

O LUGAR DA HABITAÇÃO SOCIAL NOS CENTROS HISTÓRICOS: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROJETO “PORTO NOVO” EM RECIFE.

*EL LUGAR DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS CASCOS HISTÓRICOS:
ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO “PORTO NOVO” EN
RECIFE*

Vinícius Albuquerque Fulgêncio¹

Resumo: Esse trabalho terá como eixo a necessidade de se propor habitação, especialmente de interesse social, em projetos de reabilitação dos bairros históricos. A ocupação dessas áreas permite a preservação de bens culturais, bem como contribui para o desenvolvimento econômico e social, aproveitando as infraestruturas do tecido urbano consolidado. Além disso, as políticas urbanas são de responsabilidade do Estado e cabe a ele para garantir o direito humano que está vivendo.

Palavras-chave: Habitação social, intervenção urbana e usos mistos.

Resumen: Ese trabajo tendrá como eje la necesidad de se proponer habitación, en especial de interés social, en proyectos de rehabilitación en cascos históricos. La ocupación de estas áreas posibilita la preservación de los bienes culturales, como también contribuyen para el desarrollo económico y social, aprovechando las infraestructuras del tejido urbano consolidado. Además de eso, estas políticas urbanas son de responsabilidad del Estado y cabe a él garantizar el derecho humano que es habitar.

Palabras clave: Habitación social, intervención urbana y usos mixtos.

* * * * *

¹ Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas ESUDA e Professor Substituto do Departamento de Expressão Gráfica da Universidade Federal de Pernambuco.

1- BREVE CONSIDERAÇÃO ACERCA DOS ATORES NOS PROCESSOS DE REGENERAÇÃO DOS CASCOS HISTÓRICOS NA AMÉRICA LATINA E O CASO DO PROJETO “PORTO NOVO”.

As discussões sobre desenvolvimento sustentável nas cidades da América Latina apresentam a grande necessidade de reabilitar os centros históricos, uma vez que representam, de forma sintética, a diversidade que caracteriza a cidade. Além de potencializar e promover a preservação dos bens culturais, a reabilitação² dessas áreas podem contribuir para o desenvolvimento econômico e social, com o aproveitamento das infraestruturas existentes, otimizando os custos financeiros e ambientais do desenvolvimento urbano (FUNARI; PELEGRINI, 2009).

O processo de descentralização da gestão pública que ocorreu nos anos de 1980, em nível internacional, chegou tanto para os países desenvolvidos como para os em desenvolvimento. Esta concepção de gestão foi defendida em todo o mundo, tanto por governos conservadores, como também por governos de linha social-democrata. Neste sentido, os financiamentos de revitalização³ urbana adaptaram-se à este modelo de descentralização, uma vez que encarga os poderes locais da gestão, recursos e captação de fontes externas para financiamento (ZANCHETI, 2007).

Ao largo dos últimos tempos, muitas cidades da América Latina estão transformando, seja por reabilitação ou por revitalização, seus centros históricos. Afirma Zancheti (2011) que, mesmo limitadas, as experiências existentes de financiamento para essas intervenções urbanas têm os recursos locais como protagonistas desses processos financeiros. Na maioria dos casos o poder público torna-se a principal engrenagem para a promoção desses projetos, com destaque para os municípios. No entanto, é importante dizer que existem outros atores que participam dessas políticas estratégicas, quer seja o setor público, em níveis nacionais ou estaduais; ou o setor privado, como empresas ou instituições de financiamento.

No caso do Brasil, a realização das políticas de financiamento para o desenvolvimento urbano se chocam, em especial, com a retração dos recursos do poder público e com o pouco crédito (capacidade de endividamento) dos municípios ou estados (DAS CIDADES, 2004). Neste sentido, Brito (2002) afirma que há uma crescente participação de agências de fomento nestes projetos, com destaque às instituições bancárias. Assim, entende-se que embora as cidades brasileiras desdobrem

2 Medidas que buscam devolver aos edifícios ou áreas históricas um determinado grau de eficiência ou função (MOREIRA, 2006).

3 Medidas que buscam criar uma nova vitalidade para os edifícios ou áreas históricas por meio de novos usos (MOREIRA, 2006).

seus projetos de intervenções urbanas por propostas governamentais (local ou nacional), há uma crescente diversificação dos agentes interessados em participar de tais obras.

