



Revista Brasileira de Gestão Urbana

scielo.br/urbe



Mercado de tecnologia como vetor da revitalização de áreas históricas: reflexões baseadas no caso recifense¹

Technology market as a driver of historic area revitalization: insights from the case of Recife

Geysa Vilela Marques^[a] 

Recife, PE, Brasil

^[a] Universidade Federal de Pernambuco (UFPE)

Norma Lacerda^[b] 

Recife, PE, Brasil

^[b] Universidade Federal de Pernambuco (UFPE)

Como citar: Marques, G. V., & Lacerda, N. (2024). Mercado de tecnologia como vetor da revitalização de áreas históricas: reflexões baseadas no caso recifense. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.16, e20230292. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20230292>

Resumo

Este artigo aborda o mercado de tecnologia enquanto propulsor da revitalização de áreas históricas, tendo como objeto de reflexão o Projeto Porto Digital (Recife-PE), cujas empresas nele "atracadas" se concentram no Bairro do Recife. Em suas linhas centrais, o artigo aponta: (i) o êxito dessa iniciativa como política de

¹ Resultado de reflexões realizadas na pesquisa *Inovação e mercado imobiliário: (in)sustentabilidade dos processos de reabilitação de centros históricos brasileiros*, apoiada pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pela Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco (Facepe).

recuperação de bens patrimoniais no bairro em questão; e (ii) as contradições escancaradas em tempos de trabalho remoto, comprometendo a sustentabilidade na qualidade de política de revitalização de área histórica. Revelar tais questões exigiu analisar os mecanismos fiscais concedidos às empresas de tecnologia, a dinâmica imobiliária do bairro, a incapacidade do cluster de inovação quanto à atração de usos complementares e, em extensão, a insustentabilidade da política de revitalização adotada. E finaliza com a indicação das perspectivas e dos desafios futuros.

Palavras-chave: Parque Tecnológico. Política de revitalização. Insustentabilidade. Bairro do Recife, Porto Digital.

Abstract

This study addresses the role of the technology market as a driver for the revitalization of historic areas, with a focus on the Porto Digital Project in Bairro do Recife (Recife-PE), Brazil. The study identifies two central themes: (i) the success of this initiative as a policy for heritage asset restoration within the area and (ii) the contradictions emerging from the rise in remote work, which compromises its sustainability as a historic area revitalization policy. To explore these issues, we analyzed the fiscal incentives granted to technology firms, real estate trends in the district, the innovation cluster's limitations in attracting complementary uses, and the resulting challenges to the sustainability of the revitalization policy adopted. The study concludes by discussing future perspectives and ongoing challenges.

Keywords: Technology Cluster. Revitalization policy. Unsustainability. Bairro do Recife. Porto Digital.

Introdução

Os anos 1990 consistiram em um período de mudanças, com o ingresso do Brasil na lógica da acumulação capitalista globalizada. As baixas taxas de crescimento da economia brasileira não foram satisfatoriamente alteradas, em confronto com o que se alcançara na década de 1980. Isso, aliado à descentralização político-administrativa, levou governos locais a aderir ao chamado planejamento estratégico de cidades, com vistas à atração de empresas. Nesse contexto, os centros históricos de muitas cidades do País, embora decadentes, se tornaram reconhecidos como portadores de um conjunto valioso de equipamentos, infraestruturas e edificações passíveis de serem convertidos para novos usos (Lacerda & Fernandes, 2015; Fernandes, 2015).

No caso do Centro Histórico do Recife (CHR), foi elaborado em 1992 o Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR), com o objetivo de fazer desse espaço um centro regional de serviços modernos, com comércio, lazer e cultura para os recifenses, além de polo turístico nacional e internacional. Os esforços iniciais foram concentrados na implantação de atividades de lazer, sobretudo bares e restaurante. Mas, a partir do final dos anos 1990, várias atividades fecharam suas portas, já que não existia demanda gerada por outras atividades no próprio bairro. A situação apontava, desde então, para o risco da insustentabilidade de políticas de reabilitação ancoradas na monofuncionalidade.

Cabe destacar que, em 1991, a abertura comercial do Brasil liquidou a reserva de mercado do setor de informática. A nova Política Nacional de Informática (PNI) estabeleceu as seguintes contrapartidas: isenção do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) às empresas que fabricassem produtos da indústria de informática no País; ampliação de benefícios fiscais às empresas desse setor instaladas no Brasil, nacionais ou estrangeiras; obrigatoriedade de as empresas beneficiadas investirem 5% do faturamento bruto em Pesquisa e Desenvolvimento (P&D), dos quais 2,3% deveriam ser aplicados mediante convênio com universidades ou institutos de pesquisa e, destes, 0,8% em instituições de pesquisa localizadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste (Lacerda & Fernandes, 2015; Fernandes, 2015).

Nessa conjuntura, nacional e local, as estratégias do PRBR foram revistas, inclusive, em face das oportunidades proporcionadas pela atuação conjunta de acadêmicos, gestores públicos e iniciativa privada, reunidos em torno da implantação de um parque tecnológico. Assim, em 2000, foi criado o Projeto Porto Digital (PPD), com o propósito de atuar em duas frentes: criar um *cluster* global de desenvolvimento de *software* e serviços baseados em Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), e promover a revitalização do Bairro do Recife².

Passados mais de vinte anos, é indiscutível o quanto esse projeto estimulou a recuperação de bens patrimoniais nesse sítio histórico. Todavia, a pandemia da Covid-19 acarretou mudanças estruturais, sem precedentes, dentre as quais se destaca o modelo de trabalho *home office*.

Mesmo após a retomada das atividades presenciais, o teletrabalho se manteve como uma prática no setor de tecnologia e inovação. Esse fato provocou uma queda significativa no fluxo de pessoas no bairro e atingiu os segmentos econômicos relacionados à demanda de consumo gerada pelos trabalhadores do parque tecnológico. A situação incitou a formulação dos objetivos do presente artigo: (i) mostrar que o PPD, embora tenha tido êxito enquanto política de recuperação de bens patrimoniais situados no Bairro do Recife – o que tem contribuído para recriar a espacialidade³ ali existente –, vem apresentando contradições, notadamente em tempos de trabalho remoto; e (ii) desvendar os aspectos que comprometem a sua sustentabilidade na qualidade de política de revitalização do bairro.

Para atingir esses objetivos, o texto se desenvolve em cinco etapas. Na primeira, investigam-se os mecanismos fiscais concebidos para que empresas de TIC e de Economia Criativa (EC)⁴ “atracuem” na área de abrangência territorial do PPD. Na segunda etapa, são tecidas considerações a respeito da dinâmica imobiliária do Bairro do Recife, local de concentração dessas empresas. Na terceira, analisam-se os ativos patrimoniais geridos pelo Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD). Na quarta etapa, chama-se a atenção para a centralidade do *cluster* de inovação e seus limites quanto à atração de usos complementares no bairro. Na quinta, aponta-se a insustentabilidade da política de revitalização ali adotada, bem como identificam-se os desafios e as perspectivas futuros.

Aparatos fiscais para “fisgar” empresas do setor de TIC e de EC

Desde 1997, o Bairro do Recife conta com a redução ou a isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e a restituição de até 100% do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Esses instrumentos estavam previstos no Plano Específico de Revitalização da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural 9 – Bairro do Recife (ZEPH-09), Lei nº 16.290 (Recife, 1997), que inaugurou as normativas disciplinadoras da promoção de usos e atividades em favor da reconversão imobiliária desse bairro.

Com a chegada do Porto Digital, os incentivos foram consubstanciados e passaram a conceber apoio financeiro a fundo perdido para pequenas empresas de TIC e serviços associados, desde que se estabelecessem no aludido bairro e recuperassem imóveis históricos (Lei nº 16.731) (Recife, 2001). Os decretos nº 19.253 (Recife, 2002a), nº 19.456 (Recife, 2002b) e nº 20.508 (Recife, 2004a), que regulamentaram a lei, não obrigavam a comprovação, pela empresa beneficiária, da realização dos investimentos na recuperação do

² Nesse caso, *bairro* compõe o substantivo próprio “Bairro do Recife”.

