

3. Promoção habitacional via reabilitação: Contrastes e semelhanças entre iniciativas públicas e privadas no centro do Recife, Brasil

IANA LUDERMIR BERNARDINO¹

PEDRO SÉRGIO TERTO DIAS²

MARÍLIA NASCIMENTO DE MORAES³

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.306.03>

Resumo

Atualmente, a habitação é reconhecida por diferentes atores sociais como um fator chave para garantir a dinâmica urbana dos centros urbanos. Na cidade do Recife, Brasil, os projetos de reabilitação de imóveis para uso residencial, realizados pelos setores público e privado, são direcionados a públicos distintos e adquirem características muito distintas. A iniciativa pública propõe a primeira Parceria Público-Privada de “Aluguel Social” com um sistema de governança inovador, enquanto o “retrofit” de mercado tem associação com plataformas virtuais de oferta de aluguel e hospedagem, tornando-se um empreendimento híbrido entre hotelaria e habitação, que apresenta um risco de gentrificação urbana da área onde está localizado. O trabalho tem como objetivo caracterizar projetos de reabilitação de edifícios residenciais, desenvolvidos pelos setores público e privado, demonstrando semelhanças e diferenças, suas características arquitetônicas e públicos-alvo, discutindo as possíveis repercussões socioespaciais das iniciativas 3, 7.

¹ Doutorado em Desenvolvimento Urbano. Professora de Planejamento Urbano e Regional do Departamento de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4256-8505> ; correo electrónico: iana.bernardino@ufpe.br

² Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Bolsista de iniciação científica no Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário. ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-6435-8704> ; correo electrónico: pedro.sdias@ufpe.br

³ Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Voluntário de iniciação científica no Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário. ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-7592-3495> ; correo electrónico: marilia.nmoraes@ufpe.br

Palavra-chave: *Recife, centros urbanos, reabilitação, aluguel social, gentrificação.*

Introdução

O processo de urbanização brasileiro é estreitamente relacionado à dinâmica habitacional de promoção de construção de novos imóveis, sendo ainda escassas e de reduzido alcance os processos de reabilitação de imóveis antigos para fins de moradia. Existe um processo complexo de desvalorização habitacional de imóveis antigos marcado pela associação entre o enaltecimento de imóveis novos, o paradigma da casa própria e a obsolescência simbólica das tipologias mais antigas que, muitas vezes, foram taxadas como insalubres sob a ótica das políticas higienistas.

A partir da década de 2000, contudo, as áreas centrais tradicionais de importantes metrópoles brasileiras tem se apresentado como uma nova fronteira para a valorização do capital imobiliário. O centro histórico ressurge como área de oportunidades para múltiplas iniciativas de transformação do uso do solo. Sob a ótica da conservação urbana integrada ao desenvolvimento, o uso habitacional passa a ser visto como fator chave no processo de revitalização, já que a moradia tende a atrair outros usos complementares que, em conjunto, viabilizam o retorno mais sustentável do dinamismo dessas centralidades.

Face a essa dinâmica, o presente trabalho tem como objetivo caracterizar projetos originados de iniciativas públicas e privadas de promoção do uso habitacional na centralidade tradicional da cidade do Recife via reabilitação de edificações históricas, investigando suas principais semelhanças e contrastes.

O trabalho aplica uma metodologia exploratória e comparativa dos projetos habitacionais via reabilitação oriundos do setor público e privado, com enfoque em suas características arquitetônicas, públicos pretendidos, fatores locacionais e possíveis repercussões socioespaciais para as áreas onde se inserem.

Diante do percurso exploratório e comparativo proposto, conclui-se que entre os diversos agentes, públicos e privados, existe um consenso quanto

à importância de se promover moradia no centro, mas não quanto às formas de morar, regimes de propriedade e nível socioeconômico de quem irá habitar.

Problema de investigação y contexto

Para explicar as tensões que cercam o acesso à moradia, é necessário ressaltar que o processo de urbanização brasileiro está fundado na desigualdade de oportunidades e no difícil acesso à moradia e à terra para grande parte dos brasileiros. Paralelamente, a “ideologia da casa própria” está fundada em um trauma, coletivamente compartilhado, de privação do direito à moradia, associada ao enaltecimento do “sonho da casa própria” pelas políticas habitacionais. Diante da missão de investigar similitudes e diferenças nos processos de reabilitação de imóveis antigos no centro histórico, que disponibilizarão unidades habitacionais por meio do regime de aluguel, torna relevante a compreensão sobre os fatores que orientaram a formulação de políticas habitacionais ao longo do tempo para, então, situar o novo contexto de promoção de reabilitação de imóveis para fins habitacionais.

Segundo José de Souza Martins, em seu livro “O Cativo da Terra”, a Lei de Terras de 1850, antecedendo brevemente a Lei Eusébio de Queirós, que proibia o tráfico negreiro, tratou de legitimar toda a ocupação dos grandes latifúndios brasileiros, formalizando a propriedade dos “ocupantes históricos” e impedindo, a partir de então, a concessão de terras sem ônus. Com esse artifício legal, os trabalhadores livres estariam submetidos a uma coerção laboral, exatamente por não terem meios de acessar a terra. Cria-se então o “cativo da terra”, que modelaria outras formas de aprisionar os homens livres. Segundo o autor, o cativo da terra é a matriz estrutural e histórica da sociedade que somos hoje, que condenou a nossa modernidade e a nossa entrada no mundo capitalista a uma modalidade de coerção do trabalho e a um modelo de economia concentracionista das propriedades fundiárias e imobiliárias.