No Projeto “Porto Novo”, o governo estadual, por meio do *Núcleo Temático de Operações Urbanas* da Secretaria de Planejamento, desenvolveu um projeto de intervenção, em nível de plano de massa, para parte da área dos antigos armazéns do Porto do Recife. Na prática esse projeto serviu como um estudo de viabilidade econômica para as empresas privadas. Apresentada a proposta, o governo estadual fez uma licitação cuja empresa ganhadora seria responsável pelo projeto. Conforme está registrado no site do Porto do Recife, vence a *Gerencial Brasiltec Serviços Técnicos*, uma empresa do grupo *Excelsior Seguros*. A concessão é de 25 anos, os quais podem se estender por mais 25 anos, com a condição de que a empresa pague à administração do Porto do Recife o referente a 50 milhões de reais pela utilização da área neste tempo. A administração do Porto receberá também 2,7% do lucro mensal. Como a empresa ganhadora não trabalha diretamente com a construção civil, duas construtoras vão responsabilizar-se pela execução das obras. A trama começa a tornar-se cada vez mais complexa, pois o que temos nesse contexto é a terceirização do serviço das construtoras para a conclusão do projeto e a exploração do espaço do Porto.

Embora o projeto esteja em sua fase inicial é possível perceber que os arranjos institucionais estão por colaborar com a realização do projeto. É possível inferir que as leis, Federal Nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004 e a Estadual Nº 12.765 em janeiro de 2005, referentes às Parcerias Público Privadas, as quais enfatizam a gestão competitiva, refletem as intervenções governamentais relativas aos projetos de desenvolvimento urbano.

2-AS INTERVENÇÕES NO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE ANTIGO.

A cidade do Recife teve sua gênese pelas atividades do porto natural, o qual fazia a conexão com o povoado de Olinda, núcleo principal da capitania de Pernambuco na época, por um estreita faixa de terra (ALVES, 2009). Assim se manteve, como povoado, por muito tempo, cujas atividades estavam diretamente relacionadas ao porto até os anos 1630 (LUMBAMBO *apud* ALVES, 2009).

Os primeiros traços urbanos do Recife tomam forma com a chegada dos holandeses (IPEA, 2001). Nesse momento o Recife converte-se na sede do governo Holandês, com cerca de 7 mil habitantes distribuídos entre o atual Bairro do Recife (à direita) e em Antônio Vaz (à esquerda) como pode ser visto na Imagem 02. Eles foram responsáveis pelas primeiras melhoras no porto, assim como desenvolveram o primeiro plano urbanístico da cidade. Esta fase marcar o início dos processos de aterramento dos mangues de Recife (LUMBAMBO, 1991). Esta última característica foi responsável, até os tempos mais recentes, para a promoção da expansão das terras úteis destinadas à construção na cidade.

A intervenção Holandesa transformou toda a paisagem do chamado Bairro do Recife. Havia grande circulação de produtos e atividades comerciais, assim surgem casas com dois pavimentos, sendo o térreo destinado às atividades comerciais e o(s) piso(s) superiores destinados à habitação. A cidade que se caracterizava pelas atividades comerciais devido ao porto, tinha nos usos mistos uma forma usual de ocupação urbana.



Imagem 01: Mapa de Recife, século XVIII.
Fuente: <http://www.revistadehistoria.com.br/secao/artigos/pernambuco>

De acordo com dados da prefeitura do Recife, tal processo seguiu pelos séculos XVII, XVIII e XIX. Enquanto o centro comercial se especializava, as habitações seguiam em direção às novas áreas de expansão da cidade. Assim, de acordo com Lacerda e Zancheti (1999), o bairro que teve tanto crescimento por anos, deixou de desempenhar seu papel econômico, social e cultural da cidade. Desde os fins dos anos de 1930 a região sofreu um grande processo de esvaziamento, com o agravante da degradação progressiva de suas infraestruturas. Segundo os últimos dados oficiais da prefeitura, há cerca de 925 pessoas vivendo no Bairro, os quais possuem uma média de R\$ 203,51. Grande parte dessa população habita a área da comunidade do Pilar.

