assídua, em especial, para este estudo, na ZEPH do Bairro do Recife.

**Palavras-chave:** Habitação; Centro Histórico; Função Social

## **Introdução**

A pesquisa surge diante da percepção empírica de que o Bairro do Recife é subutilizado em determinadas partes e da análise de dados censitários do IBGE, que colocam esta região como uma das menos habitadas na cidade, entretanto segundo Lacerda e Fernandes (2015) é uma das regiões com o solo mais valorizados de toda a Região Metropolitana do Recife.

A pesquisa de campo foi realizada através de visitas regulares ao bairro durante o mês de julho de 2019 para a coleta de dados sobre sua dinâmica de usos, tentando entender como o bairro funciona nos dias atuais e como se dá a utilização de seus edifícios. Uma ficha de campo foi preenchida com os dados referentes ao uso, não só do lote como um todo, mas de cada um de seus pavimentos.

Compreender se o uso habitacional ampara e promove a função social da propriedade é o principal objetivo deste trabalho, para além disso, foram identificados como estão distribuídos os usos no tecido urbano do Bairro do Recife, quantificando-os de acordo com sua presença nos lotes urbanos do recorte que compreende as regiões sul e central da do Bairro do Recife, que insere-se na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDSC), e que recebe e concentra a Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural (ZEPH), excluindo-se, portanto, o Porto do Recife. O trabalho preocupa-se em se debruçar de forma específica nos edifícios que não possuem uso ou que de alguma forma encontram-se em situação de subutilização ou inatividade de alguns de seus pavimentos, bem como entender como os poucos habitantes que residem no bairro se distribuem em seu território.

Este trabalho está organizado em três capítulos: o primeiro é uma contextualização histórica da formação do Bairro do Recife, principalmente no tocante às suas mudanças urbanas e sociais, focando na reforma que ocorreu no início do século XX e nos planos e projetos de intervenção urbana que tiveram o bairro como foco no final do século passado e no início deste; o segundo capítulo discorre sobre os marcos legais que atuam sobre o bairro no que tange à sua utilização e função social, trazendo à tona a proposta no novo plano diretor da cidade e as proposições das zonas que incidem sobre o bairro; o terceiro capítulo apresenta o resultado obtido através da pesquisa de campo, apontando a forma como os lotes do bairro são utilizados, se aprofundando nos lotes subutilizados, não utilizados e não

edificados; por fim apresenta-se algumas considerações finais sobre os resultados obtidos na pesquisa e alguns questionamentos acerca da função social na ZEPH do Bairro do Recife.

### **O abandono e a readoção do Bairro do Recife**

Recife nasceu das ancoragens do porto que se localizavam na extremidade sul do istmo que ligava o porto à vila de Olinda, protegido por uma barreira de arrecifes que nomeou a cidade posteriormente. Recife ganha importância e superioridade econômica com a ocupação holandesa no Nordeste brasileiro, tornando-se a capital da colônia holandesa. Durante a governo do Conde Maurício de Nassau, a cidade do Recife expandiu-se para a Ilha de Antônio Vaz, na então Cidade Maurícia. Com a retomada do território pelos portugueses, o velho centro se consolida e a cidade permanece como um dos portos mais importantes do Brasil, principalmente na exportação do açúcar produzido nos engenhos e do algodão produzido no interior.

Em meados do século XIX, começam a surgir planos de reforma e adequação do Porto do Recife para atender as demandas comerciais e tecnológicas do novo comércio marítimo e das novas embarcações. De acordo com Lubambo (1991, p.35) em 1887 o projeto realizado por Alfredo Lisboa é aprovado, entretanto “as obras do Porto só foram iniciar em 1909 e foram concluídas, ainda que parcialmente, em 1918”. Também é nesse momento que o Istmo é rompido e o Bairro do Recife passa a ser uma ilha. Acompanhando o processo de modernização do Porto, no mesmo período o Bairro do Recife passa por uma reforma urbana inspirada nas obras que aconteciam no Rio de Janeiro sob o governo de Pereira Passos e do projeto que estava na vitrine da modernização das cidades mundiais, realizado em Paris por Haussmann no século anterior.

Os antigos sobrados coloniais são demolidos e dão lugar a edifícios ecléticos num traçado urbano novo que tinha a intenção de higienizar e modernizar a cidade culminando num processo de expulsão dos moradores tradicionais. Os terrenos do novo parcelamento se valorizam muito e são logo adquiridos por empresas nacionais e internacionais, “resultou disso uma concentração espacial do grande capital principalmente comercial e financeiro, enquanto os comerciantes menores, entre estes também antigos residentes da área, foram marginalizados às áreas

periféricas” (LUBAMBO, 1991, p.132). Empresas de importação e exportação internacional, diversos bancos nacionais e internacionais, bem como grandes estabelecimentos de comércio atacadista tomam conta do bairro, substancialmente nas avenidas central (posteriormente renomeada de Avenida Rio Branco) e Avenida Marquês de Olinda, que se comunicavam com o bairro vizinho de Santo Antônio.