Depois da abolição da escravidão, em 1888, as populações historicamente escravizadas, finalmente libertas, estavam impossibilitadas por lei de terem acesso à terra sem ônus e, assim como os imigrantes recém-che-

gados ao país, não tiveram condições de adquirir ou acessar a propriedade imobiliária. Essas pessoas se tornaram reféns das circunstâncias, reféns do “cativeiro da terra”, estando sujeitas a uma participação desigual na sociedade enquanto não proprietários dos terrenos em que produziam e das casas onde residiam, precisando destinar parte da sua produção e dos seus rendimentos para pagar parcelas pelo direito a ocupar um terreno que fora garantido a tantas outras pessoas gratuitamente.⁴

Durante a República Velha (1889 a 1930) foram praticamente nulas as iniciativas tomadas pelos governos federal e locais para mitigar a precariedade e as dificuldades de acesso à moradia. A produção rentista privada de imóveis destinados ao aluguel foi responsável pela provisão de moradia para a maior parte dos trabalhadores urbanos durante a primeira fase de industrialização brasileira. Bonduki (1994), ao abordar a evolução da produção rentista no Brasil, ressalta que, até a década de 1940, alguns setores dos governos da capital brasileira, Rio de Janeiro, e de São Paulo, acreditavam que a produção habitacional para as classes de mais baixa renda deveria continuar sob a responsabilidade da iniciativa privada. Em 1926, por exemplo, a comissão governamental estabelecida para propor alternativas ao enfrentamento à questão habitacional é taxativa ao orientar o governo federal a se ausentar da promoção de unidades habitacionais.

A Comissão julga dever aconselhar a máxima circunscrição na ação direta do poder público na construção de casas populares, procurando incentivar por todos os meios ao seu alcance a iniciativa privada [...]. Não haja ilusões. No estado atual de nossa organização social, política e econômica, a construção de habitações populares pelo poder público diretamente ou por intermédio de empresas, longe de ser uma solução, será uma causa do agravamento da crise atual. O simples anúncio de que o poder público irá construir alguns milhares de casas que serão oferecidas por preços e alugueis fixos será o bastante para afastar automaticamente os capitais particulares que anualmente se empregam em construções. (CINTRA, 1926, p. 333)

⁴ Pela dedicatória do livro, fica evidente que José de Souza Martins é descendente de colonos.

À época, a produção rentista era promovida por parte de pequenos e médios investidores que construíam e alugavam casas de cômodo, corredores de quarto, vilas e cortiços das mais variadas formas. A precariedade das habitações, os elevados preços praticados no mercado imobiliário de aluguel e a inexistência de uma legislação eficiente deixava um grande número de inquilinos suscetíveis a condições de extrema exploração. As leis do inquilinato e decretos para “congelamento” de preços do aluguel, de modo geral, foram estratégias utilizadas, notadamente a partir da década de 1930, para proteger os inquilinos dos aumentos abusivos e de ações de despejo arbitrárias praticadas pelos proprietários. Segundo Mello (2007), contudo, a imprevisibilidade quanto ao teor das Leis de Inquilinato, assim como o prolongado congelamento dos preços do aluguel por algumas dessas medidas legais tornou a produção rentista de moradias um investimento de maior risco e pouco rentável o que levou à migração dos investimentos que eram feitos para a produção de moradias de aluguel para outros setores da economia.

Interessa destacar que, diante da vulnerabilidade da condição residencial dos inquilinos e da quase exclusiva atuação do poder público na erradicação e demolição das moradias consideradas precárias e insalubres situadas em áreas urbanas consolidadas, a “casa própria”, mesmo que em assentamentos informais, embrionários das favelas, passou a ser enxergada como uma alternativa habitacional capaz de conferir maior autonomia e tranquilidade ao morador.

Nos centros das grandes metrópoles, por outro lado, enquanto um contingente de migrantes, por vezes subqualificados e, conseqüentemente, sub-remunerados, eram atraídos pelas novas possibilidades de trabalho, as camadas de mais alta renda iniciavam um movimento de evasão habitacional, abandonando os centros históricos e migrando para novos lugares considerados mais aprazíveis para morar. Nesse processo, ficavam para trás imóveis desocupados, que poderiam ser reocupados por uma população de menor renda. Nesse processo, os antigos imóveis unifamiliares podem passar a abrigar múltiplas famílias, de forma ordenada ou em processos de encortiçamento.

A grande parte dos trabalhadores urbanos no início da industrialização brasileira era imposta uma condição de moradia de aluguel infor-

mal e desregulado, já que os sucessivos marcos legais, até o período, estavam voltados à proteção do direito de propriedade do locador e não à segurança de permanência e à qualidade habitacional dos inquilinos. As principais medidas que, supostamente, estavam voltadas à proteção do interesse dos inquilinos orbitaram em torno de congelamentos e regulações de preço de aluguel, o que não impediu as ações de despejo e a retirada dos imóveis do mercado de aluguel por parte dos proprietários. Em alguns casos, o congelamento de preços levou à escassez na oferta de moradias de aluguel e, conseqüentemente, ao aumento dos preços praticados nesse mercado (Mello, 2007). Mesmo diante dessas condições, em algumas cidades, ainda era relevante o número de domicílios alugados. Em São Paulo, por exemplo, 78% dos domicílios eram de aluguel em 1920, caindo para 67% em 1940 e 59% em 1950, o que leva a concluir que a moradia de aluguel é um componente histórico em alguns centros históricos brasileiros.

