

XXXIV Encuentro Arquisur.  
XIX Congreso: “CIUDADES VULNERABLES. Proyecto o incertidumbre ”

La Plata 16, 17 y 18 de septiembre.  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Universidad Nacional de La Plata

EJE: Investigación  
Área 3 – HISTORIA DE LA ARQUITECTURA, LA CIUDAD Y EL TERRITORIO

## **CIDADE PARA QUEM? DIREITO À CIDADE E AO PATRIMÔNIO**

**Raquel NEIMANN DA CUNHA FREIRE,** <sup>(1)</sup>  
**Maria Emília RODRIGUES REGINA** <sup>(2)</sup>

Arquitetas e urbanistas, Mestrandas em Conservação e Restauração de Monumentos e Conjuntos Históricos pela Universidade Federal da Bahia. Salvador (BA), Brasil. (+5571) 99620675,(+5571) 87416571

[quelneimann@gmail.com](mailto:quelneimann@gmail.com) <sup>(1)</sup>, [arqmilaregina@gmail.com](mailto:arqmilaregina@gmail.com) <sup>(2)</sup>

**RESUMO:** O presente artigo pretende discutir o modelo de urbanização que se está implantando na cidade do Recife, mais especificamente na área histórica da cidade, fazendo uma comparação analítica com as operações de desenvolvimento urbano ocorridas na França, a exemplo do *Paris Rive Gauche*. Em posição estratégica, banhada pela Bacia do Pina, entre a área fundacional da cidade e um bairro de classe média alta, na ilha de Antônio Vaz, está o local conhecido como Cais José Estelita, comprado em 2008 por um complexo de empresas privadas do setor imobiliário. Estas criaram então o *Consórcio Novo Recife*, apresentando para a área um projeto que desrespeita a escala e o gabarito existentes, sem estabelecer, explicitamente, nenhuma relação com a “preexistência ambiental” (Rogers, 1997). A falta de discussão com a população sobre o destino do Cais levou à criação do grupo *Direitos Urbanos* que, inspirados no *Occupy Wall Street*, promoveu uma ocupação político-cultural no Cais, em protesto contra a construção do atual modelo de desenvolvimento para a cidade. Recife, que se enquadra na “idade do ouro” cidadina, conforme afirma Bidou-Zachariassen (2006), em que “a cidade está agora no coração da economia mundial”, nos leva à questão: para quem se constrói a cidade?

**Palabras clave: PROJETO URBANO; PARIS; RECIFE; OLINDA**

**INTRODUÇÃO** Recife nasceu no cais, a partir de um ancoradouro natural. Foi fundada em 12 de março de 1537, dois dias após a fundação de Olinda, centro da capitania de Pernambuco. Esta capitania era uma das principais produtoras de açúcar do período colonial. Foi invadida em 1630 pelos holandeses, que incendiaram Olinda e se estabeleceram no porto do Recife (Fig. 1). Em 1637, Maurício de Nassau assumiu o governo de Recife, e fundou a Maritzstad (Mauricéia) na ilha de Antônio Vaz, introduzindo o pensamento europeu de inspiração renascentista ao impor uma ordem geométrica racionalista que antecipa o traçado à ocupação (Marinho, s/d) (Fig. 2). Após a expulsão dos holandeses em 1654, o modelo de ocupação do território volta a ser o tradicional português, com ruas estreitas e pátios que se abrem para as construções religiosas.

