HUM@NÆ
Questões controversas do mundo contemporâneo

n. 20, n. 2

BAIRRO DA BOA VISTA:
as transformações morfológicas e tipológicas

Beatriz Calado GONÇALVES[1]
Davi Silva dos SANTOS[2]
Gabriela Amorim Torres CAVALCANTI[3]
Maria Clara Marinho de CARVALHO[4]
Nancy Siqueira NERY[5]

Resumo

O bairro da Boa Vista, localizado na área central do Recife, possui relevância histórica na constituição da cidade. Ao longo dos séculos, esse território passou por transformações morfológicas e tipológicas, influenciadas por diferentes contextos políticos, econômicos e sociais. Este trabalho tem como objetivo analisar a evolução urbana do bairro da Boa Vista entre os séculos XVII e XXI, identificando os processos responsáveis por sua consolidação, valorização e pelo esvaziamento populacional e funcional. A metodologia adotada baseia-se em levantamento histórico, análise cartográfica, dados demográficos, estudo da legislação urbanística vigente e referenciais teóricos do urbanismo, possibilitando uma compreensão da dinâmica do bairro. Os resultados evidenciam que a verticalização, as mudanças no uso e ocupação do solo, a concentração de atividades comerciais em eixos e a perda da função residencial em áreas centrais impactaram a vitalidade urbana da Boa Vista. Observa-se a presença de edificações subutilizadas, degradação de espaços públicos e redução da circulação de pessoas fora do horário comercial, fatores que contribuem para a insegurança e para o enfraquecimento das dinâmicas sociais. A partir desse diagnóstico, foram elaboradas dez propostas de intervenção urbana voltadas para a porção antiga do bairro, reconhecida por seu valor simbólico. As intervenções buscam conciliar a preservação do patrimônio urbano com estratégias de requalificação do espaço público, incentivo ao uso misto, fortalecimento da moradia e melhoria da

[1]Graduanda em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA, e-mail: beatriz.calado5122@gmail.com.
[2]Graduando em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA, e-mail: davisilvadossantos20@gmail.com.
[3]Graduanda em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA, e-mail: gabrielaatc@gmail.com.
[4]Graduanda em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA, e-mail: mariadecarvalhomar@gmail.com.
[5]Mestra em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco, Professora da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA, e-mail: nerynancy@gmail.com.

mobilidade. Conclui-se que a reabilitação do bairro da Boa Vista depende de uma abordagem integrada, capaz de articular políticas públicas, preservação histórica e promoção de uma ocupação urbana diversa, inclusiva e sustentável.

Palavras-chave: Bairro da Boa Vista; Transformações urbanas; Morfologia urbana; Tipologia arquitetônica; Requalificação urbana.

Abstract

The Boa Vista neighborhood, located in the central area of Recife, holds historical importance in the formation of the city. Over the centuries, this territory underwent morphological and typological transformations influenced by different political, economic, and social contexts. This study aims to analyze the urban evolution of the Boa Vista neighborhood between the 17th and 21st centuries, identifying the processes responsible for its consolidation, appreciation, and population and functional decline. The adopted methodology is based on historical research, cartographic analysis, demographic data, study of current urban legislation, and theoretical references in urbanism, enabling an understanding of the neighborhood's spatial dynamics. The results show that verticalization, changes in land use and occupation, the concentration of commercial activities along specific axes, and the loss of residential functions in central areas directly impacted Boa Vista's urban vitality. The presence of underused buildings, degradation of public spaces, and reduced circulation of people outside business hours contribute to insecurity and the weakening of social dynamics. Based on this diagnosis, ten urban intervention proposals were developed, focused on the oldest part of the neighborhood, recognized for its symbolic value. The interventions seek to reconcile the preservation of urban heritage with strategies for public space requalification, encouragement of mixed use, strengthening of housing, and improvement of mobility. It is concluded that the rehabilitation of the Boa Vista neighborhood depends on an integrated approach capable of articulating public policies, historical preservation, and the promotion of a more diverse, inclusive, and sustainable urban occupation.

Keywords: Boa Vista neighborhood; Urban transformations; Urban morphology; Architectural typology; Urban requalification.

Introdução

O bairro da Boa Vista, localizado na área central do Recife, apresenta um papel fundamental na formação histórica, urbana e arquitetônica da cidade. Ao longo dos séculos, o bairro passou por intensos processos de transformação morfológica e tipológica, refletindo diferentes períodos históricos, interesses econômicos e modelos urbanísticos que marcaram o desenvolvimento da capital pernambucana. Desde sua ocupação inicial, ainda no período colonial, até as intervenções modernas e os desafios contemporâneos, a Boa Vista revela uma paisagem urbana complexa, marcada pela sobreposição de tempos, usos e formas arquitetônicas.

Este trabalho tem como objetivo analisar as transformações morfológicas e tipológicas do bairro da Boa Vista, compreendendo sua evolução urbana do século

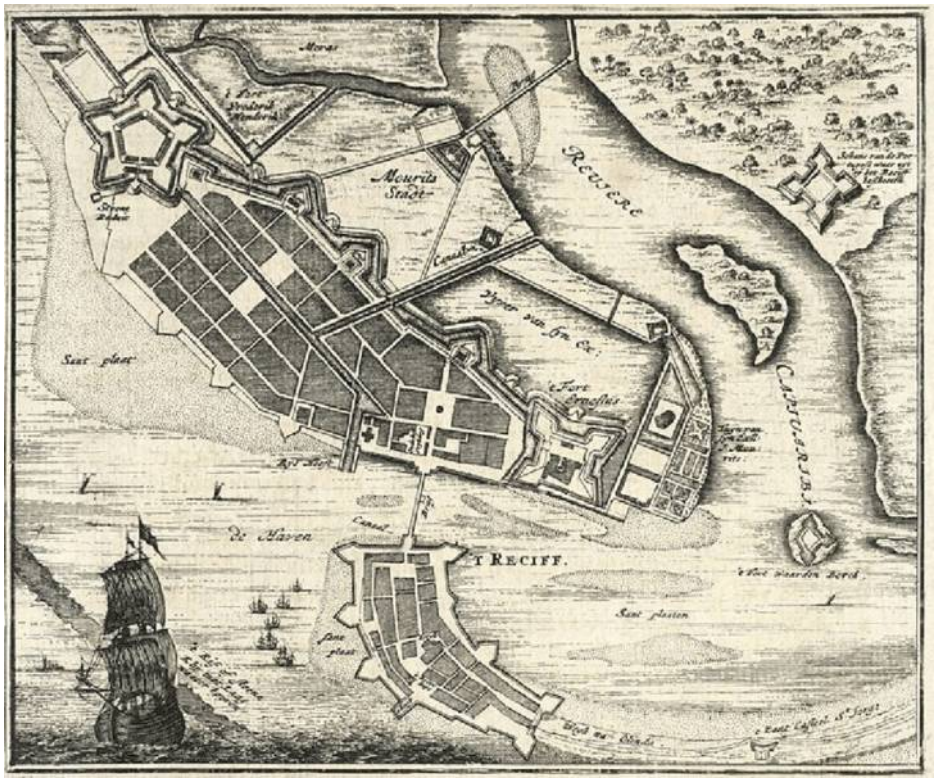
XVII ao século XXI. A partir de levantamentos históricos, análises espaciais, dados demográficos e referenciais teóricos do urbanismo, busca-se identificar os fatores que contribuíram tanto para o auge quanto para o atual processo de esvaziamento do bairro. Com base nesse diagnóstico, são propostas intervenções urbanas voltadas à requalificação da área, considerando a preservação do patrimônio histórico-cultural, a reativação dos espaços públicos, o fortalecimento do uso misto e a melhoria da qualidade de vida urbana. Além disso, busca-se enfrentar o esvaziamento e a degradação, incentivando a ocupação contínua e a permanência de moradores. Assim, pretende-se promover maior vitalidade urbana, segurança e valorização da identidade local.