Na década de 1940, o Estado Brasileiro passa a reconhecer a moradia como um direito social. Durante a Era Vargas (1930-1945), a acomodação dos trabalhadores passou a ser entendida como fundamental para o avanço da industrialização, motivando as primeiras iniciativas de habitação social no Brasil, com a construção de novos edifícios. Durante a Ditadura Militar (1964-1986), a propriedade imobiliária do imóvel residencial passou a ser reconhecida, e estimulada por atores governamentais, como mecanismo para arrefecer insatisfações sociais. O enfrentamento à “questão habitacional” no período por meio, exclusivamente, do incentivo à “casa própria”, tem uma justificativa também política e ideológica. Esse teor se verifica nos discursos dos políticos e técnicos no âmbito da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH):

A solução do problema para a casa própria tem esta particular atração de criar o estímulo de poupança que, de outra forma, não existiria e contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem. (Campos, 1966, p. 20)

Consolidou-se, em caráter definitivo, uma ideologia da casa própria como a modalidade mais segura e adequada de acesso à moradia, fato que levou à ampliação da produção imobiliária para fins residenciais. No âmbito do Banco Nacional de Habitação, foram produzidas mais de 4,4 milhões de novas unidades habitacionais destinadas à aquisição, o que contribuiu para uma relevante funcionalização dos centros urbanos e para a evasão habitacional e ampliação das manchas urbanas.

O enaltecimento da propriedade imobiliária no Brasil corresponde também a um contexto internacional de diminuição dos parques públicos de habitação para fins de locação social, desencadeado a partir da década de 1970. Na Inglaterra de Margareth Thatcher, o Housing Act, de 1980, ao criar a política *right to buy*⁵ concedeu a 5 milhões de inquilinos de imóveis públicos a possibilidade de adquirir os imóveis em que residiam, mediante o pagamento de parcelas. Em outros países europeus, como a França, também houve uma desmobilização dos parques públicos de imóveis para fins de moradia social. A década de 1980 foi um marco internacional de conversão da habitação, até mesmo da habitação social, em uma mercadoria. No Brasil, durante a referida década, em decorrência da crise econômica que se agravava, uma outra dinâmica se configurava: o adensamento de áreas de morro, de alagados e de preservação ambiental por parte de populações de baixa renda, que não tinham os recursos necessários para acessar a moradia pelas vias de mercado.

Após a ditadura militar, o novo pacto federativo expresso pela Constituição de 1988 incorpora o reconhecimento do direito à moradia como um Direito Social Universal,

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Brasil, 1988)

Ao longo da década de 1990, contudo, aprofundou-se a crise urbana e houve um adensamento, sem precedentes e irreversível, das ocupações es-

⁵ Direito de comprar, em tradução livre.

pontâneas às margens da legalidade. No período, após a extinção do Banco Nacional de Habitação, o mercado de aluguel nas favelas e áreas populares foi a principal “porta de entrada” dos pobres na cidade, como reconhece Pedro Abramo, economista e estudioso do mercado imobiliário em áreas pobres. Ao longo das décadas de 1990 e 2000, enquanto não houve uma política habitacional abrangente e socialmente inclusiva no Brasil, o mercado de imóveis usados, comercializados a preços mais moderados do que os imóveis novos, a ocupação de áreas urbanas às margens da legalidade para a construção de moradias e o aluguel de imóveis ou de suas frações, associados, foram responsáveis pela provisão residencial para as classes médias e baixa que, em grande medida, não acessavam políticas públicas.

Foi só em 2009, com o Programa Minha Casa Minha Vida, que se retomou uma política nacional e abrangente de habitação no Brasil. Entre 2009 e 2019, 4,3 milhões de novos domicílios foram produzidos no âmbito do Programa. No período, ao todo, foram produzidos 13,7 milhões de novos domicílios, como um reflexo tanto do Programa MCMV quanto da ampliação de crédito aos produtores de imóveis novos e consumidores de habitações. O programa, assim como todas as políticas mencionadas anteriormente, está completamente ancorado na ideia da casa própria.

Paralelamente, como indica a publicação “Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras” (Abramo, 2009), os imóveis de aluguel disponibilizados nas favelas e nos centros urbanos são mais bem localizados e de melhor qualidade quando comparados àqueles promovidos pelas políticas públicas. Contudo, dados de 2022 apontam que 3 milhões de famílias brasileiras enfrentam hoje o déficit habitacional por estarem excessivamente oneradas com os custos de moradia de aluguel, o que remete à necessidade de formulação de políticas públicas atualizadas para o enfrentamento da questão. Nesse contexto, ampliaram-se as pesquisas sobre a locação social como alternativa para a provisão habitacional, como se verá no item seguinte.

Estado da arte ou fundamentação teórica

Como marcos relevantes na formulação de políticas internacionais e da política nacional de locação social, pode-se ressaltar que, desde o início da década de 2010, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), patrocinou a elaboração de estudos para a verificação da “importância” da locação de imóveis em vários países na América Latina. No ano de 2014, o BID lançou, em três idiomas, a publicação “Procura-se casa para alugar: Opções de política para a América Latina e Caribe”. Segundo os termos da publicação.

Esta pesquisa demonstra a importância da locação de imóveis e de seu potencial para resolver os principais problemas habitacionais na região da América Latina e Caribe, como os déficits quantitativos e qualitativos, a acessibilidade limitada e a segregação espacial. Atualmente, 1 em cada 5 famílias da região vive em moradias de aluguel, especialmente em alguns dos segmentos populacionais em crescimento, como o de jovens, unidades familiares unipessoais, divorciados e idosos. Essa dinâmica sugere que o apoio à locação pode contribuir para o melhor atendimento das preferências da demanda e a ampliação da mobilidade residencial e profissional. (Blanco et al., 2014)

É seguro dizer, portanto, que houve uma participação relevante de uma agência financiadora internacional no aprofundamento das reflexões e na formulação das políticas públicas de locação social a partir da década de 2010. Segundo os dados apresentados pela referida publicação, uma em cada cinco famílias da América Latina e do Caribe aluga a casa que ocupa, apesar de as políticas públicas favorecerem a aquisição da casa própria. Os autores reforçam que

A oferta de habitação para locação apresenta melhores condições em matéria de infraestrutura e materiais de construção que a propriedade informal da habitação, assemelhando-se às da habitação formal, inclusive para os quintis de renda mais baixa. Assim, o aluguel pode tornar-se uma alternativa eficien-

te e eficaz em função dos custos para resolver os problemas do déficit habitacional quantitativo e qualitativo que atualmente afeta quase 40% das famílias da região [América Latina e Caribe]. (Blanco et al., 2014)