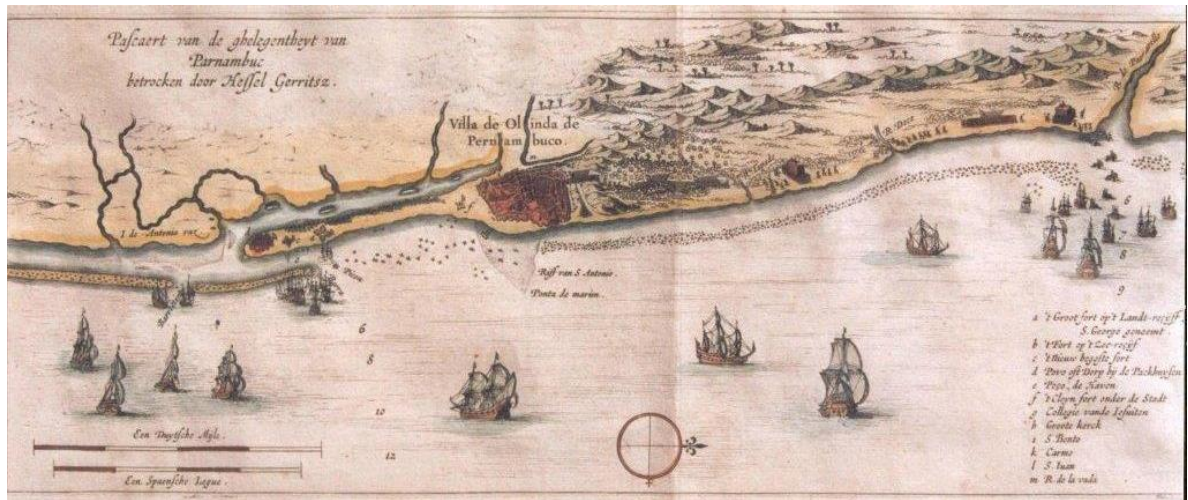


Fig. 1. Cidade do Recife em 1630. Fonte: <http://www.luizberto.com/wp-content/2013/07/Mapa-do-Porto-do-Recife-c-1630.jpg>.

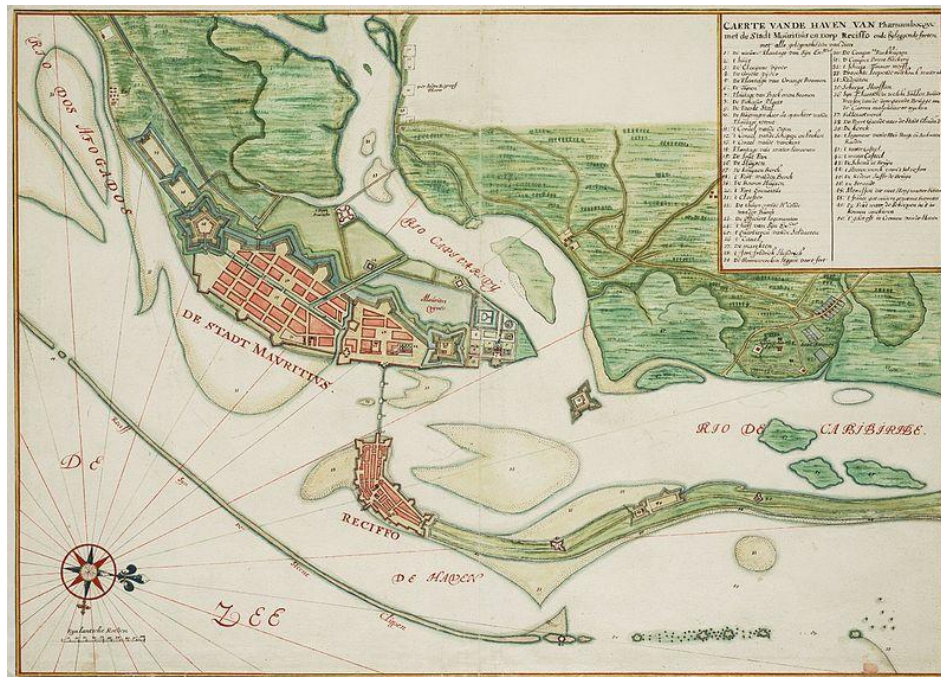


Fig. 2. Cidade do Recife em 1665.  
 Fonte:.....//pt.wikipedia.org/wiki/Cidade\_Maur%C3%ADcia#mediaviewer/Ficheiro:Recife-Map1665.jpg.

A partir do século XVIII, o desenvolvimento da cidade se apoia no comércio externo. No XIX, a cidade já apresenta um tecido denso urbanizado que corresponde ao centro histórico atual, formado através de aterros realizados ao longo dos séculos. Nesse período, o Recife passa a ser a capital da província. No séc. XX a cidade entra em um processo de acelerado crescimento e se coloca em prática o projeto de saneamento de Saturnino de Brito, a partir de 1907. Atualmente a cidade ocupa 218,435km<sup>2</sup> e uma população estimada de 1,6 milhão de habitantes. É a sede da área metropolitana que leva seu nome - a Região Metropolitana do Recife, com aproximadamente 3,70 milhões de habitantes (IBGE, 2014).

As décadas de 1970 e de 1990 são marcadas pelo crescimento desenfreado das cidades latino-americanas (D'arc, 2012) e pelo modelo de crescimento urbano centro-periferia, permanecendo assim durante muitos anos. O resultado desse desenvolvimento foi o

esvaziamento e a ociosidade das áreas tradicionais centrais e/ou históricas. No caso do Recife, outra situação levou à perda da dinâmica urbana da área fundacional histórica: a saída do porto de sua área original para Suape, uma praia ao sul, fora da cidade, com a proposta de criação de um porto-indústria (SUAPE, s/d). A partir de 1983, ano em que o novo porto começa a operar (apesar da sua instalação ter sido iniciada na década de 1960), o porto tradicional vai sendo gradativamente esvaziado de suas atividades portuárias até se tornar hoje um centro turístico.