Século XVII

Onde antes era uma região de densa mata-atlântica e um Capibaribe mais largo, sem as restrições impostas pela presença humana, hoje o bairro da Boa Vista é uma paisagem densamente povoada e repleta de edificações, se assemelhando muito pouco com seu estado original.

A área, habitada apenas por umas poucas famílias próximas às igrejas de Santa Cruz e São Gonçalo, começou a ter mais destaque em meados do século XVII, quando o Conde Maurício de Nassau se encantou com a paisagem e decidiu construir sua casa de veraneio. A nova residência, batizada de *Schoonzicht*, acabou dando nome ao próprio bairro, que tem o mesmo significado em português.

Figura 1 – Mapa do Recife no séc. 17



Fonte: Carlos Ossenbach, 2017.

Século XVIII

Após a expulsão dos holandeses em 1648, o interesse de Portugal no Recife se voltou para a ocupação da região vaga, que possuía uma infraestrutura urbana desenvolvida, apesar de ter sido danificada pelas batalhas que ocorreram no local, principalmente na Ilha de Antônio Vaz. Depois da reconstrução, a classe de mercadores e artesãos passou a dominar espaços de grande importância socioeconômica, trazendo de volta o comércio entre Pernambuco e Portugal e gerando crescimento populacional nos bairros de Santo Antônio e São José.

Durante o governo Pereira Freire (1737-1746), a antiga ponte da Boa Vista foi demolida e reconstruída mais ao norte, exigindo a formação de dois aterros, um do lado de Santo Antônio, e outro maior na Boa Vista, iniciando de fato o processo de urbanização do bairro, onde antes existia apenas matagal e algumas poucas construções próximas à velha ponte.

Século XIX

As margens do rio se estendiam do antigo palácio de Nassau, e onde hoje é o Convento de Nossa Senhora do Carmo, até a atual Rua do Hospício (figura 2), e a Rua da Aurora (retratada em duas épocas diferentes nas figuras 3,4 e 5) se mantém no leito do Capibaribe desde essa época. No começo do século XIX, a Rua do Aterro, que mais tarde ganhou o nome de Rua da Imperatriz Tereza Cristina, foi erguida para receber o povo que não cabia no bairro de Santo Antônio, marcando o início do adensamento populacional da Boa Vista. Essa rua se mostrou fundamental para manter a comunicação entre os núcleos da zona portuária recifense e o interior da cidade.

Figura 2 – Avenida Riachuelo, atual Rua do Riachuelo, esquina com a Rua do Hospício, bairro da Boa Vista, área central do Recife



Fonte: Blog Pernambuco Arcaico, foto de autor desconhecido em 1920.

Figura 3 – Rio Capibaribe, Rua da Aurora no bairro da Boa Vista, ao fundo a Ponte de Santa Isabel e o prédio da Assembleia Legislativa do Estado e o Ginásio Pernambucano.



Fonte: Blog Pernambuco Arcaico, fotografia por Alexandre Berzin, em 1937.
Figura 4 - Rua da Aurora no bairro da Boa Vista.



Fonte: Blog Pernambuco Arcaico, foto por Benício Whatley Dias, 1920.

Figura 5 – Rua da Aurora no bairro da Boa Vista



Fonte: Captura de tela do Google Maps, 2023.

Ainda no século XIX, a capital foi marcada pela presença inglesa que se instalou graças à abertura dos portos brasileiros em 1808. Os empreendimentos financiados pelos britânicos variam desde hospitais a clubes de futebol, e em 1838 foi fundada a Holy Trinity Church (Igreja da Santíssima Trindade) no cruzamento da Rua da Aurora com a Conde da Boa Vista. Mesmo após a partida dos ingleses, com o fim do seu "monopólio", as influências permanecem ainda que sutis.

Outro grupo que deixou sua marca no bairro da Boa Vista foi o povo judaico, que teve uma passagem pela cidade do Recife durante o domínio holandês e após sua expulsão pelos portugueses teve um retorno entre as décadas de 1940 e 1970, como pesquisado na dissertação "Um lugar judeu no Recife", da Pós-graduanda Rosa Bernarda Ludemir. As condições que favoreceram esse movimento foram criadas pela recente abolição da escravatura em 1888, acompanhado da industrialização do país, o que trouxe uma necessidade maior de mão de obra barata, tornando os imigrantes uma alternativa atraente.

> O Recife se inseria no processo nacional. A rápida urbanização estimulava a imigração de estrangeiros que acompanhavam o capital europeu investido na cidade, e de nordestinos que procuravam oportunidades de trabalho que escasseavam na indústria açucareira. A população de 100 mil habitantes em 1872 saltou para 200 mil habitantes em 1910, fato relacionado, entre outros, também ao processo imigratório (Arrais, 1998).

Século XX

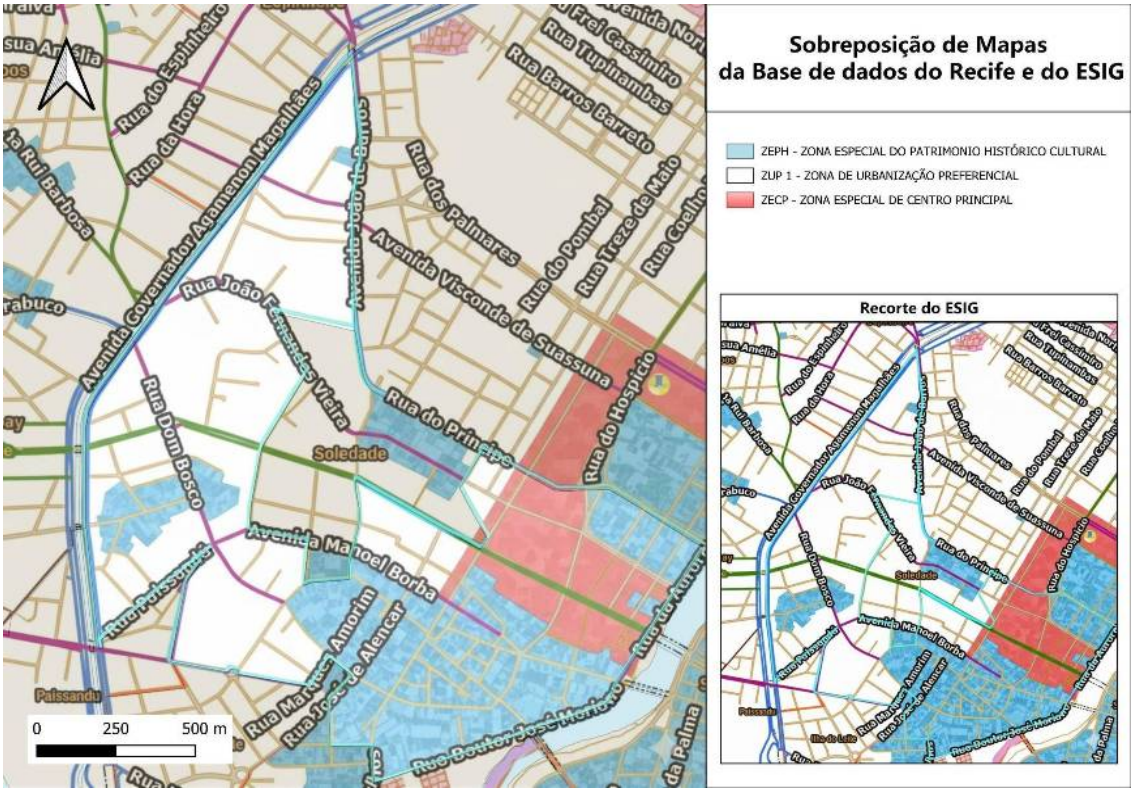
A cidade vinha passando por reformas urbanas para melhor acolher seus novos moradores, com alterações no Plano da Cidade em 1919 que primeiro instituíram a divisão em zonas, e após diversas versões e classificações, colocando bairros como Madalena, Benfica e Boa Vista como regiões valorizadas e desejadas pela elite recifense. No entanto, diferente dos sobrados da Rua da Aurora, Avenida Conde da Boa Vista e Rua da Imperatriz, regiões menos visadas por cidadãos de posses caiam em abandono devido à cólera.