³ Aqui compreendida como a interação entre objetos e ações em que “os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes”. (Santos, 2006).

⁴ Em 2013, por meio de lei municipal nº 17.942/2013, foi incluído, no rol de atividades passíveis de serem abrangidas pelo Porto Digital, o setor da EC.

patrimônio histórico. Na sequência, foi promulgada a Lei nº 17.050 (Recife, 2004b), que dispôs tratamento jurídico diferenciado, simplificado e favorecido a pequenas empresas locais, estabelecendo a redução de alíquota do Imposto sobre Serviço (ISS) de 5% para 2% (Albuquerque & Lacerda, 2017).

A atual configuração jurídica de redução do ISS para as empresas ali localizadas foi instituída por meio do Programa de Incentivo ao Porto Digital, Lei municipal nº 17.244 (Recife, 2006); disso, resultou que deixou de vigorar a alocação de recursos a fundo perdido às empresas e a redução fiscal foi estendida a organizações de qualquer porte. A referida redução de alíquota foi um fator preponderante para as empresas “atracarem” no Bairro do Recife. É sobretudo essa lei e suas sucessivas alterações que têm influenciado a dinâmica imobiliária no território do Porto Digital e em seu entorno. Quando de sua edição, em 2006, a abrangência territorial limitava-se ao Bairro do Recife (Figura 1) e as empresas contempladas eram apenas aquelas prestadoras de serviços de informática e congêneres, incluindo serviços educacionais e de certificação orientados à TIC.

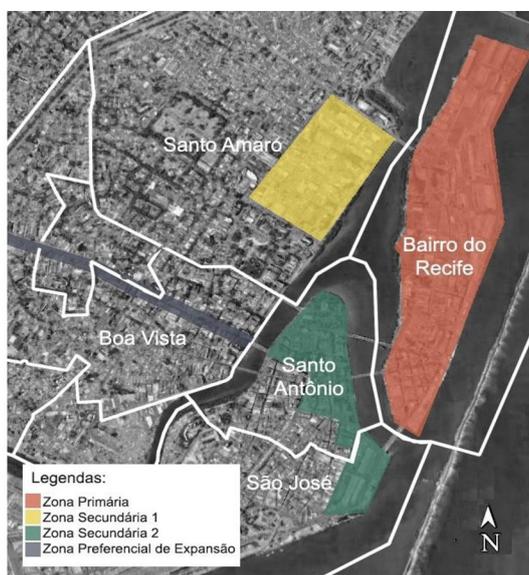


Figura 1 - Área de abrangência do Porto Digital. Fonte: Lei Municipal nº 18.168 (Recife, 2015). Elaboração: Grupo de Estudos sobre Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi/UFPE), 2021.

Mais tarde, novas áreas foram incorporadas ao parque tecnológico. A normativa de 2006 (Recife, 2006) foi alterada em 2013 (Recife, 2013) e em 2015 (Recife, 2015), o que significou a ampliação do perímetro do parque para além do Bairro do Recife e a admissão de outros setores econômicos – EC e educação de qualquer natureza –, mantendo, por tempo indeterminado, a alíquota do ISS de 2%. É importante revelar que a alteração de 2015 estabeleceu uma Zona Preferencial de Expansão (ZPE) concernente aos imóveis situados na avenida Conde da Boa Vista. Isso levantou questionamentos quanto à contrapartida do projeto na promoção da requalificação dos territórios reconhecidos como patrimônio histórico da cidade, visto que o quadrilátero de Santo Amaro e a avenida mencionada não estão qualificados sob essa premissa.

Segundo Fernandes & Lacerda (2019, p. 16), ao estabelecer um zoneamento para a área central recifense, o órgão gestor do parque tecnológico “dita uma nova geografia funcional para essa área para atrair empresas de TI e, ao mesmo tempo, promove competição desigual frente às tradicionais atividades nela instaladas”. Adicionalmente, como será abordado à frente, contribui para a monofuncionalidade territorial, sobretudo no Bairro do Recife, contrariando a orientação legal de diversificação de usos, prevista no Plano Específico da ZEPH-09 (*id.*, *ibid.*).

Em 2017, a Lei nº 18.337 (Recife, 2017a) dilatou o regramento da ZPE (lotes lindeiros da avenida Conde da Boa Vista) para qualquer outra área recifense, mantendo o dispositivo de que pelo menos 50% do quadro de funcionários da empresa deveria permanecer nas unidades das Zonas Primária e Secundárias 1 e 2. Ainda em 2017, a Lei nº 18.456 (Recife, 2017b) alargou outra vez a abrangência setorial do Porto Digital, incluindo atividades de inserção de textos, desenhos e outros materiais de propaganda e publicidade. Ao contemplar outros setores de atividades e ampliar a área de abrangência geográfica, o Porto Digital foi se desviando do objetivo inicial de reabilitar o Bairro do Recife.

Vale destacar que, à medida que se efetivava a ampliação territorial e setorial do incentivo fiscal, foi se desenhando uma reorganização funcional do Bairro do Recife em consonância, inclusive, com os interesses de um “novo mercado imobiliário” (Fernandes & Lacerda, 2019, p.18). Aos poucos, foi concebido no Recife um modelo de infraestrutura econômica para dar suporte à criatividade e estimular pessoas criativas a desenvolver novas ideias e produtos.

Evidencia-se outra dinâmica econômica e espacial no CHR. O bairro de Santo Antônio, especificamente as edificações lindeiras à avenida Guararapes, foi redescoberto pelo setor educacional privado (educação de ensino superior), graças à sua destacada centralidade e às políticas federais dos anos 2000 e começo dos anos 2010, principalmente o Programa Universidade para Todos (ProUni) e o Programa de Financiamento Estudantil (Fies).

Os dois eventos – parque tecnológico e polo educacional – suscitaram a recriação das espacialidades do Bairro do Recife e do bairro de Santo Antônio. Em extensão, provocaram forte valorização imobiliária entre 2001 e 2017, período que precede a pandemia (Fernandes & Lacerda, 2019). No início da década de 2020, essas porções territoriais foram gravemente atingidas pelos impactos da Covid-19, uma vez que o *home office* e o ensino a distância (EAD) se impuseram, com repercussões nas respectivas dinâmicas imobiliárias, ocasionadas pelo esvaziamento das atividades nesses bairros.

Se, por um lado, nas duas últimas décadas, as políticas públicas locais direcionadas ao CHR se concentraram, em sua maior parte, no território de promoção do polo de inovação, por outro, o bairro de São José, onde predomina o comércio popular tradicional, e o da Boa Vista, onde sobrevive um reduto habitacional, não foram objeto de intervenções urbanísticas significativas.

Em 2021, no ensejo da ampliação do *home office* e dos EADs, assim como do consequente esvaziamento das atividades econômicas no Bairro do Recife e no bairro de Santo Antônio, a Prefeitura instituiu o Recentro (Recife, 2021a), programa cujo objetivo é incentivar atividades econômicas e moradias de interesse social, situadas nas ZEPH-09 – Bairro do Recife – e ZEPH-10 – bairro de Santo Antônio e parte do bairro de São José, no intuito de promover a recuperação, a renovação, o reparo ou a manutenção de imóveis. Embora essa lei preveja a isenção, por tempo determinado, de 50% do IPTU, no caso de construções e intervenções em imóveis comerciais, e de 100%, quando se tratar de imóveis residenciais, provavelmente, à luz do que ocorreu no Bairro do Recife – como demonstrado por Zancheti & Gonçalves (1999) –, esse tipo de incentivo não atingirá os resultados esperados.