Os autores concluíram, com base em estudos descentralizados realizados em diversos países, que, à época, “a oferta de moradia para locação é diversa, privada e de pequena escala e, em sua maioria, é representada pelos proprietários particulares de mesma origem social que seus inquilinos”. O incentivo ao aluguel poderia, no caso, gerar “um maior dinamismo no setor”, aumentando a oferta e a renda dos proprietários-locadores”. Segundo os estudos do Banco, o incentivo a políticas de aluguel social se justificaria tanto pelo benefício ao inquilino, já que a oferta de imóveis para o aluguel analisada representa melhores condições de localização e de qualidade do imóvel quando comparadas às situações de ocupações em assentamentos espontâneos, quanto pelo benefício ao proprietário-locador, já que no estudo se detectou que muitos tinham renda relativamente baixa.

Portanto, uma política de locação articulada dotada de ferramentas adequadas de planejamento e ordenamento territorial contribuiria para atenuar o crescimento periférico de baixa densidade e segregação por ele causada, a fim de dar lugar a cidades mais densas, acessíveis e compactas. O marco institucional e o mercado de imóveis para locação, principalmente o formal, são limitados por regulamentos, assimetrias de informação e custos transacionais elevados. Isso indica que, com pequenas mudanças institucionais, o mercado para esse tipo de ocupação pode tornar-se mais dinâmico. (BID, 2014)

O estudo ressalta que:

O mercado de locação pode tornar-se um instrumento fundamental da política de habitação da região. Os governos podem complementar as políticas de apoio à propriedade já estabelecidas com medidas destinadas a incentivar esse tipo de ocupação.

A publicação do Banco segue compilando sugestões de diretrizes e ações a serem adotadas pelos poderes locais.

Essas medidas devem ser entendidas como parte de um marco geral e abrangente de políticas habitacionais e urbanas com base no conceito de moradia como serviço e que ofereça, de maneira imparcial, um conjunto de opções variadas que atendam às preferências e necessidades de diversos segmentos do mercado. Assim, as políticas de habitação para locação devem ser complementares às da casa própria, e devem ser contextualizadas e incrementais para que se adéquem a situações específicas. Além disso, qualquer decisão relativa a política deve vir acompanhada de estudos sobre os custos e benefícios dos programas a serem implementados, a fim de proporcionar-lhes um marco de gestão operacional e financeira eficiente e sustentável. (BID, 2014)

A locação social associada à reabilitação de imóveis nos centros históricos brasileiros, portanto, pode ser considerada como um alinhamento de três objetivos distintos: habitação, conservação do patrimônio histórico e melhor aproveitamento da área central. No contexto recifense, o uso habitacional é atualmente reconhecido como uma prioridade no processo de revitalização da centralidade tradicional da cidade. Menções à relevância da moradia e de seu potencial qualificador para área central são encontradas em matérias jornalísticas, entrevistas com as principais lideranças políticas da gestão municipal e representantes empresariais, além de já existirem estímulos fiscais que visam à criação de um ambiente propício ao retorno de iniciativas de produção de moradia no Centro do Recife pelos mais variados agentes, públicos e privados.

A centralidade tradicional da cidade do Recife é caracterizada por possuir um vasto estoque edificado dos mais variados períodos históricos e estilos arquitetônicos. Segundo dados do censo de 2010, 12.3% dos domicílios na área central do Recife estão desocupados, além de outros tantos imóveis de uso mercantil. A promoção da reabilitação de edifícios, sobretudo os antigos, para fins de moradia pode aliar a preservação da materialidade das edificações e contribuir para a manutenção e recuperação de dinâmicas urbanas que declinaram com a evasão habitacional. Nesse pro-

cesso, as edificações passam por intervenções para que possam atender às exigências legais contemporâneas no que refere à salubridade, segurança e acessibilidade.

Metodologia aplicada

Diante das expressivas diferenças entre os processos do poder público e do mercado, o trabalho aplica uma metodologia exploratória e comparativa dos projetos habitacionais via reabilitação oriundos do setor público e privado, com enfoque em suas características arquitetônicas, públicos pretendidos, fatores locacionais e possíveis repercussões socioespaciais para as áreas onde se inserem. A análise comparativa se baseia em dados e informações catalogados em clipagem de notícias e matérias jornalísticas, conteúdos publicitários publicados por agentes privados, documentos e estudos de viabilidade técnica publicados por agentes públicos, cartografias autorais, além de dados já catalogados a partir de estudos prévios sobre a dinâmica imobiliária na área central desenvolvidos no âmbito do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (GEMFI) do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE.

Resultados

Em atendimento ao objetivo proposto pelo artigo, merecem atenção os projetos de reabilitação de edificações históricas e/ou subutilizadas para adequação ao uso habitacional contemporâneo, caso em que se inserem os projetos de iniciativa pública: Pátio 304, Edifício Siqueira Campos e Dantas Barreto I e II, além do projeto de reabilitação Moinho Recife *Business & Life*, inserido no âmbito da iniciativa privada. Tais projetos terão sua análise detalhada a seguir.