Apesar da reforma ter estimulado a vinda de comércio de artigos de luxo ou serviços voltados às classes mais abastadas, em decorrência da proximidade com o porto esses espaços logo desaparecem. De acordo com Silva (2015, p.34) “o Bairro do Recife aos poucos foi perdendo a imagem de espaço voltado para atividades de comércio e serviços de prestígio, apesar da permanência do comércio atacadista, dos serviços financeiros e do comércio externo”. A mudança repentina no comércio e no padrão de vida do bairro resultou na diminuição das moradias no bairro, os edifícios ao sul da ilha tinham tipologias que não abrigavam mais o uso habitacional, os antigos sobrados coloniais eram agora edifícios ecléticos construídos para abrigar bancos e escritórios. Com a perda da população expulsa pela reforma, os índices populacionais no Bairro do Recife iniciam um processo de queda que dura até hoje, como mostrado no quadro abaixo:

Quadro 1 – Número de habitantes do Bairro do Recife (1910-2010)

Ano	Num. população	Crescimento %
1910*	13.204	—
1913*	5.146	- 61%
1923*	3.206	- 37,7%
1970*	1.670	- 47,9%
1980*	604	- 63,8%
1991*	566	- 6,3%
2000**	925	62,4%
2010***	602	- 34%

Elaborado pelo autor com dados extraído de: \* Zancheti *et al*, 1998, p.12; \*\* Cavalcanti *et al*, 2008, p,161; \*\*\* IBGE, censo de 2010.

Até o início da reforma, o Bairro do Recife apresentava um número representativo de habitantes caracterizados principalmente por moradores de cortiços e mocambos. No ano em que as obras começam, a população era de pouco mais que treze mil habitantes, esse número sofre uma queda de 61% até o ano de 1913, que é o ápice das demolições e em 1923, ano do fim da reforma urbana, o bairro apresenta

apenas um pouco mais que 3 mil habitantes. De acordo com estes dados extraídos de censos e pesquisas de recenseamento, cerca de 10 mil moradores deixaram de morar no bairro, fazendo com que este tenha perdido quase toda sua população tradicional. De acordo com Lubambo (1991, p.132) a reforma foi uma ferramenta de segregação social no Bairro do Recife, que, por contradição a seus preceitos sanitaristas, acabou por adensar as regiões do entorno do bairro, acarretando o surgimento de bairros tão insalubres quanto as residências do Bairro do Recife pré-reforma.

Como mostra o quadro 1, essa perda de habitantes continuou no decorrer do século até a marca de apenas 566 moradores em 1991. Em meados do século XX, o capital financeiro, industrial e comercial, seja nacional ou internacional, que como fala Lubambo (1991, p.142) haviam sido os principais beneficiados com a reforma, deixam o bairro em sua grande maioria, mudando-se para novas centralidades criadas, como na zona sul e oeste da cidade. Desta forma, o bairro sofre uma mudança, principalmente em seu caráter social e de como as pessoas passam a usar o espaço público. De acordo com Cavalcanti (2014, p.25):

a partir de 1944, a cidade iria sofrer novas mudanças, agora não mais no aspecto urbano-paisagístico, porém nos modos, procedimentos sociais e costumes de sua vida noturna. Essa mudança brusca teve como responsável a presença de tropas norte-americanas na cidade, por ocasião da II Guerra Mundial.

Essas mudanças têm relação com a vida boêmia do bairro que “teve seu apogeu entre os anos trinta e sessenta do século passado” (CAVALCANTI, 2014, P.25), processo esse marcado pela forte presença da música e da prostituição. A boemia marcou, em companhia da prostituição, a vida noturna do bairro até a década de 1990, quando o bairro é alvo de planos de requalificação. Houve um plano ainda no final da década de 1980, intitulado Plano de Requalificação do Bairro do Recife, este tinha como premissas valorizar a população ainda existente no bairro, vendo na boemia uma importância cultural e a na prostituição uma das principais responsáveis pela conservação do patrimônio edificado ainda presente no bairro. Dentre as poucas ações que foram realizadas por este plano, pode-se citar o restauro de dois sobrados que foram convertidos em habitação popular.

Em 1993, o Plano de Revitalização do Bairro do Recife absorve grande parte das preocupações do plano anterior, e, de fato, este é mais efetivo, acabando, por fim, tornando-se lei. Este plano tinha vieses econômicos, turísticos e habitacionais, onde o principal intuito era dinamizar a economia do bairro – que até então era quase que unicamente representada pelo Porto do Recife – valorizando seu patrimônio, seu potencial turístico e trazendo condições necessárias para que o uso habitacional retornasse para a parte sul do bairro, além de promover melhores condições urbanas aos habitantes da Comunidade do Pilar.

Ainda sob influência do Plano de Revitalização do Bairro do Recife, grande parte dos edifícios do sul do bairro são restaurados, também graças aos incentivos do Programa Monumenta na década de 2000, entretanto, as medidas quanto ao estímulo da criação de habitações nos edifícios de estilo eclético da parte sul são pouco implementadas e os números habitacionais tem uma elevação pouco significativa no censo de 2000. O projeto habitacional para a favela criado no final dos anos de 1990 não é realizado, mas é incorporado ao Projeto Urbanístico Recife/Olinda (2006), e a construção de complexos habitacionais nas quadras ocupadas pela Comunidade do Pilar, que iniciaram em 2010, duram até o presente momento.