É importante ressaltar que as ZEPHs são subdivididas, conforme a Figura 2, em Setores de Preservação Rigorosa (SPR) e Setores de Preservação Ambiental (SPA), à exceção da ZEPH-09, Bairro do Recife. Esta é subdividida em três setores: (i) Setor de Intervenção Controlada (SIC), equivalente aos SPRs nas demais ZEPHs, sobre o qual também incide, na sua parte sul, um polígono de tombamento pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), portanto, objeto de preservação nos âmbitos municipal, estadual e nacional; (ii) Setor de Renovação (SR), e (iii) Setor de Consolidação Urbana (SCU).



Figura 2 - ZEPHs integrantes do CHR. Fonte: Lei municipal nº 16.176/96.

Essa mesma lei também determina a redução de 60% do ISS para as atividades de prestação de serviços relativos a engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres, situadas na ZEPH-09 e na ZEPH-10, sem prazo determinado. Ademais, estende esses incentivos pelo prazo de dez anos, contados a partir da emissão do alvará de funcionamento, aceite-se ou habite-se, às atividades de hospedagem em hotéis situados nos bairros do Recife, Santo Antônio e São José, bem como atividades de cultura, lazer, correlatas, complementares e afins. Isso significa que as atividades de TIC, de EC e educacionais mantiveram os privilégios estabelecidos pela Lei nº 17.244 (Recife, 2006) e seus desdobramentos: incentivo sem estabelecimento de prazo e independente da recuperação de imóveis.

Acrescente-se que, ao determinar prazos para a concessão do incentivo fiscal às atividades de cultura e lazer, penalizam-se relativamente esses setores – no confronto com os segmentos de TIC, de EC e educacional –, fortemente atingidos nos últimos quatro anos pelo arrefecimento das políticas federais direcionadas à promoção cultural no País. Cabe ainda destacar que as atividades comerciais não constam no rol das atividades econômicas contempladas com a redução do ISS. O tratamento desigual entre atividades assinala intenções priorizadas, com rebatimento no processo de disputa territorial nos três bairros analisados.

Mercado imobiliário: ociosidade, preservação e conservação dos bens patrimoniais

Antes de introduzir o debate sobre a dinâmica imobiliária no Bairro do Recife, é preciso lembrar que, na condição funcional de parque tecnológico, ele participa da produção dos fluxos de mercado na lógica denominada “acumulação flexível”. Para David Harvey (1992), a renovação das maneiras dominantes, mediante as quais se estruturam as experiências pós-modernas, caracteriza-se pela flexibilidade da cadeia produtiva e por taxas intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional. Isso vem favorecendo a escalada dos setores de serviços, de inovação e de economia

criativa. Esses setores, em virtude da preponderância da acumulação flexível, estão se adaptando de maneira positiva às materialidades históricas, dispensando intervenções físicas complexas para viabilizar as chamadas plantas produtivas.

Além disso, é necessário ter em mente que um *cluster* criativo é um fenômeno empresarial que tende a agregar competências externas complementares. Impreterivelmente, a economia de aglomeração implica a concepção de espacialidades cuja base material se idealiza mediante a estratégia de atuação em bloco de um conjunto de empresas. Isso significa funcionar em esquema de ecossistema, no qual se dividem os custos dos insumos e se expande a capacidade de produção como resultado da integração de setores de inovação, gerando, assim, condições de maior competitividade (Porter, 1998).

Esse esquema, próprio do mercado criativo e de inovação, reflete diretamente na dinâmica imobiliária das espacialidades concebidas, como tem sido o caso do Bairro do Recife. Nele, como se verá na sequência, a espacialidade não está isenta de contradições, que põem em xeque as diretrizes da sua política de revitalização.

Deve-se registrar que, em 2020, o Porto Digital abrigava 339 empresas e cerca de 11 mil trabalhadores, operando em atividades de TIC e de EC. Em 2021, de acordo com o balanço divulgado pelo NGPD, mesmo com a crise decorrente da pandemia da Covid-19, o parque tecnológico encerrou o ano com 355 empresas “embarcadas”⁵ e cerca de 15 mil trabalhadores atuando no *cluster* criativo. Isso significa que, em relação a 2020, houve um crescimento de 16 empresas, correspondente a 4,7% do total de empresas “atracadas” no PPD, e um aumento de mais de 36% de profissionais operando nele⁶.

Apesar dos números animadores, eles não foram suficientes para dirimir problemas relacionados às edificações sem uso, identificadas antes mesmo da pandemia. Por meio do levantamento realizado pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (DPPC) da Prefeitura do Recife, em 2018, constatou-se, como esperado, que a organização produtiva do Bairro do Recife estava alicerçada, majoritariamente, no setor de serviços, no qual se incluem as empresas de TIC e de EC. Não era esperado, contudo, o elevado percentual de imóveis sem uso, como se verá adiante.

De acordo com a Tabela 1, as atividades do setor de serviços ocupavam, em 2018, 142 edifícios, o que significa 35,06% dos imóveis do Bairro do Recife. Os sem uso contabilizaram 123 edifícios, ou seja, 30,37% do estoque imobiliário do bairro (Tabela 1). Chama a atenção o fato de que, dos 123 imóveis vazios, 92 estão localizados no SIC, área que concentra o maior montante dos recursos investidos em infraestrutura à época do início do processo de implantação do parque tecnológico.

A fim de jogar luz sobre a territorialização do Bairro do Recife, com maior aproximação quanto ao papel do Porto Digital como agente propulsor de dinâmica urbana desse espaço, a Barros (2021) realizou um levantamento da ocupação vertical, ou seja, por pavimento, nas edificações em que estavam inseridas as empresas ali alocadas. A metodologia para levantamento desses dados apoiou-se na listagem das empresas “embarcadas”, divulgada na página eletrônica do Porto Digital, o que possibilitou identificar as respectivas localizações no Bairro do Recife. Embora não contemple a totalidade das empresas, a listagem subsidiou o recorte para uma amostragem estatística. Foram mapeadas 235 empresas no bairro: 178 de TIC (75,8%), 33 de EC (14%), 14 organizações de fomento (5,9%), seis empresas incubadas (2,6%) e quatro instituições de ensino (1,7%). A amostra revelou que todo o ecossistema

⁵Porto Digital (2021b).

⁶Porto Digital (2022).

empresarial levantado ocupa, total ou parcialmente, apenas 52 edifícios (Figura 3). Esse resultado corrobora inteiramente os apontamentos de Harvey (1992) e Porter (1998), quando sublinham a tendência à concentração de empresas, em especial as de caráter inovativo. Por isso, a alta concentração destas em poucas unidades prediais, que, por sua vez, se concentram no SIC (97,9%), mais precisamente na parte sul, que corresponde à área mais dotada de infraestrutura.

Tabela 1 - Usos identificados na ZEPH-09, por setor

USOS	SIC		SR		SCU		TOTAL	
	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%
Armazenagem	6	1,88%	0	0,00%	0	0,00%	6	1,48%
Comercial	10	3,13%	4	5,33%	0	0,00%	14	3,46%
Cultural	11	3,45%	1	1,33%	0	0,00%	12	4,96%
Educacional	1	0,31%	1	1,33%	1	9,09%	3	0,74%
Estacionamento	28	8,78%	9	12,00%	2	18,18%	39	9,63%
Institucional	34	10,66%	2	2,67%	5	45,45%	41	10,12%
Misto (res. + outro)	4	1,25%	5	6,67%	0	0,00%	9	2,22%
Não identificado	1	0,31%	1	1,33%	0	0,00%	2	0,49%
Religioso	1	0,31%	1	1,33%	0	0,00%	2	0,49%
Residencial	1	0,31%	9	12,00%	0	0,00%	10	2,47%
Sem uso	92	28,84%	30	48,00%	1	9,09%	123	30,37%
Serviços	130	40,75%	11	14,67%	1	9,09%	142	35,06%
Terreno	0	0,00%	1	1,33%	1	9,09%	2	0,49%
Total de lotes	319	100,00%	75	100,00%	11	100,00%	405	100,00%

Fonte: Recife (2018).