Pátio 304

Localizado no Bairro de Santo Antônio, em uma Zona Especial de Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH 10) (área de interesse para conservação histórica implementada através de zoneamento previsto no Plano Diretor da cidade do Recife). O pátio 304 é uma edificação datada dos anos 1940, em estilo Art Déco, e que há décadas se encontra subutilizada. Do ponto de vista tipológico é uma edificação que ocupa 100% de seu lote que abrange a quadra onde se insere quase não havendo recuos frontais ou laterais, possui 4 pavimentos e uma área total de 5 201,42 metros quadrados, além de dois pátios internos. O projeto de reabilitação para esta edificação se propôs a ofertar 89 novas unidades habitacionais que vão do tipo *studio*, com 22 m² aproximadamente, a apartamentos de três quartos, com 54 m², sendo o tipo mais predominante o de dois quartos, com 40m², (56% do total de unidades). No pavimento térreo além das unidades habitacionais haverá um equipamento de uso comunitário que ocupará uma área de 422,95 m². Também será instalado elevador para maior acessibilidade dos usuários, além de placas fotovoltaicas na cobertura com o intuito de promover a eficiência energética da edificação.

Edifício Siqueira Campos

Localizado nas adjacências do Pátio 304, na Rua Siqueira Campos, Bairro de Santo Antônio (ZEPH-10), o projeto do edifício se propõe a reabilitar uma estrutura em concreto armado que teve suas obras paradas há mais de trinta anos por inadimplência tributária de seus proprietários. O projeto conta com 16 pavimentos, com 14 pavimentos tipo, sendo o mais verticalizado entre todos projetos previstos no âmbito da PPP Morar no Centro, contemplando uma área total construída de 5 306 m². Ao todo estão previstas 104 novas unidades habitacionais que vão do tipo *studio* com 24 m² até apartamentos de 3 quartos com 53 m². Além das unidades habitacionais a edificação abrigará estabelecimentos comerciais e de serviços no seu térreo, além de espaços de uso comum ajardinados com horta comunitária em seus

dois últimos pavimentos. Para maior acessibilidade vertical estão previstos a instalação de três elevadores.

Dantas Barreto I e II

Estão localizados em dois lotes de esquina entre a Avenida Dantas Barreto e a Rua Passo da Pátria, no Bairro de São José, em área contemplada pelo Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga (zoneamento especial previsto no Plano Diretor do Recife para tratamento especial das frentes d'água do sul da RPA-1). Este projeto apresenta a particularidade de unir a reabilitação de um edifício preexistente com uma nova construção a ser erguida em um lote limítrofe, ambos os edifícios farão parte de um mesmo complexo habitacional. A área total construída para a intervenção de reabilitação é de 2 626,82 m², já a área prevista para a construção da nova edificação adjacente é de 1 989,72 m², ao todo está prevista uma área total construída aproximada de 4 615 m². O complexo contará com 8 pavimentos onde estão previstas 76 novas unidades habitacionais que vão do tipo *studio*, com 35 m², até apartamentos de 3 quartos, com 66,8 m². Para o térreo estão previstos 5 estabelecimentos comerciais, além de salão comunitário; já para a coberta estão previstas uma área de lazer ajardinada e uma horta comunitária. Para maior acessibilidade vertical estão previstos a instalação de dois elevadores.

Do ponto de vista locacional, os projetos habitacionais previstos se inserem em áreas de infraestrutura consolidada, reduzindo ou eliminando os custos públicos com o provimento de novas infraestruturas de suporte ao novo parque habitacional por parte do Estado. Além de serem localidades privilegiadas do ponto de vista da alta concentração de comércio, serviços, postos de trabalho e vias de transporte público, o que possivelmente reduzirá os custos da população residente com deslocamentos. Acredita-se que o fator localização dos projetos previstos possui o potencial de proporcionar cidadania e maior cobertura de serviços de assistência aos setores mais vulneráveis e de menor renda da população, além de aproximar essa parcela da população de mais oportunidades de educação e emprego que podem vir a contribuir para o aumento do nível socioeconômico das famílias contempladas.

Para garantia da eficácia e da legitimidade na destinação do novo parque habitacional previsto para público alvo pretendido, foram traçados alguns critérios de participação e priorização no âmbito da PPP Morar no Centro, com vistas a traçar um perfil socioeconômico dos beneficiários. Os critérios de participação previstos são:

- ter renda familiar de até R\$ 4 620 (de 1 até 3.5 salários mínimos⁶);
- residir na Cidade do Recife há no mínimo 2 anos;
- ter ao menos um adulto (indivíduo de maioridade) no núcleo familiar;
- não ter sido contemplado em outros programas de aquisição de imóveis;

A partir dos critérios socioeconômicos apresentados, serão priorizados candidatos ao programa que correspondam às seguintes características:

- chefes de família idosos;
- famílias lideradas por mulheres;
- famílias com dependentes menores de idade (menores que 18 anos);
- famílias monoparentais;
- pessoas que moram em áreas de risco físico-ambiental;
- mulheres e pessoas autodeclaradas membros da comunidade LGBTQIAPN+ em situação de violência

Diante do exposto é possível observar que o público alvo a que se destinam os projetos habitacionais via reabilitação de edificações históricas e/ou subutilizadas por parte do poder público é composto por setores de baixa renda e/ou em situação de vulnerabilidade, perfil este que já se apresenta de forma majoritária entre a atual população residente da centralidade tradicional do Recife, há décadas socialmente compreendida como “lugar popular”. A escolha da área central para abrigar a primeira experiência de locação social do Recife pode promover a cidadania, a redução do tempo e dos custos com transporte, além de maiores oportunidades de melhora do nível socioeconômico das famílias contempladas.

⁶ Salário mínimo de R\$ 1 212 em 2024.

As iniciativas de reabilitação protagonizadas pelo mercado imobiliário se inserem em outro contexto, destinando unidades a outros públicos alvo, como se verá no item seguinte.