Além das mudanças no Plano da Cidade surgiu a Lei de Uso e Ocupação (LUOS), Nº 18.178/96, que institui o município uma divisão territorial com base em suas 33 (trinta e três) Unidades Urbanas, o Bairro da Boa Vista está na Zona de Urbanização Preferencial 1 (ZUP 1) que são áreas que possibilita um alto potencial construtivo e nas Zonas de Diretrizes Específicas (ZDE). (Prefeitura do Recife, 1996).

As ZDE são as áreas que exigem um tratamento especial nos parâmetros desta lei e classificam-se, no bairro, a Zona Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) que são áreas formadas por conjuntos antigos que possui a sua relevância histórica e por isso precisa de manutenção para preservar o patrimônio histórico-cultural do local. (Prefeitura do Recife, 1996).

E a outra classificação é a Zonas Especiais de Centro (ZEC) que dentro dela possui a Zona Especial de Centro Principal (ZECP) que constitui pelo núcleo central do território do bairro. (Prefeitura do Recife, 1996). E suas delimitações podem ser visualizadas no mapa abaixo.

Figura 6 – Mapa de LUOS do Bairro da Boa Vista



Fonte: Mapa elaborado pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o QGIS, 2025.

Nos anos 30 a 50 observa-se a utilização da estruturação e ordenação das plantas através do controle de módulo, soluções estruturais utilizados em edificações de grandes alturas, relação da fachada e soluções para o clima (Melo Alcília, 2022). Essas características se dão pelo acontecimento da Escola Modernista de Arquitetura em Pernambuco que deve grandes nomes: Mário Russo, Acácio Gil Borsoi, Delfim Amorim, Heitor Maia Filho e entre outros.

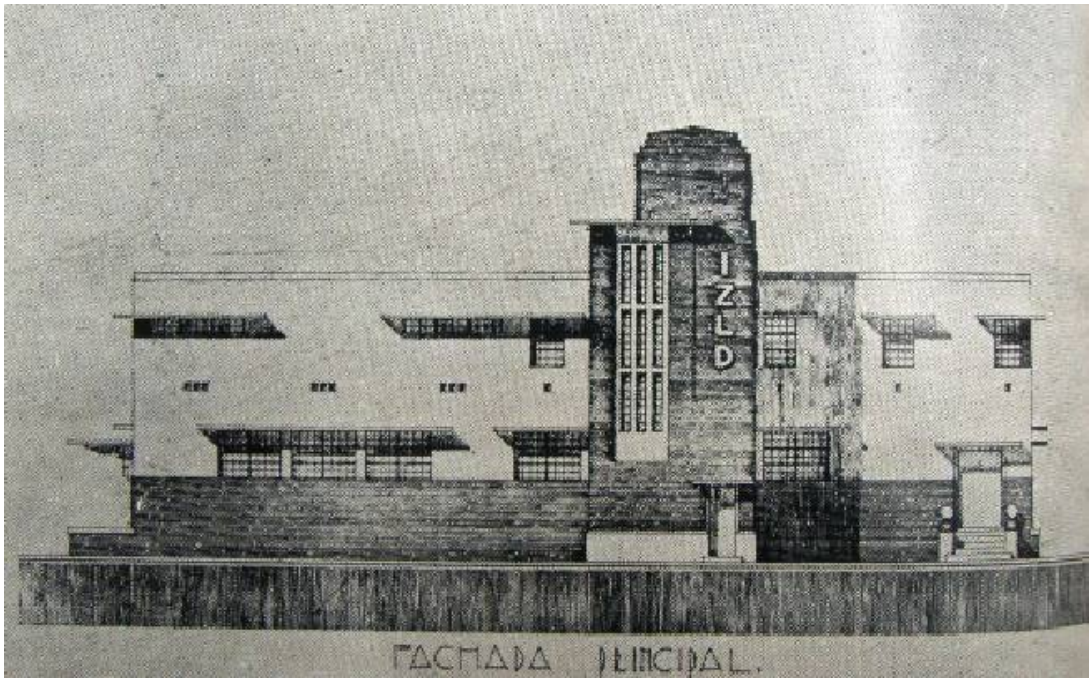
> No estado de Pernambuco, cidade do Recife, o bairro da Boa Vista recebeu um processo de expansão a partir de modificações ocorridas atreladas à necessidade de atingir o progresso com intervenções de caráter moderno. Em razão disso, na década de 50, a presença da arquitetura moderna se tornou mais evidente no bairro, visto que, as construções nasceram junto com a efervescência no mercado imobiliário local, através do processo de valorização fundiária e verticalização (SOUZA et al.,2004).
>
> A construção de edifícios verticais se insere em um momento considerado fenômeno de renovação das áreas centrais nas principais cidades da América Latina, que decorrem de transformações urbanas, a partir da expansão de áreas, elevação do crescimento demográfico e novas legislações no uso e ocupação do solo, que incentivam a verticalização (SOBREIRA 2019; LEAL, 2019).
>
> Residir em edifícios altos, para a época, era símbolo de adesão a modernidade, “morar em apartamento e em edifícios em altura, passa a ser, principalmente a partir do início do século 20, sinônimo de progresso em

> todas as grandes cidades do mundo" (SOUZA et al., 2004). (Silva, Naslavsky, p., 2021).

Na década de 30, o Brasil enfrentava uma crise econômica. Como resposta, foi criada uma política voltada à melhoria do abastecimento urbano, o que levou à fundação da Usina Higienizadora do Leite (ALECRIM, AMORIM, 2016). Foi o primeiro projeto arquitetônico de Heitor Maia Filho que apresentam as seguintes características:

> Seu projeto propunha a ocupação do pavimento térreo com a produção de leite, leia-se pasteurização, e de seus derivados, e do pavimento superior com as atividades técnico-laboratoriais e administrativas do instituto. Em linhas gerais, o edifício proposto por Maia Filho é composto por um prisma de base retangular para abrigar as principais funções e agrega a este uma torre de acesso e circulação vertical e um prisma irregular, térreo, abrigo de equipamentos técnicos e sanitários.
> O primeiro volume é disposto na face principal voltada para via de acesso, o Cais José Mariano, deslocado do seu eixo central. A torre adquire papel preponderante na composição por estabelecer contraste com a horizontalidade predominante do bloco principal, reforçado ainda pela aposição de letreiro identificador e relógio. O segundo volume é disposto na face posterior de forma a criar entre este e o volume principal uma plataforma de distribuição de matéria prima e produtos processados. Uma ordem simétrica coordena sua face posterior, deslocada, no entanto, da composição do volume principal (ALECRIM, AMORIM, p.4, 2016).

Figura 7 – Fachada da Usina Higienizadora do Leite.



Fonte: ALECRIM, AMORIM, 2016.

Os edifícios de apartamentos foram um grande marco no século XX, podemos citar como exemplo o Edifício Pirapama de Delfim Amorim que aplica a definição de construções em altura. Entretanto, além dessa descrição tivemos outra que foi a de

uso misto, onde o pavimento térreo foi destinado ao comércio e os outros pavimentos a uso residencial. (Griz Cristiana, 2012)

Figura 8 – Edifício Pirapama, AV. Conde da Boa Vista



Fonte: Revista Continente, foto por Isabella Vale em 2011.