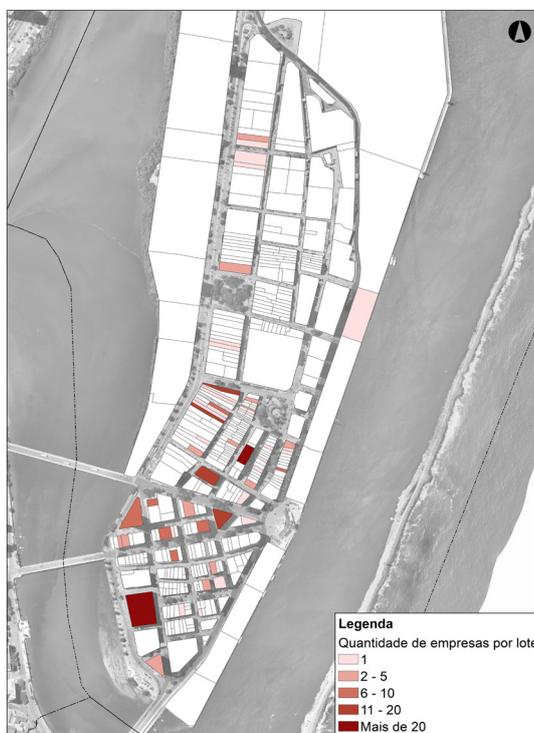


Figura 3 - Espacialização do parque tecnológico do Recife. Fonte: Elaborado por Barros (2021).

Considerando que o setor de serviços se distribui em 142 imóveis no aludido bairro e o parque tecnológico em 52 imóveis, o Porto Digital responde por 32,62% desses imóveis. Quanto ao endereço fiscal das empresas, mais de 74% delas (235) se encontram em nove edifícios, ratificando a tendência comportamental das empresas de TIC e de EC à concentração.

Ainda no que concerne aos usos no Bairro do Recife, merecem realce: (i) a forte presença de atividades institucionais (10,12%), situadas prioritariamente no SCU; (ii) o número considerável de estacionamentos (9,63%), em uso complementar às atividades ali existentes, e (iii) o irrisório percentual do uso residencial (2,47%)⁷, decorrente, historicamente, da escassez de políticas estruturadoras de fomento à habitação no bairro.

De modo geral, a centralidade do parque tecnológico teve implicações na dinâmica do mercado imobiliário do Bairro do Recife. Dados relativos à média do preço do metro quadrado construído de imóveis ofertados para locação comercial e de serviços registraram desvalorização imobiliária⁸. Entre 2016 e 2019, essa média foi de R\$ 48,48/m², mas passou para R\$ 38,24/m², no período de 2020 a 2021, considerando os valores atualizados pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) para dezembro/2021. Isso significou uma redução de 21,12%, justificada pelo aumento das ofertas, que foi de 73 imóveis no primeiro período analisado, ou seja, durante quatro anos, para 103 ofertados entre 2020 e 2021, em apenas dois anos.

Porém, como ressaltado, a política de revitalização urbana precisa agir de maneira assertiva sobre as vulnerabilidades apontadas – imóveis vazios e baixíssima representatividade do uso habitacional – oriundas da disparidade entre a natureza dos empreendimentos e as problemáticas latentes do território. A alta taxa de ociosidade suscita uma revisão do processo em curso. Uma alternativa seria apostar em estímulos ao uso habitacional que começou a se fazer presente em projetos, como o Complexo Moinho Recife (251 apartamentos), em construção nas instalações de uma antiga fábrica, e, recentemente, um *Coliving* (255 unidades), previsto para o ano de 2024. Ambos os empreendimentos – situados no SR fora da área tombada pelo Iphan – são direcionados para a moradia de segmentos de média renda ou para investidores que apostam no mercado de aluguel.

Embora o ecossistema empresarial de inovação não esteja conseguindo fazer frente à taxa de vacância no território, reconhece-se que o legado das políticas urbanísticas de revitalização no Bairro do Recife, iniciadas em meados da década de 1990 e, posteriormente, incrementadas tendo em vista a operação do polo de inovação, vem impulsionando a recuperação do espaço público e a preservação do acervo edificado do bairro. Segundo o Portal do Projeto Porto Digital, desde a fundação do parque tecnológico, em 2000, já foram restaurados mais de 138 mil metros quadrados de imóveis históricos⁹.

Ademais, de acordo com o levantamento da Recife (2018), no SIC – local dos principais fluxos empresariais do Porto Digital –, 49,22% do acervo construído está preservado (Tabela 2), ou seja, mantém suas características originais. No confronto com os SPRs da ZEPH-10 (Santo Antônio e São José), sob influência da territorialização das políticas fiscais voltadas ao parque tecnológico, o Bairro do Recife, de longe, apresenta a melhor situação. Em Santo Antônio, as edificações preservadas representam 21,52% do total dos edifícios ali localizados e, em São José, irrisórios 5,03%.

⁷ Sem considerar a ocupação do Pilar, classificada como Zona Especial de Interesse Social pelo Plano Diretor do Recife (2021). Nela, está prevista a construção de 588 moradias, das quais 256 foram entregues. (Recife, 2021b).

⁸ Dados levantados desde 2016 pelo Gemfi/UFPE em sites especializados.

⁹ Porto Digital (2021a).

Tabela 2 - Estado de preservação dos imóveis no SIC da ZEPH-9 e SPR da ZEPH-10

Setor/Bairro	Preservado		Modificado		Descaracterizado		Substituído		TOTAL	
	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%
SIC/Bairro do Recife	157	49,22%	74	23,20%	11	3,45%	31	9,72%	319	100
SPR da ZEPH-10 / São José	50	5,03%	117	11,77%	138	13,88%	650	65,39%	994	100
SPR da ZEPH-10 / Santo Antônio	150	21,52%	196	28,12%	69	9,90%	215	30,85%	697	100

Fonte: Recife (2018).

Analisando os dados referentes aos imóveis descaracterizados¹⁰ e substituídos¹¹, o Bairro do Recife possui taxas inferiores às dos outros dois territórios. No SIC, a soma das duas categorias representa 13,17%. Em Santo Antônio, esses imóveis representam 40,75%, e, em São José, estarrecedores 79,28%.

No que tange à conservação patrimonial (Tabela 3), o levantamento da DPPC expõe uma situação mais equilibrada entre os territórios pesquisados. Somados os percentuais de “bom” e “regular”, os melhores índices, surpreendentemente, encontram-se no SPR de São José, com 91,24%, seguido do SIC do Bairro do Recife (87,78%) e do SPR de Santo Antônio (86,80%). O cruzamento dessa categoria (conservação) com as categorias descaracterização e substituição aponta que o aspecto favorável quanto à conservação decorre, muitas vezes, de obras executadas sem anuência dos órgãos de preservação, com o objetivo de assegurar o funcionamento de atividades comerciais. Em São José, como anotado, predominam atividades dessa natureza.

Tabela 3 - Estado de conservação dos imóveis no SIC da ZEPH-9 e SPR da ZEPH-10

Setor/Bairro	Bom		Regular		Precário		Ruína		TOTAL	
	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%
SIC/Bairro do Recife	169	52,98%	111	34,80%	31	9,72%	0	0,00%	319	100
SPR da ZEPH-10 / São José	370	37,22%	536	53,92%	82	8,25%	3	0,30%	994	100
SPR da ZEPH-10 / Santo Antônio	236	33,86%	369	52,94%	86	12,34%	2	0,29%	697	100

Fonte: Recife (2018).