A diversificação econômica se dá com a instalação de um parque tecnológico na ilha: o Porto Digital. A dinamização imobiliária do Bairro do Recife reassume um papel significativo na movimentação da economia pernambucana outrora estagnada (LACERDA e FERNANDES, 2015, p.340) e faz do Porto Digital o principal responsável por reinserir no bairro uma quantidade significativa de novos empreendimentos e, por consequência, novos trabalhadores.

Além de polo tecnológico e portuário, atualmente, o Bairro do Recife configura-se como um setor administrativo e institucional, abrigando a Prefeitura da Cidade do Recife, a Capitania dos Portos, uma quantidade diversa de museus, dentre outros órgãos públicos ou privados. Tendo em vista toda essa mudança que o bairro sofreu, principalmente no século passado, pode-se afirmar que o bairro abriga uma quantidade imensa de camadas históricas que se entrelaçam e fazem do lugar um espaço único na cidade. É diante deste pedaço de cidade, que o autor se depara em sua pesquisa e toma como desafio entender melhor suas funcionalidades.

## **Da Constituição Federal ao Novo Projeto do Plano Diretor do Recife - a função social e as zonas**

Concomitante ao exposto, do ponto vista dos produtos legislativos, impende ressaltar que com a redemocratização que passou o país, restou claro, pelo advento da Constituição Federal de 1988 (CF), a importância da funcionalização social da propriedade como conteúdo jurídico e dever fundamental.

O capítulo da política urbana na CF é fruto da Proposta Popular de Emenda ao Projeto de Constituição – Emenda sobre Reforma Urbana, elaborada em meados de 1980 pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana (SILVA, 1991). Observemos que é neste contexto de ebulição de discussões acerca da reforma urbana que os planos mencionados sobre requalificação (final de 1980) e sobre revitalização (1993) do Bairro do Recife ocorrem.

O conteúdo da política de desenvolvimento urbano restou delegado ao Poder Público municipal, delimitado pelas diretrizes gerais de leis ordinárias que, desde que harmonizadas à Constituição, viessem a garantir o bem estar dos cidadãos e o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades com o objetivo de ordenar o solo.

Destacam-se, constitucionalmente, no capítulo da política urbana, a menção a “punição” ao proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, e a incumbência ao Plano Diretor de ordenar a função social da cidade. Para as cidades, o capítulo da política urbana significaria precípua base constitucional para amparar e pavimentar a reforma urbana no país e suas políticas, refletida como uma “reforma social estrutural, forte e evidente na dimensão espacial, tendo por objetivo melhorar a qualidade de vida da população, especialmente a pobre, elevando assim, o nível de justiça social” (Souza, 2005, p. 112).

O Estatuto da Cidade (EC), na escala nacional, regulamentou em 2001, os artigos 182 e 183 da Constituição, e é inserido como norma de ordem pública e interesse social. Com diversas diretrizes gerais, traça em seu corpo o comportamento ideal das cidades no Brasil, respeitadas as especificidades locais, e a competência municipal no ordenamento de seu território. O EC, temporalmente acorde ao já mencionado Programa Monumenta (2000) e Projeto Urbanístico Recife/Olinda

(2006), conduz o arcabouço legislativo sobre o espaço urbano em diálogo de escalas para novos rumos.

Em razão da ordem pública do Estatuto da Cidade, a propriedade urbana deveria ser “submetida à função pública do urbanismo” (ESCRIBIANO COLLADO, p. 162, 1979) e submissa a sua função social, devendo estar vinculada à ordenação da cidade, e disciplinada no plano urbanístico diretor com o intuito de realizar as funções urbanísticas que propiciem habitação, condições adequadas de trabalho, recreação e circulação (SILVA, p.75, 2015). O instrumento que condiciona o uso da propriedade urbana a sua função social, e elucida a função social da cidade, é o Plano Diretor.

Para o recorte do presente estudo, conforme mencionado, e em razão da proximidade da incidência do Novo Plano Diretor de Recife, em ajustes finais para sua promulgação, restou preferível a sua consideração para exame das finalidades desejadas.

O novo Plano Diretor da cidade do Recife (NPDR), Projeto de Lei n. 28/2018, institui o Plano Diretor do Município do Recife, e em seu art. 3.º § 1.º, define para este município a função social da cidade como a correspondência ao

direito de todos os munícipes à vida urbana digna com segurança e equidade socioterritorial, inclusive no que tange ao reconhecimento das especificidades de gênero e à equalização do acesso universal, aos benefícios da urbanização relativos ao acesso à terra urbana, à moradia digna, às infraestruturas urbanas de lazer, mobilidade e saneamento básico, aos equipamentos e serviços públicos de saúde, à educação, à assistência social, à segurança pública, ao trabalho e a renda, bem como aos espaços públicos de qualidade, ao patrimônio ambiental e cultural da cidade (RECIFE, 2018).