Há tempos, verifica-se um processo de diminuição e deserção de residentes de estratificação econômica mais alta nos centros históricos das cidades brasileiras. Como consequência ocorre uma transformação de usos e de populações com outro tipo de caráter socioeconômico. Há casos em que estes novos usos demandam reformas das edificações e, sem o adequado controle urbano, terminam sendo agressivas, gerando dano ao patrimônio histórico edificado, assim como dos espaços públicos. Esta é a dinâmica urbana que ocorre nos centros históricos de algumas importantes cidades (BERNARDINO, 2011). Por fim, ressalta Lacerda e Zancheti (1999) que estes processos de degradação do complexo urbanístico y arquitetônico, junto à falta de vitalidade urbana, teve como consequência a rotulação do bairro como um lugar perigoso e de marginais.

Ao longo de sua história, o Bairro do Recife passou por diversas intenções de intervenções. Relata Lumbambo (1991) *apud* Pontual (2007) que entre os anos 1815 e 1887 foram feitos 26 projetos, pareceres e relatos com objetivo de melhorar as infraestruturas portuárias. Então, depois de trâmites legais e institucionais, começaram em 1909 as obras, com aterramentos para a extensão do bairro. Nos anos de 1910, terminavam as construções das muralhas e do reforço do dique do Nogueira. Estas obras acarretaram na destruição de algumas fortalezas do século XVII, em especial o Forte do Picão. Enquanto ocorrem estas reformas no porto, seguiam em operação a elaboração e realização da reforma do Bairro do Recife, a qual se tratava, resumidamente, de modificações nas ruas e nos lotes. Estes dois projetos de intervenção, alavancados pelo governo local, proporcionaram grandes transformações urbanas e sociais na área (PONTUAL, 2007).

Nos anos de 1980 começam, incentivadas pelo *Plano de Preservação do Sítio Histórico da Região Metropolitana do Recife* e pelo decreto nº 11.692 de 22 de setembro de 1980⁴, as ações para a regeneração⁵ do Bairro do Recife. Esta intervenção marcou o retorno de usos diversos como escritórios, serviços avançados, instituições públicas, centros culturais e de ócio (LIRA. PONTUAL, 2007).

No ano de 1993 há um novo plano de intervenção no bairro chamado “*Plano de Revitalização do Bairro do Recife*”. Coloca Lacerda (2007) que o plano tinha como objetivo, além da conservação do patrimônio histórico e cultural, a dinamização econômica da área. Esta inserção na economia seria alcançada por meio da instalação de centros de comércio, serviços, cultura e lazer, para turistas e para a população local.

Assim, percebe-se que ao longo dos projetos de revitalização do centro histórico do Bairro do Recife há um grande enfoque na inserção de múltiplas atividades relacionadas com o comércio, serviço, ócio, turismo e cultura. A atividade habitacional fica esquecida nesses processos. Nesse sentido, afirma Bernardino (2011) que:

Mesmo destacadas as vantagens de aproveitar o estoque edificado parcialmente sem uso nos centros urbanos para fins habitacionais, na prática, os processos reais e normativos caminham no sentido oposto àquele que levarias à apropriação desses imóveis para uso habitacional (BERNARDINO, 2011, p. 27).

4 Decreto que declara a preservação do bairro como interesse cultural, arquitetônico e paisagístico em nível municipal.

5 Medidas de gestão urbana que buscam requalificar a cidade consolidada por meio de intervenções diversas, as quais têm o objetivo comum de valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais da cidade (LOPES, 1995).

Há um aparente reconhecimento por parte do poder público das vantagens em promover habitação em centros históricos, bem como sua potencialidade para reabilitar estas áreas e atenuar a degradação. Entretanto, o Estado parece ter dificuldades em conseguir a inserção dos centros históricos em políticas habitacionais mais amplas (BERNARDINO, 2011).

A vitalidade urbana necessita de densidade e diversidade de usos. As reabilitações, revitalizações e regenerações, dificilmente conseguem ter êxito sem a multiplicidade de usos. Assim é importante que esses projetos não fiquem restritos à inclusão de atividades comerciais, culturais, de lazer e turismo. Embora sejam importantes, é essencial que esses usos se articulem com o uso habitacional.