O estado de preservação significa a continuidade da conduta dos proprietários ou locatários em relação ao bem patrimonial, diz respeito à manutenção (preservados ou modificados) ou não (descaracterizados ou substituídos) das características histórico-culturais do bem ao longo dos anos.

¹⁰ Segundo a DPPC, imóveis descaracterizados referem-se àqueles com modificações de tal monta que não é possível identificar os respectivos estilos ou tipologias das edificações originais.

¹¹ Consoante a DPPC, imóveis substituídos estão localizados sobre a base das edificações originais, nas quais foram realizadas alterações de tal ordem que não mais apresentam nenhuma relação volumétrica e/ou estilística com o imóvel original.

Considerando que o estado de conservação retrata as condições físicas do imóvel na atualidade, pode-se afirmar que o processo de revitalização urbana no Bairro do Recife vem acumulando resultados favoráveis à preservação do conjunto edificado salvaguardado, tendo em vista os altos percentuais de imóveis preservados ou modificados e em estado de conservação bom ou regular que superam, consideravelmente, os percentuais identificados nos demais bairros analisados.

Ativos patrimoniais geridos pelo Porto Digital

No Bairro do Recife, o Porto Digital, por meio do NGPD, opera diretamente nove edifícios, que somam 18.065,93 metros quadrados construídos, resultado de aquisições com recursos próprios e da concessão de uso de prédios de propriedade do poder público estadual. O interesse na comercialização de metros quadrados para fins locacionais fez com que os restauros empreendidos pelo NGPD prezassem pela otimização da área edificada, criando, muitas vezes, novas áreas para locação na mesma edificação, sem que os acréscimos para efeito do licenciamento urbanístico por parte da municipalidade fossem computados na área total construída da edificação.

Por vezes, as limitações impostas pela normativa preservacionista diminuem as possibilidades de ampliação do bem patrimonial. Nessas condições, o mercado lança mão de artifícios para acrescer área dentro da edificação existente, conciliando aspectos patrimoniais e metas econômicas. Essa expertise autoriza o reconhecimento do NGPD como um agente imobiliário cujo comportamento é pautado na “conservação inovadora do bem patrimonial”, termos utilizados por Lacerda & Abramo (2020, p. 18) para designar condutas de proprietários ou locatários de bens patrimoniais, caracterizadas pela conciliação entre o antigo e o novo.

Conforme o levantamento realizado por Barros (2021, p. 57), em três das nove edificações, o NGPD produziu 30,74% metros quadrados a mais de área comercializável – sem alteração na taxa de ocupação e no gabarito das edificações –, totalizando 21.690,90 m² de área gerida por esse núcleo no Bairro do Recife (Tabela 4). Esse quantitativo habilita reconhecer o NGPD como um dos mais importantes agentes do mercado imobiliário nesse território, colocando-o em posição praticamente equitativa com a Santa Casa de Misericórdia do Recife. De acordo com Primavera et al. (2019), a irmandade é proprietária de 24.693 m² neste bairro.

Tabela 4 - Projetos executados pelo NGPD na ZEPH-09

Localização	Número	Setor	Área Construída (m ²)	Área produzida (m ²)	% de área acrescida	Área total
Rua Bione	220	SR	1.874,56			1.874,56
Rua da Moeda	50	SIC	2.277,78	145,84	6,4	2.131,94
Rua do Apolo	235	SIC	571,53	923,59	161,6	1.495,11
Cais do Apolo	212	SIC	498			498
Cais do Apolo	222	SIC	9.447	4.153	43,96	11.600
Rua do Apolo	175	SIC	1.000,63			1.000,63
Rua do Apolo	169	SIC	588	624,23	106,16	1.212,23
Rua do Apolo	181	SIC	836,72			836,72
Rua do Apolo	213	SIC	971,71			971,71
Total			18.065,93	5.554,98	30,74	21.690,9

Fonte: ESIG (2020).

Dos restauros executados, destacam-se o do prédio nº 50 da rua da Moeda e o do sobrado nº 235 da rua do Apolo, ambos no SIC e também no polígono de tombamento do Iphan (Figuras 4 e 5).



Figura 4 - Edifício nº 50 da rua da Moeda antes (2017) (A) e depois do restauro (2020) (B). Fonte: Recife (2017b), elaborado por Lacerda & Abramo (2020).

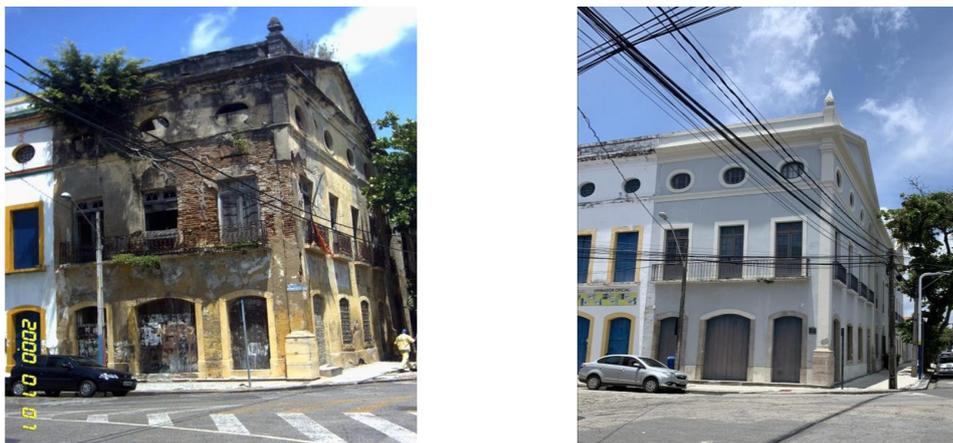


Figura 5 - Sobrado nº 235 da rua do Apolo antes (2000) e depois do restauro (2020).

Outro ponto a ser explanado é o custo do restauro patrimonial. Barros (2021, p. 58) apurou que, em média, o metro quadrado restaurado custa quatro mil reais, excessivamente mais caro, portanto, do que as intervenções que não exigem técnicas tão especializadas. O IBGE – responsável pelo cálculo do Índice Nacional da Construção Civil (INCC/Sinapi) – divulgou, em maio de 2022, que a média do preço do metro quadrado da construção civil em Pernambuco era de 1.431,22 reais. Isso significa que restauros custam 279% a mais do que obras que não demandam técnicas sofisticadas.

Enquanto organização social sem fins lucrativos, o NGPD consegue captar recursos para investir na restauração predial dos seus ativos imobiliários, como aconteceu com o sobrado nº 235 da rua do Apolo, cujo restauro, da ordem de R\$ 8,8 milhões, foi financiado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Nesse caso, em razão de a verba ter origem pública, existem restrições para auferir renda com a locação do espaço.

O quantitativo de metros quadrados sob a gestão do NGPD, as possibilidades de acesso desse núcleo às linhas de crédito diferenciadas e os custos elevados de uma intervenção de natureza restauradora reiteram a proeminência do *cluster* de inovação no território do Bairro do Recife. Isso tem

colaborado para a manutenção de uma disputa desequilibrada entre as empresas embarcadas no PPD e outros atores que estão fora do *cluster* de inovação, mas que também desejam recuperar bens patrimoniais e se instalar no sítio histórico.

4. Centralidade do *cluster* e atração de novos usos

Como explicitado, existe uma limitação – típica da natureza econômica dos aglomerados de inovação – em atrair usos de segmentos distintos ao seu ecossistema empresarial. Isso se deve, em geral, à carência de incentivos fiscais para atividades situadas fora da cadeia do setor de TIC e de EC. Essa situação tem ocasionado a baixa diversidade de usos e atividades, que vai na contramão das diretrizes da Lei nº 16.290 (Recife, 1997), especificamente do seu art. 2º, que estabelece a diversificação de usos.