A propriedade imóvel teria sua função social cumprida, de acordo com o § 2.º do mesmo artigo, quando sua faculdade fosse exercida em harmonia aos critérios e graus de exigência de ordenação territorial, parcelamento, edificação e uso do solo estabelecidos pelo Novo Plano Diretor, e pelas legislações conexas, incluindo os relativas à sustentabilidade ambiental, equidade e inclusão socioterritorial.

Importa considerar que a área recorte insere-se na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC). A MANC tem como finalidade a configuração de um sistema de valorização dos atributos pertencentes a cidade do Recife, e qualificação dos espaços onde se acomode, em especial o patrimônio histórico edificado. Não ignora

o NPDR as áreas correspondentes ao meio ambiente natural, mas cinge-se aqui, em razão de se observar os rebatimentos da função social no Bairro do Recife, em especial sobre as propriedades imobiliárias urbanas e seus usos, e não as considerações sobre vegetação e redes hídricas.

O Bairro do Recife assenta a Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDSC), que tem como principal característica do território a concentração de Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), e por finalidade, a promoção na associação da utilização dos imóveis à preservação destas edificações, e, atendimento às definições do planejamento de preservação do patrimônio cultural, com futuro detalhamento da ZDSC dado pela Lei de Ocupação e Uso do Solo, que se encontra atualmente em discussão.

No que diz respeito às Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), que incide de modo precípua na área do estudo, há legislação específica, que é a Lei n. 16.290/97, em vigor. Contudo, encontra-se sujeita às alterações que se avizinham pela Nova Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano em debate, e pela edição do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural. De acordo com o NPDR, a ZEPH corresponde às áreas do território formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de expressão artística, cultural, histórica, arqueológica ou paisagística, em razão do art. 87 do NPDR, considerados representativos da memória arquitetônica, paisagísticas e urbanística da cidade, que compreende evidente tipologia do bairro.

Assim, expostos o marco legal para exame do cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana no Bairro do Recife, especialmente por inserir-se na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC, na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro - ZDSC e sobreposta a esta, a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH, apresentamos os resultados da pesquisa de campo empreendida.

### **A dinâmica útil do Bairro do Recife**

O levantamento do uso do solo apresentado a seguir foi realizado dentro de uma área de estudo delimitada pela ZEPH do Bairro do Recife, excluindo-se o Porto do Recife, diante da função portuária explícita no Norte da ilha. Dentro do recorte

espacial encontram-se desde os locais de formação e origem da cidade do Recife datados do século XVI até espaços recentemente construídos e criados sobre este tecido antigo. Toda a região que foi alvo da reforma realizada no início do século passado, bem como as que mais sofreram modificações diante dos últimos planos e projetos de intervenção urbana, a Comunidade do Pilar, localizada no centro da ilha, e o polo administrativo na margem oeste foram incluídos no recorte, juntamente com os antigos galpões de inclinação turística na região sudeste do bairro.

O intuito do levantamento do uso do solo era catalogar os usos presentes no bairro, bem como identificar seus imóveis não utilizados ou subutilizados. Diante deste objetivo, foi fundamental identificar o uso não apenas do lote como um elemento único, mas tentar absorver como os edifícios funcionam diante da pluralidade de usos, que, por ventura, venha a existir em seu interior, ou se partes destes edifícios apresentam espaços desocupados. Diante disso, optou-se por registrar a utilização do edifício por pavimento, desta forma, conseguindo determinar mais efetivamente os espaços que estão funcionando dentro do bairro e os que não estão.

Diante das ficha de campo totalmente preenchida, pôde-se chegar à um levantamento quantitativo de acordo com o uso predominante (quadro 2) e um mapeamento do uso do solo no Bairro do Recife (figura 1). Foram levantados um total de 385 lotes que existem no bairro formalmente, além de uma quantidade indeterminada de edifícios informais representados pelas ocupações irregulares no entorno da Igreja do Pilar e nas quadras próximas, que configuram a Comunidade do Pilar.

Quadro 2 – Uso do solo no Bairro do Recife por lote.

Uso	Número de lotes	Percentual
Habitacional	8*	2,08%
Serviços	113	29,35%
Comércio Varejista	12	3,12%
Comércio Atacadista	14	3,64%
Institucional	67	17,4%
Misto (habitação + comércio ou serviços)	3	0,78%
Misto (comércio + serviços)	4	1,04%
Misto (institucional + comércio ou serviços)	13	3,38%
Armazenagem	11	2,86%
Industrial	2	0,52%
Estacionamento	32	8,31%
Sem uso	106	27,53%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100%</b>

\*Aqui constando apenas os lotes formais. Fonte: Elaborado pelo autor, julho de 2019.