> Ainda na década de 50, o Edifício União evidencia os traços da arquitetura moderna com herança da Escola Carioca e expressões de adaptação local, o edifício é visto como unidade, o uso de panos de cobogó é forte na composição plástica, há janelas em fita com bandeira em madeira, janelas que enquadram, pilotis que levantam o edifício, brises que rasgam a fachada e caixas de circulação vertical que saltam do corpo principal e ganham destaque na volumetria, bem como painéis de azulejos decorativos no pavimento pilotis e colunas em V revestidas de pedras brutas. (Silva, Naslavsky, p.10 , 2021)

A partir da década de 60, a arquitetura pernambucana passou por um processo de transição ao brutalismo, impulsionado pelo contato mais frequente com referências internacionais, especialmente dos Estados Unidos. Nesse contexto, os arquitetos passaram a explorar o caráter mais rústico e expressivo dos materiais, valorizando sua aparência bruta e estrutural. Essa abordagem se diferencia das referências carioca e corbuseana. Podemos citar como exemplo, o Edifício Santa Rita que tem como características a busca pela expressividade dos elementos estruturais (vigas e pilares), o material na sua verdade, o tijolo cerâmico como pano de alvenaria, os peitoril ventilado, e além do material bruto as superfícies recebem também azulejos e revestimentos cerâmicos. (Silva, Naslavsky, p.10, 2021)

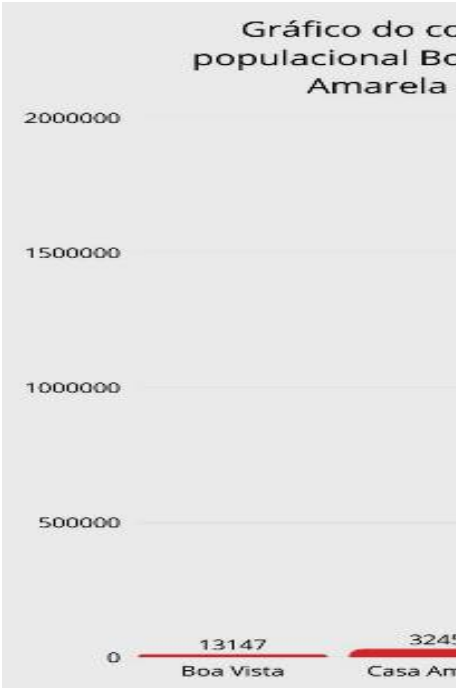
> Compostos por essas características apresentadas, esses edifícios compõem a paisagem moderna do bairro, em principal, na Avenida Conde da Boa Vista, com movimentação ativa devido ao uso comercial, esses edifícios são pontos focais na paisagem, principalmente os edifícios de uso misto, que possuem o térreo e sobreloja mais ativos devido as lojas comerciais que atraem o olhar dos pedestres. Com isso, em síntese, esse conjunto possui pontos em comum, que enfatizam a relação mantida pela maioria, enquanto edifício moderno na paisagem do centro:

> ● Uso de concreto com diferentes texturas: concreto aparente, liso, rugoso, marcado.
> ● Expressividade na marcação estrutural: horizontalidade e verticalidade de eixos nas fachadas por uso aparente de viga e pilares, como estrutura independente da vedação.
> ● Necessidade de adaptação climática local: aberturas, elementos vazados, posição de implantação do edifício favorável ao conforto térmico.
> ● Soluções espaciais: pé direito maior na base, marquises, pilotis, circulação vertical saliente ao edifício, pavimento vazado em intermédio com diferentes usos.
> ● Volumes e setorização de funções: edifício em partes (base horizontal e torre/barra vertical) com determinada função para cada volume.
> ● Junção de materiais: uso de cores e composição das fachadas, com janelas, venezianas, brise, azulejos, revestimentos cerâmicos e cobogó.
> Esses pontos juntos, com repetição enquanto solução técnica e espacial, em dado edifício, que somado a outro, em conjunto, reforçam a riqueza de posições projetuais semelhantes adotadas em área central da cidade dentro de uma curta variação temporal de concepção. (Silva, Naslavsky, p.10 , 2021)

Século XXI

Assim como a Boa Vista teve o seu auge, hoje ele passa por um processo de declínio da habitantes na região, segundo o censo de 2022 do IBGE, uma população de 13.147 habitantes. Já o bairro de Casa Amarela, segundo a mesma fonte, conta com 32.450 habitantes. Observa-se na imagem 9, portanto, que Casa Amarela tem mais que o dobro da população da Boa Vista. Essa diferença significativa se deve, em grande parte, ao esvaziamento do centro da cidade, como podemos observar na manchete do *Jornal do Commercio* apresentada na figura 10. A manchete,da figura 11, evidencia que esse esvaziamento em 2021 já era um problema antigo e que se intensifica ao longo dos anos.

Figura 9 – Gráfico do comparativo populacional



Fonte: Elaboração própria, 2025; com base em dados do IBGE, 2022.

Figura 10 – Notícia sobre Fechamento de lojas 1.



Fonte: Elaboração própria, 2025; com base em dados da internet, 2015.

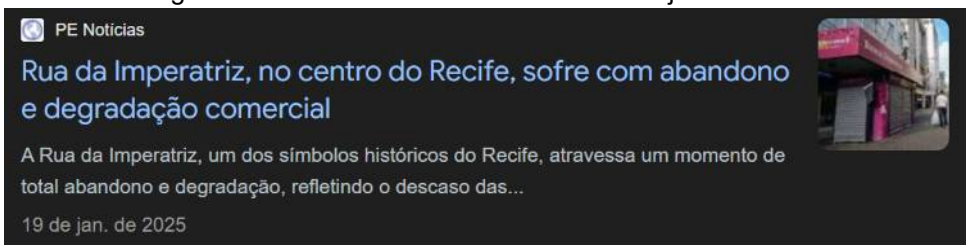
Figura 11 – Notícia sobre Fechamento de lojas 2



Fonte: Elaboração própria,2025; com base em dados da internet, 2023.

Esse fenômeno (e, mais especificamente, do bairro da Boa Vista) teve início com o declínio do comércio, que se intensificou por volta de 2015. Como podemos ver na figura 10, uma manchete desse mesmo ano já relatava os primeiros sinais de decadência da Rua da Imperatriz, um importante corredor comercial da região. O processo de esvaziamento se estendeu, atingindo seu ponto mais crítico no pós-pandemia, como podemos ver nas manchetes das figura 12.

Figura 12 – Notícia sobre Fechamento de lojas 3

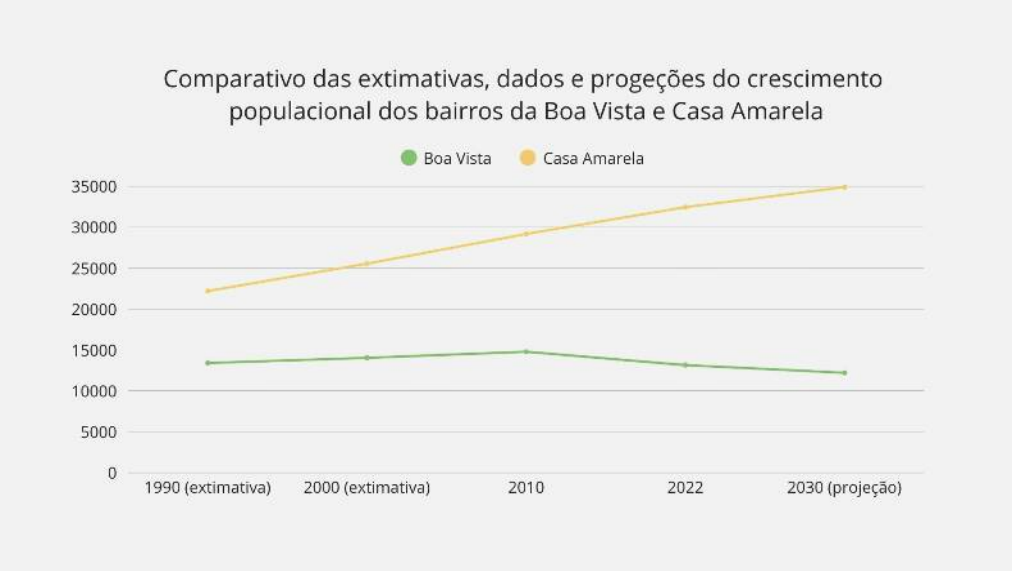


Fonte: Elaboração própria, 2025; com base em dados da internet, 2023.

Durante o período, a pandemia, entre 2020 e 2023, agravou ainda mais a situação. Com o fechamento de estabelecimentos e a redução da circulação de pessoas, o comércio perdeu força, e o número de prédios e casarões abandonados aumentou. As ruas mais vazias contribuíram para a sensação de insegurança, levando muitos moradores a buscar outras áreas com aluguéis mais acessíveis, comércio mais ativo e maior sensação de segurança, aspectos que partes do bairro da Boa Vista já não ofereciam mais. O declínio em questão pode ser observado cronologicamente no gráfico da figura 13, no qual são apresentadas estimativas, dados e previsões do crescimento populacional da Boa Vista em comparação ao de Casa Amarela.