**AS ORIGENS DO NOVO RECIFE** A partir da implementação do estatuto da cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (ESTATUTO DA CIDADE, s/d), que regulamenta o capítulo "Política Urbana" da Constituição Federal, começaram a surgir programas governamentais com enfoque na necessária reocupação dos centros históricos das cidades brasileiras, dentre os quais estão propostas de planejamento urbano para as mesmas. Estando Recife e Olinda visceralmente ligadas, as esferas Federal, Estadual e Municipal desenvolveram um *masterplan* para as suas frentes de água associadas às áreas históricas / centrais.

A Proposta urbanística de desenvolvimento urbano e metropolitano para Recife e Olinda contido no supracitado *masterplan* de 2005 previa intervenções na faixa litorânea entre os centros históricos das duas cidades. A área de abrangência do projeto foi dividida em doze setores, cada um com diretrizes específicas. A intervenção deveria ocorrer em um período de 15 a 20 anos. A área de abrangência do projeto, denominada "Zona de Intervenção", trabalhava com terrenos ociosos, ocupados por assentamentos precários ou com usos passíveis de desativação, caso do Porto do Recife e do cais José Estelita. Os projetos para os setores seriam implantados por meio de parcerias público-privadas. O trabalho também contou com participação e consultoria da organização social Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD) e da empresa pública portuguesa Parque Expo. "O plano é inovador por superar a forma setorial e burocrática de se fazer projetos urbanísticos", afirmou a arquiteta e urbanista Raquel Rolnik, então secretária nacional de programas urbanos do Ministério das Cidades (Figuerola, 2012).

O projeto urbanístico trabalhava um contínuo urbano de 8 km de extensão e a articulação da cidade com as frentes de água. Possuía 1,5 milhão de m<sup>2</sup> de áreas livres, previa a dotação de equipamentos comunitários e turísticos, a urbanização de áreas degradadas sob o ponto de vista da diversidade funcional, propondo a melhoria e a ampliação da infraestrutura existente. A "Zona de Intervenção" abrangia 470ha (359ha no município do Recife e 111ha em Olinda) divididos em dois tipos de intervenção (Figuerola, 2012): áreas de renovação urbana (setores subutilizados e ociosos, mas possuidores de grande potencial urbano, onde o cais José Estelita se encontra) e áreas de requalificação urbana (assentamentos informais, de baixa renda, que deveriam ser integrados à cidade social e territorialmente). Apesar da secretária nacional de programas urbanos defender o caráter social do plano, considerando que "Um dos pontos fortes é a inclusão social e territorial das populações carentes" (Rolnik *apud* Figuerola, 2012), na época, o projeto foi taxado de um complexo imobiliário mascarado de proposta urbanística (Fig. 3 e 4).

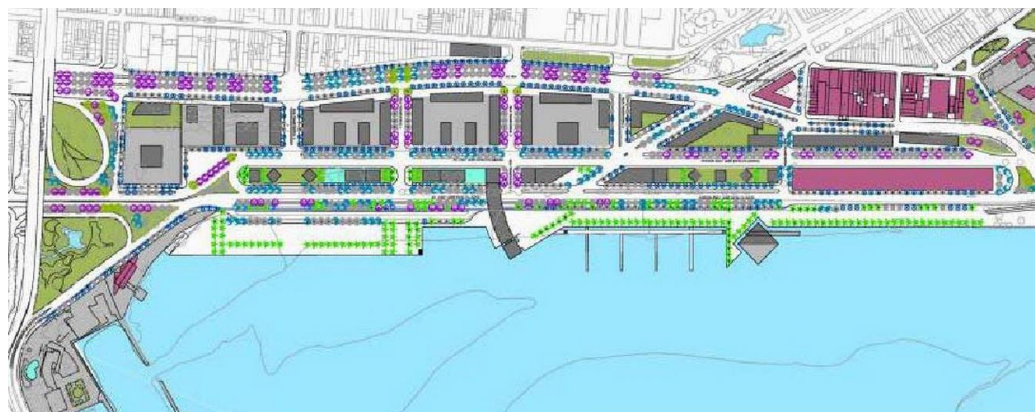


Fig. 3. Masterplan do projeto Recife - Olinda 2008, ocupação e desenho das quadras. Fonte: <https://direitosurbanos.wordpress.com/tag/urbanismo/page/2/>.



Fig. 4. Masterplan do projeto Recife - Olinda 2008, estudo de massa. Fonte: <https://direitosurbanos.wordpress.com/tag/urbanismo/page/2/>.

O *masterplan* é desenvolvido em decorrência de propostas contidas no *Metrópole 2010* (1998), do próprio Plano Diretor de 1998, do *Metrópole Estratégica* (2002) e do *Plano do Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda* (2003), em 2005, por identificar da região como um território de oportunidades para a atração de empreendimentos (Reynaldo, 2009).