Os dados obtidos com a pesquisa de campo mostraram que os usos predominantes no Bairro do Recife são os usos relacionados à prestação de serviços (29,35%) representados por edifícios de escritórios, restaurantes e bares, agências bancária e empresas de tecnologia relacionadas ao Porto Digital, além de outras variedades em menor número. Os serviços concentram-se nos lotes da região sul do bairro, indo da Praça do Arsenal até as proximidades da Ponte Giratória. Os edifícios de escritórios se concentram na Avenida Marquês de Olinda, que mantém uma relação próxima à dinâmica central do Bairro de Santo Antônio, o qual está ligada pela Ponte Maurício de Nassau. Já os restaurantes e bares estão bem distribuídos por toda a região sul, geralmente instalados no térreo dos edifícios de caráter patrimonial do bairro. As empresas de tecnologia se concentram nas imediações da Rua do Apolo, Rua da Moeda e do Cais do Apolo, entretanto existem empresas instaladas em muitos edifícios espalhados pelo bairro de forma mais pontual.

O uso comercial, pelo contrário, apresenta um baixo índice de representatividade no bairro, onde 12 lotes abrigam o comércio varejista (3,12%) e 14 lotes apresentam exclusivamente o comércio atacadista (3,63%). O uso comercial ainda está presente

em alguns edifícios de uso misto, estes também apresentam um percentual relativamente baixo dentro do bairro, 20 edifícios, a variedade de usos se apresenta mais na pluralidade de tipos de serviços dentro de um edifício, do que entre tipos diferentes de usos.

Outro uso que apresenta um percentual alto é o institucional, ao todo são 67 edifícios exclusivamente institucionais (17,4%) e 13 edifícios mistos que apresentam este tipo de uso (3,38%). Pode-se dizer que o Bairro do Recife é um polo institucional, principalmente representado pelos órgãos governamentais, os sindicatos, os museus e equipamentos turísticos e, em menor número, as instituições religiosas. Estes edifícios estão espalhados pontualmente de norte a sul da ilha, mas com uma concentração na margem oeste, o chamado Polo Administrativo, construído sobre o aterro do Cais do Apolo e nas proximidades da Praça do Arsenal.

Figura 1 – Mapa de uso do solo predominante por quadra do Bairro do Recife



Fonte: Elaborado pelo autor, julho de 2019.

Alguns outros usos, como o de armazenagem e o industrial são pouco representativos, os escassos lotes que apresentam estes usos estão geralmente na região central do bairro, ligados diretamente ou indiretamente aos serviços portuários. A mesma escassez está no uso residencial. De acordo com o Censo de 2010 realizado pelo IBGE<sup>2</sup>, um total de 602 pessoas habitam no bairro, destes 592 residem dentro do Polígono da Comunidade do Pilar, o que significa que apenas 10 pessoas residem no restante do bairro. A pesquisa de campo revelou que apenas 5 edificações apresentam o uso habitacional fora da região do Pilar. Uma dessas edificações localiza-se na esquina entre a Rua Mariz e Barros e a Travessa Tuyuty, outras três na Rua do Apolo e uma na Rua da Guia.

De forma clara, a Comunidade do Pilar representa a população residente no Bairro do Recife. Caracterizada por uma população pobre que vive no centro da ilha, contrastando com a riqueza das empresas de tecnologias implantadas ao sul. O projeto de requalificação urbana que tem esta região como alvo prevê a construção de edifícios habitacionais em cinco quadras, destas, uma já teve suas obras finalizadas e encontra-se em uso, outras quadras foram demolida, mas as obras ainda não iniciaram. Além da construção dos edifícios residenciais, o projeto ainda prevê uma escola, uma creche, um posto de saúde, um mercado e uma praça. Todavia os barracos construídos de forma improvisada nas calçadas dos edifícios abandonados ainda são numerosos.

Em meio aos dados obtidos pela pesquisa de campo, um número chama a atenção: 106 lotes encontram-se totalmente sem uso, representando um total de 27,53% dos imóveis levantados. Além de 32 imóveis que são usados como estacionamentos diante da demanda exigida pelo enorme capital humano que trabalha na ilha, mas que mora em outras regiões da cidade, destes, três são edifícios garagem, o restante são estacionamentos implantados no térreo de edifícios que muitas vezes tem seus andares superiores não utilizados.

### **A sombra do abandono no Bairro do Recife**

Como dito antes, apesar de atualmente ter uma vocação voltada aos serviços, o Bairro do Recife tem uma sombra que suscita os tempos de sua estagnação

econômica. Esta sombra é o alto índice de edificações não só abandonadas, mas também subutilizadas. Através dos resultados da pesquisa de Campo que levou em conta não só o uso do lote, mas também de cada pavimento em singularidade, além da nomenclatura adotada no Estatuto da Cidade, este trabalho classifica os lotes que apresentam a ausência de uso em três escalas: lotes não utilizados; lotes subutilizados; e lotes não edificados.