Como a política de revitalização do Bairro do Recife qualifica o parque tecnológico como atividade principal para a geração da sua dinâmica socioeconômica, surgiu, ao longo do tempo, uma demanda complementar, o segmento de bares e restaurantes. Este vem se viabilizando incitado pelo Projeto Porto Novo, que custeou a reforma dos armazéns na frente d'água para a abertura de estabelecimentos culturais e do setor de bebidas e alimentação, e pelo Projeto Porto Digital, que angariou um fluxo expressivo de trabalhadores para o bairro.

Historicamente, o Bairro do Recife é vinculado à boêmia. Não sem razão, o Plano de Revitalização do bairro estimulava as atividades de bares e restaurantes. No fim da década de 1990, o segmento sofreu forte retração, voltando a receber incentivos do poder público no ano 2000, por meio das ações do Projeto Porto Novo. Dentre elas, estava a transformação dos sete antigos armazéns portuários – fora de operação desde o início dos anos 1990 – em espaços de lazer, negócio e turismo.

Com a chegada do Porto Digital (2000), ocorreu, gradativamente, um aumento de restaurantes do tipo *self-service* no SIC, com horário de funcionamento exclusivo para o almoço e preços mais acessíveis. Tratava-se, portanto, de empreendimentos voltados à população trabalhadora no bairro. Não à toa, a rua da Guia (Figura 6) – localizada próxima ao Empresarial ITBC, edifício nº 75 da rua Domingos José Martins, que abriga grande quantidade de empresas “embarcadas” no *cluster* de inovação – comporta parte significativa desses restaurantes.



Figura 6 - Restaurantes na rua da Guia. Fonte: Elaborado por Lacerda & Abramo (2020).

De acordo com informações do sistema de Dados Abertos da Prefeitura do Recife (PCR), em conjunto com o cruzamento dos dados do levantamento de campo realizado em julho de 2020 por Marques (2021), foram quantificados 63 estabelecimentos do setor de serviços de alimentação funcionando em 40 imóveis, o que representa 9,87% das unidades edificadas na ZEPH-09. Esse percentual expõe diferenças acerca da espacialização funcional na produção flexível, já que, como foi apresentado, 235 empresas de TIC e de EC, no Bairro do Recife, ocupavam 52 edifícios, enquanto 63 restaurantes ocupavam 40 imóveis.

Sob a ótica da vitalidade urbana, o parque tecnológico – na condição de centralidade basilar da política de revitalização do território, com a sua principal atividade complementar (bares e restaurantes) – apresenta outro ponto de fragilidade que suscita preocupação: a vertiginosa baixa de atividade no período noturno.

Segundo Barros (2021, p. 55), como o encerramento da maioria das atividades do Porto Digital ocorre por volta das 19 horas, “a oferta das atividades secundárias se molda aos padrões de consumo da demanda principal. Mais de 93% dos bares e restaurantes também fecham neste mesmo horário”, impactando diretamente a dinâmica noturna do Bairro do Recife (Figura 7).



Figura 7 - Localização de bares e restaurantes no SIC. Fonte: Elaborado por Barros (2021).

Essa situação demonstra, mais uma vez, que a política territorial, da forma como vem sendo conduzida, criou uma relação de forte dependência entre a organização socioeconômica do bairro e o ecossistema de inovação. A insustentabilidade veio à tona, sobretudo, durante a pandemia da Covid-19, quando as atividades do *cluster*, em razão das medidas sanitárias, aderiram ao *home office*. No pós-vacina, o modelo de trabalho tem sido híbrido. Diante disso, o enfrentamento à ociosidade imobiliária e o estímulo ao uso habitacional tornam-se mais urgentes como alternativa para a propulsão da dinâmica urbana do bairro nos diversos períodos do dia.

Insustentabilidade da política de revitalização do Bairro do Recife: desafios e perspectivas

A pandemia da Covid-19 acelerou, em escala global, tendências que estavam em curso nos últimos tempos. Uma das mais impactantes para as cidades foi o trabalho remoto. Tal como ocorreu em grande parte do mundo, o *home office* afetou em cheio os setores comercial e de serviços. No Bairro do Recife, não foi diferente. Um dos mais atingidos foi o de bares e restaurantes, setor complementar altamente dependente dos fluxos do ecossistema empresarial de inovação.

Em pesquisa sobre as mudanças nos padrões de consumo pós-retorno presencial dos trabalhadores do Porto Digital, Barros (2021, p. 92) identificou, por meio de amostragem qualitativa, que o horário de maior consumo no Bairro do Recife era o correspondente ao intervalo para o almoço, e o preço médio do tíquete gasto na refeição era de 27,70 reais. Assim, o valor semanal gasto por pessoa era de 138,50 reais. Com o teletrabalho, a maioria dos entrevistados relatou ter se adaptado ao modelo híbrido, indo presencialmente, em média, três vezes por semana. Com isso, o custo médio semanal com alimentação caiu para 83,10 reais, cerca de 40% a menos.

Essa mudança provocou o fechamento de 25% dos bares e restaurantes. Dos 63 estabelecimentos levantados, 16 encerraram as atividades no período mais grave da pandemia, entre 2020 e 2021. Mais da metade deles localizava-se no Shopping Paço Alfândega. Esse equipamento, de propriedade da Santa Casa de Misericórdia, abriga, na atualidade, uma *startup* e um centro de entrega de documentos do Consulado Geral dos Estados Unidos.

A queda no faturamento do setor fez com que alguns estabelecimentos buscassem soluções compensatórias para amenizar a perda de receita. Na rua da Guia, por exemplo, o funcionamento se estendeu para os sábados e domingos, em busca de alcançar um público diferente do habitual, que vai ao Bairro do Recife para atividades de lazer nos finais de semana.

Analisando em termos urbanísticos os efeitos da crise econômica da pandemia da Covid-19 na centralidade histórica dos bairros de Santo Antônio e São José, que compõem a ZEPH-10, Marques (2021) realizou um levantamento de campo, em abril de 2021, no primeiro fim de semana pós-*lockdown* no estado de Pernambuco. O enfoque se voltou para algumas ruas que constituem o território conhecido popularmente por “Vuco-vuco” – área com predominância do comércio de rua, que atrai grande número de pessoas durante o dia –, objetivando quantificar o fechamento do comércio durante a pandemia (Figura 8).

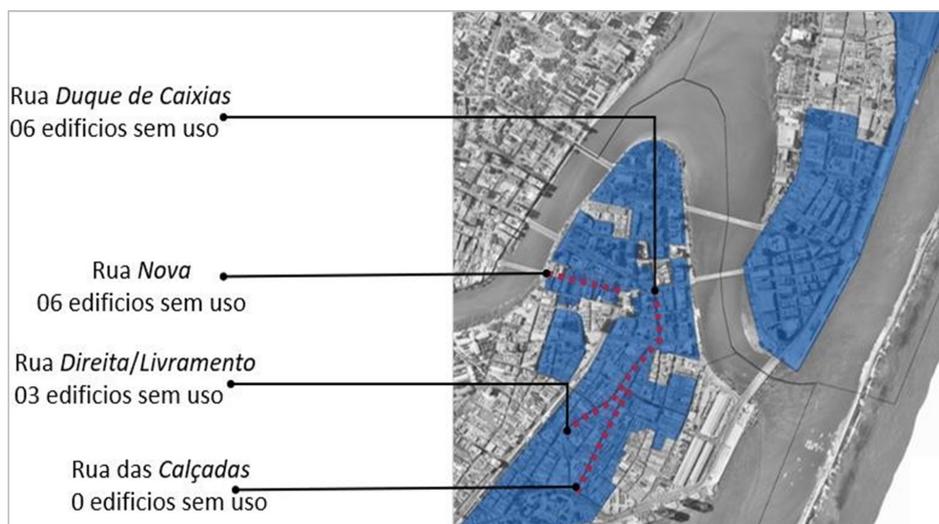


Figura 8 - Ruas do “Vuco-vuco” no SPR da ZEPH-10. Fonte: Elaborado por Barros (2021).

