

**REVISTA DE URBANISMO**

**Nº21, diciembre 2009**

**ISSN 0717-5051**

**Empreendimentos imobiliários privados no bairro de São José: impulsos para uma nova funcionalidade do bairro e perfil sócio-econômico da população residente**

**Private real estate projects in San José, Recife: impulses for a new feature in the neighborhood and socio-economic profile of the resident population**

**Emprendimientos inmobiliarios privados en el barrio de San José, Recife: impulsos para una nueva funcionalidad, y perfil sócio-económico de la población residente**

**Felix Carvalho, Andreza Tacyana**

Geógrafa pela Universidade Federal de Pernambuco – UFPE e Técnica em Saneamento Ambiental pelo Instituto Federal de Educação e Tecnologia - IFET\_PE. Atua nas áreas de Urbanismo, Saneamento e Meio Ambiente.

E-mail: [andrezafelix2009@hotmail.com](mailto:andrezafelix2009@hotmail.com)

**::> Resumen**

**::> Introdução: processo de ocupação e dinâmica do bairro de São José**

**::> 1.-A sucessão do comércio sob as residências – modificação do perfil do bairro**

**::> 2.- O bairro como lugar**

**::> 3.- Os valores do bairro e sua renovação urbana**

**::> 4.- Considerações finais**

**::> Referências**

**::> Versión completa/Complete version**

**Palabras Claves:** DESCONFIGURAÇÃO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS, INTERVENÇÕES URBANAS, RENOVAÇÃO URBANA.  
DE-CONFIGURATION, PROPERTY DEVELOPERS, URBAN INTERVENTIONS, URBAN RENEWAL AND URBAN UPGRADING.  
DE-CONFIGURACIÓN URBANA, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRIVADOS, INTERVENCIONES URBANAS, RENOVACIÓN URBANA Y MEJORAMIENTO URBANO.

**Citación:**

Felix Carvalho, Andreza Tacyana. Empreendimentos imobiliários privados no bairro de São José: impulsos para uma nova funcionalidade do bairro e perfil sócio-econômico da população residente. En: Revista de Urbanismo, N°21, Santiago de Chile, publicación electrónica editada por el Departamento de Urbanismo, F.A.U. de la Universidad de Chile, diciembre de 2009, I.S.S.N. 0717-

5051 [http://revistaurbanismo.uchile.cl/CDA/urb\\_completa/urb21\\_Felix\\_001.html](http://revistaurbanismo.uchile.cl/CDA/urb_completa/urb21_Felix_001.html)

**Resumen**

Se intenta enunciar los “derechos urbanos”, desde la perspectiva de la Comisión de Derechos Humanos y Ciudadanos del Colegio de Arquitectos.

**Abstract**

It tries to enunciate the "urban rights" from the perspective of the Commission on Human Rights and Citizens Association of Architects

**Introducción: processo de ocupação e dinâmica do bairro de São José**

O bairro de São José é um dos mais antigos bairros da Cidade do Recife, sua ocupação se dá no final do século XVII por um grupo de pescadores. Inicialmente junto com o bairro de Santo Antônio compunham a Ilha de Antônio Vaz. Seu processo de urbanização se intensifica após a chegada dos holandeses em terras recifenses, os quais foram responsáveis pela elaboração e aplicação do primeiro plano urbanístico para a Cidade, aterrando mangues e alagados, modificando a paisagem natural dando lugar a novas edificações e alterando a funcionalidade da área. *“Em 1787, o que antes era lugar de uma pequena vila de pescadores e possuía um pequeno comércio de subsistência, passou a ser a partir de então, o lugar de comércio varejista, abrigando grandes edificações, ruas e avenidas além de estar agora interligada por pontes às outras ilhas da Cidade”* (CAVALCANTE, 2006).