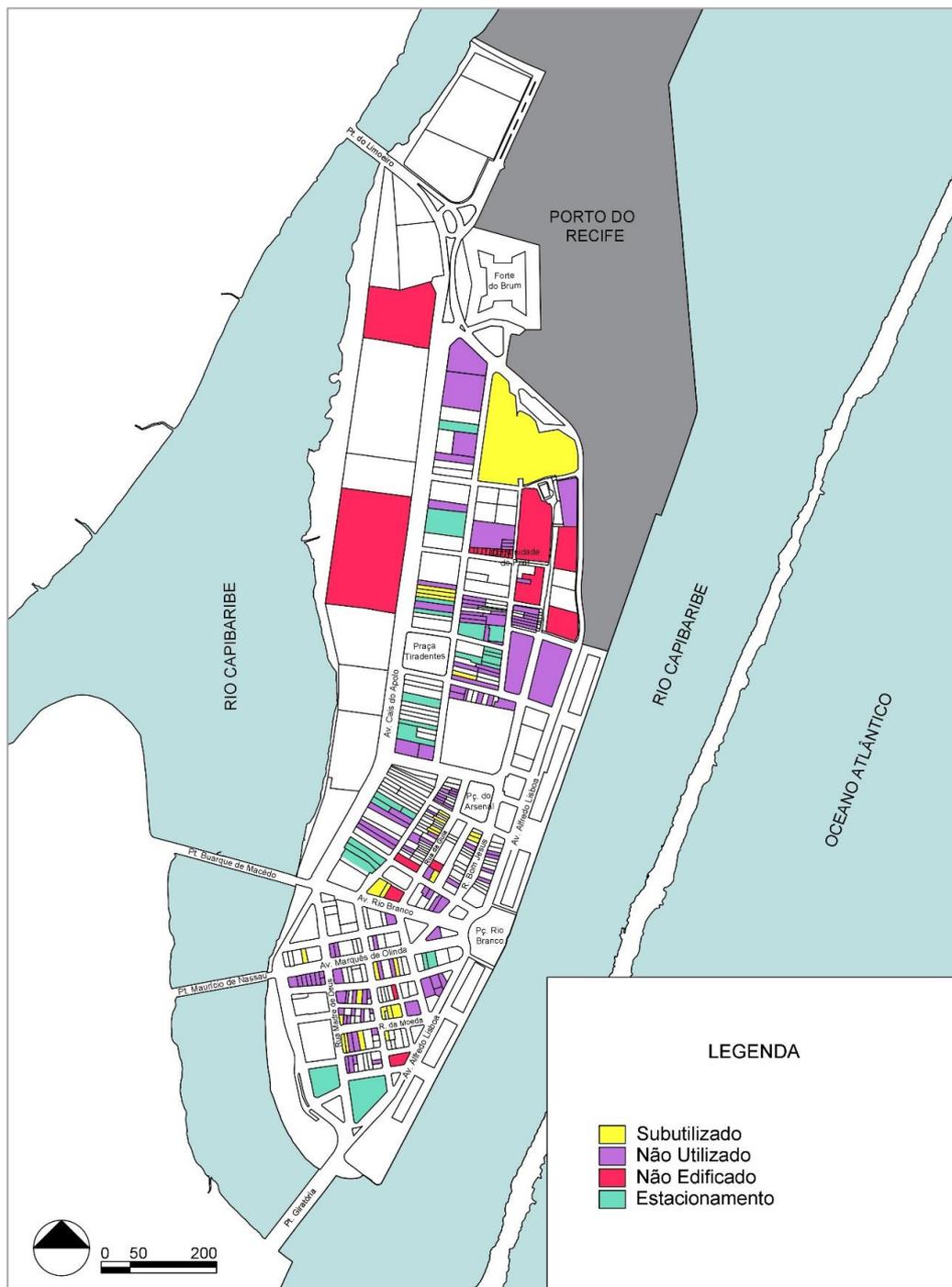
Os lotes não utilizados são aqueles edificados, mas totalmente sem utilização, abandonados ou desocupados. Foram incluídos nessa escala os edifícios em processo de reforma ou restauro, embora estes não representem um número expressivo comparados aos anteriores. Os lotes subutilizados apresentam edifícios que possuem uso em algum de seus pavimentos, entretanto 50%, ou mais, dos pavimentos estão desocupados ou não utilizados. Já os lotes não edificados não apresentam edificações ou, como pôde ser observado na pesquisa de campo, abrigam ruínas de edificações demolidas para a construção de novas, que ainda não foram executadas. Através dessa classificação, elaborou-se um mapa que espacializa os lotes que apresentam as condições acima descritas. Além destes, os edifícios garagem e estacionamentos foram adicionados ao mapa (ver Figura 2).

Através da observação do mapa, pôde-se perceber que os lotes não utilizados e os lotes não edificados estão presentes em todo o bairro. Entretanto é na região central, nos arredores da comunidade do Pilar, que estão os maiores lotes. Alguns não estão edificados ou foram demolidos para as obras da comunidade, permanecendo assim à espera das obras morosas. Vale pontuar que com a entrega dos primeiros conjuntos habitacionais, os antigos barracos que ocupavam a quadra do entorno da Igreja do pilar foram demolidos, a igreja foi restaurada, mas durante alguns anos pouco se fez para a construção de novas moradias nesta quadra. Como resultado, uma nova ocupação se deu no entorno da igreja, e hoje os moradores encontram-se em meio às obras que ocorrem.