**O PROJETO PARA O CAIS JOSÉ ESTELITA** Em posição estratégica, banhada pela Baía do Pina, entre a área de fundação da cidade e um bairro de classe média alta, a ilha de Antônio Vaz ganhou, em meados do século XIX, uma área de aterro, mais tarde ocupada pelas linhas da Estrada de Ferro Recife - São Francisco, seus armazéns e cais. Propriedade da Rede Ferroviária Federal (RFFSA) (Fig. 5), este local de pouco mais de dez hectares, conhecido como Cais José Estelita, foi vendido por leilão em 2008 para um complexo de empresas privadas do setor imobiliário, o qual criou o *Consórcio Novo Recife*, pretendendo construir ali um complexo imobiliário de alto padrão - o projeto *Novo Recife* - com um programa arquitetônico composto por residências, salas comerciais, flat e hotel destinados a uma população de dezesseis mil habitantes.



Fig. 5. Foto aérea do local. Fonte: <http://www.viomundo.com.br/denuncias/ocupeestelita-e-o-ataque-dos-baroes-da-destruicao-imobiliaria.html>.

Ação da iniciativa privada, o *Novo Recife* propunha doze torres com quarenta pavimentos, sendo oitocentas e dez unidades em nove edifícios para habitação (sete residenciais e dois flats), dois comerciais e um hotel. Nos 355.000m<sup>2</sup> de área privada, pouco mais de cinco mil vagas para carros (computando cerca de treze mil viagens de carro por dia, com até 1.700

automóveis nos horários de pico), as promessas de uma biblioteca pública e de 90.000m<sup>2</sup> de parque público.

A duvidosa qualidade do desenho arquitetônico e urbano, a verticalização excessiva, a sua inserção no tecido preexistente em dissociação com a cidade, geraram uma insatisfação por parte da sociedade civil, que cobrava, além da função social da propriedade (ainda mais em se tratando de patrimônio da União), um projeto que atendesse às especificidades ambientais e culturais do local, em respeito à escala e ao gabarito existentes. O *Novo Recife*, ao propor, sem nenhum pudor, a demolição dos antigos galpões de açúcar, característica identitária do lugar, não procura estabelecer, explicitamente, nenhuma relação com a “preexistência ambiental” (Rogers, 1997) (Fig. 6 e 7).



Fig. 6. A simulação da implantação do projeto no terreno. Fonte: <http://fabiano-amorim.blogspot.com.br/2014/06/as-razoes-da-briga-entre-o-movimento.html>



Fig. 7. Simulação da Implantação do projeto Novo Recife com a “preexistência ambiental”. Fonte: [http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2014/11/06/interna\\_vidaurbana,541095/consorcio-apresenta-redesenho-do-projeto-novo-recife.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2014/11/06/interna_vidaurbana,541095/consorcio-apresenta-redesenho-do-projeto-novo-recife.shtml)

**PARIS RIVE GAUCHE** Para efeito de comparação com o modelo recifense, a operação público-privada em realização no perímetro urbano que se estende da Estação de Austerlitz aos limites do município de Ivry, margeando o Rio Sena e a Rua Chevaleret, em Paris, cobre uma área de 130 hectares, dos quais 26 abrangem linhas férreas. “A maior operação urbana realizada depois do trabalho Haussmanniano no século XIX” (Paris Rive Gauche,

s/d), Paris Rive Gauche começou a ser estudada e idealizada no final da década de 1980, dando início à sua implementação a partir da criação de uma zona de desenvolvimento (*zone d'aménagement concerté* – ZAC) em 1991, na área pertencente ao 13º distrito (Paris está dividida em 20 distritos), então ocupada por uma sucessão de antigos terrenos industriais em fraca atividade. A partir da aprovação pelo Conselho de Paris do plano de desenvolvimento da zona (plan d'aménagement de zone – PAZ), inicialmente batizada “Sena Rive Gauche”, designou-se a Sociedade de Estudo, de gerência de projeto e de desenvolvimento - SEMAPA (*Société d'Étude, de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne*) para sua implantação (Paris Rive Gauche, s/d), sendo seu papel a aquisição dos terrenos, a definição do projeto urbano e dos projetos de arquitetura, a implantação da infraestrutura e a cessão do direito de construir (Adam, 2009: 171), cumprindo as exigências do sistema de planejamento francês, pois

A ZAC permite que o poder público atue como um incorporador imobiliário. Uma vez definida a área e o projeto de intervenção, todos os terrenos são adquiridos pelo Estado ou por organização à qual o Estado delega essa função. Essa organização – em geral uma sociedade de economia mista – promove os investimentos necessários em infraestrutura e revende os terrenos à iniciativa privada, incorporando a valorização decorrente dos melhoramentos realizados no preço dos imóveis. (Marelonka, 2010:57)