Seu desmembramento só se deu por Lei Provincial em 02 de maio de 1844 por necessidade expansional, a qual se estendia para o sul da ilha, neste momento, o bairro assume agora o setor residencial, comercial e administrativo da Cidade (MATOS, 1997).

Nos seguintes anos de 1910, 1913 e 1923 o bairro possui cerca de 21.576, 32.404 e 31.143 habitantes<sup>[1]</sup> respectivamente, podendo-se perceber um significativo decréscimo em sua população entre os anos de 1913 - 1923. No ano de 1930 era habitado por comerciários, funcionários públicos, comerciantes, portuários e outros representantes da classe média do Recife. Segundo dados encontrados em FREYRE, em 1979 o bairro em si ainda era

composto essencialmente pelo uso residencial, porém já se apontava uma significativa quantidade de imóveis sendo utilizados pelo comércio, como mostra a tabela a seguir.

**Tabela 1: Uso e atividade na Cidades do Recife- 1979**

	<i>Recife</i>		<i>Santo Antônio</i>		<i>São José</i>		<i>Boa Vista</i>	
<i>Uso actividades</i>		%		%		%		%
Residencial	510	40,0	1.495	48,0	4.229	91,0	6,642	77,0
Comercial	658	54,0	1.123	36,0	248	5,3	1.96	12,0
Industrial	38	3,0	266	8,6	71	1,5	61	0,7
Institucional	22	1,7	24	0,8	41	0,8	86	0,9
Outros	17	1,3	191	6,6	55	1,4	737	8,5
TOTAL	1.272	100,0	3.099	100,0	4.666	100,0	8.622	100,0

Fonte: FREYRE, Gilberto e outros. "Quadro demonstrativo dos imóveis no Município do Recife" – Livro do Nordeste – e A.P.E – Recife – 1979 – p.154.

A partir deste momento se intensifica o desenvolvimento do comércio em sua área, aonde hoje, vem se demonstrando desconfigurado: há décadas deixou de ser uma zona residencial e passou a ser basicamente comercial, seus sobrados altos e estreitos, encontrando-se em deterioração de infra-estrutura arquitetônica e urbana (ver Foto 1); abrigando imóveis em ruínas, com diversos problemas sociais e urbanos; segundo o Censo populacional do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) de 2000, o bairro possuía cerca de 8.653 habitantes, apresentando uma grande evasão populacional nos últimos anos e após isto, uma revalorização de seu território pelo setor imobiliário.



**Foto 1:** Edifício residencial na Rua São João  
**Autor:** Andreza Carvalho, em 12/07/08

---

#### **Nota**

[1] BRITO. Prédios existentes no Município em 1910 – Relação da Recebedoria do Estado - Recenseamento municipal – 1913 Inspectoria de Estatística, Propaganda e Educação Sanitária – 1923. Nos anos citados, o bairro ainda era tratado como freguesia.

#### **1. A sucessão do comércio sob as residências – modificação do perfil do bairro**

Tendo então os fatos citados como fenômenos, pode-se dizer que o que vem se apresentando no bairro é um reflexo direto da desvalorização do uso da terra, fenômeno ocorrente em inúmeras áreas urbanas, que no caso do bairro de São José se dá da seguinte forma: no princípio suas terras não possuíam alto valor imobiliário (como já comentado anteriormente) seus terrenos eram característicos de terras alagadiças, e por se tratar “de um sítio deltáico condicionou a formação de um espaço urbano cuja área central e inicial ficou fragmentada em várias porções” (MELO, 1978: 47) que com seu aterramento e a implantação de edificações de uso residencial, administrativo e cultural o bairro passou a segurar um dos mais altos valores de terreno no Recife; ao passar dos anos, a presença e organização do comércio faz com que, esta área passa a ter então novo valor econômico, onde antes predominava o espaço residencial e não existia intenso fluxo comercial passa a abrigar o centro do comércio atacadista e varejista da cidade (ver Foto 2).