Na região central da ilha, também são presentes antigos edifícios de armazenagem abandonados. São edifícios de grande porte que serviram ao porto em outro momento, mas hoje estão entregues à ação do tempo, o mesmo ocorre com antigas fábricas instaladas nesta região. Esta configuração transforma esta parte do bairro em um espaço ocioso, onde a única vitalidade é provida pelos moradores da Comunidade do Pilar. Muitas destas edificações aparentam estar em processo

avançado de arruinação e a inatividade nos logradouros é termômetro para a sensação de insegurança. A região central contrasta com a vivacidade e dinâmica urbana da parte sul da ilha.

Figura 2 – Mapa dos edifícios com espaços não utilizados.



Fonte: Elaborado pelo autor, julho de 2019.

Os edifícios não utilizados da parte sul também representam um número significativo, e o fato de serem edifícios de caráter histórico, levam o problema a outro patamar, envolvendo problemas quanto à conservação da arquitetura e do valor patrimonial da região, bem como a manutenção do conjunto urbano tombado em nível federal. São edifícios distribuídos por quase todas as ruas desta região e que estão desocupados há anos e até mesmo décadas. Também é notória uma concentração destes lotes nos arredores da Rua Madre de Deus, que, como o Conjunto Chanteclair, são edifícios restaurados há alguns anos, mas não inaugurados.

Já os edifícios Subutilizados são representados por vinte e seis lotes, que na maioria das vezes são edifícios de múltiplos andares onde apenas o térreo está em utilização. Estes pontuam todo o mapa, mas se concentram na extremidade sul da ilha, principalmente na Rua da Moeda e na Rua da Guia. São restaurantes e bares, comuns na área, que instalam-se exclusivamente no térreo das edificações, mas tem seus andares superiores desocupados. Aqui também estão os estacionamentos que ocupam o térreo dos edifícios de múltiplos andares, mas que não designam função para os pavimentos superiores.

Neste mapa também foram adicionados os lotes que funcionam apenas como estacionamento e que não foram incluídos entre os subutilizados, os cinco lotes não edificadas ao sul do bairro e os dois grandes lotes na margem oeste são utilizados com esse fim. Os lotes edificadas que apresentam esta utilização geralmente configuram-se como galpões ou edifícios térreos utilizados como estacionamento para trabalhadores que vão ao bairro em seus automóveis. Como quase nenhum desses trabalhadores moram no bairro, a presença dos carros é notória. Estes ocupam quase todos os acostamentos das ruas e abrem a demanda para espaços de garagem que é aproveitada pelos proprietários dos edifícios antes desocupados. Este tipo de edificação é comum no Cais do Apolo, já que, antes do aterro do polo administrativo ser realizado, esta região era portuária e a maioria de seus edifícios são antigos galpões de armazenagem de produtos para exportação. Essa tipologia cria as condições perfeitas para o abrigo de automóveis.

Apesar dos planos e projetos aplicados no bairro a partir do final da década de 1980, o Bairro do Recife ainda apresenta sintomas de abandono. O Porto digital vem paulatinamente adquirindo muitos desses imóveis não utilizados ou subutilizados,

mas este pouco pode fazer quanto à pluralidade de usos na ilha, já que as empresas de tecnologia ocupam diversas áreas do bairro. Hoje o Bairro do Recife se divide em dois extremos: o sul dado aos serviços, à tecnologia e ao turismo, com pouco espaço para a habitação; e uma região central semiabandonada, onde uma favela resiste à pressão imobiliária e ocupa uma série de espaços vazios assombrados por galpões e casarões em ruínas.

## **Conclusão**

No final do século passado, o Bairro do Recife passava por uma série de problemáticas urbanas. A estagnação econômica e a perda paulatina de seu patrimônio urbano e arquitetônico foram as que tiveram maior enfoque das políticas públicas e dos planos e projetos de intervenção urbana. De fato, as condições de conservação e a dinamicidade econômica tiveram avanços nos últimos tempos, com a criação do polígono de tombamento, a ação do Porto Digital na recuperação de antigos edifícios, a exploração pelo turismo e pelas atividades tecnológicas, bem como a série de serviços presentes no bairro. Entretanto, é preciso apontar, que esta nova realidade atinge apenas a região sul da ilha, e, apesar de ser plural, não apresenta percentual habitacional expressivo.

A região central, como mostraram os resultados da pesquisa de campo, ainda continua estagnada, sobretudo no entorno da Comunidade do Pilar, que apresenta um projeto de obras demoradas, onde pessoas foram removidas para edifícios novos e melhor adequados para a habitação, mas já é possível notar o retorno dos barracos em áreas que outrora haviam sido demolidos. Também há uma série de edificações de grande porte totalmente desocupadas concentradas nessa região, mas que aparecem de forma pontual em todo o bairro.

Os resultados demonstram notória correspondência a *baixa incidência de usos habitacionais* no Bairro do Recife, em consonância com previsão conceitual pelo NPDR, art. 52, na descrição da Zona Centro. Isso marca a dificuldade de cumprimento da função social da propriedade urbana nos imóveis inseridos em seu perímetro. O alcance da função social da propriedade e da cidade, em simetria ao estabelecido pelas diretrizes do §§ 1.º e 2.º do art. 3.º, combinado com o art. 54 da

NPDR, para o bairro, a partir dos resultados da pesquisa, restam distantes de alcançados.