Entendendo ainda a necessidade da integração das ZACs à cidade como um todo (Bervas; Lemée apud Marelonka, 2010:58), desde o ano 2000 a proposição de qualquer nova ZAC implica na revisão do plano local de urbanismo (PLU – Plan Local d'Urbanisme). Inicialmente pensada para negócios, escritórios e serviços, a exemplo do *La Défense*, a decisão pela instalação da Universidade de Paris 7, áreas verdes e moradias, mudou consideravelmente a abrangência da intervenção. No entanto, as orientações programáticas definidas em 1989, que estabeleciam a organização do traçado viário a partir de um eixo estrutural paralelo ao rio Sena; o limite de gabarito para os edifícios; a proteção e a reabilitação dos edifícios históricos; o desenvolvimento de uma rede de transporte público eficiente para diminuir o uso do automóvel; a setorização da intervenção; e grandes equipamentos públicos e de infraestrutura (Duval-Zac apud Marelonka, 2010:60-61) foram mantidas.

Assim, a área destinada a escritórios foi revista para baixo, para favorecer o uso misto do bairro e o desenvolvimento de outros usos e programas. A escolha de um local para implantar um polo universitário foi complementada por reequilíbrios programáticos operados a partir de 2001, a fim de melhor responder às demandas dos parisienses: diminuição da área de escritórios em benefício de equipamentos e de habitação, especialmente de caráter social e para o público estudante; aumento e realocação das áreas verdes; desenvolvimento de sistemas de circulação exclusivas para pedestres; etc. (Marelonka, 2010:67)

Os primeiros trabalhos se deram no implemento das estradas, e nas redes de esgoto e de eletricidade, já em 1992. Em 1993, foram iniciadas as obras da linha 14 do metrô. Concursos de projetos urbanos e arquitetônicos para prédios de apartamentos e edifícios universitários, além de consultas internacionais sobre a urbanização dos quarteirões e a interface antigo / novo foram realizados a partir de 1992, com a conclusão, em 1996, da ponte Charles de Gaulle e a mudança dos primeiros habitantes no mesmo ano.

Em função da sua dimensão, o ordenamento se deu com a divisão do território em quatro partes, articuladas cada uma em torno de um centro nevrálgico: A Biblioteca Nacional da França (BnF); A Estação de Austerlitz; o polo universitário (fruto de um acordo entre cidade,

estado e região); o Boulevard Periférico e o do General Jean Simon (Paris Rive Gauche, s/d). O primeiro edifício âncora a ser construído, a Biblioteca Nacional da França François Mitterrand, simboliza o universo abarcado pela operação, que pretende reunir as diversas variantes da vida cotidiana, com habitações, escritórios de negócios, comércios, serviços, escolas, creches, equipamentos públicos e culturais, percorrendo diversas camadas sociais para promover a diversidade, num tecido imbricado que contempla “tudo aquilo que faz de uma cidade um lugar para se viver” (Paris Rive Gauche, s/d). A mistura urbana e social é reforçada pelo polo universitário formado pela Paris 7 – Diderot, a escola de arquitetura Paris-Val-de-Seine e o Inalco (Institut National des Langues et Civilisations Orientales), grandes aglutinadores de estudantes e motivo para implementação de habitações estudantis. A certificação “Gestão Ambiental” ISO 14.001, foi obtida em 2000 e renovada em 2010, quatro anos após a entrega da passarela peatonal Simone de Beauvoir.

Os números preveem uma população de 20.000 habitantes para o ano de 2020, com um total de 7.500 unidades e 585.000m<sup>2</sup> em habitação (6.000 alojamentos familiares, 1.500 estudantis), sendo metade dos números em habitação social; 60.000 empregados nos 745.000m<sup>2</sup> de escritórios; 405.000m<sup>2</sup> de serviços e comércios artesanais, liberais, comerciais, de pesquisa e relacionados ao rio; 665.000m<sup>2</sup> em equipamentos públicos (250.000m<sup>2</sup> para a BnF, 210.000m<sup>2</sup> para Universidade, 55.000m<sup>2</sup> em equipamentos de bairro), além de 98.000m<sup>2</sup> de áreas verdes, com 2.000 árvores plantadas.

Até o ano de 2013, já estavam concluídas cerca de 50% das obras, representando 294.000m<sup>2</sup> em habitação, 448.300m<sup>2</sup> em escritório, 99.500m<sup>2</sup> em serviços e comércio e 29.700m<sup>2</sup> em equipamentos de bairro. Já contava com mais de 8.000 habitantes, 20.000 trabalhadores, 30.000 estudantes, professores, investigadores e funcionários administrativos.