Apesar da baixa dos fluxos de compra e venda de mercadorias no período pandêmico, dos 316 imóveis contabilizados nas ruas indicadas na Figura 8, apenas 15 edifícios comerciais estavam, naquele momento, completamente sem uso, o que representa 4,74%. Trata-se de percentual bem inferior aos 25% encontrados no Bairro do Recife.

Ainda que o recorte territorial do “Vuco-vuco” tenha obtido melhor performance na análise de sustentabilidade da centralidade histórica recifense, a degradação do espaço público e a descaracterização de parte substancial dos imóveis históricos prejudicam uma experiência espacial qualitativamente positiva. Daí a emergência de promover a reestruturação das premissas das políticas territoriais para essa área.

Provavelmente, as implicações da pandemia no mercado imobiliário inquietaram o NGPD. Cláudio Marinho, um dos idealizadores do PPD, em *live* (A Cidade Pós-Pandemia, 2020), embora não tenha mencionado quantas empresas estavam de portas fechadas no Bairro do Recife, como resultado da pandemia, deixou transparecer em sua fala inquietações, possivelmente pela expectativa de desvalorização imobiliária e pelo risco iminente de desmonte do “ambiente de inovação”. Ele defendeu, então, a ideia de que os centros históricos, no período pós-pandemia, sejam palco de amplo movimento público/privado com projetos habitacionais desenhados de tal forma que contemplem todos os segmentos sociais. Para Marinho, no contexto da cidade digital, o percurso cidade/casa precisa ser redesenhado, de modo a promover uma nova sociabilidade. Ademais, ele advogou que parte dos projetos habitacionais no CHR seja direcionada para abrigar jovens colaboradores. Cabe destacar que o uso habitacional estava praticamente ausente da agenda do NGPD. Passou a fazer parte dessa pauta de forma acanhada em 2019 e vem se tornando importante bandeira, uma saída capaz de evitar a queda nos preços imobiliários e, ao mesmo tempo, assegurar a continuidade do ambiente de inovação.

Acrescente-se que o BNDES vem apoiando a elaboração, pelo NGPD, de um modelo econômico-financeiro e jurídico replicável para a reabilitação em larga escala de áreas históricas de cidades brasileiras tendo como referência o Centro Histórico do Recife¹². Após a finalização deste estudo, será constituída uma entidade para a gestão dos recursos dos investidores em incorporação de imóveis.

Em 2021, a Câmara de Vereadores instituiu a Frente Parlamentar pelo Centro do Recife, que realizou audiências públicas com a participação de diferentes atores da gestão municipal, da academia e da sociedade civil. Em adição, a Prefeitura lançou o Programa Recentro, referente aos benefícios fiscais para construções e intervenções nos bairros do Recife, Santo Antônio e São José. Como mencionado, a Lei nº 18.869 (Recife, 2021a) possibilitou a redução do ISS de 5% para 2% para os imóveis utilizados na exploração de serviço de hospedagem em hotéis, situados nos bairros do Recife, Santo Antônio e São José.

Esses benefícios alinham-se com os últimos movimentos ali registrados. Pelo menos três projetos anunciados têm usos que se encaixam nas premissas firmadas pela Lei do Recentro. Aos já mencionados Complexo Moinho Recife e o *Coliving*, soma-se um hotel, de uma rede hoteleira global, a ser construído no SIC do bairro. Esses empreendimentos prometem impulsionar a centralidade do mercado de inovação na ZEPH-09, conseguindo atenuar parte dos problemas pontuados envolvendo a vitalidade do território.

De qualquer maneira, o atendimento à demanda por moradia no CHR¹³ ainda não foi considerado prioritário pela política urbana. Testemunho disso é o bairro da Boa Vista, integrante do Centro Histórico

¹²BNDES (2022).

¹³ Demanda traduzida pelo aumento de ocupações populares no CHR, nos últimos anos, a exemplo do que ocorreu nos prédios dos Correios, do Diário de Pernambuco, entre outros, situados no Bairro do Recife e em Santo Antônio.

recifense, onde ainda resiste um conjunto importante de residências. Esse bairro foi suprimido da delimitação territorial do Programa Recentro (Recife, 2021b). Contudo, é relevante destacar que, embora o novo Plano Diretor tenha estabelecido os Imóveis Especiais de Interesse Social (IEIS), no caso dos edifícios do centro do Recife, é preciso gerar modelagens econômico-financeiras por intermédio de um plano de desenvolvimento socioterritorial, objetivando fechar a conta de uma intervenção adaptativa para o uso habitacional em prédios com alto grau de obsolescência.

Outra mudança com potencial de produzir novas espacialidades no CHR é a possibilidade de aplicação dos instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) e seus sucedâneos legais, previstos pelo Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), mas somente agora em fase de regulamentação no Recife. Tais instrumentos podem ser de grande valia no enfrentamento à ociosidade imobiliária, que acomete com mais força os bairros do Recife e de Santo Antônio. Todavia, é preciso acompanhar os desdobramentos das recém-lançadas normativas indutoras e suas reverberações nesses espaços de forte simbologia e máxima expressão identitária.

Considerações finais

A chegada do Porto Digital ao Bairro do Recife não só inseriu a cidade na geografia da cadeia produtiva global dos negócios de TIC e de EC, como também reconfigurou a estrutura pela qual vinha se desenvolvendo o Plano de Revitalização da ZEPH-09. Se, por um lado, a preservação e a conservação do patrimônio cultural responderam positivamente aos incentivos, por outro, a transformação do bairro num *cluster* de inovação e criatividade não vem conseguindo atuar satisfatoriamente nas problemáticas da ociosidade imobiliária, na reduzida representatividade do uso habitacional e na baixa dinâmica noturna no território.

Essas fragilidades, que remontam a um comportamento “natural” da economia dos aglomerados, são agravadas pela omissão da política pública de revitalização na concessão de incentivos a usos complementares à estrutura empresarial do ecossistema de inovação. Essa ausência vem contribuindo diretamente para a monofuncionalidade do território.

A problemática se fez ainda mais latente no contexto da pandemia da Covid-19, quando as normas sanitárias impuseram o *home office*, escancarando a vulnerabilidade provocada pela alta dependência socioeconômica do Bairro do Recife em relação ao parque tecnológico. Isso resultou na baixa vertiginosa do fluxo de pessoas nesse sítio histórico e, em extensão, no baixo desempenho do comércio local.

Na qualidade de atividade complementar ao *cluster* de inovação, o setor de bares e restaurantes foi um dos mais atingidos, registrando, em 2021, o fechamento de 25% de seus estabelecimentos. Mesmo no processo de retomada econômica, pós-vacinação, a redução de 40% do preço médio do tíquete gasto pelos trabalhadores, em razão do modelo híbrido da jornada de trabalho, ainda pesa significativamente no setor. Em contrapartida, no “Vuco-vuco”, os efeitos da pandemia sobre a economia urbana refletiram no fechamento de apenas 5% do total de edifícios levantados em três das principais ruas comerciais desse território, percentual bem inferior ao identificado no Bairro do Recife para o setor de bares e restaurantes. Vale salientar que, diante das adversidades dos tempos pandêmicos, a diversidade de atividades ofertadas no “Vuco-vuco” vem garantindo vida pulsante nesse território, sinalizando que viabilizar novos usos no Bairro do Recife é ação basilar para a sua sustentabilidade.

É urgente a necessidade de reavaliar o processo de revitalização neste momento em que o trabalho remoto se tornou uma nova realidade e a fragilidade da política pública em curso se manifesta. Nesse sentido, o planejamento urbano local pouco avançou. Observaram-se tímidas movimentações, como a implementação do Programa Recentro (Recife, 2021a), que propõe incentivos fiscais para atividades econômicas, moradias de interesse social, construções ou intervenções para recuperação, renovação ou manutenção de imóveis nesse território, mas ainda não há nenhum plano que vislumbre mudanças em maior escala.