Moinho Recife Business & Life

O projeto de destaque tomado como estudo de caso para análise da produção de moradia via reabilitação de edificações históricas e/ou subutilizadas no âmbito do setor privado e da habitação de mercado é o Moinho Recife *Business & Life*, localizado no Bairro do Recife já que, dentre todos os novos empreendimentos de mercado na área central, até o momento, esse foi o único que apresentou a proposta de intervenção em edificação histórica para a destinação habitacional. De acordo com a definição presente em seu *site* oficial (moinhorecife.com.br), o projeto se trata de um “complexo empresarial multiuso” que se propõe a unir habitação, postos de trabalho, entretenimento e lazer no mesmo local. Este projeto, em fase final de construção no vigente ano de 2024, possui grande notoriedade a nível regional e nacional, com diversas matérias jornalísticas dedicadas ao seu respeito, devido ao relativo pioneirismo da intervenção de reabilitação, que se propõe a converter equipamentos industriais e portuários de grande porte aos múltiplos usos contemporâneos apresentados no seu programa se colocando como o projeto de maior escala do tipo “*retrofit*” em curso no país.

O projeto fez uso do nome original da empresa “Moinho Recife S/A” que operou as referidas estruturas industriais entre os anos de 1914 e 2009, período em que o Porto do Recife importava e estocava trigo e outros insumos utilizados pelas indústrias panificadoras locais em silos e galpões. A pouco mais de uma década o beneficiamento do trigo passou a ser operado nas imediações do Complexo Industrial Portuário de Suape, assim como a maioria das principais atividades do Porto do Recife que foram transferidas para o novo porto fora da capital no litoral sul do estado, contribuindo para a subutilização das estruturas e instalações do mesmo. Desde então a edificação industrial de beneficiamento de trigo e seus silos permaneceram em desuso até o momento da iniciativa de reabilitação. A proposta para o Moinho Recife *Business & Life* surgiu a partir de um

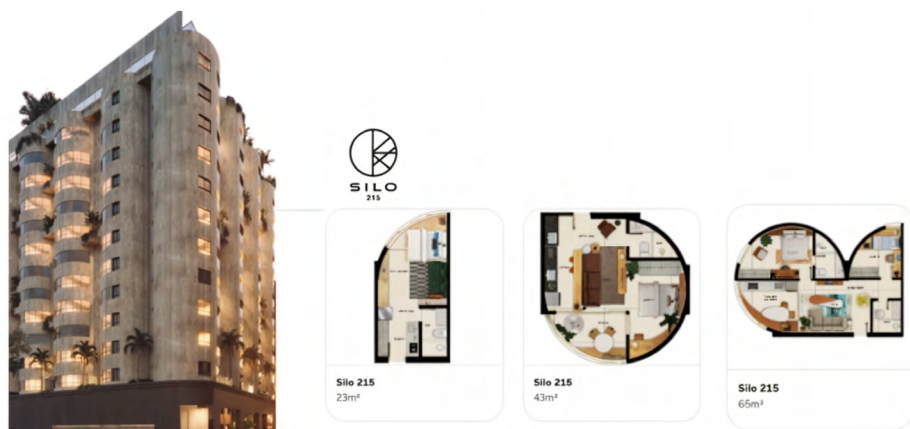
consórcio liderado pela incorporadora Revitalis Incorporações, que tem como sócios os grupos Moura, Tavares de Melo, Paes Mendonça e Petribu, conglomerados empresariais tradicionais da cadeia produtiva da economia pernambucana. Ademais, as instalações do antigo moinho foram adquiridas pelo referido consórcio através de leilão privado.

Estima-se que os investimentos privados previstos para execução do projeto irão ultrapassar a faixa dos R\$ 80 milhões, havendo grandes expectativas por parte dos agentes investidores sobre o intento de “revitalização” e revalorização da área que o complexo representa. Está prevista uma área total construída de aproximadamente 52 000 m², distribuídas em três blocos. Dentre os usos corporativos, de comércio, entretenimento e lazer, será dado enfoque ao uso habitacional na presente análise. No que se refere à habitação, o consórcio liderado pela Revitalis Incorporações realizou uma parceria via contrato com a reconhecida construtora Moura Duboux, que há décadas lidera a produção de unidades habitacionais de alto padrão na cidade do Recife, para viabilizar os dois empreendimentos habitacionais inseridos no complexo, são eles o Silo 215 e o Silo 240. A seguir se expõe uma breve caracterização tipológica e arquitetônica de ambos os empreendimentos destinados ao uso habitacional.

Silo 215

Localizado na Rua de São Jorge, Bairro do Recife, em uma Zona Especial de Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH-9) de tipo rigoroso, o Silo 215 será viabilizado a partir da reabilitação de uma antiga torre de silos de estocagem de grãos que está em processo de conversão para abrigar uma nova torre de apartamentos. Serão ao todo 11 pavimentos conformados por 205 novas unidades habitacionais compactas do tipo *studio*, entre 23 e 43 m², e apartamentos de 2 quartos, com 65 m². Uma particularidade do projeto a ser mencionada são as subdivisões em alvenaria das unidades ofertadas que fogem ao padrão usual observado no mercado imobiliário, de paredes retas e perpendiculares, visto que os novos pavimentos irão preencher os vãos circulares da antiga torre de silos, tal situação demandará a instalação de mobiliário planejado moldado às superfícies curvas das unidades (ver figura 3.1).

Figura 3.1. *Simulações promocionais para venda dos apartamentos no empreendimento de reabilitação do Silo 215*



Fonte: material promocional Moura Dubeux (2022).

Sobre a laje da cobertura estão previstos espaços ajardinados de contemplação e lazer em estilo “*rooftop*”, além de restaurante, bar e piscina. Cada unidade habitacional contará com 1 vaga de estacionamento permanente. Outros equipamentos condominiais são: academia de ginástica, salão de festa e guarita com segurança 24 horas.