A cronologia das intervenções em *Paris Rive Gauche* (...) dá uma idéia do vulto e da qualidade dessa operação. Ela revela a simultaneidade das iniciativas e a complementaridade dos investimentos. Por exemplo, a partir da construção da biblioteca nacional (1991-1995) foi possível viabilizar comercialmente as primeiras unidades residenciais e também a extensão da rede de metrô. Os primeiros moradores se mudaram para Tolbiac em 1996. O primeiro centro comercial, assim como a primeira escola e a primeira creche foram inaugurados no ano seguinte. As adesões institucionais foram sendo viabilizadas aos poucos. (Marelonka, 2010:62)

Por mais utópico (distante da realidade brasileira) que o plano possa parecer à primeira vista, ele está em realização contínua desde os idos de 1988, onde os vinte e sete anos de estudo, implementação e desenvolvimento demonstram a íntima relação entre planejamento e execução, entre plano e projeto, incorporando mudanças e reorientações que o fizeram um verdadeiro compromisso com a construção de uma porção de cidade em que prevalecem os interesses coletivos dos seus cidadãos, acima daqueles particulares, imobiliários especulativos e capitalistas. O tratamento do antigo em relação ao novo se faz através da reabilitação de edifícios e das ligações viárias, pontes e passarelas que conectam os dois tempos de forma sensível; as preocupações em “favorecer a conservação do patrimônio e a afirmação de um projeto cultural”, em “reforçar o tráfego não motorizado e os transportes coletivos” e em “incrementar as ‘costuras’ entre os tecidos ambientais: o antigo 13º distrito e Ivry sobre o Sena” (Paris Rive Gauche s/d) estão presentes nos seus objetivos. Muito mais respeitosa para com as “preexistências ambientais”, a operação parisiense demonstra, do ponto de vista projetual, uma preocupação democrática com a cidade, mesclando usos e diversos grupos sociais (Maleronka, 2010), diferentemente do exemplo recifense que prioriza apenas uma camada social.

**OCUPE ESTELITA** Apesar dos questionamentos quanto às irregularidades no projeto, desde a posse do bem até questões relacionadas ao patrimônio e à ausência de estudos de

impacto de vizinhança e ambiental, a Prefeitura do Recife autorizou a demolição dos armazéns para a implantação do *Novo Recife*, a qual só foi interrompida porque um cidadão recifense filmou e fotografou o momento da derrubada de parte de um dos galpões, divulgando as imagens pouco antes de ser flagrado e agredido. Esse foi o estopim para a que o grupo *Direitos Urbanos* protestasse contra a falta de uma discussão, com participação da população, sobre o destino do Cais e sobre o modelo de desenvolvimento urbano proposto, reivindica um plano urbanístico estruturado, que garanta a função social da terra, preserve o patrimônio, promova um traçado viário integrado à malha existente e a continuidade da paisagem no Cais José Estelita, no estabelecimento de um conjunto: “A área em questão não só precisa ser preservada pela memória que representa, como precisa ser responsabilmente transformada e utilizada como ferramenta de ativação do Bairro de São José, a partir de suas próprias características históricas e culturais”. (Grupo direitos urbanos, 2012).

Apesar da autorização oficial para a demolição dos armazéns do Cais, o grupo *Direitos Urbanos* conseguiu interromper a sua total demolição, promovendo uma ocupação político-cultural no Cais, inspirados no *Occupy Wall Street* (movimento não violento contra a corrupção nos Estados Unidos), durante vinte e oito dias, quando, com uso de violência por parte da polícia, houve a reintegração da posse do terreno.

As pressões políticas, contudo, surtiram algum efeito, levando o governo a solicitar o redesenho do projeto ao consórcio, realizado, contudo, sem a modificação do potencial construtivo. Com o redesenho houve melhoria, do ponto de vista da inserção urbana, com a abertura da Avenida Dantas Barreto<sup>1</sup> até o Cais e com a criação de mais vias que cortam transversalmente o empreendimento. Reduziu-se um pouco o impacto paisagístico, com a diminuição de uma parte das edificações de 40 para 14 andares e o rebaixamento dos edifícios localizados perto dos armazéns preservados: as edificações agora sobem gradativamente, atingindo seu ponto mais alto próximo ao Cabanga, área que fica no lado direito da Figura 8. A altura mais reduzida das edificações perto dos armazéns permite a visualização, desde o Bairro do Pina e de sua Bacia, de parte da paisagem histórica da cidade, como o Recife antigo e os bairros históricos de São José e Santo Antônio. Outra modificação, a determinação de que ao menos 20% dos térreos das quadras sejam destinados ao comércio e a serviços nas vias transversais ensaia uma tentativa de incorporar dinâmica urbana ao local.