**Foto 2:** Rua dos Ramos  
**Autor:** Andreza Carvalho, em  
21/10/2008

Atualmente, o bairro com grande parte de sua área desconfigurada é alvo de interesse de construtoras imobiliárias, com incentivo do Governo Municipal, Estadual e da União[2] no objetivo de originar uma revalorização do lugar, oferecendo não só revitalização de alguns de seus imóveis, como também dando-lhe novos equipamentos urbanos afim de provocar uma nova dinâmica e formação de uma nova paisagem para o bairro.

Diferentemente dos bairros da Ilha de Joana Bezerra e do bairro do Recife (ambos inseridos na área central da Cidade do Recife) que tiveram sua taxa de crescimento populacional crescente (como visto em pesquisa elaborada pela Prefeitura da Cidade do Recife, 2005) o primeiro, vítima do fenômeno de marginalização e favelização das áreas margeantes do centro da cidade, e o outro, vítima do crescimento populacional decorrente de novos investimentos econômicos em sua área, o bairro de São José apresentou sua taxa de crescimento populacional anual negativa de 1,97 (Tabela 2), como também de um modo geral, praticamente toda a área central do Recife.

Valendo salientar que nas demais áreas da Cidade do Recife, onde ocorreu o crescimento negativo da população, o fenômeno não veio a impulsionar a procura por investimentos em suas respectivas áreas, mais sim, acentuou a evasão e fez motivar a intensificação da alternância na utilização de suas áreas (comércio, serviços, transportes).

**Tabela 2:**  
**Taxa de crescimento anual da população por**  
**bairro entre 1991 e 2000 – RPA[3] 1**

Bairro	Taxa de crescimento
--------	---------------------

	anual da população entre 1991 e 2000
Boa Vista	-2,17
Cabanga	-2,19
Coelhos	-0,06
Ilha do Leite	-0,93
Ilha Joana Bezerra	1,98
Paissandu	-3,71
Recife	5,68
Santo Amaro	-0,36
Santo Antônio	2,73
Sao José	-1,97
Soledade	-2,98
<b>Fonte:</b> Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.	

## Notas

- [2] Proposta apresentada pelo Projeto: Complexo Turístico-cultural Recife – Olinda, elaborado em parceria pelo Governo da União, Governo do Estado de Pernambuco, Governo Municipal das Cidades de Recife e Olinda e Empresas privadas.
- [3] Região Político administrativa

## 2. O bairro como lugar

Para a Geografia, o que vem a interessar são as transformações, a relação entre o homem e os meios físicos e humanos, refletidos no espaço, as mobilidades existentes no cotidiano das cidades. Tomando base então o conceito de lugar, onde “... lugar se refere de forma indissociável ao vivido, ao plano do imediato.” (CARLOS, 23: 1996), dizendo assim a necessidade de trabalhar com os objetos e as ações, sobrepondo o espaço e o tempo.

O Bairro de São José é o exemplo de recorte espacial onde são percebidas estas relações, um lugar comum, representando para Cidade um sentimento nostálgico e inerte, atualmente dinâmico e atrativo de novos empreendimentos imobiliários. Os promotores imobiliários[4] neste caso, juntamente com o Governo do Estado, vem direcionando seu capital para a produção de um novo espaço acolhedor destinado à produção de habitações não populares, impulsionando novas funções (fixos e fluxos) para o bairro, características estas que, como cita CORRÊA (1995, p.94), “... a estratégia dos promotores

imobiliários é basicamente a de dirigir a produção de residências para satisfazer a demanda solvável e obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer à demanda não-solvável”.