3-ACERCA DO PROJETO

O projeto “Porto Novo” em Recife tem como objetivo reabilitar a área portuária no centro histórico, inclusive sendo chamado por alguns jornais de “Porto Madero de Pernambuco”. Esta intervenção tem como meta requalificar 8 galpões sem uso que não pertencem mais ao Porto do Recife, ainda em operação, como também a demolição do edifício da Companhia de Abastecimento de Água que está sem uso, para dar lugar a um hotel e uma marina. Além disso, há um estudo arquitetônico de viabilidade econômica, feito pelo Governo do Estado de Pernambuco, para a construção de um centro de eventos, espaços de lazer, centros gastronômicos e escritórios. Contará também com um auditório, um cinema, um centro cultural e um centro de exposição para cultura local, tudo isso integrado com um terminal marítimo de passageiros, o que nos indica a prioridade na promoção turística.

Em um primeiro momento, desconsiderando questões mais profundas, o projeto é muito interessante, pois promove a utilização de espaços com usos diversos relacionados ao lazer, cultura e turismo. Percebe-se que o projeto não contempla o uso habitacional. Ressalta Gomes (2009) que a variedade de usos, com difusão de espaços comerciais, empresariais e habitacionais, reduz o tempo de locomoção para a realização das atividades diárias, como também convém a escolha de transportes não motorizados. Esta possibilidade de evitar o uso de veículos motorizados permite o uso de calçadas e, conseqüentemente, dos espaços públicos, gerando vitalidade ao complexo urbano, além de contribuir para a diminuição da contaminação do ar.

A cidade precisa promover a interação entre seus habitantes, responsáveis pela efervescência das atividades urbanas, geração e expressão de uma cultura local (ROGERS, 2001). O complexo arquitetônico e urbanístico do centro histórico do Recife é um lugar excelente para que essas efervescências aconteçam, uma vez que representam parte da história e da construção cultural e identidade de uma sociedade, além de se o ponto de origem da cidade.

Na Imagem 02 é possível compreender a área da intervenção do projeto no centro histórico. As duas áreas que vão usufruir obras físicas diretas estão ao longo da costa do Bairro do Recife e do Bairro de São José.

A área do Porto Novo 1, refere-se ao conjunto dos armazéns do porto, os quais passarão por intervenções para receber novos usos relacionados ao lazer, serviços e comércio. Este conjunto faz parte, em especial, do conjunto da paisagem da Avenida Alfredo Lisboa. Com as transformações dos armazéns de produtos, em especial de açúcar, os grandes armazéns, os grandes armazéns perderam sua função e terminaram sendo esquecidos ao passar dos anos, entrando em processo de degradação como muitas infraestruturas portuárias ao redor do mundo.

A área do Porto Novo 2, refere-se ao conjunto de armazéns e edifícios da CONAB (Companhia Nacional de Abastecimento) localizados na Avenida Sul. Esta área está no lado oposto de um terminal de integração de ônibus, mas não se pensou – ao menos não há informações sobre – um desenho urbano que conecte as duas áreas. O processo de degradação que se passa nos armazéns da Avenida Alfredo Lisboa, se passa com os armazéns e o edifício da CONAB. É importante dizer que este conjunto já foi destruído para dar lugar a um hotel, alterando completamente a paisagem da área e sendo protagonista de grande polêmica. O trabalho não vai deter-se sobre tais aspectos, uma vez que se propõe a discutir questões referentes a não inserção do uso habitacional. Por outro lado, é importante tanger esse assunto uma vez que é importante e de importância para reflexão acerca do que acontece com o patrimônio edificado nessas áreas, assim como para a elaboração de outros trabalhos.



Imagem 02: Área de intervenção do Projeto Porto Novo
Fonte: Produção do autor.

Próximo a esse conjunto arquitetônico há dois edifícios de construção recente, concluída em 2010, de uso habitacional. As duas Torres têm mais de 30 pavimentos e estão localizadas no limite da área histórica e estiveram/ estão em grande polêmica (Foto 01). A questão é que o pouco uso habitacional que existe próximo a área foi

proposta pelo setor privado, o qual vislumbrou o potencial de valorização imobiliária e agora com esses projetos terão ainda mais retornos financeiros do investimento. O outro uso habitacional existente na área é a área referente à ZEIS da comunidade do Pilar, a qual não configura aproveitamento do estoque edificado.