Agora com treze edifícios (dez residenciais, um flat, um hotel e um empresarial), introduziu-se uma maior variedade de tipologias para o uso habitacional, cujo número agora corresponde a 1.042 unidades, inserindo duzentas unidades de habitação social, a serem construídas a uma distância inferior a 300 metros dos imóveis do redesenhado *Novo Recife* e dos corredores de transporte público (onde prevê-se também um VLT – veículo leve sobre trilhos). Prometeu-se também o aproveitamento de parte dos remanescentes da rede ferroviária, como vagões e trilhos, para incorporação ao parque e implantação de equipamentos turísticos, educacionais, culturais e espaços multiuso para exposições, biblioteca, comércio e serviços de suporte às atividades dos parques (Baratto, 2015).



<sup>1</sup> Avenida proposta no Plano de Remodelação da Cidade do Recife, em 1932 sob os moldes das reformas urbanas realizadas na Paris de Haussmann.



Fig. 8. Redesenho do novo recife. Reduziram a altura das torres passando de 40 pavimentos para 14 andares. Mudança no sistema viário e nas quadras. Fonte: <http://www.archdaily.com.br/br/766594/prefeitura-de-recife-aprova-novo-plano-urbano-para-o-cais-jose-estelita>.

Com dados ainda incipientes sobre a construção do atual modelo urbano para a cidade, mantêm-se a tensa relação de conflitos entre a prefeitura, os empreendedores e os membros do grupo *Direitos Urbanos*.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS** As realidades aqui apresentada pretendem evidenciar a disparidade entre um modelo excludente e outro includente; entre projeto isolado e planejamento urbano ampliado. O que se propõe para o Cais José Estelita, mesmo com as recentes modificações, consiste numa intervenção alheia à cidade: é uma ilha não apenas do ponto de vista geográfico, mas também arquitetônico, social e cultural. O entrave está no isolamento dos edifícios de muitos andares, na escassez de uma vida cotidiana de bairro que se integre ao entorno e se expanda; na monotonia do perfil socioeconômico, na negação da rua como extensão da moradia.

Fazendo uma rápida comparação entre os programas e os números do *Paris Rive Gauche* e do o *Novo Recife* (Tabela 1), percebe-se a discricionariedade no primeiro e a vaguidão do segundo, onde a confusão de informações, repleta de dados genéricos e incompletos abrem um universo de possibilidades, deixando margem para inúmeros questionamentos e grandes dúvidas sobre a real modificação do espaço e do efetivo ganho (ou perda) para a cidade.

Na verdade, o que se esboça é a vida urbana deixada ao jogo de um mercado voraz e insaciável, embasado por uma visão patrimonialista alimentada por um Estado que, por incapacidade ou conveniência, não demarca corretamente a fronteira entre os interesses públicos e privados. (Souza, 2015)

	ZAC RIVE GAUCHE		NOVO RECIFE		REDESENHO NOVO RECIFE	
	Ação Público-privada		Ação Privada		Ação Privada	
Terreno (ha)	130	100,00%	10	100,00%	10	100,00%
Ferrovias (ha)	26	20,00%	?	?	?	?
Habitação (m²)	585.000	23,42%	810 unidades em 9 edifícios		1042 unidades em 10 edifícios	
Habitação Social (m²)	292.500	11,71%	-	-	200 unidades	
Escritórios (m²)	745.000	29,82%	3 edifícios		3 edifícios	10.600m²
Serviços e Comércio (m²)	405.000	16,21%				
Equipamentos Públicos (m²)	665.000	26,62%	Biblioteca Pública		20% maior que a área pública anterior / 60.000m² de Parque Público	
BnF (m²)	250.000	10,01%	Parque Público 90.000m²			
Universidade (m²)	210.000	8,41%	5.072 vagas para carros			
Equip. de Bairro (m²)	55.000	2,20%	?	?	?	?
Áreas Verdes (m²)	98.000	3,92%	?	?	?	?
Total (área construída em m²)	2.498.000	100,00%	352.186m²		?	?
População residente		20.000				16.000
População flutuante		60.000				75.000
Gabarito dos Edifícios	< 30 pavimentos		40 pavimentos		entre 12 e 38 pavimentos	

Tabela 1: Comparação sintética entre números e programas do *Paris Rive Gauche* e *Novo Recife*. Fonte: Autoras, 2015.

Roberto Pane, em meados da década de 1950, já defendia que o crescimento e o desenvolvimento urbanos deveriam estar intimamente atrelados ao planejamento das áreas

centrais das cidades italianas, uma vez que a cidade é não formada apenas de “poesia arquitetônica”, ou seja de projetos monumentais específicos, mas de uma “literatura construída” – do conjunto das edificações, em defesa da leitura da cidade como um todo: “Uma específica civilização não poderá ser demonstrada por algumas obras de poesia mas por uma difusa literatura arquitetônica que encontre lugar próximo àquela do passado”<sup>2</sup> (Pane, 1959: 16). Para tanto, faz-se necessário que o antigo e o novo não só podem como devem dialogar, que o presente é a continuidade do passado. De acordo ainda com Pane, “se o novo e o antigo não podem coexistir, significa dizer simplesmente que entre nós e o passado foi produzida uma intransponível fratura”<sup>3</sup> (PANE, 1959: 4).