Essa relação entre o esvaziamento urbano e a insegurança é discutida por Jane Jacobs (1961) em sua obra *Morte e Vida de Grandes Cidades*. Jacobs critica a forma como o planejamento urbano moderno muitas vezes ignora os aspectos sociais e de segurança que tornam uma cidade realmente viva. Para ela, a segurança nas cidades não depende apenas da presença policial, mas sim da vigilância natural das pessoas que usam o espaço urbano diariamente, o que ela chama de “olhos da rua”. Ela defende que ruas movimentadas, com usos mistos e fachadas ativas, são essenciais para a segurança, pois mantêm o espaço público sob observação constante. Em contrapartida, áreas monofuncionais, vazias ou segregadas, tendem a se tornar mais perigosas e propensas à degradação, justamente por perderem essa vitalidade e o controle social informal.

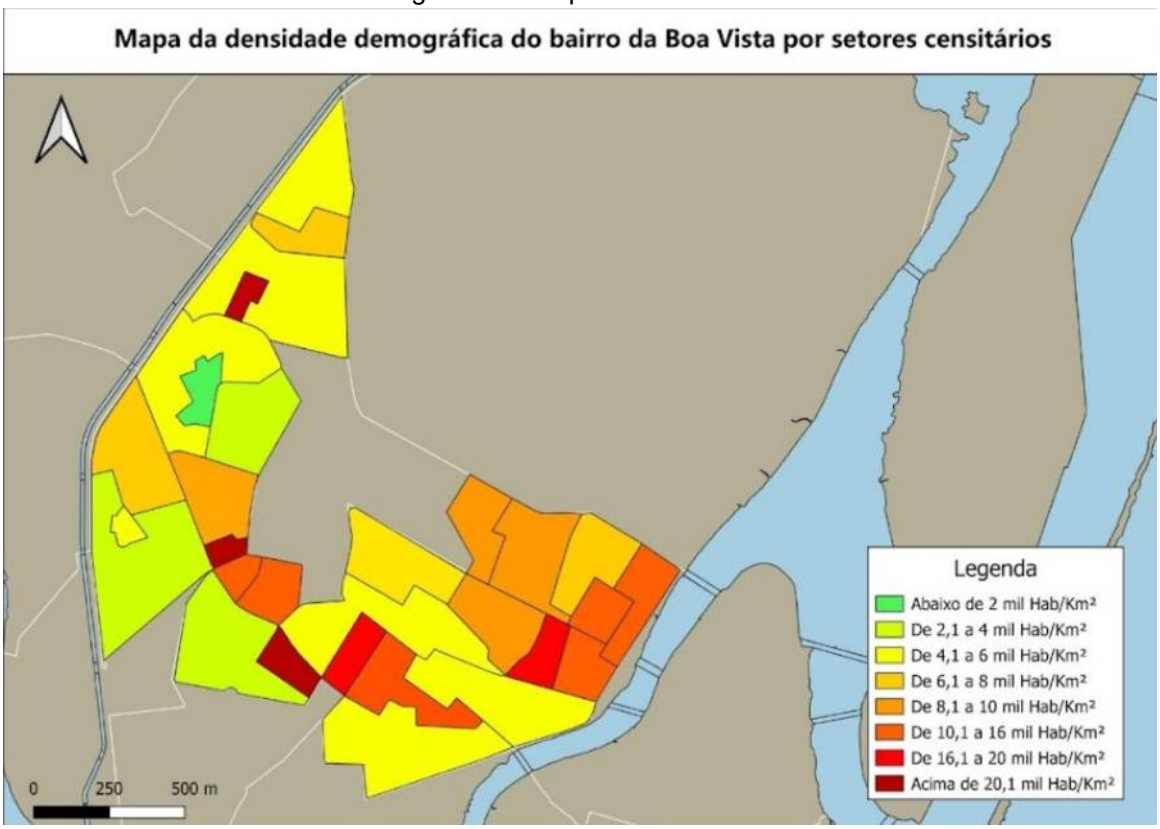
Figura 13 – Gráfico do crescimento populacional



Fonte: Elaboração própria, 2025; com base em dados do IBGE, 2022.

A Boa Vista enfrenta atualmente esses dois dilemas: a diminuição do comércio, que reduz a movimentação de pessoas durante o horário comercial, e o baixo número de moradores, sendo os poucos existentes concentrados em núcleos específicos, como podemos observar no mapa demográfico da figura 14. Essa concentração também resulta em uma movimentação reduzida após o fechamento das lojas.

Figura 14 – Mapa de Densidade

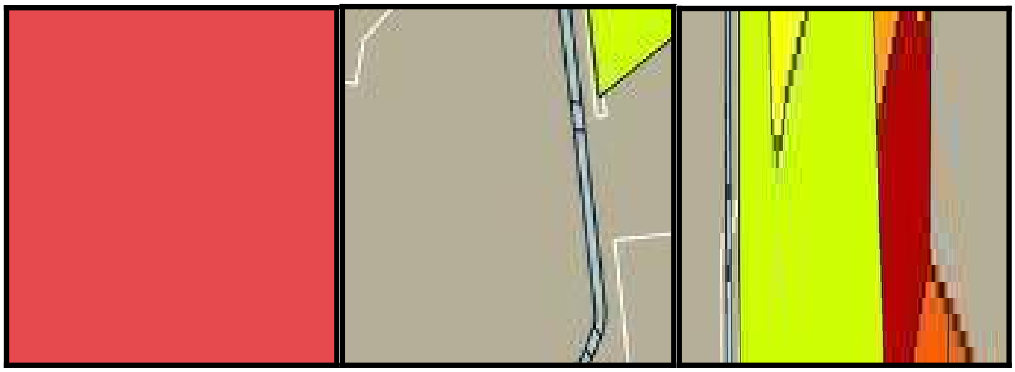


Fonte: Mapa elaborado pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o QGIS, 2025.

No mapa, podemos notar dois núcleos de concentração de habitações. O primeiro, que chamaremos de núcleo da Conde da Boa Vista, fica à beira do Capibaribe, na Rua da Aurora, e se estende ao longo da Avenida Conde da Boa Vista até as proximidades do Shopping Boa Vista. O segundo, que chamaremos de núcleo da Manoel Borba, abrange a área do cruzamento entre a Rua das Ninfas e a Rua Manuel Borba.

Além disso, observa-se uma anomalia demográfica: uma área extremamente adensada, cercada por regiões com densidade bem menor. Essas áreas de grande adensamento correspondem aos condomínios Portal da Boa Vista e Vila Boa Vista, ambos localizados na Rua João Fernandes Vieira.

Figura 15 – núcleo da Conde da Boa Vista
Figura 16 – núcleo da Manoel Borba
Figura 17 – anomalia demográfica



Recortes da Figura 14.
Fonte: Elaboração própria,2025; com base em dados do IBGE 2022.

No geral essas regiões de grande concentração populacional no bairro correspondem a quadras com a presença de edifício de uso misto, fachada ativa (muitas delas degradadas e subutilizadas) temos alguns exemplos, como Edifício Pirapama, Canadá, Santalice e o Icônico Edifício Duarte Coelho onde em seu térreo está o cinema São Luiz, património do estado de pernambuco.

Figura 18 – Vista parcial do Núcleo da Conde da Boa Vista, Cruzamento da Av. Conde Da Boa vista com a Rua 7 de Setembro



Fonte: Autoria própria, 2025.