É verdade que a paisagem teve sua integridade violada, assim como o conjunto arquitetônico e urbanístico, mas aqui a intenção é de provocar a discussão acerca do uso habitacional em centros históricos. No caso do projeto objeto de estudo, a intervenção não passou do desenho urbano e arquitetônico. Pouco se sabe sobre medidas de gestão e planejamento referentes ao estoque construído. Nota-se que há um interesse do mercado privado em investir no setor habitacional, desde que seja para construir novos edifícios próximo da área histórica e não se apropriando, junto ao setor público, do patrimônio histórico edificado. Estes investimentos privados refletem as lógicas de uso e morfologia dos edifícios mais contemporâneos, os quais não incentivam o uso do espaço público, deixando de alcançar uma vitalidade urbana efetiva.



Foto 01: As Torres na Paisagem
Fonte: Própria.

Atualmente um dos armazéns da primeira etapa do projeto já está em funcionamento, com usos de comércio e lazer. Não se pode negar que houve uma melhora significativa da vitalidade da área, porém restringe-se aos finais de semana ou quando acontecem eventos. A habitação podia promover uma vitalidade maior nos dias úteis, pois os moradores utilizariam o espaço com mais frequência e aproveitando o estoque habitacional, como também das infraestruturas urbanas.

4- A HABITAÇÃO SOCIAL NOS CENTROS HISTÓRICOS

A habitação é um bem e um direito conquistado. O Brasil faz parte de tratados que garantem esse direito, junto à Constituição Federal de 1988, a qual define claramente a obrigação e responsabilidade do Estado em promover, por meio de políticas públicas urbanas e habitacionais, a garantia desse direito. É de responsabilidade do Estado brasileiro, no que se refere à política habitacional, instituir organismos, constituir legislação, programas, planos de ação e instrumentos, de modo a garantir esse direito para seus cidadãos (SAULE Jr., 2001).

O contexto social e cultural do Brasil é fortemente marcado pelo latifúndio, resultando na concentração de terras nas mãos de poucos. Essa parcela da sociedade

prática a especulação imobiliária, restringindo o acesso à moradia, pois só colocam disponíveis para o mercado as terras que entendem como convenientes. Dessa maneira, diminuem a disponibilidade desse produto, o que eleva os preços e criam tendências no desenvolvimento urbano. Assim, o déficit habitacional e as precárias condições habitacionais, constituem como um dos graves problemas urbanos (DE SOUZA *et al*, 2001). No caso do Recife é possível afirmar que, desde sua formação e ao longo de sua história, apresenta problemas graves de moradias de baixa qualidade, entendendo a moradia como a unidade habitacional, o lote, as infraestruturas e acessos a serviços (DOS SANTOS *et al*, 2010). O contexto geográfico da cidade, localizada em uma região cheia de mangues, rios e regiões alagadiças, agrava ainda mais o acesso à habitação, uma vez que reduz a quantidade de terras utilizáveis. Para a população de baixa renda restam as terras que não são do interesse do mercado imobiliário. Nesse sentido, afirma Lacerda (2009) *apud* Bernardino (2011) que as áreas ocupadas por este segmento populacional tendem a acontecer em áreas carentes de infraestruturas, baixa acessibilidade a serviços urbanos e de difícil execução para a construção.

Para Comarú (2012), a facilidade ao acesso à atividade laboral, serviços públicos e sociais, configuram como benefícios significativos proporcionados pela inserção de moradia social no centro, além de promover mais tempo para a família, lazer e estudos.

Em muitos casos a política habitacional⁶ representa a engrenagem para os processos de reabilitação em centros históricos. O que acontece em muitas cidades da América Latina é que estas políticas de financiamentos não conseguem atingir nem a classe baixa, nem a classe alta (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

No Brasil, isso pode ser explicado, em parte, pela história da sua política habitacional, uma vez que a disponibilidade de crédito para a produção habitacional sempre teve como prioridade a construção de novas habitações, seja por conjuntos habitacionais periféricos para as classes de mais baixa renda, seja pela construção de novas centralidades para as classes mais altas. Esta lógica de produção habitacional terminou provocando a expansão da cidade e o esvaziamento dos centros antigos (DAS CIDADES, 2004).