A cidade precisa ser pensada enquanto lugar público, onde há o encontro de culturas, onde o cidadão comum possa se sentir parte de uma coletividade dotada de liberdade e identidade. Ainda:

Uma cidade não pode ser vista tão somente como ‘oportunidades de negócios’ ou como ‘negócios de oportunidades’. As cidades são geralmente locais privilegiados de difusão e inovação de ideias, além do seu papel tradicional de centro de interesses econômicos, produção e progresso tecnológico e, firmando-se, como local por excelência da cooperação intelectual e cultural da sociedade.(Souza, 2015).

**AGRADECIMENTOS** Pesquisa parcialmente apoiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB), T.O. BOL 2061 /2014 e T.O. BOL 2104 /2014.

#### REFERÊNCIAS

Adam, D. (2009). Aspectos Econômicos e Financeiros de uma Operação Urbana Ilustração com o Caso de “Paris Rive Gauche” (PRG). In: *Operações urbanas: anais do seminário Brasil – França / Ministério das Cidades* (pp 171-.181). Brasília: Ministério das Cidades. Disponível em:

[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Biblioteca\\_Livro\\_Operacoes\\_Urbanas\\_Anuais\\_Seminario\\_BeF.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Biblioteca_Livro_Operacoes_Urbanas_Anuais_Seminario_BeF.pdf).

Baratto, R. (2015). Prefeitura de Recife aprova novo plano urbano para o Cais José Estelita. In: *Archdaily*. Disponível em:

<http://www.archdaily.com.br/br/766594/prefeitura-de-recife-aprova-novo-plano-urbano-para-o-cais-jose-estelita>.

Bidou-zachariassen, C. (coord). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

D’arc, H. R. (2012). Introdução. In: D’arc, H. R. e Memoli, M. (Orgs.). *Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades*. São Paulo: Editora SENAC.

Figuerola, V. (2012). *Apresentação do projeto Urbanístico Recife-Olinda*. Disponível em: <https://direitosurbanos.wordpress.com/tag/urbanismo/page/2/>.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2014) Recife, Pernambuco. Cidades. Disponível em:

<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=261160&search=||infoqr%E1ficos:-informa%E7%F5es-completas>.

Macêdo, A. F. (2010). *Análise do desenho urbano e impactos do novo projeto no cais José Estelita: Projeto Recife-Olinda (2005) x Projeto MD e Cia (2008)*. Disponível em:

[http://www.scribd.com/fullscreen/85831105?access\\_key=key-1506hik2rs3tz5bamw51&allow\\_share=true&escape=false&view\\_mode=scroll](http://www.scribd.com/fullscreen/85831105?access_key=key-1506hik2rs3tz5bamw51&allow_share=true&escape=false&view_mode=scroll).

Maleronka, C. (2010). *Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea*. Tese Doutorado. Doutorado em: Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

Marinho, G. (s/d). *O Recife: Histórias de uma cidade*. Disponível em:

<http://www.recife.pe.gov.br/cidade/projetos/historia/cap3/cap3-box4.html>.

<sup>2</sup> Tradução das autoras.

<sup>3</sup> Tradução das autoras.

- Pane, R. (1959). *Città antiche, edilizia nuova*. Napoli: ESI.
- Reynaldo, A. (2009). Projeto urbanístico Recife – Olinda. In: *Operações urbanas: anais do seminário Brasil - França / Ministério das Cidades*. Brasília: Ministério das Cidades. Disponível em:  
[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Biblioteca\\_Livro\\_Operacoes\\_Urbanas\\_Anuais\\_Seminario\\_BeF.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Biblioteca_Livro_Operacoes_Urbanas_Anuais_Seminario_BeF.pdf).
- Rogers, E. N. (1997). Le preesistenze ambientali e i temi pratici contemporanei. In: \_\_\_\_\_. *Esperienza dell'Architettura* (pp. 279-287). Milão: Skira.
- Souza, L. A. (2015). Salvador é esquadrejada em novo processo de modernização. In: *Notícias UOL Opinião*. Disponível em:  
<http://noticias.uol.com.br/opiniao/coluna/2015/07/09/salvadoreesquadrejadaemnovoprocessodemodernizacao>.
- Truffi, R. (2014). *A batalha pelo Cais José Estelita*. Site Carta Capital. Disponível em  
<http://www.cartacapital.com.br/sociedade/a-batalha-pelo-cais-jose-estelita-8652.html>