---

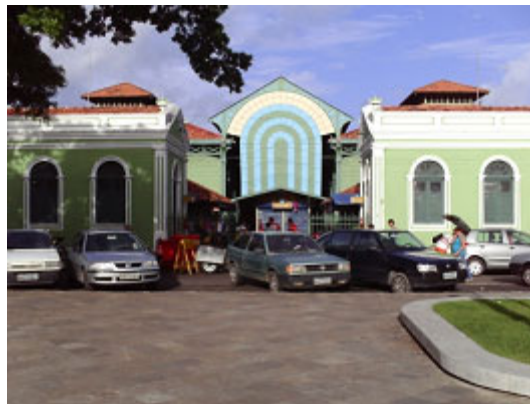
### **Nota**

[4] Conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção física do imóvel e sua comercialização.

### **3. Os valores do bairro e sua renovação urbana**

Como consequência, o bairro passa a ser alvo de disputas, e decorrente a este fato, é provável que o mesmo passe a deter um preço elevado da terra, propondo a elevação de status em suas áreas e redondezas, diferenciando esta área das demais da Cidade, vindo a causar impactos na parcela de sua população de baixa renda que então reside em seu território. Fazendo assim, uma transformação na paisagem do bairro, refletindo em seu simbolismo e nas inter-relações existentes até então.

O bairro de São José, numa perspectiva conceitual constitui uma das áreas centrais da Cidade do Recife, abriga atividades comerciais importantes (ver Foto 3) (comércio atacadista e varejista, depósitos), terminal de transportes inter-regionais e intra-urbanos, imóveis histórico-culturais, grande mercado empregador e grande concentração de trabalho informal.



**Foto 3:** Mercado de São José  
**Autor:** Andreza Carvalho, em  
12/07/2008

No caso, o bairro diferentemente dos demais centrais da Cidade, é território de grandes monumentos históricos (ver Foto 4), palco de manifestações culturais e possuidor de um valor cultural e histórico bastante importante para seus cidadãos. No entanto, paralelo a este sentimento vêm às iniciativas de revitalização via implantação de novos equipamentos urbanos, passando a um novo lugar construído, assumindo novas relações e funcionalidades.



**Foto 4:** Igreja de São Pedro dos Clérigos  
**Autor:** Andreza Carvalho, em 12/07/2008

Concorrentes a estas relações, a Geografia vem a tomar parte da problemática na intenção de mostrar as faces da viabilidade econômica e turística que empreendimentos de intervenções urbanas como estes (destinado ao público da classe média e alta) podem proporcionar para a dinâmica da Cidade como um todo (ver Foto 5), de modo que venha a incentivar importantes fluxos e fixos urbanos.



**Foto 5:** Edifícios Pier Duarte Coelho e Maurício de Nassau – Cais de Santa Rita – São José  
**Autor:** Andreza Carvalho, em 21/10/2008



#### 4. Considerações finais

A revitalização do bairro proposta pelos empreendedores imobiliários privados atuantes tem como proposta a implantação de um novo perfil de população residente para a área, tendo a grande problemática de grandes projetos urbanísticos que aliada à proposta de revitalização do ambiente urbano do local, argumenta ter como necessidade dar novo valor simbólico a elementos presentes no lugar, que venha impulsionar novas relações econômicas e sociais, através de investimentos, gerando novos investimentos e a procura do lugar por um outro tipo de população.

A discussão gerada a par da implantação de novas edificações dentro do polígono histórico arquitetônico do bairro rodeia a idéia de que, o novo não pode conviver harmoniosamente com o antigo, que o novo vem a impactar e desarmonizar o patrimônio histórico da Cidade; chegando a ofuscar o valor das demais edificações. No entanto, é preciso que se observe o estado real em que os mesmos e o próprio bairro se encontra, estado de abandono, degradação, desvalorizado pelos próprios cidadãos, os mesmos que dizem ter um sentimento particular pelo lugar, mas que também não tem a consciência de conservação e preservação de seu patrimônio. Uma renovação urbana não seria apenas uma revitalização, mais sim, uma nova vida e criação de seus fluxos e fixos, e o mais interessante, uma nova funcionalidade que possa conviver harmoniosamente com o todo.