O esvaziamento de bairros centrais não é algo raro no Brasil. As grandes capitais estaduais sofrem com esse fenômeno, que tem impactado significativamente as dinâmicas urbanas e sociais dessas regiões. Em contrapartida, foram criados programas voltados à requalificação de áreas centrais degradadas, como o *Porto Maravilha*, implantado em 2009 pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

No Recife, foi criado o gabinete do centro, chamado Recentro, regulamentado pelo Decreto nº 37.325/2023 da Prefeitura do Recife, em dezembro de 2021. Segundo a própria Prefeitura,

> "o RECENTRO é um programa que prevê a manutenção, cuidado, intervenções físicas estruturantes e o desenvolvimento de processos sociais, culturais e econômicos necessários à transformação urbana sustentável e inclusiva do território do Centro" (Prefeitura do Recife, 2025).

Atualmente, o Recentro é uma das principais iniciativas de reestruturação do centro do Recife, fundamentado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). A legislação regula o uso do solo urbano por meio de parâmetros como coeficientes, gabaritos e usos permitidos, organizando o território em macrozonas, zonas e setores para orientar o adensamento e a requalificação urbana.

Nesse contexto, o bairro da Boa Vista está inserido predominantemente em Zona de Centralidade (ZC), com presença de Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico (ZEPH) e trechos de Zona de Requalificação Urbana (ZRU). Além

disso, o bairro é subdividido em setores que ajustam os parâmetros urbanísticos conforme as especificidades locais, variando principalmente entre áreas com maior potencial construtivo e áreas com restrições relacionadas à preservação histórica.

Os bairros da Zona Especial de Patrimônio Histórico-cultural SPR-1 da ZEPH 08, ZEPH 09 e ZEPH 10, que são eles: Santo Antônio, São José e Boa Vista. Serão concedidos incentivos fiscais para a realização de investimentos privados nas atividades econômicas, moradias para fins de interesse social, construção, recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis. Porém, para concessão dos benefícios fiscais precisam construir qualquer obra nova ou reforma, restauro integral da edificação, restauro em parte da edificação, renovação, reparo e manutenção.

O programa também promove eventos públicos, como feiras. Um exemplo recente é a *Feira Imperatriz das Artes*, criada com o intuito de ocupar e atrair pessoas para a Rua da Imperatriz. Além dessas ações culturais, a Prefeitura publicou o Decreto nº 35.876, de 17 de agosto de 2022, que concede benefícios fiscais a proprietários e investidores das áreas abrangidas. A Boa Vista, entretanto, não estava incluída no decreto original, sendo contemplada posteriormente, em 29 de dezembro de 2023, conforme consta no *Diário Oficial do Recife*.

> Passam a ser contempladas a Rua da Imperatriz, Praça Maciel Pinheiro e Pátio de Santa Cruz, que fazem parte do Setor de Preservação Rigorosa (SPR-01) da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH-08) do bairro da Boa Vista. O prefeito João Campos assinou o documento nesta sexta (29).(RECIFE, 2023, p. [sem página]).

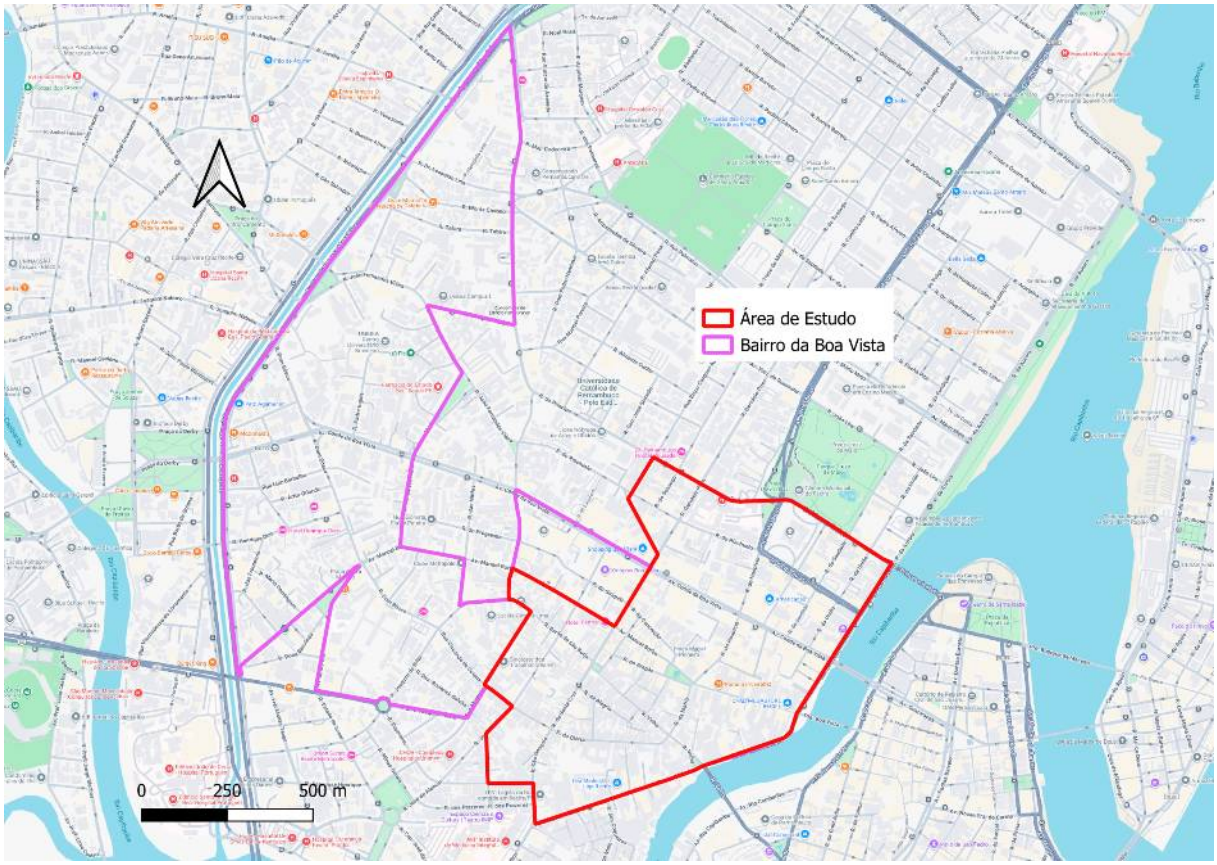
Figura 19 – Notícia sobre a requalificação da Boa Vista



Fonte: Elaboração própria,2025; com base em dados da internet, 2025.

Com base nas informações obtidas durante o estudo do Bairro da Boa Vista, foram propostas dez intervenções com o objetivo de promover melhorias no bairro. No entanto, observou-se que essas intervenções se concentraram na área mais antiga da Boa Vista, conforme apresentado na figura abaixo.

Figura 20 – Os limites da Boa Vista



Fonte: Mapa elaborado pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o QGIS, 2025.

A primeira intervenção foi a Paróquia do Santíssimo Sacramento, também conhecida como Igreja Matriz da Boa Vista, possui uma fachada revestida em pedra de lioz portuguesa, refletindo influência dos estilos renascentista e neoclássico. Em frente a igreja localiza-se o Largo da Matriz, onde foi feito o projeto de revitalização.

Figura 21 – A fachada da Igreja Matriz da Boa Vista



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Queríamos criar uma viagem no tempo, por isso, utilizamos postes de iluminação em estilo colonial, no piso em frente à igreja foi aplicado pedra portuguesa.

Além disso, nosso objetivo era transformar o local em um ponto turístico, então instalamos uma escultura para que as pessoas pudessem parar e tirar fotos, além de bancos e decks dos restaurantes destinados a quem deseja sentar, e apreciar a vista.

Figura 22 – Perspectivas do Largo da Matriz



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A segunda intervenção foi a instalação de abrigos temporários em sobrados na Rua da Imperatriz Tereza Cristina para pessoas em situação de rua, oferecendo assistência alimentar e criando oportunidades de profissionalização e emprego. A escolha do local não é por acaso: esse trecho da Rua da Imperatriz está situado entre dois pontos fixos de distribuição periódica de alimentos e itens básicos, o que resulta em uma maior concentração de pessoas em situação de rua nas redondezas.

Figura 23 – Restauração das fachadas dos abrigos.