Nesse sentido, afirma Zancheti (2011) que embora existam, desde os anos 1990, fundos imobiliários como o FIP, FII e o CRI, pouco se utilizou desses instrumentos para a reabilitação dos centros históricos, uma vez que não configuram como grandes ativos de interesse do mercado. Dessa maneira, tal tarefa converte-se muito complexa, dependendo quase que exclusivamente da capacidade da gestão pública para atuar como intermediário e gerente. Um caso muito claro desses quadro foi o que aconteceu em São Paulo, quando o governo municipal, por pressão popular do movimentos sociais, elaborou projetos pioneiros para a ocupação da área central da cidade. Ainda assim, é um processo muito lento, considerando o fato de que nos últimos 20 anos foram produzidas apenas 3 mil unidades habitacionais de interesse social nestas áreas, consequência de obstáculos econômicos, políticos, sociais e culturais (COMARÚ, 2012).

⁶ A autora compreende, nesta análise, política habitacional como o financiamento à demanda ou oferta, com o apoio de instrumentos de gestão.

Para o caso particular do projeto “Porto Novo”, De Souza e Cavalcanti (2012) colocam que:

“ As crescentes demandas por habitação de interesse social em Recife não foram indicativo suficiente para alertar o poder público para o atendimento do princípio da função social da propriedade, que garante o acesso à habitação como um direito humano. Tão pouco foram as amplas experiências das ZEIS em Recife consideradas de forma registrada em documentos oficiais.” (DE SOUZA; CAVALCANTI, 2012, p.10).

Ainda segundo De Souza e Cavalcanti (2012), não se percebe movimentos por parte do Estado que indiquem um interesse em recuperar a mais-valia fundiária, a qual poderia servir de oferta de habitação com custos mais baixos para a população. Esse esquecimento por parte do setor público nos mostra uma ineficácia do Estado, como também a não disponibilidade dos empresários em não fazer a retirada máxima de lucro.

Os processos de reabilitação nos centros históricos na América Latina e, obviamente, no Brasil, precisam da forte presença do poder público para que se desenvolvam. Por outro lado, nota-se um movimento de outros atores do setor privado, os quais demonstram interesse em investir em obras. No caso do projeto “Porto Novo”, os ordenamentos institucionais estão colaborando para a realização do projeto, com a participação do setor privado. Nesse sentido, afirma Lacerda (2007) *apud* De Souza e Cavalcanti (2012) que estas ações convertem-se em oportunismo do setor imobiliário com o consentimento do Estado.

5- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atualmente o projeto “Porto Novo” propõe um tipo de intervenção no centro histórico semelhante, no que se refere aos usos, a muitos outros que aconteceram ao longo de sua história. Os projetos apostavam obter êxito na regeneração do bairro por usos mistos que não contemplam o uso habitacional. O projeto “Porto Novo” segue a mesma lógica, até agora. Estes projetos não foram efetivos, pois a área continuou passando por processos de degradação. Assim, é possível dizer que, entre outros problemas, a não inserção do uso habitacional neste projeto converte-se em um grande inconveniente.

É importante destacar a necessidade de espaços urbanos com diversidade de usos para que seja alcançada a vitalidade urbana. Quanto maior a multiplicidade de usos, mais vitalidade urbana é possível lograr e, conseqüentemente, maior uso do espaço urbano, bem como de sua conservação e apropriação. O projeto se esqueceu de articular-se ao tecido urbano consolidado, tendo apenas uma relação direta com o entorno imediato. Nesse sentido, coloca-se incompleto o projeto por não propor diretrizes e obras de planejamento para o aproveitamento do estoque habitacional do centro histórico.

A política habitacional do Brasil tem um histórico de oferta de créditos destinados à produção de novas habitações e do não aproveitamento do estoque de habitações edificadas. A centralidade das áreas históricas é excelente para a população de baixa renda e sua dinâmica de vida. Esta é uma grande oportunidade que o governo de Pernambuco poderia aproveitar para atender as demandas habitacionais destinadas ao

interesse social e promover vitalidade ao bairro. Por fim, este trabalho vem não finalizar, e sim ressaltar a necessidade de discutir esta temática.