Tais conclusões alertam para o risco da insustentabilidade de parques tecnológicos em áreas históricas, quando seus mentores apostam na monofuncionalidade. O modelo praticado no Recife, por sua vez, vem sendo enaltecido como experiência bem-sucedida na medida em que contribuiu para a recuperação de imóveis, fato que encobre as intercorrências aqui abordadas, colocando-as numa ordem de menor importância.

Apesar dos problemas elencados, comprometedores da sustentabilidade do Bairro do Recife, o modelo do Projeto Porto Digital tem servido como exemplo para outros parques tecnológicos em áreas históricas, como o parque Horizontes de Inovação, inaugurado em janeiro de 2021, em João Pessoa, e instalado no antigo Colégio Nossa Senhora das Neves, e o Polo Digital de Manaus, que tem parte do seu ecossistema funcionando no histórico prédio do Hotel Cassina, restaurado para atividades de *coworking*, e que contou com a consultoria da Porto Marinho, cujo diretor é um dos idealizadores do Porto Digital. Assim, como sabiamente alerta o dito popular: “Todo cuidado é pouco”.

Declaração de disponibilidade de dados

O conjunto de dados que dá suporte aos resultados deste artigo está disponível no SciELO DATA e pode ser acessado em <https://doi.org/10.48331/scielodata.DE3LCZ>

Referências

- A Cidade Pós-Pandemia. *Cidades Inteligentes* | Cláudio Marinho e Sílvio Meira. 2020. Recuperado em 11 de maio de 2022, de <https://www.youtube.com/watch?v=Xiq7Ido4PY4>.
- Albuquerque, I. J. C., & Lacerda, N. (2017). Normas indutoras e interesse público: o Porto Digital (Bairro do Recife) e a captura da coisa pública. In *Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa Em Planejamento Urbano e Regional*. São Paulo: Anpur.
- Barros, B. M. (2021). *Bairro do Recife e o Porto Digital: o mercado de tecnologia e inovação como elemento propulsor da revitalização urbana do sítio histórico* (Dissertação de mestrado). UFPE, Recife.
- BNDES. (2022). *Porto Digital do Recife terá projeto piloto do BNDES para revitalização de centros históricos nas cidades brasileiras*. Recuperado em 05 de dezembro de 2020, de <https://agenciadenoticias.bndes.gov.br/detalhe/noticia/Porto-Digital-do-Recife-tera-projeto-piloto-do-BNDES-para-revitalizacao-de-centros-historicos-nas-cidades-brasileiras/>
- Brasil. (2001). *Lei nº 10.257/2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. Brasília, DF: Diário Oficial da União.
- ESIG. (2020). *Informações do Recife*. Recuperado em 05 de dezembro de 2020, de <http://www.recife.pe.gov.br/ESIG>.
- Fernandes, A. C. (2015). Parque tecnológico: entre a inovação e a renda imobiliária no contexto da metrópole recifense (Brasil). *Cadernos Metrôpole, São Paulo*, 17(34), 329-354.

- Fernandes, A. C., & Lacerda, N. (2019). Em que cesta colocar os ovos. A peleja do Porto Digital entre promoção do setor de software e valorização imobiliária no Recife Antigo. In *Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional* (pp. 1-25). Natal: Anpur.
- Harvey, D. (1992). *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola.
- Lacerda, N., & Fernandes, A. C. (2015). Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife. *Cadernos Metrópole*, 17, 329-354.
- Lacerda, N., & Abramo, P. (2020). O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 22, e202027. <http://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202027pt>
- Marques, G. V. G. (2021). *Bairro do Recife e o Porto Digital: o mercado de tecnologia e inovação como elemento propulsor da revitalização urbana do sítio histórico* (Dissertação de mestrado). Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.
- Porter, M. (1998). Clusters and the new economics of competition. *Harvard Business Review*, (nov), 77-90.
- Porto Digital. (2021a). *O que é o Porto Digital*. Recuperado em 05 de dezembro de 2020, de www.portodigital.org/parque/o-que-e-o-porto-digital.
- Porto Digital. (2021b). *Empresas associadas que integram o Porto Digital*. Recuperado em 05 de dezembro de 2020, de <https://portodigital.org/paginas-institucionais/empresas/embarque-no-porto-digital>.
- Porto Digital. (2022). *Porto Digital cresce 29% em 2021 e quase dobra faturamento nos últimos três anos*. Recuperado em 05 de dezembro de 2020, de <https://www.portodigital.org/noticias/porto-digital-cresce-29percent-e-quase-dobra-em-tres-anos>
- Primavera, L. L., Lacerda, N., & Vasconcelos, P. B. (2019). A Santa Casa de Misericórdia do Recife: lógica rentista e conservação dos seus bens patrimoniais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 21(3), 605-620.
- Recife. (1997). *Lei nº 16.290/1997. Aprova o Plano Específico de Revitalização da ZEPH-09 e dá outras providências*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2001). *Lei nº 16.731/2001. Autoriza o Poder Executivo a dar apoio financeiro, a fundo perdido, a empresas produtoras de tecnologias da informação e serviços associados, âmbito do projeto do Plano de Revitalização da ZEPH-09*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2002a). *Decreto nº 19.253/2002. Regulamenta a Lei nº 16.731, de 27 de dezembro de 2001*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2002b). *Decreto nº 19.456/2002. Regulamenta a Lei nº 16.731, de 27 de dezembro de 2001*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2004a). *Decreto nº 20.508/2004. Regulamenta a Lei nº 16.731, de 27 de dezembro de 2001*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2004b). *Lei nº 17.050/2004. Dispõe sobre o tratamento jurídico diferenciado, simplificado e favorecido a empresas de pequeno porte conforme previsto nos artigos 170 e 179 da Constituição Federal e revoga a Lei nº 14.735, de 31 de maio de 1985*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2006). *Lei nº 17.244/2006. Institui o Programa de Incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2013). *Lei nº 17.942/2013. Altera a Lei Municipal nº 17.244, de 27 de julho de 2006, que instituiu o Programa de Incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2015). *Lei nº 18.168/2015. Altera o dispositivo da Lei nº 17.244, de 27 de julho de 2006, modificada pela Lei 17.762, de 28 de dezembro de 2011*. Recife: Diário Oficial do Recife.
- Recife. (2017a). *Lei nº 18.337/2017. Altera dispositivos da Lei nº 17.244, de 27 de julho de 2006*. Recife: Diário Oficial do Recife.

Recife. (2017b). *Lei nº 18.456/2017. Altera a Lei nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991, a Lei nº 17.399, de 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 18.276, de 02 de dezembro 2016, e a Lei nº 17.244, de 27 de julho de 2006*. Recife: Diário Oficial do Recife.

Recife. (2021a). *Lei nº 18.869/2021. Institui o RECENTRO e dá outras providências*. Recife: Diário Oficial do Recife.

Recife. (2021b, 23 de abril). *Lei Complementar nº 2, de 23 de abril de 2021. Institui o Plano Diretor da Cidade do Recife*. Recife: Diário Oficial do Recife.

Recife. Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural. (2018). *Revisão do Plano de Preservação dos Sítios Históricos do Recife*. Recife: DPPC.

Santos, M. (2006). *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção* (4. ed.). São Paulo: Edusp.

Zancheti, S. M., & Gonçalves, N. L. (1999). Revitalização de áreas históricas como estratégia de desenvolvimento local: avaliação do caso do Bairro do Recife. *Revista Econômica do Nordeste, Fortaleza*, 30(1), 8-24.
<http://doi.org/10.61673/ren.1999.1841>

Editor: Geisa Bugs

Recebido: Ago. 02, 2023

Aceite: Out. 11, 2024