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A terceira intervenção é a abertura de vias e passagens da Rua 7 de Setembro até a Praça Machado de Assis com objetivo de criar ou estabelecer mais conexões, tanto para pedestres quanto para veículos, a abertura de trechos, além de promover a requalificação da praça, facilita a locomoção de pedestres e veículos entre dois importantes pontos de comércio e moradia da Boa Vista.

Figura 24 – Restauração das vias



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A quarta intervenção seria a requalificação da Praça Machado de Assis, hoje subutilizada, ela fica entre os edifícios Novo Recife, Lusíadas, Tereza Cristina e Santa Rita, exatamente no final da rua que propomos abrir na ação anterior.

A abertura dessa rua aumentaria o fluxo de pessoas na região. Por isso, a revitalização da praça inclui a remoção do estacionamento informal que ocupa o espaço e a realização de um concurso para um novo projeto paisagístico. A ideia é transformar a praça em um ponto de encontro e circulação, funcionando como um conector entre os comércios do térreo dos edifícios de uso misto ao redor.

Figura 25 – Revitalização da praça



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A quinta intervenção é na Orla da Aurora onde o objetivo é reativar o uso da Rua da Aurora, um dos cartões-postais da cidade, e fortalecer a integração com o

Cais da Aurora, em Santo Amaro. A proposta busca beneficiar tanto os moradores da orla fluvial quanto as pessoas que circulam pelo centro.

Figura 26 – Revitalização da Orla da Aurora



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

Figura 27 – Revitalização da Orla da Aurora



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A sexta intervenção seria um “rezoneamento” de algumas áreas do bairro é o primeiro seria a criação do novo Mercado da Boa Vista pois um dos problemas de uso dos edifícios e do zoneamento no bairro é a pouca oferta de comércios essenciais ligados à alimentação. O edifício selecionado está em uma localização estratégica, próximo a uma das áreas com maior concentração de moradias. É a antiga sede do Bandepe, projetada pelo arquiteto Abrahão Sanovicz. Hoje, o prédio está subutilizado, apenas parte funciona como galeria para redes varejistas de roupas, maquiagem e uma farmácia.

A proposta é reformar o edifício e transformá-lo no Mercado Novo da Boa Vista: uma galeria voltada para hortifrutis, mercearias, açougues e outros serviços

essenciais, estimulando o comércio local e oferecendo melhores condições para moradores e comerciantes recuperando a integridade do edifício e do projeto original.

Figura 28 – Criação do Mercado Novo da Boa Vista



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

O segundo “rezoneamento” seria dar usos para os oitos sobrados abandonados na Rua da Aurora. Para valorizar o conjunto tombado e fortalecer o bairro da Boa Vista, propomos destinar esses edifícios ao uso empresarial, com preferência para startups e empresas de tecnologia, seguindo o modelo bem-sucedido do Porto Digital.

A escolha por escritórios é estratégica: esse tipo de uso reduz o risco de descaracterização das fachadas, já que não exige grandes aberturas, letreiros chamativos ou intervenções agressivas. Como os ambientes funcionam climatizados, os equipamentos de ar-condicionado podem ser instalados na área interna, preservando totalmente o visual da rua. Empresas de tecnologia também tendem a usar apenas identificação discreta, diferente de atividades comerciais que normalmente exigem comunicação visual mais chamativa para fins de publicidade.

Assim, priorizar o uso corporativo garante a restauração adequada dos sobrados, evita impactos negativos no patrimônio e atrai empresas que podem impulsionar a economia local. Apesar do Porto Digital já ter demonstrado interesse em expandir para Santo Antônio, nunca houve movimento em direção à Boa Vista, o que torna esta uma oportunidade de revitalização urbana alinhada à preservação da Rua da Aurora.

Figura 29 – Revitalização das fachadas



Fonte: Imagens elaborado pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A sétima intervenção é a criação de uma nova unidade de Saúde, pois o Recife conta com apenas cinco UPAs, todas de porte 3, que deveriam atender cerca de 300 mil habitantes cada. Porém, quando dividimos a população total da cidade, cada unidade acaba responsável por 317 mil pessoas, ultrapassando o limite ideal e causando sobrecarga em toda a rede.

A região central (especialmente a Boa Vista) não possui UPA e está distante das unidades existentes. Isso faz com que moradores da RPA 1 e de bairros próximos precisem se deslocar para áreas já saturadas. A implantação de uma UPA no Centro ajudaria a desafogar o sistema e atenderia não só a Boa Vista, mas também Graças, Espinheiro, Torreão, Campo Grande, Derby, Santo Amaro, Coelhos e até Brasília Teimosa, que tem rápido acesso à área central.

Com uma UPA no Centro, a demanda seria redistribuída e as unidades poderiam operar abaixo do limite máximo recomendado, garantindo um atendimento mais eficiente e equilibrado para toda a cidade.

Figura 30 – A UPA da Boa Vista



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A oitava intervenção é o aterramento de fios e reestruturação da iluminação pública para pedestres. A fiação subterrânea tem se tornado projeto de diversas cidades no Brasil e no exterior, principalmente em áreas históricas, onde o turismo se beneficia de uma vista clara de edifícios antigos. Rio de Janeiro, Porto Alegre, São Paulo e Fortaleza são algumas das cidades que investiram no aterramento da fiação em setores específicos.

Como bairro histórico, a Boa Vista carece de uma boa visibilidade dos edifícios restaurados e mobilidade plena nas calçadas, que atualmente são interrompidas em vários pontos por fios cortados e emaranhados.

A rede de fiação subterrânea complementará as propostas de revitalização de edificações, harmonização de fachadas e pedestrianização de vias, a fim de tornar o centro histórico mais atrativo tanto para turismo, quanto para moradia e comércio locais.

Figura 31 – O aterramentos dos fios



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A nona intervenção é a normativa para fachadas em áreas de caráter histórico para a promoção da ocupação de espaços e edifícios abandonados ou subutilizados, além de intervenções em prédios de uso misto degradados, dando novo uso, valorização a estética urbana e recuperando fachadas.

Figura 32 – Intervenção da fachada



Fonte: Imagens elaboradas pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A criação desse edifício-garagem na Rua da Aurora resolve três pontos ao mesmo tempo: reorganiza o uso dos edifícios do centro, abre caminho para a aplicação da normativa das fachadas e contribui para atrair novos moradores para a Boa Vista. A ideia parte do fato de que muitos edifícios residenciais hoje subutilizados não possuem estacionamento.

A proposta é construir o edifício-garagem nos lotes onde hoje existem estacionamentos informais, ocupando a área de antigos sobrados demolidos antes do tombamento da rua. A fachada deve respeitar a linguagem dos edifícios do entorno, sem destoar e sem criar um falso histórico.

A rua tem tombamento municipal integrando a ZEPH Boa vista e tombamento estadual pela fundarpe decreto de n° 10814/1985, por ambos, possui um tombamento a nível do horizonte construído, ou seja, a relação entre sobrados antigos, Rio, rua e edifícios.

Como exemplo marcante desse tombamento podemos citar a relação estabelecida entre a ZEPH Boa vista com a ZEPH Santo Antônio/São José na vista a partir da rua do Sol para a rua da Aurora, vista essa que a anos é um dos cartões-postais da cidade e que possui um grande potencial, porém pouco aproveitado.

Figura 33 – Edifício garagem



Fonte: Imagens elaborado pelo grupo com base em dados públicos e utilizando o Gemini, 2025.

A décima intervenção é a criação de centro de coleta de lixo para lojas e varejistas que há uma defasagem no descarte feito pelo comércio. Restaurantes e varejo não têm alternativas senão depositar o lixo na calçada antes da coleta, o que cria obstáculos e gera odores desagradáveis aos clientes e pedestres.

A intervenção propõe a instalação de Ecopontos na Rua da Glória e Rua Doutor José Mariano que atendam principalmente o comércio local. Os resíduos serão levados de acordo com a necessidade da loja e o lixo será recolhido normalmente pelos caminhões de coleta às 20 h.

O comércio que seguir descartando fora do Ecoponto será multado de acordo com o volume de lixo, em compensação, haverá o incentivo de isenção de Imposto de Renda aos que acatarem à nova norma.