6- REFERÊNCIAS

ALVES, Paulo R. M. Valores do Recife. O valor do solo na evolução da cidade. Recife, Luci Artes Gráficas Ltda. 2009. 266p.

BERNARDINO, Iana L. Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade no Sítio Histórico da Boa Vista no Recife. 197p. Dissertação (Mestrado), Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. Coordenado por Catherine Bidou – Zachariasen com a colaboração de Daniel Hiernaux – Nicolas e Hélène Rivère d’Arc. São Paulo: Annablume, 2006. 295p.

BRITO, Marcelo. Seminário Internacional de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos, Brasília, 05 a 07 de dezembro de 2002.

COMARU, Fernando. Em defesa da habitação social nas áreas centrais. Le Monde Diplomatique Brasil, São Paulo, 2012. Disponível em:
<<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=1260>>. Acesso em: 2 dez. 2012, 18:30:29.

DE SOUZA, Flávio; CAVALCANTI, Ana. A euforia do Capital. Em busca da reprodução do estoque de terra servida “inútil” em local de consumo coletivo nas intervenções urbanas. II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Natal, 2012.

DE SOUZA, Flávio et al. Limites e potencialidades do instituto das ZEIS em Recife na resolução de conflitos por demandas habitacionais: uma revisão crítica. XXVIII Congresso Internacional ALAS. UFPE, Recife-PE, 2011.

DOS SANTOS, Caroline *et al.* A questão dos assentamentos de baixa renda consolidados: em direção a uma política pública de reconsolidação habitacional. Congresso IFHP. Porto Alegre, 2010.

FUNARI, Pedro P. A.; PELEGRINI, Sandra de C. A. Patrimônio Histórico e Cultural. 2 ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

GOMES, Joana. A mobilidade e a teoria da cidade compacta. Caso estudo: a cidade de Lisboa. Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, 2009.

IPEA. Gestão do uso do solo e disfunções do crescimento urbano: instrumentos de planejamento e gestão urbana: Belém, Natal e Recife/ IPEA, UFP, UFPE, UFPE. Brasília: IPEA, 2001a. v. 2: gráfs., mapas, tabs.;248p.

LACERDA, Norma. INTERVENÇÕES NO BAIRRO DO RECIFE E NO SEU ENTORNO: indagações sobre a sua legitimidade. Sociedade e Estado, Brasília, v. 22, n. 3, p. 621-646. set./dez. 2007.

LACERDA;ZANCHETI. PLANEJAMENTO TERRITORIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE. Cad. Est. Soc. Recife. v. 15,n. 2, p. 375-409, jul/dez., 1999

LUMBAMBO, Cátia, et al. Urbanização Recente na Região Nordeste: dinâmica e perfil da rede urbana. IPEA, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional – NESUR/IR/UNICAMP, 1999.

MELO,Marcus. Crise Federativa, guerra fiscal e “hobbesianismo municipal” e feitos perversos da descentralização? SÃO PAULO EM PERSPECTIVA,1996.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Planejamento territorial urbano e política fundiária. Brasília, 2011. 85p.

PONTUAL, Virgínia; PRÁCTICAS URBANÍSTICAS EM ÁREAS HISTÓRICAS: O BAIRRO DO RECIFE. REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES (Serie documental de Geo Crítica) Universidad de Barcelona ISSN: 1138-9796. Depósito Legal: B. 21.742-98 Vol. XII, nº 752, 5 de octubre de 2007.

PONTUAL, Virgínia; LIRA, Flaviana. Bairro do Recife: o patrimônio cultural e o estatuto da cidade. FORUM PATRIMÔNIO: amb . c onstr . e patr . s u s t . ,Belo Horizonte ,v.1, n .1,set . /dez.2007

ROGERS, R. Cidades para um pequeno planeta. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

SAULE Jr, Nelson. Formas de proteção do direito à moradia e de combate aos despejos forçados no Brasil. In: FERNANDES, Edésio (Org.). Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. p. 101-126.

ZANCHETI, Silvio M. Financiamento da Regeneração de Áreas Urbanas Patrimoniais na América Latina. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011. 115 p.: il.

ZANCHETI, Silvio M. Financiamento da Revitalização na América Latina: uma revisão de teoria e da prática pós 1990. CECI, Olinda, 2007.