Isto posto, é notório que os usos residenciais do bairro são massivamente compostos pela faixa de renda pobre, já que dos 602 moradores do bairro, 592 residem na *Comunidade do Pilar*, em desacordo com a pluralidade de renda esperada pelas diretrizes para aquela zona, inciso I do art. 54, que orienta “incentivar a implantação de usos residenciais para todas as faixas de renda”. Mas não apenas, o desestímulo à utilização do transporte individual motorizado, diretriz inserida no inciso IV do artigo mencionado, também apresenta ponto de evidente dificuldades para adequado enfrentamento, pois, consoante a pesquisa, a inércia pública na manifestação de elidir o contínuo aumento de imóveis destinados a estacionamento de veículos automotores acolheu no interior do bairro substancial quantidade deste tipo de uso, sendo dos usos observados no bairro, a quarta utilização dos imóveis, correspondente a 8,31%. E, ainda, que conforme resultados dos usos dos edifícios e pavimentações, a implantação de uso misto com térreo ativo e uso habitacional nos pavimentos superiores para todas as faixas de rendas, é o seu exato oposto, afinal, restou constatado que apenas 0,78% do bairro correspondem ao uso pretendido.

A questão mais preocupante no atual cenário do bairro é a ausência de habitantes. O número de 602 pessoas habitando todo o bairro é ínfimo comparado com o número de 13.204 habitantes na ilha em 1910. Se isolada a Comunidade do Pilar, este número cai para apenas dez pessoas que moram nos cinco edifícios que apresentam o uso habitacional na parte sul. Apesar dos últimos planos de reabilitação e revitalização, o bairro do Recife ainda apresenta a escassez dos centros tradicionais das grandes cidades latino-americanas. Este problema contrasta com o estoque imobiliário que se encontra por vezes não edificado, e intensamente subutilizado ou não utilizado em toda a extensão do bairro. A não-utilização de imóveis é descumprimento do dever fundamental de funcionalização social da propriedade, especialmente considerado o déficit habitacional do país. Contudo, importa ressaltar que o conteúdo histórico-paisagístico impõe respeito, e guarda, neste aspecto, a função social do Bairro do Recife.

O que nos viabiliza concluir que a função social da propriedade urbana e a função social da cidade restou vitoriosa no campo político-jurídico institucional,

especialmente no legislativo, mas sua efetividade é eclipsada pela dinâmica social e inércia política do Município na coerção dos maus proprietários, diga-se, proprietários ilícitos, no uso de suas faculdades proprietárias, viabilizando no Bairro do Recife notória distância da função social da propriedade urbana e da cidade do Recife na promoção de moradia no bairro, e marcando a aproximação de uma cidade mercado que cruza a ZEPH, a ZDSC, e o Bairro do Recife.

## Referências

- BRASIL. **Constituição Federal**. Disponível em: <<http://bit.ly/2Inv6WZ>>. Acesso em 20 de setembro de 2019.
- BRASIL. **Lei n. 10.257 de julho 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <<http://bit.ly/2kO9gvA>>. Acesso em 20 de setembro de 2019.
- CAVALCANTI, Helenilda; BRITO, Maria Rejane; AVELINO, Emília (Orgs.). **Mosaico urbano do Recife: exclusão inclusão socioambiental**. Recife: Editora Massangana, 2008.
- CAVALCANTI, Carlos Bezerra. **O Recife e seus bairros**. 7. ed. revisada. Recife: Ed. do Autor, 2014.
- ESCRIBIANO COLLADO, Pedro. **La propriedade privada urbana**. Madri: Montecorvo, 1979.
- GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO. **Projeto Urbanístico Recife/Olinda**. Recife, 2006.
- LACERDA, Norma; FERNANDES, Ana Cristina. Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo vol. 17, núm. 34, p. 329-354. Nov., 2015.
- LEITE, Rogério Proença. **Contra-usos da cidade: lugares e espaços públicos na experiência urbana contemporânea**. Campinas: Editora da UNICAMP; Aracaju: Editora UFS, 2004.
- LUBAMBO, Cátia Wanderley. **O Bairro do Recife: entre o Corpo Santo e o Marco Zero**. Recife: CEPE/Fundação de Cultura Cidade do Recife, 1991.
- SILVA, Ana Amélia da. **Reforma urbana e o direito à cidade**. São Paulo: PÓLIS, 1991.
- SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 7ª ed. 2ª tiragem. Ed. Malheiros: São Paulo, 2015.
- SILVA, Susan Katharine da. **Mudanças e permanências: os valores atribuídos ao Bairro do Recife**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2015.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand, 2005.
- ZANCHETI *et al.* Plano de Revitalização do Bairro do Recife. In: ZANCHETI, Silvio; MARINHO, Geraldo; LACERDA, Norma (Orgs.). **Revitalização do Bairro do Recife – Plano, Regulação e Avaliação**. Recife: UFPE/MDU/CECI, 1998.