Considerações

A análise das transformações morfológicas e tipológicas do bairro da Boa Vista evidencia como os processos históricos, sociais, econômicos e urbanísticos moldaram sua configuração atual. Desde a ocupação inicial, ainda marcada por características naturais e baixa densidade, até a consolidação como área central urbana e posterior processo de esvaziamento, o bairro reflete as sucessivas camadas de desenvolvimento do Recife. As mudanças na legislação urbana, a verticalização, a valorização fundiária e a alteração dos usos do solo foram determinantes para a formação da paisagem construída, ao mesmo tempo em que contribuíram para a perda gradual da vitalidade urbana em determinadas áreas.

Os dados demográficos, aliados à leitura espacial do bairro, demonstram que a redução do número de moradores, o declínio do comércio tradicional e a subutilização de edificações históricas intensificaram problemas como a insegurança, a degradação do espaço público e a fragilização das dinâmicas sociais. Nesse contexto, a concentração de habitantes em núcleos específicos e a predominância de usos monofuncionais em outras áreas reforçam a necessidade de intervenções que promovam diversidade de usos, maior ocupação do território e ativação contínua do espaço urbano.

As dez intervenções propostas ao longo deste estudo buscam responder a esses desafios de forma integrada, conciliando preservação do patrimônio histórico-cultural com estratégias de requalificação urbana contemporâneas. Ao priorizar a área mais antiga do bairro, as propostas reconhecem seu valor simbólico, histórico e paisagístico, ao mesmo tempo em que procuram reintroduzir vitalidade urbana por meio do estímulo à moradia, ao comércio de proximidade, aos serviços essenciais, à mobilidade e à qualificação dos espaços públicos. Dessa forma, entende-se que a reabilitação da Boa Vista depende não apenas de intervenções físicas, mas também de políticas públicas consistentes e de uma visão urbana que considere o bairro como espaço vivo, diverso e socialmente inclusivo, capaz de reassumir seu papel central na dinâmica da cidade do Recife.

Referências

FONSECA, H. **Breve biografia de um bairro polifônico.** Revista Continente, 2023.

ROBALINHO, Marcelo. **Conde da Boa Vista: A sociedade recifense se encontrava aqui**. Revista Continente, 2011.

NASLASVSKY, G. **Um olhar sobre o passado arquitetônico moderno do Recife**, Revista Continente, 2014

HUIMIN JI, Uau Dingi. **Mapeamento de espaços públicos urbanos com base no método do mapa Nolli.** Fronteiras da Pesquisa Arquitetônica, 2021.

HEBBERT, Michael. **Figura-fundo: história e prática de uma técnica de planejamento.** ResearchGate, p. 66, nov. 2016.

PEREIRA, Alessandro Rhadamek Alves. **Uma Abordagem Metodológica para a Identificação, Representação e Monitoramento Geodésico de uma Encosta em Risco Natural**. Universidade Federal de Pernambuco, p. 135, 2008.

ARRAIS, Raimundo **Recife, Culturas e Conflitos**. 1998.
Freyre, G. **Sobrados e Mucambos: Decadência do Patriarcado Rural e Desenvolvimento Urbano**, 2º edição. 1951.

Teses:
LUDEMIR, R. B. **Um Lugar Judeu no Recife.** 2005. p. 76-

SILVA, Renata Maciel Marinho (ORG.). **Plano Diretor Municipal: A Governaça no Processo de Revisão do Plano Diretor do Recife.** *[S.l.]*: Universidade Federal de Pernambuco, 2009.

BERNARDINHO, Iana Ludermir. **Para Morar no Centro Histórico: Condições de Habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista no Recife.** Universidade Federal de Pernambuco, p. 204, 2011.

DE MEIO AMBIENTE, Secretaria. **RELAÇÃO DAS ÁRVORES TOMBADAS DO RECIFE.** *[S.l.:S.n.]*.Disponívelem:<file:///D:/Faculdade%20Ci%C3%AAncias%20Humanas%20ESUDA/8%C2%BA%20Per%C3%ADodo/Projeto%20de%20Urbanismo_Planejamento%20Urbano/ARTIGOS/RELA%C3%87%C3%83O-DAS-%C3%81RVORES-TOMBADAS-DO-RECIFE.pdf>.

DO RECIFE, Prefeitura. **Ficha Cadastral do IPAV** (Prefeitura do Recife, Org.). *[S.l.: S.n.]*. Disponível em: <file:///D:/ipav_parte_i_-_1-13.pdf>.

PREFEITURA DO RECIFE. **Prefeitura sanciona alteração na Lei do Recentro e estende os benefícios fiscais.** Recife, 29 dez. 2023. Disponível em: https://www2.recife.pe.gov.br/noticias/29/12/2023/prefeitura-sanciona-alteracao-na-lei-do-recentro-e-estende-os-beneficios-fiscais?utm_source=chatgpt.com. Acesso em: 1 set. 2025. https://www2.recife.pe.gov.br/noticias/29/12/2023/prefeitura-sanciona-alteracao-na-lei-do-recentro-e-estende-os-beneficios-fiscais Acesso em: 1 set. 2025.

RECIFE (Município). *Plano Diretor do Recife – Lei nº 18.770/2020*. Disponível em: Leis Municipais. Acesso em: 28/10/2025.

RECIFE (Município). *Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Recife – PE*. Disponível em: Leis Municipais. Acesso em: 02/11/2025. (https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-recife-pe)

Pernambuco Arcaico. Disponível em: <https://www.tumblr.com/pearcaico/tagged/Boa%20Vista%20Recife>. Acesso em setembro e outubro de 2025

FOLHA PE. *Feira Imperatriz das Artes movimenta tradicional rua do Centro do Recife neste sábado (10)*. Recife, 7 maio 2025. Disponível em: https://www.folhape.com.br. Acesso em: 20 set. 2025

.

RECIFE (Município). *Memorial Justificativo do projeto "Oásis Boa Vista" — Rua Dom Bosco / Colégio Salesiano Sagrado Coração de Jesus*. 03 mar. 2020. Disponível em: https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/sites/default/files/2022-08/Parecer%2520relator%2520CDU-%2520Proj.%2520O%25C3%25A1sis%2520Boa%2520Vista%252C%252003.2020.pdf. Acesso em: dia mês ano.

AGUIAR, Bruno Vitorino Silva. **A Rua do Aterro da Boa Vista e a consolidação do eixo urbanístico do Recife no oitocentos.** Universidade do Porto, 2024. https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/20074.pdf

MOURA FILHA, Maria Berthilde. **Artistas e artífices a serviço das irmandades religiosas do Recife nos séculos XVIII e XIX.** Cepese, 2010.

file:///C:/Users/Beatriz/Downloads/Artistas%20e%20artífices%20a%20serviço%20da%20s%20irmandad%20es%20religiosas%20do%20Recife%20nos%20séculos%20XVIII%20e%20XIX.pdf

FONSECA, H. **Breve biografia de um bairro polifônico.** Revista Continente, 2023. https://share.google/iJ3wFJ7pCgRt2koKC

IBGE (ORG.). **População Brasileira**. *[S.l.]*: gov.br, 2022.

Coutinho, F. **Programa Cidade Saneada realizado pela Compesa e BRK**,2022.

Costa ,P. , da Folha de Pernambuco.**Os entraves urbanos do recife,2017.**

https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/ Acesso em: 10 set. 2025.

JCPE na uol.com ,**Com conclusão prevista para dezembro, Compesa anuncia avanços em obras de ampliação do sistema de esgotamento no Recife ,**2025.

SILVA, Naslavsky. **CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO MODERNO NO CENTRO DO RECIFE: CONJUNTO MODERNO DA BOA VISTA.** SEMINÁRIO DOCOMOMO, v. 14, p. 17, 10 2021.

GRIZ, Cristiana Maria Sobral. **Quando o é luxo necessário Sobre projetos de apartamento no Recife.** Universidade Federal de Pernambuco: Universidade Federal de Pernambuco, 2012.