Silo 240

Assim como o Silo 215, o Silo 240 também está localizado na rua São Jorge, bairro do Recife (ZEPH-9), o Silo 240 será viabilizado a partir da reabilitação da edificação industrial principal do antigo Moinho Recife, num bloco adjacente aos espaços corporativos, de cultura, entretenimento e consumo. Serão ao todo 8 pavimentos conformados por um total de 56 novas unidades habitacionais compactas do tipo *studio*, com 57 m², e apartamentos de 2 quartos com 68 m². Ambos os tipos de unidades contam com uma configuração conhecida no mercado imobiliário brasileiro como “varanda *gourmet*”, um espaço que integra as funções de uma cozinha tradicional à uma área de contemplação próxima de uma grande abertura envidraçada, tal espaço ganha novos contornos de valorização devido ao sítio em que se

insere o projeto proporcionando vistas definitivas para frente d'água e o conjunto edificado histórico. Está prevista uma vaga de garagem permanente por unidade. Em sua cobertura também estão previstas áreas verdes contemplativas integradas a espaços de lazer e gastronomia em estilo “*rooftop*”, e no que se refere à segurança o Silo 240 também conta com guarita 24 horas.

Do ponto de vista locacional, o Moinho Recife *Business & Life* se insere em local “privilegiado” e “estratégico”, como anunciam seus agentes investidores. Além de fatores singulares da espacialidade local que contribuem para sua valorização, como a vista definitiva para a frente d'água e a proximidade das paisagens urbanas mais reconhecíveis e notórias da cidade do Recife, a exemplo do Marco Zero da cidade, o Moinho também integrará o ecossistema empresarial de tecnologia e inovação que é o Porto Digital, reconhecido como o maior parque tecnológico do Brasil. As novas empresas que se instalarem no complexo multiuso contarão com múltiplas vantagens e estímulos, como a concentração de infraestrutura e mão de obra qualificada, além de estímulos fiscais de isenção de impostos que já contemplam as empresas operantes no Porto Digital. Já na macroescala de conexão intraurbana, também é anunciado que o projeto possui boa conectividade viária com as Zonas Norte e Sul da cidade, localidades que atualmente concentram as parcelas de mais alta renda da população recifense, o que indica seu pretendido público alvo.

Tanto em seu site oficial (moinho.recife.com.br) quanto nas matérias jornalísticas a seu respeito, o Moinho Recife *Business & Life* é anunciado como um empreendimento de “alto” padrão”, exaltando as qualidades singulares que o fazem um projeto diferenciado, não reproduzível por outros agentes do mercado imobiliário. Fazendo uso de referências globalizantes e nomenclaturas em língua inglesa, o Moinho não apenas se propõe a oferecer espaços funcionais pelo seu valor de uso mas também todo o *status* socialmente agregado que o morar nesta localidade dessa forma podem proporcionar aos seus futuros residentes. Se anuncia um estilo de vida pautado pela “conexão” entre o “antigo” e o “moderno”, onde a cultura e as paisagens tradicionais supostamente se integram harmonicamente a um ecossistema financeirizado de inovação tecnológica e da economia criativa. De acordo com estudos de mercado encomendados pelo próprio consór-

cio investidor, o público alvo pretendido, tanto para os espaços corporativos de escritório quanto para os blocos habitacionais (Silo 215 e Silo 240) seriam os profissionais trabalhadores de empresas alocadas no Porto Digital. Tal público se caracteriza por possuir alta qualificação nas áreas estratégicas de atuação do parque tecnológico, além de ocupar postos de trabalho valorizados na chamada “economia 4.0”.

O regime de locação em que se inserem as novas unidades habitacionais compactas dos empreendimentos Silo 215 e Silo 240 será operado através de parceria do consórcio investidor com a plataforma de aluguel por assinatura Housi. As unidades serão alocadas através de uma interface digital e desburocratizada em que não são estabelecidos contratos de locação tradicionais, os usuários da plataforma podem selecionar unidades habitacionais, algumas já 100% mobiliadas, e pagar por uma assinatura mensal de estadia através de cartão de crédito, algo que se assemelha à contratação de serviços de *streaming* por assinatura ou solicitação de viagens de carro por aplicativo. Nesse sentido, o aluguel por assinatura redefine as concepções do que se compreende por habitação tradicional e hospedagem. Tal modalidade de locação ainda é recente no cenário imobiliário local e ainda não é contemplada por legislação regulamentadora.

Na figura 3.2 a seguir, são apresentados os três empreendimentos de reabilitação para Locação Social e o único empreendimento de retrofit habitacional promovido pelo mercado na área central Recifense. Na imagem, é possível verificar que os empreendimentos se situam no interior dos setores tombados de patrimônio histórico da cidade.

Interpretação/Discussão

Diante do percurso exploratório e comparativo desenvolvido, é possível tecer algumas considerações no que se refere às principais semelhanças e contrastes entre os projetos de promoção de moradia na centralidade tradicional do Recife via reabilitação surgidos de iniciativas públicas e privadas.

Entre suas principais similaridades, tanto a PPP Morar no Centro de Locação Social quanto o Moinho Recife *Business & Life* se inserem em um contexto de promoção da vitalidade urbana do centro histórico por meio

Figura 3.2. Localização dos empreendimentos de reabilitação da PPP Morar no Centro de Locação Social e de Retrofit de Mercado



Fonte: elaboração própria (2024).

do incentivo ao uso habitacional, reconhecido pela sua capacidade de dinamização de territórios e de atração de atividades complementares. No caso, verifica-se que tanto as iniciativas protagonizadas pelo Mercado quanto aquelas estruturadas pelo Poder Público ofertam unidades um grande número de unidades “compactas”, com dimensionamento inferior a 45 m², acompanhando uma tendência imobiliária contemporânea de

oferta de unidades de dimensões reduzidas. Curiosamente, ambas também são disponibilizadas mobiliadas e em plenas condições para o uso. No caso, a PPP de Locação Social é disponibilizada com todos os eletrodomésticos funcionais de linha popular enquanto nas unidades do Moinho Recife, a serem ofertadas por meio das plataformas virtuais, os consumidores podem optar por unidades com o kit enxoval completo, o que inclui utensílios de cozinha, roupa de cama, mesa e banho. Em ambos os casos, a habitação, mais do que mercadoria, converte-se em um serviço a ser consumido, tanto por públicos populares quanto por consumidores de alto e médio padrão. Ademais, devido à escala e à abrangência de tais iniciativas, ambas se caracterizam pela articulação conjunta de múltiplos agentes, como as instâncias Municipal e Federal de Governo, Ministérios, Bancos públicos e construtoras privadas contratadas, no caso da PPP Morar no Centro; além de incorporadoras, construtoras, grupos empresariais consorciados, parques tecnológicos e plataformas de aluguel por assinatura, no caso do Moinho Recife *Business & Life*.