#### Referências

- ARAÚJO, Tânia Bacelar de; ARAÚJO, Tarcísio Patrício de. "Recife: Desenvolvimento e desigualdade". Prefeitura da Cidade do Recife: Atlas do *desenvolvimento humano no Recife*, 2005.
- BRITO. Prédios existentes no Município em 1910 – Relação da Recebedoria do Estado -*Recenseamento municipal*– 1913, Inspectoria de Estatística, Propaganda e Educação Sanitária – 1923.
- CARLOS, Ana Fani A. A (re)produção do espaço urbano. São Paulo: EDUSP, 1994. p. 271.
- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. *O lugar no / do mundo*. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.
- CARVALHO, Andreza T. Felix. *Investimentos imobiliários privados em áreas centrais do sítio histórico do Recife: uma iniciativa de revitalização ou desconfiguração do lugar?* 2008. Monografia (apresentada ao final do Curso de graduação em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, UFPE, Pernambuco, Recife.
- CASTRO, Iná Elias de; CORREA, Roberto Lobato. *Geografia: Conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- CAVALCANTE, Amanda Santos. *Pólo São José – uma proposta de requalificação urbana para trecho do Bairro de São José*. UFPE, Abril 2006. Trabalho de graduação – TCC; Orientado por: Fernando Diniz Moreira.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. Editora Ática: São Paulo, 1995.

FERRAI, Celso. *Dicionário de urbanismo*. São Paulo: Editora Disal, 2004.

FREYRE, Gilberto e outros. “Quadro demonstrativo dos imóveis no Município do Recife” – *Livro do Nordeste – e A.P.E – Recife – 1979*.

GOVERNOS. *Projeto Complexo Turístico-cultural Recife – Olinda*. Elaboração: Governo da União, Governo do Estado de Pernambuco, Governo Municipal das Cidades de Recife e Olinda e Empresas privadas, 2007.

IPHAN. *Plano de preservação sítio histórico urbano*: termo geral de referência. Brasília: IPHAN, 2003. Disponível em: <<http://www.iphan.gov.br>>. Acesso em 09 de fevereiro de 2008.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

LOUREIRO, C.; AMORIM, L. “Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 1”. *Arquitexto – Revista eletrônica*, São Paulo. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arc000/esp286.asp>>. Acesso em: 09 de fevereiro de 2008.

LOUREIRO, Claudia; AMORIM, Luiz. *Vestindo pele do cordeiro: requalificação versus gentrificação no Recife*.

MATOS, Amílcar Doria. *Bairro de São José: um itinerário de saudade*. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1997.

MEDEIROS, João Bosco. *Redação científica*. São Paulo: Editora Atlas, 2004.

MELO, Mário Lacerda de. *Metropolização e subdesenvolvimento – o caso do Recife*. Recife: UFPE, 1978.

“Mercado imobiliário atrai estrangeiros”. *Jornal do Commercio*. Recife, 27 de jan. 2005. Disponível em: <[http://www.jc.uol.com.br/jornal/2005/01/27not\\_124155.php](http://www.jc.uol.com.br/jornal/2005/01/27not_124155.php)>. Acesso em 09 de fevereiro de 2008.

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. *Atlas do desenvolvimento humano do Recife*. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2005.

SANTANA, Jorge. *Notas introdutórias ao Planejamento*. Recife, 1990.

SPOSITO, Eliseu Savério. *Geografia e Filosofia*. São Paulo: Editora UNESP, 2004.

ULTRAMARI, Clóvis. *Grandes projetos urbanos no Brasil: conceitos, contextualização, e discursão de três casos*.

VASCONCELOS, C. “São José atrai novos moradores”. *Jornal do Commercio*. Recife, 31 de jul. 2005. Disponível em: <[http://jc.uol.com.br/jornal/2005/07/31/not\\_147159.php](http://jc.uol.com.br/jornal/2005/07/31/not_147159.php)>. Acesso em 07 de fevereiro de 2008.