Quanto aos principais contrastes, é possível observar divergências entre as duas iniciativas nos seguintes aspectos: motivações locacionais, público alvo pretendido e o regime de oferta em que se inserem as novas unidades habitacionais. No que se refere às motivações para a escolha da localização dos projetos de habitação via reabilitação, a moradia na centralidade urbana é vista, no âmbito da PPP Morar no Centro, como uma alternativa capaz de proporcionar cidadania aos setores mais vulneráveis da população através da proximidade de equipamentos comunitários, órgãos públicos, além de postos educacionais e de trabalho. Já o Moinho Recife *Business & Life*, proposto como empreendimento diferenciado e inovador, toma partido das qualidades físico-ambientais singulares de seu sítio para promover sua valorização mercadológica, além das vantagens locacionais geradas pela proximidade à frente d'água, proximidade com o Porto Digital, o *hub* de inovação e tecnologia no qual o empreendimento será integrado.

Tais fatores e motivações locacionais sugerem o público alvo a que se destinam os referidos projetos. No caso da PPP Morar no Centro, são estabelecidos critérios socioeconômicos para seleção de famílias em contexto de vulnerabilidade e/ou baixa renda para que tenham acesso à moradia

subsidiada. Já o Moinho Recife *Business & Life* visa à atração de um público de investidores, que não necessariamente residirá nas unidades habitacionais adquiridas, além de consumidores de médios e altos rendimentos, com provável ocupação laboral no “ecossistema” de tecnologia e inovação do Porto Digital. Por esse motivo, no empreendimento privado, são exaltados aspectos como a mistura de espaços corporativos aos de lazer, entretenimento, consumo e moradia, além da boa conexão viária com as regiões de alta renda da cidade.

No que tange ao regime de ocupação por meio do aluguel, ressalta-se que a iniciativa pública da PPP Morar no Centro faz uso da modalidade de locação social, ou seja, aluguel parcialmente subsidiado por recursos públicos para promoção de moradia economicamente acessível aos setores vulneráveis e/ou de baixa renda. Já o Moinho Recife *Business & Life*, por meio de parcerias com plataformas de aluguel virtual, promoverá a gestão condominial e a locação de suas unidades habitacionais através de uma interface digital, onde os procedimentos de uma locação tradicional são substituídos pela contratação de uma assinatura via cartão de crédito, situação que redefine as concepções do que se entende por habitação e hospedagem tradicionalmente.

Conclusões

O interesse pelo “retorno ao Centro”, tendo como um de seus meios a reabilitação de edifícios históricos para o uso habitacional, manifesta-se de distintas formas a depender de quais agentes protagonizam o processo. Supõe-se que, no caso de processo de reabilitação protagonizados pelo setor público, agente incumbido de promover a justiça socioespacial, os empreendimentos priorizarão a promoção do direito à moradia para as parcelas mais vulneráveis da população. Por outro lado, no caso dos empreendimentos de retrofit de mercado, os agentes, inseridos numa lógica financeirizada de transformação do uso do solo, terão como objetivo auferir as maiores rendas e lucros possíveis, explorando ao máximo a rentabilidade do projeto. A moradia, nesse contexto, é promovida para um seletor público consumidor médios e altos rendimentos.

Diante do exposto observa-se que ambas as iniciativas de promoção da moradia via reabilitação possuem considerável potencial de ressementização das áreas onde se inserem. Os fluxos demográficos gerados pelos empreendimentos podem vir a contribuir para a atração de novos usos e equipamentos, dinamizando socialmente e economicamente as áreas abrangidas. Devido ao distinto perfil socioeconômico dos públicos alvos pretendidos acredita-se que as repercussões se darão de forma distinta no que se refere ao processo de valorização imobiliária e o consequente aumento no preço do solo e da moradia. Os aspectos contrastantes evidenciam as disputas políticas e simbólicas sobre os projetos de futuro para a centralidade tradicional do Recife. Entre os diversos agentes, públicos e privados, existe um consenso quanto à importância de se promover moradia no centro, mas não quanto às formas de morar, regimes de propriedade e nível socioeconômico de quem irá habitar.

Referências

- Abramo, P. (Coord.) (2009). *Favela e mercado informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras* (col. Habitare, 10). ANTAC.
- Blanco, A. G., Fretes Cibils, V. y Muñoz, A. F. (2014). *Procura-se casa para alugar: Opções de política para a América Latina e Caribe*. Banco Interamericano de Desenvolvimento.
- Bonduki, N. (2017). *As origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria*. Estação Liberdade.
- Constituição da República Federativa do Brasil. (1988). Brasil.
- Martins, J. S. (2010). *O cativo da terra*. Contexto.
- Mello, F. (2007). *A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: O caso dos produtos de locação de uso residencial* [Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Universidade São Judas Tadeu.
- Programa de Parcerias de Investimentos. (2024). *PPP Morar no centro: Abrir portas para uma vida melhor*. https://parcerias.recife.pe.gov.br/wp-content/uploads/2023/09/PPP-Morar-no-Centro_Apresentacao-Consulta-Publica-3.pdf